

Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen in Groningen

van der Heijden, HMH

Publication date

2015

Document Version

Final published version

Citation (APA)

van der Heijden, HMH. (2015). *Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen in Groningen*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde - 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.

Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen in Groningen

December 2015

Harry van der Heijden

Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen in Groningen

Dit onderzoek is uitgevoerd met subsidie van:
Dialoogtafel Groningen

Auteur:
Harry van der Heijden

December 2015

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 2015 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

Samenvatting	4
1 Inleiding	7
2 Ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad	11
2.1 Bevolkingsontwikkeling	11
2.2 Huishoudensontwikkeling	12
2.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad.....	13
2.4 Samenvatting	13
3 Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen: Risicogebied versus referentiegebied	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Verkochte woningen	15
3.3 Te koop staande woningen	18
3.4 Aangeboden en verkochte woningen	20
3.5 Samenvatting	22
4 Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen: Risicogebied, referentiegebied en krimp	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Verkochte woningen	23
4.3 Te koop staande woningen	26
4.4 Aangeboden en verkochte woningen	28
4.5 Samenvatting	29
5 Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen: Risicogebieden naar schade-intensiteit	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Verkochte woningen	31
5.3 Te koop staande woningen	33
5.4 Aangeboden en verkochte woningen	34
5.5 Samenvatting	34
6 Onverkoopbare woningen en verhuizingen	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Wat zijn onverkoopbare woningen?	37
6.3 Resultaten analyses in voorgaande hoofdstukken	37
6.4 Resultaten bewonersenquête	38
6.5 Verhuizingen	39
6.6 Samenvatting	41
Bijlage A Percentage woningen met minimaal één keer (door de NAM erkende) schade, per postcode gebied per gemeente	43

Samenvatting

In deze rapportage wordt aan de hand van een aantal indicatoren een schets gegeven van ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in het door aardbevingen getroffen gebied in de provincie Groningen; het risicogebied. Dit risicogebied betreft de 9 gemeenten die het meest getroffen zijn door de aardbevingen. De vraag is of de aardbevingen in het risicogebied gevolgen hebben voor ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij is het uitgangspunt dat effecten van de aardbevingen vooral merkbaar zouden moeten zijn op de woningmarkt na de grote aardbevingen bij Huizinge in augustus 2012.

Om de analyses in perspectief te plaatsen, is eerst ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningvoorraad in het risicogebied en in de rest van de provincie Groningen. Daarbij zijn vier gebieden onderscheiden: het risicogebied, onderverdeeld in krimp- en niet-krimpgemeenten, en het referentiegebied (rest van de provincie exclusief de gemeente Groningen), eveneens onderverdeeld in krimp- en niet-krimpgemeenten.

In de krimpgemeenten (binnen en buiten het risicogebied) is er in de gehele periode 2006-2015 sprake van een bevolkingsafname. Maar ook in de niet-krimpgemeenten (binnen en buiten het risicogebied) neemt de bevolking sinds 2014 af. De provinciale prognoses laten voor de komende decennia een verdere afname zien van de bevolkingsomvang in zowel de krimp- als de niet-krimpgemeenten in het risicogebied.

In de periode 2006-2014 is er per saldo sprake van een toename van het aantal huishoudens in de niet krimp-gemeenten, zowel binnen als buiten het aardbevingsgebied, en een beperkte afname van het aantal huishoudens in de krimpgemeenten in en buiten het aardbevingsgebied. De provinciale prognose laat voor de niet-krimpgemeenten in het risicogebied een groei van het aantal huishoudens zien tot en met 2025. Daarna slaat de groei van het aantal huishoudens om in een daling. In de huidige krimpgemeenten geeft de prognose tot en met 2020 een zeer lichte toename van het aantal huishoudens, waarna de omslag plaatsvindt.

Een goed beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad in de onderscheiden deelgebieden kan helaas niet worden gegeven, omdat met ingang van 2012 de basis voor de registratie van de woningvoorraad is gewijzigd.

Vervolgens zijn aan de hand van een aantal indicatoren de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in het risicogebied vergeleken met die in de overige gemeenten in de provincie Groningen. Daarbij is, vanwege de bijzondere woningmarktpositie, de gemeente Groningen buiten beschouwing gelaten. De ontwikkelingen in deze overige gemeenten (exclusief de gemeente Groningen) dienen dus als referentie voor de ontwikkelingen in het risicogebied. Voor alle onderscheiden indicatoren geldt dat de koopwoningmarkt in het risicogebied zich minder goed heeft ontwikkeld dan in het referentiegebied. Zo is sinds half 2013 het aantal verkochte woningen in zowel het risicogebied als het referentiegebied gestegen, maar de toename van het aantal transacties in het risicogebied is achtergebleven bij die in het referentiegebied. Ook is de gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen sinds het derde kwartaal van 2012 in het risicogebied per saldo veel sterker gestegen dan in het referentiegebied en was de afname van het verschil tussen transactie- en vraagprijs in de risicogebieden kleiner dan in de rest van de provincie. Bovendien is de afname van het aantal te koop staande woningen in het risicogebied veel later ingezet en is de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen sterker gestegen dan in het referentiegebied. Tenslotte is de krapte-indicator (waarmee de verhouding wordt aangegeven tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkopen) sinds het derde kwartaal

van 2012 in de negen risico-gemeenten per saldo minder sterk gedaald dan in de rest van de provincie Groningen.

Naast de aardbevingen, speelt krimp in delen van (het risicogebied in) Groningen een rol op de woningmarkt. Onder krimp wordt een daling van de bevolking of van het aantal huishoudens verstaan. Om in de analyse enigszins te kunnen 'corrigeren' voor de effecten van krimp, is zowel het risicogebied (de negen aardbevingsgemeenten) als het referentiegebied (overige gemeenten in de provincie exclusief de gemeente Groningen) nader onderverdeeld in een krimpdeel en een niet-krimpdeel. Het algemene beeld dat uit de analyse naar voren komt is dat vanaf het derde kwartaal van 2012 de koopwoningmarkt in de krimpgemeenten zich minder goed heeft ontwikkeld dan in de niet-krimpgemeenten en dat zowel in de krimpgemeenten als in de niet-krimpgemeenten de risicogemeenten het minder goed doen dan de niet-risicogemeenten. Dit geldt voor de ontwikkeling van het aantal verkochte en te koop staande woningen, de ontwikkeling van het gemiddelde verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs en de ontwikkeling van de krapte-indicator. Voor wat betreft de ontwikkeling van de gemiddelde verkooptijd en de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen, bleef de ontwikkeling in het risicogebied (krimp en niet-krimp) achter bij die buiten het risicogebied (krimp en niet-krimp).

Vervolgens is ingezoomd op ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de negen risicogemeenten, waarbij binnen het risicogebied een nadere onderverdeling gemaakt naar schade-intensiteit op basis van het aandeel woningen met door de NAM geaccepteerde aardbevings schade. Een onderverdeling die is gebaseerd op de combinatie van schade-intensiteit met krimp en niet-krimp is helaas niet mogelijk als gevolg van een te beperkt aantal transacties in verschillende deelgebieden. Uit de analyse komt binnen het risicogebied geen eenduidige relatie naar voren tussen schade-intensiteit en ontwikkelingen op de koopwoningmarkt sinds het derde kwartaal van 2012. Zo hebben sinds het derde kwartaal van 2015 het aantal en de looptijd van te koop staande woningen en krapte-indicator zich slechter ontwikkeld in de gebieden met tussen de 39% en 60% woningen met schade, dan in de gebieden met meer dan 60% schadewoningen. Het is goed mogelijk dat de factor 'krimp', die zoals hiervoor bleek eveneens een groot effect heeft op ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, ervoor zorgt dat de relatie tussen schade-intensiteit en woningmarktontwikkelingen niet eenduidig is. Duidelijk is wel dat alle drie de binnen de risicogemeenten onderscheiden deelgebieden voor wat betreft de ontwikkeling van de koopwoningmarkt duidelijk achterblijven bij de rest van de provincie (exclusief de gemeente Groningen).

Tenslotte is nader ingegaan op de (on)verkoopbaarheid van koopwoningen in de risicogemeenten in Groningen. Bij onverkoopbare woningen gaat het feitelijk om woningen waarvoor geen koper gevonden kan worden die bereid is de minimaal voor de verkoper acceptabele prijs te betalen. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat de koopwoningmarkt in de provincie Groningen zich sinds het derde kwartaal van 2012 in de risicogebieden minder goed heeft ontwikkeld dan daarbuiten. Dit geeft geen uitsluitsel over het aantal 'onverkoopbare' koopwoningen in het gebied, maar het maakt wel duidelijk dat koopwoningen er relatief moeilijk verkoopbaar zijn. Dat blijkt ook uit de resultaten van de bewonersenquête. Van de huishoudens die aangeven misschien in de komende twee jaar te willen verhuizen, geeft bijna 40% aan dat de huidige woning mogelijk onvoldoende opbrengt om een verhuizing te kunnen financieren. En bijna de helft van deze huishoudens weet niet of ze hun huidige woning binnen twee jaar kunnen verkopen. Ook noemt 20% van de huishoudens die in de enquête hebben aangegeven dat ze niet van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen, de ongunstige huizenmarkt als reden voor het niet willen verhuizen.

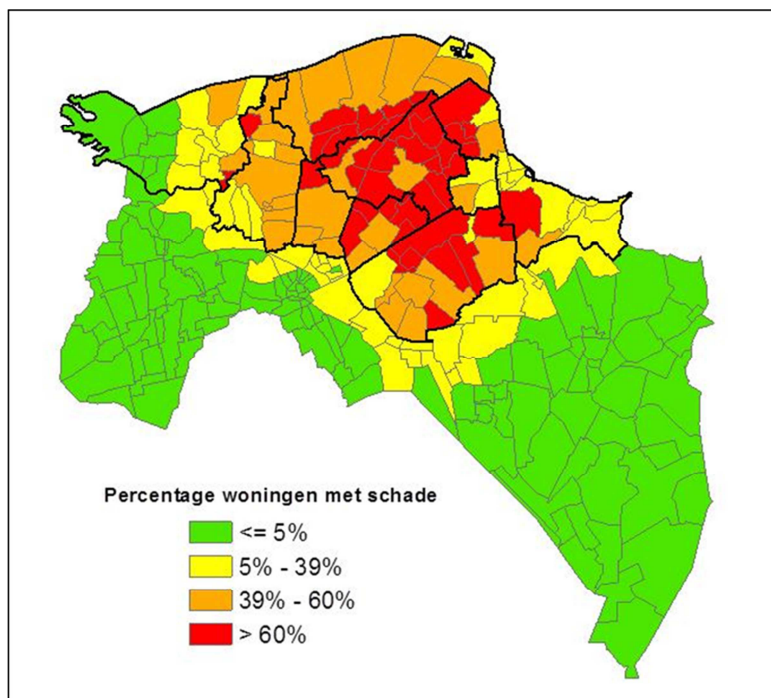
De relatief moeilijke verkoopbaarheid van woningen in de risicogemeenten is overigens niet alleen een effect van de aardbevingen, maar ook van de economische crisis en de krimp. Een moeilijk verkoop-

bare woning belemmert huishoudens in het realiseren van een verhuiscens. Op basis van de resultaten van de onder bewoners van de risicogemeenten gehouden enquête kan een indicatie worden gegeven van de mogelijke effecten van het opheffen van deze belemmeringen, door de introductie van een generieke opkoopregeling, op verhuizingen uit het risicogebied. In totaal zal de introductie van een generieke opkoopregeling ertoe kunnen leiden dat in de komende jaren maximaal 7.000 tot 8.000 woningbezitters serieus overwegen om het risicogebied te verlaten. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de bovenstaande exercitie zeer indicatief. Duidelijk is in ieder geval dat wanneer de moeilijke verkoopbaarheid van koopwoningen als belemmering om te verhuizen wordt weggenomen, de uitstroom van huishoudens uit het risicogebied mogelijk fors zal toenemen. Daar staat tegenover dat huishoudens die een verhuizing overwegen, aangeven dat het al dan niet realiseren van hun verhuiscens in sterke mate afhangt van het overheidsbeleid en de situatie op de woningmarkt. Naast de mogelijke introductie van een opkoopregeling, zullen overheidsinterventies zoals bijvoorbeeld het terugbrengen van de aardgaswinning, het aardbevingsbestendig maken van woningen, een in de ogen van de bewoners rechtvaardige compensatie voor waardeverlies en maatregelen die de leefbaarheid vergroten, voor een belangrijk deel bepalen welk deel van deze bewoners uiteindelijk zal kunnen en willen verhuizen.

1 Inleiding

In deze rapportage wordt aan de hand van een aantal indicatoren een schets gegeven van ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in het door aardbevingen getroffen gebied in de provincie Groningen; het risicogebied. Dit risicogebied betreft de 9 gemeenten die het meest getroffen zijn door de aardbevingen: Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Ten Boer, Eemsum, Loppersum, Slochteren en Winsum. Tussen deze gemeenten, maar ook tussen gebieden binnen deze gemeenten, bestaan verschillen in de mate waarin de aardbevingen hebben geleid tot schade aan woningen (zie figuur 1.1). De vraag is of de aardbevingen in het risicogebied gevolgen hebben voor ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij is het uitgangspunt dat effecten van de aardbevingen vooral merkbaar zouden moeten zijn op de woningmarkt na de grote aardbevingen bij Huizinge in augustus 2012.

Figuur 1.1 Percentage woningen met schade als gevolg van aardbevingen per 4ppc-gebied



Bron: NAM/OTB-bewerking.

Om de analyses in perspectief te plaatsen, is in hoofdstuk 2 de ontwikkeling van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningvoorraad in het risicogebied en in de rest van de provincie Groningen weergegeven.

In hoofdstuk 3 worden ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in het risicogebied vergeleken met die in de overige gemeenten in de provincie Groningen. Daarbij is, vanwege de bijzondere woningmarktpositie, de gemeente Groningen buiten beschouwing gelaten. De ontwikkelingen in deze overige gemeenten (exclusief de gemeente Groningen) dienen dus als referentie voor de ontwikkelingen in het risicogebied. Overigens is ook in een deel van deze 'overige' gemeenten sprake van schade aan woningen als gevolg van de aardbevingen (zie figuur 1.1). Het gaat echter in deze gemeenten om een relatief kleiner aantal woningen.

Naast de aardbevingen, speelt krimp in delen van (het risicogebied in) Groningen een rol op de woningmarkt. Onder krimp wordt een daling van de bevolking of van het aantal huishoudens verstaan (Rijksoverheid, IPO, VNG, Krimpen met kwaliteit, Interbestuurlijk Actieplan bevolkingsdaling, 2009). Een dalende bevolking gaat veelal samen met ontgroening en vergrijzing. Dit proces zet de sociaal-economische basis van een gebied onder druk. Hierdoor zijn voorzieningen zoals winkels, verenigingen en scholen steeds moeilijker in stand te houden. Uiteindelijk komt hierdoor de leefbaarheid in de knel. Krimp heeft ook gevolgen voor de woningmarkt: de vraag naar woningen neemt af.

Om in de analyse enigszins te kunnen 'corrigeren' voor de effecten van krimp, is in Hoofdstuk 4 zowel het risicogebied (de negen aardbevingsgemeenten) als het referentiegebied (overige gemeenten in de provincie exclusief de gemeente Groningen) nader onderverdeeld in een krimpdeel en een niet-krimpdeel. De analyse heeft daarmee betrekking op vier gebieden (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1 Gebiedsindeling

Risicogebied		Referentiegebied		
krimp	Niet krimp	krimp	Niet krimp	
Appingedam	Bedum	Bellingwedde	Grootegast	
De Marne	Slochteren	Menterwolde	Haren	
Delfzijl	Ten Boer	Oldambt	Hoogezand-Sappemeer	
Eemsum	Winsum	Pekela	Leek	
Loppersum		Stadskanaal	Marum	
		Veendam	Zuidhorn	
		Vlagtwedde		

Niet alleen kunnen de aardbevingen leiden tot verschillen in woningmarktontwikkelingen tussen risicogebieden en referentiegebieden, maar ook kan er sprake zijn van verschillen binnen het risicogebied, bijvoorbeeld op basis van de mate waarin de aardbevingen hebben geleid tot schade aan woningen (zie figuur 1.1). Daarom is in Hoofdstuk 5 binnen het risicogebied een nadere onderverdeling gemaakt naar aardbevingsintensiteit.

Naast de aardbevingen en krimp spelen ook de gevolgen van de financiële crisis van 2008 een rol op de Groningse woningmarkt. De financiële crisis en de daarop volgende economische crisis hebben vanaf de tweede helft van 2008 in heel Nederland geleid tot een sterke afname van het aantal transacties, een daling van de prijzen en een sterke afname van het vertrouwen van huishoudens in de koopwoningmarkt. Landelijk gezien is het dieptepunt op de koopwoningmarkt, in ieder geval voor wat betreft het aantal verkopen, bereikt in het eerste kwartaal van 2013. Daarna is er landelijk gezien sprake van herstel. Eerst van het vertrouwen van huishoudens in de koopwoningmarkt en van het aantal transacties, gevolgd door de prijzen. De gevolgen op de woningmarkt van de economische crisis en van de aardbevingen 'overlappen' elkaar dus in ieder geval vanaf het derde kwartaal van 2012. Toen vonden de bevingen bij Huizinge plaats en had de woningmarkt na de start van de crisis het dieptepunt nog niet bereikt. Een mogelijk effect van de aardbevingen kan zijn dat bij het aantrekken van de koopwoningmarkt na het eerste kwartaal van 2013, de risicogebieden achter blijven bij de referentiegebieden.

Voor de analyse is gebruik gemaakt van data van het CBS (bevolkingsontwikkeling en ontwikkeling van de woningvoorraad), van de provincie Groningen (bevolkings- en huishoudensprognoses) en van de NVM (gegevens over te koop staande en verkochte woningen). Voor wat betreft de data van de NVM is gewerkt met een op ons verzoek door de NVM samengestelde tabel, waarin per kwartaal (voor de periode 2009 tot en met het derde kwartaal van 2015) en voor verschillende gebieden de waarde van een aantal indicatoren is berekend. In de hoofdstukken 4 tot en met 6 zijn deze indicatoren weergegeven. Daarbij is, naast de waarde van de indicatoren in de gehele periode, ook een index opgenomen met als basis het derde kwartaal van 2012. Hiervoor is gekozen, omdat de bevingen bij Hui-

zingen in augustus 2012 aan veel woningen schade hebben veroorzaakt. De verwachting is dat effecten van de aardbevingen op de woningmarkt vooral na deze bevingen merkbaar zijn geworden.

De volgende indicatoren worden in de hoofdstukken 4 tot en met 6 in beeld gebracht:

- Aantal verkochte woningen;
- Gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen;
- Gemiddelde verschil tussen transactieprijs en oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen;
- Aantal te koop staande woningen;
- Gemiddelde looptijd van te koop staande woningen;
- Krapte-indicator (verhouding tussen te koop staande en verkochte woningen).

De indicatoren worden gepresenteerd als voortschrijdend twee (of vier) kwartaalgemiddelden. Hiervoor is gekozen omdat voor een deel van de onderscheiden deelgebieden geldt dat per kwartaal de aantallen te koop staande of verkochte woningen zodanig klein zijn, dat de ontwikkelingen in de loop van de tijd sterk fluctueren. Door de resultaten te presenteren in de vorm van voortschrijdende gemiddelden wordt er een meer trendmatige ontwikkeling zichtbaar.

In deze rapportage zijn geen prijsindicatoren opgenomen omdat de beschikbare gegevens het niet mogelijk maken om te corrigeren voor verschillen (in de tijd en tussen gebieden) in pakkeetsamenstelling: kwaliteitskenmerken van de in een bepaalde periode verkochte woningen. Bovendien staan de effecten van de aardbevingen op de prijsontwikkeling van koopwoningen in het aardbevingsgebied centraal in diverse studies en modellen, die in een apart deelonderzoek worden besproken en geëvalueerd.

Zoals hiervoor is aangegeven worden de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in het risicogebied in de hoofdstukken 3 tot en met 5 in beeld gebracht aan de hand van indicatoren die zijn gebaseerd op verkochte en te koop staande woningen. Op basis hiervan kan de ontwikkeling van de (on)verkoopbaarheid van woningen op de koopwoningmarkt in verschillende gebieden in beeld worden gebracht en vergeleken. In een slecht functionerende markt kan het voorkomen dat een deel van de woningen 'onverkoopbaar' is of dat eigenaren hun woning niet te koop zetten omdat ze van mening zijn dat de woning onverkoopbaar is. Aan de hand van resultaten van de in de hoofdstukken 3 tot en met 5 gepresenteerde analyses en een in de risicogemeenten gehouden bewonersenquête wordt nader ingegaan op het begrip onverkoopbare koopwoningen in hoofdstuk 6. Omdat de bewonersenquête alleen is afgenomen in de risicogemeenten en niet in het referentiegebied, kan hierbij alleen worden ingegaan op verschillen binnen het risicogebied. In hoofdstuk 6 wordt eveneens ingegaan op mogelijke toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in de risicogemeenten. Hierbij staat de ontwikkeling van het aantal huishoudens in het gebied centraal. Uitgangspunt zijn de provinciale prognoses van de ontwikkeling van het aantal huishoudens voor de periode 2015-2040, die in hoofdstuk 2 worden gepresenteerd. In deze prognoses zijn de mogelijke gevolgen van de aardbevingen op de huishoudensontwikkeling in het risicogebied niet meegenomen. Op basis van de resultaten van de in het risicogebied gehouden bewonersenquête wordt een indicatie gegeven van het effect van de aardbevingen op de verhuisgeneigdheid en op de wens om het risicogebied te verlaten.

2 Ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad

2.1 Bevolkingsontwikkeling

Zoals in Hoofdstuk 1 al aan de orde kwam, bestaat een deel van het risicogebied uit krimpgemeenten: Appingedam, Delfzijl, Eemsum, De Marne en Loppersum. In deze krimpgemeenten (zie tabel 2.1), maar ook in de krimpgemeenten buiten het risicogebied, was er in de gehele periode 2006-2015 sprake van een afname van de bevolking.

In de periode 2006-2015 was er per saldo sprake van een zeer beperkte bevolkingsgroei in de niet krimp-gemeenten, zowel binnen als buiten het risicogebied. Rond 2012 slaat in deze gemeenten een zeer beperkte bevolkingsgroei om in een bevolkingsafname.

Voor de negen gemeenten in het risicogebied (krimp en niet-krimp) betekent dit dat er in de periode 2006-2015 per saldo sprake was van een afname van de bevolking met 5.076 personen. Ook in het referentiegebied is er sprake van zowel krimp- als niet-krimpgemeenten. Ook voor deze gemeenten geldt dat de bevolkingstoename in de niet-krimpgemeenten veel kleiner was dan de bevolkingsafname in de krimpgemeenten.

Tabel 2.1 Ontwikkeling van de bevolking van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar vier gebieden, 2006-2015 (1 januari)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Risicogebied, geen Krimp	46.798	47.036	47.315	47.584	47.502	47.549	47.508	47.581	47.371	47.250
Risicogebied, krimp	79.015	78.086	77.385	76.475	76.072	75.993	75.387	74.789	74.095	73.487
Referentiegebied, geen krimp	113.198	113.070	113.212	113.634	113.792	113.973	114.071	114.079	114.001	113.903
Referentiegebied, krimp	154.302	153.809	153.063	152.172	152.004	151.530	150.782	149.838	148.944	148.966

Bron: CBS.

In tabel 2.2 is voor de huidige krimp- en niet-krimpgemeenten in het risicogebied een door de provincie Groningen aangeleverde prognose voor de bevolkingsontwikkeling opgenomen voor de periode 2015-2040. Omdat het prognosecijfers betreft is er sprake van kleine verschillen tussen de bevolkingsomvang in 2015 in de tabellen 2.1 en 2.2.

De prognose laat voor zowel de huidige krimp- als de niet-krimpgemeenten een forse afname van de bevolking zien. In de (huidige) krimpgemeenten betekent dit een voortzetting van de al langer bestaande trend. Voor de huidige niet-krimpgemeenten geven de prognoses een versterking aan van de omslag van bevolkingsgroei naar bevolkingsafname die in 2014 heeft plaatsgevonden.

Tabel 2.2 **Prognose van de ontwikkeling van de bevolking in de negen risicogemeenten van de provincie Groningen naar krimp- en niet-krimpgemeenten, 2015-2040**

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Risicogebied, niet krimp	47.153	46.356	45.271	43.891	42.175	40.116
Risicogebied, krimp	73.336	70.889	68.208	65.634	62.969	60.398
Totaal	120.489	117.245	113.479	109.525	105.144	100.514

Bron: Provincie Groningen.

2.2 Huishoudensontwikkeling

De ontwikkeling van het aantal huishoudens kan, bijvoorbeeld als gevolg van veranderingen in de huishoudenssamenstelling, afwijken van de bevolkingsontwikkeling. Zo leidt vergrijzing tot een groter aandeel een- en tweepersoonshuishoudens, waardoor een afname van de bevolking kan samengaan met een toename van het aantal huishoudens.

In de periode 2006-2014 is er per saldo sprake van een toename van het aantal huishoudens in de niet krimp-gemeenten, zowel binnen als buiten het aardbevingsgebied, en een beperkte afname van het aantal huishoudens in de krimpgemeenten in en buiten het aardbevingsgebied (zie tabel 2.3). Voor de negen aardbevingsgemeenten (krimp en niet-krimp) is er in de periode 2006-2014 per saldo sprake van een lichte toename (+624) van het aantal huishoudens.

Tabel 2.3 **Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar vier gebieden, 2006-2014**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Risicogebied, geen krimp	18.510	18.705	19.019	19.200	19.356	19.470	19.503	19.654	19.595
Risicogebied, krimp	33.702	33.430	33.318	33.219	33.323	33.433	33.377	33.356	33.241
Referentiegebied, geen krimp	46.362	46.521	46.890	47.219	47.594	47.814	48.240	48.807	48.613
Referentiegebied, krimp	66.568	66.653	66.704	66.640	66.696	66.931	67.074	67.193	66.517

Bron: CBS.

In tabel 2.4 is voor de krimp- en niet-krimpgemeenten in het risicogebied een door de provincie Groningen aangeleverde prognose van de huishoudensontwikkeling opgenomen voor de periode 2015-2040. De prognose laat voor de niet-krimpgemeenten een groei van het aantal huishoudens zien tot en met 2025. Tussen 2025 en 2030 slaat de groei van het aantal huishoudens om in een daling. In de huidige krimpgemeenten geeft de prognose tot en met 2020 een zeer lichte toename van het aantal huishoudens, waarna de omslag plaatsvindt.

Tabel 2.4 **Prognose van de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de negen risicogemeenten in de provincie Groningen naar krimp- en niet-krimpgemeenten, 2015-2040**

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Risicogebied, geen krimp	19.787	20.407	20.578	20.380	19.809	18.881
Risicogebied, krimp	33.303	33.331	32.908	32.155	31.067	29.795
Totaal	53.090	53.738	53.486	52.535	50.876	48.676

Bron: Provincie Groningen.

2.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad kan voor de afgelopen jaren helaas niet goed in kaart worden gebracht, omdat vanaf 2012 de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) wordt gebruikt als basis voor ontwikkelingen in de woningvoorraad. De in de BAG gehanteerde definities wijken enigszins af van de wijze waarop tot en met 2011 de woningvoorraad werd geregistreerd. Bovendien kenden veel gemeenten aanloopproblemen bij de invoering van de BAG.

In de periode 2009-2011 daalt alleen in de krimpgemeenten in het risicogebied de woningvoorraad per saldo licht. In de overige gebieden is er sprake van een toename van de woningvoorraad. In de daarop volgende periode (2012-2014) neemt de woningvoorraad volgens de BAG in alle vier de onderscheiden gebieden toe (zie tabel 2.5).

Tabel 2.5 Ontwikkeling van de woningvoorraad in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar vier gebieden, 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Risicogebied, niet krimp	19.295	19.455	19.520	19.605	19.988	20.204
Risicogebied, krimp	33.855	33.805	33.825	33.990	34.874	35.397
Referentiegebied, niet krimp	47.730	48.025	48.055	48.355	49.108	49.572
Referentiegebied, krimp	67.075	67.485	67.500	67.635	68.205	68.883

Bron: CBS.

Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad verschilt enigszins tussen de onderscheiden gebieden, maar is in de loop van de afgelopen jaren in alle vier de gebieden redelijk constant (zie tabel 2.6).

Tabel 2.6 Ontwikkeling aandeel eigen woningen 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Risicogebied, niet krimp	71	71	70	71	70	71
Risicogebied, krimp	62	60	61	62	61	61
Referentiegebied, geen krimp	65	64	64	65	63	64
Referentiegebied, krimp	62	62	61	62	62	62

Bron: CBS.

2.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de bevolkingsontwikkeling, de huishoudensontwikkeling en de ontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven in vier gebieden: het risicogebied, onderverdeeld in krimp- en niet-krimpgemeenten, en het referentiegebied (rest van de provincie exclusief de gemeente Groningen), eveneens onderverdeeld in krimp- en niet-krimpgemeenten.

In de krimpgemeenten (binnen en buiten het risicogebied) is er in de gehele periode 2006-2015 sprake van een bevolkingsafname. Maar ook in de niet-krimpgemeenten (binnen en buiten het risicogebied) neemt de bevolking sinds 2014 af. De provinciale prognoses laten voor de komende decennia een verdere afname zien van de bevolkingsomvang in zowel de krimp- als de niet-krimpgemeenten in het risicogebied.

In de periode 2006-2014 is er per saldo sprake van een toename van het aantal huishoudens in de niet krimp-gemeenten, zowel binnen als buiten het aardbevingsgebied, en een beperkte afname van het aantal huishoudens in de krimpgemeenten in en buiten het aardbevingsgebied. De provinciale prognose laat voor de niet-krimpgemeenten in het risicogebied een groei van het aantal huishoudens zien tot en met 2025. Daarna slaat de groei van het aantal huishoudens om in een daling. In de huidige krimpgemeenten geeft de prognose tot en met 2020 een zeer lichte toename van het aantal huishoudens, waarna de omslag plaatsvindt.

Een goed beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad in de onderscheiden deelgebieden kan helaas niet worden gegeven, omdat met ingang van 2012 de basis voor de registratie van de woningvoorraad is gewijzigd.

3 Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen: Risicogebied versus referentiegebied

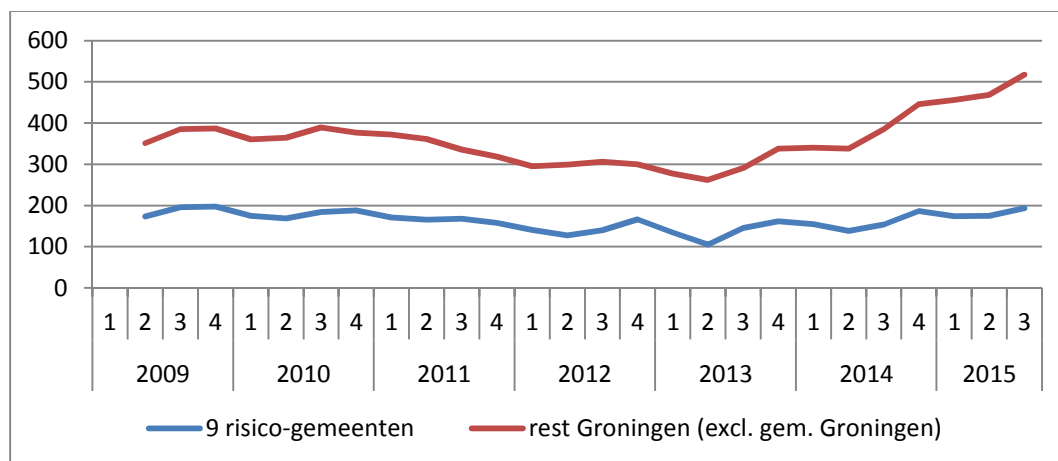
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de negen gemeenten van het risicogebied vergeleken met die in de rest van de provincie Groningen, waarbij de gemeente Groningen buiten beschouwing is gelaten. Eerst wordt ingegaan op verkochte woningen, vervolgens op te koop staande woningen en tenslotte op de verhouding tussen verkochte en te koop staande woningen. Naast de ontwikkeling van de indicatoren in de periode 2009-2015 (derde kwartaal), wordt ook een index gepresenteerd met als basis het derde kwartaal van 2012; het kwartaal waarin de bevingen bij Huizinge plaatsvonden.

3.2 Verkochte woningen

De ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen blijkt in de afgelopen jaren sterk te zijn beïnvloed door de economische crisis en de daaruit voortvloeiende crisis op de markt van koopwoningen. In zowel de risicogemeenten als in het referentiegebied laat het aantal verkopen van bestaande koopwoningen tot half 2013 een daling zien (zie figuur 3.1). Vanaf de tweede helft van 2013 neemt in zowel het risicogebied als het referentiegebied het aantal transacties weer toe. Het verschil tussen beide gebieden in het niveau van het aantal transacties is mede het gevolg van verschillen in omvang van de woningvoorraad¹.

Figuur 3.1 Aantal verkochte woningen (voortschrijdend twee-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3

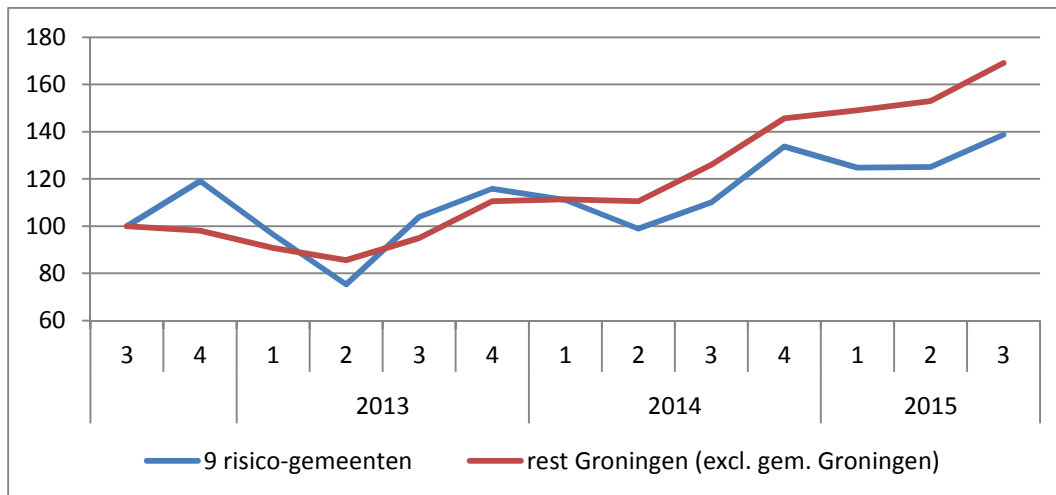


Bron: NVM/bewerking OTB.

¹ Vanwege de gewijzigde basis voor de registratie van de woningvoorraad (zie paragraaf 2.3), is ervoor gekozen om het aantal transacties niet uit te drukken als percentage van de woningvoorraad of de voorraad koopwoningen.

Als wordt ingezoomd op de ontwikkeling van het aantal transacties sinds het derde kwartaal van 2012 (zie figuur 3.2), dan blijkt dat het aantal verkopen in het risicogebied vanaf 2014 is achtergebleven bij die in het referentiegebied. In de eerste helft van 2015 is het verschil tussen beide gebieden behoorlijk toegenomen.

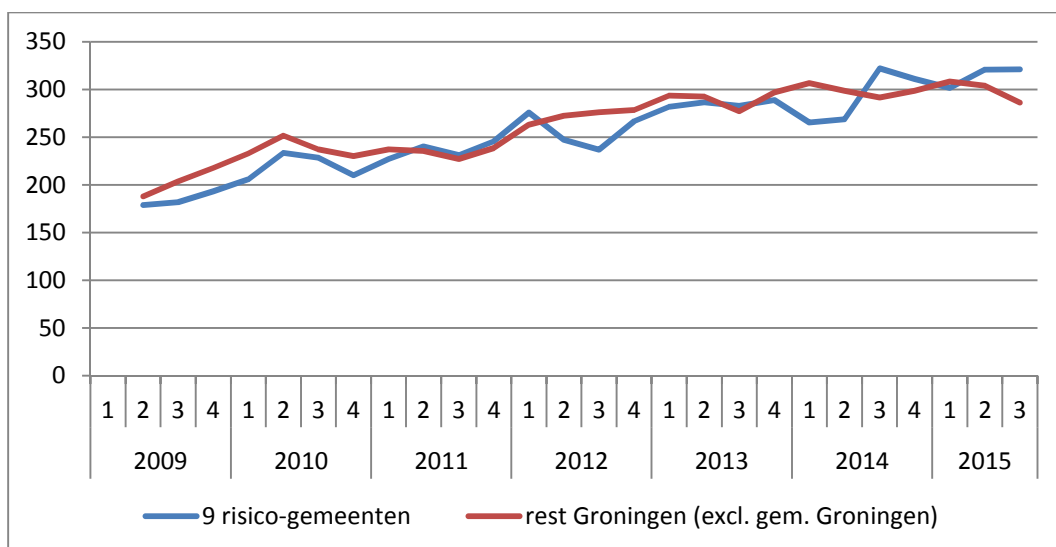
Figuur 3.2 Index van het aantal verkochte woningen (voortschrijdend twee-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

De gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen is in de periode 2009-2015 in zowel het risicogebied als in het referentiegebied per saldo fors toegenomen van circa de 190 dagen tot rond de 300 dagen. Er is in deze periode geen sprake van een structureel verschil tussen beide gebieden in het niveau van de gemiddelde verkooptijd.

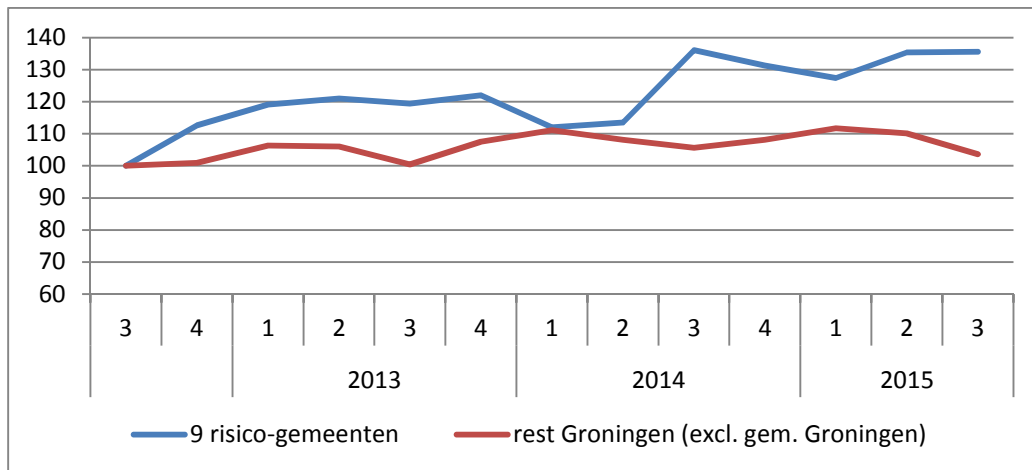
Figuur 3.3 Gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen (voortschrijdend twee-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van de gemiddelde verkooptijd in beide gebieden vanaf het derde kwartaal van 2012 (zie figuur 3.4), dan blijkt dat de gemiddelde verkooptijd in het risicogebied per saldo met circa 35% is gestegen, terwijl er in het referentiegebied per saldo sprake is van een beperkte toename met 4%.

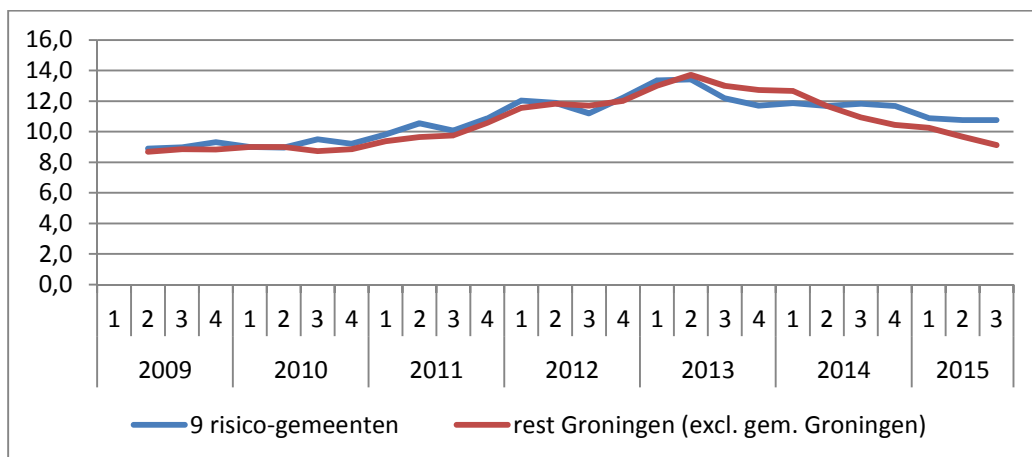
Figuur 3.4 Index van de gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen (voortschrijdend twee-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

De mate waarin de uiteindelijke verkoopprijs en de oorspronkelijk vraagprijs van elkaar verschillen, geeft informatie over de omstandigheden op de koopwoningmarkt. Zo zal in een ruime markt de transactieprijs (aanmerkelijk) lager liggen dan de vraagprijs. In Groningen laat het gemiddelde verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen tot en met de eerste helft van 2013 een min of meer vergelijkbare toename zien tot bijna 14% (zie figuur 3.5). Vanaf de tweede helft van 2013 is er sprake van een afname, waarbij vanaf medio 2014 de daling in de risicogemeenten achter blijft bij die in de rest van de provincie.

Figuur 3.5 Gemiddelde verschil tussen transactieprijs en oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen (voortschrijdend twee-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3

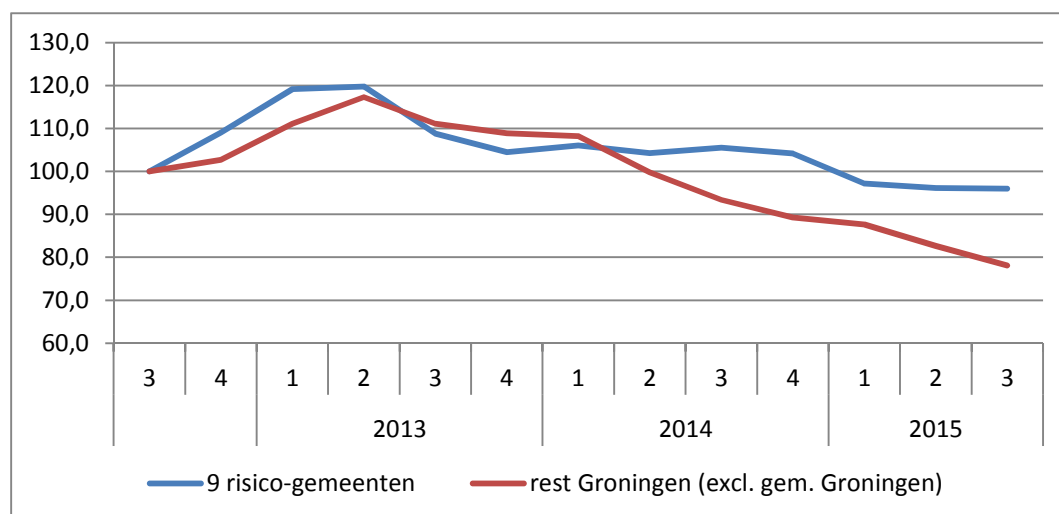


Bron:

NVM/bewerking OTB.

Bij een indexering van het verschil tussen transactie- en vraagprijs in beide onderscheiden gebieden op basis van het derde kwartaal van 2012 (figuur 3.6), zien we een met figuur 3.5 vergelijkbaar beeld: in beide gebieden neemt vanaf de tweede helft van 2013 het verschil tussen transactie- en vraagprijs af, maar vanaf het tweede kwartaal van 2013 is deze afname in de risicogebieden veel kleiner dan in de rest van de provincie.

Figuur 3.6 Index van het gemiddelde verschil tussen transactieprijs en oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen (voortschrijdend tweekwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

3.3 Te koop staande woningen

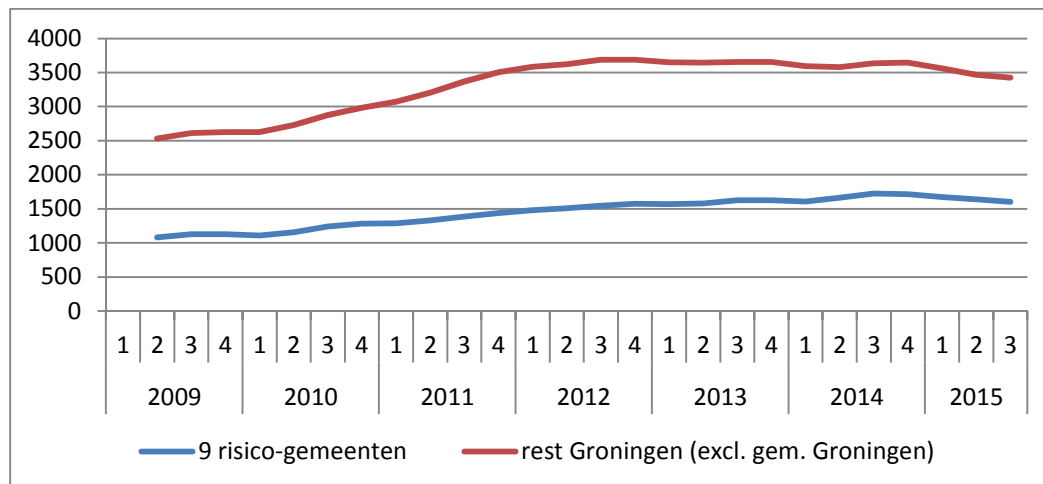
Het aantal te koop staande woningen is in de afgelopen jaren in zowel de risicogemeenten als in de rest van de provincie fors toegenomen (zie figuur 3.7). Het verschil tussen beide gebieden in het niveau van het aantal te koop staande woningen is mede het gevolg van verschillen in omvang van de woningvoorraad.

Het aantal te koop staande woningen is in beide onderscheiden gebieden veel hoger dan het aantal verkochte woningen (zie figuur 3.1). In de risicogebieden is het aantal verkochte woningen in verhouding tot het aantal te koop staande woningen kleiner (circa 1:8) dan in de rest van de provincie (circa 1:7).

In het referentiegebied (de rest van de provincie Groningen) is het aantal te koop staande woningen het grootst in de tweede helft van 2012 (bijna 3.700 woningen), waarna een daling inzet tot ruim 3.400 woningen in het derde kwartaal van 2015. In het risicogebied stijgt het aantal te koop staande woningen door tot in het derde kwartaal van 2014. Daarna neemt ook in de risicogebieden het aantal te koop staande woningen af.

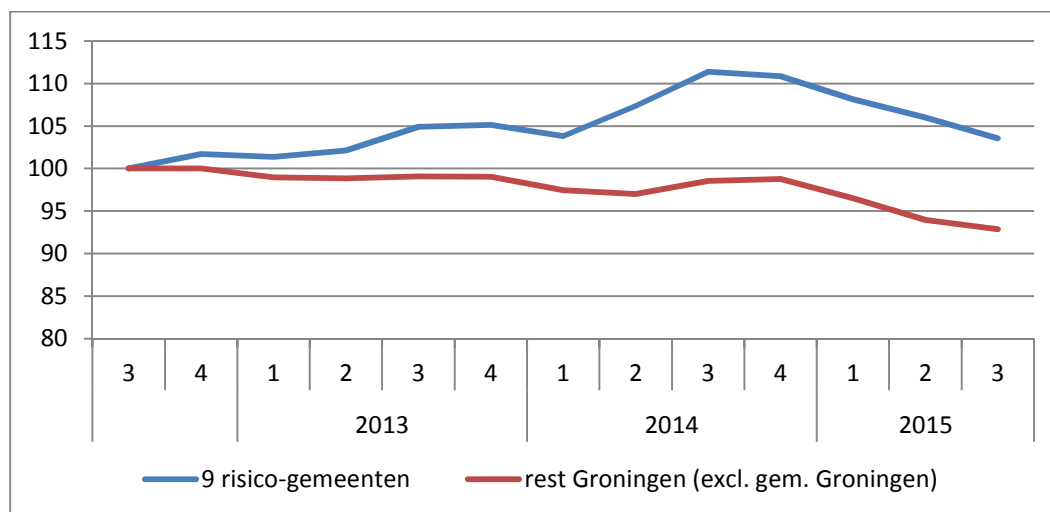
De veel later ingezette daling van het aantal te koop staande woningen in het risicogebied blijkt ook duidelijk uit figuur 3.8, waarin de ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen in beide gebieden is geïndexeerd vanaf het derde kwartaal van 2012.

Figuur 3.7 Aantal te koop staande woningen (voortschrijdend twee-kwartaal gemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

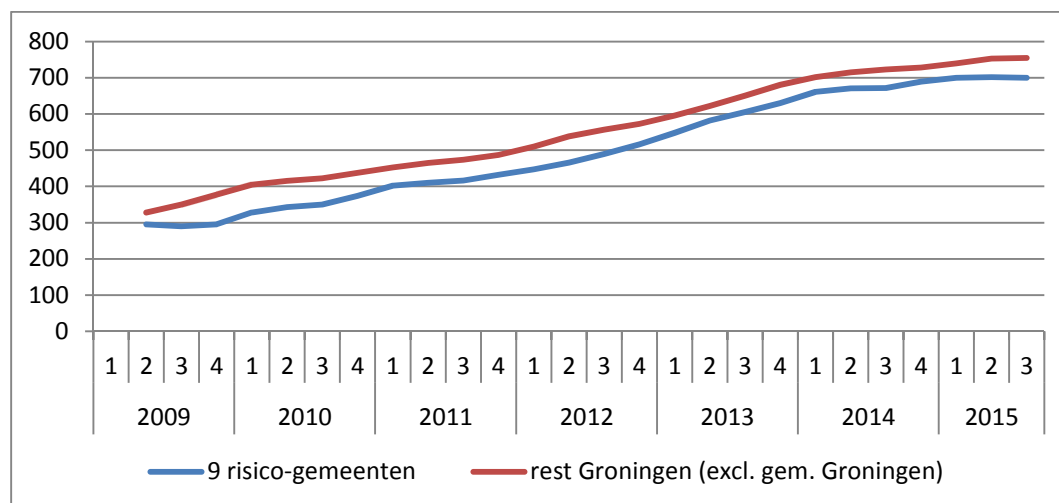
Figuur 3.8 Index van het aantal te koop staande woningen (voortschrijdend twee-kwartaal gemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

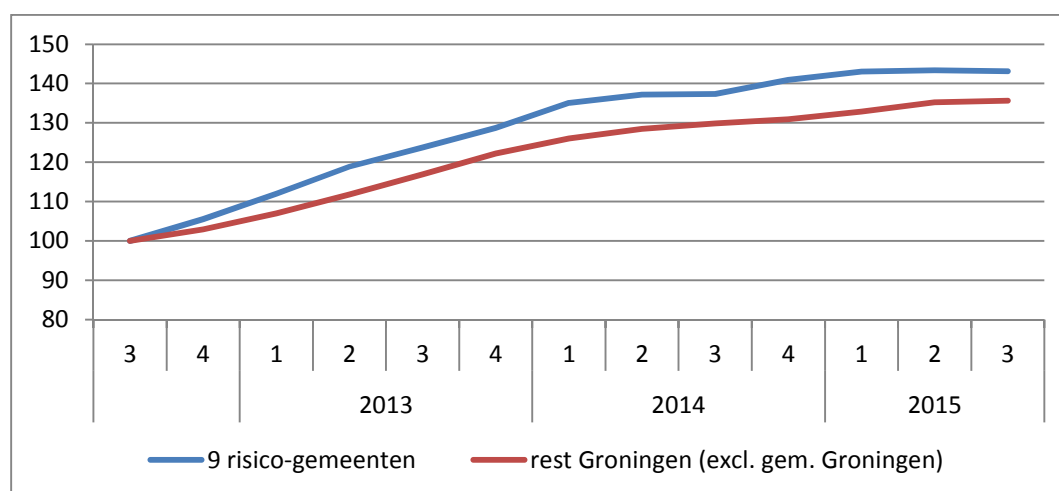
Evenals de gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen (figuur 3.3) is ook de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen in de afgelopen jaren sterk gestegen, zowel in de negen risicogemeenten als in de rest van de provincie Groningen (figuur 3.9). De toename van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen is wel veel groter. Bij de verkochte woningen steeg de gemiddelde verkooptijd van rond de 6 maanden medio 2009 naar circa 10 maanden in 2015, terwijl de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen in dezelfde periode toenam van ongeveer 10 maanden naar rond de 2 jaar. Daarbij is de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen in het risicogebied structureel lager dan die in de rest van de provincie (exclusief de gemeente Groningen). Sinds het derde kwartaal van 2012 is de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen in de negen risicogemeenten wel sterker gestegen dan in de rest van de provincie (zie figuur 3.10).

Figuur 3.9 Gemiddelde looptijd van te koop staande woningen (voortschrijdend twee-kwartaal gemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

Figuur 3.10 Index van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen (voortschrijdend twee-kwartaal gemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

3.4 Aangeboden en verkochte woningen

In de voorafgaande paragrafen is achtereenvolgens de ontwikkeling van verkochte woningen en van te koop staande woningen in de negen risicogemeenten besproken. In de door de NVM ontwikkelde 'krapte-indicator' worden te koop staande woningen en verkochte woningen door elkaar gedeeld², zodat een beeld ontstaat van het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De NVM geeft aan dat er sprake is van een verkopersmarkt wanneer de krapte-indicator een waarde heeft van minder dan 5 (NVM, Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2015). In dat geval heeft een potentiële koper gemiddeld de keuze uit 5 te koop staande woningen.

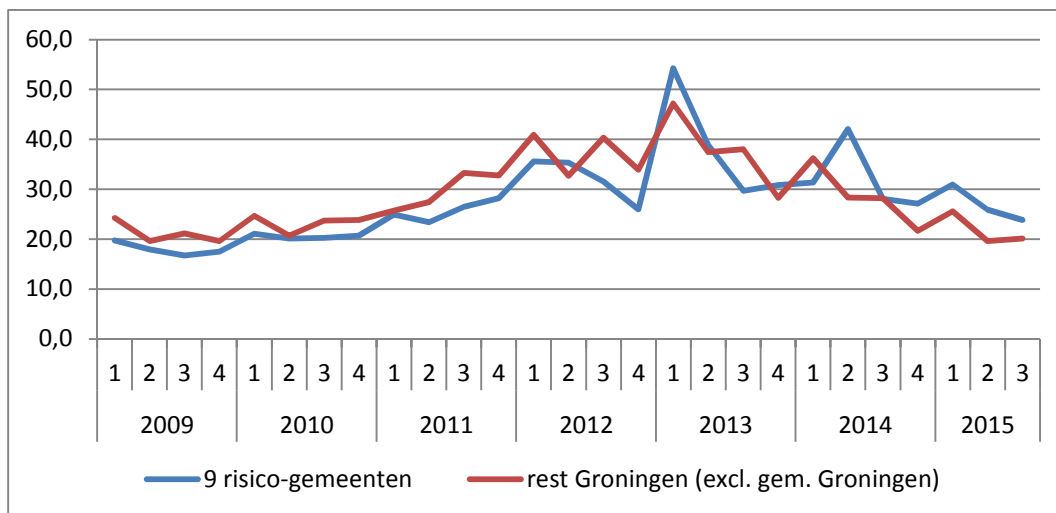
² De krapte-indicator wordt als volgt berekend: (aanbod halverwege kwartaal/aantal transacties in kwartaal)*3.

In Nederland bereikte de krapte-indicator op het dieptepunt van de crisis op de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2013 een gemiddelde waarde van 29. Inmiddels is de krapte-indicator in het tweede en derde kwartaal van 2015 gedaald tot 11. In Groningen (exclusief de gemeente Groningen) is de markt van koopwoningen aanmerkelijk ruimer dan het Nederlands gemiddelde. Zo liep de krapte-indicator in de negen risicogemeenten begin 2013 op tot een waarde van 54. In de rest van de provincie lag de 'piek' met een waarde van 47 op een iets lager niveau.

Vanaf medio 2013 is het aantal verkochte woningen toegenomen en is het aantal te koop staande woningen gestabiliseerd en recent licht gedaald (zie figuren 3.1 en 3.7). Hierdoor de ook de krapte-indicator gedaald, tot een waarde van 24 in de risicogemeenten en 20 in de rest van de provincie.

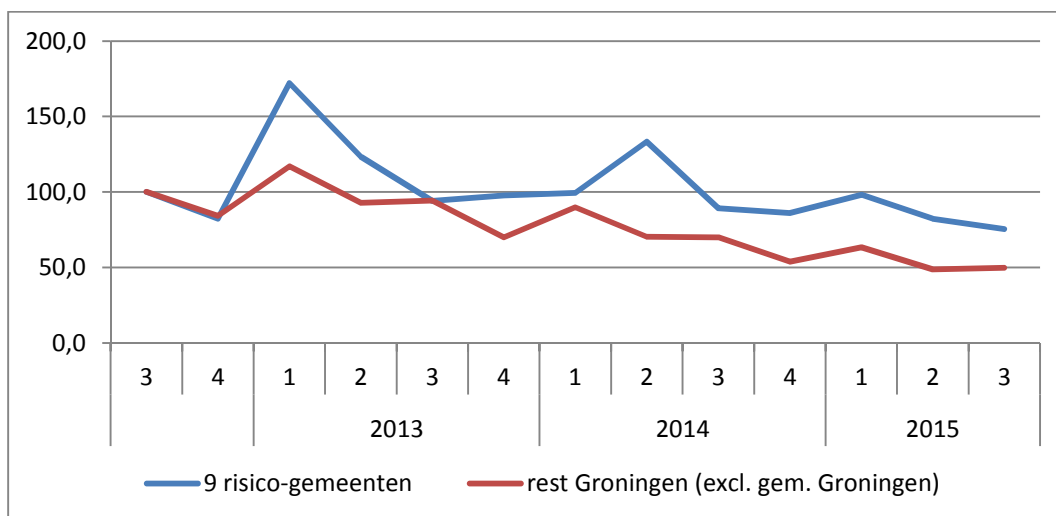
De krapte-indicator is sinds het derde kwartaal van 2012 in de negen risico-gemeenten per saldo minder sterk gedaald dan in de rest van de provincie Groningen (zie figuur 3.12).

Figuur 3.11 Krapte-indicator (voortschrijdend twee-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

Figuur 3.12 Index van de krapte-indicator (voortschrijdend twee-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

3.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de negen gemeenten van het risicogebied vergeleken met die in de rest van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) op basis van een aantal indicatoren. In deze samenvatting ligt de nadruk op de ontwikkeling van de indicatoren vanaf het derde kwartaal van 2012. Voor alle onderscheiden indicatoren geldt dat de koopwoningmarkt in het risicogebied zich minder goed heeft ontwikkeld dan in het referentiegebied. Zo is sinds half 2013 het aantal verkochte woningen in zowel het risicogebied als het referentiegebied gestegen, maar de toename van het aantal transacties in het risicogebied is achtergebleven bij die in het referentiegebied. Ook is de gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen sinds het derde kwartaal van 2012 in het risicogebied per saldo veel sterker gestegen dan in het referentiegebied en was de afname van het verschil tussen transactie- en vraagprijs in de risicogebieden kleiner dan in de rest van de provincie. Bovendien is de afname van het aantal te koop staande woningen in het risicogebied veel later ingezet en is de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen sterker gestegen dan in het referentiegebied. Tenslotte is de kapte-indicator sinds het derde kwartaal van 2012 in de negen risico-gemeenten per saldo minder sterk gedaald dan in de rest van de provincie Groningen.

4 Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen: Risicogebied, referentiegebied en krimp

4.1 Inleiding

In Hoofdstuk 1 is al aangegeven dat naast de crisis en de aardbevingen ook de krimp effect heeft op ontwikkelingen op de (koop)woningmarkt in Groningen. Als gevolg van een afnemend aantal inwoners en vooral als gevolg van een dalend aantal huishoudens, neemt de vraag naar woningen af.

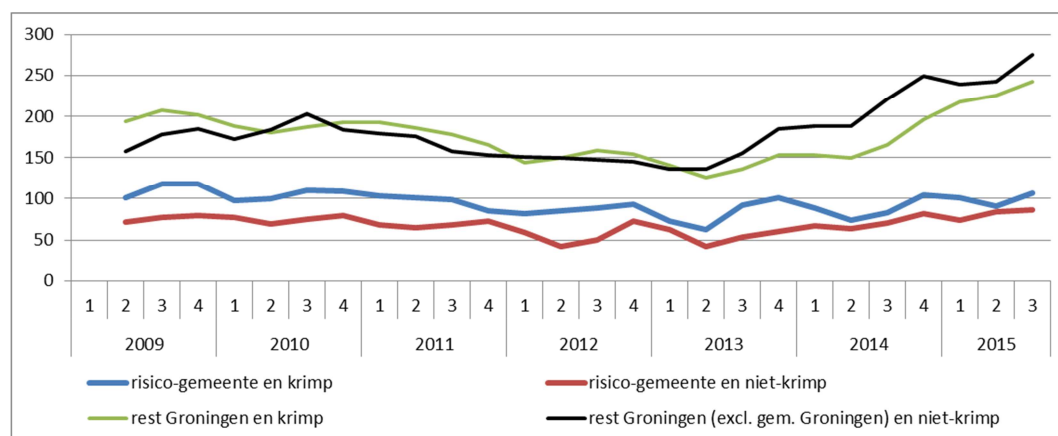
Zowel in het risicogebied (de negen gemeenten waarin de aardbevingen zijn geconcentreerd) als in het referentiegebied (de rest van de provincie Groningen, exclusief de gemeente Groningen) bevinden zich gemeenten die als krimpgemeente zijn aangemerkt (zie tabel 1.1).

Om in de analyse enigszins te kunnen 'corrigeren' voor de effecten van krimp, is in dit hoofdstuk zowel het risicogebied (de negen aardbevingsgemeenten) als het referentiegebied (overige gemeenten in de provincie exclusief de gemeente Groningen) nader onderverdeeld in een krimpdeel en een niet-krimpdeel. De analyse heeft daarmee betrekking op vier gebieden (zie tabel 1.1).

4.2 Verkochte woningen

In figuur 4.1 is de ontwikkeling van het aantal verkopen per kwartaal weergegeven voor de vier onderscheiden gebieden. Verschillen in aantal transacties hangen mede samen met verschillen in de voorraad koopwoningen in de verschillende deelgebieden. Na het dieptepunt van het aantal transacties in de eerste helft van 2013, is er in alle vier de gebieden sprake van herstel.

Figuur 4.1 Aantal verkochte woningen (voortschrijdend twee kwartaalgemiddelde) in Groningen (exclusief gemeente Groningen) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3

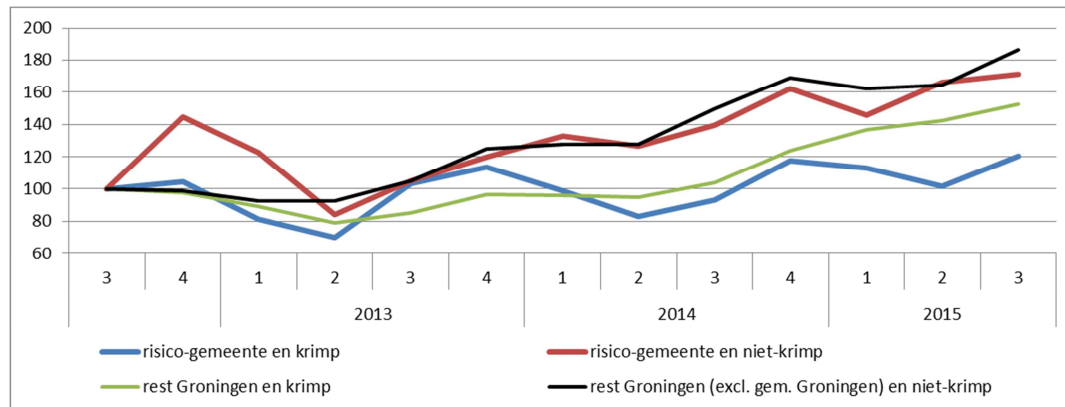


Bron: NVM/bewerking OTB.

Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aantal verkopen sinds het derde kwartaal van 2012, dan blijkt dat de toename van het aantal transacties het grootst was in de niet-krimpgemeenten (zie figuur 4.2). Daarbij blijft de ontwikkeling van het aantal transacties in de risicogemeenten zonder krimp enigszins achter bij de overige gemeenten. In de krimpgemeenten blijft het herstel van het aantal verkochte woningen in het risicogebied vooral in de eerste helft van 2015 achter bij de krimpge-

meenten in de rest van de provincie. Per saldo is de toename van het aantal verkopen sinds het derde kwartaal van 2012 met 20% het kleinst in de krimpgebieden in het risicogebied. In de overige drie onderscheiden gebieden nam het aantal transacties toe met ruim 50% (rest Groningen en krimp) tot bijna 90% (rest Groningen en niet-krimp).

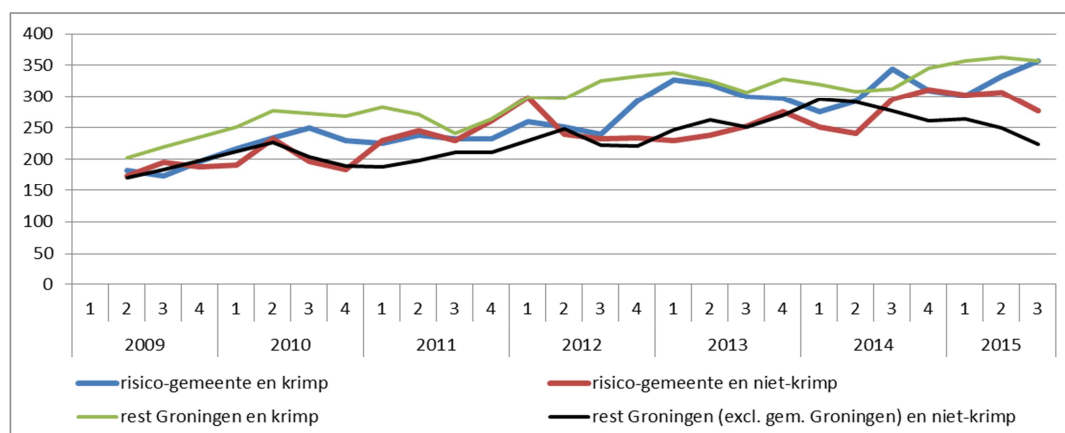
Figuur 4.2 Index aantal verkochte woningen (voortschrijdend twee kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

Voor wat betreft de verkooptijd van verkochte woningen laat de ontwikkeling in de periode 2009-2015 (derde kwartaal) geen duidelijk onderscheid zien tussen de verschillende onderscheiden gebieden. In de meest recente kwartalen is het verschil in de hoogte van de gemiddelde verkooptijd tussen krimpgebieden en niet-krimpgebieden belangrijker dan het verschil tussen risicogebieden en niet-risicogebieden; voor zowel de risicogemeenten als de overige gemeenten geldt dat de gemiddelde verkooptijd in de krimpgebieden hoger is dan in de niet-krimpgebieden (figuur 4.3). In de krimpgebieden loopt de gemiddelde verkooptijd op tot boven de 350 dagen, terwijl er in de niet-krimpgebieden recent sprake is van een afname tot circa 275 dagen (risicogemeenten) en tot ongeveer 225 dagen (overige gemeenten).

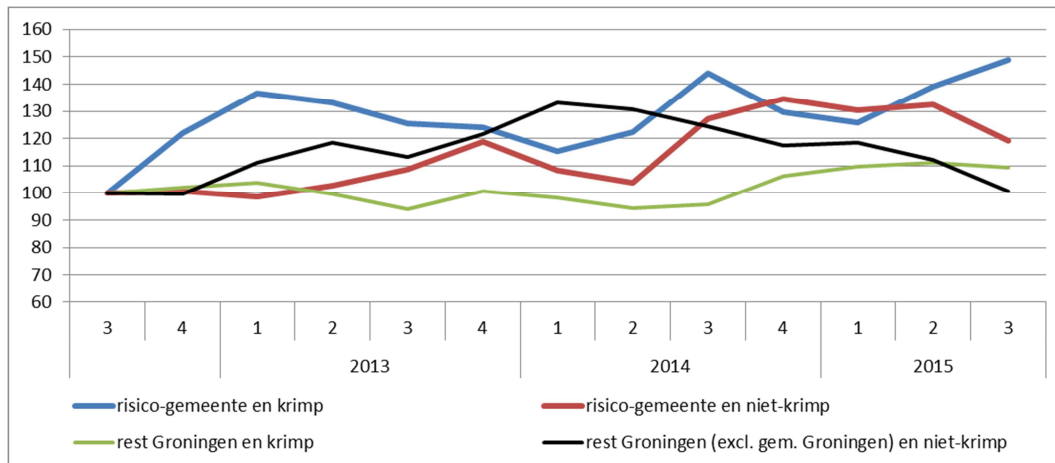
Figuur 4.3 Gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen (voortschrijdend twee kwartaalgemiddelde) in Groningen naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

Uit figuur 4.4, waarin de ontwikkeling van de gemiddelde verkooptijd vanaf het derde kwartaal van 2012 is weergegeven, blijkt dat vooral sinds medio 2014 de gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen in het risicogebied (krimp en niet-krimp) sterker is gestegen is dan in de overige gemeenten.

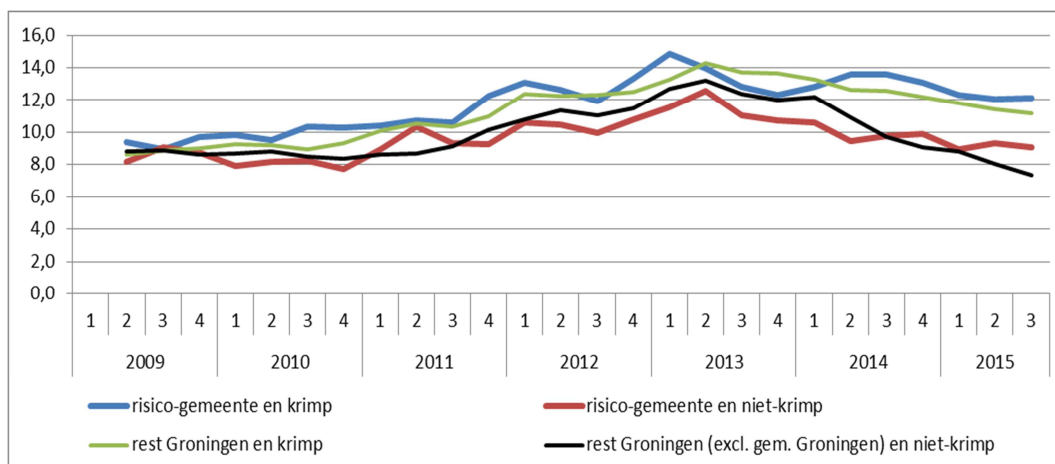
Figuur 4.4 Index van de gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen (voortschrijdend twee kwartaalgemiddelde) in Groningen per kwartaal naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

Voor wat betreft het gemiddelde verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs was er in 2009 sprake van een beperkt verschil tussen de vier onderscheiden gebieden. In de daarop volgende jaren, en vooral in 2014 en 2015, zijn de verschillen tussen de vier gebieden toegenomen. In de krimpgebieden is het verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke vraagprijs aanmerkelijk groter dan in de niet-krimpgebieden. Zowel bij de krimpgemeenten als bij de niet-krimpgemeenten 'scoren' de risicogemeenten slechter dan de niet-ricogemeenten.

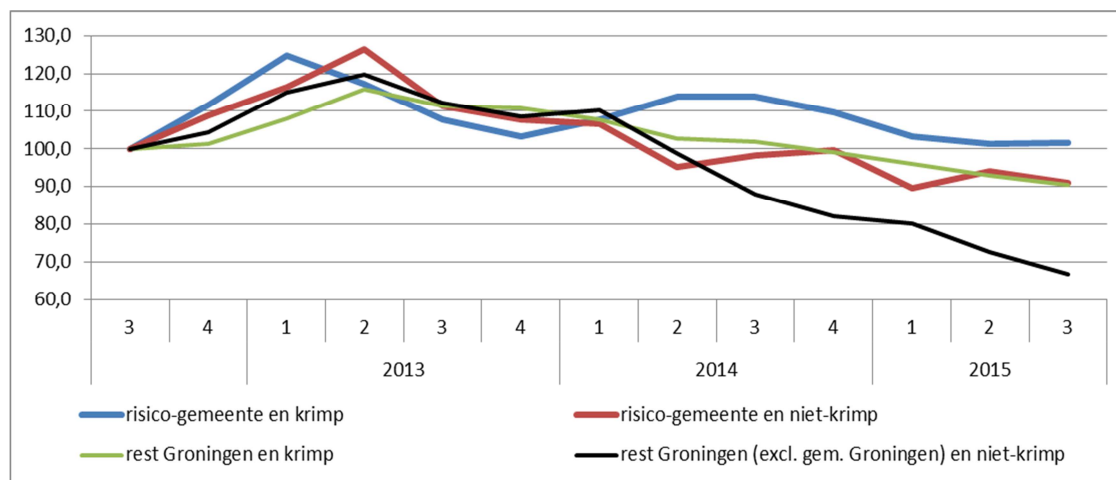
Figuur 4.5 Gemiddelde verschil tussen transactieprijs en oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen in Groningen, voortschrijdend twee kwartaalgemiddelde naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

Wanneer wordt ingezoomd op de ontwikkeling van het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en de transactieprijs sinds het derde kwartaal van 2012 (figuur 4.6), dan blijkt dat er vanaf het tweede kwartaal van 2014 sprake is van een sterk afwijkende ontwikkeling in de verschillende onderscheiden gebieden. Terwijl in het derde kwartaal van 2015 in de risicogemeenten met krimp het gemiddelde verschil tussen vraag- en transactieprijs even groot is als in het derde kwartaal van 2013, is in de niet-krimpgebieden in de rest van Groningen het verschil tussen vraag- en transactieprijs met bijna 35% gedaald. De overige twee gebieden (rest Groningen en krimp, risico-gemeente en niet-krimp) nemen een tussenpositie in met per saldo een daling van circa 10%.

Figuur 4.6 Index van het gemiddelde verschil tussen transactieprijs en oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen in Groningen, voortschrijdend twee kwartaal gemiddelde naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)

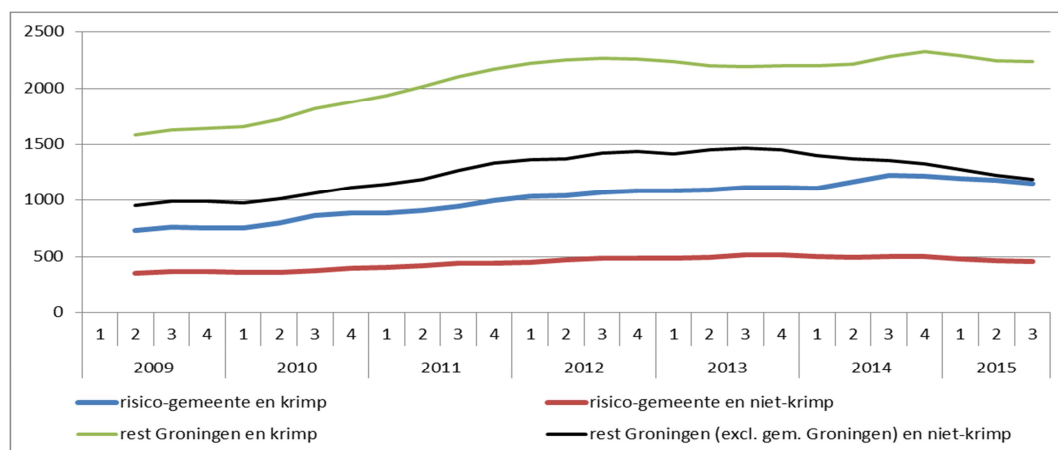


Bron: NVM/bewerking OTB.

4.3 Te koop staande woningen

In figuur 4.7 is de ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen weergegeven voor de vier onderscheiden gebieden. Verschillen tussen de gebieden in het aantal te koop staande woningen hangen mede samen met verschillen in de voorraad koopwoningen tussen de gebieden.

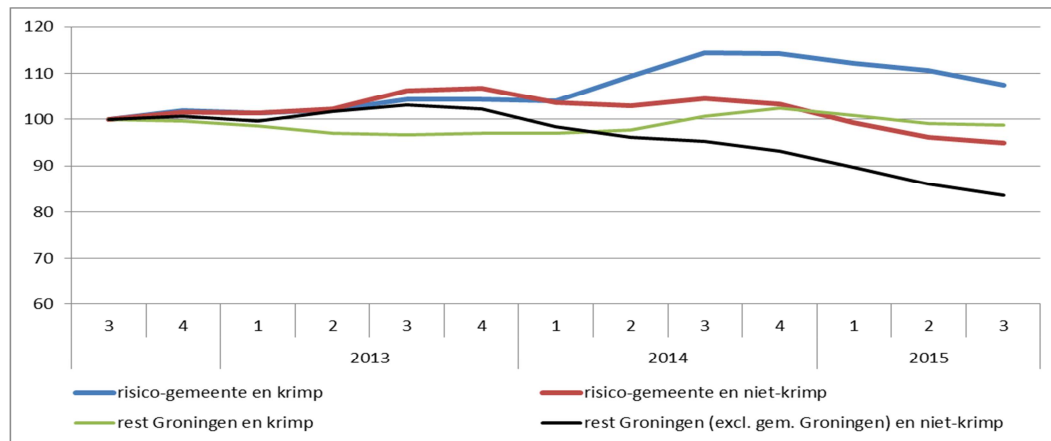
Figuur 4.7 Aantal te koop staande woningen (voortschrijdend twee kwartaal gemiddelde) in Groningen naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

De ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen sinds het derde kwartaal van 2012 (figuur 4.8), laat vanaf het tweede kwartaal van 2014 een afwijkende ontwikkeling zien in de verschillende onderscheiden gebieden. Terwijl in het derde kwartaal van 2015 in de risicogemeenten met krimp het aantal te koop staande woningen met 8% is gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2013, is in de niet-krimpgebieden in de rest van Groningen het aantal te koop staande woningen met circa 17% gedaald. De overige twee gebieden (rest Groningen en krimp, risico-gemeente en niet-krimp) nemen een tussenpositie in met per saldo een beperkte afname van het aantal te koop staande woningen.

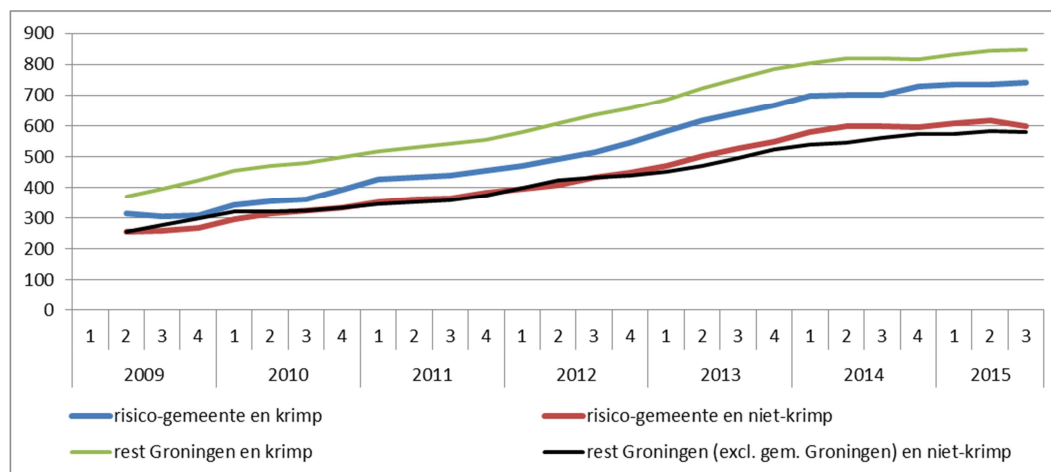
Figuur 4.8 Index aantal te koop staande woningen (voortschrijdend twee kwartaal-gemiddelde) in Groningen naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

De ontwikkeling van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen is weergegeven in figuur 4.9. Uit de figuur blijkt dat er gedurende de periode 2009-2015 min of meer voortdurend sprake is geweest van een toename en dat de verschillen tussen de onderscheiden gebieden in de afgelopen jaren groter zijn geworden. Bovendien is de gemiddelde looptijd het hoogst in de krimpgebieden, waarbij de niet-krimpgebieden een duidelijk hogere gemiddelde looptijd laten zien dan de risicogemeenten.

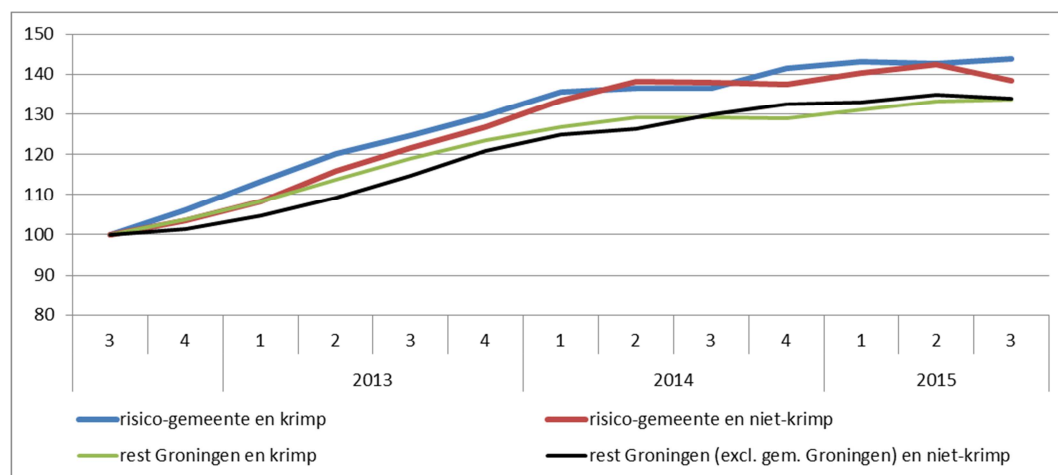
Figuur 4.9 Gemiddelde looptijd van te koop staande woningen in Groningen, voortschrijdend twee kwartaal-gemiddelde naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3



Bron: NVM/bewerking OTB.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen vanaf het derde kwartaal van 2012 (figuur 4.10), dan blijkt er sprake van een duidelijke tweedeling tussen de risicogemeenten en de overige gemeenten; de toename van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen is het sterkst geweest in de risicogemeenten.

Figuur 4.10 Index van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen in Groningen, voortschrijdend twee kwartaal gemiddelde naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)

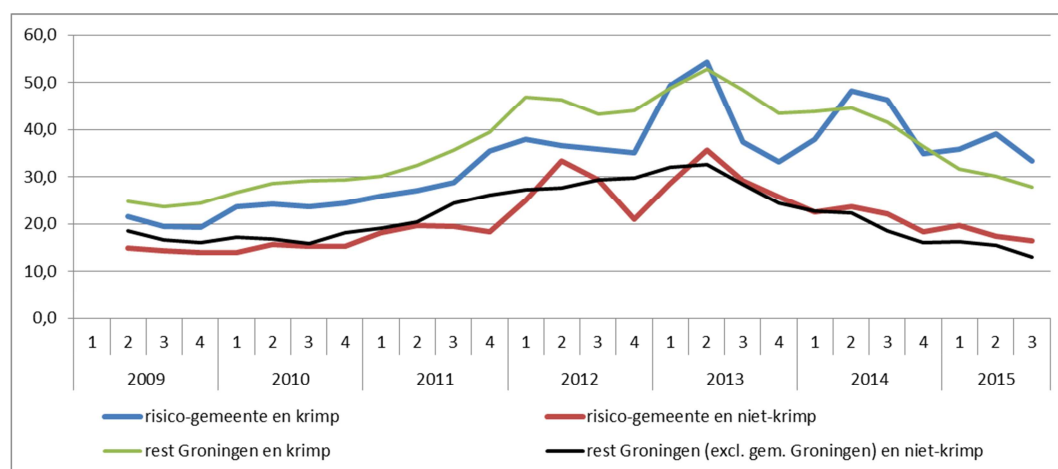


Bron: NVM/bewerking OTB.

4.4 Aangeboden en verkochte woningen

De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal aangeboden (te koop staande) woningen en het aantal verkochte woningen. Hoe hoger de indicator, hoe ruimer de markt is. Zoals in paragraaf 3.4 al is aangegeven, was voor Nederland als geheel, de krapte-indicator in het eerste kwartaal van 2013 op zijn hoogst met een waarde van net onder de 30. Momenteel (derde kwartaal 2015) heeft de indicator op landelijk niveau een waarde van 11.

Figuur 4.11 Krapte-indicator Groningen, voortschrijdend twee kwartaal gemiddelde naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3

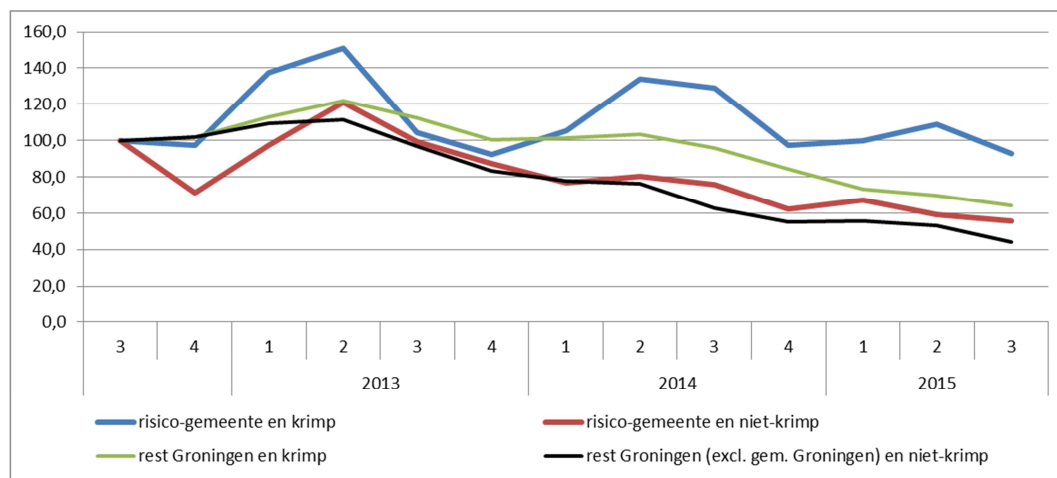


Bron: NVM/bewerking OTB.

Uit figuur 4.11 blijkt dat de krapte-indicator in alle vier de onderscheiden gebieden boven tot ruim boven het Nederlands gemiddelde ligt. Vooral in de krimp-gemeenten (binnen en buiten het risicogebied) is de indicator erg hoog. In de niet-krimpgemeenten laat de krapte-indicator een niveau en een verloop zien dat meer overeen komt met het Nederlands gemiddelde.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van de krapte-indicator vanaf het derde kwartaal van 2012 (figuur 4.12), dan blijkt dat er vanaf 2014 sprake is van een afwijkende ontwikkeling in de risicogemeenten met krimp. Hier blijft de krapte-indicator op een hoog niveau, terwijl er in de overige drie gebieden duidelijk sprake is van een afname. De verschillen tussen de overige drie gebieden zijn, zeker in 2015, relatief beperkt.

Figuur 4.12 Index van de krapte-indicator Groningen, (voortschrijdend twee kwartaal-gemiddelde) naar deelgebied, 2009Q1 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

4.5 Samenvatting

Evenals in Hoofdstuk 3 zijn ook in dit hoofdstuk de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de negen risicogemeenten vergeleken met die in de rest van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) op basis van een aantal indicatoren. Om in de analyse enigszins te kunnen 'corrigeren' voor de effecten van krimp, is in dit hoofdstuk zowel het risicogebied (de negen aardbevingsgemeenten) als het referentiegebied (overige gemeenten in de provincie exclusief de gemeente Groningen) nader onderverdeeld in een krimpdeel en een niet-krimpdeel.

Het algemene beeld dat uit de analyse naar voren komt is dat vanaf het derde kwartaal van 2012 de koopwoningmarkt in de krimpgemeenten zich minder goed heeft ontwikkeld dan in de niet-krimpgemeenten en dat zowel in de krimpgemeenten als in de niet-krimpgemeenten de risicogemeenten het minder goed doen dan de niet-risicogemeenten. Dit geldt voor de ontwikkeling van het aantal verkochte en te koop staande woningen, de ontwikkeling van het gemiddelde verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs en de ontwikkeling van de krapte-indicator. Voor wat betreft de ontwikkeling van de gemiddelde verkooptijd en de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen, bleef de ontwikkeling in het risicogebied (krimp en niet-krimp) achter bij die buiten het risicogebied (krimp en niet-krimp).

5 Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen: Risicogebieden naar schade-intensiteit

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling van de koopwoningmarkt in (de negen gemeenten in) het risicogebied vergeleken met de ontwikkeling in de rest van de provincie, al dan niet in combinatie met een nader onderscheid tussen krimp en niet-krimpgemeenten. Maar naast verschillen tussen risicogebieden en referentiegebieden kan er als gevolg van de aardbevingen ook sprake zijn van verschillen binnen het risicogebied, bijvoorbeeld op basis van de mate waarin de aardbevingen hebben geleid tot schade aan woningen (zie figuur 1.1). Daarom is in dit hoofdstuk binnen het risicogebied een nadere onderverdeling gemaakt naar aardbevingsintensiteit. Een onderverdeling die is gebaseerd op de combinatie van schade-intensiteit met krimp en niet-krimp is helaas niet mogelijk als gevolg van een te beperkt aantal transacties in verschillende deelgebieden.

Binnen de negen risicogemeenten is op basis van postcodegebieden een onderverdeling gemaakt naar het aandeel woningen met door de NAM geaccepteerde aardbevingschade.

Er zijn drie deelgebieden onderscheiden:

- Een gebied waarin minder dan 39% van de woningen schade heeft;
- Een gebied waarin tussen de 39% en de 60% van de woningen schade heeft;
- Een gebied waarin meer dan 60% van de woningen schade heeft.

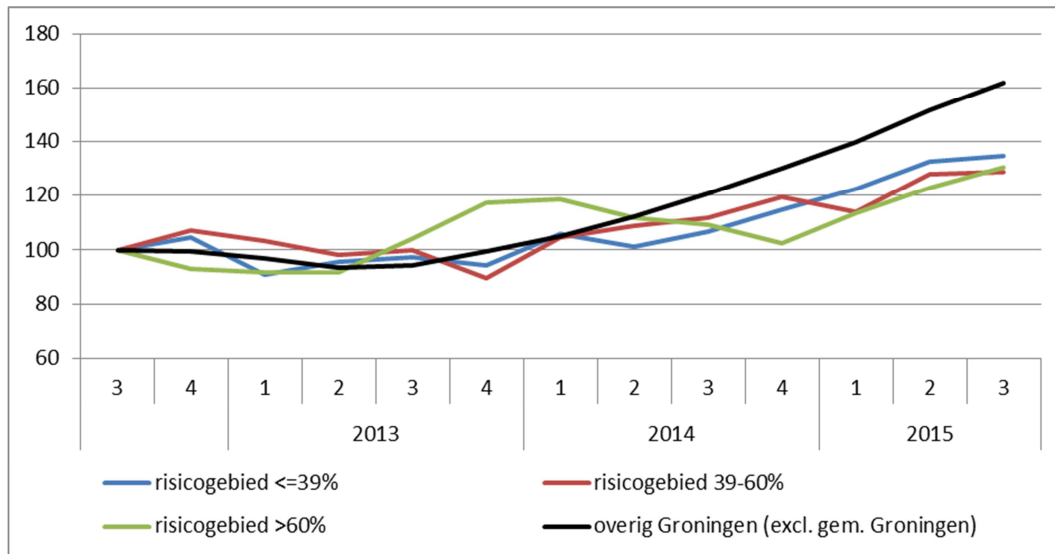
De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in deze drie gebieden worden in dit hoofdstuk geschetst op basis van een index die als basis het derde kwartaal van 2012 heeft; het kwartaal waarin veel woningen schade opliepen door de bevingen die bij Huizinge plaatsvonden. Omdat er op het niveau van deze drie relatief kleine gebieden vrij grote fluctuaties kunnen optreden in de waarde van de verschillende indicatoren, is ervoor gekozen om met 'voortschrijdende vier-kwartaalgemiddelden' te werken. Hierdoor worden fluctuaties die zich van kwartaal op kwartaal voordoen, enigszins afgevlakt. Als referentiegebied geldt de rest van de provincie Groningen.

5.2 Verkochte woningen

Voor wat betreft de ontwikkeling van het aantal verkopen van woningen, laten de drie onderscheiden gebieden binnen de negen risicogemeenten in de periode 2012-Q3 tot en met 2015-Q3 per saldo een redelijk vergelijkbare ontwikkeling zien (zie figuur 5.1). In alle drie de gebieden is sprake van een toename van het aantal transacties met ongeveer 30 à 35%. Daarbij is het herstel in het deelgebied met de minste schadewoningen wat sterker dan in de overige twee gebieden.

Vergeleken met de rest van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) is het herstel in de drie onderscheiden deelgebieden binnen de risicogemeenten bescheiden. De toename van het aantal verkopen was in de rest van de provincie met meer dan 60% bijna tweemaal zo groot.

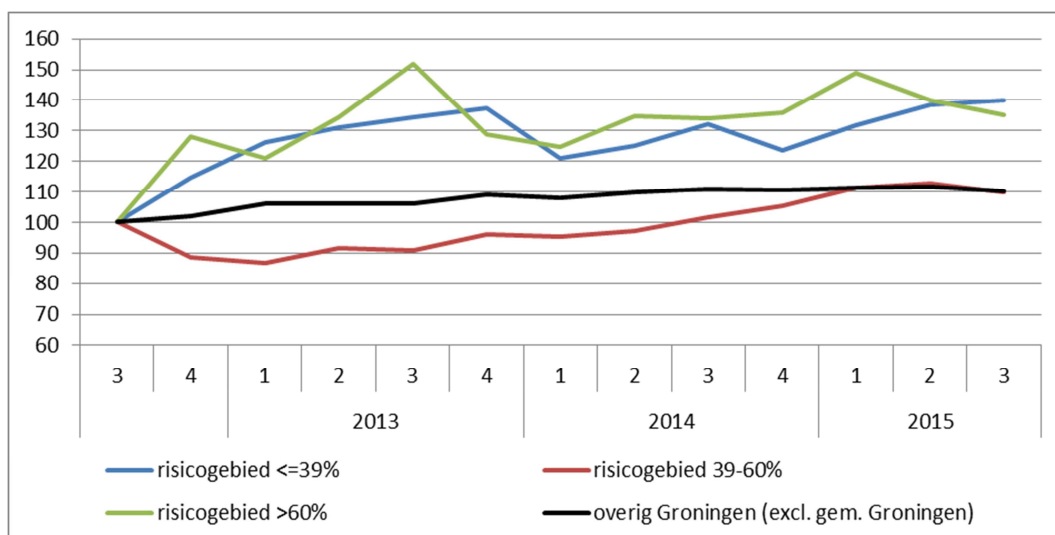
Figuur 5.1 Index aantal verkochte woningen (voortschrijdend vier-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

Voor alle vier de onderscheiden gebieden geldt dat de gemiddelde looptijd van verkochte woningen vanaf het derde kwartaal van 2012 per saldo is gestegen (zie figuur 5.2). De toename was het grootst in het risicogebied met meer dan 60% woningen met schade en in het gebied met minder dan 39% woningen met schade. Hier nam de gemiddelde verkooptijd toe met 35 à 40%. In de overige twee gebieden was de toename met 10% veel beperkter.

Figuur 5.2 Index van de gemiddelde looptijd van verkochte woningen (voortschrijdend vier-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



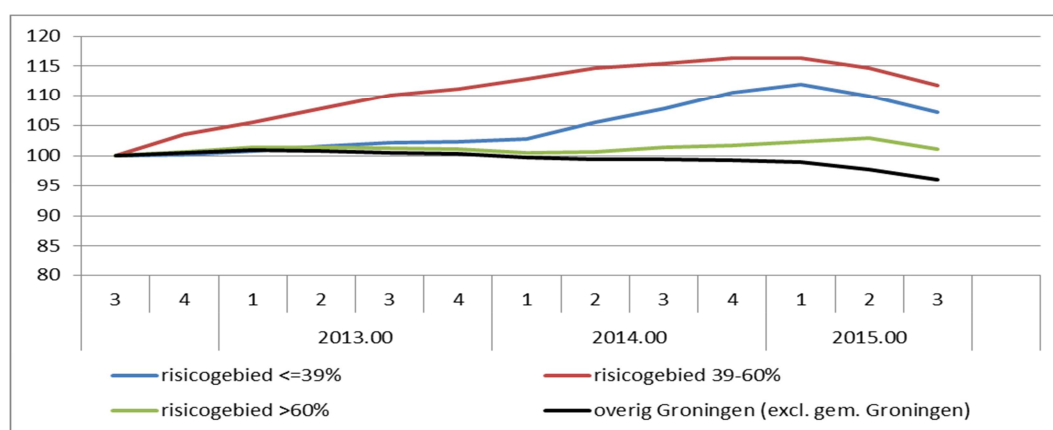
Bron: NVM/bewerking OTB.

5.3 Te koop staande woningen

Sinds het derde kwartaal van 2012 is het aantal te koop staande woningen in de drie deelgebieden binnen de negen risicogemeenten toegenomen. In de loop van 2015 is er weliswaar sprake van een afname, maar in geen van de deelgebieden is het niveau van 2012 bereikt (zie figuur 5.3). In het deelgebied met de meeste beschadigde woningen was de toename van het aantal te koop staande woningen veel minder groot dan in de overige twee deelgebieden. In het referentiegebied (de rest van de provincie Groningen exclusief de gemeente Groningen) is het aantal te koop staande woningen wel gedaald sinds het derde kwartaal van 2012.

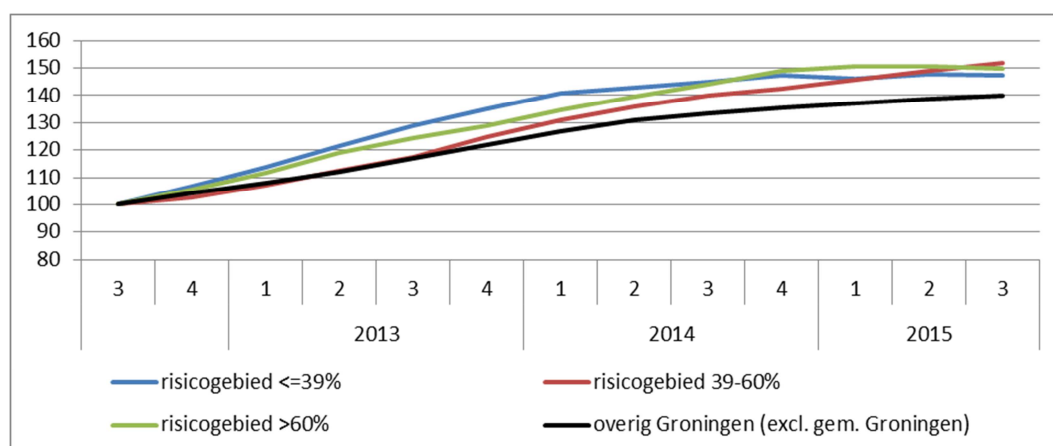
Dit geldt niet voor de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen, die is in alle onderscheiden deelgebieden toegenomen sinds het derde kwartaal van 2012 (zie figuur 5.4). In het referentiegebied was de toename wel het kleinst. Tussen de drie deelgebieden in de risicogemeenten zijn de verschillen in de toename van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen zeer beperkt.

Figuur 5.3 Index van het aantal te koop staande woningen (voortschrijdend vier-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

Figuur 5.4 Index van de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen (voortschrijdend vier-kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



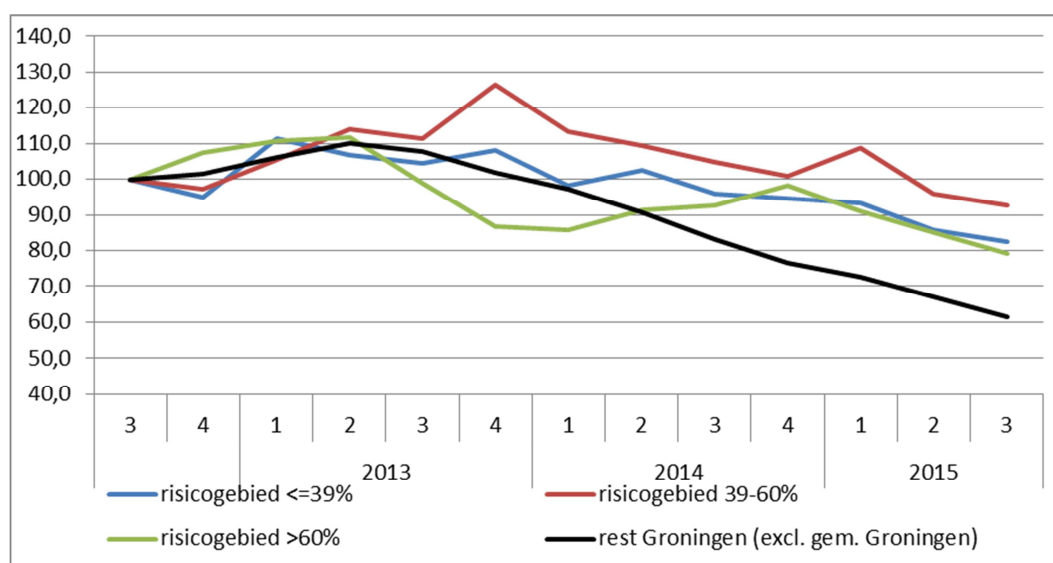
Bron: NVM/bewerking OTB.

5.4 Aangeboden en verkochte woningen

De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal aangeboden (te koop staande) woningen en het aantal verkochte woningen. Hoe hoger de indicator, hoe ruimer de markt is.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van de krapte-indicator vanaf het derde kwartaal van 2012 (figuur 5.5), dan blijkt dat in alle vier de gebieden de krapte-indicator sinds het derde kwartaal van 2012 per saldo is gedaald. Daarbij was in het referentiegebied de daling veel sterker dan in de drie deelgebieden in de risicogemeenten. De verschillen tussen de drie deelgebieden binnen de risicogemeenten zijn vanaf medio 2014 relatief beperkt. De afname van de krapte-indicator sinds het derde kwartaal van 2012 was het kleinst in het deelgebied waarin tussen de 39% en de 60% van de woningen schade heeft opgelopen als gevolg van de aardbevingen.

Figuur 5.5 Index van de krapte-indicator (voortschrijdend vier kwartaalgemiddelde) in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) naar deelgebied, 2012Q3 t/m 2015Q3 (2012Q3=100)



Bron: NVM/bewerking OTB.

5.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk is ingezoomd op ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de negen risicogemeenten, waarbij binnen het risicogebied een nadere onderverdeling gemaakt naar aardbevingsintensiteit op basis van het aandeel woningen met door de NAM geaccepteerde aardbevingschade. Een onderverdeling die is gebaseerd op de combinatie van schade-intensiteit met krimp en niet-krimp is helaas niet mogelijk als gevolg van een te beperkt aantal transacties in verschillende deelgebieden.

Uit de analyse komt binnen het risicogebied geen eenduidige relatie naar voren tussen schade-intensiteit en ontwikkelingen op de koopwoningmarkt sinds het derde kwartaal van 2012. Zo hebben sinds het derde kwartaal van 2015 het aantal en de looptijd van te koop staande woningen en krapte-indicator zich slechter ontwikkeld in de gebieden met tussen de 39% en 60% woningen met schade, dan in de gebieden met meer dan 60% schadewoningen. Het is goed mogelijk dat de factor 'krimp', die zoals hiervoor bleek eveneens een groot effect heeft op ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, ervoor zorgt dat de relatie tussen schade-intensiteit en woningmarktontwikkelingen niet eenduidig is. Duidelijk is wel dat alle drie de binnen de risicogemeenten onderscheiden deelgebieden

voor wat betreft de ontwikkeling van de koopwoningmarkt duidelijk achterblijven bij de rest van de provincie (exclusief de gemeente Groningen).

6 Onverkoopbare woningen en verhuizingen

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in verschillende gebieden in de provincie Groningen in kaart gebracht aan de hand van diverse woningmarktindicatoren. Hiermee ontstaat een beeld van de ontwikkeling van de (on)verkoopbaarheid van woningen in verschillende gebieden. In een slecht functionerende markt kan het voorkomen dat een deel van de woningen 'onverkoopbaar' is of dat een deel van de woningeigenaren hun woning niet te koop zet omdat ze er van overtuigd zijn dat de woning voor een voor hen acceptabele prijs toch niet zullen kunnen verkopen. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de (on)verkoopbaarheid van koopwoningen in de risicogemeenten in Groningen. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 nader ingegaan op het begrip onverkoopbare koopwoningen. Vervolgens wordt de (on)verkoopbaarheid van woningen in het risicogebied bekeken vanuit de in de voorgaande hoofdstukken gepresenteerde cijfers over de ontwikkeling van (gemiddelde looptijd van) te koop staande woningen en de krapte-indicator (paragraaf 6.3). Ook wordt op basis van de in het kader van het woningmarktonderzoek uitgevoerde bewonersenquête ingegaan op de door bewoners aangegeven belemmeringen om te verhuizen (paragraaf 6.4). Tenslotte wordt in paragraaf 6.5 een indicatie gegeven van de mogelijke gevolgen voor de huishoudensontwikkeling in het risicogebied als de 'onverkoopbaarheid' van woningen geen belemmering meer zou zijn voor het effectueren van een voorgenomen verhuizing.

6.2 Wat zijn onverkoopbare woningen?

Bij onverkoopbare woningen gaat het feitelijk om woningen waarvoor geen koper gevonden kan worden die bereid is de minimaal voor de verkoper acceptabele prijs te betalen. Er is daarmee geen objectieve maatstaf voor een onverkoopbare koopwoning. Er kunnen verschillende redenen zijn voor een verkoper om niet (verder) te willen zakken met de prijs, zoals de hoogte van de uitstaande hypotheek. De prijs die potentiële kopers bereid zijn te betalen kan echter in risicogebieden voor aardbevingen en/of in gebieden waar relatief veel aardbevingsschade is opgetreden, zodanig laag zijn dat er relatief veel 'onverkoopbare' koopwoningen zijn. Bovendien kan het voorkomen dat (een deel van) eigenaren met een verhuiscwens hun woning niet aanbieden, omdat ze inschatten dat de woning onverkoopbaar is; de verkoopprijs zal volgens hen lager liggen dan de voor hen acceptabele prijs.

6.3 Resultaten analyses in voorgaande hoofdstukken

Een indicatie van de mate waarin onverkoopbare koopwoningen in de risicogemeenten in Groningen mogelijk een rol spelen op de woningmarkt, kan worden gegeven door te kijken naar de ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen, de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen en naar de verhouding tussen het aantal te koop staande en het aantal verkochte woningen (de krapte-indicator). Deze gegevens zijn in de hoofdstukken 3 tot en met 5 gepresenteerd, waarbij het risicogebied is vergeleken met de rest van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) en waarbij deelgebieden binnen de 9 risicogemeenten zijn vergeleken.

Uit deze analyses kwam naar voren dat in de periode vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het derde kwartaal van 2015 in de risicogemeenten het aantal te koop staande woningen per saldo is gestegen, terwijl er in de rest van de provincie Groningen per saldo sprake is van een afname. Ook is in de risicogemeenten de gemiddelde verkooptijd van woningen sterker gestegen en is de krapte-indicator minder sterk gedaald.

Als er binnen en buiten de negen risicogemeenten een nadere onderverdeling wordt gemaakt naar krimp- en niet-krimpgemeenten, dan blijkt dat krimp een groot effect heeft op de ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen, de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen en de krapte-indicator. Maar binnen zowel de krimpgemeenten als de niet-krimpgemeenten in de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) 'scoren' de risicogemeenten slechter dan de niet-
risicogemeenten.

Deze resultaten geven geen uitsluitsel over (de ontwikkeling van) het aantal onverkoopbare woningen, maar maken wel duidelijk dat (gecorrigeerd voor krimp/niet-krimp) in het risicogebied woningen gemiddeld moeilijker verkoopbaar zijn dan daarbuiten.

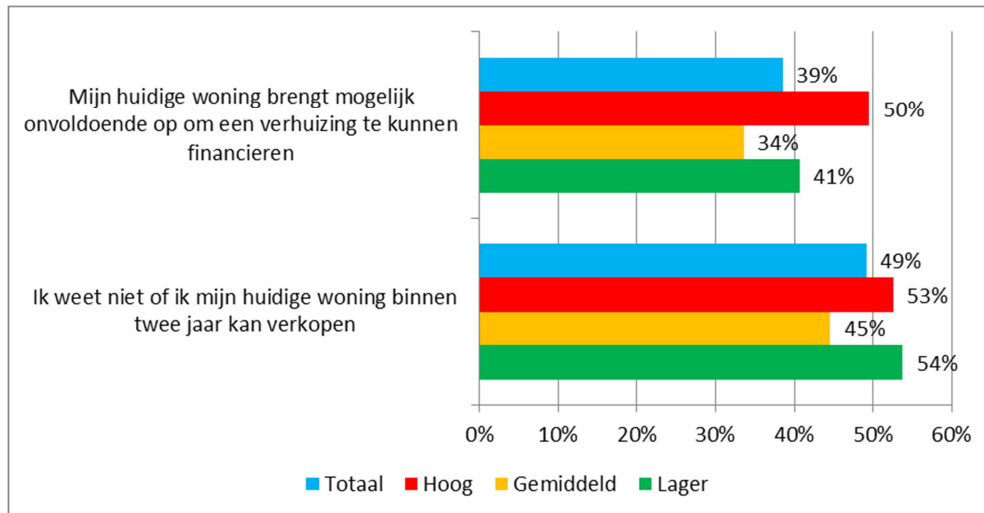
Binnen het risicogebied is er geen duidelijke relatie tussen schade-intensiteit en de verkoopbaarheid van woningen gevonden, mogelijk als gevolg van de invloed van de factor krimp die eveneens een grote invloed heeft op ontwikkelingen van de woningmarkt (zie paragraaf 5.5).

6.4 Resultaten bewonersenquête

Uit de voorgaande hoofdstukken (samengevat in de vorige paragraaf) blijkt dat de koopwoningmarkt in de provincie Groningen zich sinds het derde kwartaal van 2012 in de risicogebieden minder goed heeft ontwikkeld dan daarbuiten. Het aantal te koop staande woningen is er relatief groot, de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen is er relatief hoog en de koopwoningmarkt is er relatief ruim. Zoals hiervoor al aangegeven, geeft dit geen uitsluitsel over het aantal 'onverkoopbare' koopwoningen in het gebied, maar het maakt wel duidelijk dat koopwoningen er relatief moeilijk verkoopbaar zijn. Dat blijkt ook uit de resultaten van de bewonersenquête. Van de huishoudens die aangeven misschien in de komende twee jaar te willen verhuizen, geeft bijna 40% aan dat de huidige woning mogelijk onvoldoende opbrengt om een verhuizing te kunnen financieren. En bijna de helft van deze huishoudens weet niet of ze hun huidige woning binnen twee jaar kunnen verkopen (zie figuur 6.1).

Omdat de bewonersenquête alleen is afgenomen onder bewoners van de negen risicogemeenten, is er geen vergelijking mogelijk met een referentiegebied. Wel kan binnen het risicogebied een nader onderscheid gemaakt worden naar schade-intensiteit. In figuur 6.1 komt de categorie 'hoog' overeen met een aandeel woningen met schade van meer van 60% en de categorie 'laag' met een aandeel woningen met schade tot 39%. Er blijkt geen sprake van een eenduidige relatie tussen schade-intensiteit en de mate waarin de opbrengst of de verkoopbaarheid van de huidige woning gezien wordt als mogelijke belemmering om te kunnen verhuizen. Zo worden deze mogelijke belemmeringen vaker genoemd in de gebieden met het laagste aandeel woningen met schade dan in gebieden met een 'gemiddeld' aandeel woningen met schade. Wel is duidelijk dat het aandeel huishoudens dat deze mogelijke belemmeringen noemt, hoog is in de gebieden met veel woningen met schade.

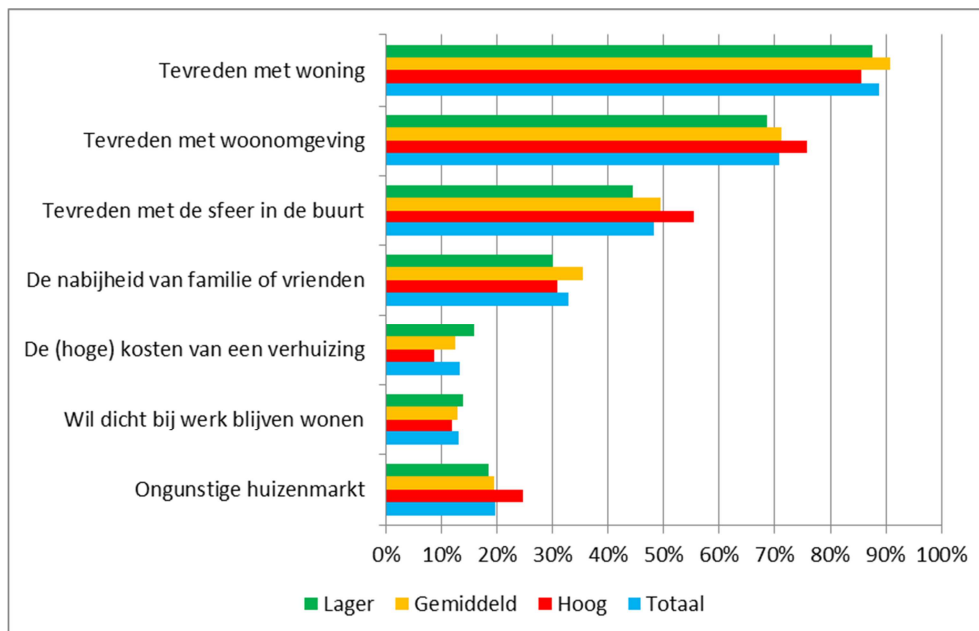
Figuur 6.1 Overwegingen van eigenaar-bewoners die misschien willen verhuizen naar aardbevingsintensiteit woonlocatie



Bron: OTB Bewonersenquête woningmarktonderzoek aardbevingsgebied Groningen.

Tenslotte blijkt uit figuur 6.2 dat circa 20% van de huishoudens die in de enquête hebben aangegeven dat ze niet van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen, de ongunstige huizenmarkt noemt als reden voor het niet willen verhuizen. In de gebieden met het hoogste aandeel woningen met schade, wordt deze reden om niet te willen verhuizen zelfs genoemd door 25% van de huishoudens die niet binnen twee jaar willen verhuizen.

Figuur 6.2 Redenen van niet verhuisgenegigde huishoudens om niet te verhuizen naar aardbevingsintensiteit woonlocatie



Bron: OTB Bewonersenquête woningmarktonderzoek aardbevingsgebied Groningen.

6.5 Verhuizingen

Zowel uit de analyse van de ontwikkeling van marktindicatoren als uit de resultaten van de onder bewoners van het risicogebied gehouden enquête blijkt dat de verkoopbaarheid van woningen in het ri-

risicogebied een probleem is. Deze moeilijke verkoopbaarheid is overigens niet alleen een effect van de aardbevingen, maar ook van de economische crisis en de krimp. Een moeilijk verkoopbare woning belemmert huishoudens in het realiseren van een verhuismens. Immers, als de huidige woning niet kan worden verkocht, zal het merendeel van de eigenaar-bewoners met een verhuismens niet (kunnen) verhuizen. In deze paragraaf wordt op basis van de resultaten van de onder bewoners van de risicogemeenten gehouden enquête een indicatie gegeven van de mogelijke effecten van het opheffen van deze belemmeringen, door de introductie van een generieke opkoopregeling, op verhuizingen uit het risicogebied. Daarbij wordt er van uitgegaan dat de opkoopregeling zodanig gunstig is dat er geen financiële belemmering meer is voor huishoudens die willen verhuizen.

In de enquête onder bewoners van de negen risicogemeenten is gevraagd aan de respondenten in hoeverre men het eens is met de stelling 'Als de overheid een redelijke prijs betaalt voor mijn woning laat ik me graag uitkopen'. Binnen de negen risicogemeenten is 24% van de eigenaar-bewoners (ruim 8.000 huishoudens) het helemaal eens met deze stelling, terwijl 22% van de respondenten (ruim 7.500 huishoudens) het eens is met deze stelling. In totaal zijn er dus ongeveer 15.500 eigenaar-bewoners die belangstelling hebben voor een generieke opkoopregeling.

Verder is uit de bewonersenquête bekend dat van de eigenaar bewoners die (misschien) willen verhuizen in de komende twee jaar, 64%³ het risicogebied wil verlaten.

Van de 15.500 eigenaar-bewoners die het (helemaal) eens zijn met de stelling, zijn er ruim 2.700 die zeker binnen twee jaar willen verhuizen. Van deze huishoudens willen er circa 1.700 verhuizen naar een locatie buiten de risicogemeenten. Een generieke opkoopregeling zal er waarschijnlijk voor zorgen dat een deel van deze eigenaar-bewoners hun verhuismens eerder kan realiseren.

Daarnaast zijn er 6.700 eigenaar-bewoners met interesse in een opkoopregeling die misschien willen verhuizen. Ook van deze huishoudens zoekt 64% (circa 4.300 huishoudens) bij een verhuizing naar een nieuwe woonlocatie buiten de negen risicogemeenten. Een generieke opkoopregeling zal een verhuizing vooral aantrekkelijker maken voor de 40 à 50% van deze huishoudens dat aangeeft dat de huidige woning mogelijk onvoldoende opbrengt om een verhuizing te kunnen financieren of dat niet weet of de huidige woning binnen twee jaar kan worden verkocht (zie figuur 6.1). In totaal gaat het dus om 1.700 tot 2.100 huishoudens.

Tot slot zijn er ongeveer 6.000 eigenaar-bewoners die eigenlijk helemaal niet willen verhuizen maar in het geval van een gunstige opkoopregeling toch het laten opkopen van hun woning overwegen. Als we er van uit gaan dat ook van deze huishoudens circa 60% bij een verhuizing het risicogebied zal willen verlaten, kan dit leiden tot een uitstroom van 3.600 huishoudens.

In totaal zal de introductie van een generieke opkoopregeling ertoe kunnen leiden dat in de komende jaren maximaal 7.000 tot 8.000 woningbezitters serieus overwegen om het risicogebied te verlaten. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de bovenstaande exercitie zeer indicatief. Duidelijk is in ieder geval dat wanneer de moeilijke verkoopbaarheid van koopwoningen als belemmering om te verhuizen wordt weggenomen, de uitstroom van huishoudens uit het risicogebied mogelijk fors zal toenemen. Daar staat tegenover dat huishoudens die een verhuizing overwegen aangeven dat het al dan niet realiseren van hun verhuismens in sterke mate afhangt van het overheidsbeleid en de situatie op de woningmarkt. Naast de mogelijke introductie van een opkoopregeling, zullen overheidsinterventies zoals bijvoorbeeld het terugbrengen van de aardgaswinning, het aardbevingsbestendig maken van woningen, een in de ogen van de bewoners rechtvaardige compensatie voor waardeverlies en maatregelen die de leefbaarheid vergroten, voor een belangrijk deel bepalen welk deel van deze bewoners uiteindelijk zal kunnen en willen verhuizen.

³ Zie tabel B5.10 van de bijlagen bij de rapportage over de bewonersenquête. Daarbij is de groep die geen voorkeur voor een gewenste woonlocatie heeft uitgesproken, evenredig verdeeld over de overige categorieën.

6.6 Samenvatting

In dit hoofdstuk is nader ingegaan op de (on)verkoopbaarheid van koopwoningen in de risicogemeenten in Groningen. Bij onverkoopbare woningen gaat het feitelijk om woningen waarvoor geen koper gevonden kan worden die bereid is de minimaal voor de verkoper acceptabele prijs te betalen. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat de koopwoningmarkt in de provincie Groningen zich sinds het derde kwartaal van 2012 in de risicogebieden minder goed heeft ontwikkeld dan daarbuiten. Dit geeft geen uitsluitel over het aantal 'onverkoopbare' koopwoningen in het gebied, maar het maakt wel duidelijk dat koopwoningen er relatief moeilijk verkoopbaar zijn. Dat blijkt ook uit de resultaten van de bewonersenquête. Van de huishoudens die aangeven misschien in de komende twee jaar te willen verhuizen, geeft bijna 40% aan dat de huidige woning mogelijk onvoldoende opbrengt om een verhuizing te kunnen financieren. En bijna de helft van deze huishoudens weet niet of ze hun huidige woning binnen twee jaar kunnen verkopen. Ook noemt 20% van de huishoudens die in de enquête hebben aangegeven dat ze niet van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen, de ongunstige huizenmarkt als reden voor het niet willen verhuizen.

De relatief moeilijke verkoopbaarheid van woningen in de risicogemeenten is overigens niet alleen een effect van de aardbevingen, maar ook van de economische crisis en de krimp. Een moeilijk verkoopbare woning belemmert huishoudens in het realiseren van een verhuiswens. Op basis van de resultaten van de onder bewoners van de risicogemeenten gehouden enquête kan een indicatie worden gegeven van de mogelijke effecten van het opheffen van deze belemmeringen, door de introductie van een generieke opkoopregeling, op verhuizingen uit het risicogebied.

In totaal zal de introductie van een generieke opkoopregeling ertoe kunnen leiden dat in de komende jaren maximaal 7.000 tot 8.000 woningbezitters serieus overwegen om het risicogebied te verlaten. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de bovenstaande exercitie zeer indicatief. Duidelijk is in ieder geval dat wanneer de moeilijke verkoopbaarheid van koopwoningen als belemmering om te verhuizen wordt weggenomen, de uitstroom van huishoudens uit het risicogebied mogelijk fors zal toenemen. Daar staat tegenover dat huishoudens die een verhuizing overwegen aangeven dat het al dan niet realiseren van hun verhuiswens in sterke mate afhangt van het overheidsbeleid en de situatie op de woningmarkt. Naast de mogelijke introductie van een opkoopregeling, zullen overheidsinterventies zoals bijvoorbeeld het terugbrengen van de aardgaswinning, het aardbevingsbestendig maken van woningen, een in de ogen van de bewoners rechtvaardige compensatie voor waardeverlies en maatregelen die de leefbaarheid vergroten, voor een belangrijk deel bepalen welk deel van deze bewoners uiteindelijk zal kunnen en willen verhuizen.

Bijlage A Percentage woningen met minimaal één keer (door de NAM erkende) schade, per postcode gebied per gemeente

Appingedam

9901	33%
9902	23%
9903	54%

Bedum

9781	42%
9784	57%
9785	53%
9959	61%

Ten Boer

9791	53%
9792	63%
9793	79%
9794	79%
9795	67%
9796	74%
9797	67%
9798	56%

Delfzijl

9904	72%
9905	53%
9906	35%
9907	76%
9908	70%
9909	62%
9931	15%
9932	28%
9933	13%
9934	28%
9936	34%
9937	69%
9945	40%
9946	27%
9947	23%
9948	15%
9949	39%

Loppersum

9911	68%
9912	71%
9913	80%
9914	70%
9915	65%
9917	68%
9918	65%
9919	52%
9921	63%
9922	75%
9923	72%
9924	100%
9987	61%
9991	48%
9992	85%
9993	83%
9994	100%

Slochteren

9613	9%
9615	46%
9616	42%
9617	50%
9618	52%
9619	64%
9621	48%
9623	63%
9624	67%
9625	72%
9626	61%
9627	62%
9628	44%
9629	29%
9939	63%

Winsum

9771	39%
9773	45%
9774	45%
9891	23%
9892	30%

9893	32%
9951	40%
9953	35%
9954	60%
9955	49%
9956	55%
9957	71%

Eemsmond

9925	86%
9979	33%
9981	39%
9982	45%
9983	48%
9984	47%
9985	78%
9986	85%
9988	51%
9989	48%
9995	61%
9996	82%
9997	63%
9998	85%
9999	77%

De Marne

9961	48%
9962	75%
9963	24%
9964	25%
9965	12%
9966	11%
9967	32%
9968	43%
9969	32%
9971	0%
9972	3%
9973	1%
9974	1%
9975	1%
9976	0%
9977	21%

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl