

Aardbevingen en de woningmarkt in Groningen
Slechte verkoopbaarheid beïnvloedt realisatie verhuishwensen

van der Heijden, Harry; Boumeester, Harry

Publication date

2016

Document Version

Final published version

Published in

Real Estate Research Quarterly

Citation (APA)

van der Heijden, H., & Boumeester, H. (2016). Aardbevingen en de woningmarkt in Groningen: Slechte verkoopbaarheid beïnvloedt realisatie verhuishwensen. *Real Estate Research Quarterly*, 15(2), 38-47.

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.

Aardbevingen en de woningmarkt in Groningen

In deze bijdrage brengen we woningmarktontwikkelingen in het door aardbevingen getroffen gebied in de provincie Groningen in beeld. De resultaten laten zien dat het herstel van de woningmarkt in het risicogebied achter blijft bij de rest van de provincie. De slechte verkoopbaarheid van woningen belemmert huishoudens bij het realiseren van een gewenste verhuizing. Tegelijkertijd geven veel huishoudens aan van een voorgenomen verhuizing af te zien als de overheid de risico's van aardgaswinning drastisch vermindert.

door Harry van der Heijden en Harry Boumeester

De winning van aardgas in de provincie Groningen leidt tot aardbevingen die schade veroorzaken aan woningen en andere gebouwen. Maar de gevolgen voor het door aardbevingen getroffen gebied zijn mogelijk verstrekkender. Ze kunnen bijvoorbeeld ook de leefbaarheid en de woningmarkt beïnvloeden (zie onder meer De Kam en Raemaekers, 2014; Verlinde, 2014). In deze bijdrage presenteren we de resultaten van een beschrijvende analyse van ontwikkelingen op de woningmarkt in het door aardbevingen getroffen gebied in de provincie Groningen; het zogenaamde risicogebied. Dit gebied betreft de 9 gemeenten die het meest getroffen zijn door de aardbevingen: Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Ten Boer, Eemsmond, Loppersum, Slochteren en Winsum. 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 het effect van de aardbevingen op de woningmarkt in kaart te kunnen brengen, vergelijken we in eerste instantie de ontwikkelingen op de woningmarkt in het risicogebied met die in de overige gemeenten in de provincie Groningen. Daarbij is - vanwege de bijzondere woningmarktpositie - de gemeente Groningen buiten beschouwing gelaten.¹ De ontwikkelingen in deze overige gemeenten 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). Het gaat daarbij echter om een relatief klein aantal woningen.

Niet alleen kunnen aardbevingen leiden tot verschillen in woningmarktontwikkelingen tussen risicogebieden en referentiegebieden, er kan ook sprake zijn van verschillen binnen het risicogebied, bijvoorbeeld in welke mate de aardbevingen hebben geleid tot schade aan woningen (zie figuur 1). Daarom is binnen het risicogebied

TABEL 1 ► GEBIEDSINDELING

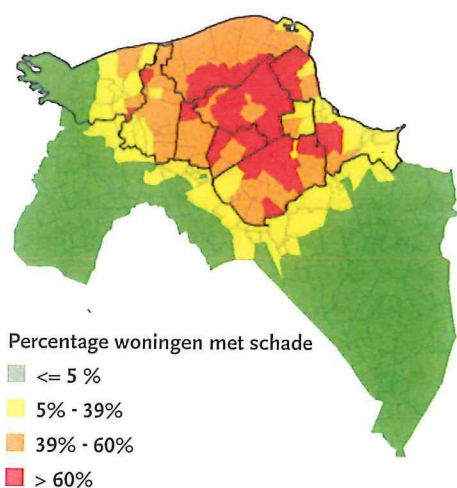
Risicogebied		Referentiegebied	
Krimp	Niet krimp	Krimp	Niet krimp
Appingedam	Bedum	Bellingwedde	Grootegast
De Marne	Slochteren	Menterwolde	Haren
Delfzijl	Ten Boer	Oldambt	Hoogezand-Sappemeer
Eemsum	Winsum	Pekela	Leek
Loppersum		Stadskanaal	Marum
		Veendam	Zuidhorn
		Vlagtwedde	

een nadere onderverdeling gemaakt naar 'schade-intensiteit'. We veronderstellen dat de effecten van de aardbevingen op de woningmarkt groter zijn, naarmate de schade-intensiteit toeneemt.

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 aan-

tal huishoudens verstaan (Rijksoverheid, IPO, VNG, 2009). Een dalende bevolking gaat veelal samen met ontgroening en vergrijzing. Dit proces zet de sociaaleconomische 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 te kunnen 'corrigeren' voor de effecten van krimp, hebben we zowel het risicogebied als het referentiegebied nader onderverdeeld in een krimpdeel en een niet-krimpdeel (zie tabel 1).

FIGUUR 1 ► PERCENTAGE WONINGEN MET SCHADE ALS GEVOLG VAN AARDBEVINGEN PER 4PPC-GEBIED*

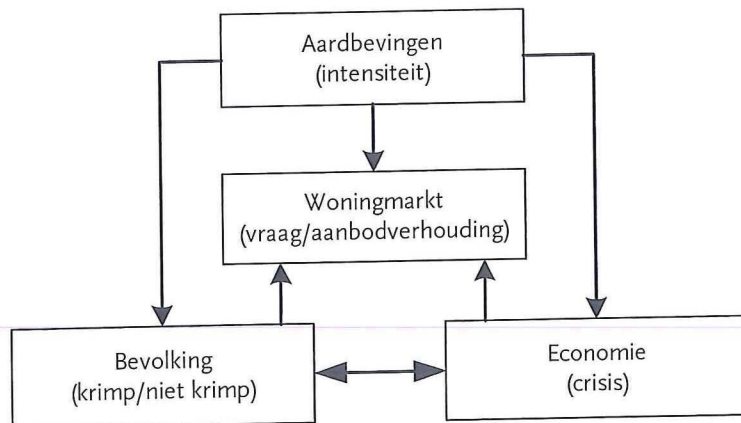


* De negen risicogemeenten zijn aangegeven met zwarte lijnen

Bron: NAM/OTB-bewerking.

Tenslotte spelen naast de aardbevingen en krimp natuurlijk ook de gevolgen van de financiële crisis van 2008 een rol op de Groningse woningmarkt (zie ook figuur 2). 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, in het eerste kwartaal van 2013 bereikt. De gevolgen op de woningmarkt van de economische crisis

FIGUUR 2 ► ONDERSCHIEDEN INVLOEDEN OP WONINGMARKTONTWIKKELINGEN IN HET RISICOGEBIED IN GRONINGEN



en van de aardbevingen ‘overlappen’ elkaar dus in ieder geval vanaf het derde kwartaal van 2012. Toen vonden de bevingen bij Huiszinge 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 achterbleven bij de referentiegebieden.

We brengen de ontwikkelingen op de Groningse woningmarkt op drie manieren in beeld. Allereerst kijken we naar de ontwikkeling van verhuisbewegingen naar, uit en binnen het risicogebied (Boumeester, 2016a). Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens uit het Sociaal Statistisch Bestand van CBS.² Vervolgens zoomen we in op de markt van koopwoningen. We volgen de ontwikkeling van het vertrouwen van huishoudens in de koopwoningmarkt op basis van de Eigen Huis Marktindicator (Boumeester, 2016b). Deze marktindicator is gebaseerd op een panelonderzoek en geeft een beeld van de ontwikkeling van het vertrouwen van huishoudens in de koopwoningmarkt. Daarnaast schetsen we ontwikkelingen op de markt van koopwoningen aan de hand van een aantal indicatoren. Die zijn samen-

gesteld op basis van registratiegegevens van de NVM (Van der Heijden, 2015).³Tenslotte gaan we, mede op basis van een in de risicogemeenten gehouden bewonersenquête (Hoekstra, 2016; Van der Heijden, 2015) nader in op verhuiscwensen en belemmeringen om deze wensen te realiseren.⁴ Omdat de bewonersenquête alleen is afgenomen in de risicogemeenten en niet in het referentiegebied, kan hierbij alleen worden ingegaan op het risicogebied.

Verhuizingen

Op basis van het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) van het CBS zijn veranderingen in woonadres van huishoudens vastgesteld voor de periode 2003-2014. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen intra- en interregionale verhuizingen binnen het risicogebied. De verhuisbewegingen zijn daarbij getypeerd aan de hand van de woningmarktpositie van het desbetreffende huishouden voorafgaand en na de verhuizing: startende huishoudens, doorstromende huishoudens en woningmarktverlaters. Internationale migratie en verhuizingen van studenten zijn buiten de analyses gebleven. Daarnaast is een onderverdeling naar vier woongebieden binnen het risicogebied gebruikt: wel of geen krimpgemeente en daarbinnen het

TABEL 2 ► GEMIDDELDE SCORE VAN WOONCONSUMENTEN OP DE EIGEN HUIS MARKTINDICATOR, NAAR AL DAN NIET BEVOLKINGSKRIMP EN NAAR AL DAN NIET AARDBEVINGSRISICO'S, VOOR DE PROVINCIE GRONINGEN EN NEDERLAND ALS GEHEEL, TWEEDE TOT EN MET VIERDE KWARTAAL 2015 (100=NEUTRALE HOUDING / GEMIDDELD VERTROUWEN IN DE WONINGMARKT)

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator		
	2015-2	2015-3	2015-4
Groningen	101	101	108
Risicogemeenten	97	99	106
Risico- en krimpgemeenten	95	94	100
Risico- en niet-krimpgemeenten	102	104	115
Niet-risicogemeenten	104	104	110
Niet-risico- en krimpgemeenten	101	100	111
Stad Groningen	107	108	109
Nederland	104	105	112
Krimpgemeenten	99	103	106
Niet-krimpgemeenten	104	105	113

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

onderscheid naar hogere en lagere schade-intensiteit (op basis van het aandeel woningen met door de NAM geaccepteerde aardbevingsschade: tot 39% en vanaf 39%; zie figuur 1).

Uit het migratieonderzoek blijken in de periode 2013-2014 geen duidelijke veranderingen waar te nemen voor het totaal aantal verhuizingen in het aardbevingsgebied. Net als in voorgaande jaren is er sprake van een negatief migratiesaldo van huishoudens, dat voornamelijk het gevolg is van een vertrekoverschot van startende huishoudens. Alleen in het woongebied met meer aardbevingsschade en liggend in een krimpgemeente, is daarnaast ook een negatief migratiesaldo van doorstromende zelfstandige huishoudens waar te nemen in de bestudeerde periode.

De totale omvang van de verhuismobiliteit is tijdens de crisisjaren op de woningmarkt

wel duidelijk geringer dan in de periode daarvoor. In de jaren 2013-2014 neemt de verhuismobiliteit alleen in het gebied met de meest gunstige omstandigheden (geen krimp en minder schade) weer licht toe. In de andere woongebieden daalt het aantal verhuizingen nog enigszins. De invloed van het krimpproces en de invloed van de aardbevingsproblematiek op de verhuismobiliteit lijken elkaar te versterken.

In het gebied met de minst gunstige omstandigheden (krimpgemeente en meer schade) blijkt de uitstroom van huishoudens die doorstromen en die de huizenmarkt verlaten in de jaren 2013-2014 minder snel toe te nemen, dan in de overige gebieden in de provincie Groningen. De zelfstandig wonende huishoudens in dit gebied zijn dus óf iets minder geneigd om te verhuizen, óf iets minder goed in staat om hun verhuisplannen om te zetten in een werkelijke verhuizing. Voor eigenaarsbewoners spelen hierbij

TABEL 3 ► INDEX VAN INDICATOREN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE KOOPWONINGMARKT NAAR DEELGEBIED, 2015Q3 OP BASIS VAN VOORTSCHRIJDEND TWEEKWARTAALGEMIDDELDE (2012Q3=100)

	Risicogebied	Rest Groningen (excl. Stad Groningen)
Aantal verkochte woningen	139	169
Gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen	136	104
Gemiddeld verschil tussen transactieprijs en oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen	96	78
Aantal te koop staande woningen	104	93
Gemiddelde looptijd van te koop staande woningen	143	136
Krapte-indicator	76	50

Bron: NVM, bewerking OTB

TABEL 4 ► INDEX VAN INDICATOREN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE KOOPWONINGMARKT NAAR DEELGEBIED, 2015Q3 OP BASIS VAN VOORTSCHRIJDEND TWEEKWARTAALGEMIDDELDE (2012Q3=100)

	Risicogebied		Rest Groningen (excl. Stad Groningen)	
	Krimp	Niet krimp	Krimp	Niet krimp
Aantal verkochte woningen	120	171	153	187
Gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen	149	119	109	101
Gemiddeld verschil tussen transactieprijs en oorspronkelijke vraagprijs van verkochte woningen	102	91	91	67
Aantal te koop staande woningen	108	95	99	84
Gemiddelde looptijd van te koop staande woningen	144	138	134	134
Krapte-indicator	93	56	64	44

Bron: NVM, bewerking OTB

mogelijk de (verwachte) problemen bij de verkoop van de huidige woningen een rol. In de voorlaatste paragraaf wordt hier nog op teruggekomen.

Vertrouwen in koopwoningmarkt

De Eigen Huis Marktindicator (EHM) meet sinds 2004 het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningmarkt.⁵

Een score van '100' staat voor een neutrale houding ten aanzien van de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt; of wel een gemiddeld vertrouwen. De woonconsumenten in de risicogemeenten hebben in het vierde kwartaal van 2015 iets minder vertrouwen (een lagere score op de EHM) in de koopwoningmarkt, dan de woonconsumenten

in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel (zie tabel 2). Ten opzichte van het derde kwartaal is dit vertrouwen in de risicogemeenten wel toegenomen in een vergelijkbare mate als elders in de provincie Groningen en in Nederland als geheel.

Binnen de risicogemeenten blijken de woonconsumenten die in een krimpgebied wonen, duidelijk minder vertrouwen in de koopwoningmarkt te hebben dan de woonconsumenten die in een niet-krimpgebied wonen. Het verschil in vertrouwen is in alle kwartalen vastgesteld en blijkt in de afgelopen kwartalen ook te zijn toegenomen. Dit verschil tussen woonconsumenten in krimpgebieden en in niet-krimpgebieden is - in iets minder sterke mate - ook terug te zien op landelijk niveau. De aardbevingsproblematiek en de krimpproblematiek lijken elkaar onderling te versterken in hun effect op het vertrouwen van de woonconsumenten.

Marktontwikkelingen koopwoningen

Om ontwikkelingen op de Groningse koopwoningmarkt in beeld te brengen, is met behulp van NVM-gegevens een aantal indicatoren bepaald⁶:

- Aantal verkochte woningen;
- Gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen;
- Gemiddeld 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 verkochte en te koop staande woningen).

De ontwikkeling van deze indicatoren sinds het derde kwartaal van 2012 (toen de bevingen bij Huizinge plaatsvonden) zijn weergegeven als een index.⁷ Op deze wijze

kan de ontwikkeling van de indicatoren in de periode 2012 (derde kwartaal) tot en met 2015 (derde kwartaal) in de verschillende deelgebieden worden vergeleken.

Risicogebied versus referentiegebied

Allereerst worden 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). Voor alle onderscheiden indicatoren geldt dat de koopwoningmarkt in het risicogebied zich minder goed heeft ontwikkeld dan in het referentiegebied (zie tabel 3).

Sinds het derde kwartaal van 2012 is het aantal verkochte woningen in zowel het risicogebied als het referentiegebied per saldo gestegen. De toename van het aantal transacties in het risicogebied is echter 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. Verder 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 minder sterk en is de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen sterker gestegen dan in het referentiegebied. Tenslotte is de krapte-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.

Risicogebied, referentiegebied en krimp

Om enigszins te kunnen 'corrigeren' voor de effecten van krimp, hebben we vervolgens zowel het risicogebied als het referentiegebied nader onderverdeeld in een krimpdeel en een niet-krimpdeel (tabel 4). Het algemene beeld dat uit de analyse naar voren komt is dat vanaf het derde kwartaal van 2012 de koopwoningmarkt in de krimp-

TABEL 5 ► INDEX VAN INDICATOREN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE KOOPWONINGMARKT NAAR DEELGEBIED, 2015Q3 OP BASIS VAN VOORTSCHRIJDEND VIER-KWARTAALGEMIDDELDE (2012Q3=100)

	Risicogebied naar schade-intensiteit			Rest Groningen (excl. Stad Groningen)*
	<39%	39-60%	>60%	
Aantal verkochte woningen	135	129	131	162
Gemiddelde verkooptijd van verkochte woningen	140	110	135	110
Aantal te koop staande woningen	107	112	101	96
Gemiddelde looptijd van te koop staande woningen	147	152	150	140
Krapte-indicator	82	93	79	61

*De waarde van de index wijkt af van die in tabel 2 omdat hier met voortschrijdend vier-kwartaalgemiddelden is gewerkt. Bron: NVM, bewerking OTB

gemeenten zich minder goed heeft ontwikkeld dan in de niet-krimp gemeenten. En in zowel de krimp gemeenten als in de niet-krimp gemeenten doen de risicogemeenten het minder goed dan de niet-risicogemeenten.

Risicogebied naar schade-intensiteit

Tenslotte zoomen we in op ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de negen risicogemeenten, waarbij binnen het risicogebied een nadere onderverdeling wordt gemaakt naar aardbevingsintensiteit. Dit gebeurt op basis van het aandeel woningen met door de NAM geaccepteerde aardbevings schade (tabel 5). 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 ontwikkelin-

gen op de koopwoningmarkt sinds het derde kwartaal van 2012. Alle risicogebieden scoren op alle indicatoren slechter dan het referentiegebied en de gebieden met relatief weinig schadewoningen scoren beter dan de gebieden met meer schadewoningen, maar de zwaarst getroffen gebieden scoren niet op alle indicatoren het slechtst. Zo hebben het aantal en de looptijd van te koop staande woningen en de 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. Ook is het mogelijk dat in het gebied met de grootste schade-intensiteit een deel van de verhuisgeneigde eigenaarbewoners hun woning niet te koop zet, omdat ze van mening zijn dat de woning onverkoopbaar is.

Verhuishwensen en onverkoopbare woningen

De voorgaande analyses geven geen uitsluitend over het aantal 'onverkoopbare' koopwoningen in het risicogebied, maar maken wel duidelijk dat koopwoningen er relatief moeilijk verkoopbaar zijn. Dat blijkt ook uit de resultaten van een bewonersenquête in de negen risicogemeenten (Hoekstra, 2016).⁸ Van de huishoudens die aangeven misschien in de komende twee jaar te willen verhuizen, zegt bijna 40% dat de huidige woning mogelijk onvoldoende opbrengt om een verhuizing te kunnen financieren. Bijna de helft van deze huishoudens weet niet of ze hun huidige woning binnen twee jaar kan verkopen. Ook noemt 20% van de huishoudens, die in de enquête heeft aangegeven dat ze niet van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen, de ongunstige huizenmarkt als reden hiervoor.

De relatief moeilijke verkoopbaarheid van woningen in de risicogemeenten belemmert huishoudens bij het realiseren van een verhuishwens. Op basis van de enquêteresultaten kan een indicatie⁹ worden gegeven van de mogelijke effecten op verhuizingen uit het risicogebied, wanneer door de introductie van een generieke opkoopregeling deze belemmeringen worden weggenomen. In de enquête is namelijk aan de respondenten gevraagd 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 46% van de eigenaarbewoners (ruim 15.500 huishoudens) het (helemaal) eens met deze stelling. Verder is uit de bewonersenquête bekend dat van de eigenaarbewoners, die (misschien) willen verhuizen in de komende twee jaar, meer dan 60% aangeeft het risicogebied te willen verlaten. Daarnaast zijn er ongeveer 6.000 eigenaarbewoners die eigenlijk helemaal niet willen verhuizen, maar dit in het geval van een gunstige opkoopregeling toch overwegen.

Op basis van de resultaten van de bewo-

nersenquête kan verder worden afgeleid, dat de introductie van een generieke opkoopregeling kan leiden tot maximaal 7.000 tot 8.000 woningbezitters die in de komende jaren serieus overwegen om het risicogebied te verlaten (Van der Heijden, 2015). Dit aantal is indicatief, maar maakt wel duidelijk dat de uitstroom van huishoudens uit het risicogebied mogelijk fors kan toenemen, wanneer de moeilijke verkoopbaarheid van koopwoningen als belemmering wordt weggenomen. Daar staat tegenover dat huishoudens die een verhuizing overwegen, aangeven dat het al dan niet realiseren van hun verhuishwens in sterke mate afhangt van het overheidsbeleid en de situatie op de woningmarkt. Naast de mogelijke introductie van een opkoopregeling, zullen overheidsinterventies¹⁰ voor een belangrijk deel bepalen welk deel van de 7.000 à 8.000 bewoners uiteindelijk *kan* en *wil* verhuizen.

Conclusies

Op basis van de hiervoor gepresenteerde analyses kan voorlopig worden geconcludeerd, dat de aardbevingsproblematiek het functioneren van de (koop)woningmarkt in de periode medio 2012-2015 heeft beïnvloed. Zo blijft het herstel van de koopwoningmarkt in het risicogebied achter bij het referentiegebied. Dit herstel begint in het risicogebied namelijk wat later in de tijd en is ook minder sterk tot in het derde kwartaal van 2015. Vooral in gebieden waar de combinatie bestaat van aardbevingsproblematiek en een proces van krimp, zien we relatief minder verhuizingen, een geringer herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt, minder woningtransacties en langere verkooptijden. De invloed van het krimpproces en van de aardbevingsproblematiek op de woningmarkt lijken elkaar te versterken.

De onderzoeksresultaten geven een minder eenduidig beeld voor wat betreft het effect van de schade-intensiteit (de hoogte van het aandeel woningen met schade in de be-

staande woningvoorraad) op het functioneren van de woningmarkt binnen het risicogebied. Duidelijk is wel dat de woningmarkt in gebieden met relatief veel woningen met aardbevingsschade zich minder goed ontwikkelt, dan in gebieden met minder tot geen woningen met schade.

De slechte verkoopbaarheid van woningen in (delen van) het risicogebied belemmert huishoudens bij het realiseren van een verhuiswens. Het wegnemen van deze belemmering, bijvoorbeeld door de introductie van een generieke opkoopregeling, kan ertoe leiden dat de uitstroom van huishoudens uit het risicogebied fors zal toenemen. Daar staat wel tegenover dat een groot deel van deze huishoudens aangeeft van de voorgenomen verhuizing af te zien, als de overheid de risico's van de aardgaswinning drastisch vermindert.

Deze bijdrage is gebaseerd op een breed onderzoek naar de effecten van de bevingen op de woningmarkt en de leefbaarheid in negen Groningse gemeenten (Boelhouwer et al., 2016). Het onderzoek is in 2015 uitgevoerd door de afdeling OTB van de Faculteit Bouwkunde (TU Delft) met subsidie van de Dialoogtafel Groningen.

OVER DE AUTEURS

Dr. Harry van der Heijden is senior onderzoeker bij de afdeling OTB van de faculteit Bouwkunde aan de TU Delft.

Dr. Harry Boumeester is universitair docent bij de afdeling OTB van de faculteit Bouwkunde aan de TU Delft.

VOETNOTEN

- 1 De gemeente Groningen heeft binnen de provincie Groningen een sterke en dominante positie op de woningmarkt. Circa 36% van de provinciale woningvoorraad staat in de gemeente Groningen en meer dan 40% van de woningverkoop in de provincie vindt plaats in de gemeente Groningen (CBS Statline, Gemeente Groningen). Om te voorkomen dat ontwikkelingen in de gemeente Groningen de ontwikkelingen in een (deel)gebied volledig gaan bepalen, is ervoor gekozen om de gemeente buiten de analyse te houden.
- 2 Dit kan worden beschouwd als 'revealed preferences', omdat het hier gaat om gerealiseerde verhuizingen.
- 3 Er is gebruik gemaakt van een door de NVM samengestelde tabel waarin per kwartaal (voor de periode 2009 tot en met het derde kwartaal van 2015) en voor verschillende onderscheiden gebieden op basis van de in de NVM database opgenomen woningen, de waarde van een aantal indicatoren is berekend.
- 4 Hierbij gaat het om 'stated preferences'.
- 5 Maandelijks worden er onder bijna 700 leden van een onderzoekpanel de meningen gemeten ten aanzien van de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Aan de hand van zes stellingen worden de gepercipieerde en verwachte ontwikkelingen, in respectievelijk de afgelopen 12 maanden en de komende 12 maanden, met betrekking tot de algemene koopsituatie, de kooprijsontwikkeling en de hypotheekrente vastgesteld. Op basis van de antwoorden op deze zes stellingen wordt per respondent de score op de EHM berekend. Het gemiddelde over alle respondenten vormt de gemiddelde score op de EHM in Nederland. Het bestaande steekproefkader van de EHM is gericht op het verkrijgen van meetresultaten op nationaal niveau. In de laatste drie kwartalen van 2015 is het aantal respondenten in de provincie Groningen echter opgehoogd voor zowel de groep 'risicogemeenten' (zie tabel 2) als op de groep 'overige gemeenten' in de provincie Groningen. Hierdoor is het mogelijk om het vertrouwen onder de woonconsumenten in de beide deelregio's en in de provincie als geheel te vergelijken met de landelijke score.
- 6 Er zijn geen prijsindicatoren meegenomen omdat de beschikbare gegevens het niet mogelijk maken om te corrigeren voor verschillen (in de tijd en tussen gebieden) in pakketsamenstelling: kwaliteitskenmerken van de in een bepaalde periode verkochte woningen.
- 7 De indexen zijn gebaseerd op voortschrijdende 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 uit te gaan van voortschrijdende gemiddelden wordt er een meer trendmatige ontwikkeling zichtbaar.

- 8 De bewonersenquête is online afgenomen. De steekproef (deels gestratificeerd en deels a-select) bedroeg ruim 19.000 adressen. De respons was 20,8%. De resultaten zijn opgeschoond en gewogen vóór analyse. Bij een betrouwbaarheidsniveau van 95% bedraagt de foutenmarge op het niveau van de onderscheiden gebieden 2 à 3%. Zie Hoekstra (2016) voor een uitgebreide toelichting op de uitgevoerde enquête.
- 9 Deze analyse is gebaseerd op wensen van huishoudens (stated preferences) en daarom indicatief.
- 10 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.

LITERATUUR

- Boelhouwer, P. H. Boumeester, D. Groetelaers, J. Hoekstra, H. van der Heijden, S. Jansen, W. Korthals Altes, H. de Wolff, C. Simon, F. de Haan, F. Grinich en R. Ringersma (2016) *Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen*. Delft: TU Delft, OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving.
- Boumeester, H. (2016a) *Migratiestromen in Noordoost-Groningen*. Delft: TU Delft, OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving.
- Boumeester, H. (2016b) *Eigen Huis Marktindicator - regionaal*, Delft: TU Delft, OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving.
- Heijden, H. van der (2015) *Ontwikkelingen op de markt voor koopwoningen in Groningen*, Delft: TU Delft, OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving.
- Hoekstra, J. (2016) *Wonen en aardbevingen in Groningen, een onderzoek in negen gemeenten*. Delft: TU Delft, OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving.
- Kam, G. de, en J. Raemaekers (2014) *Opvattingen van bewoners over de effecten van aardbevingen op het woongenot en de woningwaarde in Groningen*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Rijksoverheid, IPO, VNG (2009) *Krimpen met kwaliteit, Interbestuurlijk Actieplan bevolkingsdaling*. Den Haag.
- Verlinde, A.A. (2014) *Veranderingen in kwaliteit van leven, Noordoost Groningen 2012-2014, door de gevolgen van gaswinning*. Groningen: Stichting WAG.