

# Eigen Huis Marktindicator – regionaal (2018-Q1)

april 2018

Dr. H. Boumeester  
m.m.v. drs. C. Lamain

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:  
*Nationaal Coördinator Groningen*

Auteurs:  
*Dr. H. Boumeester*  
*m.m.v. drs. C. Lamain*

April 2018

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving  
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft  
Julianalaan 134, 2628 BL Delft  
Tel. (015) 278 30 05  
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl  
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2018 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
	Eigen Huis Marktindicator .....	3
	Eigen Huis Conjunctuurindicator .....	4
	Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen .....	4
<b>2</b>	<b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland</b>	<b>6</b>
	2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt .....	6
	2.2 Het vertrouwen in de economie.....	7
<b>3</b>	<b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen .....</b>	<b>9</b>
	3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal .....	9
	3.2 Onderliggende factoren EHM.....	12
	3.3 Al dan niet gunstig koopmoment .....	14
	3.4 Beleidseffecten op het vertrouwen in de koopwoningmarkt .....	16
	3.5 Conclusies.....	19
<b>4</b>	<b>Het vertrouwen in de economie in Groningen .....</b>	<b>21</b>
	<b>Bijlage A.....</b>	<b>24</b>



# 1 Inleiding

In opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft er in 2015 een uitbreiding van het landelijk onderzoek Eigen Huis Marktindicator (EHM) plaatsgevonden door een oversampling van de provincie Groningen. De NCG heeft inmiddels ook de opdracht gegeven om dezelfde uitbreiding toe te passen voor de periode januari 2017 – maart 2018, zodat nader ingegaan kan worden op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in twee regio's binnen de provincie Groningen; de aardbevingsgemeenten (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) en de overige gemeenten in Groningen. De laatste meting heeft in de eerste week van maart 2018 plaatsgevonden.

Het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningmarkt wordt namelijk al sinds het tweede kwartaal van 2004 gemeten door het OTB. In opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft het OTB destijds de Eigen Huis Marktindicator (EHM) ontwikkeld, waarmee dit vertrouwen kan worden gemeten. Het OTB is sindsdien verantwoordelijk voor alle kwartaalpeilingen. Na het eerste kwartaal 2018 is er de beschikking over resultaten voor 56 kwartalen (peilingen), of wel 168 maanden (metingen). In toenemende mate worden de resultaten van de Marktindicator ook door andere partijen ingezien of gebruikt om de stemming onder woonconsumenten over de koopwoningmarkt te duiden. In de periode 2004-2017 blijkt er een sterke correlatie te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen en van nieuwbouw koopwoningen.

## Eigen Huis Marktindicator

De mening over de koopwoningmarkt wordt vastgesteld aan de hand van een zestal vragen:

- de algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden;
- de koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden.

Op elk van deze zes vragen zijn, naast een 'weet het niet' categorie, vijf stemmingsantwoorden mogelijk: sterk negatief, enigszins negatief, neutraal, enigszins positief, sterk positief (zie ook tabel 3.4). De hierbij behorende scores bedragen respectievelijk 0, 50, 100, 150 en 200.

Per respondent wordt de gemiddelde scores op de vragen bepaald, mits de respondent op minimaal vier vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven (aan de vragen waarop 'weet het niet' is geantwoord, wordt impliciet de gemiddelde stemming op de wel beantwoorde vragen toegekend). Alle vragen tellen even zwaar mee bij het bepalen van de individuele stemming over de koopwoningmarkt.

De waarde van de Eigen Huis Marktindicator (EHM) is vervolgens bepaald door het gemiddelde te berekenen van de scores van alle respondenten. De Eigen Huis Marktindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de omstandigheden op de koopwoningmarkt.

Twee van de drie pijlers van de EHM, de algemene koopsituatie en de koopprijsontwikkeling, hebben een regionale component (de derde pijler, de ontwikkeling van de hypotheekrente, kent geen regionale verschillen). In sterk afwijkende woningmarktgebieden in Nederland, zoals Noordoost Groningen met duidelijk andere omstandigheden en een eigen dynamiek, kan het vertrouwen in de koopwoningmarkt daarom wel afwijken van het landelijke beeld.

## Eigen Huis Conjunctuurindicator

Naast het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt maandelijks ook het vertrouwen in de economie vastgesteld aan de hand van de volgende vijf vragen:

- de algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden.

Op dezelfde wijze als hierboven beschreven, is op basis van de antwoorden op deze vijf vragen over de economische omstandigheden de Eigen Huis Conjunctuurindicator (EHC) geconstrueerd. De respondenten zijn in deze berekeningen meegenomen, indien men op minimaal drie van de vijf vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven.

Ook de Eigen Huis Conjunctuurindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de algemene economische omstandigheden.

De drie pijlers van de EHC hebben nauwelijks tot geen regionale component; respondenten oriënteren zich hierbij namelijk meer op de landelijke trends. Het is daarom te verwachten dat er minder variatie in de regionale scores op de EHC zal bestaan. Het vertrouwen in de economie zal daarom in de provincie Groningen en in de regio Noordoost Groningen weinig tot niet afwijken van het landelijke beeld.

## Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen

Het bestaande steekproefkader van de EHM is gericht op het verkrijgen van meetresultaten op nationaal niveau. In de laatste drie kwartalen van 2015, de vier kwartalen van 2017 en het eerste kwartaal van 2018 is het aantal respondenten in de provincie Groningen echter opgehoogd in de maandelijkse metingen van de EHM en de EHC. Deze ophoging is toegepast op zowel de groep 'aardbevingsgemeenten' (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) als op de groep 'overige gemeenten' in de provincie Groningen. Binnen het beschikbaar onderzoekspanel in de provincie Groningen levert dit ieder kwartaal circa 100 respondenten op per gebied (zie tabel 1.1).

Uitgaande van de maximaal mogelijk standaarddeviatie in de onderzoeksresultaten en een betrouwbaarheidsmarge van 95%, wordt op basis van dit aantal respondenten een nauwkeurigheidsmarge van maximaal 9,5% worden aangehouden rond de uitkomsten voor de aardbevingsgemeenten en de overige gemeenten in Groningen. De nauwkeurigheid van de uitkomsten voor de totale provincie kent dan een marge van 6,5%. Hierdoor is het mogelijk om, op kwartaalbasis, het vertrouwen onder de woonconsumenten in de beide deelregio's en in de provincie als geheel te vergelijken met de landelijke score. In deze rapportage presenteren we de actuele resultaten per eerste kwartaal van 2018.

**Tabel 1.1 Aantal respondenten naar deelgebieden, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met eerste kwartaal 2018**

Peiling	Aantal respondenten naar deelgebied		
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen
2015-2	129	173	302
2015-3	123	159	282
2015-4	106	156	262
2017-1	111	113	224
2017-2	105	105	210
2017-3	104	105	209
2017-4	104	105	209
2018-1	98	96	194

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015, 2017 en 2018; bewerking OTB

## 2 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland

### 2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 56ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (eerste kwartaal 2018) laat een lichte daling in het vertrouwen in de koopwoningmarkt zien. Sinds november 2012 was er sprake van een sterk opwaartse trend in dit vertrouwen die, met uitzondering van een tijdelijke stabilisatie in de eerste helft van 2015, aanhoudt tot eind 2016. Deze opwaartse ontwikkeling van het vertrouwen loopt parallel aan het herstel van de koopwoningmarkt vanaf begin 2013, in de vorm van een sterk oplopend aantal transacties en daarna (sterk) stijgende koopprijzen. Die positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt hebben op hun beurt weer een neerslag op dit vertrouwen. In 2017 en het eerste kwartaal van 2018 laat het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer een stabiliserende en later licht dalende trend zien. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator in het eerste kwartaal van 2018 uit op een score van 107 (zie ook figuur 2.1).

De Marktindicator kende een sterk dalende trend in 2007 en 2008, die vervolgens gedeeltelijk wordt omgebogen in de periode november 2008 – december 2010; mede als gevolg van de door de rijksoverheid en de provincies genomen crisismaatregelen in die periode. Vanaf het eerste kwartaal van 2011 bleek het vertrouwen in de koopwoningmarkt wederom in een aanhoudende (licht) dalende tendens te geraken. Vanaf 2013 is het vertrouwen van de woonconsumenten in een nieuwe fase gekomen: de weg terug omhoog. Het herstel was fors en robuust, want de score van 122 in de maand juni 2016 was de hoogst gemeten waarde van de Marktindicator sinds de start in april 2004. Het succes van de koopwoningmarkt begint echter 'in de eigen staart te bijten'; met name het gebrek aan voldoende woningaanbod maakt de woonconsument wat minder optimistisch en vanaf medio 2017 daalt de score op de Marktindicator weer langzaam. De score van 107 in het eerste kwartaal van 2018 blijft echter nog steeds boven de neutrale waarde (100) en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van 85 (over de periode tweede kwartaal 2004 – vierde kwartaal 2017).

**Figuur 2.1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – maart 2018, in Nederland**

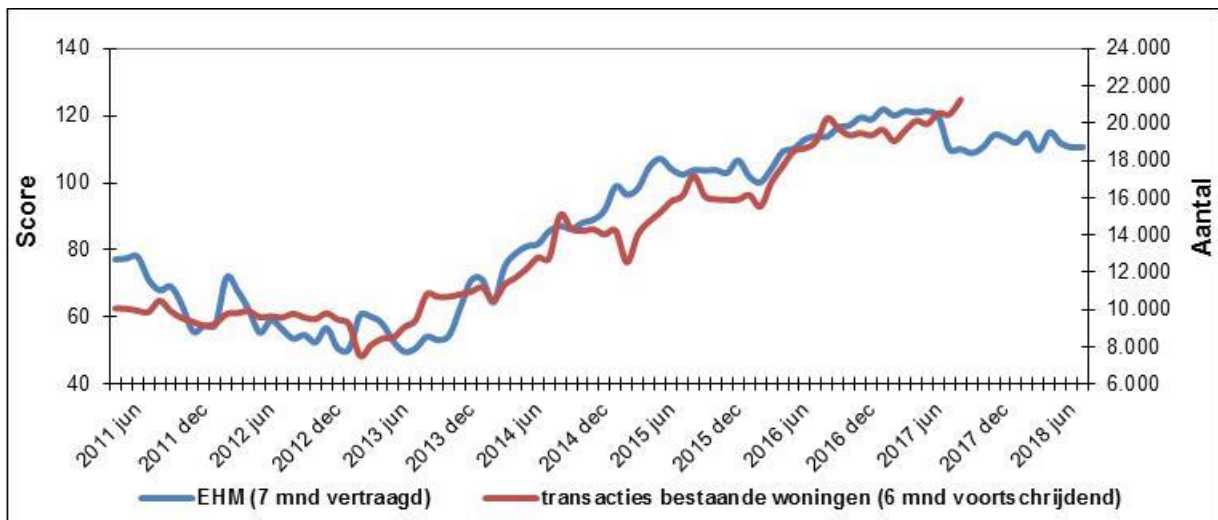


Bron: Boumeester, H., 2018, Eigen Huis Marktindicator. 1<sup>e</sup> kwartaal 2018. Delft (TU Delft/OTB)



In de periode 2004-2017 blijkt er een sterke correlatie (0,86) te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen, wanneer de ontwikkeling van het vertrouwen met zeven maanden wordt vertraagd (zie figuur 2.2). De vertragsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Daardoor zal een wijziging in het vertrouwen pas na enige tijd effect hebben op het feitelijk koopgedrag van woonconsumenten. Wanneer deze samenhang ook voor de komende periode geldt, is er dus een stabilisering van het aantal transacties op de markt van bestaande koopwoningen te verwachten.

**Figuur 2.2 De samenhang tussen de score op de Eigen Huis Marktindicator en het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad, op maandbasis, in de periode augustus 2011 – juli 2018**



Bron: Boumeester, H., 2018, Monitor Koopwoningmarkt. 4<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

## 2.2 Het vertrouwen in de economie

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 wordt ook het vertrouwen in de economie gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator. Het consumentenvertrouwen in de economie laat eveneens en nog duidelijker de dubbele dip zien in de periode van af medio 2008 (zie figuur 2.3). Vanaf december 2012 is een (sterk) stijgende trend in de Conjunctuurindicator zichtbaar. Net als bij de Marktindicator is er sprake van een zekere stagnatie tussen medio 2015 en medio 2016, waarna de Conjunctuurindicator verder oploopt naar een score rond de 109 in het vierde kwartaal van 2017. De laatste maanden ligt het vertrouwen onder de huishoudens in de economie op een iets lager niveau dan daarvoor, maar neemt minder af dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

**Figuur 2.3 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – maart 2018, in Nederland**



Bron: Boumeester, H., 2018, Eigen Huis Marktindicator. 1<sup>e</sup> kwartaal 2018. Delft (TU Delft/OTB)

## 3 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen

### 3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal

Uit de enquêteresultaten met betrekking tot het eerste kwartaal van 2018 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten, net als in Nederland als geheel, voor het tweede opeenvolgende kwartaal licht daalt. Het vertrouwen onder de huishoudens in de aardbevingsgemeenten blijft wel duidelijk groter is dan in 2015 (zie tabel 3.1). Met een score van '106' op de Marktindicator (bij een neutrale waarde van 100) denken de woonconsumenten in deze aardbevingsgemeenten licht positief over de omstandigheden op de lokale koopwoningmarkt. Uit tabel 3.1 blijkt verder dat het vertrouwen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten weer bijna even groot is als het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de overige gemeenten in de provincie. Het verschil in vertrouwen onder huishoudens in de aardbevingsgemeenten en huishoudens in Nederland als geheel is daarbij inmiddels ook minimaal te noemen.

**Tabel 3.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018**

Periode	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
2 <sup>e</sup> kwartaal 2015	97	104	101	104
3 <sup>e</sup> kwartaal 2015	99	104	101	105
4 <sup>e</sup> kwartaal 2015	106	110	108	112
1 <sup>e</sup> kwartaal 2017	112	109	110	110
2 <sup>e</sup> kwartaal 2017	109	113	111	113
3 <sup>e</sup> kwartaal 2017	111	113	112	113
4 <sup>e</sup> kwartaal 2017	107	110	108	111
1 <sup>e</sup> kwartaal 2018	106	108	107	107

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015, 2017 en 2018; bewerking OTB

Wanneer we de score op de Marktindicator in het eerste kwartaal van 2017 buiten beschouwing laten, blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten binnen de negen aardbevingsgemeenten sterk te zijn toegenomen van een score '97' in het tweede kwartaal van 2015 naar een score van '111' in het derde kwartaal van 2017; in de laatste twee peilingen zakt de score overeenkomstig het landelijke beeld weer iets. In dit herstel van het vertrouwen kunnen de verbeterde omstandigheden op de regionale koopwoningmarkt een rol spelen. Het CBS vermeldt in haar onder-

zoekrapport<sup>1</sup> uit oktober 2017 ook dat zowel in het aardbevings- als het referentiegebied, net zoals in de rest van Nederland, de woningmarkt duidelijk herstelt in 2016 en 2017. Dit herstel heeft zich in het risicogebied wel wat later ingezet, maar de achterstand met het referentiegebied lijkt voor de meeste indicatoren wel duidelijk kleiner te worden. Maar het is ook aannemelijk dat het aanvullend beleid van de Nationaal Coördinator Groningen met betrekking tot de aardbevingsproblematiek aan dit herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt bijdraagt. In paragraaf 3.4 gaan we nader in op het mogelijke effect van dit beleid op het vertrouwen onder de bewoners.

Naast het risico op aardbevingen verschillen de gemeenten in de provincie Groningen ook sterk naar de vraagdruk op de woningmarkt. Sommige gemeenten worden geconfronteerd met een krimpende bevolking, in andere gemeenten is er sprake van een meer stabiele bevolking en in de stad Groningen neemt de vraag naar woningen nog steeds sterk toe. Daarom zijn in tabel 3.2 de respondenten uit de gemeenten in de provincie Groningen nader onderverdeeld naar het risico op aardbevingen én naar al dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten.

**Tabel 3.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, eerste kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018**

	Bevolkings- krimp	Aardbevings- risico's	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator				
			2017-1	2017-2	2017-3	2017-4	2018-1
<b>Groningen</b>							
1	Ja	Ja	112	108	110	111	107
2	Ja	Nee	106	111	109	106	107
3	Nee	Ja	111	110	112	99	105
4	Nee	Nee	111	115	119	113	109
<b>Nederland</b>							
5	Ja	Nee	108	108	107	109	103
6	Nee	Nee	110	114	114	111	107
<b>Totaal</b>			110	113	113	111	107

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum, Loppersum en De Marne;

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

3: de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren;

4: de stad Groningen;

5: zie bijlage A voor de lijst van Nederlandse gemeenten behorend tot de Krimpregio's.

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

Uit de gegevens in tabel 3.2 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt over het algemeen lager is onder de respondenten die in de krimpregio's wonen. Dat geldt voor de woonconsumenten in Nederland als geheel in alle eerdere peilingen en ook in het eerste kwartaal van 2018 (score 103 tegenover 107 in niet-krimpregio's). Ook voor de woonconsumenten in de Groningse gemeenten zonder aardbevingsrisico's is eenzelfde samenhang te vinden (107 tegenover 109). Het CBS signaleert eveneens dat de krimp een duidelijke invloed heeft op de ontwikkeling van meerdere indicatoren, die zij hanteren om de regionale woningmarkt in kaart te brengen<sup>2</sup>. Het is opvallend dat het verschil in ver-

<sup>1</sup> CBS, 2017, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Den Haag (CBS).

<sup>2</sup> CBS, 2017, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Den Haag (CBS).

trouwen tussen krimpgemeenten en niet-krimpgemeenten binnen de groep van negen aardbevingsgemeenten in de eerste drie kwartalen van 2017 veel kleiner is geworden; zowel ten opzichte van de peilingen in 2015 als ook in vergelijking met de overige Groningse gemeenten en met Nederland als geheel. In het vierde kwartaal van 2017 én in het eerste kwartaal van 2018 zien we de opmerkelijke situatie dat de combinatie van aardbevingsproblematiek en krimpproblematiek zelfs een hogere score op de Marktindicator (107) oplevert, dan binnen de aardbevingsgemeenten zonder krimp (105). Deze constatering in de vorige kwartaalrapportage blijkt dus niet eenmalig te zijn. Mogelijk is het iets hogere vertrouwen onder de huishoudens in de aardbevingsgemeenten toch een gevolg van een gecombineerd beleid rond aardbevingsproblematiek en leefbaarheid.

In de volgende analyses in dit hoofdstuk vallen we terug op de eerdere indeling van de deelgebieden (zie tabel 3.1) omwille van een voldoende aantal respondenten per deelgebied.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt verschilt naar demografische en sociaal-economische kenmerken en de woningmarktpositie van de woonconsumenten. Tabel 3.3 toont de resultaten voor het eerste kwartaal van 2018; de resultaten van de peilingen in de vier kwartalen van 20175 zijn desgewenst terug te vinden in tabel B.2 in de bijlage.

**Tabel 3.3 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2018**

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
	2018-1	2018-1	2018-1	2018-1
<b>Leeftijd</b>				
18-29 jaar	134	105	117	102
30-44 jaar	100	104	102	107
45-54 jaar	99	107	104	105
55-64 jaar	104	116	109	107
65 jaar en ouder	109	106	107	108
<b>Huishoudensamenstelling</b>				
alleenstaand	101	107	104	106
gezin zonder kinderen	108	109	109	107
gezin met kinderen	104	104	104	106
<b>Inkomensklasse</b>				
tot 1000 euro	113	104	108	100
1000 tot 2000 euro	106	106	106	108
2000 tot 3000 euro	111	112	111	106
vanaf 3000 euro	95	104	100	107
<b>Woningmarktpositie</b>				
inwonend	123	121	123	101
huurder	102	106	104	107
eigenaarbewoner	104	109	106	107

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2018; bewerking OTB

Voor geheel Nederland zijn de verschillen in de scores op de Marktindicator tussen de diverse onderscheiden subgroepen steeds kleiner geworden. In het eerste kwartaal van 2018 springt alleen het iets geringere vertrouwen onder de Nederlandse woonconsument in de leeftijdsklasse tot 30 jaar er duidelijk uit en hebben huishoudens met een lager inkomen en inwonende kinderen minder vertrouwen in de koopwoningmarkt. In dit profiel zijn potentiële starters op de koopwoningmarkt te herkennen.

Het beeld voor de provincie Groningen als geheel en zeker voor de huishoudens in de aardbevingsgemeenten wijkt hier duidelijk van af. De potentiële starters op de woningmarkt (jongeren, lage inkomensgroep en inwonend) hebben in deze gemeenten juist opvallend meer vertrouwen. Dit kan te maken hebben met een relatief wat groter aanbod van koopwoningen en de nog wat achtergebleven kooprijstijging in de aardbevingsgemeenten. Maar mogelijk ervaren deze jongere huishoudens ook wat meer garanties voor de toekomst dan jongeren elders in Nederland, door de diverse vormen van ondersteuning die in deze gemeenten van kracht zijn. De groep van toekomstige toetreders tot de koopwoningmarkt heeft in de aardbevingsgemeenten dus weer meer vertrouwen in die koopwoningmarkt dan enkele jaren geleden.

### **3.2 Onderliggende factoren EHM**

Zoals in de inleiding aangegeven, is de EHM gebaseerd op zes onderliggende factoren, waarvan er twee factoren (die met betrekking tot de hypotheekrenteontwikkeling) geen regionale component hebben. Het minimale verschil in score op de EHM tussen de huishoudens in de aardbevingsgemeenten en de andere Groningse gemeente en Nederland als geheel, wordt dan ook veroorzaakt door de iets minder positieve meningen over de kooprijstontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden en in de komende twaalf maanden.

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in het eerste kwartaal van 2018 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden zelfs gunstiger inschatten dan de respondenten in Nederland als geheel. Over de te verwachte algemene koopsituatie in de komende twaalf maanden zijn de bewoners van de aardbevingsgemeenten eveneens positiever gestemd dan in Nederland als geheel en elders in de provincie Groningen. Ten opzichte van het vorige kwartaal zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten daarbij wederom iets positiever gestemd (zie ook tabel B.3 in de bijlage). De inschatting van de algemene koopsituatie heeft dus positief bijgedragen aan de vergelijkbare score op de Marktindicator voor de bewoners in de aardbevingsgemeenten ten opzichte van het landelijke gemiddelde in het eerste kwartaal van 2018.

Met betrekking tot de meningen over de kooprijstontwikkeling blijken de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten wel minder positief in vergelijking met de meningen van de bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel. Hoewel 65% van de woonconsumenten van mening is dat de kooprijzen matig tot sterk zijn gestegen in het afgelopen jaar en 53% ook in het komende jaar stijgende kooprijzen verwacht, blijven zij met hun verwachtingen wel enigszins gematigder dan de woonconsumenten elders in de provincie en in Nederland als geheel. Deze minder optimistische inschatting van de kooprijstontwikkeling heeft dus negatief bijgedragen aan de vergelijkbare score op de Marktindicator voor de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten (zie ook tabel B.3 in de bijlage).

**Tabel 3.4 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2018**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)				
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	11%	11%	11%	17%
iets slechter	27%	25%	26%	23%
hetzelfde gebleven	16%	15%	15%	16%
iets beter	26%	32%	29%	26%
duidelijk beter	10%	2%	6%	5%
weet het niet	10%	15%	13%	13%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	9%	7%	7%	11%
iets slechter	21%	21%	21%	26%
blijft hetzelfde	28%	37%	33%	32%
iets beter	31%	18%	25%	16%
duidelijk beter	2%	2%	2%	2%
weet het niet	9%	15%	12%	13%
<b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>				
gedaald	1%	0%	1%	1%
vrijwel gelijk gebleven	13%	7%	10%	4%
zwak gestegen	12%	21%	16%	12%
matig gestegen	46%	32%	39%	35%
sterk gestegen	19%	31%	25%	38%
weet het niet	9%	9%	9%	10%
<b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>				
dalen	5%	0%	2%	1%
blijft gelijk	14%	18%	16%	10%
minimaal stijgen	18%	19%	19%	22%
matig stijgen	47%	43%	45%	44%
sterk stijgen	6%	7%	6%	12%
weet het niet	10%	13%	12%	11%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>				
sterk gestegen	1%	0%	1%	1%
licht gestegen	27%	17%	22%	20%
hetzelfde gebleven	33%	31%	32%	33%
licht gedaald	14%	16%	15%	16%
sterk gedaald	5%	5%	5%	4%
weet het niet	20%	31%	25%	26%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>				
sterk stijgen	6%	1%	3%	2%
licht stijgen	45%	40%	43%	48%
blijft hetzelfde	21%	27%	24%	22%
licht dalen	8%	3%	6%	3%
sterk dalen	1%	1%	1%	1%
weet het niet	19%	28%	23%	24%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2018; bewerking OTB

### 3.3 Al dan niet gunstig koopmoment

Naast de meningen over de onderliggende factoren van de EHM, zijn aan de respondenten ook nog een aantal aanvullende vragen gesteld. Een daarvan betreft de mening van de respondent of het al dan niet gunstig is om op dit moment een woning te kopen, wanneer men op zoek zou zijn naar een koopwoning. Tabel 3.5 geeft de resultaten over het eerste kwartaal van 2018, uitgesplitst naar geografisch gebied. De resultaten van de peilingen in de vier kwartalen van 2017 zijn terug te vinden in tabel B.4 in de bijlage.

**Tabel 3.5 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2018**

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?</b>				
zeer gunstig	4%	3%	4%	3%
gunstig	49%	19%	34%	24%
gunstig noch ongunstig	33%	48%	40%	44%
ongunstig	11%	25%	18%	23%
zeer ongunstig	3%	5%	4%	6%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	98	96	194	1.991

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2018; bewerking OTB

Het meest opvallende in de uitkomsten is het feit dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten positiever zijn gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan de woonconsumenten in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel. Slechts 14% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten vindt het in het eerste kwartaal van 2018 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel ligt duidelijk lager dan in de overige gemeenten in de provincie (30%) en in Nederland als geheel (29%). Ondanks de aardbevingsproblematiek is 53% van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten van mening, dat het momenteel (zeer) gunstige omstandigheden zijn om een gewenste woning te kopen. Dit aandeel is veel groter dan in overig Groningen en in Nederland als geheel (respectievelijk 22% en 27%). De meningen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten waren in het eerste kwartaal van 2017 nog ongeveer vergelijkbaar met die van woonconsumenten elders in Nederland (zie tabel B.4 in de bijlage). Er is dus sprake van een opmerkelijke, aanhoudende verschuiving. Dat de eerder besproken score op de Marktindicator voor de respondenten in de aardbevingsgemeenten toch net iets lager uitvalt dan gemiddeld voor geheel Nederland, wordt dus geheel veroorzaakt door een minder optimistische mening over de kooprijsontwikkeling onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten.

De respondenten in de aardbevingsgemeenten zijn dus vaker positief dan voorheen over de omstandigheden om een woning te komen, maar de redenen die men noemt voor het (zeer) gunstige koopmoment wijken daarbij wel iets af van de genoemde redenen door respondenten in Nederland als geheel (zie tabel 3.6). Het aandeel respondenten dat een waardevermindering van de woningen noemt als reden voor een gunstig koopmoment (31%), is in de aardbevingsgemeenten dit kwartaal wel fors bijgetrokken ten opzichte van vorige peilingen en is nu zelfs hoger dan voor Nederland als geheel (25%).



Daarnaast is het aandeel respondenten dat de ruime keuze aan koopwoningen noemt als reden in de aardbevingsgemeenten (16%), juist fors lager dan in de vorige kwartalen (35%) en daarmee vergelijkbaar geworden met het aandeel elders in de provincie en in Nederland als geheel. Het feit dat de huidige woning goed verkoopbaar is, wordt door 32% van de desbetreffende respondenten als reden genoemd voor het gunstig koopmoment. Daarmee blijft dit aandeel nog wel iets achter op de landelijke cijfer en sterk achter op de overige gemeenten in Groningen.

Hetzelfde kan in iets mindere mate geconcludeerd worden over de relatieve groep woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten, dat de gunstige economische situatie noemt als reden voor een gunstig koopmoment. Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten is dus meer dan in de voorgaande periode gebaseerd op dezelfde factoren als in Nederland als geheel en in de overige Groningse gemeenten: krapte en prijsstijgingen. Mogelijk is dit een aanwijzing dat het herstel van de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten zich verder heeft doorgezet en daarbij de achterstand in herstel op de andere woningmarktgebieden in de provincie Groningen en in Nederland verder heeft ingelopen.

De respondenten in Nederland die het momenteel een (zeer) ongunstige tijd vinden om een woning te kopen, baseren deze mening vooral op het feit dat de koopwoningen slechter betaalbaar worden en de keuze aan koopwoningen beperkt is (zie tabel 3.6). De woonconsumenten in de aardbevingsgebieden noemen, naast een ongunstigere fiscale behandeling, ook deze koopwoningmarkt gerelateerde redenen relatief vaak om nu niet over te gaan tot het kopen van een woning. Het aandeel respondenten dat een beperkte woningaanbod noemt, is daarbij (nog) wel kleiner dan in de overige gemeenten in Groningen en in Nederland als geheel. De bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt blijken relatief minder vaak als reden aangedragen in de aardbevingsgemeenten dan twee jaar geleden.

**Tabel 3.6      Genoemde redenen voor een positieve dan wel negatieve beoordeling van de huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2018**

	Aandeel respondenten dat reden noemt			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>Redenen voor gunstige koopmoment</b>				
De hypotheekrente is laag	72%	76%	73%	68%
Huidige woning is goed verkoopbaar	32%	51%	38%	39%
Economische situatie is gunstig	24%	31%	26%	34%
Koopwoningen worden meer waard	31%	28%	30%	25%
De keuze aan koopwoningen is ruim	16%	26%	19%	18%
<b>Redenen voor ongunstige koopmoment</b>				
Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	39%	42%	41%	57%
De keuze aan koopwoningen is beperkt	24%	34%	31%	43%
De fiscale behandeling wordt ongunstig	31%	16%	21%	21%
Inkomens staan onder druk	7%	10%	9%	19%
De economische situatie is ongunstig	7%	9%	8%	8%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2018; bewerking OTB

### 3.4 Beleidseffecten op het vertrouwen in de koopwoningmarkt

In deze kwartaalrapportage over het eerste kwartaal van 2018 wordt voor de tweede opeenvolgende keer verslag gedaan van een aantal aanvullende vragen, die in de enquête zijn opgenomen over de taken en het functioneren van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). De NCG is aangesteld om de schadeafhandeling te verbeteren en om te werken aan het versterken van woningen en gebouwen. Andere doelen zijn het vergroten van de leefbaarheid en duurzaamheid en het versterken van de regionale economie.

Aan de respondenten woonachtig in één van de aardbevingsgemeenten, is gevraagd of men bekend is met de diverse taken van de NCG en met de bestaande vormen van ondersteuning door de NCG. Daarnaast is gevraagd naar de mening over de effecten van deze taken en vormen van ondersteuning op het vertrouwen in de koopwoningmarkt en op het eventuele verhuisgedrag.

Uit de enquête blijkt dat drie kwart van de respondenten in de aardbevingsgemeenten op de hoogte is van het functioneren van de NCG (zie tabel 3.7). Ongeveer 20% van de ondervraagde respondenten is van mening dat het functioneren van de NCG niet bijdraagt aan zijn of haar vertrouwen in de koopwoningmarkt; voor de overige 53% geldt dat dus wel. Eerlijkheidshalve moet daarbij wel vastgesteld worden, dat deze bijdrage in het vertrouwen vooralsnog gering is volgens de inschatting van de woonconsumenten zelf. De mening van de respondenten met betrekking tot de bekendheid met, en de bijdrage aan het vertrouwen van het functioneren van de NCG blijkt in de afgelopen twee kwartalen redelijk constant.

**Tabel 3.7 Mate waarin het functioneren van de NCG bijdraagt aan vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 en eerste kwartaal 2018**

Mate van bijdrage in vertrouwen	Aandeel respondenten	
	2017-4	2018-1
Veel	0%	2%
Wel wat	7%	6%
Weinig	44%	45%
Niet	27%	21%
Ik ben niet bekend met het functioneren van de NCG	22%	26%
Totaal	100%	100%
N =	103	98

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

De NCG pleegt onder andere diverse inspanningen om (mogelijk) ervaren problemen op de regionale woningmarkt onder bewoners in de aardbevingsgebieden weg te nemen of te verlichten. In tabel 3.8 staan de belangrijkste vormen van deze inspanningen vermeld. Drie op de tien van de ondervraagde bewoners in de aardbevingsgemeenten heeft aangegeven, dat geen van deze inspanningen bekend zijn bij hen. Daarnaast blijkt dat de pilot Koopinstrument bij iets minder dan 40% van de respondenten bekend te zijn, ondanks het feit dat het bestaan van deze pilot langs diverse communicatiekanalen breed onder de bevolking onder de aandacht is gebracht. De overige drie inspanningsvormen van de NCG zijn bij (ruim) de helft van alle ondervraagde bewoners bekend. De bekendheid met de Waardevermeerderingsregeling is daarbij het grootst in beide peilingen: 60% tot 65% van de respondenten geeft aan op de hoogte te zijn van het bestaan van deze regeling.

**Tabel 3.8 Aandeel van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten dat bekend is met de inspanningen van de NCG, naar type inspanning, vierde kwartaal 2017 en eerste kwartaal 2018**

Type inspanning van NCG	Aandeel respondenten	
	2017-4	2018-1
Versterking van de woning	60%	49%
Verduurzamingsmaatregelen in combinatie met versterking	53%	51%
Compensatie bij aardbevingsschade (waardevermeerderingsregeling)	65%	61%
De pilot Koopinstrument (waarbij de woning van bewoners met een sociaal-economisch of sociaal-maatschappelijk knelpunt en een woning die al langere tijd te koop staat, wordt opgekocht)	36%	38%
Geen van deze bijdragen is mij bekend	23%	30%
N =	103	98

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

Naast de feitelijke hulp die met deze inspanningsvormen wordt geleverd aan bewoners in de aardbevingsgemeenten die problemen hebben met hun woning, kan het bestaan van de regelingen ook de onzekerheid onder bewoners wegnemen of de risicoperceptie van bewoners gunstig beïnvloeden. Als gevolg daarvan zou dan ook het vertrouwen in de (koop)woningmarkt versterkt kunnen worden onder de bewoners. De resultaten op basis van de enquêtevraag (die overigens alleen is gesteld aan de respondenten die eerder hadden aangegeven bekend te zijn met minimaal één van de inspanningen van de NCG) of dit daadwerkelijk zo is, zijn weergegeven in tabel 3.9. Voor de meeste vormen van ondersteuning blijkt dat het bestaan ervan voor 70% tot 80% van de ondervraagde bewoners inderdaad misschien of zeker bijdraagt aan hun vertrouwen in de woningmarkt. Alleen de 'NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs' en de 'Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties' blijken minder bij te dragen aan dat vertrouwen. Ten opzichte van de peiling in het vierde kwartaal 2017 is bij alle maatregelen een (lichte) verschuiving te zien van het aandeel 'draagt niet bij' naar het aandeel 'draagt bij'. Het bestaan van de ondersteuningsvormen kan dus zeker een rol hebben gespeeld in het herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten, waar in paragraaf 3.1 op is gewezen.

Verder valt nog op dat de ondersteuningsvormen die direct gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige woning (schadeherstel, versterking en verduurzaming) volgens de bewoners het meest duidelijk bijdraagt aan hun vertrouwen in de woningmarkt. Dit zijn de vormen van ondersteuning die gericht zijn op het verhogen van het wooncomfort van de huidige woning.

**Tabel 3.9 Mate waarin diverse vormen van ondersteuning bijdragen aan het vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 en eerste kwartaal 2018**

Type ondersteuning	Aandeel respondenten				Totaal
	Draagt bij	Misschien	Draagt niet bij	Weet het niet	
<b>Vierde kwartaal 2017</b>					
Versterking van de woning	31%	45%	21%	3%	100%
Verduurzaming bij versterking	39%	37%	22%	2%	100%
Compensatie bij aardbevingssschade	31%	38%	30%	1%	100%
NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs	16%	39%	42%	3%	100%
De pilot Koopinstrument NCG (opkopen van woningen)	17%	46%	32%	5%	100%
Onafhankelijke Arbitrator bodembeweging	21%	48%	27%	4%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	17%	43%	26%	14%	100%
<b>Eerste kwartaal 2018</b>					
Versterking van de woning	44%	35%	19%	2%	100%
Verduurzaming bij versterking	34%	49%	14%	3%	100%
Compensatie bij aardbevingssschade	38%	30%	28%	4%	100%
NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs	21%	27%	48%	4%	100%
De pilot Koopinstrument NCG (opkopen van woningen)	25%	45%	24%	6%	100%
Onafhankelijke Arbitrator bodembeweging	33%	37%	23%	7%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	29%	35%	22%	14%	100%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

De inspanningen van de NCG zijn overigens niet alleen gericht op het wegnemen van problemen met de eigen (koop)woning. Er worden ook op grotere schaal inspecties aan de woningen verricht in de bestaande woningvoorraad van de aardbevingsgemeenten. Volgens de mening van 26% van de ondervraagde bewoners dragen ook deze inspecties enigszins tot veel bij aan hun vertrouwen in de woningmarkt (zie tabel 3.10). Nog eens 46% denkt dat dit maar weinig bijdraagt. Maar 9% van de respondenten stelt dat hun vertrouwen niet beïnvloed wordt, door het feit dat er woninginspecties plaatsvinden. Er zijn wel minimale verschuivingen te zien in de resultaten voor het vierde kwartaal van 2017 en het eerste kwartaal van 2018, die op dit moment echter nog niet te duiden zijn.

**Tabel 3.10 Mate waarin het inspecteren van woningen bijdraagt aan vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 en eerste kwartaal 2018**

Mata van bijdrage	Aandeel respondenten	
	2017-4	2018-1
Veel	1%	3%
Wel wat	29%	23%
Weinig	41%	46%
Niet	16%	9%
Ik ben niet bekend met het functioneren van de NCG	13%	19%
Totaal	100%	100%
N =	103	98

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

Uit bovenstaande resultaten komt naar voren dat een ruime meerderheid van de ondervraagde bewoners op de hoogte is van de diverse inspanningen van de NCG en dat een aanzienlijk deel van hen ook van mening is dat deze inspanningen (mogelijk) bijdraagt aan hun vertrouwen in de woningmarkt. Een laatste vervolgvraag is dan of de inspanningen van de NCG, via dat versterkte vertrouwen, ook effecten heeft op het woningmarktgedrag van bewoners. Dat blijkt inderdaad het geval te zijn voor 15% van de ondervraagde bewoners in het eerste kwartaal van 2018, die stellen dat het bestaan van de inspanningen van de NCG er in lichte tot sterke mate toe bijdragen dat ze in de regio willen blijven wonen (zie tabel 3.11). Voor circa 60% van de respondenten hebben de inspanningen geen effect op hun gedrag, omdat men toch al in dezelfde regio wil blijven wonen of überhaupt niet aan verhuizen denkt. Maar 5% van de respondenten geeft aan uit de regio te willen verhuizen, ondanks het bestaan van de diverse regelingen en de inspecties van de woningkwaliteit. Dit is overigens een halvering van het aandeel ten opzichte van de peiling in het vierde kwartaal van 2017.

**Tabel 3.11 Effecten van de inspanningen van de NCG op mogelijk verhuisbeslissingen van woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 en eerste kwartaal 2018**

Effect inspanning van NCG	Aandeel respondenten	
	2017-4	2018-1
Ja, het draagt er in sterke mate toe bij dat ik in de regio wil blijven wonen	7%	4%
Ja, het draagt er in lichte mate toe bij dat ik in de regio wil blijven wonen	12%	11%
Nee, ik wil toch binnen de regio blijven wonen	40%	39%
Nee, ik wil toch naar een andere regio verhuizen	10%	5%
Nee, ik wil toch niet verhuizen	23%	22%
Ik weet het niet	8%	19%
Totaal	100%	100%
N =	103	98

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

### 3.5 Conclusies

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten blijkt flink toegenomen te zijn sinds eind 2015. Met een gemiddelde score van 106 op de Eigen Huis Marktindicator in het eerste kwartaal van 2018, scoort men wel weer iets lager dan in het vorige kwartaal (107) en ligt het vertrouwen nog maar net onder het niveau van de andere onderscheiden gebieden in Groningen en voor Nederland als geheel. Terwijl in Nederland en in de niet aardbevingsgemeenten in Groningen het vertrouwen in de koopwoningmarkt sterk verschilt tussen krimpgebieden en niet-krimpgebieden, blijkt in de aardbevingsgebieden het effect van de krimp op dit vertrouwen minimaal te zijn geworden; in de laatste twee peiling is het vertrouwen in de aardbevingsgemeenten die ook te maken hebben met krimp, zelfs hoger dan in de overige aardbevingsgemeenten. Hier speelt de brede, integrale aanpak van de problematiek door de NCG enigszins een rol in, zo blijkt uit de aanvullende vragen in de enquête voor dit kwartaal.

Onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten is het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2018 groter onder potentiële starters op de koopwoningmarkt dan onder andere woonconsumenten. De score op de Marktindicator is namelijk hoger voor jongeren, lage inkomensgroepen en inwonende kinderen. Deze groep van toekomstige toetreders tot de woningmarkt in de aardbevingsgemeenten heeft dus weer een groeiend vertrouwen. Voor Nederland als geheel geldt in het eerste kwartaal van 2018 juist, dat het vertrouwen van potentiële starters afneemt en lager is dan voor sommige andere woonconsumentgroepen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten blijft nog minimaal achter bij het vertrouwen van bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel, omdat men iets minder positief oordeelt over de koopprijsontwikkeling in het afgelopen jaar en in het komende jaar.

Op de vraag of het een goed moment is om een woning te kopen, geeft in het eerste kwartaal van 2018 ongeveer 53% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten aan dat het een (zeer) gunstig moment is; 14% vindt het een (zeer) ongunstig moment. Daarmee zijn deze woonconsumenten ook in dit kwartaal weer positiever gestemd dan de bewoners elders in Groningen en de woonconsumenten in Nederland als geheel. Vooral het aandeel respondenten in de aardbevingsgemeenten dat het een zeer ongunstig moment vindt om te kopen, blijft net als in het vierde kwartaal van 2017 erg klein (3%) en een aanzienlijk lager dan medio 2015 (bijna 20%). Binnen de groep die het koopmoment als ongunstig beschouwd, worden in het eerste kwartaal van 2018 steeds vaker de bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt (gebrek aan aanbod en slechtere betaalbaarheid van de woningen) als reden genoemd door respondenten in de aardbevingsgemeenten; net als elders in Nederland.

De respondenten in de aardbevingsgemeenten die het momenteel een gunstig koopmoment vinden, noemen daarvoor vaker de waardestijging van de woningen en de goede verkoopbaarheid van de woning als reden dan voorheen. De ruime keuze aan te koop staande koopwoningen wordt in deze laatste peiling juist veel minder vaak genoemd als reden; het aanbod van woning neemt ook binnen dit woningmarktgebied af. Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten, blijkt dus steeds meer op dezelfde factoren gebaseerd dan elders in Groningen en in Nederland als geheel.

Over het geheel beschouwd is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten tussen medio 2015 en begin 2018 behoorlijk bijgetrokken ten opzichte van andere woningmarktgebieden in Groningen en Nederland als geheel. Dit geldt voor zowel de eigenaarsbewoners, als zeker ook voor potentiële woningkopers. Omdat de woningmarktontwikkelingen in die periode niet wezenlijk beter zijn geweest in de aardbevingsgemeenten dan elders, lijkt dit vooral het effect te zijn van een veranderde risicoperceptie; ook onder de groep potentiële toetreders tot de regionale koopwoningmarkt.

Een ruime meerderheid van de ondervraagde bewoners is op de hoogte van de diverse inspanningen van de NCG om (mogelijk) ervaren problemen op de regionale woningmarkt onder bewoners in de aardbevingsgebieden weg te nemen of te verlichten. Een aanzienlijk deel van hen (53%) is ook van mening, dat de meeste inspanningen (mogelijk) bijdragen aan hun vertrouwen in de woningmarkt. De ondersteuningsvormen die direct gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige woning (schadeherstel, versterking en verduurzaming) dragen volgens de bewoners het meest duidelijk bij aan hun vertrouwen in de koopwoningmarkt. Dit zijn de vormen van ondersteuning die gericht zijn op het verhogen van het wooncomfort van de huidige woning. Voor 15% van de ondervraagde bewoners draagt het bestaan van de inspanningen van de NCG er in lichte tot sterke mate toe bij dat men binnen de regio wil blijven wonen. Nog maar 5% van de respondenten wil ondanks alles toch verhuizen naar een ander regio.

## 4 Het vertrouwen in de economie in Groningen

In de maandelijkse metingen in het kader van de Eigen Huis Marktindicator wordt ook naar het vertrouwen in de economie van de woonconsumenten gevraagd. Op basis van die informatie wordt de zogenoemde Eigen Huis Conjunctuurindicator (EHC) geconstrueerd. De gemiddelde score op de EHC staat dus voor het vertrouwen in de economische ontwikkelingen, zoals dat gemiddeld onder Nederlanders leeft.

In het eerste kwartaal van 2018 is het vertrouwen in de economische ontwikkelingen onder de respondenten in de aardbevingsgemeenten vergelijkbaar met de overige gemeenten in Groningen. Met een score van 105 (bij een neutrale waarde van '100') zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten licht positief gestemd (zie tabel 4.1). Ten opzichte van het vorige kwartaal is er sprake van een stijging van de score op de EHC onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten, terwijl de score in de overige Groningse gemeenten juist daalt en deze in Nederland als geheel maar half zo sterk is gestegen. Het vertrouwen in de economie is in de provincie Groningen wel iets geringer in het eerste kwartaal van 2018.

De drie pijlers van de EHC hebben nauwelijks tot geen regionale component, want er wordt de respondenten gevraagd naar algemene ontwikkelingen. Toch blijkt de perceptie van die algemene economische ontwikkelingen onder de respondenten in de aardbevingsgemeenten, in het eerste kwartaal van 2018 weer af te wijken van de perceptie van bewoners elders in de provincie Groningen en in Nederland als geheel.

**Tabel 4.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met eerste kwartaal 2018**

Periode	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
2 <sup>e</sup> kwartaal 2015	102	101	102	101
3 <sup>e</sup> kwartaal 2015	97	97	97	98
4 <sup>e</sup> kwartaal 2015	95	102	99	100
1 <sup>e</sup> kwartaal 2017	105	108	107	110
2 <sup>e</sup> kwartaal 2017	108	112	110	112
3 <sup>e</sup> kwartaal 2017	113	113	113	114
4 <sup>e</sup> kwartaal 2017	101	110	105	109
1 <sup>e</sup> kwartaal 2018	105	106	105	111

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015, 2017 en 2018; bewerking OTB

Ook bij het bestuderen van het vertrouwen in de economie zijn de respondenten uit de provincie Groningen nader onderverdeeld naar gemeenten met al dan niet het risico op aardbevingen én naar al

dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten (zie tabel 4.2).

Uit de gegevens over de eerste drie kwartalen van 2017 blijkt dat het vertrouwen in de economie onder de respondenten die in een krimpgemeente wonen, meestal gemiddeld lager is dan onder de respondenten in niet-krimpgemeenten. Dit geldt zowel voor gemeenten in de provincie Groningen, als voor alle gemeenten in Nederland. Op nationaal niveau is in de laatste twee peilingen echter nauwelijks meer een verschil waar te nemen tussen krimpgemeenten en niet-krimpgemeenten met betrekking tot dit vertrouwen in de economie. In de overige gemeenten in Groningen blijft dit onderscheid wel duidelijk zichtbaar. Onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten is het verschil in vertrouwen veel diffuser voor de krimp- en de niet-krimpgemeenten.

In de laatste peiling, het eerste kwartaal van 2018, valt vooral de toename van het vertrouwen in de economie onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten zonder krimp (van 99 naar 111) erg op.

**Tabel 4.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, eerste kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018**

	Bevolkingskrimp	Aardbevingsrisico's	Gemiddelde score Eigen Huis Conjunctuurindicator				
			2017-1	2017-2	2017-3	2017-4	2018-1
<b>Groningen</b>							
1	Ja	Ja	106	108	111	103	101
2	Ja	Nee	103	109	110	107	102
3	Nee	Ja	104	108	116	99	111
4	Nee	Nee	112	115	117	114	110
<b>Nederland</b>							
5	Ja	Nee	112	108	104	109	109
6	Nee	Nee	110	113	115	110	111
<b>Totaal</b>			110	112	114	109	111

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum, Loppersum en De Marne;

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

3: de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren;

4: de stad Groningen;

5: zie bijlage A voor de lijst van Nederlandse gemeenten behorend tot de Krimpregio's.

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren waarop de EHC is gebaseerd, zien we dat de respondenten in de aardbevingsgemeenten in het eerste kwartaal van 2018 een vergelijkbare mening hebben over de algemene economische ontwikkelingen (in het afgelopen jaar en in het komende jaar) als de respondenten in Nederland als geheel. De respondenten in de aardbevingsgemeenten zijn wel minder positief dan de respondenten in geheel Nederland over de te verwachte ontwikkeling van de werkloosheid en van de financiële situatie van het eigen huishouden in de komende twaalf maanden (zie tabel 4.3). Dit verschil in mening tussen de respondenten in de aardbevingsgemeenten en in de overige deelgebieden lijkt gedurende 2017 iets groter te zijn geworden (zie tabel B.5 in de bijlage).



**Tabel 4.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2018**

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	1%	8%	4%	4%
iets slechter	15%	12%	14%	10%
blijft hetzelfde	31%	33%	32%	28%
iets beter	45%	37%	41%	43%
duidelijk beter	6%	6%	6%	12%
weet het niet	2%	4%	3%	3%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	1%	5%	3%	3%
iets slechter	14%	13%	14%	11%
blijft hetzelfde	44%	39%	42%	38%
iets beter	37%	28%	32%	38%
duidelijk beter	1%	5%	3%	5%
weet het niet	3%	10%	6%	5%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk stijgen	4%	3%	4%	1%
enigszins stijgen	19%	7%	13%	10%
gelijk blijven	27%	27%	27%	26%
enigszins dalen	40%	50%	45%	47%
duidelijk dalen	8%	6%	7%	11%
weet het niet	2%	7%	4%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	4%	7%	6%	8%
iets slechter	24%	25%	25%	23%
hetzelfde gebleven	58%	51%	54%	50%
iets beter	11%	15%	12%	15%
duidelijk beter	3%	1%	2%	3%
weet het niet	0%	1%	1%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	7%	4%	6%	6%
iets slechter	36%	23%	29%	23%
hetzelfde gebleven	36%	53%	45%	52%
iets beter	16%	14%	15%	15%
duidelijk beter	3%	3%	3%	2%
weet het niet	2%	3%	2%	2%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	98	96	194	1.991

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2018; bewerking OTB

# Bijlage A

**Tabel B.1 Aanduiding Krimregio's in Nederland, 2016**

<b>Krimregio's</b>	<b>Gemeenten</b>
1. Eemsdelta	Appingedam Delfszijl Eemmond Loppersum
2. Oost-Groningen	Bellingwoude Menterswolde Oldambt Pekela Stadskanaal Veendam Vlagtwedde
3. De Marne	De Marne
4. Parkstad Limburg	Brunssum Heerlen Kerkrade Nuth Landgraaf Onderbanken Simpelveld Voerendaal
5. Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten Gulpen-Wittem Maastricht Meerssen Vaals Valkenburg aan de Geul
6. Westelijke Mijnstreek	Beek Schinnen Sittard-Geleen Stein
7. Zeeuws-Vlaanderen	Hulst Sluis Terneuzen
8. Achterhoek	Aalten Bronckhorst Berkelland Doetinchem Montferland Oost Gelre Oude IJsselstreek Winterswijk
9. Noord-Oost Friesland	Achtkarspelen Dantumadeel Dongeradeel Ferwerderadeel Kollumerland C.A. Tietjerksteradeel

**Tabel B.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste tot en met vierde kwartaal 2017**

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator															
	Aardbevingsgemeenten				Overige gemeenten in Groningen				Provincie Groningen				Nederland			
	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4
<b>Leeftijd</b>																
18-29 jaar	127	100	106	125	116	119	133	108	122	109	116	110	108	109	112	111
30-44 jaar	117	112	105	93	98	106	115	100	107	109	109	96	110	111	110	107
45-54 jaar	118	109	114	97	109	112	102	117	114	110	109	108	108	112	111	111
55-64 jaar	107	106	115	105	111	118	113	109	109	112	114	107	109	113	114	112
65 jaar en ouder	106	112	107	117	110	111	114	112	108	112	112	115	112	116	116	112
<b>Huishoudensamenstelling</b>																
alleenstaand	107	112	118	86	112	113	117	107	110	112	117	97	110	114	115	112
gezin zonder kinderen	110	108	113	116	109	114	114	112	109	111	113	114	110	114	113	111
gezin met kinderen	119	109	101	105	102	107	100	104	113	108	101	105	110	111	112	111
<b>Inkomensklasse</b>																
tot 1000 euro	119	113	122	100	115	108	110	98	117	109	119	99	102	108	112	109
1000 tot 2000 euro	110	108	108	97	109	115	112	114	110	111	111	104	110	113	115	109
2000 tot 3000 euro	113	112	116	117	109	109	117	109	111	111	116	112	110	114	112	112
vanaf 3000 euro	112	110	114	118	111	122	110	109	111	117	111	113	112	117	115	112
<b>Woningmarktpositie</b>																
inwonend	129	108	107	97	102	96	109	88	125	106	108	96	108	108	109	109
huurder	120	106	124	107	109	112	119	114	113	110	121	112	110	112	113	109
eigenaarbewoner	104	110	106	109	109	114	109	107	106	112	107	108	110	115	114	112

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

**Tabel B.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2017**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	7%	6%	9%	4%	10%	15%	5%	8%	12%	7%	8%	11%
iets slechter	18%	14%	15%	12%	21%	14%	15%	18%	15%	18%	19%	22%
hetzelfde gebleven	20%	21%	13%	23%	25%	19%	21%	23%	16%	19%	17%	17%
iets beter	40%	42%	42%	36%	30%	30%	38%	36%	36%	36%	35%	29%
duidelijk beter	4%	11%	7%	13%	5%	8%	9%	8%	7%	9%	10%	7%
weet het niet	11%	6%	14%	12%	9%	14%	12%	7%	14%	11%	11%	13%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	3%	6%	9%	4%	6%	1%	3%	6%	5%	5%	6%	9%
iets slechter	25%	12%	9%	17%	17%	3%	21%	15%	6%	20%	21%	23%
blijft hetzelfde	37%	40%	21%	37%	40%	13%	37%	40%	17%	34%	33%	32%
iets beter	26%	32%	26%	25%	23%	28%	26%	28%	27%	26%	24%	21%
duidelijk beter	1%	3%	22%	4%	4%	37%	3%	3%	30%	4%	4%	3%
weet het niet	8%	6%	13%	13%	11%	17%	10%	8%	15%	11%	12%	13%
<b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
gedaald	6%	4%	4%	1%	1%	1%	3%	3%	3%	2%	1%	1%
vrijwel gelijk gebleven	7%	13%	13%	8%	4%	4%	8%	8%	8%	6%	5%	5%
zwak gestegen	30%	16%	16%	24%	17%	17%	27%	16%	16%	20%	15%	14%
matig gestegen	39%	37%	37%	31%	27%	27%	35%	32%	32%	39%	40%	35%
sterk gestegen	13%	18%	18%	19%	40%	40%	16%	29%	29%	23%	30%	35%
weet het niet	5%	12%	12%	17%	11%	11%	11%	12%	12%	10%	9%	10%
<b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
dalen	0%	2%	2%	0%	1%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%
blijft gelijk	14%	19%	15%	14%	7%	12%	14%	13%	13%	9%	9%	8%
minimaal stijgen	32%	30%	29%	25%	19%	20%	28%	25%	24%	27%	22%	23%
matig stijgen	46%	37%	34%	36%	45%	44%	41%	41%	39%	44%	45%	46%
sterk stijgen	4%	6%	7%	7%	20%	10%	6%	13%	9%	9%	13%	12%
weet het niet	4%	7%	13%	18%	8%	14%	11%	7%	14%	10%	10%	11%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>												
sterk gestegen	3%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	1%	1%
licht gestegen	11%	20%	20%	15%	21%	13%	13%	21%	17%	14%	19%	18%
hetzelfde gebleven	22%	21%	34%	29%	27%	32%	25%	24%	33%	26%	28%	30%
licht gedaald	40%	26%	19%	29%	18%	19%	35%	22%	19%	29%	25%	24%
sterk gedaald	7%	6%	5%	6%	9%	6%	7%	7%	5%	9%	5%	5%
weet het niet	17%	27%	22%	21%	24%	29%	19%	25%	26%	21%	22%	22%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>												
sterk stijgen	0%	0%	6%	1%	7%	5%	1%	3%	6%	2%	3%	3%
licht stijgen	42%	39%	38%	46%	43%	42%	44%	41%	40%	45%	46%	45%
blijft hetzelfde	38%	25%	31%	27%	18%	22%	32%	22%	26%	28%	25%	26%
licht dalen	6%	10%	2%	4%	5%	3%	5%	8%	2%	4%	3%	4%
sterk dalen	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
weet het niet	14%	25%	23%	22%	27%	29%	18%	26%	26%	21%	23%	22%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	105	104	98	105	105	96	210	209	194	1993	1999	1991

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

**Tabel B.4 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2017**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4
<b>Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?</b>												
zeer gunstig	5%	5%	6%	5%	2%	2%	5%	3%	4%	7%	5%	5%
gunstig	56%	44%	34%	48%	32%	28%	52%	38%	31%	45%	35%	28%
gunstig noch ongunstig	32%	41%	45%	37%	49%	40%	35%	45%	43%	37%	37%	43%
ongunstig	4%	8%	13%	8%	11%	23%	6%	10%	18%	8%	16%	20%
zeer ongunstig	2%	2%	2%	2%	6%	7%	2%	4%	4%	3%	4%	4%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	105	104	104	105	105	105	210	209	209	1993	1991	1999

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

**Tabel B.5 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2017**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	0%	1%	4%	3%	4%	8%	2%	2%	6%	3%	3%	3%
iets slechter	15%	8%	12%	9%	5%	10%	12%	7%	11%	7%	7%	10%
blijft hetzelfde	24%	28%	35%	27%	24%	19%	26%	26%	27%	29%	26%	30%
iets beter	51%	54%	38%	50%	47%	42%	50%	50%	40%	44%	45%	41%
duidelijk beter	9%	7%	5%	8%	16%	15%	8%	12%	10%	13%	16%	12%
weet het niet	1%	2%	6%	3%	4%	6%	2%	3%	6%	4%	3%	4%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	3%	1%	6%	4%	5%	9%	3%	3%	7%	2%	3%	4%
iets slechter	12%	7%	15%	5%	6%	13%	9%	6%	14%	9%	8%	12%
blijft hetzelfde	48%	44%	42%	38%	36%	30%	43%	40%	36%	37%	37%	36%
iets beter	29%	42%	27%	43%	32%	29%	36%	37%	28%	39%	39%	37%
duidelijk beter	6%	3%	2%	4%	8%	8%	5%	6%	5%	7%	7%	5%
weet het niet	2%	3%	8%	6%	13%	11%	4%	8%	10%	6%	6%	6%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk stijgen	3%	2%	6%	2%	2%	3%	2%	2%	5%	2%	2%	2%
enigszins stijgen	12%	13%	11%	15%	13%	12%	13%	13%	11%	13%	11%	12%
gelijk blijven	33%	41%	28%	33%	26%	26%	33%	34%	28%	28%	26%	27%
enigszins dalen	42%	31%	46%	41%	39%	35%	42%	35%	40%	45%	46%	45%
duidelijk dalen	5%	8%	5%	3%	10%	12%	4%	9%	8%	7%	10%	9%
weet het niet	5%	5%	4%	6%	10%	12%	6%	7%	8%	5%	5%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	7%	3%	11%	5%	3%	5%	6%	3%	8%	6%	6%	7%
iets slechter	25%	17%	27%	19%	26%	15%	22%	21%	21%	21%	20%	24%
hetzelfde gebleven	50%	55%	45%	49%	52%	59%	49%	54%	52%	52%	54%	50%
iets beter	16%	19%	13%	22%	16%	16%	19%	18%	15%	17%	16%	15%
duidelijk beter	2%	1%	4%	4%	3%	4%	3%	2%	4%	3%	3%	3%
weet het niet	0%	5%	0%	1%	0%	1%	1%	2%	0%	1%	1%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	7%	2%	9%	2%	5%	7%	5%	3%	8%	5%	5%	6%
iets slechter	17%	9%	23%	14%	18%	17%	16%	13%	20%	19%	18%	24%
blijft hetzelfde	62%	67%	49%	65%	60%	45%	63%	63%	47%	56%	56%	48%
iets beter	11%	17%	18%	15%	11%	20%	13%	14%	19%	15%	16%	16%
duidelijk beter	3%	0%	2%	1%	5%	4%	2%	3%	3%	2%	3%	3%
weet het niet	0%	5%	0%	3%	1%	7%	1%	4%	3%	3%	2%	3%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	105	104	104	105	105	105	210	209	209	1993	1991	1999

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB



**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: [OTB-bk@tudelft.nl](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**