CBS Publicatie

Auteur: Marie-Jeanne Aarts, Thijs Driessen, Arthur Junior Provoost, Lois Verburg, Renske Verweij
Publicatiedatum: 28-2-2023 12:00

Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld - Resultatenrapport

Eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2022

Over deze publicatie

Samenvattend rapport over de ontwikkelingen op de omliggende woningmarkt van het Groningenveld, voor de periode eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2022.

Leeswijzer

Dit rapport is een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek naar woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld.

Door de gaswinning in het Groningenveld ontstaan aardbevingen die mogelijk invloed hebben op de omliggende woningmarkt. Vanaf 2015 heeft de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd periodiek onderzoek te doen naar de woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), waar de beleidsverantwoordelijk toen lag, heeft het CBS gevraagd de rapportagereeks voort te zetten vanaf het verslagjaar 2020. Per 1 januari 2022 ressorteert de NCG onder het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK), dit ministerie is daarmee de opdrachtgever van de huidige rapportage met cijfers tot en met het tweede kwartaal van 2022.

In het onderzoek worden ontwikkelingen op de woningmarkt onderzocht, door een vergelijking te maken tussen de trends in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld (risicogebied) en een referentiegebied. Het risicogebied bestaat uit buurten met schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning[1)] en het referentiegebied uit buurten in hetzelfde gebied waar dit niet speelt, maar die in alle andere opzichten overeenkomen met het risicogebied. Dit rapport is een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek in de reeks en heeft betrekking op de periode tussen het derde kwartaal van 2012, toen de grote beving bij Huizinge plaatsvond, en het tweede kwartaal van 2022. Alle resultaten worden weergegeven in het dashboard (https://dashboards.cbs.nl/v3/woningmarktontwikkelingen_groningenveld/).

Omdat (regionale) bevolkingskrimp van invloed kan zijn op de woningmarktontwikkelingen, wordt in het onderzoek ook onderscheid gemaakt naar gebieden met en zonder krimp. Onder de krimpgebieden vallen alle buurten die binnen een van de gemeenten liggen die volgens de indeling van de rijksoverheid als zodanig zijn aangeduid[2)]. Dit zijn gebieden die te maken hebben met bevolkingsdaling en met huishoudensdaling of daar in de toekomst mee te maken krijgen. Omdat het prijssegment mogelijk van invloed is op de verkoopbaarheid van woningen, is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren iedere periode bovendien een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hogere en lagere prijssegment. In deze samenvatting komen de verschillen tussen gebieden met en zonder krimp en de verschillen tussen hoog en laag segment op hoofdlijnen aan bod.

Dit rapport bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste inleidende hoofdstuk beschrijft de achtergrond en insteek van de onderzoeksreeks. Het tweede hoofdstuk geeft, aan de hand van een infographic, de kernbevindingen weer. Het derde hoofdstuk gaat dieper in op de bevindingen voor de verschillende indicatoren. Tot slot beschrijft het vierde hoofdstuk de verhuisbewegingen.

[1)] Hierbij gaat het om buurten waar tot en met 2 augustus 2019 meer dan één procent van de woningen en minimaal vijf woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW) en de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.
[2)] De officiële indeling per 1 januari 2019 is hier (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingsdaling/documenten/publicaties/2019/07/25/indeling-gemeenten-krimpregios-en-anticipeerregios-per-1-januari-2019) te vinden.

1. Inleiding

Het CBS brengt sinds 2015 de ontwikkeling van de woningmarkt rondom het Groningenveld in kaart. Dit gebeurt op basis van een terugkerend onderzoek[3)]. De achtergrond en insteek van deze onderzoeksreeks wordt in dit inleidende hoofdstuk nader toegelicht.

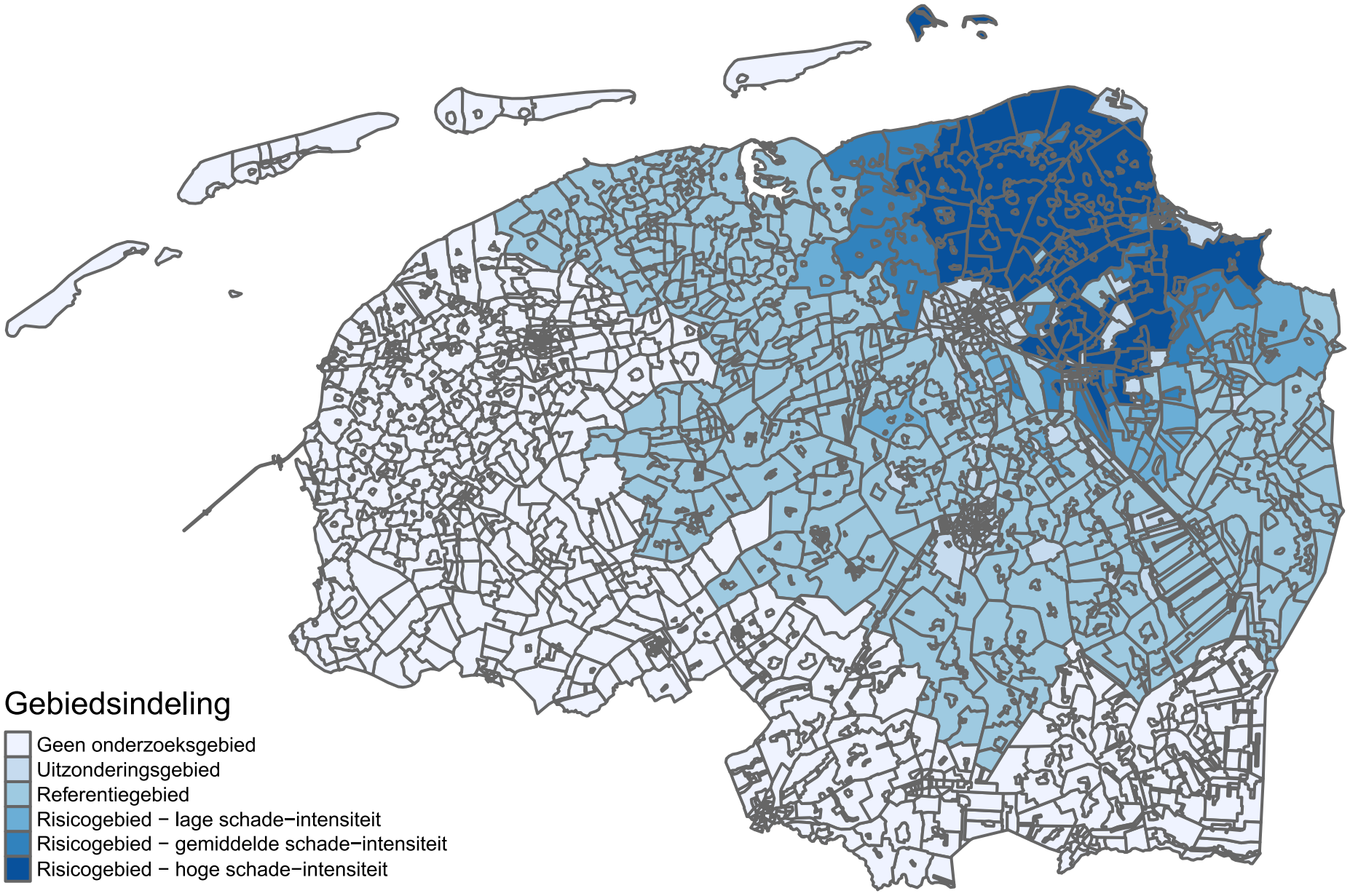
1.1 Gebiedsindeling

In het rapport met bevindingen tot en met het tweede kwartaal van 2019 (https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2020/12/resultatenrapport-woningmarkt-groningen) is de gebiedsindeling vernieuwd en in het huidige rapport is deze aangehouden[4)]. Deze gebiedsindeling houdt rekening met de gehonoreerde schademeldingen tot en met 2 augustus 2019. Het referentiegebied bestaat uit buurten zonder goedgekeurde schademeldingen, die geografisch nabij het Groningenveld liggen en die in sociaaleconomisch opzicht vergelijkbaar zijn. Buurten die niet vergelijkbaar zijn, vallen onder het uitzonderingsgebied en worden in dit onderzoek verder niet meegenomen.

Indeling naar schademeldingen

De ontwikkelingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld (risicogebied) worden onderzocht door de trends in het aardbevingsgebied te vergelijken met die in het referentiegebied. Tot het risicogebied worden de buurten gerekend die schade hebben door aardbevingen als gevolg van de gaswinning[5)]. Het risicogebied is onderverdeeld in buurten met een lage schade-intensiteit (1 tot en met 10 procent van de woningvoorraad heeft schade), een gemiddelde[6)] schade-intensiteit (11 tot en met 55 procent schade) en een hoge schade-intensiteit (ten minste 56 procent schade). De indeling naar schade-intensiteit is gelijk aan de indeling in het vorige rapport. Figuur 1.1.1 geeft deze gebiedsindeling visueel weer. De gebiedsindeling is ook te vinden in het dashboard (https://dashboards.cbs.nl/v3/woningmarktontwikkelingen_groningenveld/) inclusief de naamgeving van elke buurt.

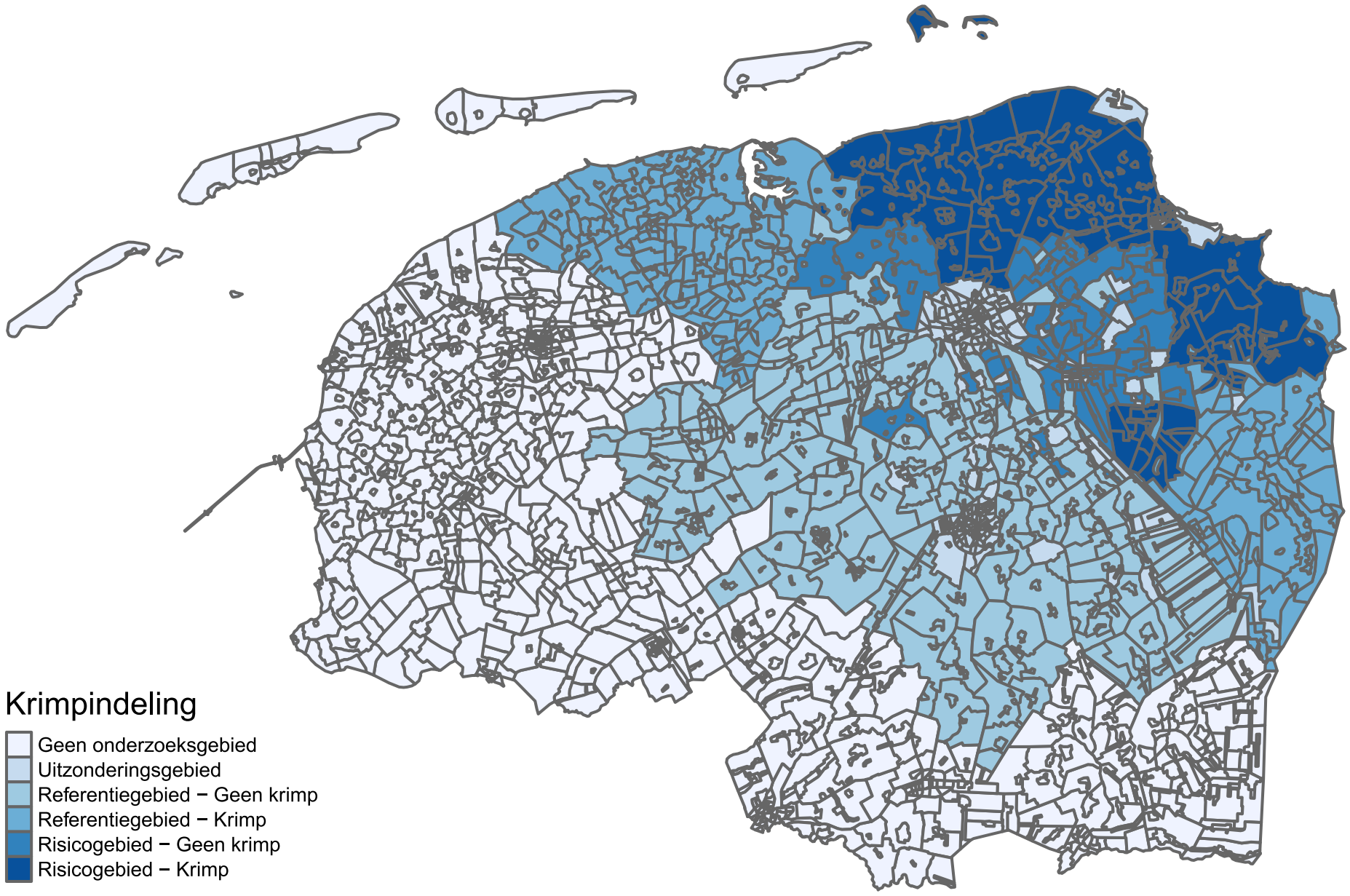
Figuur 1.1.1 Kaart Gebiedsindeling naar schade-intensiteit



Indeling naar gebieden met en zonder krimp

In de onderzoeksreeks wordt, naast de indeling op basis van schade-intensiteit, een indeling gemaakt naar gebieden met en zonder krimp (zie figuur 1.1.2). Deze indeling is gelijk aan die van het vorige rapport. De rijksoverheid heeft diverse regio's aangeduid als krimpgebieden op basis van de (toekomstige) bevolkings- en huishoudensdaling in die gebieden[7)]. De krimpgebieden rondom het Groningenveld en het referentiegebied zijn alle buurten die tot één van deze krimpregio's behoren. Deze gebiedsindeling is ook te vinden in het dashboard (https://dashboards.cbs.nl/v3/woningmarktontwikkelingen_groningenveld/) inclusief de naamgeving van elke buurt. Bij de uitsplitsing van woningen naar krimp of zonder krimp in het risicogebied wordt geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit.

Figuur 1.1.2 Kaart Gebiedsindeling naar krimp



Indeling naar hoog en laag segment

Omdat het prijssegment mogelijk van invloed is op de verkoopbaarheid van woningen, is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren, behalve verkoopprijsindex en de WOZ-waarde, iedere periode een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hogere en lagere prijssegment. In de rapporten tot en met 2020 werd de segmentgrens bepaald op basis van een vaste grenswaarde. Woningen met een oorspronkelijke vraagprijs onder of gelijk aan 200 duizend euro worden werden tot het lagere segment woningen gerekend. Daarom is de methode om de segmentgrens te bepalen in 2021 (en met terugwerkende kracht voor alle periodes daarvoor) gewijzigd naar een variabele grens op basis van een percentielbenadering. In het meest recente jaar (derde kwartaal 2021 tot en met tweede kwartaal 2022) ligt de segmentgrens in het referentiegebied op 365 duizend euro en in het risicogebied op 325 duizend euro. Meer informatie over de berekening van de variabele segmentgrens, staat beschreven in het methoderapport (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-methoderapport).

1.2 Indicatoren

De vergelijking tussen de risicogebieden en het referentiegebied vindt plaats op basis van de volgende zeven indicatoren:

1. Verkoopprijzen: de ontwikkeling van de verkoopprijzen.
2. Prijsverhouding: dit is de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs.
3. Verkochte woningen: dit is het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad.
4. Te koop staande woningen: dit is het aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad.
5. Verkoopduur: dit is het aantal dagen dat verkochte woningen te koop stonden.
6. Te koopduur: dit is het aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan.
7. WOZ-waarde: dit is de door de gemeente getaxeerde waarde van het pand op 1 januari van het voorgaande jaar.

Naast deze zeven indicatoren, wordt er ook gekeken naar de verhuisbewegingen in de verschillende gebieden (zie hoofdstuk 4).

1.3 Bronnen

Om de indicatoren en de verhuisbewegingen te berekenen, wordt van zeven bronnen gebruik gemaakt: een bestand met te koop gezette woningen van de NVM, het verkopenbestand van het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Basisregistratie Personen (BRP), het Woonruimteregister (WRG) en een bestand met schadegegevens van het Centrum Veilig Wonen (CVW) en van de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Het methoderapport (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-methoderapport) licht de bronnen uitgebreider toe.

1.4 Onderzoeksperiode

Het onderzoek is gebaseerd op indicatoren die lopen vanaf het eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2022. Bij de vergelijking tussen het risico- en het referentiegebied ligt de focus op de woningmarktontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012. In dat kwartaal vond in Huizinge (gemeente Loppersum) de zwaarste aardbeving plaats. De verwachting is dat vooral in de periode na deze aardbeving eventuele effecten op de woningmarkt zichtbaar zullen zijn. Het is echter ook mogelijk dat andere ontwikkelingen ten grondslag liggen aan de ontstane verschillen, bijvoorbeeld een verschil in bevolkingsdaling tussen de gebieden. Daarom kan op basis van dit onderzoek niet met zekerheid worden vastgesteld dat eventuele verschillen tussen het risico- en referentiegebied ook daadwerkelijk door de aardbevingen zijn *veroorzaakt*. Verder geeft dit onderzoek enkel een beeld van de *algemene* ontwikkelingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld. In *individuele* gevallen kunnen de ontwikkelingen positiever of negatiever zijn geweest.

1.5 Betrouwbaarheid

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

1.6 Onderzoeksreeks

Deze publicatie is de twaalfde in de reeks[8)]. Het eerste rapport verscheen in december 2015. Sindsdien verscheen halfjaarlijks een publicatie, waarin de onderzoeksperiode telkens met twee kwartalen werd uitgebreid. Vanaf de tweede helft van 2020 wordt het onderzoek jaarlijks uitgevoerd. Tabel 1.6 toont een overzicht van de eerder verschenen publicaties en de onderzoeksperiode. Tot en met 2018 zijn de resultaten weergegeven in een uitgebreid rapport en bijbehorende tabellensets. Vanaf 2019 worden alle resultaten in een dashboard (https://dashboards.cbs.nl/v3/woningmarktontwikkelingen_groningenveld/) getoond. Alleen de belangrijkste resultaten worden in een samenvattend rapport (zoals dit rapport) gepresenteerd. De methode wordt uitgebreid toegelicht in een apart methoderapport (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-methoderapport).

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

Nummer in reeks	Titel	Verschijningsdatum
1.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2015	18 december 2015
2.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2015	4 april 2016
3.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2016	21 oktober 2016
4.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2016	19 mei 2017
5.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2017	31 oktober 2017
6.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2017	30 april 2018
7.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2018	31 oktober 2018
8.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2018	3 juni 2019
9.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2019	20 maart 2020
10.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2020	18 december 2020
11.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2021	21 december 2021
12.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2022	28 februari 2023
Methoderapport	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Methoderapport	28 februari 2023

3) Van 2015 tot en met begin 2020 is dit onderzoek halfjaarlijks uitgevoerd, vanaf de tweede helft van 2020 voert het CBS dit onderzoek jaarlijks uit.
4) Voor meer informatie zie het methoderapport (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-methoderapport).
5) Hierbij gaat het om buurten waar tot en met 2 augustus 2019 meer dan één procent van de woningen en minimaal vijf woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW) en de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.
6) De term gemiddeld verwijst naar de middelste klasse, het gaat dus niet om de statistische term 'gemiddelde'.
7) De officiële indeling per 1 januari 2019 is hier (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingsdaling/documenten/publicaties/2019/07/25/indeling-gemeenten-krimpregios-en-anticipeerregios-per-1-januari-2019) te vinden.
8) De gebiedsindeling is twee keer veranderd. Het belangrijkste verschil vanaf het vierde rapport is dat de gebiedsindeling op buurtniveau is vastgesteld, voorheen was dit op gemeenteniveau. Vanaf het rapport tot en met het tweede kwartaal van 2019 is er weer een nieuwe gebiedsindeling vastgesteld. Deze is gebaseerd op recentere data met betrekking tot aardbevingen en schademeldingen in vergelijking met het voorgaande ijkmoment.

2. Kernbevindingen

De ontwikkeling van de verkoopbaarheidsindicatoren wijst op een krappe woningmarkt rondom het Groningenveld voor alle gebieden. Er is geen sprake (meer) van indicatoren die wijzen op het significant achterblijven van de woningmarktontwikkeling in de risicogebieden t.o.v. het referentiegebied tussen 2012 en 2022.

Naast krapte in 2022 ook tekenen van afvlakking zichtbaar

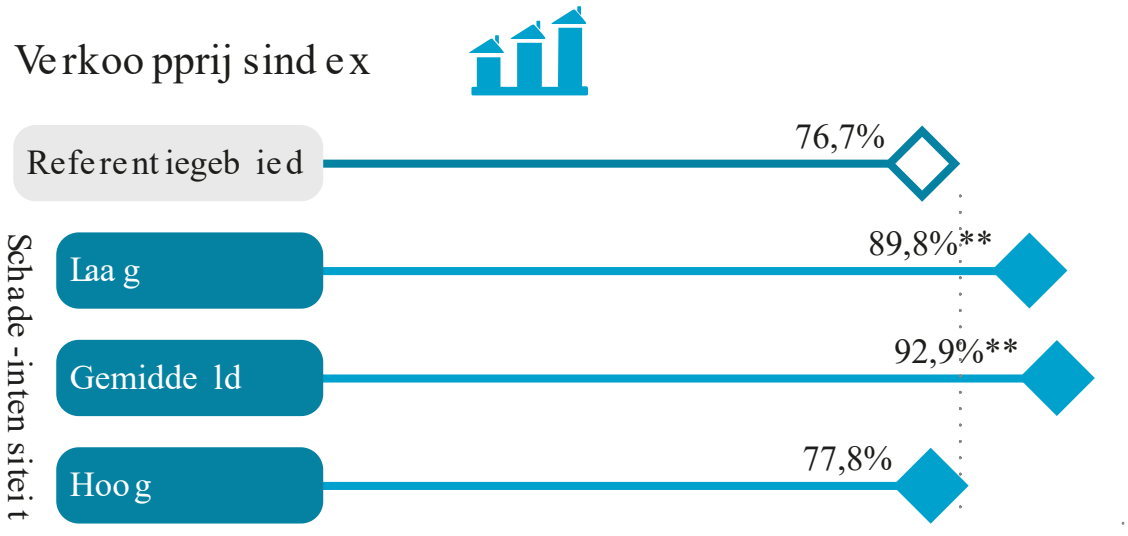
In het vorige rapport, waarin de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2021 werd onderzocht, werd reeds geconcludeerd dat er voor alle gebieden sprake was van krapte op de woningmarkt. De algehele krapte op de woningmarkt zien we ook in de huidige onderzoeksperiode (tot en met het tweede kwartaal van 2022) duidelijk terug in de verschillende indicatoren. Toch zijn er ook tekenen van afvlakking zichtbaar.

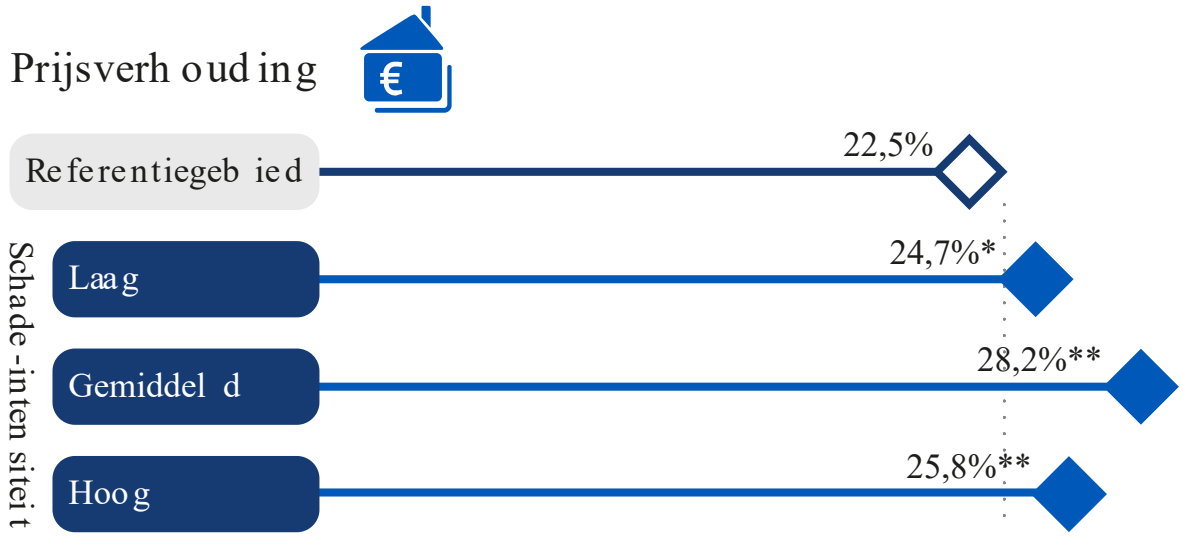
Weinig verschillen tussen de risicogebieden en het referentiegebied

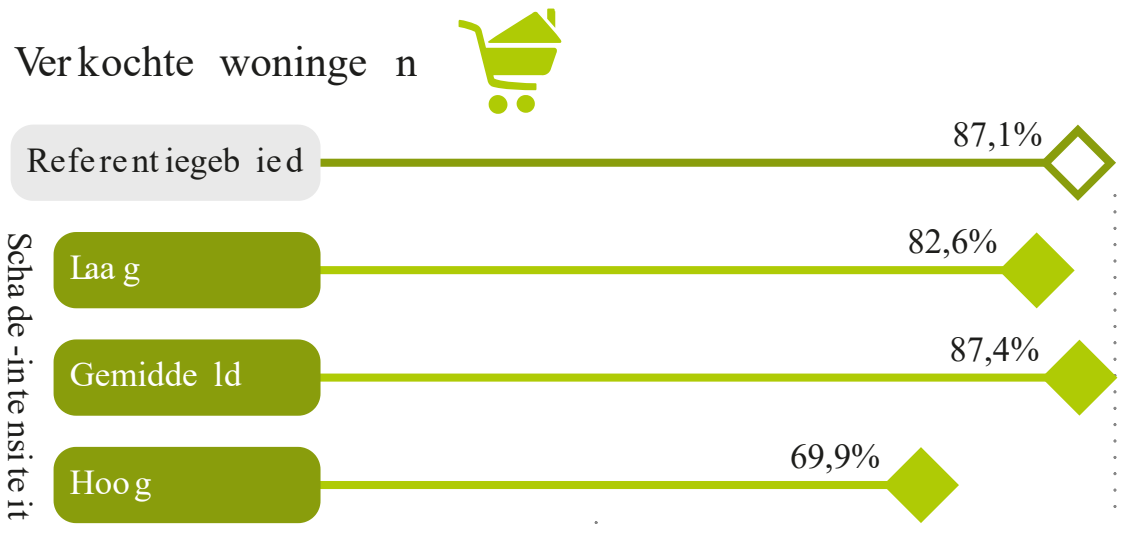
In de vorige onderzoeksperiode (tot en met het tweede kwartaal van 2021) waren er nauwelijks significante verschillen tussen de risicogebieden en het referentiegebied, met als uitzondering dat het risicogebied met hoge schade-intensiteit een significant minder sterke afname van de te koopduur liet zien dan het referentiegebied. In de huidige onderzoeksperiode (tot en met het tweede kwartaal van 2022) is er geen enkele indicator die wijst op het significant achterblijven van de risicogebieden ten opzichte van het referentiegebied sinds 2012. De verkoopprijsindex in de risicogebieden met lage en gemiddelde schade-intensiteit is zelfs significant meer gestegen ten opzichte van het referentiegebied. Ook bij de prijsverhouding zien we een significant sterkere stijging in alle drie de risicogebieden, in vergelijking met het referentiegebied.

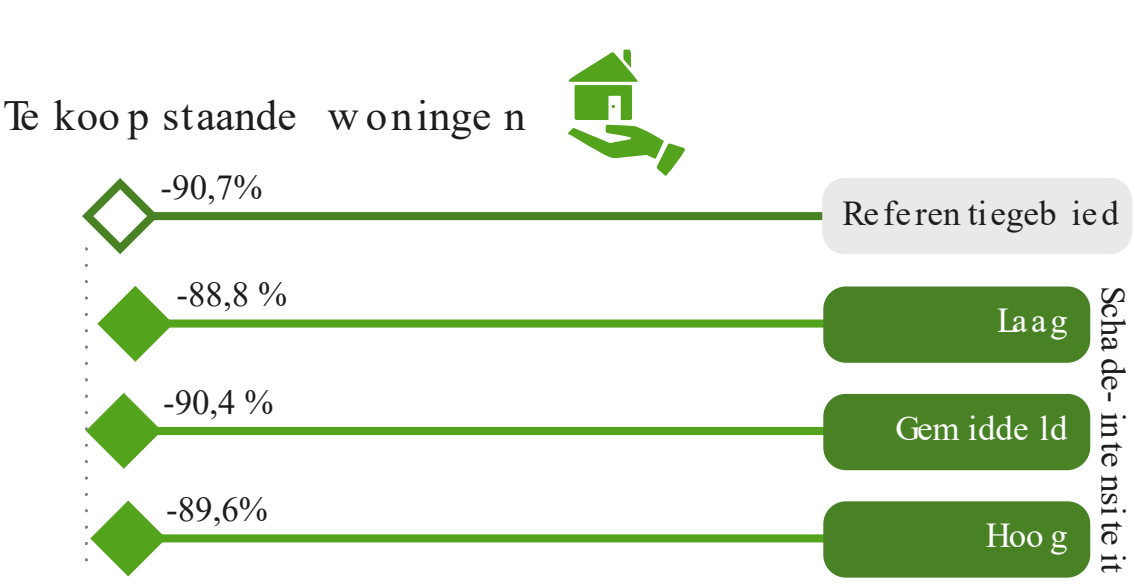
In figuur 2.1.1. worden de onderzoeksresultaten samengevat. Per indicator toont de figuur voor elk van de onderzoeksgebieden hoeveel procent deze het tweede kwartaal van 2022 is toe- of afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Daarbij wordt aangegeven of dit verschil al dan niet significant is. De ontwikkeling over de tijd wordt daaronder per indicator verder toegelicht.

2.1.1 Ontwikkeling kernindicatoren tussen het 3e kwartaal van 2012 en het 2e kwartaal van 2022

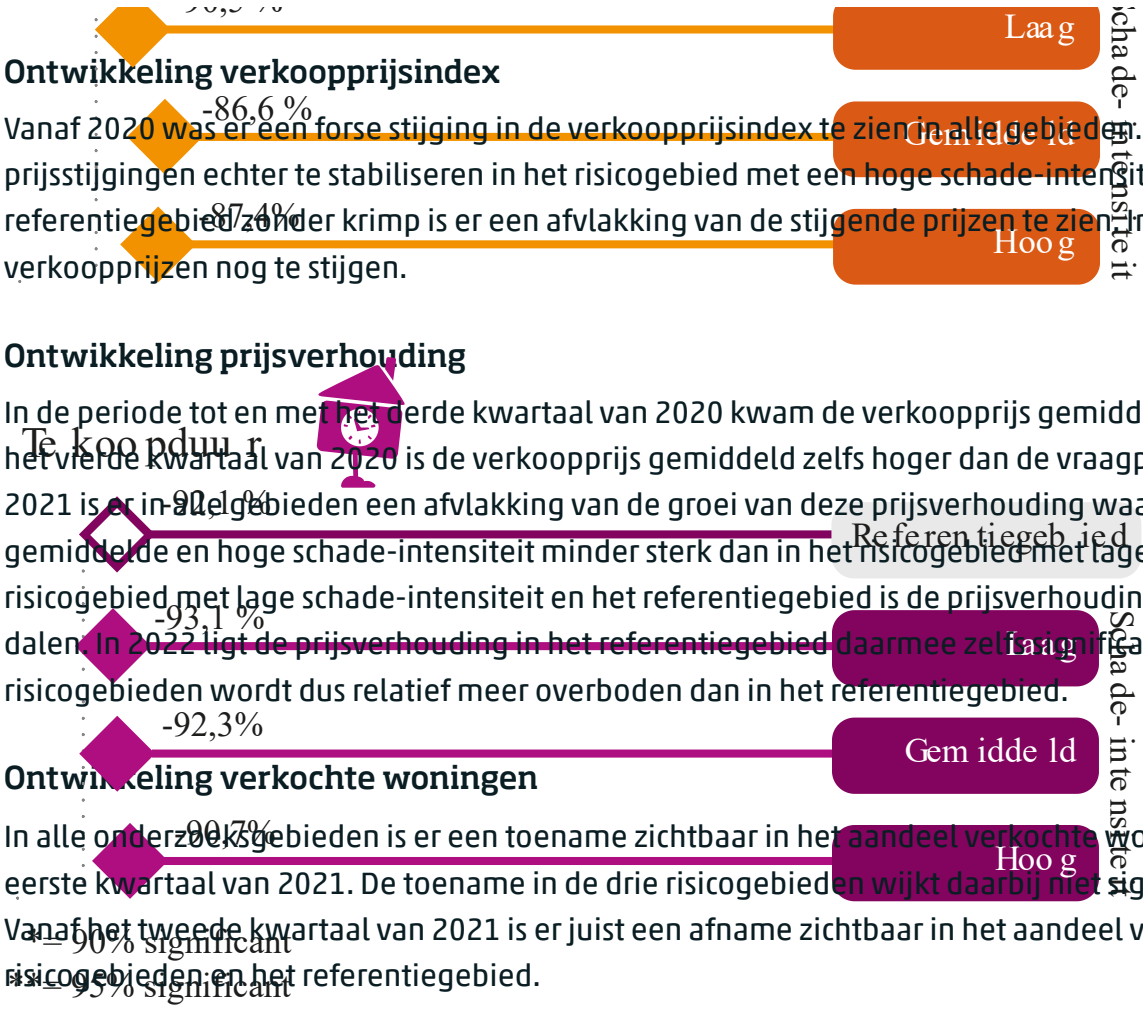












Ontwikkeling verkoopprijsindex

Vanaf 2020 was er een forse stijging in de verkoopprijsindex te zien in alle gebieden. Sinds het vierde kwartaal van 2021 lijken de prijsstijgingen echter te stabiliseren in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit en het referentiegebied. Ook in het referentiegebied zonder krimp is er een afvlakking van de stijgende prijzen te zien. In de andere risico- en referentiegebieden lijken de verkoopprijzen nog te stijgen.

Ontwikkeling prijsverhouding

In de periode tot en met het derde kwartaal van 2020 kwam de verkoopprijs gemiddeld steeds dichter bij de vraagprijs te liggen, vanaf het vierde kwartaal van 2020 is de verkoopprijs gemiddeld zelfs hoger dan de vraagprijs in alle gebieden. Vanaf het derde kwartaal van 2021 is er in alle gebieden een afvlakking van de groei van deze prijsverhouding waar te nemen. Deze afvlakking is in risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit minder sterk dan in het risicogebied met lage schade-intensiteit en in het referentiegebied. In het risicogebied met lage schade-intensiteit en het referentiegebied is de prijsverhouding sinds het vierde kwartaal van 2021 zelfs aan het dalen. In 2022 ligt de prijsverhouding in het referentiegebied daarmee zelfs significant lager dan in alle risicogebieden. In de risicogebieden wordt dus relatief meer overboden dan in het referentiegebied.

Ontwikkeling verkochte woningen

In alle onderzoeksgebieden is er een toename zichtbaar in het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2021. De toename in de drie risicogebieden wijkt daarbij niet significant af van de toename in het referentiegebied. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is er juist een afname zichtbaar in het aandeel verkochte woningen. Dit geldt voor alle drie risicogebieden en het referentiegebied.

Ontwikkeling te koop staande woningen

Het aandeel te koop staande woningen is in alle onderzoeksgebieden aanzienlijk gedaald in de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2021. Vanaf het eerste kwartaal van 2022 vlakt de daling echter af en stijgt het aandeel te koop staande woningen licht. De risicogebieden verschillen niet significant van het referentiegebied.

Ontwikkeling verkoopduur

In alle risicogebieden en het referentiegebied is er sprake van een afname van de verkoopduur vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2022. De afname is met 90 procent het grootst in het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit. In de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit, daalde de verkoopduur met circa 87 procent. De risicogebieden verschillen daarmee niet significant van het referentiegebied. De daling in de verkoopduur lijkt het meest recente jaar iets af te vlakken in alle gebieden.

Ontwikkeling te koopduur

In alle onderzoeksgebieden neemt de te koopduur af in de periode vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2022. In het referentiegebied en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is het aantal dagen dat een woning te koop staat afgenomen met 92 procent. In de risicogebieden met lage en hoge schade-intensiteit, daalde de verkoopduur met respectievelijk 93 en 91 procent. Alle risicogebieden verschillen daarmee niet significant van het referentiegebied. Met name in het referentiegebied en in het risicogebied met lage schade-intensiteit lijkt de daling in de te koopduur het laatste jaar iets af te vlakken.

Ontwikkeling WOZ-waarde

Voor alle gebieden geldt dat de WOZ-waarde blijft toenemen. In lijn met de prijsontwikkeling van woningen, ligt de WOZ-waarde in 2021 opnieuw hoger dan een jaar eerder. Deze ontwikkeling is al enkele jaren zichtbaar en zet nu opnieuw door. Dit geldt zowel voor alle onderzoeksgebieden als voor de gebieden met en zonder krimp.

Verhuisbewegingen

Naast de prijs- en verkoopbaarheidsindicatoren, omvat het onderzoek ook de verhuisbewegingen. Het algemene beeld hierbij is dat van alle huishoudens die verhuizen in de drie risicogebieden, ongeveer minimaal de helft in een risicogebied met dezelfde of een andere schade-intensiteit gaat wonen (deze mensen blijven dus ook na verhuizing in een risicogebied wonen). Deze ontwikkeling is gedurende de hele onderzoeksperiode redelijk stabiel. In de onderzochte periode (2014-2021) is het migratiesaldo wel voornamelijk negatief, vooral in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. Vanaf het derde kwartaal van 2019 is zichtbaar dat het migratiesaldo echter ook hier minder negatief wordt. In 2021 komen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit voor het eerst zelfs kwartalen voor met een positief migratiesaldo. In het referentiegebied is het migratiesaldo tot aan het eerste kwartaal van 2019 altijd negatief, maar vanaf het tweede kwartaal van 2019 afwisselend positief en negatief.

Krimp- en segmentanalyse

In tegenstelling tot eerdere rapporten, is er in dit rapport geen enkel significant verschil zichtbaar tussen de gebieden met krimp en de gebieden zonder krimp. De gebieden lijken qua ontwikkeling steeds meer op elkaar. Ook in de segmentanalyse is dit jaar geen enkel significant verschil zichtbaar tussen de gebieden in het lage en hoge segment.

Mogelijke verklaringen voor de gevonden ontwikkelingen
In dit rapport worden de ontwikkelingen beschreven die de verschillende indicatoren over de tijd laten zien. Er is niet onderzocht wat de achterliggende oorzaken zijn voor deze ontwikkelingen. Mogelijke verklaringen kunnen gezocht worden in de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze werd de afgelopen jaren gekenmerkt door krapte: er is meer vraag naar woningen dan aanbod.

In het meest recente onderzoeksjaar waren echter ook tekenen van afvlakking zichtbaar. Zo is er vanaf het tweede kwartaal van 2021 een afname zichtbaar in het aandeel verkochte woningen in alle drie risicogebieden en het referentiegebied en stijgt het aandeel te koop staande woningen licht vanaf het eerste kwartaal van 2022. Prijsdalingen zien we in deze verslagperiode nog niet, maar de laatste landelijke cijfers laten ook daarin een kentering zien.

3. Bevindingen per indicator

In dit onderzoek is gekeken naar zeven verkoopbaarheidsindicatoren: de verkoopprijsindex, de verhouding tussen vraag- en verkoopprijs, het aandeel verkochte en te koop staande woningen, de verkoopduur, te koopduur en WOZ-waarde. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste uitkomsten per indicator.

GEINDEXEERD VS NIET GEINDEXEERD
De ontwikkeling van de indicatoren is uitgedrukt in zowel geïndexeerde als niet-geïndexeerde cijfers. Bij de geïndexeerde indicatoren worden de cijfers van het derde kwartaal van 2012 (het kwartaal van de grote beving bij Huizinge) op 100 gesteld. Door op deze cijfers te indexeren wordt in kaart gebracht of de betreffende indicator is gestegen of gedaald. Dit betekent dat wanneer een indexcijfer 110 zou bedragen, de indicator ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 met tien procent is toegenomen. Een indexcijfer van 97 duidt op een daling van drie procent. Door gebruik te maken van indexcijfers kan gemakkelijker worden vergeleken of het referentiegebied en de risicogebieden zich sinds het derde kwartaal van 2012 anders ontwikkelen. In sommige gevallen is het juist interessant om naar de niet-geïndexeerde cijfers te kijken. In de titel van de getoonde grafieken staat steeds weergegeven of het geïndexeerde of niet-geïndexeerde cijfers betreft.

3.1 Verkoopprijsindex

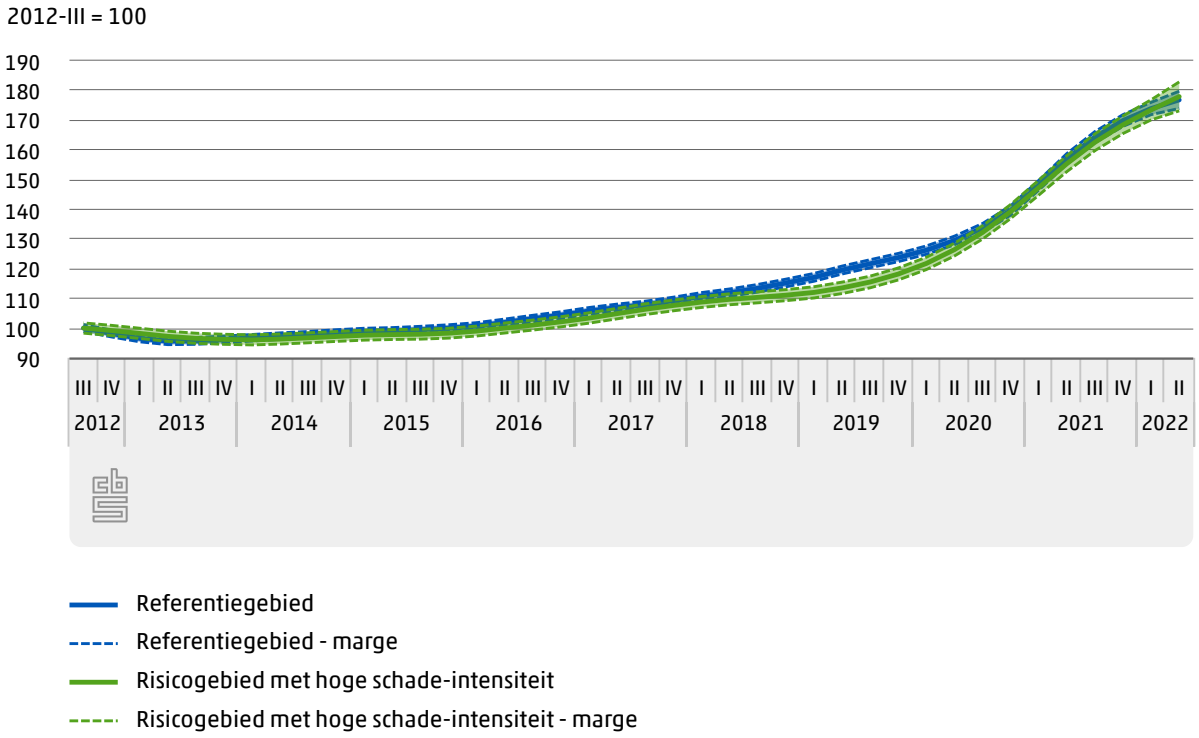
De ontwikkelingen in verkoopprijsindex zijn met behulp van een zogeheten kenmerkenmodel onderzocht. Dit model corrigeert de gemeten verkoopprijs voor verschillende woningkenmerken van bestaande koopwoningen. Deze correctie voorkomt dat een ontwikkeling wordt gemeten die veroorzaakt wordt doordat in het ene kwartaal woningen met andere kenmerken worden verkocht dan in het andere kwartaal. In het methoderapport (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-methoderapport) wordt het kenmerkenmodel verder toegelicht.

Vanaf het derde kwartaal van 2012 daalt de verkoopprijsindex in alle gebieden. In het referentiegebied is als eerste herstel zichtbaar. Vanaf het derde kwartaal van 2013 wordt in dit gebied een stijgende trend ingezet. Het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit volgt een kwartaal later. Tenslotte herstellen vanaf het tweede kwartaal van 2014 ook de verkoopprijzen in de risicogebieden met een lage en hoge schade-intensiteit. Vanaf 2020 is er een forse stijging in de verkoopprijsindex te zien in alle gebieden. Sinds het vierde kwartaal van 2021 lijken de prijsstijgingen echter te stabiliseren in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit en het referentiegebied. In de risicogebieden met lage en gemiddelde schade-intensiteit lijken de verkoopprijzen nog te stijgen. Er moet rekening mee gehouden worden dat het een trend betreft, en dat stabilisering van de verkoopprijzen ook in deze gebieden al zou kunnen plaatsvinden. De gehanteerde methode neemt de ontwikkeling van voorgaande perioden mee bij het schatten van de huidige periode en corrigeert voor eventuele eenmalige uitschieters. Een nadeel hiervan is dat een verandering in de trend met een kleine vertraging zichtbaar wordt.

De verkoopprijzen liggen in het tweede kwartaal van 2022 een stuk hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Met een toename van 93 procent is de stijging in het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit het grootst. Het risicogebied met een lage schade-intensiteit volgt daarna, met een stijging van 90 procent. Voor beide gebieden geldt dat het verschil met het referentiegebied significant is. In het risicogebied met een hoge schade-intensiteit liggen de verkoopprijzen 78 procent hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Dit verschilt niet significant met het referentiegebied, waar de verkoopprijzen in dezelfde periode met 77 procent zijn gestegen.

Figuur 3.1.1 toont de prijsontwikkeling van verkochte woningen in het referentiegebied en het risicogebied met een hoge schade-intensiteit. Het laat zien dat het, in vergelijking met het referentiegebied, langer duurt voordat de verkoopprijzen in dit risicogebied gaan stijgen. Doordat de prijzen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit vanaf het vierde kwartaal van 2019 tot en met het vierde kwartaal van 2020 sneller toenemen dan in het referentiegebied, is het significante verschil in verkoopprijzen tussen deze gebieden aan het einde van de onderzoeksperiode verdwenen.

3.1.1 Ontwikkeling verkoopprijsindex risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd (2012 - 2022)



In het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit is hetzelfde verloop te zien tot het vierde kwartaal van 2021. Vanaf dat moment ontstaan significante verschillen tussen de verkoopprijzen in dit gebied en in het referentiegebied. Voor het eerst sinds het tweede kwartaal van 2012 liggen de verkoopprijzen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit significant hoger dan in het referentiegebied. Sinds het tweede kwartaal van 2018 waren de verschillen tussen dit gebied en het referentiegebied niet significant.

Ook in het risicogebied met een lage schade-intensiteit is er een significant verschil met het referentiegebied aan het einde van de onderzoeksperiode. Het verloop is hier echter anders dan in de andere twee risicogebieden: vanaf het vierde kwartaal van 2019 tot en met het laatste kwartaal van 2020 liggen de verkoopprijzen significant hoger in het risicogebied, maar door een sterkere toename van de verkooprijzen in het referentiegebied in de laatste kwartalen, verschillen de gebieden niet meer significant van elkaar in het tweede kwartaal van 2021. Vanaf het eerste kwartaal van 2022 liggen de verkoopprijzen in het risicogebied met een lage schade-intensiteit echter weer significant hoger dan in het referentiegebied.

In het risicogebied zonder krimp stijgen de verkoopprijzen tot en met het vierde kwartaal van 2019 sneller dan in het risicogebied met krimp. Daarna worden de verschillen tussen de gebieden kleiner: waar de verkoopprijzen in het gebied met krimp eerder nog achterbleven op het gebied zonder krimp, komen de prijzen in 2021 steeds dichter bij elkaar te liggen. Aan het einde van de onderzoeksperiode liggen de verkoopprijzen in het risicogebied zonder krimp weer hoger dan in het risicogebied met krimp. De verschillen zijn echter niet significant. In het tweede kwartaal van 2022 liggen de verkoopprijzen in het risicogebied met krimp 81 procent hoger dan in het derde kwartaal van 2012. In het risicogebied zonder krimp zijn de verkoopprijzen over dezelfde periode gestegen met 89 procent. Ook in het referentiegebied zijn de verschillen tussen het gebied met krimp en zonder krimp klein. Daar zijn de verkoopprijzen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 gestegen met respectievelijk 82 procent en 76 procent. De verkoopprijzen zijn aan het einde van de onderzoeksperiode in het referentiegebied met krimp hoger dan in het referentiegebied zonder krimp, maar de verschillen zijn niet significant.

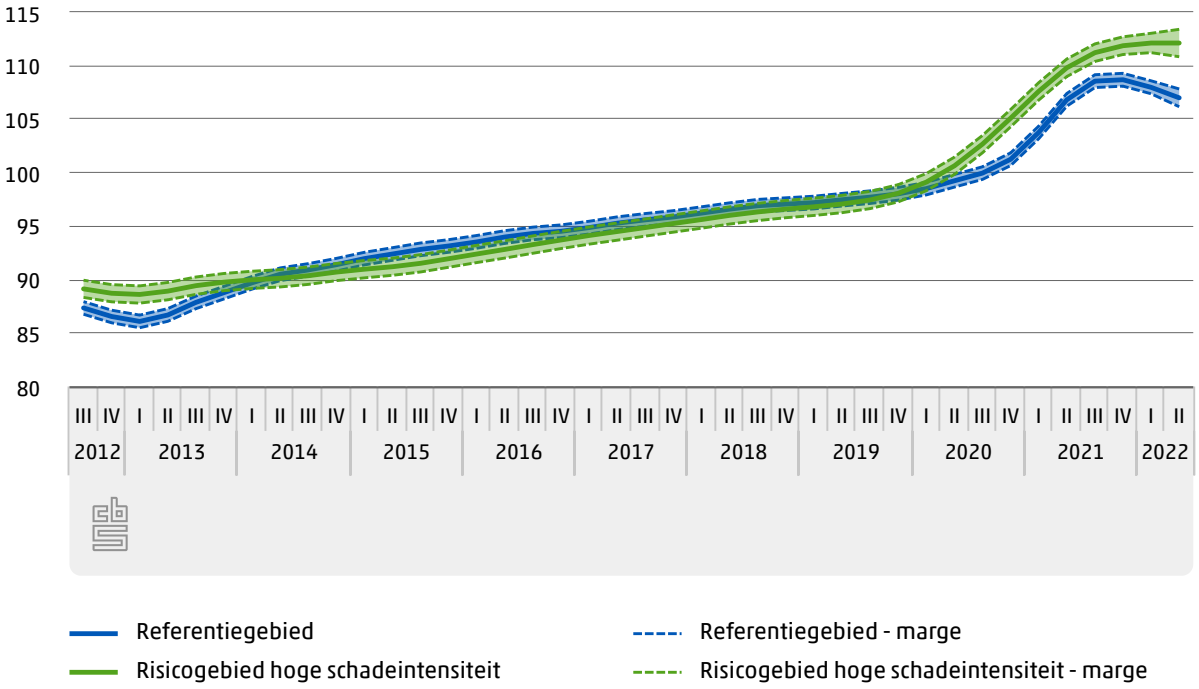
3.2 Prijsverhouding

De prijsverhouding is de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs. In zowel de risicogebieden als het referentiegebied ligt de prijsverhouding halverwege 2022 hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Dit houdt in dat de verkoopprijs dichter bij de vraagprijs is komen te liggen, of zelfs hoger is geworden dan de vraagprijs. De stijging van de prijsverhouding ligt voor de referentie- en risicogebieden tussen de 22 en 29 procent. In de periode tot en met het derde kwartaal van 2020 kwam de verkoopprijs gemiddeld steeds dichter bij de vraagprijs te liggen, terwijl vanaf het vierde kwartaal van 2020 de verkoopprijs zelfs hoger is komen te liggen dan de vraagprijs in alle gebieden (zie de niet-geïndexeerde cijfers in het dashboard). Dit laat zien dat er krapte bestaat op de woningmarkt in alle onderzoeksgebieden vanaf eind 2020 tot en met de eerste helft van 2022.

Vanaf het derde kwartaal van 2021 is er in alle gebieden een afvlakking van de groei van deze prijsverhouding waar te nemen. Deze afvlakking is in risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit minder sterk dan in het risicogebied met lage schade-intensiteit en in het referentiegebied. In het risicogebied met lage schade-intensiteit en het referentiegebied is de prijsverhouding sinds het vierde kwartaal van 2021 zelfs aan het dalen. In 2022 ligt de prijsverhouding in het referentiegebied daarmee zelfs significant lager dan in alle risicogebieden. In de risicogebieden wordt dus relatief meer overboden dan in het referentiegebied.

Het bovenstaande wordt geïllustreerd in figuur 3.2.1. Deze figuur rondom de prijsverhouding laat zien dat in de eerste periode na de aardbeving in Huizinge in het referentiegebied verder onder vraagrijs werd geboden dan in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit. Vanaf 2013 kwamen de vraagprijzen in het referentiegebied weer dichter bij de verkoopprijzen te liggen en werd het verschil in de prijsverhouding met het risicogebied met hoge schade-intensiteit kleiner. In de jaren 2014 tot en met 2019 is er geen significant verschil in de prijsverhouding tussen het referentiegebied en het risicogebied met een hoge schade-intensiteit. Vanaf het tweede kwartaal van 2020 verschilt de prijsverhouding tussen de gebieden weer significant. De prijsverhouding in het risicogebied met hoge schade-intensiteit ligt vanaf dat moment hoger dan in het referentiegebied. In het referentiegebied is er in de loop van 2021 een daling te zien van de prijsverhouding, waar er in het risicogebied met hoge schade-intensiteit alleen een afvlakking van de groei is te zien. In beide gebieden ligt de verkoopprijs nog altijd een stuk hoger ligt dan de vraagprijs.

3.2.1 Ontwikkeling prijsverhouding risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd (2012 - 2022)



Bij de vergelijking van de gebieden met en zonder krimp is eveneens een stijging van de prijsverhouding te zien voor alle gebieden. Deze stijging ligt tussen de 23 en 27 procent. Ook hier is vanaf het vierde kwartaal van 2020 de verkoopprijs in alle gebieden boven de vraagprijs komen te liggen. Eveneens zien we hier dat in het meest recente onderzoeksjaar de groei van de prijsverhouding lijkt af te vlakken.

In het lage segment heeft de groei van de prijsverhouding zich in 2021 omgezet in een daling. Daarentegen heeft de groei van de prijsverhouding in het hoge segment zich ook in 2022 voortgezet. Omdat de prijsverhouding in het lage segment in eerdere jaren echter hoger lag dan de prijsverhouding in het hoge segment, zijn de prijsverhoudingen in het lage en hoge segment dichter bij elkaar gekomen.

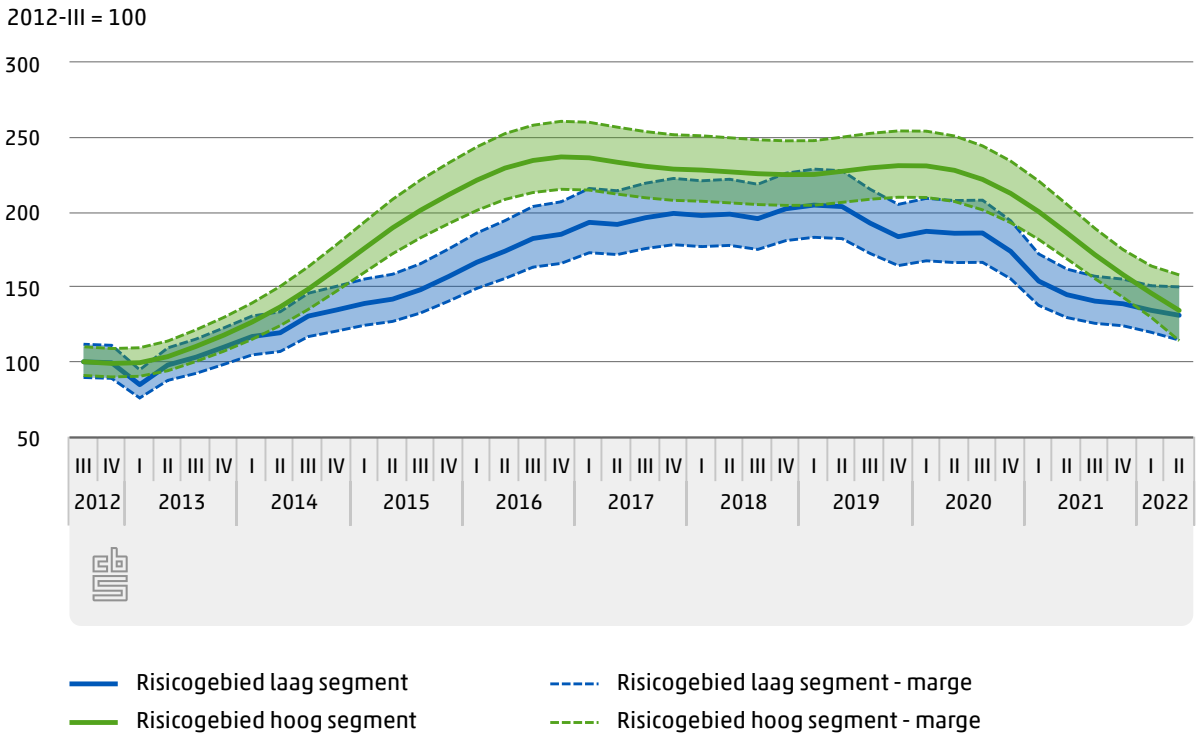
3.3 Verkochte woningen

Het aandeel verkochte woningen is het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad. In alle onderzoeksgebieden is er een toename zichtbaar in het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2021. De toename in de drie risicogebieden wijkt daarbij niet significant af van de toename in het referentiegebied. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is er een afname zichtbaar in het aandeel verkochte woningen. Dit geldt voor alle drie risicogebieden en het referentiegebied. Een mogelijke verklaring hiervoor is de krapte op de woningmarkt: wanneer er minder woningen te koop worden aangeboden, kunnen er ook minder woningen worden verkocht.

In zowel het krimpgebied als het gebied zonder krimp geldt dat het aandeel verkochte woningen is toegenomen in het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Dit geldt zowel voor het referentie- als het risicogebied. Er zijn geen significante verschillen zichtbaar tussen het gebied met en zonder krimp. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is ook hier een afname zichtbaar in het aandeel verkochte woningen.

Het aandeel verkochte woningen lag voorgaande jaren hoger in het hoge segment dan in het lage segment. Dit geldt zowel voor het risicogebied als voor het referentiegebied. Sinds het tweede kwartaal van 2022 is er echter geen significant verschil meer tussen het lage en hoge segment in het risicogebied (zie figuur 3.3.1) . In het referentiegebied is er nog wel een verschil, maar dit is minder groot dan in de jaren ervoor.

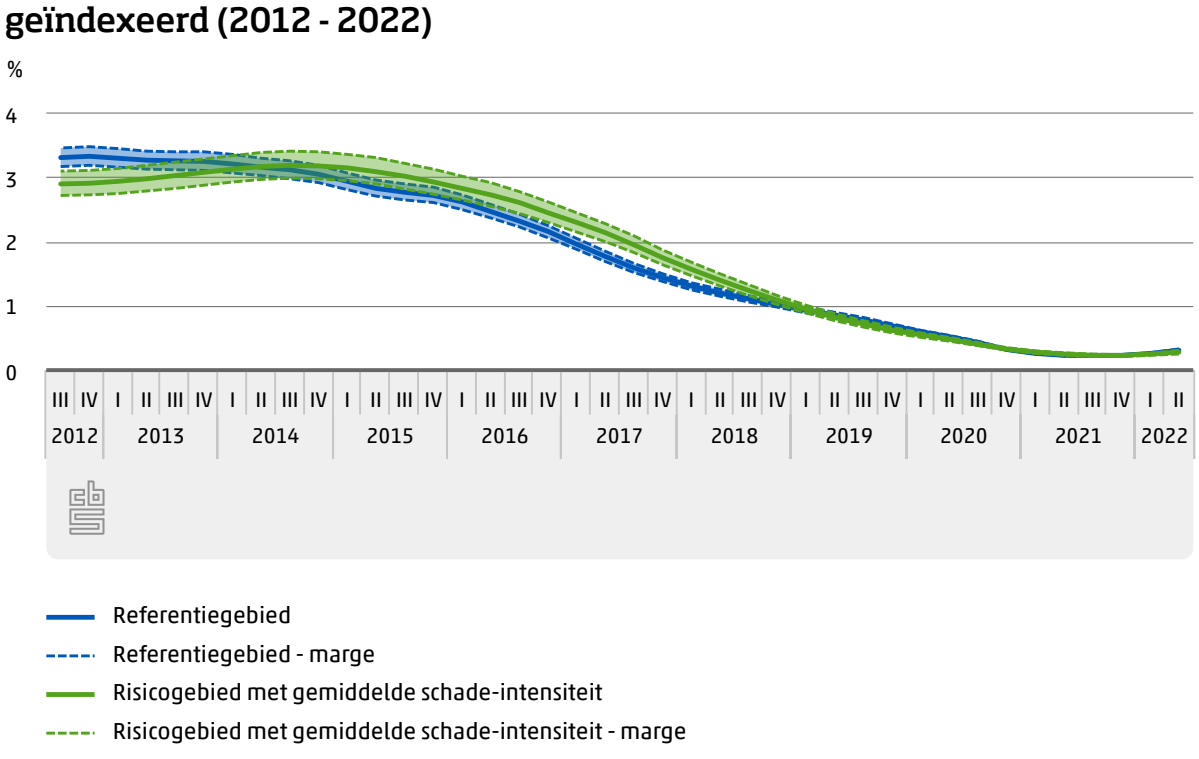
3.3.1 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied laag segment en hoog segment, geïndexeerd (2012 - 2022)



3.4 Te koop staande woningen

Het aandeel te koop staande woningen is het aantal woningen dat aan het eind van een kwartaal te koop staat als percentage van de woningvoorraad. Het aandeel te koop staande woningen is in alle onderzoeksgebieden aanzienlijk gedaald in de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2021. Vanaf het eerste kwartaal van 2022 vlakt de daling echter af en stijgt het aandeel te koop staande woningen licht. De risicogebieden verschillen niet significant van het referentiegebied. De gebieden laten echter een verschillend verloop zien waarmee de dalingen tot stand zijn gekomen. Figuur 3.4.1 illustreert dit voor het referentiegebied en risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Terwijl het aandeel te koop staande woningen in het referentiegebied al vanaf het begin van de onderzoeksperiode daalt, komt deze daling in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit pas veel later op gang. Deze daling is vervolgens wel sterker, waardoor de achterstand ten opzichte van het referentiegebied wordt ingelopen. Sinds het derde kwartaal van 2019 ligt het aandeel te koop staande woningen in alle gebieden onder de één procent. Aan het einde van het vierde kwartaal van 2021 is dit voor alle gebieden zelfs gedaald naar 0,2 tot 0,3 procent. Aan het einde van het tweede kwartaal van 2022 is dit percentage voor alle gebieden weer iets gestegen. Dit wijst erop dat de woningmarkt in die laatste maanden mogelijk iets minder krap is geworden.

3.4.1 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd (2012 - 2022)



Voor zowel het risicogebied als het referentiegebied geldt dat de daling van het aandeel te koop staande woningen in het krimpgebied later is ingezet dan in het gebied zonder krimp. Ook hier is te zien dat sinds het eerste kwartaal van 2022 de daling van het aandeel te koop staande woningen afvlakt. De verschillen tussen het gebied met krimp en het gebied zonder krimp zijn in het risicogebied kleiner geworden het afgelopen jaar, terwijl de verschillen in het referentiegebied groter zijn geworden.

In het lage en hoge segment is ook te zien dat de daling van het aandeel te koop staande woningen sinds het eerste kwartaal van 2022 afvlakt.

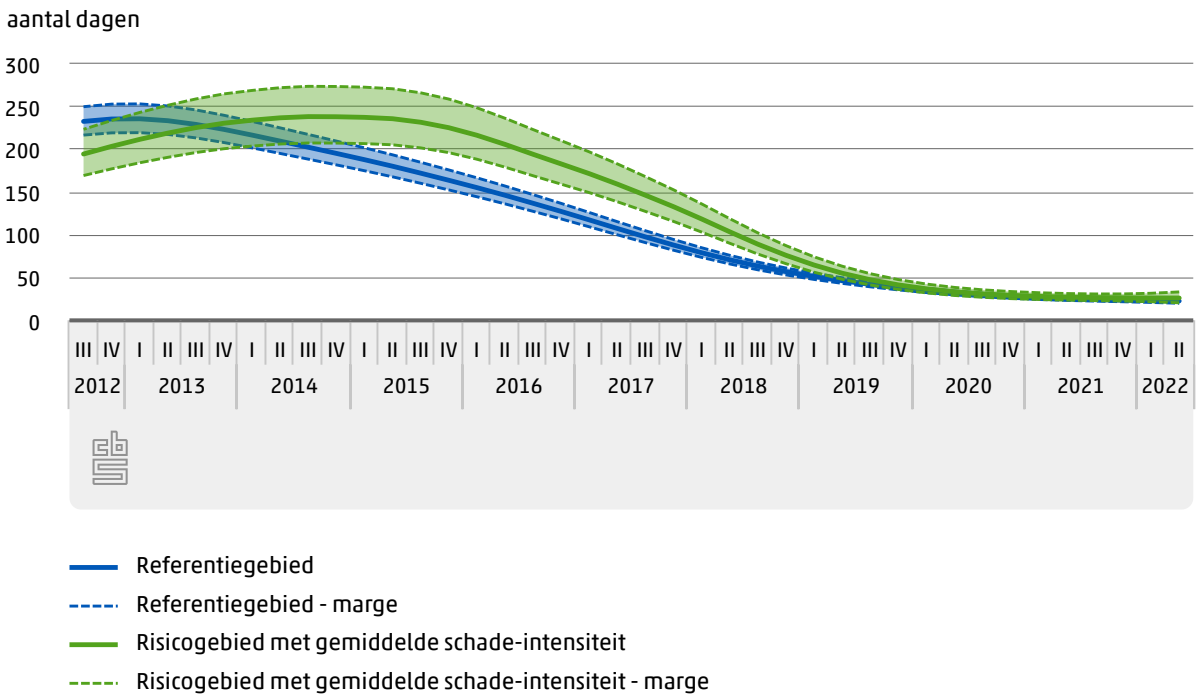
Concluderend ligt het aandeel te koop staande woningen in zowel de risico-, referentie- en krimpgebieden en voor woningen in het zowel het lage als het hoge segment op een zeer laag punt waarbij er nauwelijks nog verschillen tussen de gebieden zijn waar te nemen. Sinds het eerste kwartaal van 2022 vlakt de daling van het aandeel te koop staande woningen af. De risico en krimpgebieden regeren daarbij vertraagd op de ontwikkelingen.

3.5 Verkoopduur

De verkoopduur geeft het aantal dagen aan totdat een woning is verkocht. In alle risicogebieden en het referentiegebied is er sprake van een afname van de verkoopduur vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2022. De afname is met 90 procent het grootst in het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit. In de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit, daalde de verkoopduur met circa 87 procent. De risicogebieden verschillen daarmee niet significant van het referentiegebied. De daling in de verkoopduur lijkt het meest recente jaar iets af te vlakken in alle gebieden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verkoopduur ook niet verder omlaag kan vanwege de minimale doorlooptermijn in de overdracht en hypotheekfinanciering.

In figuur 3.5.1 is het mediane aantal dagen weergegeven dat het duurt voordat een woning verkocht is in het referentiegebied en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Te zien is dat de verkoopduur in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit in het derde kwartaal van 2012 gemiddeld lager is dan in het referentiegebied, namelijk 194 dagen in het specifieke risicogebied en 232 dagen in het referentiegebied. Vanaf 2013 is er een daling te zien in het referentiegebied. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zien we pas vanaf 2015 een daling, terwijl er tot 2015 juist een toename van de gemiddelde verkoopduur zichtbaar was. Sinds 2020 is het verschil tussen het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en het referentiegebied niet groter dan drie dagen. Zo is de mediane verkoopduur in het tweede kwartaal van 2022 in het referentiegebied 23 dagen en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit 26 dagen. Vanaf 2020 is er tevens een afvlakking zichtbaar in de dalende trend van de verkoopduur, zowel in het referentiegebied als in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit.

3.5.1 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd (2012 - 2022)



Er zijn geen significante verschillen tussen het gebied met krimp en het gebied zonder krimp. Ook tussen woningen in het lage en hoge segment zijn er geen significante verschillen in ontwikkeling van de verkoopduur tussen 2012 en 2022.

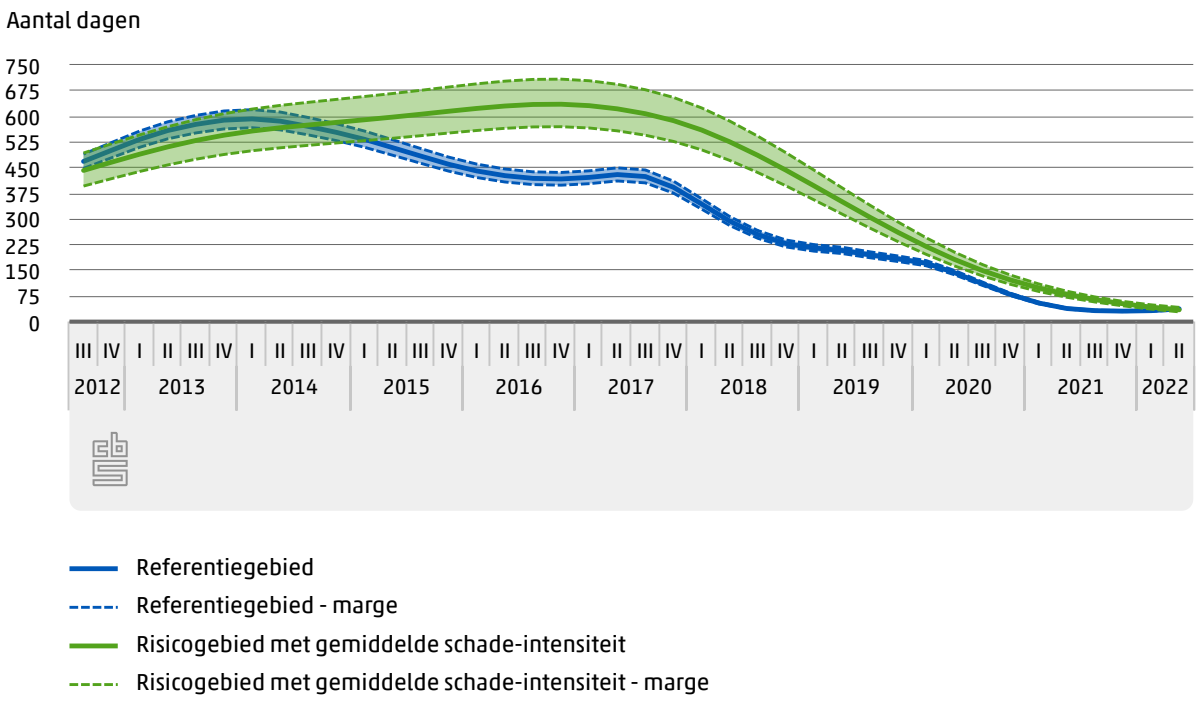
3.6 Te koopduur

De te koopduur is het aantal dagen dat een woning te koop staat. In alle onderzoeksgebieden neemt de te koopduur af in de periode vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2022. In het referentiegebied en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is het aantal dagen dat een woning te koop staat afgenomen met 92 procent. In de risicogebieden met lage en hoge schade-intensiteit, daalde de verkoopduur met respectievelijk 93 en 91 procent. Alle risicogebieden verschillen daarmee niet significant van het referentiegebied.

In figuur 3.5.2 is het mediane aantal dagen weergegeven dat een woning te koop staat in het referentiegebied en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Te zien is dat de verkoopduur in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit in het derde kwartaal van 2012 gemiddeld iets lager is dan in het referentiegebied, namelijk 441 dagen in het specifieke risicogebied en 468 dagen in het referentiegebied. Vanaf 2014 is er een daling te zien in het referentiegebied. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zien we pas vanaf 2017 een daling.

Absoluut gezien ligt in het tweede kwartaal van 2022 de mediane te koopduur van het referentiegebied (37 dagen) dicht bij de te koopduur in de risicogebieden (31, 34 en 40 dagen in de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit respectievelijk). Met name in het referentiegebied en in het risicogebied met lage schade intensiteit lijkt de daling in de te koopduur het laatste jaar iets af te vlakken.

3.6.1 Ontwikkeling te koopduur risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd (2012 - 2022)



In tegenstelling tot vorig jaar, zijn er dit jaar geen significante verschillen meer tussen de gebieden met krimp en de gebieden zonder krimp. Ook tussen woningen in het lage en hoge segment zijn er geen significante verschillen in ontwikkeling van de verkoopduur.

3.7 WOZ-waarde

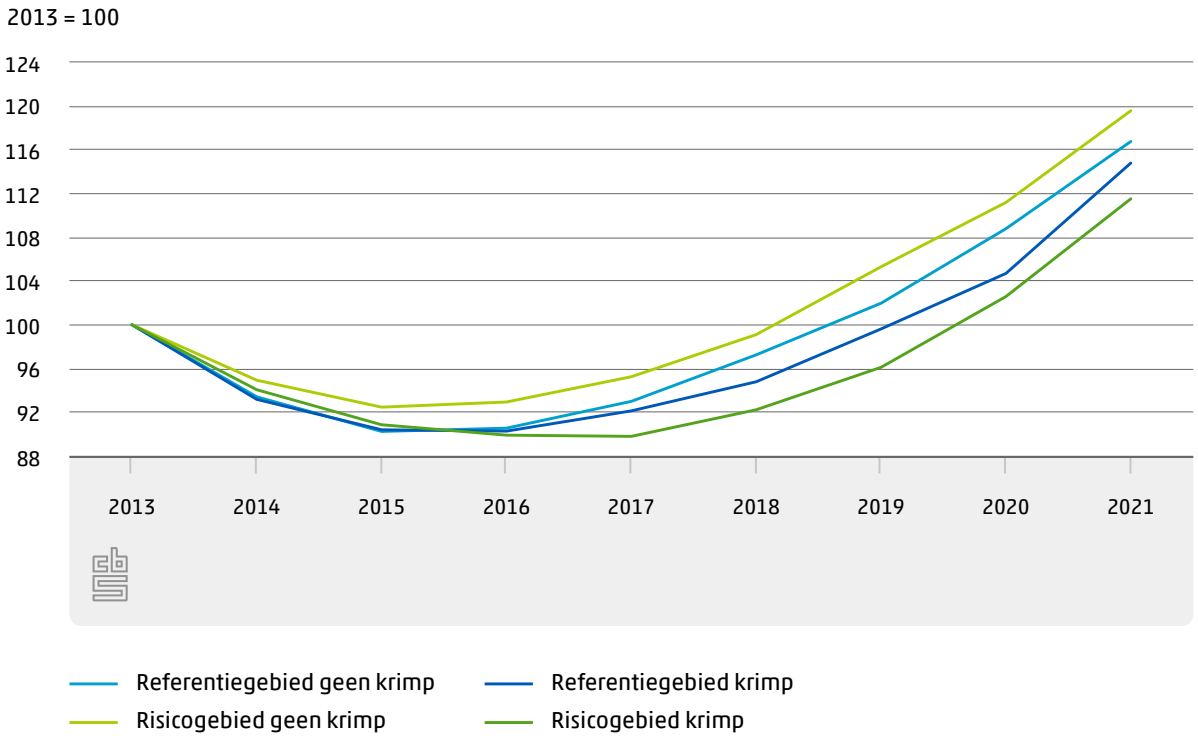
Ieder jaar bepalen gemeenten door middel van een taxatie de WOZ-waarde van onroerende zaken. In deze waardebepaling wordt door de taxateur verschillende kenmerken meegenomen, zoals de ligging, oppervlakte en inhoud van het pand. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de verkoopcijfers van omliggende panden. Op basis van de verschillende kenmerken en de verkoopgegevens wordt uiteindelijk de WOZ-waarde bepaald. Deze WOZ-waarde is gebaseerd op de marktwaarde van de onroerende zaak op 1 januari van het voorgaande jaar; dit wordt ook wel de waardepeildatum genoemd. Door deze manier van taxeren reageert de WOZ-waarde met een vertraging op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Als voorbeeld: de WOZ-waarde 2012 vertegenwoordigt de waarde van de onroerende zaak op peildatum 1-1-2011. Hierbij moet worden opgemerkt dat als er in een gebied in het geheel geen transacties hebben plaatsgevonden (bijv. omdat panden onverkoopbaar zijn) , en er dus geen referentiepunten beschikbaar zijn, de WOZ-waarde op papier stagneert, ook als de marktwaarde omlaag is gegaan.

De ontwikkeling van de WOZ wordt gemeten door binnen een bepaald gebied de som van de WOZ-waarde van koopwoningen te delen door de som van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar. Alleen bestaande koopwoningen die in beide jaren voorkomen, worden meegenomen. Zo kunnen de ontwikkelingen in een index niet ontstaan door een verschil in sets van koopwoningen. De waarnemingsperiode loopt op jaarbasis van 2012 tot en met 2021, waarbij 2013 gelijkgesteld is aan 100.

De analyse laat zien dat vanaf het begin van de waarnemingsperiode in 2012 de WOZ-waarde in zowel de risicogebieden als het referentiegebied aanvankelijk daalt. De WOZ-waarde daalt in het referentiegebied sneller dan in de risicogebieden, met de grootste daling van bijna 7 procent in 2014. Het jaar daarop vlakt in alle gebieden de daling af. In 2016 wordt in het referentiegebied en het risicogebied met een lage schade-intensiteit de daling van de WOZ-waarde omgezet in een lichte stijging. De risicogebieden met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit volgen een jaar later. Sindsdien is in alle onderzoeksgebieden een steeds sneller stijgende WOZ-waarde waar te nemen. Deze steeds snellere stijging hangt samen met de ontwikkeling van de verkoopprijzen. Tot aan het einde van de waarnemingsperiode in 2021 zet dit zich voort. Hierbij moet worden aangetekend dat dit te maken kan hebben met verschillen in de startwaarde.

In figuur 3.7.1 wordt de ontwikkeling van de WOZ-waarde in de gebieden met en zonder krimp weergegeven. De WOZ-waarde van koopwoningen daalt vanaf waarnemingsperiode 2012 een aantal jaren sterk. In het gebied zonder krimp maakt deze daling vanaf 2015 plaats voor een stijging. Vanaf 2016 stijgt de WOZ-waarde ook in het referentiegebied met krimp. Een jaar later volgt het risicogebied met krimp. In de gebieden met krimp blijft de WOZ-waarde wel achter ten opzichte van de gebieden zonder krimp. Dit geldt voor zowel het risico- als het referentiegebied, maar voor het risicogebied is het verschil groter. Door de sterke stijging van de WOZ-waarde in de gebieden met krimp worden de verschillen met de gebieden zonder krimp in het laatste jaar kleiner. Dit geldt zowel voor het risico- als het referentiegebied.

3.7.1 Ontwikkeling van de WOZ-waarde in de krimpgebieden, geïndexeerd (2013 - 2021)



4. Verhuisbewegingen

In dit hoofdstuk worden de verhuisbewegingen van de verschillende gebieden in kaart gebracht. Dit wordt gedaan door de verhuizingen van particuliere huishoudens in deze gebieden te analyseren voor de periode 2014 tot en met 2021.

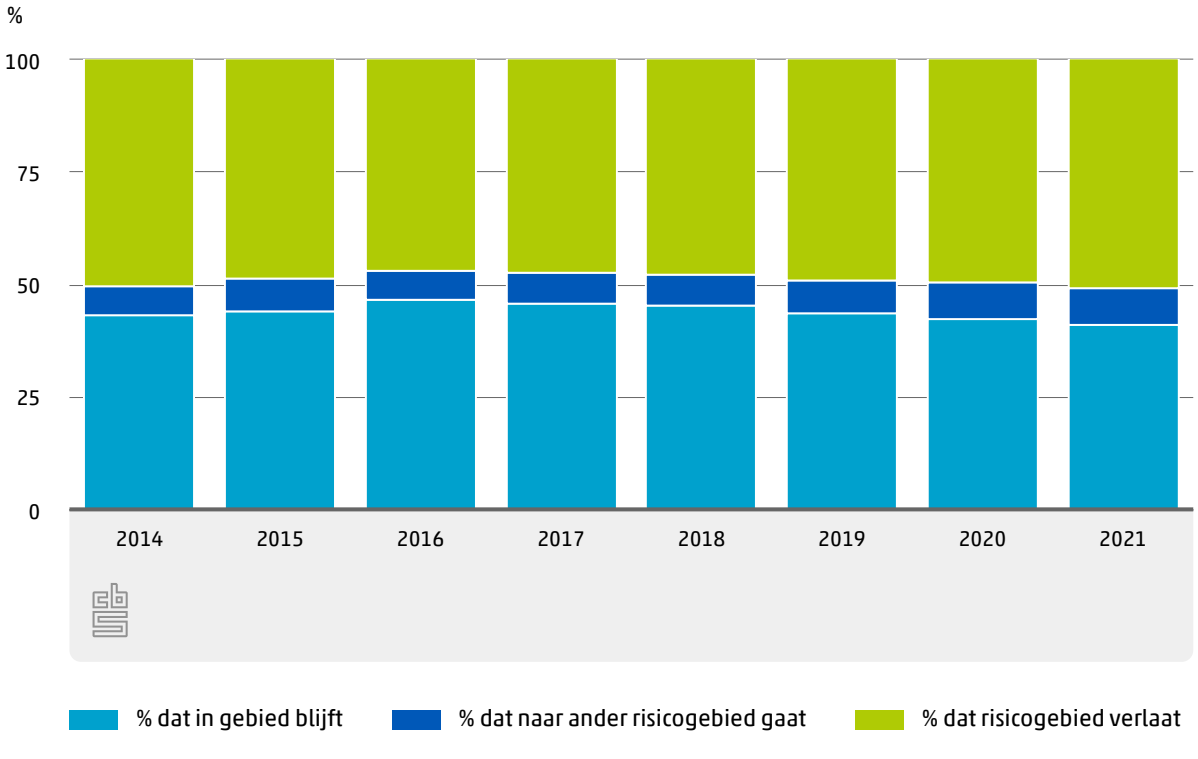
4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden

Er is in 2022 (en met terugwerkende kracht over alle voorgaande jaren) een methodewijziging doorgevoerd voor het bepalen van het aantal verhuizende huishoudens. Een verhuizing wordt gedefinieerd als een verandering van adres. Een verhuizend huishouden kan bijvoorbeeld een verhuizende alleenstaande zijn, een stel, een gezin of een jongere die vanuit het ouderlijk huis op zichzelf gaat wonen. Onder een huishouden wordt hier een particulier huishouden verstaan; institutionele huishoudens zoals verzorgingshuizen of AZC's worden niet meegenomen. Zie voor meer informatie het methoderapport (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-methoderapport). Alle uitkomsten zijn, net als de indicatoren die in hoofdstuk 3 zijn besproken, terug te vinden in het dashboard (https://dashboards.cbs.nl/v3/woningmarktontwikkelingen_groningenveld/).

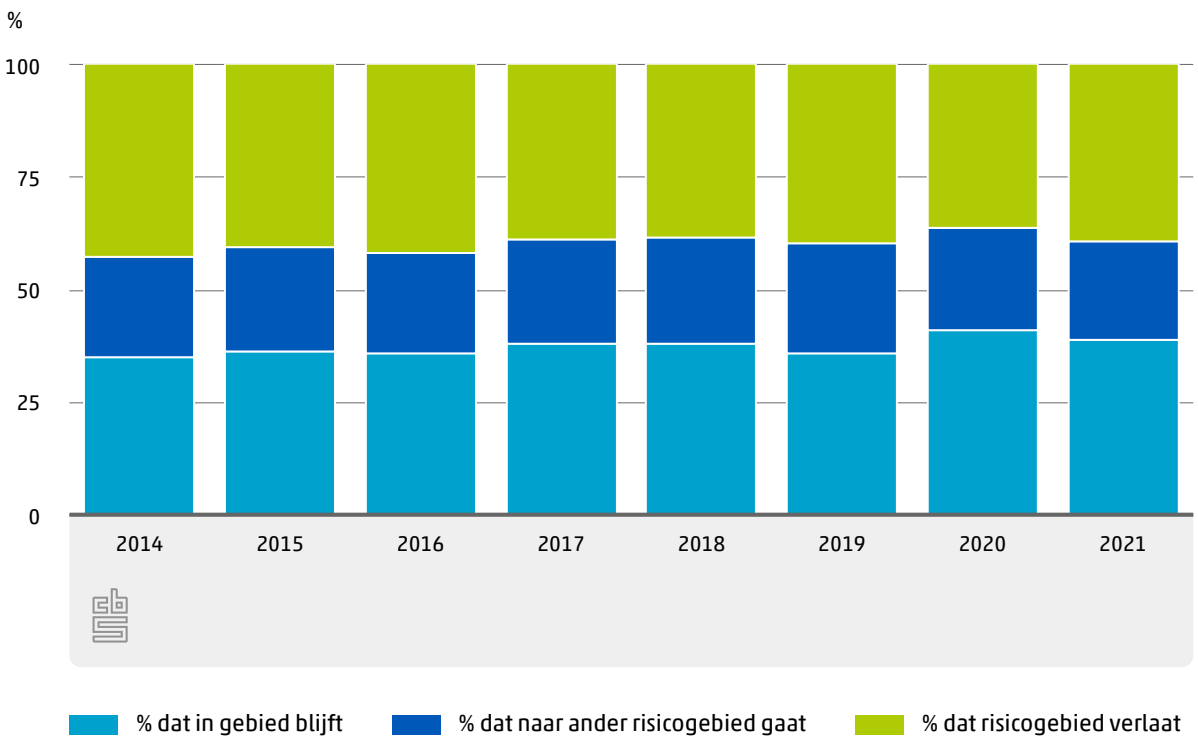
Van alle huishoudens die verhuizen in de drie risicogebieden, blijft ongeveer minimaal de helft in het risicogebied wonen. Over de jaren heen zien we dat dit patroon nauwelijks verandert. In 2021 verlaat 51 procent van de verhuisde huishoudens het risicogebied met lage schade-intensiteit terwijl dit 50 procent was in 2014. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is dit percentage 33 procent in zowel 2014 als 2021. Voor het risicogebied met een hoge schade-intensiteit zien we een lichte verschuiving: in 2014 is het percentage dat het risicogebied verlaat 42 procent en in 2021 is dit 39 procent.

Wat opvalt, is het verschil tussen de risicogebieden in het aandeel van de huishoudens dat naar een ander risicogebied gaat (de donkerblauwe balkjes in figuur 4.1.1. en 4.1.2.). Door de jaren heen is telkens zichtbaar dat in het risicogebied met lage schade-intensiteit relatief weinig verhuizingen plaatsvinden naar een ander risicogebied. In 2021 is dat 8 procent van de huishoudens. In het risicogebied met gemiddelde en hoge schade-intensiteit ligt het percentage huishoudens dat naar een ander risicogebied verhuist een stuk hoger. In 2021 verhuist 23 procent van de huishoudens in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en 22 procent van de huishoudens in het risicogebied met hoge schade-intensiteit, naar een ander risicogebied.

4.1.1 Verhuisbewegingen vanuit risicogebied met lage schade-intensiteit (2014 - 2021)



4.1.2 Verhuisbewegingen vanuit risicogebied met hoge schade-intensiteit (2014 - 2021)

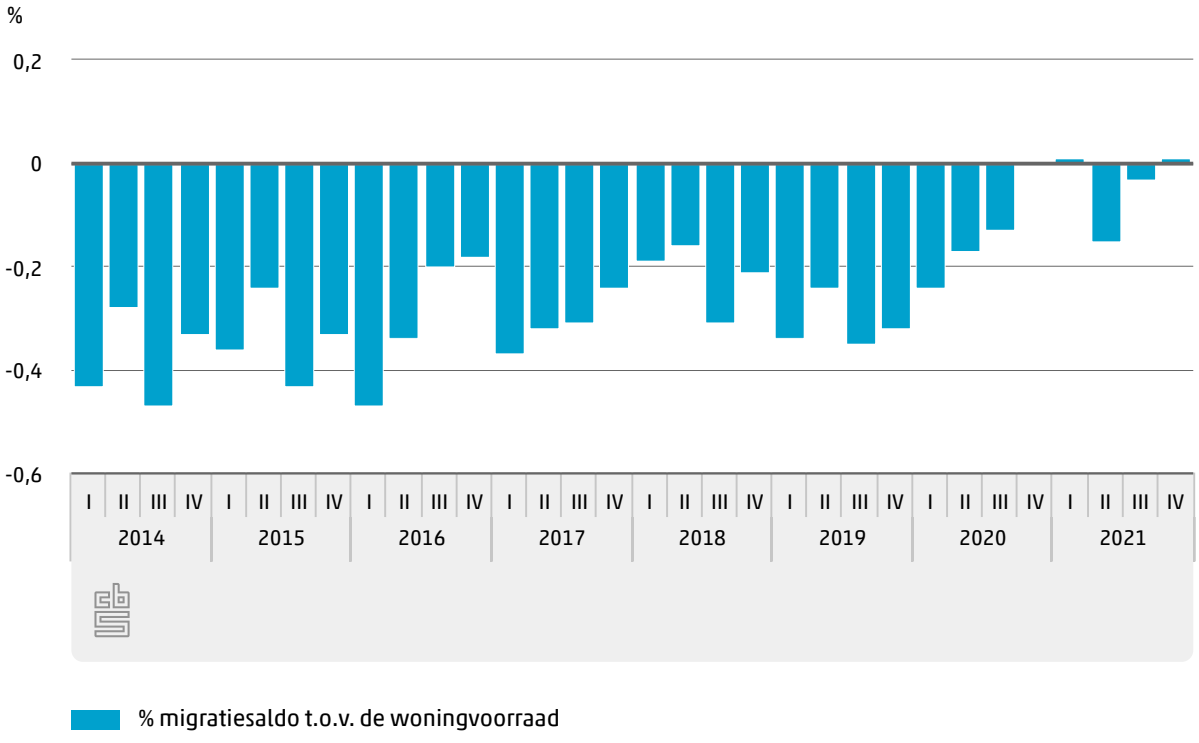


4.2 Migratiesaldo

Het migratiesaldo is het aantal particuliere huishoudens dat zich in een gebied vestigt, verminderd met het aantal huishoudens dat uit een gebied vertrekt. Om te corrigeren voor verschillen in de omvang van de woningvoorraad, is het migratiesaldo bekeken als percentage van de woningvoorraad. Een negatief migratiesaldo houdt in dat er meer huishoudens vertrekken dan dat er zich vestigen.

In alle risicogebieden zien we zowel kwartalen met een positief migratiesaldo als met een negatief migratiesaldo. Het gebied met lage schade-intensiteit heeft het vaakst een positief migratiesaldo, namelijk in 16 kwartalen (van de 32), voor het gebied met gemiddelde schade-intensiteit is dat acht kwartalen en voor het gebied met hoge schade-intensiteit twee kwartalen. In het referentiegebied zijn er zeven kwartalen met een positief migratiesaldo.

4.2.1 Migratiesaldo in risicogebied met hoge schade-intensiteit (2014 - 2021)



Als we kijken naar de verandering over de tijd valt op dat in het gebied met hoge schade-intensiteit in 2021 voor het eerst kwartalen voorkwamen met een positief migratiesaldo, namelijk in het eerste en vierde kwartaal van 2021. Vanaf het derde kwartaal van 2019 is zichtbaar dat het migratiesaldo minder negatief wordt (zie figuur 4.2.1). In het referentiegebied is het migratiesaldo tot aan het eerste kwartaal in 2019 altijd negatief, maar vanaf het tweede kwartaal in 2019 afwisselend positief en negatief.

KANTTEKENINGEN BIJ INDICATOR VERHUISDE HUISHOUDENS

In dit onderzoek is gekozen voor de indicator verhuisde huishoudens. Een huishouden is geen onafhankelijk registergegeven, maar wordt afgeleid vanuit andere gegevens (onder andere adres/object bewoning). In tegenstelling tot verhuisde personen, zijn verhuisde huishoudens moeilijker te volgen over de tijd. Een verhuizing gaat vaak samen met veranderingen in de samenstelling van een huishouden, maar ook in het aantal huishoudens. Bijvoorbeeld bij jongeren die uit huis gaan, of bij één of twee verhuizingen na een scheiding. In het methoderapport (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/woningmarktontwikkelingen-rondom-het-groningenveld-methoderapport) staat beschreven hoe het concept verhuisde huishoudens in dit onderzoek geoperationaliseerd is.

Het migratiesaldo is in dit onderzoek gedefinieerd als het aantal huishoudens dat zich in een gebied vestigt, verminderd met het aantal huishoudens dat uit een gebied vertrekt, als percentage van de woningvoorraad. De verhouding tussen huishoudens en woningen is echter complex en onder andere sterk afhankelijk van leeftijdssamenstelling, welvaart, leegstand, tweede woningen, bewoonde andere ruimten (woonboten, standplaatsen etc.), woningdelers (bijv. studenten en arbeidsmigranten) in een gebied. Enige voorzichtigheid bij de interpretatie van deze indicator is daarom geboden.

Met medewerking van

Fleur Gommans
Aafke Heringa
Manon Joosten
Remco Kaashoek
Sabine Krieg
Pim Ouwehand
Britt Peeters