Paper

Woningmarkt-ontwikkelingen rondom het Groningenveld

Eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2021

Naomi Schalken
Thijs Driessen
Fleur Gommans
Wouter de Krom
Paul Mak
Rosanne Pronk

December 2021

Inhoud

Leeswijzer 3

1. Inleiding 4

1.1 Gebiedsindeling 4
1.2 Indicatoren 6
1.3 Bronnen 7
1.4 Onderzoeksperiode 7
1.5 Betrouwbaarheid 7
1.6 Onderzoeksreeks 8

2. Kernbevindingen 9

3. Bevindingen per indicator 12

3.1 Verkoopprijs 12
3.2 Prijsverhouding 14
3.3 Verkochte woningen 15
3.4 Te koop staande woningen 16
3.5 Verkoopduur 18
3.6 Te koopduur 19
3.7 WOZ-waarde 20

4. Verhuisbewegingen 22

4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden 22
4.2 Migratiesaldo 23
Auteurs 26

Bijlage 27

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. Sinds 2015 doet het CBS onderzoek naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen en verkoopbaarheid van woningen in het aardbevingsgebied. De rapporten tot en met het tweede kwartaal van 2019 zijn uitgevoerd in opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Sindsdien wordt het onderzoek uitgevoerd voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De beleidsverantwoordelijkheden rondom het versterken van het Groningenveld zijn medio oktober 2019 van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) naar BZK overgegaan.

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 2021. Alle resultaten worden weergegeven in het dashboard.

Omdat (regionale) bevolkingskrimp van invloed kan zijn op de woningmarkt-ontwikkelingen, 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. In deze samenvatting komen de verschillen tussen gebieden met en zonder krimp op hoofdlijnen aan bod.

Dit rapport bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste inleidende hoofdstuk beschrijft de achtergrond en insteek van de onderzoeksreeks. Het volgende 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 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

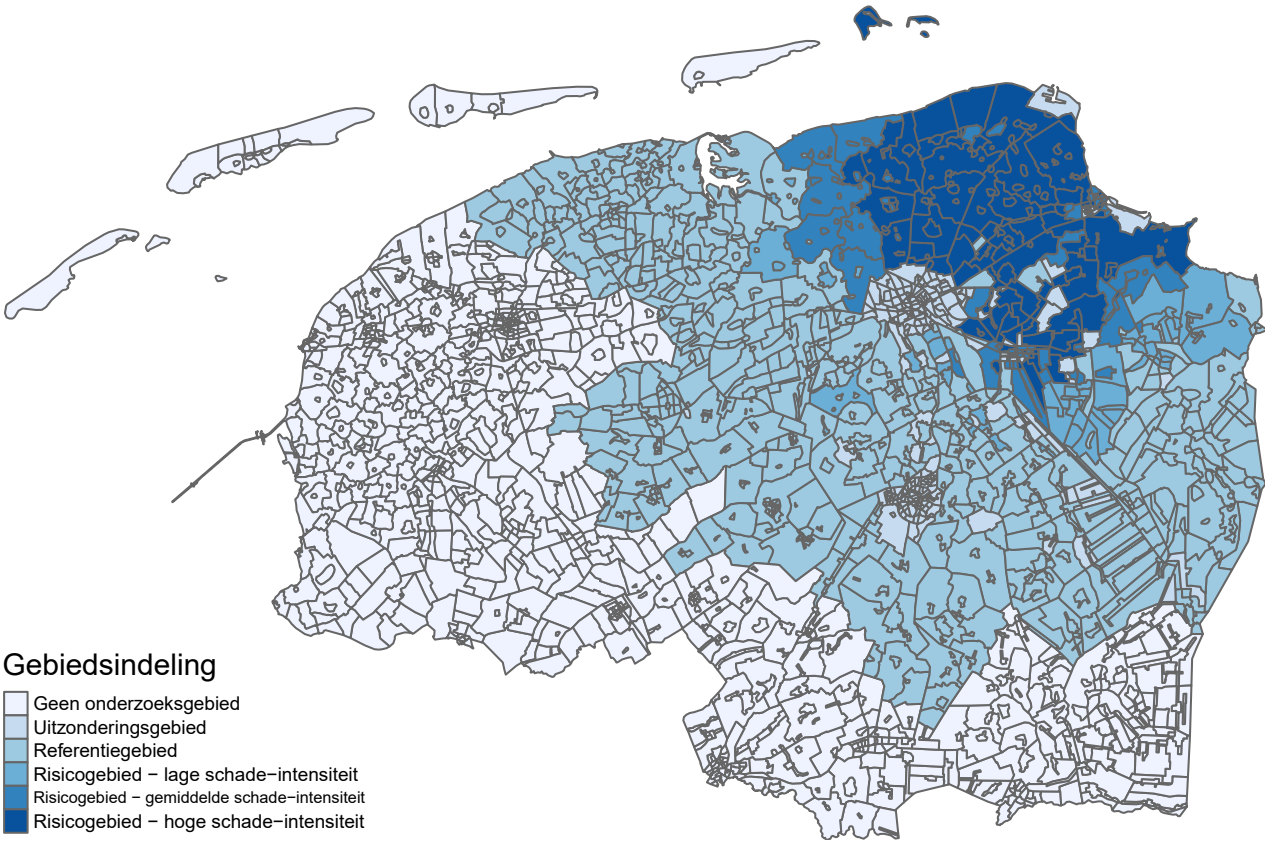
In het rapport met bevindingen tot en met het tweede kwartaal van 2019 is de gebiedsindeling vernieuwd en in het huidige rapport is deze aangehouden[4]. Deze gebiedsindeling houdt rekening met de gehonoreerde schademeldingen tot en met 2 augustus 2019. Het referentiegebied bestaat uit buurten zonder goedgekeurde schademeldingen, die geografisch nabij het Groningenveld liggen en die in sociaal-economisch 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 inclusief de naamgeving van elke buurt.

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.
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'.

1.1.1 Kaart Gebiedsindeling naar schade-intensiteit

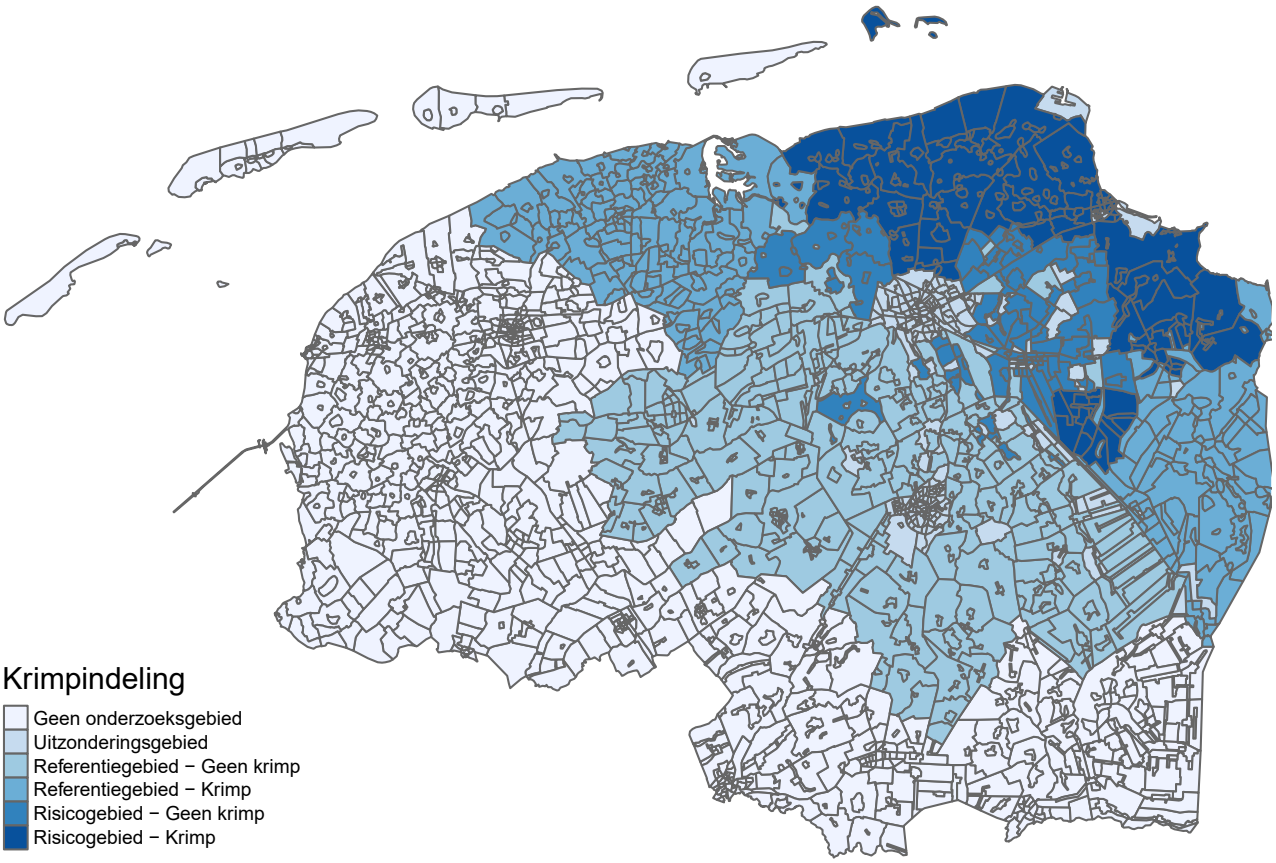


Indeling naar gebieden met en zonder krimp

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 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.

7) De officiële indeling per 1 januari 2019 is hier te vinden.

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 iedere periode een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hogere en lagere prijssegment. In eerdere rapporten werd de segmentgrens bepaald op basis van een vaste grenswaarde. Door de stijgende woningprijzen is het niet mogelijk om vast te blijven houden aan deze vaste grenswaarde: dit zou tot gevolg hebben dat het aantal woningen in het hoge segment alsmaar blijft toenemen. Daarom is de methode om de segmentgrens te bepalen in dit rapport gewijzigd. Zie bijlage 1 Methodewijziging segmentgrens voor verdere toelichting.

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 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 2021. 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 elfde 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 getoond. Alleen de belangrijkste resultaten worden in een samenvattend rapport (zoals dit rapport) gepresenteerd. De methode wordt uitgebreid toegelicht in een apart 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
Methoderapport	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Methoderapport	20 maart 2020

[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 omdat er nieuwe aardbevingen en schademeldingen waren in vergelijking met het voorgaande ijkmoment.

2. Kernbevindingen

Ondanks dat er nog enkele significante verschillen zichtbaar zijn tussen de onderzoeksgebieden, wijst de ontwikkeling van alle verkoopbaarheidsindicatoren op een krappe woningmarkt rondom het Groningenveld. Dit geldt voor alle gebieden.

Krapte op de woningmarkt

In het vorige rapport, waarin de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2020 werd onderzocht, werd geconcludeerd dat er sprake was van een aangetrokken woningmarkt, maar dat de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit op verschillende indicatoren hierbij nog achterliepen.

Nu zijn de verschillen tussen de risicogebieden en het referentiegebied niet meer zichtbaar, met als uitzondering dat het gebied met hoge schade-intensiteit een significant minder sterke afname van de te koopduur laat zien dan het referentiegebied. Voor alle gebieden geldt dat de krapte op woningmarkt, waarvan in het vorige rapport de eerste tekenen al zichtbaar waren, door heeft gezet. Momenteel wordt het beeld op de woningmarkt rondom het Groningenveld overheerst door kenmerken van krapte. Zo zijn bijvoorbeeld de verkoopprijzen en de prijsverhouding verder gestegen, terwijl het aantal dagen dat een woning te koop staat verder afneemt. De komst van het coronavirus in het eerste kwartaal van 2020, lijkt geen dempend effect te hebben gehad op de woningmarkt in het onderzoeksgebied, net zoals in de rest van Nederland (waar ook krapte zichtbaar is)[9].

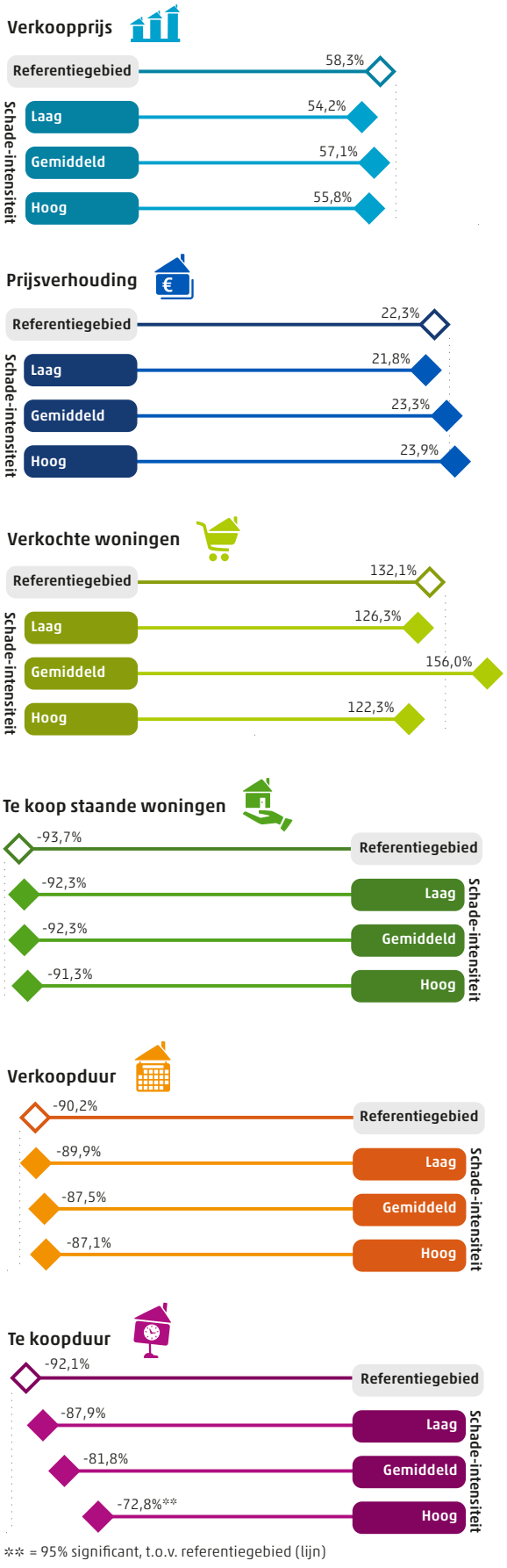
In figuur 2.1.1. worden bovenstaande resultaten samengevat. Per indicator toont de figuur voor elk van de onderzoeksgebieden hoeveel procent deze het tweede kwartaal van 2021 is toe- of afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Daarbij wordt aangegeven of dit verschil al dan niet significant is.

Voor alle gebieden geldt dat de WOZ-waarde blijft toenemen. In 2020 ligt de WOZ-waarde opnieuw hoger dan een jaar eerder. Deze ontwikkeling is al enkele jaren zichtbaar en zet nu opnieuw door. Dit geldt zowel voor alle kerngebieden als voor de gebieden met en zonder krimp.

In tegenstelling tot eerdere rapporten, zijn er in dit rapport nog maar weinig significante verschillen zichtbaar tussen de gebieden met krimp en de gebieden zonder krimp. De gebieden lijken qua ontwikkeling steeds meer op elkaar, mogelijk speelt de krappe woningmarkt hierbij een rol. Alleen in het risicogebied is de afname van de te koopduur significant minder sterk in het gebied met krimp dan in het gebied zonder krimp.t

9) Voor meer informatie zie: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/welvaart-in-coronatijd/woningmarkt

2.1.1 Ontwikkeling kernindicatoren tussen het 3e kwartaal van 2012 en het 2e kwartaal van 2021



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

Voor woningen in de lage en hoge segmenten worden nog enkele significante verschillen gevonden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de methode om de segmentgrens te bepalen, in dit rapport afwijkt van het eerdere rapport, waardoor deze bevindingen niet direct vergelijkbaar zijn met eerdere rapporten (zie paragraaf 1.1). De verschillen zijn vooral zichtbaar bij de verkoopbaarheidsindicator verkochte woningen. Zowel voor het referentie- als het risicogebied geldt dat de toename van het aandeel verkochte woningen in het hoge segment significant hoger lag dan in het lage segment.

Naast de prijs- en verkoopbaarheidsindicatoren, zijn de verhuisbewegingen geanalyseerd. Het algemene beeld hierbij is dat van alle huishoudens die verhuizen in de drie risicogebieden, de meerderheid in hetzelfde of een ander risicogebied gaat wonen. Deze ontwikkeling is gedurende de hele onderzoeksperiode redelijk stabiel. In de onderzochte periode (2012-2020) is het migratiesaldo echter wel voornamelijk negatief. Dit geldt zowel voor de risicogebieden als het referentiegebied.

3. Bevindingen per indicator

Om een volledig beeld te krijgen van de woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, is gekeken naar zeven indicatoren: de ontwikkeling van verkoopprijzen, de verhouding tussen vraag- en verkoopprijs, het aandeel verkochte en te koop staande woningen, de verkoopduur, de te koopduur en de WOZ-waarde. De belangrijkste uitkomsten per indicator staan in dit hoofdstuk centraal.

3.1 Verkoopprijs

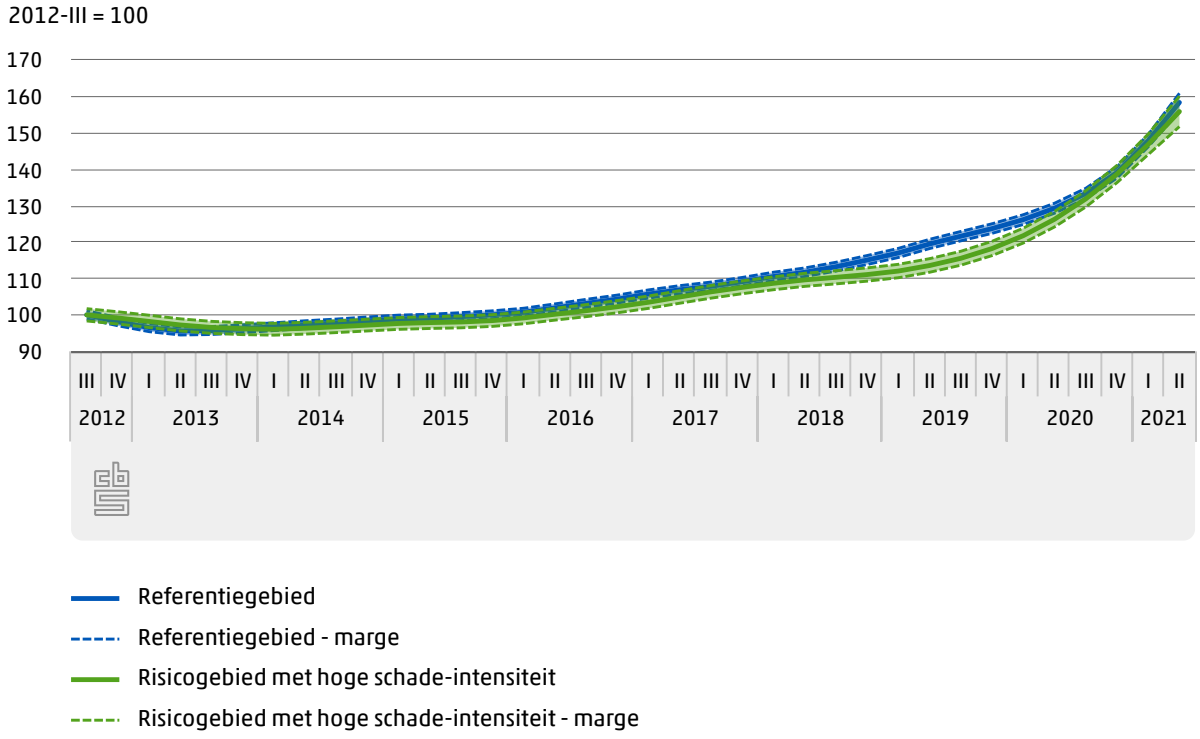
De ontwikkelingen in verkoopprijs zijn met behulp van een zogeheten kenmerkenmodel onderzocht. Dit model corrigeert de gemeten verkoopprijs voor verschillende woning-kenmerken van bestaande koopwoningen. Deze correctie voorkomt dat een ontwikkeling wordt gemeten die veroorzaakt wordt doordat in het ene kwartaal woningen met andere kenmerken worden verkocht dan in het andere kwartaal. In het methoderapport wordt het kenmerkenmodel verder toegelicht.

De ontwikkeling van de verkoopprijs is, net als de andere indicatoren, uitgedrukt in indexcijfers die in het derde kwartaal van 2012 (het kwartaal van de grote beving bij Huizinge) op 100 zijn gesteld. Met behulp van deze prijsindex wordt in kaart gebracht of de prijzen van verkochte woningen zijn 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.

Vanaf het derde kwartaal van 2012 dalen de verkoopprijzen 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. Tegen het einde van de onderzoeksperiode nemen de verkoopprijzen in alle gebieden steeds sneller toe. Met name in het laatste jaar zijn de prijsstijgingen erg groot. Daardoor liggen de verkoopprijzen in het tweede kwartaal van 2021 een stuk hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Met een toename van 58 procent is de stijging in het referentiegebied het grootst. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is deze stijging ongeveer gelijk, namelijk 57 procent. Daarna volgen de risicogebieden met een hoge en lage schade-intensiteit. In deze gebieden liggen de verkoopprijzen respectievelijk 56 procent en 54 procent hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Voor alle risicogebieden geldt dat het verschil met het referentiegebied niet significant is.

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. In het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit is hetzelfde verloop te zien. Waar eerder in de onderzoeksperiode de verschillen tussen dit gebied en het referentiegebied nog significant waren, is dit verschil vanaf het tweede kwartaal in 2018 niet meer significant. Ook hier komt dit doordat de verkoopprijzen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit sneller zijn gestegen dan in het referentiegebied. Ook in het risicogebied met een lage schade-intensiteit is het verschil met het referentiegebied aan het einde van de onderzoeksperiode klein. 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.

3.1.1 Ontwikkeling verkoopprijs risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd



In het risicogebied met krimp stijgen de verkoopprijzen tot en met vierde kwartaal van 2019 sneller dan in het risicogebied zonder 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, is dit aan het einde van de onderzoeksperiode niet meer het geval. Mogelijk is de krapte op de woningmarkt hiervoor een verklaring. In

het tweede kwartaal van 2021 liggen de verkoopprijzen in het risicogebied met krimp 56 procent hoger dan in het derde kwartaal van 2012. In het risicogebied zonder krimp zijn de verkoopprijzen over dezelfde periode gestegen met 54 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 55 procent en 58 procent.

3.2 Prijsverhouding

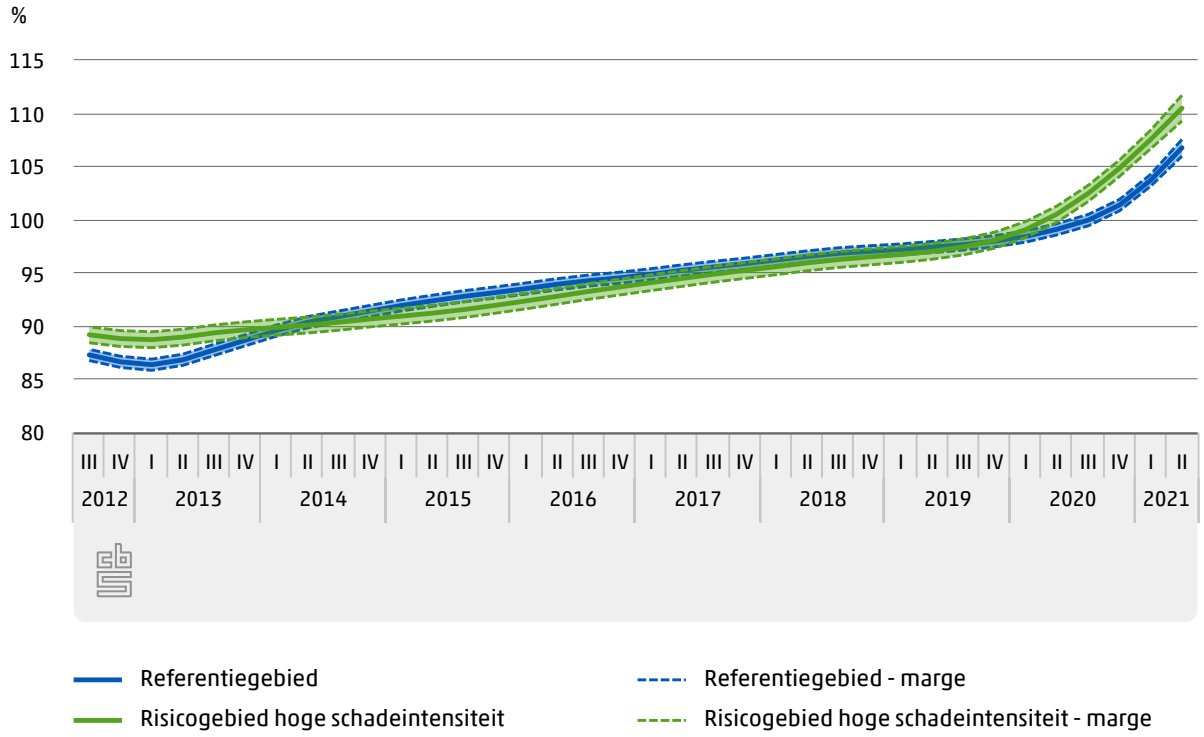
De prijsverhouding is de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs. In zowel de risicogebieden als het referentiegebied ligt de prijsverhouding halverwege 2021 hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Dit houdt in dat de verkoopprijs dichter bij de vraagprijs is komen te liggen, of zelfs hoger is geworden dan de vraagprijs. De stijging van de prijsverhouding ligt voor de referentie- en risicogebieden tussen de 22 en 24 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 (zie de niet-geïndexeerde cijfers in het dashboard) in alle gebieden. Dit laat zien dat er krapte bestaat op de woningmarkt in alle onderzoeksgebieden vanaf eind 2020 tot en met de eerste helft van 2021. Voor de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit ligt de prijsverhouding vanaf het derde kwartaal van 2020 significant hoger dan in het referentiegebied.

Bij de vergelijking van de gebieden met en zonder krimp is eveneens een stijging van de prijsverhouding te zien voor alle gebieden en ligt deze stijging tussen de 21 en 23 procent. Ook hier is vanaf het vierde kwartaal van 2020 de verkoopprijs boven de vraagprijs komen te liggen.

Zowel voor woningen in het lage als in het hoge segment neemt de prijsverhouding toe. De stijging ligt hier steeds tussen de 23 en 24 procent. Vanaf het eerste kwartaal van 2021 geldt zowel voor woningen in het lage als woningen in het hoge segment, dat de verkoopprijs gemiddeld boven de vraagprijs is komen te liggen. Dit geldt zowel voor het risico- als het referentiegebied.

In figuur 3.2.1 wordt de ontwikkeling van de prijsverhouding voor het risicogebied met hoge schade-intensiteit en het referentiegebied niet-geïndexeerd weergegeven. Deze figuur laat zien dat in de eerste periode na de aardbeving in Huizinge de prijsverhouding van woningen significant minder gunstig was voor woningverkopers in het referentiegebied. Vanaf 2013 zijn de gebieden weer dichter bij elkaar komen te liggen en is de verkoopprijs gedurende 2020 dichter bij de vraagprijs komen te liggen. Vanaf het tweede kwartaal van 2020 zijn de gebieden significant verschillend geworden, waarbij de prijsverhouding in het risicogebied met hoge schade-intensiteit hoger ligt dan in het referentiegebied. Er is echter in beide gebieden krapte op de woningmarkt te zien, omdat de verkoopprijs hoger is geworden dan de vraagprijs.

3.2.1 Ontwikkeling prijsverhouding risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd



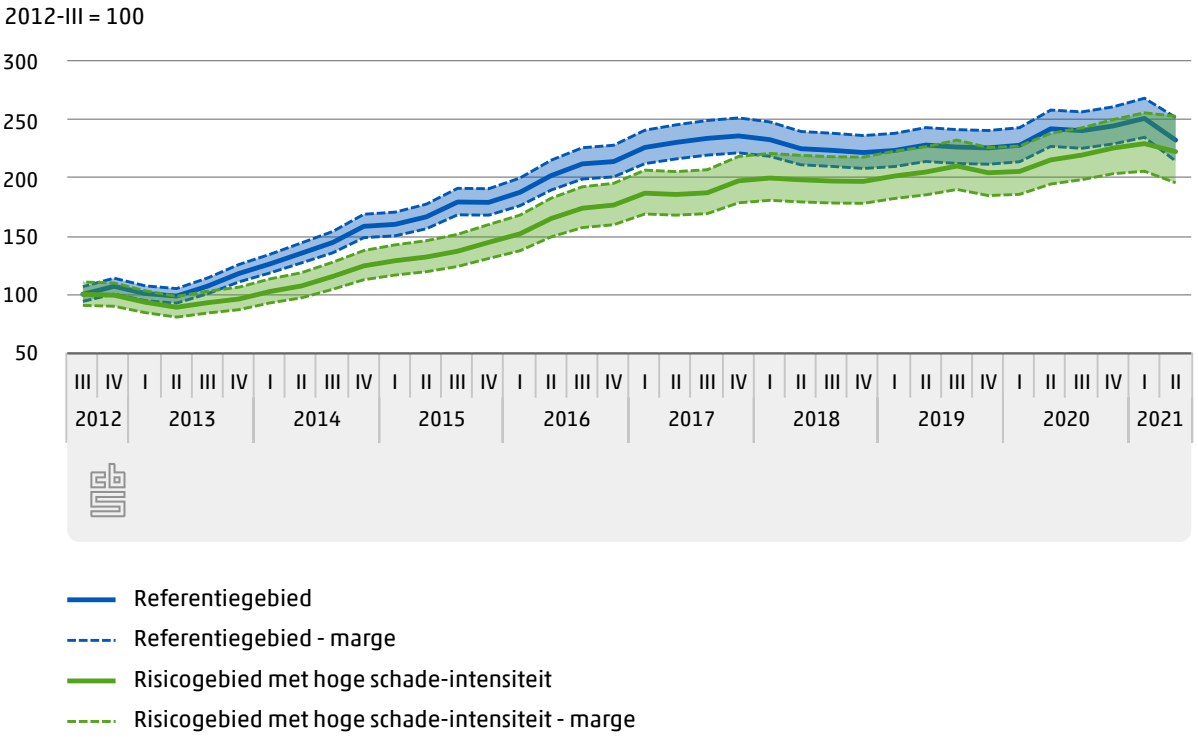
3.3 Verkochte woningen

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 tweede kwartaal van 2021. De toename in de drie risicogebieden wijkt daarbij niet significant af van de toename in het referentiegebied. In het referentiegebied nam het aandeel verkochte woningen met 132 procent toe. In de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit was de toename respectievelijk 126, 156 en 122 procent.

Aan het begin van de onderzoeksperiode waren er nog significante verschillen tussen de risicogebieden en het referentiegebied zichtbaar. Zo blijkt uit figuur 3.3.1 dat het aandeel verkochte woning sneller stijgt in het referentiegebied in vergelijking met het gebied met hoge schade-intensiteit, waardoor er een significant verschil ontstaat. In het tweede kwartaal van 2021 verschillen de onderzoeksgebieden echter niet meer significant van het referentiegebied.

Voor alle risicogebieden en het referentiegebied geldt dat in het tweede kwartaal van 2021 het aandeel verkochte woningen lager ligt dan het eerste kwartaal van 2021. 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.

3.3.1 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd



In zowel het krimpgebied als het gebied zonder krimp geldt dat het aandeel verkochte woningen is toegenomen in het tweede 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.

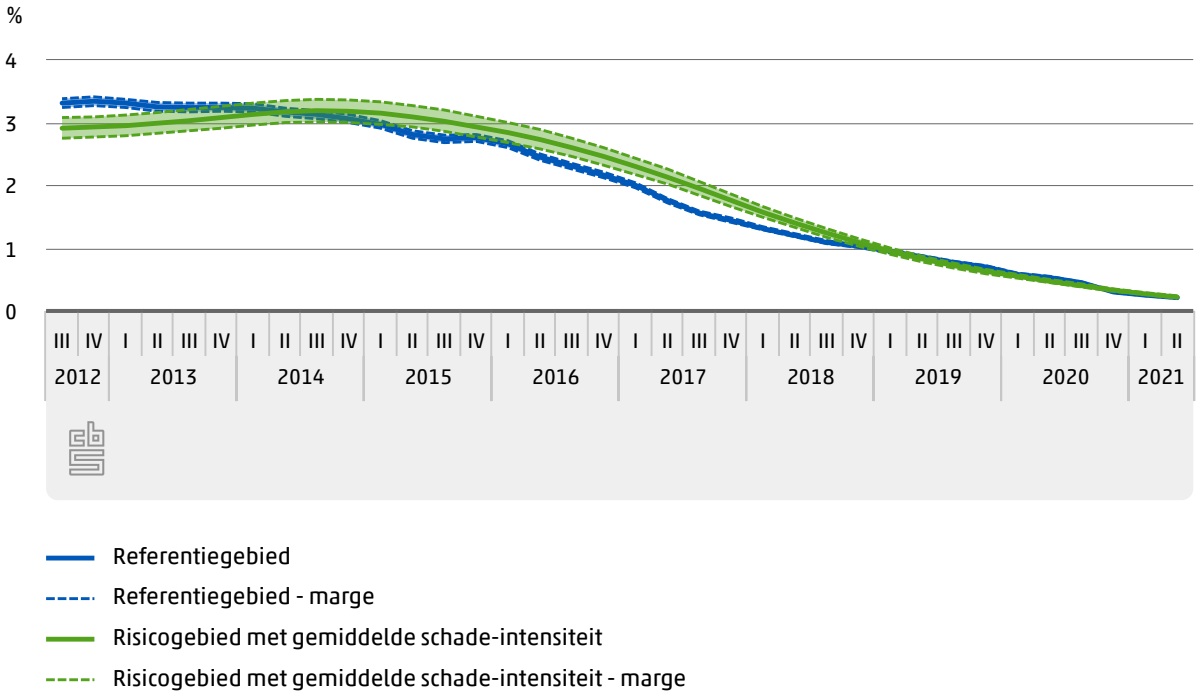
Het aandeel verkochte woningen ligt hoger in het hoge segment dan in het lage segment. Dit geldt zowel voor het risicogebied als voor het referentiegebied. In het referentiegebied is het aandeel verkochte woningen in het hoge segment tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2021 toegenomen met 94 procent en in het risicogebied is de toename in datzelfde segment 95 procent. Voor woningen in het lage segment liggen deze percentages op respectievelijk 17 procent en 41 procent.

3.4 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 tweede kwartaal van 2021. De daling is met bijna 94 procent het grootst in het referentiegebied. In het risicogebied met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit ligt de daling tussen de 91 en 92 procent. 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 tweede kwartaal van 2021 is dit voor alle gebieden zelfs gedaald tussen de 0,2 en 0,3 procent. Dit wijst erop dat de woningmarkt niet alleen is hersteld over de tijd, maar inmiddels ook krapper is geworden.

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



Voor het referentiegebied geldt dat de daling van het aandeel te koop staande woningen in het krimpgebied weliswaar later is ingezet dan in het gebied zonder krimp, maar heeft een sterkere daling geresulteerd in het feit dat gebieden met en zonder krimp niet significant van elkaar verschillen in het tweede kwartaal van 2021. Voor het risicogebied geldt ook dat de daling van het aandeel te koop staande woningen in het gebied met krimp later is ingezet dan in het gebied zonder krimp, maar verschillen de gebieden nog wel significant van elkaar in het tweede kwartaal van 2021.

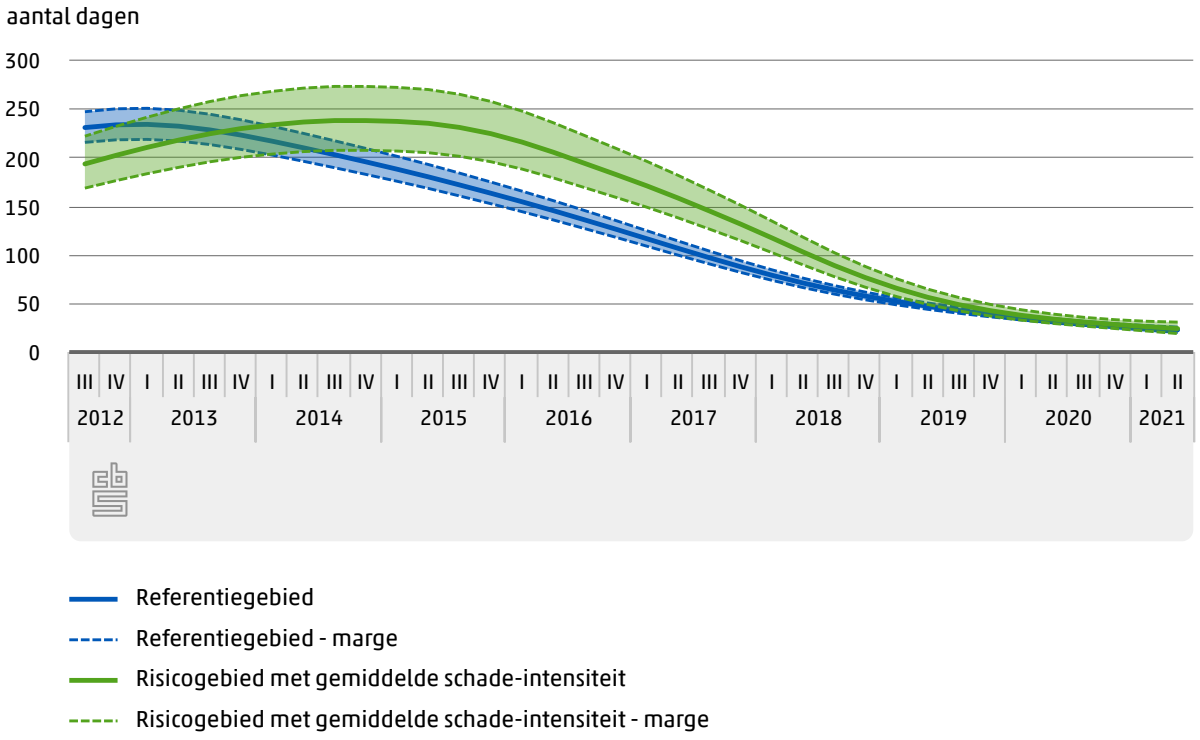
Concluderend ligt het aandeel te koop staande woningen in zowel de risico-, referentie- en krimpgebieden en voor woningen in het zowel het lage als het hoge segment op een zeer laag punt waarbij er nauwelijks nog verschillen tussen de gebieden zijn waar te nemen.

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 2021. De afname is met 90 procent het grootst in het referentiegebied, gevolgd door de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit, met respectievelijk 90, 88 en 87 procent. Alle risicogebieden verschillen daarmee niet significant van het referentiegebied.

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 231 dagen in het referentiegebied en 194 dagen in het specifieke risicogebied. 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. De laatste jaren daalt de verkoopduur sterker dan in het referentiegebied. 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 2021 in het referentiegebied 23 dagen en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit 24 dagen.

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



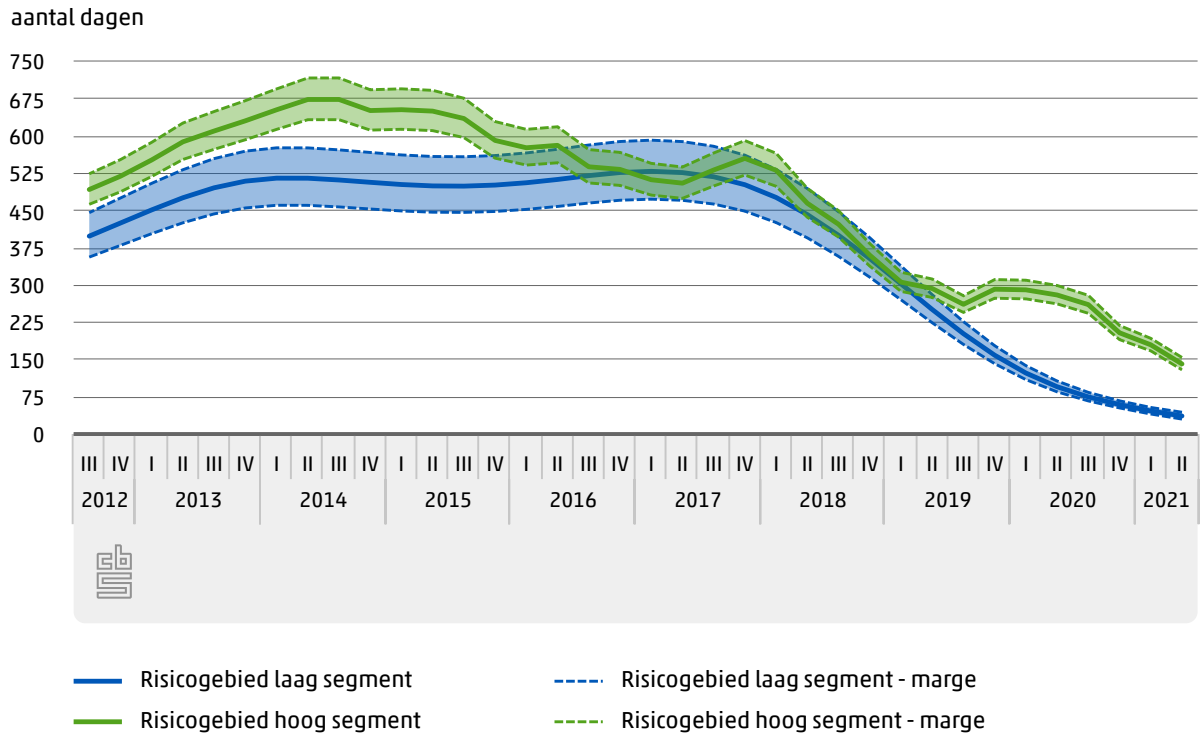
Er zijn geen significante verschillen tussen het gebied met krimp en het gebied zonder krimp. Ook tussen woningen in het lage en hoge segment zijn er geen significante verschillen in ontwikkeling van de verkoopduur.

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 2021. Deze afname is significant sterker in het referentiegebied dan in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. In het referentiegebied is het aantal dagen dat een woning te koop staat afgenomen met 92 procent. In het risicogebied met hoge schade-intensiteit is deze afname 73 procent. De risicogebieden met lage en gemiddelde schade-intensiteit verschillen niet significant van het referentiegebied, met respectievelijk 88 en 82 procent.

Absoluut gezien ligt de mediane te koopduur in het risicogebied met lage schade-intensiteit, met 52 dagen in het tweede kwartaal van 2021, dicht bij de te koopduur van het referentiegebied, waar de te koopduur 37 dagen is. Het aantal dagen in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit ligt een stuk hoger, met respectievelijk 80 en 119 dagen.

3.6.1 Ontwikkeling te koopduur woningen risicogebied met hoog en laag segment, niet-geïndexeerd



In het risicogebied is er een significant verschil in ontwikkeling tussen de gebieden met en zonder krimp. In het gebieden met krimp is de afname significant minder sterk dan in het gebied zonder krimp. In het referentiegebied is het verschil tussen de gebieden met en zonder krimp niet significant.

Ook is er een significant verschil in te koopduur zichtbaar tussen woningen in de lage en hoge segmenten in het risicogebied. De afname van de te koopduur is bij woningen in het lage segment groter: de afname bij woningen in het lage segment is 91 procent en die van woningen in het hoge segment 71 procent. In het referentiegebied is het verschil tussen woningen in het lage en hoge segment niet significant.

Figuur 3.6.1 laat het aantal dagen dat een woning te koop staat zien van woningen in het lage en hoge segment in het risicogebied. Hier is te zien dat de te koopduur in het derde kwartaal van 2012 hoger is voor woningen in het hoge segment en dat de te koopduur voor deze woningen lange tijd harder stijgt. Vanaf het vierde kwartaal van 2015 zijn er tot het tweede kwartaal van 2019 geen significante verschillen tussen woningen in het lage en hoge segment. Daarna komt het aantal dagen dat een woning te koop staat in het hoge segment weer boven die van het lage segment uit. In het tweede kwartaal van 2021 staan woningen in het hoge segment gemiddeld 105 dagen langer te koop dan woningen in het lage segment.

3.7 WOZ-waarde

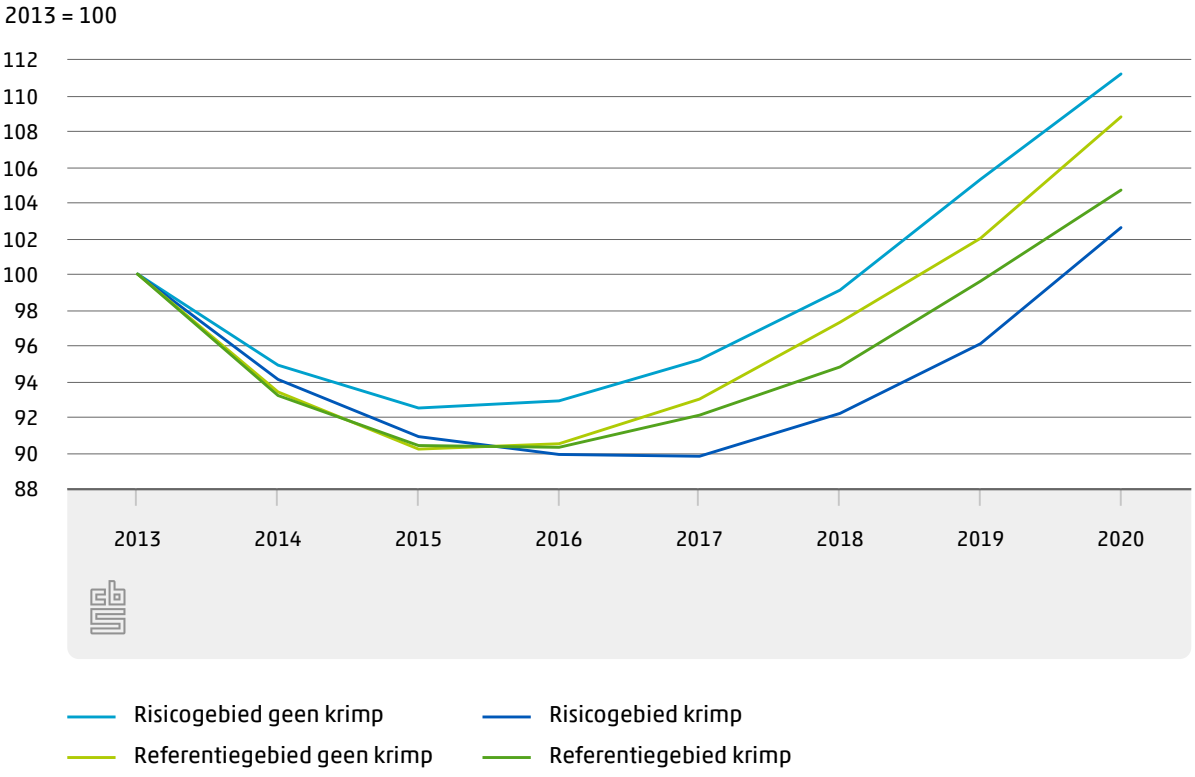
Ieder jaar bepalen gemeenten door middel van een taxatie de WOZ-waarde van onroerende zaken. In deze waardebepaling wordt door de taxateur verschillende kenmerken meegenomen, zoals de ligging, oppervlakte en inhoud van het pand. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de verkoopcijfers van omliggende panden. Op basis van de verschillende kenmerken en de verkoopgegevens wordt uiteindelijk de WOZ-waarde bepaald. Deze WOZ-waarde is 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.

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 2020, 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 als dieptepunt een 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 2020 zet dit zich voort.

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 het risicogebied met krimp wordt in het laatste jaar dit verschil kleiner. Voor het referentiegebied geldt het tegenovergestelde. Daar stijgt de WOZ-waarde in het referentiegebied zonder krimp juist sterker dan in het referentiegebied met krimp, waardoor het verschil tussen deze gebieden toeneemt.

3.7.1 Ontwikkeling van de WOZ-waarde in de krimpgebieden



4. Verhuisbewegingen

In dit hoofdstuk worden de verhuisbewegingen van de verschillende gebieden in kaart gebracht. Dit wordt gedaan door de verhuizingen van huishoudens in deze gebieden te analyseren voor de periode 2012 tot en met 2020.

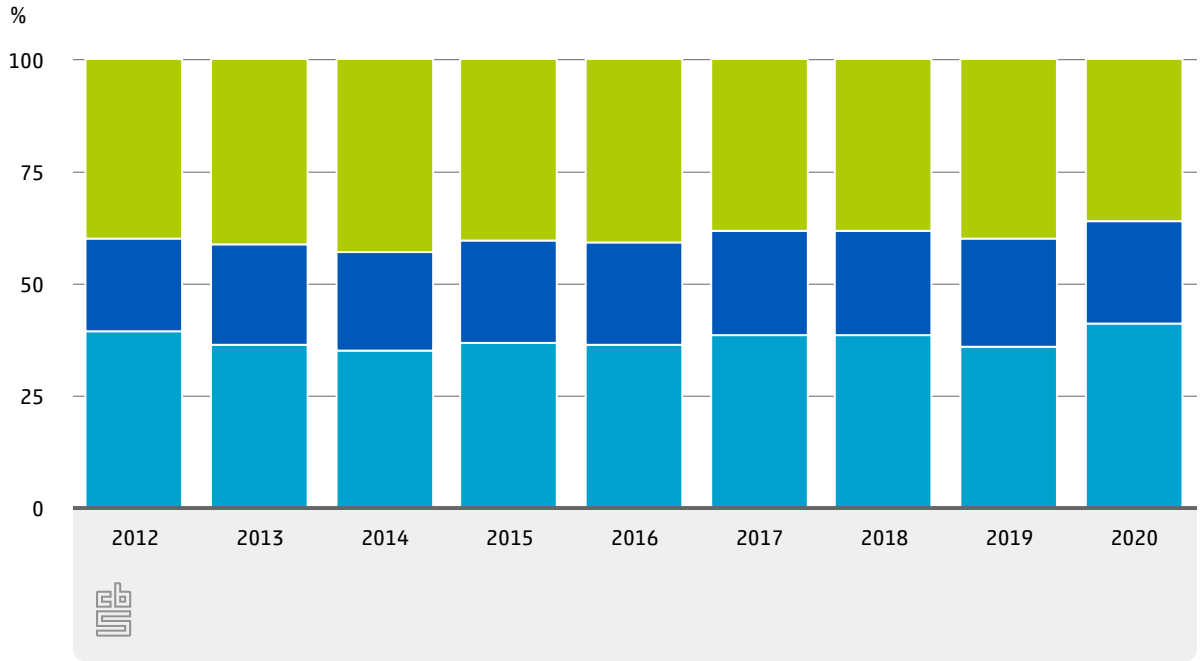
4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden

Een verhuizing wordt gedefinieerd als een verandering van adres, zie het methoderapport. Alle uitkomsten zijn, net als de indicatoren die in hoofdstuk 3 zijn besproken, terug te vinden in het dashboard.

Van alle huishoudens die verhuizen in de drie risicogebieden, blijft de meerderheid in het risicogebied wonen, met uitzondering van de jaren 2013 en 2014 in het risicogebied met lage schade-intensiteit. Over de jaren heen zien we dat dit patroon nauwelijks verandert. In 2020 verlaat 49 procent van de verhuizers het risicogebied laag terwijl dit 50 procent was in 2012. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is dit percentage 33 procent in 2020 en 35 procent in 2012. Voor het risicogebied met een hoge schade-intensiteit zien we een lichte verschuiving: in 2012 is het percentage 40 procent en in 2020 is dit 36 procent.

Ook blijkt dat van degenen die binnen het risicogebied verhuizen, de meerderheid in het 'eigen' risicogebied blijft. Een kleiner deel verhuist naar een ander risicogebied. Ook dit patroon is stabiel over de tijd. Figuur 4.1.1 illustreert dit voor het risicogebied met een hoge schade-intensiteit.

4.1.1 Verhuisbewegingen vanuit risicogebied met hoge schade-intensiteit binnen en buiten het risicogebied

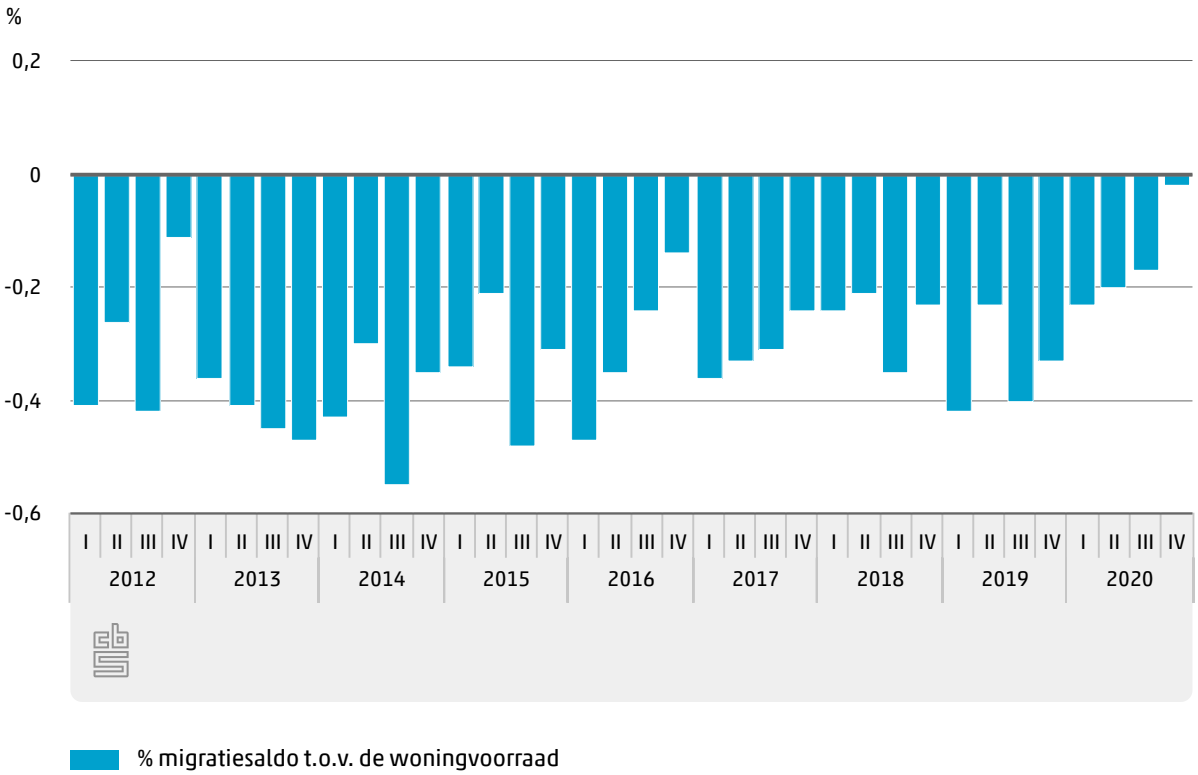


4.2 Migratiesaldo

Het migratiesaldo is het aantal 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 de risicogebieden met lage en gemiddelde schade-intensiteit zien we een aantal kwartalen met een positief migratiesaldo. Er verhuizen in die kwartalen meer huishoudens naar deze gebieden toe, dan dat er vertrekken. Het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit heeft in vijf kwartalen een positief migratiesaldo, het gebied met een lage schade-intensiteit heeft dit in negen kwartalen. In het gebied met een lage schade-intensiteit kwamen positieve migratiesaldi tussen 2016 en 2019 regelmatig voor[10]. Vanaf het eerste kwartaal van 2019 zien we echter dat weer meer huishoudens vertrekken dan dat erbij komen.

4.2.1 Migratiesaldo in risicogebied met hoge schade-intensiteit



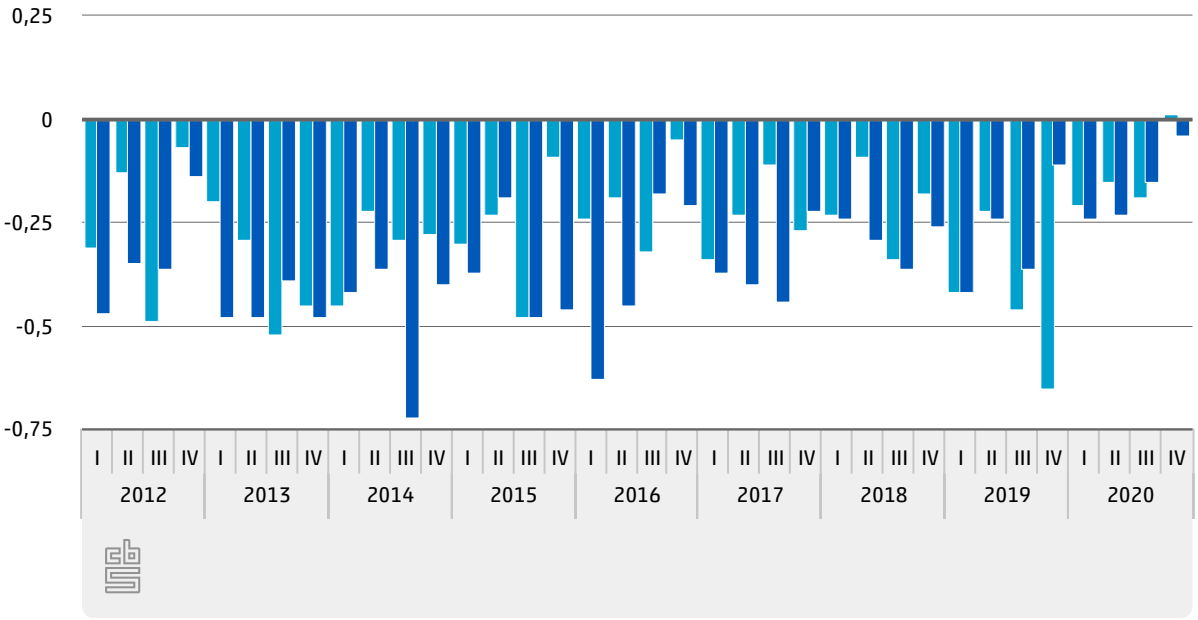
[10] Mogelijk spelen asielstromen hierbij een rol. Vanaf 2016 hebben veel gemeenten een hoog aantal binnenlandse vestigers doordat asielmigranten door de lange wachttijd vaak al in de aanmeldcentra en andere AZC's zijn ingeschreven in het BRP. (Voorheen gebeurde dat pas nadat ze verhuisd waren omdat ze binnen 3 maanden werden overplaatst en dan is inschrijving nog niet verplicht als er nog geen verblijfsvergunning is). Deze verhuizingen zijn dus niet geheel vrijwillig en kunnen het beeld wat verstoren.

In het gebied met een gemiddelde schade-intensiteit zien we vanaf het derde kwartaal van 2019 enkel negatieve migratiesaldi. In het risicogebied met een hoge schade-intensiteit zien we in alle kwartalen van 2012 tot en met 2020 een negatief migratiesaldo (zie figuur 4.2.1). Opvallend is het vierde kwartaal van 2020; het migratiesaldo is negatief, maar een stuk minder sterk dan in alle overige jaren en kwartalen. Ook in het referentiegebied is grotendeels sprake van een negatief migratiesaldo. Van 2012 tot en met het derde kwartaal van 2019 is het migratiesaldo negatief. Daarna is het migratiesaldo afwisselend positief en negatief.

Omdat krimp[11)] mogelijk van invloed is op de verhuisbewegingen, wordt ook hier onderscheid naar gemaakt. Het risicogebied met lage schade-intensiteit heeft meerdere kwartalen met een positief migratiesaldo. Tot en met het tweede kwartaal van 2017 zien we deze positieve migratiesaldi vooral in het gebied zonder krimp. Vanaf eind 2017 is er juist vaker een positief migratiesaldo te vinden in het gebied met krimp. In 2020 zien we negatieve migratiesaldi in het gebied zonder krimp en wisselende migratiesaldi in het gebied met krimp.

4.2.2 Migratiesaldo in risicogebied met hoge schade-intensiteit, uitgesplitst naar krimp

% migratiesaldo t.o.v. de woningvoorraad



Het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zonder krimp heeft vanaf het derde kwartaal van 2019 een negatief migratiesaldo, terwijl dit daarvoor sinds het eerste kwartaal van 2018 overwegend positief was. Voor de gebieden met krimp verandert het patroon over de tijd niet zoveel: er zijn meer kwartalen met een negatief migratiesaldo, maar deze worden afgewisseld door kwartalen met een licht positief migratiesaldo. Vanaf het tweede kwartaal van 2019 is het migratiesaldo negatief (of nagenoeg 0). In het

11) Krimpgebieden worden niet alleen gedefinieerd op basis van een negatief migratiesaldo. Ook prognoses spelen een rol. Een negatief migratiesaldo wil dus niet per definitie zeggen dat er sprake is van een krimpgebied. Zie voor meer informatie over krimp.

risicogebied met hoge schade-intensiteit vinden we in de gebieden met krimp en zonder krimp,, op een enkele uitzondering na, een negatief migratiesaldo (zie figuur 4.2.2). In het referentiegebied is alleen in het tweede en vierde kwartaal van 2019 en de laatste twee kwartalen van 2020 een positief migratiesaldo te vinden in het gebied met krimp. In de overige kwartalen is in de gebieden met en zonder krimp het migratiesaldo negatief (of nagenoeg) nul.

Auteurs

Auteurs

Naomi Schalken
Thijs Driessen
Fleur Gommans
Wouter de Krom
Paul Mak
Rosanne Pronk

Met medewerking van

Hanneke Posthumus
Britt Peeters
Pim Ouwehand
Tommy Span
Remco Kaashoek
Aafke Heringa
Frank Pijpers

Bijlage

Methodewijziging segmentgrens

Het prijssegment is mogelijk van invloed op de verkoopbaarheid van woningen. Daarom is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hogere en lagere prijssegment. Vanaf dit rapport is de methode om de segmentgrens te bepalen gewijzigd ten opzichte van de methode die gehanteerd werd in eerdere rapporten. Beide methodes worden hieronder toegelicht.

In voorgaande rapporten werd de uitsplitsing naar segment gemaakt op basis van een vaste grenswaarde. Woningen werden tot het hogere segment gerekend indien de oorspronkelijke vraagprijs boven de 200 duizend euro lag. Woningen met een oorspronkelijke vraagprijs onder of gelijk aan 200 duizend euro werden tot het lagere segment woningen gerekend. Deze vaste grenswaarde werd voor zowel het risicogebied als het referentiegebied gehanteerd en was voor alle onderzochte jaren gelijk. De grens van 200 duizend euro was gebaseerd op een beleidsgrens, gehanteerd door de NCG bij de start van het Koopinstrument in 2016, voor het opkopen van langdurig te koop staande woningen in het aardbevingsgebied[12)].

Sinds 2013 zijn woningen steeds duurder geworden[13)]. Daardoor is het niet mogelijk vast te houden aan een vaste grenswaarde en tegelijkertijd conclusies te trekken over ontwikkelingen door de tijd heen. De grenswaarde in dit rapport is daarom vastgesteld door middel van een percentielbenadering, gebaseerd op een bestand met te koop gezette woningen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Het Koopinstrument, dat is gestart in het tweede kwartaal van 2016, dient hierbij nog steeds als uitgangspunt. Daarom is voor het tweede kwartaal van 2016 berekend voor welk deel van de woningen in het risicogebied de oorspronkelijke vraagprijs kleiner of gelijk is aan 200 duizend euro. Dit is het lagere prijssegment. Afgerond ligt deze grens op het 63e percentiel. Dit percentiel is vastgezet, waardoor in iedere periode een even groot deel van de woningen in het hogere en lagere segment valt. Voor iedere periode in zowel het risico- als het referentiegebied is dus berekend met welke oorspronkelijke vraagprijs het 63e percentiel overeenkomt. De uitkomst van deze berekening is de segmentgrens voor het betreffende gebied en periode. Zie tabel 1 voor de segmentgrenzen per jaar en per gebied.

In verband met de onderzoeksperiode, die steeds loopt tot en met het tweede kwartaal van een jaar, is er voor gekozen om periodes van jaren aan te houden die lopen vanaf het derde kwartaal in een jaar tot en met het tweede kwartaal een jaar later. Wegens het gebrek aan voldoende waarnemingen zijn de segmentgrenzen van woningen die te koop zijn gezet vóór 1995 erg instabiel. Daarom worden woningen die te koop zijn gezet vóór 1995 niet ingedeeld naar segment. Tot slot wordt voor de uitsplitsing naar hoog en laag segment in het risicogebied geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit.

12) Voor dit opkoopprogramma is er een bepaald budget beschikbaar om woningen op te kopen. Dit budget wordt verdeeld over goedkopere en duurdere woningen. Voor meer informatie over het koopinstrument, zie https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/eigenaar/regelingen-en-subsidies/woningeigenaren/koopinstrument

13) https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/38/prijsstijging-koopwoningen-loopt-verder-op

Grensbedragen zijn gebaseerd op de oorspronkelijke vraagprijs. Wanneer de oorspronkelijke vraagprijs kleiner of gelijk is aan de grens, dan wordt de woning tot het lage prijssegment gerekend. Als de oorspronkelijke vraagprijs hoger ligt dan het grensbedrag, dan behoort de woning tot het hoge prijssegment.

1. Segmentgrenzen (euro)

Periode	Refentiegebied segmentgrens	Risicogebied segmentgrens
1995 Q1 t/m Q2	108 910	86 180
1995 Q3 t/m 1996 Q2	108 450	88 490
1996 Q3 t/m 1997 Q2	117 530	103 610
1997 Q3 t/m 1998 Q2	122 070	111 180
1998 Q3 t/m 1999 Q2	144 760	117 760
1999 Q3 t/m 2000 Q2	180 610	135 920
2000 Q3 t/m 2001 Q2	203 750	160 680
2001 Q3 t/m 2002 Q2	217 500	180 950
2002 Q3 t/m 2003 Q2	219 000	179 500
2003 Q3 t/m 2004 Q2	229 000	189 000
2004 Q3 t/m 2005 Q2	239 000	199 000
2005 Q3 t/m 2006 Q2	249 000	209 000
2006 Q3 t/m 2007 Q2	259 000	215 000
2007 Q3 t/m 2008 Q2	269 000	225 000
2008 Q3 t/m 2009 Q2	259 000	225 000
2009 Q3 t/m 2010 Q2	259 000	224 500
2010 Q3 t/m 2011 Q2	254 980	224 500
2011 Q3 t/m 2012 Q2	249 000	224 500
2012 Q3 t/m 2013 Q2	225 000	199 500
2013 Q3 t/m 2014 Q2	225 000	199 000
2014 Q3 t/m 2015 Q2	229 000	197 500
2015 Q3 t/m 2016 Q2	225 000	209 000
2016 Q3 t/m 2017 Q2	247 500	219 500
2017 Q3 t/m 2018 Q2	259 000	225 000
2018 Q3 t/m 2019 Q2	275 000	249 000
2019 Q3 t/m 2020 Q2	285 000	250 000
2020 Q3 t/m 2021 Q2	310 000	285 000

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
2019–2020	2019 tot en met 2020
2019/2020	Het gemiddelde over de jaren 2019 tot en met 2020
2019/'20	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2019 en eindigend in 2020
2017/'18–2019/'20	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2017/'18 tot en met 2019/'20

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

Colofon

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

Prepress
Centraal Bureau voor de Statistiek

Ontwerp
Edenspiekermann

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

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2021.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.