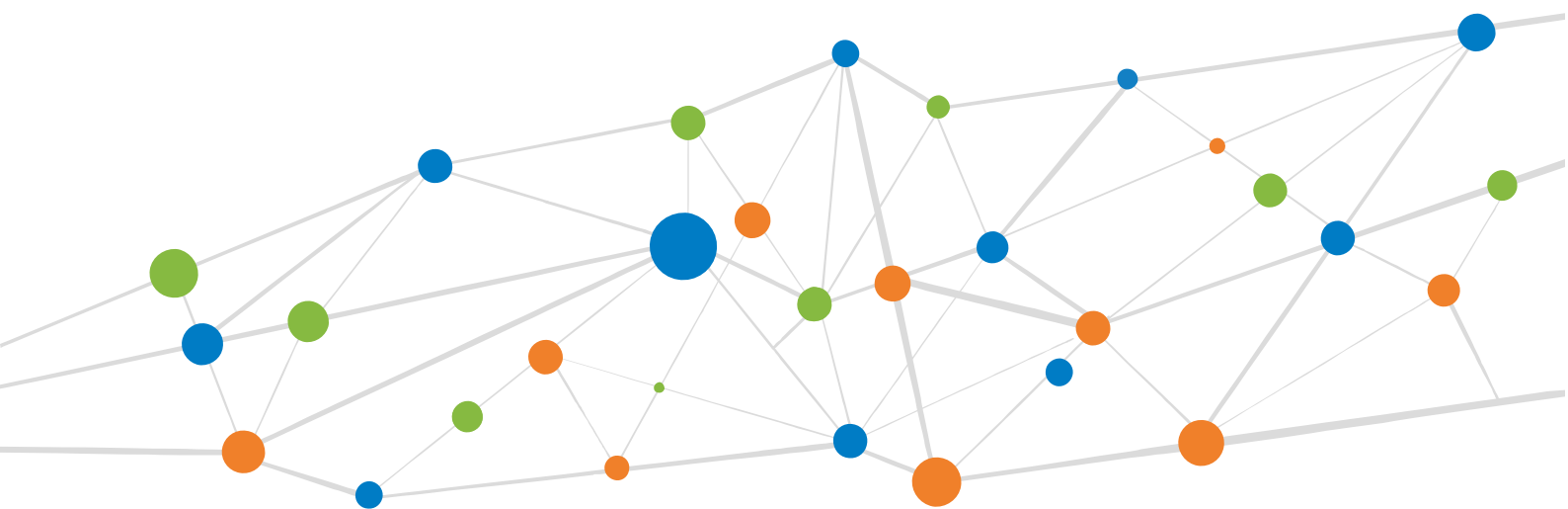


De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 2e kwartaal 2016

prof. dr. Marc K. Francke en MSc Bram Broekmeulen

3 augustus 2016



De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 2e kwartaal 2016

prof. dr. Marc K. Francke^{‡,*} en MSc Bram Broekmeulen^{*}

3 augustus 2016

Ortec Finance Research Center
P.O. Box 4074, 3006 AB Rotterdam, The Netherlands,
www.ortec-finance.com

^{*}Ortec Finance
[‡]Universiteit van Amsterdam

Samenvatting

Onderzoekstitel

De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 2e kwartaal 2016.

Opdrachtgever

De Nederlandse Aardolie Maatschappij BV (NAM).

Datum

3 augustus 2016

Opdrachtnemer

Ortec Finance, gevestigd te Rotterdam.

Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is de beantwoording van de vraag of en in welke mate de aardgaswinning in het Groningenveld en de gevolgen daarvan effect hebben (gehad) op de ontwikkeling van de particuliere koopwoningmarkt in de risicogebieden in Noord-Nederland en, indien dat het geval is, de kwantificering van dat effect. De vraag die in dit onderzoek centraal staat is of (het risico op) aardbevingen de woningwaarde beïnvloeden. Dit onderzoek gaat niet in op de fysieke schade en de gevolgen hiervan.

Dit rapport is een actualisatie van het onderzoeksrapport "*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*" van 12 augustus 2013 en zeven actualisaties van 23 oktober 2013, 15 januari, 24 april, 10 september, 12 november 2014, 5 maart 2015 en 29 maart 2016. De huidige actualisatie bevat drie extra kwartalen aan verkoopcijfers, namelijk het vierde kwartaal van 2015 en het eerste en tweede kwartaal van 2016.

Onderzoeksmethode

Dit onderzoek vergelijkt ontwikkelingen van woningprijzen en andere marktindicatoren tussen verschillende gebieden, namelijk het risico- en referentiegebied. De begrenzing van het risicogebied wordt bepaald door de begrenzing van het Groningengasveld en het gebied waar zich aardbevingen en schades voordoen ten gevolge hiervan. Het referentiegebied bestaat uit niet aardbevingsgevoelige gemeenten die, gelet op sociaal-economische en demografische factoren en geografische nabijheid, te vergelijken zijn met gemeenten in het risicogebied. Het risicogebied en het referentiegebied zijn gesplitst in een groei- en krimpgebied (verfijnde indeling).

Als aanvulling op een vergelijking van prijsontwikkelingen tussen het risico- en referentiegebied worden ook alternatieve marktindicatoren geanalyseerd, namelijk aantallen verkopen (NVM en Kadaster), aantallen te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen, aantal dagen te koop van *verkochte* en *te koop staande* woningen, procentueel verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs en aantallen verkopen en terugtrekkingen als percentage van te koop staande woningen.

Gebruikte data

In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de twee belangrijkste landelijk dekkende verkoopbestanden, namelijk het verkopenbestand van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM) en het verkopenbestand van het Kadaster. Voor dit onderzoek zijn de verkopen in Groningen, Friesland en Drenthe beschikbaar gesteld.

Beide bestanden bevatten ten tijde van het onderzoek verkopen tot en met het tweede kwartaal van 2016. Merk op dat in de analyses eventuele aankopen van woningen door de Nederlandse Aardolie Maatschappij buiten beschouwing worden gelaten.

Technieken

Voor de bepaling van de prijsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van statistische modellen, namelijk het kenmerkenmodel en het herhaalde verkopenmodel. Beide modellen worden veel gebruikt om constante kwaliteit prijsindices vast te stellen, dat wil zeggen prijsindices waarin gecorrigeerd wordt voor de verschillen in de kenmerken van de verkochte woningen, zoals locatie, oppervlakte, woningtype en bouwjaar. Het kenmerkenmodel verklaart verkoopprijzen expliciet met behulp van de bijbehorende

(woning)kenmerken en baseert de prijsontwikkeling op door het model gestandaardiseerde verkoopprijzen. Het herhaalde verkopenmodel baseert de prijsontwikkeling op paren prijzen van opeenvolgende verkopen van dezelfde woning, zodat woningkenmerken niet nodig zijn. Het uitgangspunt bij het herhaalde verkopenmodel is dat de woningen tussen twee opeenvolgende verkooptijdstippen niet zijn gewijzigd. Aan deze veronderstelling wordt in werkelijkheid niet voldaan vanwege veroudering van objecten en eventuele investeringen. Het is echter mogelijk om voor deze wijzigingen te corrigeren, in ieder geval gedeeltelijk.

De onderzoekers geven voor dit onderzoek de voorkeur aan het kenmerkenmodel, omdat dit model, in tegenstelling tot het herhaalde verkopenmodel, gebaseerd is op alle verkopen (waarvoor kenmerken aanwezig zijn) en daardoor meer representatief is voor alle verkochte woningen. Het kenmerkenmodel wordt toegepast op het NVM-bestand, het herhaalde verkopenmodel op het Kadaster-bestand.

De kwartaal op kwartaal ontwikkelingen van de alternatieve marktindicatoren laten sterke schommelingen zien. Daarom wordt voor al deze indicatoren de trendmatige ontwikkeling berekend en getoond, dat wil zeggen ontwikkelingen geschoond voor seizoenseffecten en ruis.

Resultaten

Kenmerkenmodel

De woningprijzen hebben zich in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 in alle deelgebieden positief ontwikkeld.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risicogebied achter bij de referentiegebieden. Ten opzichte van referentiegebied 1 blijft de prijsverandering in het risicogebied gemiddeld 3,2% (3,5%) punt achter. Het verschil in prijsverandering ten opzichte van het gezamenlijke referentiegebied 1&2 bedraagt gemiddeld 2,2% (2,8%). Deze verschillen zijn statistisch significant. De verschillen in prijsverandering tussen het risicogebied en referentiegebied 2 zijn niet statistisch significant.

De cumulatieve prijsontwikkeling blijft in het risico krimpgebied 1,1%-punt achter bij het corresponderende referentiegebied, maar dit verschil is niet statistisch significant. De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risico groeigebied eveneens achter bij het corresponderende referentiegebied. Het verschil bedraagt 4,5% (5,5%) punt en dit verschil is statistisch significant.

Herhaalde verkopenmodel

In het risicogebied zijn de woningprijzen gedurende het eerste kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 gedaald, terwijl ze in de referentiegebieden zijn gestegen.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risicogebied achter bij de referentiegebieden, namelijk met 6,2% (6,9%), 8,2% (9,4%) en 7,3% (8,4%) voor respectievelijk referentiegebied 1, 2 en 1&2. Deze verschillen zijn statistisch significant.

De cumulatieve prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) blijft in het risico krimpgebied 6,3% (6,7%) punt achter bij het corresponderende referentiegebied en dit verschil is statistisch significant. Binnen de groeigebieden blijft de cumulatieve prijsontwikkeling 7,0% (8,2%) punt achter bij het corresponderende referentiegebied en dit verschil is statistisch significant.

Vergelijking uitkomsten van het kenmerkenmodel en herhaalde verkopenmodel

Het verschil in prijsontwikkeling tussen het risicogebied en het referentiegebied neemt, in tegenstelling tot de laatste actualisatie, in zowel het kenmerkenmodel als in het herhaalde verkopenmodel toe. Voor beide modellen geldt dat de verschillen in de groeigebieden het grootst zijn. In het geval van de krimpgebieden zijn de met het herhaalde verkopenmodel berekende verschillen ongeveer een factor zes hoger dan in het kenmerkenmodel. Bij de groeigebieden geldt een factor van anderhalf. Het herhaalde verkopenmodel gebruikt slechts een deel van het totaal aantal verkopen, namelijk alleen die woningen die meer dan eens verkocht zijn in de periode vanaf januari 1993. Daarom kan er sprake zijn van selectie effecten, zodat de prijsontwikkeling van herhaalde verkopen kan afwijken van die van alle verkopen.

Alternatieve marktindicatoren

Uit de analyse van diverse alternatieve marktindicatoren blijkt dat de woningmarkt zich gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 herstelt. Dit herstel blijft achter in het risicogebied en met name in het risico krimpgebied. Voor een aantal alternatieve marktindicatoren (aantal Kadaster verkopen, aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen en het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen) in het risicogebied geldt dat het verschil ten opzichte van de referentiegebieden gedurende de beschouwde periode afneemt. Echter, de cumulatieve verschillen met de referentiegebieden blijven substantieel.

Conclusie

De algemene conclusie van dit rapport is dat zowel volgens het kenmerken- als het herhaalde verkoopmodel de prijsontwikkeling van het risicogebied achter blijft bij die van de referentiegebieden en dat de prijsontwikkeling in het risico groeigebied ten opzichte van het referentiegebied het minst gunstig is. Uit de alternatieve marktindicatoren blijkt ook een substantieel minder gunstige ontwikkeling in het risicogebied.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	9
2 Risico- en referentiegebieden	11
3 Prijsontwikkelingen	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Actualisatie kenmerkenmodel	13
3.3 Verfijnde gebiedsindeling kenmerkenmodel	14
3.4 Actualisatie herhaalde verkopenmodel	14
3.5 Verfijnde gebiedsindeling herhaalde verkopenmodel	15
3.6 Conclusies	16
4 Alternatieve marktindicatoren	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Aantal Kadaster verkopen	26
4.3 Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen	26
4.4 Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen	27
4.5 Aantal dagen te koop voor <i>verkochte</i> woningen	27
4.6 Aantal dagen te koop voor <i>te koop staande</i> woningen	28
4.7 Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs	28
4.8 Verkoopsnelheid	29
4.9 Terugtreksnelheid	29
4.10 Conclusies	30
5 Conclusies	41
A Figuren	43
B Tabellen	53

Lijst van tabellen

2.1	Gebiedsindeling	11
3.1	Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*	18
3.2	Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.	19
3.3	Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het herhaalde verkopenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*	20
3.4	Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het herhaalde verkopenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.	21
3.5	Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel .	22
3.6	Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het kenmerkenmodel .	22
3.7	Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het herhaalde verkopenmodel .	23
3.8	Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het herhaalde verkopenmodel .	23
4.1	Overzicht van de trendmatige ontwikkeling van de alternatieve marktindicatoren.	32
4.2	Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen.	33
4.3	Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen.	34
4.4	Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.	35
4.5	Aantal dagen te koop voor <i>verkochte</i> woningen in risico- en referentiegebied.	36
4.6	Aantal dagen te koop voor <i>te koop staande</i> woningen in risico- en referentiegebied.	37
4.7	Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied.	38
4.8	Verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied.	39
4.9	Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied.	40
B.1	Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het NVM-bestand.	54
B.2	Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het NVM-bestand na filtering.	55
B.3	Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het Kadaster-bestand.	56
B.4	Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het Kadaster-bestand na filtering.	57
B.5	Kenmerkenmodel prijsindices op basis van NVM gegevens.	58
B.6	Kenmerkenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van NVM gegevens.	59
B.7	Herhaalde verkopenmodel prijsindices op basis van Kadaster gegevens.	60
B.8	Herhaalde verkopenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van Kadaster gegevens.	61
B.9	Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen.	62
B.10	Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen.	63
B.11	Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.	64
B.12	Aantal dagen te koop voor <i>verkochte</i> woningen in risico- en referentiegebied.	65
B.13	Aantal dagen te koop voor <i>te koop staande</i> woningen in risico- en referentiegebied.	66
B.14	Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied.	67
B.15	Verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied.	68
B.16	Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied.	69

Lijst van figuren

2.1	Kaart van het onderzoeksgebied.	12
3.1	Prijsontwikkeling van de risico- en referentiegebieden volgens het kenmerkenmodel . . .	17
3.2	Prijsontwikkeling van de risico- en referentiegebieden volgens het herhaalde verkopenmodel	17
3.3	Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het kenmerkenmodel	18
3.4	Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het kenmerkenmodel (verfijnde indeling).	19
3.5	Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het herhaalde verkopenmodel	20
3.6	Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het herhaalde verkopenmodel (verfijnde indeling).	21
A.1	Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 en 2. . . .	44
A.2	Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 (verfijning).	44
A.3	Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.	45
A.4	Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).	45
A.5	Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.	46
A.6	Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).	46
A.7	Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor <i>verkochte</i> woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.	47
A.8	Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor <i>verkochte</i> woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).	47
A.9	Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor <i>te koop staande</i> woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.	48
A.10	Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor <i>te koop staande</i> woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).	48
A.11	Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2.	49
A.12	Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).	49
A.13	Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.	50
A.14	Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning). . .	50
A.15	Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.	51
A.16	Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning). . .	51

1 Inleiding

Dit rapport is een actualisatie van het onderzoeksrapport “*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*” van 12 augustus 2013 en de actualisaties daarvan op 23 oktober 2013, 15 januari 2014, 24 april 2014, 10 september 2014, 12 november 2014, 5 maart 2015 en 29 maart 2016. In het eerste onderzoek is de prijsontwikkeling in het risicogebied vergeleken met referentiegebieden, gebruikmakend van verkoopgegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. De tot op heden zwaarste aardbeving in Noord-Nederland vond plaats in augustus 2012 te Huizinge. Dit betekent dat er in het eerste onderzoek slechts twee kwartalen aan verkoopcijfers na deze beving beschikbaar waren om verschillen in de prijsontwikkelingen tussen risico- en referentiegebieden te analyseren. De Minister van Economische Zaken heeft daarom besloten om over 2013 en 2014 het onderzoek periodiek, per kwartaal, te laten actualiseren. De actualisaties bevatten verkoopgegevens tot en met het tweede (23 oktober 2013), derde (15 januari 2014), vierde kwartaal van 2013 (24 april 2014), het eerste en tweede kwartaal van 2014 (10 september 2014), het derde kwartaal van 2014 (12 november 2014) en het vierde kwartaal van 2014 (5 maart 2015). De actualisatie van 29 maart 2016 en deze actualisatie zijn opgesteld in opdracht van de Nederlandse Aardolie Maatschappij. De eerste bevat verkoopgegevens tot en met het derde kwartaal van 2015. De huidige actualisatie is gebaseerd op verkoopgegevens tot en met het tweede kwartaal van 2016.

In de kwartaalrapporten worden de prijsontwikkelingen die volgen uit het kenmerken- en het herhaalde verkopenmodel en de ontwikkelingen van alternatieve marktindicatoren geactualiseerd. Daarnaast is in elk rapport ook een vergelijking met het voorgaande rapport opgenomen, waarbij de focus ligt op de periode vanaf 2011. Dit rapport is dus een vervolg op de nulmeting en op de vorige actualisaties¹.

In het nulmeting rapport zijn de prijsontwikkelingen over zowel lange perioden (vanaf 1993), als in de meest recente perioden geanalyseerd. De aandacht in de actualisatie rapporten gaat voornamelijk uit naar de recente ontwikkelingen. Daarom worden in de eerste plaats de resultaten van recente veranderingen beschreven. Hiervoor zijn tabellen en grafieken opgenomen met de cumulatieve prijsveranderingen vanaf het derde kwartaal van 2012 en vanaf het eerste kwartaal van 2013. Dit waren respectievelijk het kwartaal waarin de tot nu toe zwaarste aardbeving in Noord-Nederland optrad en het kwartaal waarin het rapport “*Reassessment of the probability of higher magnitude earthquakes in the Groningen gas field*” en de brief van het Ministerie van Economische Zaken aan de Tweede Kamer² werden gepubliceerd. Hierin worden bevingen rondom het Groningen-veld met een kracht van 4 tot 5 op de schaal van Richter niet uitgesloten.

Merk op dat in de analyses eventuele aankopen van woningen door de Nederlandse Aardolie Maatschappij buiten beschouwing worden gelaten.

Het rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de gebruikte gebiedsindelingen. Hoofdstuk 3 vergelijkt de prijsontwikkelingen in de verschillende gebieden. Hoofdstuk 4 bevat een analyse van alternatieve woningmarkt indicatoren. Tenslotte geeft hoofdstuk 5 de algehele conclusies van dit rapport.

¹ Het eerste onderzoeksrapport wordt in het vervolg van dit rapport het nulmeting rapport genoemd. De eerdere actualisaties worden in het vervolg van dit rapport de 2013K2, 2013K3, 2013K4, 2014K2, 2014K3, 2014K4 en 2015K3 actualisaties genoemd.

² “Gaswinning Groningen-veld”, 25 januari 2013.

2 Risico- en referentiegebieden

In het rapport wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsindeling:

- Risico-gebied,
- Referentiegebied 1,
- Referentiegebied 2,
- Uitzonderingsgebied.

Het risicogebied bestaat uit gemeenten waar, gelet op eerder opgetreden aardbevingen en schade-meldingen, een verhoogd risico op schade ten gevolge van de aardgaswinning in het Groningenveld optreedt. De referentiegebieden zijn aangrenzende vergelijkbare gemeenten, zonder verhoogd aardbe-vingsrisico. De vergelijking is op basis van demografische en sociaal-economische kenmerken. Referentiegebied 1 is grenzend aan het risicogebied en referentiegebied 2 bestaat uit gemeenten die verder verwijderd zijn van het risicogebied. Het uitzonderingsgebied bevat gemeenten met sterk afwijkende demografische of economische kenmerken. Het risicogebied en referentiegebied 1 zijn vervolgens gesplitst in subgebieden met bevolkingsgroei (A) en -krimp (B), in het vervolg de verfijnde gebiedsindeling genoemd.³ Tabel 2.1 bevat een overzicht van de gebieden met bijbehorende gemeenten. In Figuur 2.1 zijn de risicogemeenten in verschillende tinten blauw weergegeven, terwijl de referentiegebieden met verschillende tinten groen zijn gekleurd. Op de kaart is te zien dat referentiegebied 2, op basis van afstand, minder relevant is voor de vergelijking met het risicogebied.

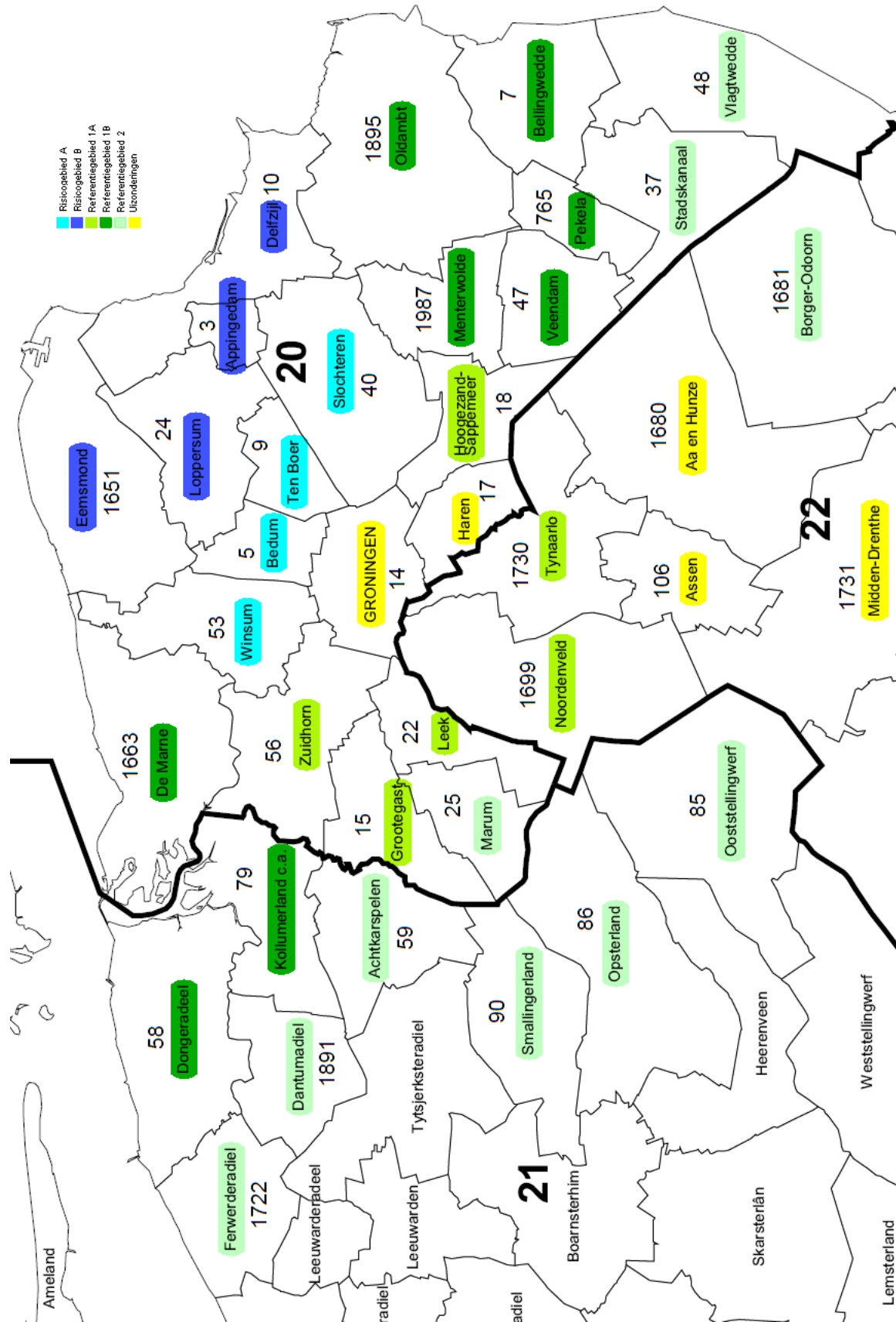
Tabel 2.1: Gebiedsindeling.

Risico A	Risico B
Bedum Ten Boer Slochteren Winsum	Appingedam Delfzijl Loppersum Eemsumond
Referentie 1A	Referentie 1B
Grootegast Hoogezand-Sappemeer Leek Zuidhorn Noordenveld Tynaarlo	Bellingwoude Veendam Dongeradeel Kollumerland en Nieuwkruisland Pekela De Marne Oldambt Menterwolde
Referentie 2	Uitzonderingen
Marum Stadskanaal Vlagtwedde Achtkarspelen Ooststellingwerf Opsterland Smallingerland Borger-Odoorn Ferwerderadiel Dantumadiel	Groningen (gemeente) Haren Assen Aa en Hunze Midden-Drenthe

In het rapport worden woningmarktontwikkelingen in het risicogebied vergeleken met zo goed mogelijk vergelijkbare referentiegebieden, waarbij in de vergelijking de impliciete aanname wordt gemaakt dat de verschillen in ontwikkeling zijn toe te schrijven aan het effect van aardbevingen. Het valt echter niet uit te sluiten dat de verschillen in ontwikkelingen het gevolg zijn van andere oorzaken.

³ Een verantwoording van de gebiedsindeling is te vinden in het rapport “De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 2e kwartaal 2013” door M.K. Francke en K.M. Lee, 23 oktober 2013.

Figuur 2.1: Kaart van het onderzoeksgebied.



3 Prijsontwikkelingen

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van het onderzoek naar de prijsontwikkelingen in de risico- en referentiegebieden. Zoals in het nulmeting rapport en in de eerdere actualisaties (tot en met 2015K3) zijn de structurele prijsontwikkelingen bepaald met het kenmerkenmodel op basis van NVM gegevens en met het herhaalde verkopenmodel op basis van Kadaster gegevens. De prijsontwikkelingen zijn na toevoeging van nieuwe verkoopgegevens tot en met het tweede kwartaal van 2016 op dezelfde wijze en met dezelfde gebiedsindeling als in de vorige rapporten berekend. De resultaten hiervan zijn direct vergelijkbaar met die van het nulmeting rapport en van de voorgaande actualisaties.⁴

Voor de vergelijkbaarheid met de eerdere rapporten zijn ook tabellen die betrekking hebben op de vorige actualisatie van het nulmeting rapport, de actualisatie van 29 maart 2016, opgenomen. Deze bevatten prijsveranderingen per kwartaal vanaf het derde kwartaal van 2012 en samenvattingen van prijsontwikkelingen over langere perioden.

3.2 Actualisatie kenmerkenmodel

Tabel 3.5 en de bovenste deelfiguur van zowel figuur 3.1 als figuur 3.3 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het kenmerkenmodel weer voor het risicogebied, referentiegebied 1, 2 en 1&2. Het gemiddeld aantal verkoopcijfers per kwartaal, gemeten vanaf 2012K3 tot en met 2016K2, bedraagt voor het risicogebied en referentiegebied 1 en 2 respectievelijk 164, 505 en 431.⁵

De prijzen hebben zich in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 positief ontwikkeld ten opzichte van het derde kwartaal van 2015. In het risicogebied zijn gedurende deze periode de prijzen ten opzichte van voorgaande kwartalen gestegen met 0,2%, 0,8% en 2,1%, terwijl de prijzen in referentiegebied 1 toenames kende van 0,5%, 1,0% en 1,9%. In referentiegebied 1&2 samen stegen de prijzen met respectievelijk 0,3%, 1,0% en 2,0%.

Tabel 3.1 toont voor de risico- en referentiegebieden de cumulatieve prijsveranderingen vanaf het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013 tot en met het tweede kwartaal van 2016. In figuur 3.3 zijn deze cumulatieve veranderingen grafisch weergegeven in de onderste twee deelfiguren.

In de laatste drie kolommen van tabel 3.1 (en in volgende tabellen) zijn de verschillen in prijsverandering tussen de risico- en referentiegebieden weergegeven. Hierbij is het risicogebied als basis genomen; een negatieve waarde geeft aan dat de prijsverandering in het risicogebied achter blijft bij het referentiegebied waarmee een vergelijking is gemaakt. De verschillen zijn cumulatief vanaf het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013 berekend. Tussen ronde haakjes staan de standaardafwijkingen vermeld als maat voor de betrouwbaarheid van de schatting.⁶

Cumulatief zijn vanaf het derde kwartaal van 2012 de woningprijzen in alle gebieden gestegen. In het risicogebied zijn de prijzen 3,2%-punt achtergebleven ten opzichte van referentiegebied 1, 1,0%-punt ten opzichte van referentiegebied 2 en 2,2%-punt ten opzichte van referentiegebied 1&2, zie tabel 3.1. Gemeten vanaf het eerste kwartaal van 2013 zijn de woningprijzen ook in alle gebieden gestegen. De stijging in het risicogebied is met 5,8% lager dan referentiegebied 1 (9,3%), referentiegebied 2 (7,0%) en het gezamenlijke referentiegebied 1&2 (8,6%). De verschillen tussen het risicogebied en referentiegebied 1 (-3,5%) en het risicogebied het het gezamenlijk referentiegebied 1&2 (-2,8%) zijn statistisch significant op 5% niveau.

⁴ Vergelijkingen van de berekende prijsveranderingen ten opzichte van de vorige actualisatie zijn te vinden in de tabellen 3.5 tot en met 3.8. Voor de overlappende perioden zijn de verschillen in berekende prijsveranderingen gering.

⁵ Het NVM verkopenbestand is begin juli ontvangen. Dit heeft tot gevolg dat de verkopen voor met name de maand juni nog niet compleet zijn. Het daadwerkelijk aantal verkochte woningen in 2016K2 is dus hoger dan het gerapporteerde.

⁶ Om te toetsen of de prijzen in het risicogebied sterker zijn gedaald dan in het referentiegebied, zijn tussen rechte haakjes kritieke waarden vermeld. Als het gevonden verschil in prijsverandering kleiner is (meer negatief) dan de kritieke waarde, dan concluderen we dat de prijzen in het risicogebied sterker zijn gedaald dan in het referentiegebied (of minder sterk zijn gestegen). De kritieke waarde hangt af van de standaardafwijking van het geschatte verschil in prijsontwikkeling en het gehanteerde significantieniveau. In het 2013K3 actualisatie rapport is een uitgebreide toelichting te vinden van de toetsen en kritieke waarden.

3.3 Verfijnde gebiedsindeling kenmerkenmodel

In dit rapport worden ook de prijsontwikkelingen vastgesteld voor de verfijnde gebiedsindeling, waarbij het risicogebied en referentiegebied 1 worden verdeeld in deelgebieden met bevolkingsgroei (A) en -krimp (B), zie hoofdstuk 2. De prijsontwikkelingen worden vergeleken tussen risicogebied A en referentiegebied 1A en tussen risicogebied B en referentiegebied 1B. Het gemiddeld aantal verkoopcijfers per kwartaal, gemeten vanaf 2012K3 tot en met 2016K2, bedraagt voor risicogebied A en B en referentiegebied 1A en 1B respectievelijk 76, 88, 307 en 198.

Tabel 3.6, de onderste deelfiguur van figuur 3.1 en de bovenste deelfiguur van figuur 3.4 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het kenmerkenmodel voor de verfijnde gebiedsindeling weer. In het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 zijn de prijzen ten opzichte van voorgaande kwartalen in alle relevante deelgebieden gestegen. Voor risicogebied B gaat het om prijsstijgingen van 0,4%, 0,7% en 2,3%. De prijsstijgingen in referentiegebied 1B zijn van eenzelfde omvang. Referentiegebied 1A heeft de hoogste prijsstijgingen, terwijl risicogebied A in deze periode enigszins achterblijft bij de andere deelgebieden.

Tabel 3.2 en de onderste twee deelfiguren van figuur 3.4 tonen de cumulatieve prijsveranderingen tot en met het tweede kwartaal van 2016. Vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) zijn de prijzen in risico groeigebied A 4,5% (5,5%) punt achtergebleven ten opzichte van referentie groeigebied 1A. In risico krimpgebied B zijn de prijzen 1,1% (1,1%) punt achtergebleven ten opzichte van referentie krimpgebied 1B.

De verschillen tussen de groeigebieden zijn statistisch significant op het gehanteerde niveau van 5%. Voor de verschillen in de krimpgebieden is dit niet het geval.

3.4 Actualisatie herhaalde verkopenmodel

Tabel 3.7 en de bovenste deelfiguur van zowel figuur 3.2 als figuur 3.5 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het herhaalde verkopenmodel weer voor het risicogebied, referentiegebied 1, 2 en 1&2. Het gemiddeld aantal verkoopcijfers per kwartaal, gemeten vanaf 2012K3 tot en met 2016K2, bedraagt voor het risicogebied en referentiegebied 1 en 2 respectievelijk 60, 200 en 163. In het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 ontwikkelden de prijzen zich in referentiegebied 1, referentiegebied 2 en referentiegebied 1 en 2 positief. Het risicogebied daarentegen kende een negatieve (cumulatieve) prijsontwikkeling van zo'n 0,7% sinds het derde kwartaal van 2015.

Tabel 3.3 en de onderste twee deelfiguren van figuur 3.5 tonen de cumulatieve prijsveranderingen tot en met het tweede kwartaal van 2016. Cumulatief zijn vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) de prijzen in het risicogebied met 6,2% (6,9%) punt achtergebleven ten opzichte van referentiegebied 1 en met 8,2% (9,4%) punt ten opzichte van referentiegebied 2. Vergeleken met het gezamenlijke referentiegebied 1&2 zijn prijzen in het risicogebied 7,3% (8,4%) punt achtergebleven. De verschillen in cumulatieve prijsveranderingen zijn fors en nemen ten opzichte van voorgaande kwartalen toe. Dit ligt in lijn met de laatste actualisatie. Voor het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 geldt dat alle vergelijkingen statistisch significant zijn. Met name het verschil tussen het risicogebied en referentiegebied 2 is groot.

Merk op dat er ten opzichte van de vorige actualisatie een revisie heeft plaatsgevonden in de berekende prijsveranderingen van de afgelopen kwartalen.⁷ Revisies treden relatief vaker op in een herhaalde verkopenmodel door de structuur van het gebruikte model. Er geldt dat de laatste schatting de meest betrouwbare is.

⁷ Dit geldt ook voor de prijsveranderingen zoals deze zijn berekend in de verfijnde indeling.

3.5 Verfijnde gebiedsindeling herhaalde verkopenmodel

Tabel 3.8, de onderste deelfiguur van figuur 3.2 en de bovenste deelfiguur van figuur 3.6 geven de meest recente prijsveranderingen volgens het herhaalde verkopenmodel voor de verfijnde gebiedsindeling weer. Het gemiddeld aantal verkoopcijfers per kwartaal, gemeten vanaf 2012K3 tot en met 2016K2, bedraagt voor risicogebied A en B en referentiegebied 1A en 1B respectievelijk 29, 31, 108 en 92. In risicogebied A is de prijsontwikkeling in het vierde kwartaal van 2015 vlak. Hierna volgen prijsdalingen van 0,6% en 0,6%. In risicogebied B hebben zich sinds het derde kwartaal van 2015 prijsdalingen van 0,6%, 0,6% en 0,6% voorgedaan. In de referentiegebieden zijn gedurende deze periode prijsstijgingen geweest van tussen de 0,1% tot 0,7%.

Tabel 3.4 en de onderste twee deelfiguren van figuur 3.6 tonen de cumulatieve prijsveranderingen tot en met het tweede kwartaal van 2016. Vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) zijn prijzen in risicogebied A 7,0% (8,2%) punt achtergebleven ten opzichte van referentiegebied 1A. In risicogebied B zijn de prijzen 6,3% (6,7%) punt achtergebleven ten opzichte van referentiegebied 1B. Voor het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 geldt dat alle vergelijkingen statistisch significant zijn.

In lijn met de laatste actualisatie zien we dat het verschil tussen het risicogebied en het referentiegebied in het herhaalde verkopenmodel voor de krimpgemeenten toeneemt, terwijl dit verschil in het kenmerkenmodel licht afneemt. Verschillen in uitkomsten treden vooral op wanneer relatief weinig verkoopcijfers beschikbaar zijn. Het herhaalde verkopenmodel gebruikt slechts een deel van het totaal aantal verkopen, in dit geval minder dan de helft, namelijk alleen die woningen die meer dan eens verkocht zijn in de periode vanaf januari 1993, en daarom kan er sprake zijn van selectie effecten, zodat de prijsontwikkeling van herhaalde verkopen kan afwijken van die van alle verkopen.

3.6 Conclusies

In dit hoofdstuk zijn de prijsontwikkelingen tot en met het tweede kwartaal van 2016 in risico- en referentiegebieden met twee gebiedsindelingen (met en zonder verfijning) en twee modellen (kenmerken- en herhaalde verkopenmodel) beschreven. Cumulatieve prijsveranderingen tot en met het tweede kwartaal van 2016 zijn berekend vanaf het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013. Er zijn vergelijkingen gemaakt van de verschillen tussen risico- en referentiegebieden. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies voor beide modellen.

Kenmerkenmodel

De woningprijzen hebben zich in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 in alle deelgebieden positief ontwikkeld.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risicogebied achter bij de referentiegebieden. Ten opzichte van referentiegebied 1 blijft de prijsverandering in het risicogebied gemiddeld 3,2% (3,5%) punt achter. Het verschil in prijsverandering ten opzichte van het gezamenlijke referentiegebied 1&2 bedraagt gemiddeld 2,2% (2,8%). Deze verschillen zijn statistisch significant. De verschillen in prijsverandering tussen het risicogebied en referentiegebied 2 zijn niet statistisch significant.

De cumulatieve prijsontwikkeling blijft in het risico krimpgebied 1,1%-punt achter bij het corresponderende referentiegebied, maar dit verschil is niet statistisch significant.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risico groeigebied eveneens achter bij het corresponderende referentiegebied. Het verschil bedraagt 4,5% (5,5%) punt en dit verschil is statistisch significant.

Herhaalde verkopenmodel

In het risicogebied zijn de woningprijzen gedurende het eerste kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 gedaald, terwijl ze in de referentiegebieden zijn gestegen.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risicogebied achter bij de referentiegebieden, namelijk met 6,2% (6,9%), 8,2% (9,4%) en 7,3% (8,4%) voor respectievelijk referentiegebied 1, 2 en 1&2. Deze verschillen zijn statistisch significant.

De cumulatieve prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) blijft in het risico krimpgebied 6,3% (6,7%) punt achter bij het corresponderende referentiegebied en dit verschil is statistisch significant.

Binnen de groeigebieden blijft de cumulatieve prijsontwikkeling 7,0% (8,2%) punt achter bij het corresponderende referentiegebied en dit verschil is statistisch significant.

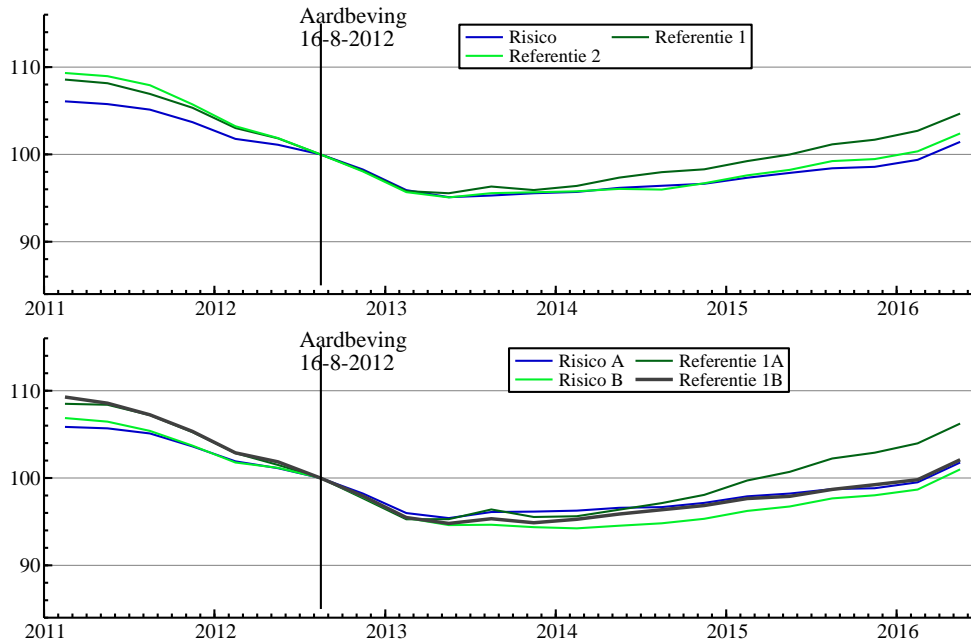
Vergelijking uitkomsten van het kenmerkenmodel en herhaalde verkopenmodel

Het verschil in prijsontwikkeling tussen het risicogebied en het referentiegebied neemt, in tegenstelling tot de laatste actualisatie, in zowel het kenmerkenmodel als in het herhaalde verkopenmodel toe. Voor beide modellen geldt dat de verschillen in de groeigebieden het grootst zijn. In het geval van de krimpgebieden zijn de met het herhaalde verkopenmodel berekende verschillen ongeveer een factor zes hoger dan in het kenmerkenmodel. Bij de groeigebieden geldt een factor van anderhalf. Het herhaalde verkopenmodel gebruikt slechts een deel van het totaal aantal verkopen, namelijk alleen die woningen die meer dan eens verkocht zijn in de periode vanaf januari 1993. Daarom kan er sprake zijn van selectie effecten, zodat de prijsontwikkeling van herhaalde verkopen kan afwijken van die van alle verkopen.

Algemeen

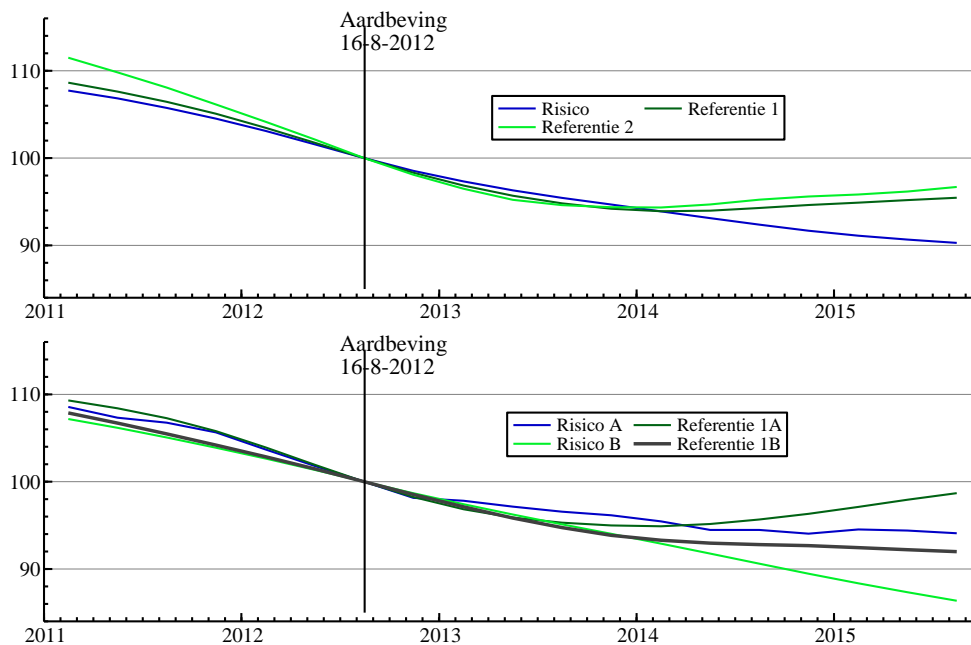
Zowel in het kenmerken- als het herhaalde verkopenmodel blijft de prijsontwikkeling van het risicogebied achter bij die van de referentiegebieden. Ten opzichte van het corresponderende referentiegebied is de cumulatieve prijsontwikkeling in het risico groeigebied het minst gunstig.

Figuur 3.1: Prijswontwikkeling van de risico- en referentiegebieden volgens het kenmerkenmodel.



In dit figuur is de index gelijk aan 100 in 2012K3

Figuur 3.2: Prijswontwikkeling van de risico- en referentiegebieden volgens het herhaalde verkopenmodel.



In dit figuur is de index gelijk aan 100 in 2012K3

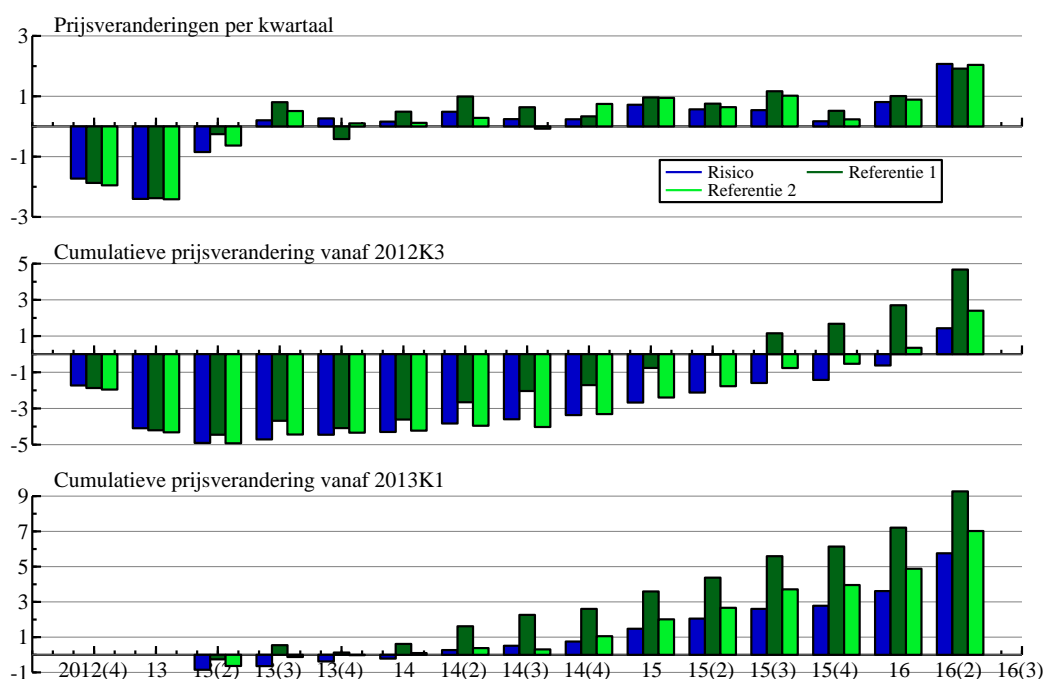
Tabel 3.1: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*

van 2012K3	Risico	Ref.1	Ref.2	Ref.1&2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	Risico – Ref.1&2
t/m 2014K1	-4,3	-3,6	-4,2	-3,9	-0,7 (1,0) [-1,7]	-0,1 (1,1) [-1,8]	-0,4 (1,0) [-1,6]
...2014K2	-3,8	-2,7	-4,0	-3,3	-1,2 (1,0) [-1,7]	0,1 (1,1) [-1,7]	-0,5 (0,9) [-1,5]
...2014K3	-3,6	-2,0	-4,0	-3,1	-1,6 (1,0) [-1,7]	0,4 (1,1) [-1,7]	-0,4 (0,9) [-1,5]
...2014K4	-3,4	-1,7	-3,3	-2,5	-1,7 (1,0) [-1,7]	-0,1 (1,0) [-1,7]	-0,8 (0,9) [-1,5]
...2015K1	-2,7	-0,8	-2,4	-1,5	-1,9 (1,0) [-1,6]	-0,3 (1,0) [-1,6]	-1,1 (0,9) [-1,5]
...2015K2	-2,1	0,0	-1,8	-0,9	-2,1 (1,0) [-1,6]	-0,4 (1,0) [-1,6]	-1,2 (0,9) [-1,5]
...2015K3	-1,6	1,2	-0,8	0,3	-2,7 (1,0) [-1,6]	-0,8 (1,0) [-1,6]	-1,8 (0,9) [-1,5]
...2015K4	-1,4	1,7	-0,5	0,6	-3,1 (0,9) [-1,5]	-0,9 (1,0) [-1,6]	-2,0 (0,9) [-1,5]
...2016K1	-0,6	2,7	0,4	1,6	-3,3 (0,9) [-1,5]	-1,0 (1,0) [-1,6]	-2,3 (0,9) [-1,5]
...2016K2	1,4	4,7	2,4	3,7	-3,2 (1,1) [-1,8]	-1,0 (1,1) [-1,8]	-2,2 (1,0) [-1,6]

van 2013K1							
t/m 2014K1	-0,2	0,6	0,1	0,6	-0,8 (1,1) [-1,8]	-0,3 (1,1) [-1,8]	-0,8 (1,0) [-1,6]
...2014K2	0,3	1,6	0,4	1,3	-1,3 (1,1) [-1,9]	-0,1 (1,1) [-1,8]	-1,0 (1,0) [-1,6]
...2014K3	0,5	2,3	0,3	1,4	-1,7 (1,1) [-1,9]	0,2 (1,2) [-1,9]	-0,9 (1,0) [-1,6]
...2014K4	0,8	2,6	1,1	2,1	-1,9 (1,1) [-1,8]	-0,3 (1,2) [-1,9]	-1,3 (1,0) [-1,7]
...2015K1	1,5	3,6	2,0	3,1	-2,1 (1,1) [-1,8]	-0,5 (1,1) [-1,8]	-1,6 (1,0) [-1,7]
...2015K2	2,1	4,4	2,7	3,8	-2,3 (1,0) [-1,7]	-0,6 (1,1) [-1,8]	-1,7 (1,0) [-1,7]
...2015K3	2,6	5,6	3,7	5,0	-3,0 (1,1) [-1,8]	-1,1 (1,1) [-1,8]	-2,4 (1,0) [-1,6]
...2015K4	2,8	6,1	4,0	5,3	-3,4 (1,1) [-1,7]	-1,2 (1,1) [-1,8]	-2,5 (1,0) [-1,6]
...2016K1	3,6	7,2	4,9	6,4	-3,6 (1,0) [-1,7]	-1,3 (1,1) [-1,8]	-2,8 (1,0) [-1,6]
...2016K2	5,8	9,3	7,0	8,6	-3,5 (1,2) [-1,9]	-1,3 (1,2) [-1,9]	-2,8 (1,1) [-1,8]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 3.3: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het kenmerkenmodel.



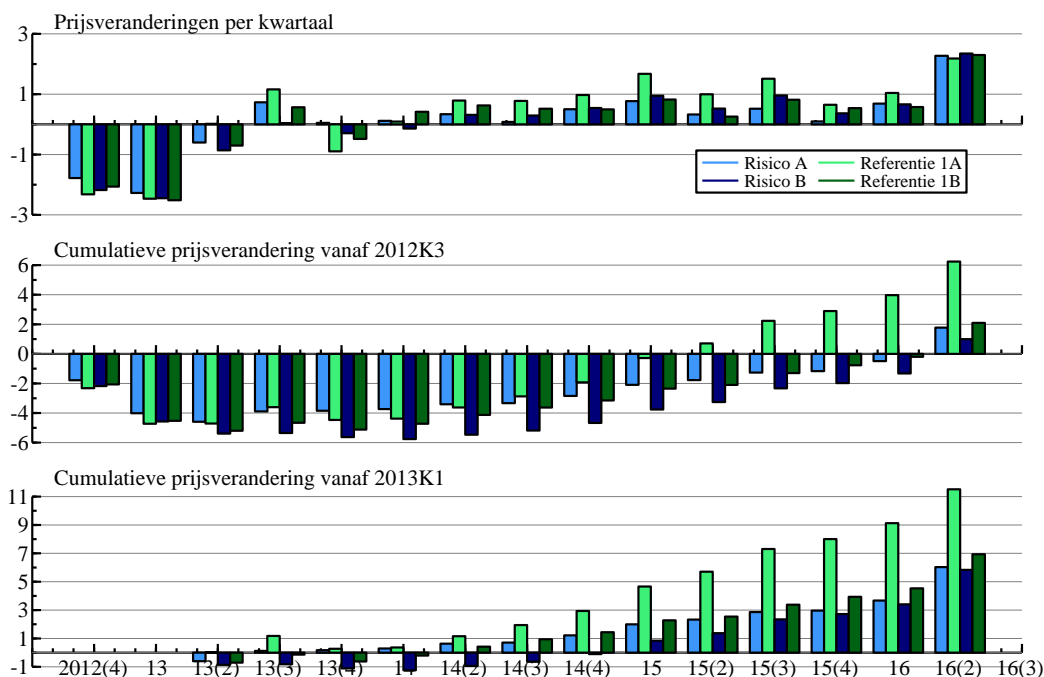
Tabel 3.2: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.

van 2012K3	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
t/m 2014K1	-3,7	-4,4	-5,8	-4,7	0,6 (1,3) [-2,2]	-1,0 (1,3) [-2,1]
...2014K2	-3,4	-3,6	-5,5	-4,1	0,2 (1,3) [-2,2]	-1,3 (1,3) [-2,1]
...2014K3	-3,3	-2,9	-5,2	-3,6	-0,5 (1,3) [-2,1]	-1,6 (1,3) [-2,1]
...2014K4	-2,8	-1,9	-4,7	-3,1	-0,9 (1,3) [-2,1]	-1,5 (1,2) [-2,0]
...2015K1	-2,1	-0,3	-3,8	-2,4	-1,8 (1,3) [-2,1]	-1,4 (1,2) [-2,0]
...2015K2	-1,8	0,7	-3,3	-2,1	-2,5 (1,2) [-2,0]	-1,2 (1,2) [-2,0]
...2015K3	-1,3	2,2	-2,3	-1,3	-3,5 (1,2) [-2,0]	-1,0 (1,2) [-2,0]
...2015K4	-1,2	2,9	-2,0	-0,8	-4,1 (1,2) [-2,0]	-1,2 (1,1) [-1,9]
...2016K1	-0,5	4,0	-1,3	-0,2	-4,5 (1,2) [-2,0]	-1,1 (1,2) [-2,0]
...2016K2	1,8	6,2	1,0	2,1	-4,5 (1,4) [-2,3]	-1,1 (1,4) [-2,2]

van 2013K1						
t/m 2014K1	0,3	0,4	-1,2	-0,2	-0,1 (1,4) [-2,3]	-1,0 (1,4) [-2,2]
...2014K2	0,6	1,2	-0,9	0,4	-0,5 (1,4) [-2,3]	-1,4 (1,4) [-2,2]
...2014K3	0,7	1,9	-0,6	0,9	-1,2 (1,4) [-2,3]	-1,6 (1,4) [-2,3]
...2014K4	1,2	2,9	-0,1	1,4	-1,7 (1,4) [-2,3]	-1,5 (1,4) [-2,3]
...2015K1	2,0	4,7	0,8	2,3	-2,7 (1,4) [-2,3]	-1,4 (1,3) [-2,2]
...2015K2	2,3	5,7	1,4	2,5	-3,4 (1,4) [-2,2]	-1,2 (1,3) [-2,2]
...2015K3	2,9	7,3	2,3	3,4	-4,4 (1,4) [-2,3]	-1,0 (1,3) [-2,1]
...2015K4	3,0	8,0	2,7	3,9	-5,0 (1,4) [-2,2]	-1,2 (1,3) [-2,1]
...2016K1	3,7	9,1	3,4	4,5	-5,5 (1,4) [-2,3]	-1,1 (1,3) [-2,2]
...2016K2	6,0	11,5	5,8	6,9	-5,5 (1,5) [-2,5]	-1,1 (1,5) [-2,5]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 3.4: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het kenmerkenmodel (verfijnde indeling).

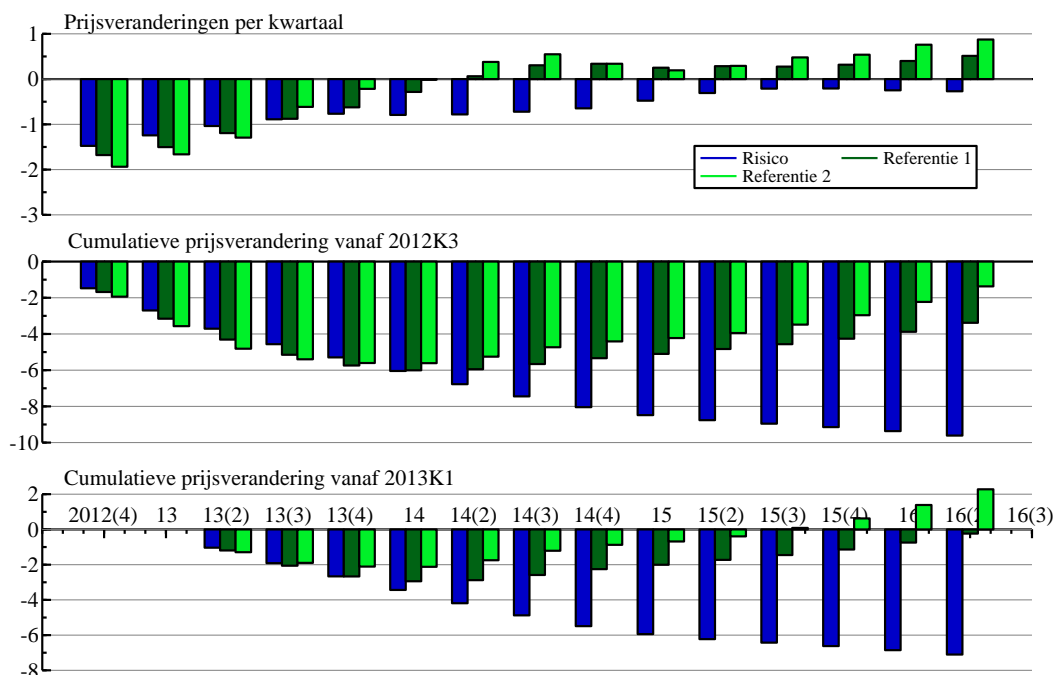


Tabel 3.3: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het herhaalde verkopenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden.*

van 2012K3	Risico	Ref.1	Ref.2	Ref.1&2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	Risico – Ref.1&2
t/m 2014K1	-6,0	-6,0	-5,6	-6,1	0,0 (1,3) [-2,2]	-0,4 (1,4) [-2,3]	0,0 (1,3) [-2,1]
...2014K2	-6,8	-5,9	-5,3	-5,8	-0,8 (1,4) [-2,3]	-1,5 (1,4) [-2,3]	-1,0 (1,3) [-2,1]
...2014K3	-7,4	-5,7	-4,7	-5,2	-1,8 (1,4) [-2,3]	-2,7 (1,4) [-2,4]	-2,2 (1,3) [-2,2]
...2014K4	-8,0	-5,3	-4,4	-4,9	-2,7 (1,4) [-2,3]	-3,6 (1,5) [-2,4]	-3,2 (1,3) [-2,2]
...2015K1	-8,5	-5,1	-4,2	-4,7	-3,4 (1,4) [-2,3]	-4,3 (1,5) [-2,4]	-3,7 (1,3) [-2,2]
...2015K2	-8,8	-4,8	-3,9	-4,5	-3,9 (1,4) [-2,3]	-4,8 (1,5) [-2,4]	-4,3 (1,3) [-2,2]
...2015K3	-9,0	-4,6	-3,5	-4,1	-4,4 (1,5) [-2,4]	-5,5 (1,5) [-2,5]	-4,8 (1,4) [-2,3]
...2015K4	-9,1	-4,3	-3,0	-3,7	-4,9 (1,6) [-2,6]	-6,2 (1,6) [-2,7]	-5,4 (1,5) [-2,5]
...2016K1	-9,4	-3,9	-2,2	-3,1	-5,5 (1,8) [-2,9]	-7,1 (1,8) [-3,0]	-6,3 (1,7) [-2,8]
...2016K2	-9,6	-3,4	-1,4	-2,3	-6,2 (2,2) [-3,6]	-8,2 (2,3) [-3,7]	-7,3 (2,0) [-3,4]
van 2013K1							
t/m 2014K1	-3,4	-2,9	-2,1	-2,6	-0,5 (1,1) [-1,9]	-1,3 (1,2) [-2,0]	-0,8 (1,1) [-1,8]
...2014K2	-4,2	-2,9	-1,7	-2,3	-1,3 (1,3) [-2,1]	-2,4 (1,3) [-2,2]	-1,9 (1,2) [-2,0]
...2014K3	-4,9	-2,6	-1,2	-1,7	-2,3 (1,3) [-2,2]	-3,7 (1,4) [-2,3]	-3,2 (1,2) [-2,1]
...2014K4	-5,5	-2,3	-0,9	-1,3	-3,2 (1,4) [-2,2]	-4,6 (1,4) [-2,3]	-4,1 (1,3) [-2,1]
...2015K1	-5,9	-2,0	-0,7	-1,2	-3,9 (1,4) [-2,3]	-5,3 (1,5) [-2,4]	-4,7 (1,3) [-2,2]
...2015K2	-6,2	-1,7	-0,4	-1,0	-4,5 (1,4) [-2,3]	-5,8 (1,5) [-2,4]	-5,2 (1,3) [-2,2]
...2015K3	-6,4	-1,5	0,1	-0,6	-5,0 (1,5) [-2,4]	-6,5 (1,5) [-2,5]	-5,8 (1,4) [-2,3]
...2015K4	-6,6	-1,1	0,6	-0,2	-5,5 (1,6) [-2,6]	-7,2 (1,6) [-2,7]	-6,4 (1,5) [-2,5]
...2016K1	-6,9	-0,7	1,4	0,5	-6,1 (1,8) [-3,0]	-8,2 (1,9) [-3,1]	-7,3 (1,7) [-2,8]
...2016K2	-7,1	-0,2	2,3	1,3	-6,9 (2,2) [-3,6]	-9,4 (2,3) [-3,7]	-8,4 (2,1) [-3,4]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 3.5: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het herhaalde verkopenmodel.



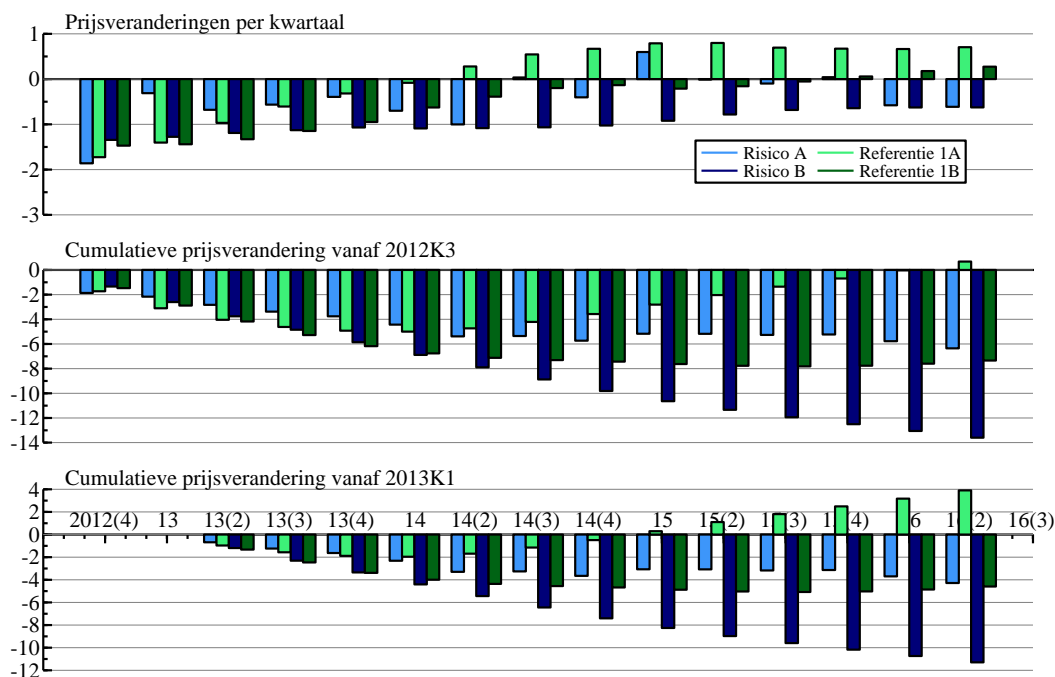
Tabel 3.4: Cumulatieve prijsveranderingen (%) van risico- en referentiegebieden berekend met het herhaalde verkopenmodel en verschillen tussen risico- en referentiegebieden* in verfijnde indeling.

van 2012K3	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
t/m 2014K1	-4,4	-5,0	-6,9	-6,8	0,6 (2,3) [-3,7]	-0,1 (1,6) [-2,6]
...2014K2	-5,4	-4,7	-7,9	-7,1	-0,7 (2,3) [-3,7]	-0,8 (1,6) [-2,7]
...2014K3	-5,4	-4,2	-8,9	-7,3	-1,1 (2,2) [-3,7]	-1,6 (1,7) [-2,8]
...2014K4	-5,7	-3,6	-9,8	-7,4	-2,2 (2,2) [-3,7]	-2,4 (1,8) [-2,9]
...2015K1	-5,2	-2,8	-10,6	-7,6	-2,4 (2,2) [-3,7]	-3,0 (1,8) [-3,0]
...2015K2	-5,2	-2,0	-11,3	-7,8	-3,1 (2,2) [-3,7]	-3,6 (1,9) [-3,1]
...2015K3	-5,3	-1,4	-11,9	-7,8	-3,9 (2,3) [-3,7]	-4,1 (2,0) [-3,2]
...2015K4	-5,2	-0,7	-12,5	-7,8	-4,5 (2,4) [-4,0]	-4,7 (2,1) [-3,5]
...2016K1	-5,8	0,0	-13,1	-7,6	-5,8 (2,7) [-4,4]	-5,5 (2,4) [-4,0]
...2016K2	-6,4	0,7	-13,6	-7,3	-7,0 (3,1) [-5,1]	-6,3 (2,9) [-4,7]

van 2013K1						
t/m 2014K1	-2,3	-2,0	-4,4	-4,0	-0,4 (2,1) [-3,4]	-0,4 (1,3) [-2,1]
...2014K2	-3,3	-1,7	-5,4	-4,4	-1,6 (2,1) [-3,5]	-1,1 (1,4) [-2,4]
...2014K3	-3,3	-1,1	-6,4	-4,5	-2,1 (2,2) [-3,6]	-1,9 (1,6) [-2,6]
...2014K4	-3,6	-0,5	-7,4	-4,7	-3,2 (2,2) [-3,6]	-2,7 (1,7) [-2,7]
...2015K1	-3,1	0,3	-8,3	-4,9	-3,4 (2,2) [-3,6]	-3,4 (1,7) [-2,9]
...2015K2	-3,1	1,1	-9,0	-5,0	-4,2 (2,2) [-3,6]	-3,9 (1,8) [-3,0]
...2015K3	-3,2	1,8	-9,6	-5,1	-5,0 (2,2) [-3,7]	-4,5 (2,0) [-3,2]
...2015K4	-3,1	2,5	-10,2	-5,0	-5,6 (2,4) [-4,0]	-5,2 (2,2) [-3,5]
...2016K1	-3,7	3,2	-10,7	-4,9	-6,9 (2,7) [-4,4]	-5,9 (2,5) [-4,0]
...2016K2	-4,3	3,9	-11,3	-4,6	-8,2 (3,1) [-5,1]	-6,7 (2,9) [-4,8]

* Tussen ronde haakjes staan standaardafwijkingen van de verschillen tussen gebieden. Tussen rechte haakjes staan kritieke waarden; een gevonden verschil lager (meer negatief) dan deze waarde is significant op 5% niveau.

Figuur 3.6: Prijsveranderingen (% per kwartaal en cumulatief) van risico- en referentiegebieden tot en met 2016K2 berekend met het herhaalde verkopenmodel (verfijnde indeling).



Tabel 3.5: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel.

(verkopten t/m 2015K3)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,5	199,6	194,7	200,4
top van de markt – 2015K3	-11,6	-12,5	-15,1	-14,5
1993K1 – 2015K3	159,4	162,2	150,3	156,9
2012K3 – 2015K3	-1,4	0,9	-0,8	0,1
2014K1 – 2014K2	0,5	1,0	0,3	0,7
2014K2 – 2014K3	0,3	0,6	-0,1	0,1
2014K3 – 2014K4	0,2	0,3	0,8	0,6
2014K4 – 2015K1	0,7	0,9	0,9	1,0
2015K1 – 2015K2	0,6	0,7	0,6	0,6
2015K2 – 2015K3	0,6	1,1	1,1	1,1
(verkopten t/m 2016K2)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,2	198,7	192,9	198,9
top van de markt – 2016K2	-9,1	-9,0	-11,9	-11,0
1993K1 – 2016K2	166,5	171,7	157,9	165,9
2012K3 – 2016K2	1,4	4,7	2,4	3,7
2014K1 – 2014K2	0,5	1,0	0,3	0,7
2014K2 – 2014K3	0,2	0,6	-0,1	0,2
2014K3 – 2014K4	0,2	0,3	0,7	0,6
2014K4 – 2015K1	0,7	1,0	0,9	1,0
2015K1 – 2015K2	0,6	0,8	0,6	0,6
2015K2 – 2015K3	0,5	1,2	1,0	1,2
2015K3 – 2015K4	0,2	0,5	0,2	0,3
2015K4 – 2016K1	0,8	1,0	0,9	1,0
2016K1 – 2016K2	2,1	1,9	2,0	2,0

Tabel 3.6: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het kenmerkenmodel.

(verkopten t/m 2015K3)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	205,4	193,3	211,8	204,1
top van de markt – 2015K3	-11,1	-11,0	-13,2	-16,9
1993K1 – 2015K3	171,7	161,0	170,5	152,9
2012K3 – 2015K3	-0,5	2,0	-2,5	-1,7
2014K1 – 2014K2	0,4	0,8	0,3	0,6
2014K2 – 2014K3	0,2	0,8	0,3	0,5
2014K3 – 2014K4	0,6	1,0	0,4	0,4
2014K4 – 2015K1	0,9	1,6	0,9	0,7
2015K1 – 2015K2	0,5	0,9	0,5	0,1
2015K2 – 2015K3	0,8	1,4	0,9	0,7
(verkopten t/m 2016K2)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	205,2	192,5	211,7	203,7
top van de markt – 2016K2	-9,0	-7,1	-10,1	-13,5
1993K1 – 2016K2	177,6	171,7	180,2	162,6
2012K3 – 2016K2	1,8	6,2	1,0	2,1
2014K1 – 2014K2	0,3	0,8	0,3	0,6
2014K2 – 2014K3	0,1	0,8	0,3	0,5
2014K3 – 2014K4	0,5	1,0	0,5	0,5
2014K4 – 2015K1	0,8	1,7	1,0	0,8
2015K1 – 2015K2	0,3	1,0	0,5	0,3
2015K2 – 2015K3	0,5	1,5	1,0	0,8
2015K3 – 2015K4	0,1	0,6	0,4	0,5
2015K4 – 2016K1	0,7	1,0	0,7	0,6
2016K1 – 2016K2	2,3	2,2	2,3	2,3

Tabel 3.7: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden berekend met het herhaalde verkopenmodel.

(verkopen t/m 2015K3)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	174,2	176,5	204,8	189,6
top van de markt – 2015K3	-19,0	-16,6	-18,2	-17,4
1993K1 – 2015K3	122,2	130,7	149,2	139,3
2012K3 – 2015K3	-9,7	-4,5	-3,3	-4,0
2014K1 – 2014K2	-0,8	0,1	0,4	0,3
2014K2 – 2014K3	-0,8	0,3	0,6	0,6
2014K3 – 2014K4	-0,8	0,4	0,4	0,4
2014K4 – 2015K1	-0,6	0,3	0,2	0,2
2015K1 – 2015K2	-0,5	0,3	0,4	0,3
2015K2 – 2015K3	-0,4	0,3	0,5	0,5
(verkopen t/m 2016K2)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	174,1	176,9	204,1	189,7
top van de markt – 2016K2	-19,0	-15,7	-16,6	-16,0
1993K1 – 2016K2	122,0	133,5	153,4	143,4
2012K3 – 2016K2	-9,6	-3,4	-1,4	-2,3
2014K1 – 2014K2	-0,8	0,1	0,4	0,3
2014K2 – 2014K3	-0,7	0,3	0,5	0,6
2014K3 – 2014K4	-0,6	0,3	0,3	0,4
2014K4 – 2015K1	-0,5	0,3	0,2	0,1
2015K1 – 2015K2	-0,3	0,3	0,3	0,2
2015K2 – 2015K3	-0,2	0,3	0,5	0,4
2015K3 – 2015K4	-0,2	0,3	0,5	0,4
2015K4 – 2016K1	-0,2	0,4	0,8	0,7
2016K1 – 2016K2	-0,3	0,5	0,9	0,8

Tabel 3.8: Prijsveranderingen (%) in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het herhaalde verkopenmodel.

(verkopen t/m 2015K3)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	190,5	173,3	163,3	181,0
top van de markt – 2015K3	-16,2	-13,3	-22,6	-20,0
1993K1 – 2015K3	143,3	136,9	103,8	124,8
2012K3 – 2015K3	-5,9	-1,3	-13,6	-8,0
2013K3 – 2013K4	-0,4	-0,3	-1,1	-0,9
2013K4 – 2014K1	-0,7	-0,1	-1,2	-0,6
2014K1 – 2014K2	-1,0	0,3	-1,2	-0,4
2014K2 – 2014K3	0,0	0,5	-1,3	-0,2
2014K3 – 2014K4	-0,5	0,7	-1,3	-0,1
2014K4 – 2015K1	0,5	0,8	-1,2	-0,2
2015K1 – 2015K2	-0,1	0,9	-1,2	-0,3
2015K2 – 2015K3	-0,3	0,8	-1,1	-0,2
(verkopen t/m 2016K2)	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	190,0	173,0	163,4	181,9
top van de markt – 2016K2	-16,8	-11,7	-22,7	-19,5
1993K1 – 2016K2	141,3	141,0	103,5	126,9
2012K3 – 2016K2	-6,4	0,7	-13,6	-7,3
2014K1 – 2014K2	-1,0	0,3	-1,1	-0,4
2014K2 – 2014K3	0,0	0,5	-1,1	-0,2
2014K3 – 2014K4	-0,4	0,7	-1,0	-0,1
2014K4 – 2015K1	0,6	0,8	-0,9	-0,2
2015K1 – 2015K2	0,0	0,8	-0,8	-0,2
2015K2 – 2015K3	-0,1	0,7	-0,7	-0,1
2015K3 – 2015K4	0,0	0,7	-0,6	0,1
2015K4 – 2016K1	-0,6	0,7	-0,6	0,2
2016K1 – 2016K2	-0,6	0,7	-0,6	0,3

4 Alternatieve marktindicatoren

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 stond de ontwikkeling van prijzen centraal. In dit hoofdstuk worden acht andere marktindicatoren getoond, namelijk:

1. Aantal Kadaster verkopen;
2. Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen;
3. Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen;
4. Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen;
5. Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen;
6. Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs;
7. Verkoopsnelheid;
8. Terugtreksnelheid.

Deze indicatoren geven een aanvullend beeld van de woningmarkt. Veranderingen in de woningmarkt vertalen zich niet altijd onmiddellijk in prijsaanpassingen, maar bijvoorbeeld in een toename van het aantal te koop staande woningen of een daling van de verkoopsnelheid.

De verschillende indicatoren worden vergeleken tussen de risico- en referentiegebieden. De hoogte van het aantal Kadaster verkopen kan niet zonder meer tussen de gebieden vergeleken worden, omdat de gebieden verschillen in grootte. Daarom wordt voor deze eerste maatstaf de ontwikkeling in de tijd vergeleken. Bij de andere maatstaven zijn naast de ontwikkeling in de tijd ook het niveau in de verschillende gebieden vergelijkbaar.

Het aantal NVM verkopen en het aantal te koop staande woningen wordt gerelateerd aan het totaal aantal koopwoningen in 2010.

Het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen is de gemiddelde verkoopduur, dat wil zeggen het aantal dagen tussen het te koop aanbieden van de woning en het tekenen van het koopcontract. Het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen is de gemiddelde duur vanaf het te koop aanbieden van de woning tot nu toe.

Het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is de gemiddelde verhouding tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke vraagprijs.⁸

De verkoopsnelheid wordt bepaald door het aantal verkopen per kwartaal te delen door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal. Op dezelfde wijze wordt de terugtreksnelheid berekend, namelijk het aantal terugtrekkingen per kwartaal gedeeld door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal.

Er is bij het bepalen van bovenstaande maatstaven rekening gehouden met het feit dat sommige woningen voor een korte tijd van de markt worden gehaald en vervolgens weer op de markt worden gezet (met vaak een lagere vraagprijs). Als een woning binnen drie maanden na terugtrekking weer op de markt wordt gebracht, wordt dit als één aaneengesloten periode beschouwd en niet als een terugtrekking. Ook wordt bij het bepalen van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs de eerst bekende vraagprijs van de aaneengesloten periode gebruikt.

Bij de bepaling van het aantal dagen te koop en het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is steeds de mediaan⁹ in plaats van de gemiddelde waarde gebruikt, omdat deze maatstaf minder gevoelig is voor uitschieters in de data dan het rekenkundig gemiddelde.

Het verloop van bovengenoemde indicatoren is vaak erg beweeglijk in de tijd. Dat wordt gedeeltelijk veroorzaakt door seizoenseffecten, maar ook door incidentele uitschieters. Daarom wordt steeds gekeken naar de trendmatige ontwikkelingen. Deze zijn voor seizoenseffecten en ruis geschoond.

Evenals bij de prijsontwikkelingen ligt de aandacht in dit rapport voornamelijk op de recente ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden telkens de cumulatieve toe- en afnamen van de verschillende indicatoren getoond, vanaf het derde kwartaal van 2012 en vanaf het eerste kwartaal van 2013. Overzichten van de ontwikkelingen over langere perioden zijn opgenomen in appendix B.

⁸ $(\text{vraagprijs} - \text{verkoopprijs}) / \text{vraagprijs} \times 100\%$.

⁹ De mediaan is de middelste waarneming (of het gemiddelde van de 2 middelste waarnemingen) van een reeks van klein naar groot geordende waarnemingen.

4.2 Aantal Kadaster verkopen

In de 2015K3 actualisatie concludeerden we dat het aantal Kadaster verkopen in alle gebieden was gestegen, maar dat ze in de referentiegebieden sneller toenam dan in het risicogebied. In het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 zien we dat het risicogebied de grootste trendmatige toename in het aantal Kadaster verkopen ten opzichte van voorgaande kwartalen kent, zie figuur A.1 en de bovenste helft van tabel B.9.

De forse verschillen in de cumulatieve ontwikkelingen tussen het risicogebied en de referentiegebieden houden aan. Voor het risicogebied is de stijging vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 gelijk aan 61,9% (65,2%), terwijl de stijgingen in referentiegebied 1 en referentiegebied 2 respectievelijk 107,1% en 100,4% (109,8% en 93,9%) bedragen, zie tabel 4.2.

Een overzicht van het aantal Kadaster verkopen per gemeente en per maand vanaf april 2015 tot en met juni 2016 staat in appendix B: tabel B.3 geeft het totaal aantal verkopen en tabel B.4 het aantal verkopen na toepassing van filters om marktconforme verkopen tussen eigenaar-bewoners te selecteren.¹⁰

In lijn met de 2015K3 actualisatie, doen zich in alle deelgebieden stijgingen van de trendmatige ontwikkelingen voor, zie figuur A.2 en de onderste helft van tabel B.9.

De cumulatieve stijgingen vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) verschillen vooral tussen risicogebied B, met een stijging van 44,2% (52,1%), en referentiegebied 1B, met een stijging van 99,5% (103,7%). Tussen de groeigebieden zijn de verschillen kleiner: vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) bedragen de cumulatieve toenames in risicogebied A en referentiegebied 1A respectievelijk 65,6% (62,7%) en 107,5% (108,1%), zie de onderste helft van tabel 4.2.

De conclusie is dat in het risicogebied het aantal Kadaster verkopen gedurende het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 sneller zijn gestegen dan in de referentiegebieden. In lijn met de laatste actualisatie blijft de cumulatieve ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in het risicogebied sterk achter bij de ontwikkeling in de referentiegebieden. De verschillen zijn voornamelijk te vinden in de krimpgebieden.

4.3 Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen

In de 2015K3 actualisatie concludeerden we dat het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in alle gebieden toenam, maar dat de toename in het risicogebied lager was dan in de referentiegebieden. In de huidige actualisatie zien we opnieuw toenames in alle gebieden. De toename van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen ligt daarbij in het risicogebied hoger dan in de referentiegebieden.

In het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 neemt het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied per kwartaal met 3,4% toe. Voor de twee referentiegebieden ligt de toename in deze periode tussen de 1,2% en 3,2%, zie de bovenste helft van tabel B.10.

De verschillen in de cumulatieve ontwikkelingen tussen de gebieden zijn groot: vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 bedragen deze 45,2% (46,0%) in het risicogebied, tegenover 84,9% en 77,5% (81,6% en 71,0%) in referentiegebied 1 en referentiegebied 2, zie de bovenste helft van tabel 4.3. Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in het risicogebied gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 lager dan de referentiegebieden, zie figuur A.3.

Een overzicht van het aantal NVM verkopen per gemeente en per maand vanaf april 2015 tot en met juni 2016 staat in de appendix: tabel B.1 geeft het totaal aantal verkopen en tabel B.2 het aantal verkopen na toepassing van filters om marktconforme verkopen tussen eigenaar-bewoners te selecteren.¹¹

In de verfijnde gebiedsindeling loopt de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in beide risico deelgebieden voor op de corresponderende referentiegebieden (op de krimpgebieden in het derde kwartaal van 2015 na). Risicogebied A kent in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 de grootste toename, terwijl de kleinste toename optreedt in referentiegebied 1A, zie de onderste helft

¹⁰De filters zijn beschreven in hoofdstuk 5.2 van het nulmetingsrapport.

¹¹De filters zijn beschreven in hoofdstuk 5.1 van het nulmetingsrapport.

van tabel B.10. Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen ligt in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 in de krimpgebieden lager dan in de groeigebieden, zie figuur A.4.

De conclusie is dat in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied lager is dan in de referentiegebieden. In alle gebieden is er sprake van stijgingen, maar in het risicogebied zijn deze omvangrijker dan in de referentiegebieden. In zowel de groei- als de krimpdeelgebieden loopt de ontwikkeling van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied voor op de corresponderende referentiegebieden.

Het niveau is het laagste in het referentie krimpgebied. De groei is het laagste in het referentie groeigebied.

4.4 Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen

De conclusie in de 2015K3 actualisatie was dat het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen het snelst daalde in referentiegebied 2. Deze trend verschilt van de trend in de huidige actualisatie.

In het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 ligt het niveau van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied en referentiegebied 1 hoger dan het niveau van referentiegebied 2. Ten opzichte van voorgaande kwartalen loopt het aantal te koop staande woningen het sterkst terug in het risicogebied, zie de bovenste helft van tabel B.11 en figuur A.5.

Cumulatief was de afname het grootste in referentiegebied 2: vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) was er een daling van 4,0% (6,2%) in het risicogebied, en dalingen van 9,6% (10,3%) en 23,1% (20,7%) in respectievelijk referentiegebied 1 en referentiegebied 2, zie tabel 4.4.

Figuur A.6 geeft de trendmatige ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen voor de verfijnde gebiedsindeling. Het niveau is hoger in de krimp deelgebieden.

De daling over het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 is het grootst in het risico groeigebied. Ook het niveau in het risico groeigebied is het laagste. In het referentie krimpgebied neemt het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen gedurende deze periode toe, zie de onderste helft van tabel B.11.

De conclusie is dat het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen het snelste daalt in het risicogebied. De meest recente dalingen zijn in zowel het risicogebied als in het referentiegebied geconcentreerd in de groeigebieden. In het referentie krimpgebied is er sprake van een toename.

4.5 Aantal dagen te koop voor verkochte woningen

In de 2015K3 actualisatie zagen we voor het eerst dat het aantal dagen dat een verkochte woning te koop stond in alle gebieden afnam. In de huidige actualisatie zet deze trend door.

In het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 nam het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan af. De afname in het risicogebied blijft achter bij de referentiegebieden: in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 neemt het aantal dagen te koop voor verkochte woningen in het risicogebied gemiddeld met 1,1% tot 1,6% af t.o.v. voorgaande kwartalen. In de referentiegebieden bedragen de afnames gedurende deze periode tussen de 2,8% tot 4,9%, zie de bovenste helft van tabel B.12.

De cumulatieve toename van het aantal dagen te koop voor verkochte woningen vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) bedraagt in het risicogebied 10,3% (5,3%), tegenover afnames van 40,3% (42,3%) in referentiegebied 1 en 31,5% (31,3%) in referentiegebied 2. Het verschil in de cumulatieve toename van het aantal dagen dat een verkochte woning te koop staat tussen het risicogebied en de referentiegebieden is in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 toegenomen, zie de bovenste helft van tabel 4.5.

Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan is in het risicogebied 184, in referentiegebied 1 139 en in referentiegebied 2 148.

Uit de analyse voor de verfijnde gebiedsindeling blijkt dat de ontwikkeling in risicogebied A vlak is, terwijl er sprake is van een toename in risicogebied B. In beide referentiegebieden vinden afnames plaats. Deze zijn het grootste in het groeigebied, zie de onderste helft van tabel B.12 en figuur A.8.

De conclusie is dat het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan in het risicogebied in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 verder afneemt. Ook in de referentiegebieden is er sprake van aanhoudende afnames. Net als in de vorige actualisatie blijkt dat er in het risico krimpg gebied sprake is van een toename.

4.6 Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen

In de 2015K3 actualisatie bleek dat het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in het risicogebied licht toenam, terwijl er in de de referentiegebieden sprake was van grote dalingen. In het huidige rapport houden deze ontwikkelingen aan.

In het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 neemt het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in het risicogebied ten opzichte van voorgaande kwartalen met 1,2%, 1,1% en 0,9% toe, terwijl er in de referentiegebieden afnames van 2,5% tot 7,4% zijn, zie figuur A.9 en de bovenste helft van tabel B.13.

Het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen is in het risicogebied 590, in referentiegebied 1 450 en in referentiegebied 2 352.

De cumulatieve toename vanaf het vierde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) is in het risicogebied met 41,1% (27,4%) hoger dan in het referentiegebied 1 met -0,3% (-9,6%) en referentiegebied 2 met -20,5% (-30,5%), zie de bovenste helft van tabel 4.6.

Net zoals in de 2015K3 actualisatie zien we bij de ontwikkelingen in de verfijnde indeling dat binnen het risicogebied afnames plaatsvinden in het groeigebied en toenames plaatsvinden in het krimpg gebied. Risicogebied A kent de grootste afname gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016, zie figuur A.10 en de onderste helft van tabel B.13.

In lijn met de conclusie van de vorige actualisatie kan worden gesteld dat het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 in het risicogebied een kleine toename laat zijn, terwijl er dalingen in de referentiegebieden te zien zijn. Ook zien we in deze actualisatie dat het risicogebied twee ontwikkelingen kent: een afname van het aantal dagen dat een te koop staande woning te koop staat in het groeigebied, en een toename in het krimpg gebied. In de corresponderende referentiegebieden is er sprake van aanhoudende afnames.

4.7 Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs

Het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs¹² was in de 2015K3 actualisatie het hoogste in het risicogebied en nam minder snel af dan in de referentiegebieden. In deze actualisatie zet deze ontwikkeling door.

Het relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs neemt gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 af. De afnames bedragen tussen de 4,6% en 5,5% in het risicogebied, en tussen de 6,4% en 8,3% in de referentiegebieden. Per kwartaal neemt het tempo waarmee de 'korting' daalt toe, zie de bovenste helft van tabel B.14 en figuur A.11.

Cumulatief is de 'korting' in het risicogebied afgenomen (29,8% vanaf het derde kwartaal van 2012 en 31,4% vanaf het eerste kwartaal van 2013), maar de afname is kleiner dan de afnames in de referentiegebieden (53,3% tot 59,5% vanaf het derde kwartaal van 2012 en 55,9% tot 60,9% vanaf het eerste kwartaal van 2013). Vanaf het vierde kwartaal van 2015 zien we voor het eerst dat de verschillen tussen het risicogebied en de referentiegebieden t.o.v. voorgaande kwartalen afnemen, zie de bovenste helft van tabel 4.7.

In de verfijnde indeling is te zien dat in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 het niveau van de 'korting' in risicogebied B het hoogste is. In tegenstelling tot de vorige actualisatie is er nu ook in dit deelgebied sprake van een afname t.o.v. voorgaande kwartalen. Cumulatief bedraagt de afname in risicogebied B vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) 20,4% (23,4%),

¹² Dit is gedefinieerd als (vraagprijs - verkoopprijs) / vraagprijs x 100%

terwijl er afnames van 35,8%, 56,9% en 40,6% (36,2%, 59,5% en 42,2%) plaatsvinden in respectievelijk risicogebied A, referentiegebied 1A en referentiegebied 1B, zie figuur A.12 en de onderste helft van B.14.

De conclusie is dat het procentuele verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs het hoogste is in het risicogebied en dat dit verschil in de recente kwartalen afneemt. Bij een vergelijking van groei- en krimpdeelgebieden zien we dat het hogere niveau geconcentreerd is in het risico krimpg gebied. In tegenstelling tot de vorige actualisatie zien we nu ook in dit deelgebied een afname van het relatieve verschil.

4.8 Verkoopsnelheid

In de 2015K3 actualisatie zagen we dat de verkoopsnelheid in de referentiegebieden steeg, terwijl deze in het risicogebied afnam. In het vierde kwartaal van 2015 zien we een toename in de verkoopsnelheid t.o.v. het voorgaande kwartaal. In de eerste helft van 2016 neemt de verkoopsnelheid vervolgens weer af. Dit is van toepassing op zowel het risicogebied als beide referentiegebieden. Referentiegebied 1 kent gedurende deze periode de grootste afname, zie figuur A.13 en de bovenste helft van tabel B.15. Het niveau van de verkoopsnelheid is het laagste in het risicogebied en het hoogste in referentiegebied 2.

Cumulatief is dezelfde ordening te zien. Vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) is de groei van de verkoopsnelheid in het risicogebied met 26,6% (37,5%) duidelijk lager dan in referentiegebied 1 met 63,1% (75,6%) en 2 met 100,7% (99,0%), zie de bovenste helft van tabel 4.8. Het verschil in verkoopsnelheid tussen het risicogebied en referentiegebied 1 neemt sinds het vierde kwartaal van 2015 af. Ten opzichte van referentiegebied 2 zien we in de eerste helft van 2016 een toename in het verschil.

In de verfijnde indeling zien we dat de verkoopsnelheid in de krimpggebieden aanzienlijk lager is dan in de groeigebieden, zie figuur A.14 en de onderste helft van tabel B.15. Net zoals bij de laatste actualisatie zien we dat vooral de groei in risicogebied B achter blijft, zie de onderste helft van tabel 4.8.

De conclusie is dat de verkoopsnelheid in het risicogebied in recente kwartalen lager is dan in de referentiegebieden. In tegenstelling tot de laatste actualisatie neemt de verkoopsnelheid in zowel het risicogebied als in de referentiegebieden af. In het risicogebied daalt de verkoopsnelheid het meeste in het krimpg gebied.

4.9 Terugtreksnelheid

De terugtreksnelheid van te koop gezette woningen neemt al ver voor 2008 gestaag af. In de 2015K3 actualisatie daalde de terugtreksnelheid van te koop gezette woningen in het risicogebied en in referentiegebied 1 in vergelijkbare mate, terwijl deze in referentiegebied 2 licht steeg. Deze trends zetten zich voort in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016, zie de bovenste helft van tabel B.16 en figuur A.15.

In de cumulatieve ontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) zien we dat de terugtreksnelheid in het risicogebied afneemt met 16,7% (14,7%), terwijl deze in referentiegebied 1 afneemt met 11,9% (10,4%). In referentiegebied 2 is de terugtreksnelheid daarentegen met 7,2% (6,5%) gestegen. De ontwikkeling van een toenemend verschil in terugtreksnelheid tussen het risicogebied en beide referentiegebieden zet zich voort, zie de bovenste helft van tabel 4.9.

In de verfijnde indeling is te zien dat de terugtreksnelheid het sterkste in de krimpggebieden is gedaald, zie figuur A.16 en de onderste helft van tabel B.16.

De conclusie is dat de terugtreksnelheid in het risicogebied en in referentiegebied 1 nog aanhoudend dalen en lager is dan de terugtreksnelheid in referentiegebied 2. Uit een vergelijking van de groei- en krimpgdeelgebieden komt naar voren dat de terugtreksnelheid het sterkste in de krimpggebieden daalt.

4.10 Conclusies

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies voor de afzonderlijke marktindicatoren.

1. Aantal verkopen Kadaster

- In het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 is er in alle gebieden sprake van een toename van het aantal Kadaster verkopen. In het risicogebied is de trendmatige toename hoger dan in de referentiegebieden.
- De ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in het risicogebied blijft sterk achter bij de ontwikkeling in de referentiegebieden. Voor het risicogebied is de stijging in het aantal verkopen vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) gelijk aan 61,9% (65,2%), terwijl de stijgingen in referentiegebieden 1 en 2 respectievelijk 107,1% en 100,4% (109,8% en 93,9%) bedragen.
- De verschillen treden voornamelijk op in de krimpgebieden, waarbij in het risico krimpgebied vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) het aantal Kadaster verkopen met 44,2% (52,1%) is gestegen, terwijl in het referentie krimpgebied de aantallen met 99,5% (103,7%) zijn gestegen.

2. Aantal verkopen NVM t.o.v. het aantal koopwoningen

- Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 in het risicogebied lager dan in de referentiegebieden.
- Het aantal NVM verkopen is gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 in het risicogebied t.o.v. voorgaande kwartalen meer gestegen dan in de referentiegebieden.
- Het niveau van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in de krimpgebieden lager dan in de groeigebieden.
- De groei van het aantal NVM verkopen is in het referentie groeigebied het laagste.
- De ontwikkeling van het aantal NVM verkopen blijft sterk achter bij de ontwikkeling in de referentiegebieden. Voor het risicogebied is de stijging in het aantal verkopen vanaf het derde kwartaal van 2012 (het eerste kwartaal van 2013) gelijk aan 45,2% (46,0%), terwijl de stijgingen in referentiegebieden 1 en 2 respectievelijk 84,9% en 77,5% (81,6% en 71,0%) bedragen.

3. Te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen

- Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen neemt in zowel het risicogebied als in de referentiegebieden af.
- Het niveau van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen is het laagste in risicogebied A. De afname gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 is in dit deelgebied het grootst.
- Referentiegebied 1B heeft het hoogste niveau van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen. In tegenstelling tot de andere deelgebieden neemt het aantal te koop staande woningen in dit deelgebied toe.

4. Aantal dagen te koop van verkochte woningen

- Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan daalt in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 zowel in het risicogebied als in de referentiegebieden.
- Enkel in het risico krimpgebied vindt een toename van het aantal dagen te koop van verkochte woningen plaats.
- Het niveau van het aantal dagen te koop van verkochte woningen is in de krimpgebieden aanzienlijk hoger dan in de groeigebieden.
- Het verschil in de cumulatieve toename van het aantal dagen dat een verkochte woning te koop staat tussen de risicogebied en de referentiegebieden is in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 toegenomen.

5. Aantal dagen te koop van alle te koop staande woningen

- Het aantal dagen dat een te koop staande woning te koop staat, vertoont een lichte stijging in het risicogebied en dalingen in de referentiegebieden.
- In het risico groeigebied neemt het aantal dagen het meest af, terwijl in het risico krimpgebied het aantal dagen toeneemt. Dit ligt in lijn met 2015K3 actualisatie.

6. Relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs

- Het relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 het hoogste in het risicogebied en is in dit gebied gedurende deze periode het minste afgenomen.
- Bij de verfijnde indeling zien we dat het verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in alle deelgebieden afneemt.

7. Verkoopsnelheid

- De verkoopsnelheid neemt in de eerste helft van 2016 t.o.v. voorgaande kwartalen in zowel het risicogebied als in de referentiegebieden af.
- Het verschil in verkoopsnelheid tussen het risicogebied en referentiegebied 1 neemt sinds het vierde kwartaal van 2015 af.
- Het niveau van de verkoopsnelheid is in groeigebieden aanzienlijk hoger dan in de krimpgebieden.

8. Terugtreksnelheid

- De terugtreksnelheid in het risicogebied en in referentiegebied 1 dalen nog aanhoudend, terwijl deze in referentiegebied 2 een lichte stijging vertoont.
- Uit een vergelijking van de groei- en krimp-deelgebieden komt naar voren dat de terugtreksnelheid het sterkste in de krimpgebieden daalt.

Een overzicht van de trendmatige ontwikkelingen is te vinden in tabel 4.1. Met uitzondering van de terugtreksnelheid geven alle alternatieve indicatoren aan dat de woningmarkt zich herstelt in de beschouwde periode. Dit herstel blijft achter in het risicogebied en met name in het risico krimpgebied. Voor een aantal alternatieve marktindicatoren (aantal Kadaster verkopen, aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen en het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen) in het risicogebied geldt dat het verschil ten opzichte van de referentiegebieden gedurende de beschouwde periode afneemt. Echter, de cumulatieve verschillen met de referentiegebieden blijven substantieel.

Tabel 4.1: Overzicht van de trendmatige ontwikkeling van de alternatieve marktindicatoren.

Trendmatige ontwikkeling in de periode 2012K3 - 2016K2									
	Risico	Ref 1	Ref 2	Risico A	Ref 1A	Risico B	Ref 1B		
1	Aantal Kadaster verkopen	61,9%	107,1%	100,4%	65,6%	107,5%	44,2%	99,5%	
2	Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen	45,2%	84,9%	77,5%	50,2%	84,5%	35,5%	87,4%	
3	Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen	-4,0%	-9,6%	-23,1%	-19,9%	-27,8%	4,4%	6,9%	
4	Aantal dagen te koop voor verkochte woningen	10,3%	-40,3%	-31,5%	6,5%	-48,6%	25,1%	-23,9%	
5	Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen	41,1%	-0,3%	-20,5%	-5,2%	-4,6%	54,0%	-3,0%	
6	Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs	-29,8%	-53,5%	-59,5%	-35,8%	-56,9%	-20,4%	-40,6%	
7	Verkoopsnelheid	26,6%	63,1%	100,7%	68,4%	105,1%	9,3%	51,4%	
8	Terugtreksnelheid	-16,7%	-11,9%	7,2%	-11,2%	-0,6%	-17,7%	-22,8%	
Trendmatige ontwikkeling in de periode 2013K1 - 2016K2									
	Risico	Ref 1	Ref 2	Risico A	Ref 1A	Risico B	Ref 1B		
1	Aantal Kadaster verkopen	65,2%	109,8%	93,9%	62,7%	108,1%	52,1%	103,7%	
2	Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen	46,0%	81,6%	71,0%	49,2%	77,9%	37,3%	87,8%	
3	Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen	-6,2%	-10,3%	-20,7%	-22,1%	-28,2%	2,2%	5,9%	
4	Aantal dagen te koop voor verkochte woningen	5,3%	-42,3%	-31,3%	3,8%	-50,8%	19,8%	-26,7%	
5	Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen	27,4%	-9,6%	-30,5%	-14,7%	-13,2%	41,1%	-12,8%	
6	Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs	-31,4%	-55,9%	-60,9%	-36,2%	-59,5%	-23,4%	-42,2%	
7	Verkoopsnelheid	37,5%	75,6%	99,0%	78,4%	112,7%	19,1%	60,2%	
8	Terugtreksnelheid	-14,7%	-10,4%	6,5%	-9,8%	-0,3%	-15,7%	-20,3%	

Tabel 4.2: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	8,7%	21,0%	22,4%	-12,3%	-13,8%	
2014K2	11,2%	25,0%	29,9%	-13,8%	-18,7%	
2014K3	16,3%	34,5%	38,1%	-18,2%	-21,8%	
2014K4	21,7%	50,8%	47,4%	-29,1%	-25,7%	
2015K1	25,8%	61,1%	55,6%	-35,3%	-29,8%	
2015K2	30,6%	68,1%	63,0%	-37,5%	-32,4%	
2015K3	37,1%	78,2%	72,0%	-41,1%	-34,9%	
2015K4	46,1%	87,6%	80,7%	-41,5%	-34,6%	
2016K1	55,2%	97,8%	91,7%	-42,6%	-36,5%	
2016K2	61,9%	107,1%	100,4%	-45,3%	-38,6%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	10,9%	22,6%	18,5%	-11,7%	-7,6%	
2014K2	13,4%	26,6%	25,7%	-13,2%	-12,2%	
2014K3	18,7%	36,2%	33,6%	-17,5%	-14,9%	
2014K4	24,2%	52,7%	42,6%	-28,5%	-18,5%	
2015K1	28,3%	63,1%	50,5%	-34,8%	-22,2%	
2015K2	33,2%	70,2%	57,7%	-37,0%	-24,5%	
2015K3	39,9%	80,5%	66,4%	-40,6%	-26,5%	
2015K4	49,0%	90,0%	74,9%	-40,9%	-25,8%	
2016K1	58,3%	100,3%	85,5%	-42,0%	-27,2%	
2016K2	65,2%	109,8%	93,9%	-44,6%	-28,8%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	17,6%	23,0%	2,9%	18,7%	-5,5%	-15,8%
2014K2	23,0%	29,2%	1,7%	19,6%	-6,2%	-17,9%
2014K3	29,2%	40,5%	6,4%	25,7%	-11,3%	-19,2%
2014K4	35,0%	55,2%	11,6%	43,7%	-20,2%	-32,1%
2015K1	38,2%	64,9%	15,3%	54,5%	-26,8%	-39,1%
2015K2	42,8%	72,2%	18,7%	60,7%	-29,4%	-42,0%
2015K3	48,6%	80,5%	24,3%	73,1%	-32,0%	-48,8%
2015K4	55,3%	88,1%	33,8%	84,3%	-32,9%	-50,5%
2016K1	61,2%	96,3%	42,4%	96,2%	-35,1%	-53,8%
2016K2	65,6%	107,5%	44,2%	99,5%	-41,8%	-55,3%
van 2013K1 t/m						
2014K1	15,5%	23,4%	8,5%	21,2%	-7,9%	-12,7%
2014K2	20,8%	29,5%	7,2%	22,1%	-8,7%	-14,9%
2014K3	26,9%	40,9%	12,2%	28,3%	-14,0%	-16,1%
2014K4	32,5%	55,6%	17,7%	46,7%	-23,1%	-29,0%
2015K1	35,7%	65,4%	21,6%	57,7%	-29,8%	-36,1%
2015K2	40,3%	72,7%	25,2%	64,1%	-32,4%	-38,9%
2015K3	45,9%	81,0%	31,1%	76,7%	-35,2%	-45,6%
2015K4	52,5%	88,7%	41,1%	88,2%	-36,2%	-47,1%
2016K1	58,3%	96,8%	50,2%	100,3%	-38,6%	-50,1%
2016K2	62,7%	108,1%	52,1%	103,7%	-45,4%	-51,6%

Tabel 4.3: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	6,8%	25,8%	23,7%	-19,0%	-16,9%	
2014K2	10,1%	34,6%	30,5%	-24,5%	-20,4%	
2014K3	13,9%	44,0%	37,5%	-30,1%	-23,6%	
2014K4	17,9%	53,3%	44,4%	-35,4%	-26,5%	
2015K1	22,2%	61,6%	51,0%	-39,5%	-28,8%	
2015K2	26,6%	68,9%	57,2%	-42,3%	-30,6%	
2015K3	31,1%	74,9%	62,8%	-43,8%	-31,7%	
2015K4	35,8%	79,6%	68,0%	-43,8%	-32,2%	
2016K1	40,4%	82,7%	72,8%	-42,3%	-32,4%	
2016K2	45,2%	84,9%	77,5%	-39,7%	-32,3%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	7,4%	23,6%	19,2%	-16,1%	-11,7%	
2014K2	10,8%	32,2%	25,7%	-21,5%	-14,9%	
2014K3	14,5%	41,4%	32,4%	-26,9%	-17,9%	
2014K4	18,6%	50,6%	39,1%	-32,0%	-20,5%	
2015K1	22,9%	58,8%	45,5%	-35,9%	-22,5%	
2015K2	27,3%	65,9%	51,4%	-38,6%	-24,0%	
2015K3	31,9%	71,8%	56,8%	-39,9%	-24,9%	
2015K4	36,6%	76,4%	61,8%	-39,8%	-25,2%	
2016K1	41,3%	79,5%	66,4%	-38,2%	-25,2%	
2016K2	46,0%	81,6%	71,0%	-35,6%	-24,9%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	9,8%	26,6%	3,0%	18,6%	-16,9%	-15,6%
2014K2	13,3%	34,5%	5,4%	26,5%	-21,1%	-21,1%
2014K3	17,3%	42,6%	8,3%	35,4%	-25,3%	-27,0%
2014K4	21,5%	50,5%	11,6%	44,9%	-29,1%	-33,3%
2015K1	25,9%	57,9%	15,2%	54,1%	-32,0%	-38,9%
2015K2	30,5%	64,6%	19,0%	62,6%	-34,1%	-43,6%
2015K3	35,2%	70,6%	23,0%	70,2%	-35,4%	-47,3%
2015K4	40,1%	75,9%	27,1%	76,9%	-35,8%	-49,8%
2016K1	45,1%	80,4%	31,2%	82,4%	-35,3%	-51,2%
2016K2	50,2%	84,5%	35,5%	87,4%	-34,3%	-51,9%
van 2013K1 t/m						
2014K1	9,0%	22,1%	4,4%	18,9%	-13,1%	-14,5%
2014K2	12,6%	29,7%	6,8%	26,7%	-17,1%	-19,9%
2014K3	16,5%	37,5%	9,8%	35,6%	-21,0%	-25,8%
2014K4	20,7%	45,1%	13,1%	45,2%	-24,5%	-32,0%
2015K1	25,0%	52,2%	16,8%	54,4%	-27,2%	-37,6%
2015K2	29,6%	58,7%	20,6%	62,9%	-29,1%	-42,3%
2015K3	34,3%	64,5%	24,7%	70,6%	-30,2%	-45,9%
2015K4	39,1%	69,6%	28,8%	77,3%	-30,4%	-48,4%
2016K1	44,1%	73,9%	33,0%	82,8%	-29,8%	-49,8%
2016K2	49,2%	77,9%	37,3%	87,8%	-28,6%	-50,4%

Tabel 4.4: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	10,0%	1,0%	-6,0%	9,0%	16,0%	
2014K2	12,3%	1,5%	-6,4%	10,8%	18,6%	
2014K3	12,8%	0,8%	-7,9%	12,0%	20,7%	
2014K4	11,6%	-1,5%	-11,6%	13,0%	23,2%	
2015K1	9,4%	-3,7%	-14,7%	13,1%	24,2%	
2015K2	6,9%	-5,2%	-17,0%	12,0%	23,8%	
2015K3	3,9%	-6,6%	-18,8%	10,5%	22,7%	
2015K4	0,7%	-7,9%	-21,4%	8,6%	22,1%	
2016K1	-2,1%	-9,1%	-22,9%	7,0%	20,8%	
2016K2	-4,0%	-9,6%	-23,1%	5,6%	19,0%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	7,5%	0,3%	-3,1%	7,2%	10,6%	
2014K2	9,7%	0,7%	-3,5%	9,0%	13,2%	
2014K3	10,2%	0,0%	-5,1%	10,2%	15,3%	
2014K4	9,0%	-2,2%	-8,9%	11,2%	17,9%	
2015K1	7,0%	-4,4%	-12,0%	11,3%	19,0%	
2015K2	4,4%	-5,9%	-14,4%	10,3%	18,8%	
2015K3	1,6%	-7,3%	-16,3%	8,9%	17,8%	
2015K4	-1,6%	-8,6%	-18,9%	7,0%	17,3%	
2016K1	-4,3%	-9,7%	-20,5%	5,4%	16,2%	
2016K2	-6,2%	-10,3%	-20,7%	4,1%	14,5%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	4,7%	-0,5%	12,8%	2,6%	5,2%	10,1%
2014K2	4,3%	-1,1%	16,4%	3,9%	5,4%	12,5%
2014K3	3,2%	-3,8%	17,8%	4,6%	7,0%	13,2%
2014K4	1,4%	-7,8%	16,9%	4,2%	9,2%	12,7%
2015K1	-0,9%	-11,4%	14,8%	3,5%	10,5%	11,4%
2015K2	-3,9%	-14,4%	12,4%	3,4%	10,5%	9,0%
2015K3	-7,2%	-17,8%	9,5%	3,7%	10,6%	5,8%
2015K4	-11,7%	-22,1%	7,2%	4,8%	10,3%	2,4%
2016K1	-16,2%	-25,7%	5,4%	5,8%	9,5%	-0,3%
2016K2	-19,9%	-27,8%	4,4%	6,9%	7,8%	-2,5%
van 2013K1 t/m						
2014K1	1,9%	-1,1%	10,5%	1,7%	3,0%	8,8%
2014K2	1,5%	-1,8%	14,0%	2,9%	3,3%	11,1%
2014K3	0,4%	-4,4%	15,4%	3,6%	4,8%	11,7%
2014K4	-1,3%	-8,4%	14,5%	3,2%	7,1%	11,3%
2015K1	-3,6%	-12,0%	12,5%	2,5%	8,4%	10,0%
2015K2	-6,4%	-14,9%	10,1%	2,4%	8,5%	7,7%
2015K3	-9,7%	-18,4%	7,3%	2,8%	8,7%	4,5%
2015K4	-14,1%	-22,5%	5,0%	3,8%	8,5%	1,2%
2016K1	-18,5%	-26,2%	3,3%	4,8%	7,7%	-1,5%
2016K2	-22,1%	-28,2%	2,2%	5,9%	6,2%	-3,6%

Tabel 4.5: Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	11,2%	-7,8%	-9,4%	19,0%	20,7%	
2014K2	12,8%	-12,0%	-12,3%	24,8%	25,1%	
2014K3	14,1%	-16,0%	-15,1%	30,1%	29,2%	
2014K4	15,1%	-19,7%	-17,8%	34,7%	32,8%	
2015K1	15,6%	-23,3%	-20,4%	38,9%	36,0%	
2015K2	15,6%	-27,1%	-22,9%	42,7%	38,5%	
2015K3	14,7%	-31,1%	-25,3%	45,8%	40,1%	
2015K4	13,5%	-34,4%	-27,5%	47,9%	41,0%	
2016K1	12,0%	-37,4%	-29,5%	49,4%	41,5%	
2016K2	10,3%	-40,3%	-31,5%	50,6%	41,8%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	6,2%	-10,8%	-9,2%	17,0%	15,4%	
2014K2	7,7%	-14,8%	-12,1%	22,5%	19,8%	
2014K3	9,0%	-18,7%	-14,9%	27,7%	23,8%	
2014K4	9,9%	-22,3%	-17,6%	32,1%	27,4%	
2015K1	10,4%	-25,8%	-20,2%	36,2%	30,6%	
2015K2	10,4%	-29,5%	-22,7%	39,9%	33,1%	
2015K3	9,6%	-33,3%	-25,1%	42,9%	34,7%	
2015K4	8,4%	-36,5%	-27,3%	44,9%	35,7%	
2016K1	7,0%	-39,4%	-29,4%	46,4%	36,3%	
2016K2	5,3%	-42,3%	-31,3%	47,6%	36,6%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	5,4%	-5,1%	13,2%	1,2%	10,5%	12,0%
2014K2	5,9%	-10,1%	15,3%	-1,1%	15,9%	16,4%
2014K3	6,2%	-15,3%	17,2%	-3,7%	21,5%	21,0%
2014K4	6,5%	-20,7%	19,0%	-6,6%	27,2%	25,7%
2015K1	6,7%	-26,2%	20,7%	-9,7%	32,9%	30,3%
2015K2	6,7%	-31,5%	22,2%	-12,8%	38,2%	34,9%
2015K3	6,7%	-36,3%	23,3%	-15,8%	43,0%	39,1%
2015K4	6,6%	-40,7%	24,1%	-18,7%	47,3%	42,8%
2016K1	6,6%	-44,7%	24,7%	-21,4%	51,3%	46,0%
2016K2	6,5%	-48,6%	25,1%	-23,9%	55,1%	49,0%
van 2013K1 t/m						
2014K1	2,7%	-9,2%	8,4%	-2,5%	11,8%	10,9%
2014K2	3,1%	-13,9%	10,4%	-4,7%	17,1%	15,1%
2014K3	3,5%	-18,9%	12,3%	-7,2%	22,4%	19,5%
2014K4	3,7%	-24,1%	14,0%	-10,0%	27,9%	24,0%
2015K1	3,9%	-29,4%	15,6%	-12,9%	33,3%	28,5%
2015K2	4,0%	-34,4%	17,0%	-15,9%	38,4%	32,9%
2015K3	3,9%	-39,1%	18,1%	-18,9%	43,0%	37,0%
2015K4	3,9%	-43,2%	18,9%	-21,6%	47,1%	40,5%
2016K1	3,8%	-47,0%	19,4%	-24,2%	50,9%	43,6%
2016K2	3,8%	-50,8%	19,8%	-26,7%	54,5%	46,5%

Tabel 4.6: Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	26,7%	21,7%	28,7%	5,0%	-2,0%	
2014K2	28,9%	21,2%	27,3%	7,7%	1,6%	
2014K3	30,6%	19,6%	24,0%	11,0%	6,5%	
2014K4	32,1%	17,4%	19,4%	14,8%	12,8%	
2015K1	33,6%	14,6%	13,3%	19,1%	20,4%	
2015K2	35,2%	11,4%	6,3%	23,7%	28,9%	
2015K3	36,8%	8,6%	-0,8%	28,2%	37,6%	
2015K4	38,4%	5,9%	-7,6%	32,5%	46,0%	
2016K1	39,9%	3,0%	-14,1%	36,9%	54,1%	
2016K2	41,1%	-0,3%	-20,5%	41,4%	61,6%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	14,4%	10,3%	12,6%	4,2%	1,9%	
2014K2	16,4%	9,8%	11,3%	6,6%	5,1%	
2014K3	17,9%	8,3%	8,4%	9,6%	9,5%	
2014K4	19,3%	6,3%	4,4%	13,0%	14,9%	
2015K1	20,7%	3,8%	-1,0%	16,9%	21,6%	
2015K2	22,0%	1,0%	-7,1%	21,1%	29,1%	
2015K3	23,5%	-1,6%	-13,3%	25,1%	36,8%	
2015K4	25,0%	-4,1%	-19,2%	29,1%	44,2%	
2016K1	26,3%	-6,7%	-24,9%	33,0%	51,3%	
2016K2	27,4%	-9,6%	-30,5%	37,1%	57,9%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	26,7%	20,0%	24,0%	23,9%	6,7%	0,0%
2014K2	27,3%	19,3%	26,6%	23,3%	8,1%	3,3%
2014K3	26,1%	17,8%	29,1%	21,3%	8,4%	7,8%
2014K4	23,3%	15,7%	31,9%	18,3%	7,5%	13,6%
2015K1	19,0%	13,1%	35,0%	14,4%	6,0%	20,6%
2015K2	14,3%	9,9%	38,5%	10,1%	4,4%	28,4%
2015K3	9,3%	6,5%	42,2%	6,0%	2,8%	36,2%
2015K4	4,5%	3,0%	46,1%	2,5%	1,4%	43,6%
2016K1	-0,4%	-0,7%	50,0%	-0,3%	0,3%	50,4%
2016K2	-5,2%	-4,6%	54,0%	-3,0%	-0,6%	57,0%
van 2013K1 t/m						
2014K1	14,0%	9,3%	13,6%	11,4%	4,8%	2,2%
2014K2	14,6%	8,6%	16,0%	10,8%	6,1%	5,2%
2014K3	13,5%	7,2%	18,3%	9,0%	6,3%	9,3%
2014K4	10,9%	5,3%	20,9%	6,4%	5,6%	14,5%
2015K1	7,1%	2,9%	23,7%	2,9%	4,2%	20,9%
2015K2	2,8%	0,0%	26,9%	-1,0%	2,8%	27,9%
2015K3	-1,6%	-3,0%	30,3%	-4,7%	1,4%	35,0%
2015K4	-6,0%	-6,2%	33,8%	-7,9%	0,2%	41,7%
2016K1	-10,4%	-9,6%	37,5%	-10,4%	-0,7%	47,9%
2016K2	-14,7%	-13,2%	41,1%	-12,8%	-1,5%	53,9%

Tabel 4.7: Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	-1,6%	-13,7%	-19,6%	12,0%	18,0%	
2014K2	-3,6%	-19,7%	-26,0%	16,1%	22,4%	
2014K3	-5,9%	-25,0%	-31,4%	19,1%	25,4%	
2014K4	-8,5%	-29,9%	-36,1%	21,5%	27,7%	
2015K1	-11,3%	-34,4%	-40,6%	23,1%	29,3%	
2015K2	-14,4%	-38,4%	-44,8%	24,0%	30,4%	
2015K3	-17,9%	-42,4%	-48,7%	24,5%	30,8%	
2015K4	-21,7%	-46,1%	-52,3%	24,4%	30,6%	
2016K1	-25,7%	-49,7%	-55,9%	24,0%	30,2%	
2016K2	-29,8%	-53,5%	-59,5%	23,7%	29,8%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	-4,0%	-18,3%	-22,3%	14,3%	18,3%	
2014K2	-5,9%	-24,0%	-28,5%	18,1%	22,5%	
2014K3	-8,1%	-29,0%	-33,6%	20,8%	25,5%	
2014K4	-10,7%	-33,7%	-38,2%	23,0%	27,6%	
2015K1	-13,4%	-37,9%	-42,6%	24,5%	29,2%	
2015K2	-16,5%	-41,7%	-46,6%	25,2%	30,1%	
2015K3	-19,9%	-45,4%	-50,4%	25,6%	30,5%	
2015K4	-23,6%	-49,0%	-53,8%	25,4%	30,3%	
2016K1	-27,5%	-52,4%	-57,3%	24,9%	29,9%	
2016K2	-31,4%	-55,9%	-60,9%	24,5%	29,4%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	-6,7%	-15,2%	5,2%	-10,0%	8,5%	15,1%
2014K2	-9,4%	-22,6%	4,4%	-13,7%	13,1%	18,1%
2014K3	-12,4%	-29,2%	3,1%	-17,1%	16,8%	20,2%
2014K4	-15,5%	-35,3%	1,2%	-20,3%	19,8%	21,4%
2015K1	-18,7%	-40,7%	-1,3%	-23,1%	22,0%	21,8%
2015K2	-22,0%	-45,2%	-4,3%	-26,0%	23,2%	21,8%
2015K3	-25,4%	-49,1%	-7,8%	-29,3%	23,7%	21,4%
2015K4	-28,8%	-52,3%	-11,8%	-32,5%	23,4%	20,7%
2016K1	-32,3%	-54,7%	-16,0%	-36,2%	22,4%	20,2%
2016K2	-35,8%	-56,9%	-20,4%	-40,6%	21,1%	20,3%
van 2013K1 t/m						
2014K1	-7,2%	-20,4%	1,2%	-12,3%	13,2%	13,5%
2014K2	-10,0%	-27,3%	0,4%	-15,9%	17,3%	16,4%
2014K3	-12,9%	-33,5%	-0,8%	-19,3%	20,6%	18,4%
2014K4	-16,0%	-39,3%	-2,6%	-22,3%	23,3%	19,7%
2015K1	-19,2%	-44,3%	-5,0%	-25,1%	25,1%	20,1%
2015K2	-22,5%	-48,5%	-7,9%	-28,0%	26,0%	20,1%
2015K3	-25,9%	-52,2%	-11,3%	-31,1%	26,3%	19,8%
2015K4	-29,3%	-55,2%	-15,2%	-34,3%	25,9%	19,1%
2016K1	-32,7%	-57,5%	-19,2%	-37,9%	24,8%	18,7%
2016K2	-36,2%	-59,5%	-23,4%	-42,2%	23,3%	18,8%

Tabel 4.8: Verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	0,7%	22,7%	34,8%	-21,9%	-34,0%	
2014K2	-0,1%	29,9%	46,4%	-30,0%	-46,6%	
2014K3	7,9%	47,3%	61,1%	-39,4%	-53,1%	
2014K4	16,2%	64,2%	75,0%	-48,0%	-58,8%	
2015K1	19,8%	70,0%	86,1%	-50,2%	-66,2%	
2015K2	22,7%	79,6%	96,6%	-56,9%	-73,9%	
2015K3	32,0%	94,9%	105,2%	-62,9%	-73,2%	
2015K4	41,6%	102,8%	109,0%	-61,2%	-67,4%	
2016K1	38,9%	89,2%	106,6%	-50,2%	-67,7%	
2016K2	26,6%	63,1%	100,7%	-36,5%	-74,1%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	9,4%	32,1%	33,7%	-22,7%	-24,2%	
2014K2	8,5%	39,9%	45,2%	-31,4%	-36,7%	
2014K3	17,3%	58,6%	59,7%	-41,4%	-42,5%	
2014K4	26,2%	76,8%	73,6%	-50,6%	-47,4%	
2015K1	30,2%	83,1%	84,5%	-52,9%	-54,3%	
2015K2	33,3%	93,4%	94,9%	-60,1%	-61,6%	
2015K3	43,4%	109,9%	103,5%	-66,5%	-60,1%	
2015K4	53,8%	118,4%	107,2%	-64,5%	-53,4%	
2016K1	50,9%	103,7%	104,9%	-52,8%	-54,0%	
2016K2	37,5%	75,6%	99,0%	-38,1%	-61,5%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	14,4%	30,9%	-8,2%	16,4%	-16,5%	-24,6%
2014K2	19,3%	43,1%	-9,1%	20,3%	-23,8%	-29,4%
2014K3	31,1%	61,4%	-4,2%	33,2%	-30,3%	-37,4%
2014K4	39,3%	77,6%	2,3%	51,3%	-38,3%	-49,0%
2015K1	44,2%	87,0%	6,4%	62,1%	-42,9%	-55,6%
2015K2	47,2%	100,7%	10,6%	69,3%	-53,5%	-58,8%
2015K3	54,5%	117,2%	17,9%	77,6%	-62,7%	-59,8%
2015K4	67,5%	125,6%	22,4%	83,2%	-58,2%	-60,8%
2016K1	74,0%	119,3%	18,2%	72,4%	-45,3%	-54,2%
2016K2	68,4%	105,1%	9,3%	51,4%	-36,7%	-42,2%
van 2013K1 t/m						
2014K1	21,2%	35,7%	0,1%	23,2%	-14,5%	-23,1%
2014K2	26,3%	48,3%	-0,9%	27,3%	-22,0%	-28,2%
2014K3	38,9%	67,4%	4,5%	41,0%	-28,4%	-36,5%
2014K4	47,6%	84,2%	11,5%	60,1%	-36,6%	-48,6%
2015K1	52,7%	93,9%	16,1%	71,5%	-41,2%	-55,4%
2015K2	55,9%	108,1%	20,6%	79,2%	-52,2%	-58,6%
2015K3	63,7%	125,2%	28,5%	88,0%	-61,6%	-59,4%
2015K4	77,4%	134,0%	33,4%	93,8%	-56,6%	-60,4%
2016K1	84,3%	127,4%	28,9%	82,5%	-43,1%	-53,6%
2016K2	78,4%	112,7%	19,1%	60,2%	-34,3%	-41,1%

Tabel 4.9: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied.

van 2012K3 t/m	Risico	Ref.1	Ref.2	Risico – Ref.1	Risico – Ref.2	
2014K1	-6,7%	-5,0%	2,3%	-1,8%	-9,1%	
2014K2	-7,8%	-5,7%	2,8%	-2,1%	-10,7%	
2014K3	-8,9%	-6,5%	3,3%	-2,4%	-12,3%	
2014K4	-10,0%	-7,3%	3,8%	-2,7%	-13,9%	
2015K1	-11,1%	-8,1%	4,4%	-3,1%	-15,5%	
2015K2	-12,2%	-8,8%	4,9%	-3,4%	-17,2%	
2015K3	-13,3%	-9,6%	5,5%	-3,7%	-18,8%	
2015K4	-14,5%	-10,4%	6,0%	-4,1%	-20,5%	
2016K1	-15,6%	-11,1%	6,6%	-4,4%	-22,2%	
2016K2	-16,7%	-11,9%	7,2%	-4,7%	-23,8%	
van 2013K1 t/m						
2014K1	-4,6%	-3,3%	1,7%	-1,3%	-6,2%	
2014K2	-5,7%	-4,1%	2,1%	-1,6%	-7,8%	
2014K3	-6,8%	-4,9%	2,6%	-1,9%	-9,5%	
2014K4	-8,0%	-5,7%	3,2%	-2,3%	-11,1%	
2015K1	-9,1%	-6,5%	3,7%	-2,6%	-12,8%	
2015K2	-10,2%	-7,3%	4,2%	-3,0%	-14,5%	
2015K3	-11,4%	-8,0%	4,8%	-3,3%	-16,1%	
2015K4	-12,5%	-8,8%	5,3%	-3,7%	-17,8%	
2016K1	-13,6%	-9,6%	5,9%	-4,0%	-19,5%	
2016K2	-14,7%	-10,4%	6,5%	-4,4%	-21,2%	
van 2012K3 t/m	Risico A	Ref.1A	Risico B	Ref.1B	Risico A – Ref.1A	Risico B – Ref.1B
2014K1	-4,5%	-0,7%	-7,1%	-9,2%	-3,7%	2,2%
2014K2	-5,2%	-0,8%	-8,2%	-10,8%	-4,4%	2,5%
2014K3	-6,0%	-0,8%	-9,4%	-12,3%	-5,2%	2,8%
2014K4	-6,7%	-0,8%	-10,6%	-13,8%	-5,9%	3,2%
2015K1	-7,5%	-0,8%	-11,8%	-15,3%	-6,7%	3,5%
2015K2	-8,2%	-0,8%	-13,0%	-16,8%	-7,4%	3,8%
2015K3	-8,9%	-0,7%	-14,1%	-18,3%	-8,2%	4,2%
2015K4	-9,7%	-0,7%	-15,3%	-19,8%	-9,0%	4,5%
2016K1	-10,4%	-0,6%	-16,5%	-21,3%	-9,8%	4,8%
2016K2	-11,2%	-0,6%	-17,7%	-22,8%	-10,6%	5,1%
van 2013K1 t/m						
2014K1	-3,0%	-0,4%	-4,8%	-6,3%	-2,6%	1,5%
2014K2	-3,8%	-0,5%	-6,0%	-7,9%	-3,3%	1,9%
2014K3	-4,5%	-0,5%	-7,2%	-9,5%	-4,1%	2,2%
2014K4	-5,3%	-0,5%	-8,4%	-11,0%	-4,8%	2,6%
2015K1	-6,1%	-0,5%	-9,7%	-12,6%	-5,6%	2,9%
2015K2	-6,8%	-0,4%	-10,9%	-14,1%	-6,4%	3,3%
2015K3	-7,6%	-0,4%	-12,1%	-15,7%	-7,2%	3,6%
2015K4	-8,3%	-0,4%	-13,3%	-17,2%	-8,0%	4,0%
2016K1	-9,1%	-0,3%	-14,5%	-18,8%	-8,8%	4,3%
2016K2	-9,8%	-0,3%	-15,7%	-20,3%	-9,6%	4,7%

5 Conclusies

Dit onderzoek bevat een actualisatie van de resultaten van het rapport *De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld* en actualisaties van dat rapport op basis van verkopen tot en met het tweede kwartaal van 2016. In het huidige onderzoek zijn de prijsontwikkelingen in risico- en referentiegebieden rond het Groningenveld opnieuw berekend met dezelfde rekenmodellen als in de eerdere rapporten, na toevoeging van verkoopinformatie van het vierde kwartaal van 2015 en het eerste en tweede kwartaal van 2016.

Kenmerkenmodel

De woningprijzen hebben zich in het vierde kwartaal van 2015 en in de eerste helft van 2016 in alle deelgebieden positief ontwikkeld.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risicogebied achter bij de referentiegebieden. Ten opzichte van referentiegebied 1 blijft de prijsverandering in het risicogebied gemiddeld 3,2% (3,5%) punt achter. Het verschil in prijsverandering ten opzichte van het gezamenlijke referentiegebied 1&2 bedraagt gemiddeld 2,2% (2,8%). Deze verschillen zijn statistisch significant. De verschillen in prijsverandering tussen het risicogebied en referentiegebied 2 zijn niet statistisch significant.

De cumulatieve prijsontwikkeling blijft in het risico krimpg gebied 1,1%-punt achter bij het corresponderende referentiegebied, maar dit verschil is niet statistisch significant.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risico groeigebied eveneens achter bij het corresponderende referentiegebied. Het verschil bedraagt 4,5% (5,5%) punt en dit verschil is statistisch significant.

Herhaalde verkopenmodel

In het risicogebied zijn de woningprijzen gedurende het eerste kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 gedaald, terwijl ze in de referentiegebieden zijn gestegen.

De prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) tot en met het tweede kwartaal van 2016 blijft in het risicogebied achter bij de referentiegebieden, namelijk met 6,2% (6,9%), 8,2% (9,4%) en 7,3% (8,4%) voor respectievelijk referentiegebied 1, 2 en 1&2. Deze verschillen zijn statistisch significant.

De cumulatieve prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 (eerste kwartaal van 2013) blijft in het risico krimpg gebied 6,3% (6,7%) punt achter bij het corresponderende referentiegebied en dit verschil is statistisch significant.

Binnen de groeigebieden blijft de cumulatieve prijsontwikkeling 7,0% (8,2%) punt achter bij het corresponderende referentiegebied en dit verschil is statistisch significant.

Vergelijking uitkomsten van het kenmerkenmodel en herhaalde verkopenmodel

Het verschil in prijsontwikkeling tussen het risicogebied en het referentiegebied neemt, in tegenstelling tot de laatste actualisatie, in zowel het kenmerkenmodel als in het herhaalde verkopenmodel toe. Voor beide modellen geldt dat de verschillen in de groeigebieden het grootst zijn. In het geval van de krimpg gebieden zijn de met het herhaalde verkopenmodel berekende verschillen ongeveer een factor zes hoger dan in het kenmerkenmodel. Bij de groeigebieden geldt een factor van anderhalf. Het herhaalde verkopenmodel gebruikt slechts een deel van het totaal aantal verkopen, namelijk alleen die woningen die meer dan eens verkocht zijn in de periode vanaf januari 1993. Daarom kan er sprake zijn van selectie effecten, zodat de prijsontwikkeling van herhaalde verkopen kan afwijken van die van alle verkopen.

Alternatieve marktindicatoren

Uit de analyse van diverse alternatieve marktindicatoren blijkt dat de woningmarkt zich gedurende het vierde kwartaal van 2015 en de eerste helft van 2016 herstelt. Dit herstel blijft achter in het risicogebied en met name in het risico krimpg gebied. Voor een aantal alternatieve marktindicatoren (aantal Kadaster verkopen, aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen en het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen) in het risicogebied geldt dat het verschil ten opzichte van

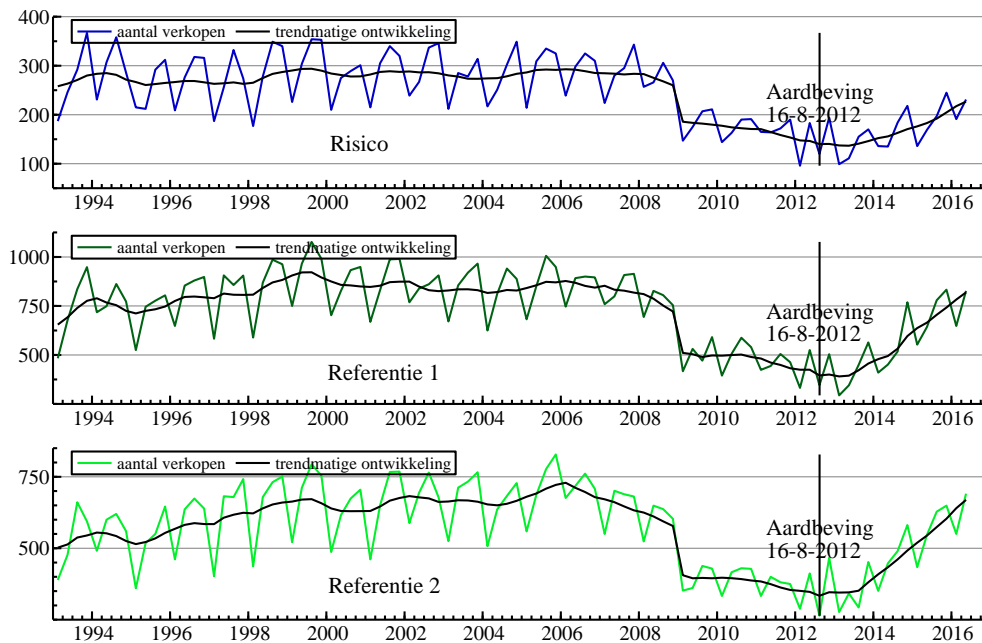
de referentiegebieden gedurende de beschouwde periode afneemt. Echter, de cumulatieve verschillen met de referentiegebieden blijven substantieel.

Algemeen

De algemene conclusie van dit rapport is dat zowel volgens het kenmerken- als het herhaalde verkoopenmodel de prijsontwikkeling van het risicogebied achter blijft bij die van de referentiegebieden en dat de prijsontwikkeling in het risico groeigebied ten opzichte van het referentiegebied het minst gunstig is. Uit de alternatieve marktindicatoren blijkt ook een substantieel minder gunstige ontwikkeling in het risicogebied.

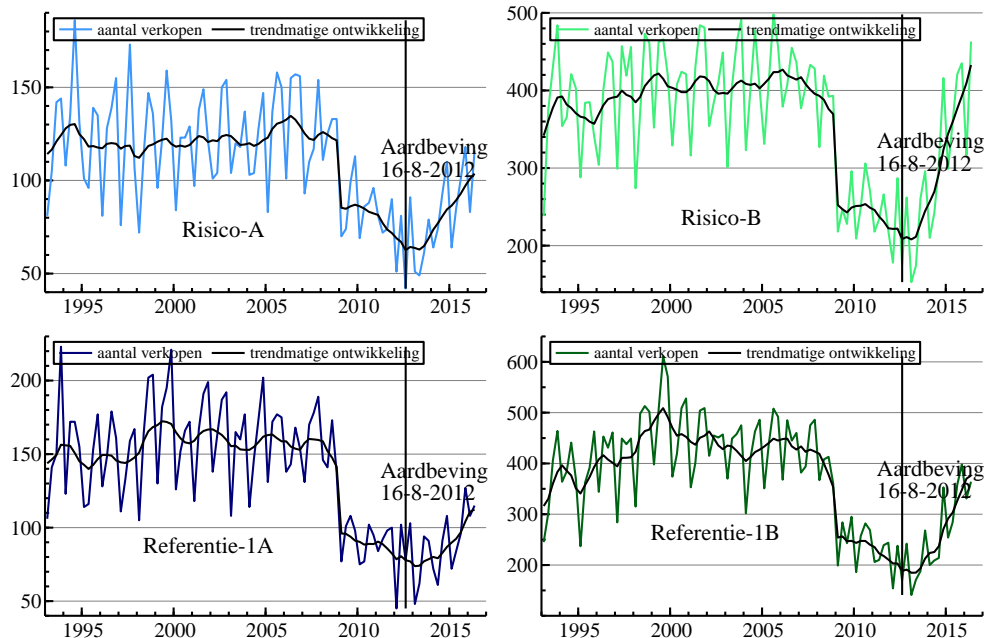
A Figuren

Figuur A.1: Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



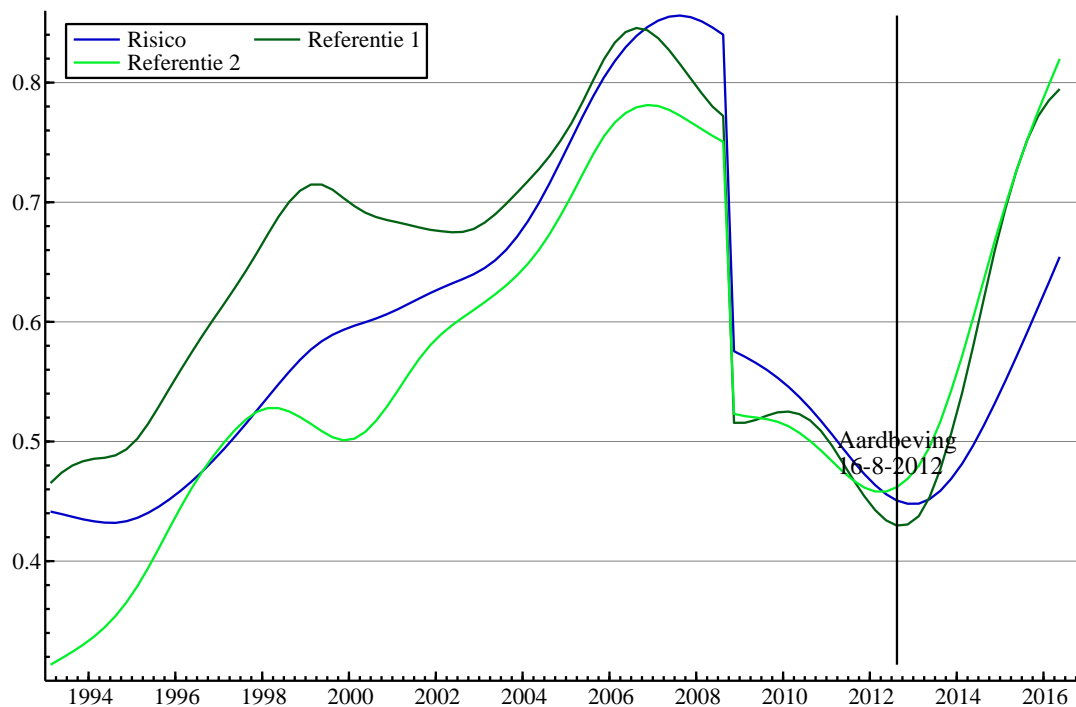
De blauwe, donker-en lichtgroene lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

Figuur A.2: Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 (verfijning).

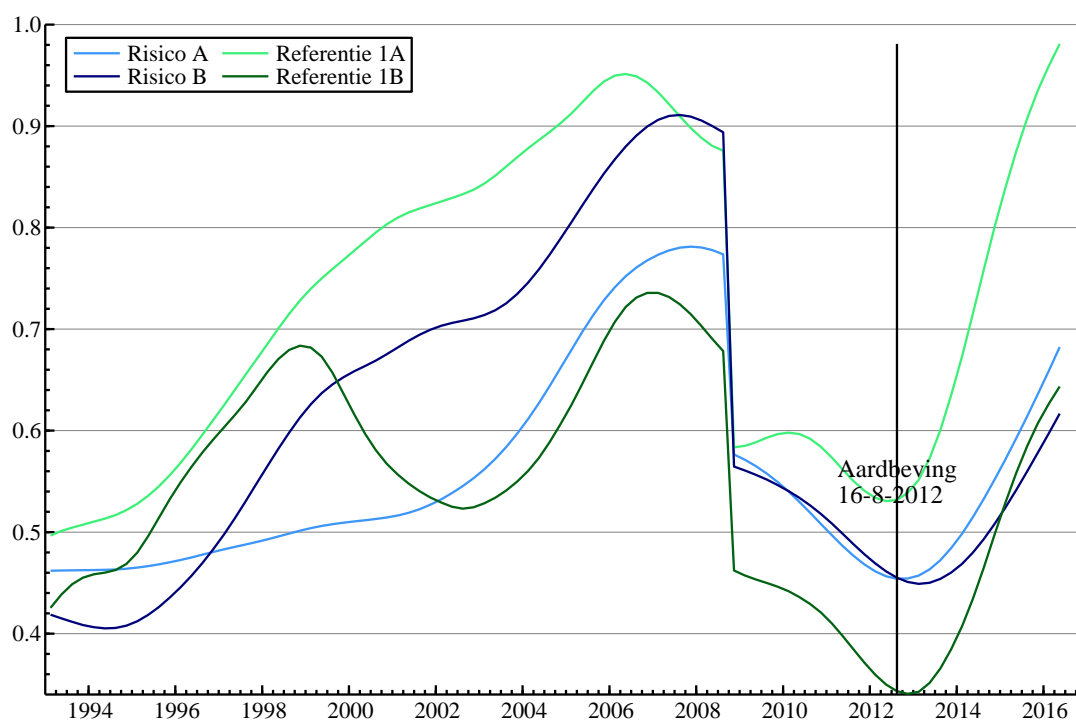


De blauwe, donker-en lichtgroene lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

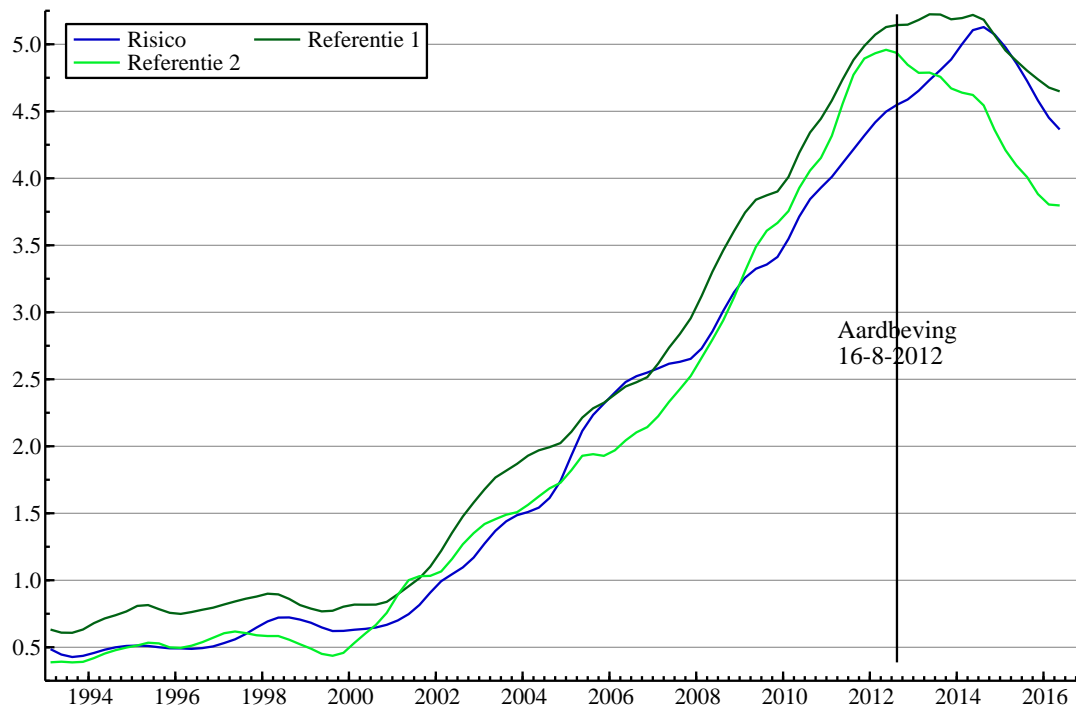
Figuur A.3: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



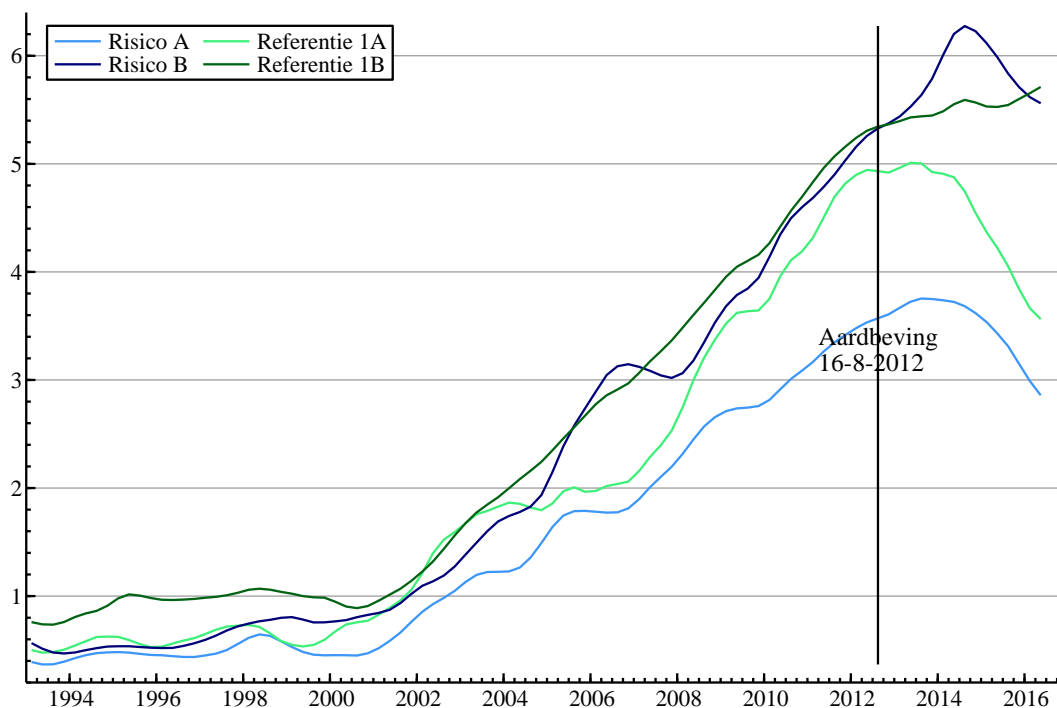
Figuur A.4: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).



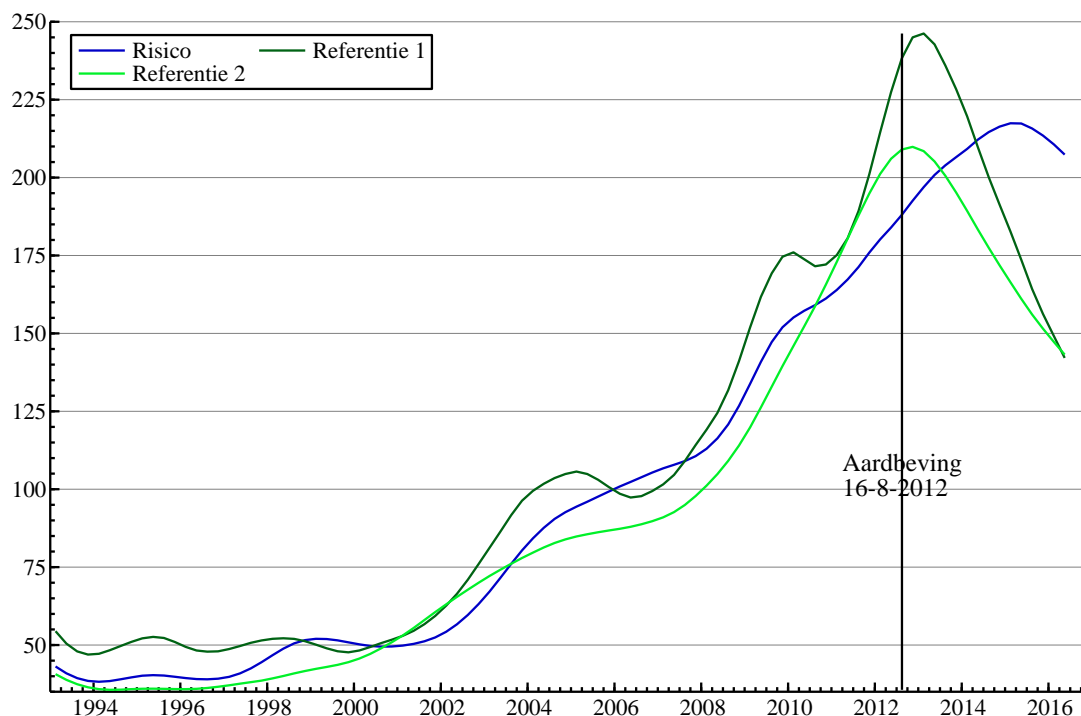
Figuur A.5: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



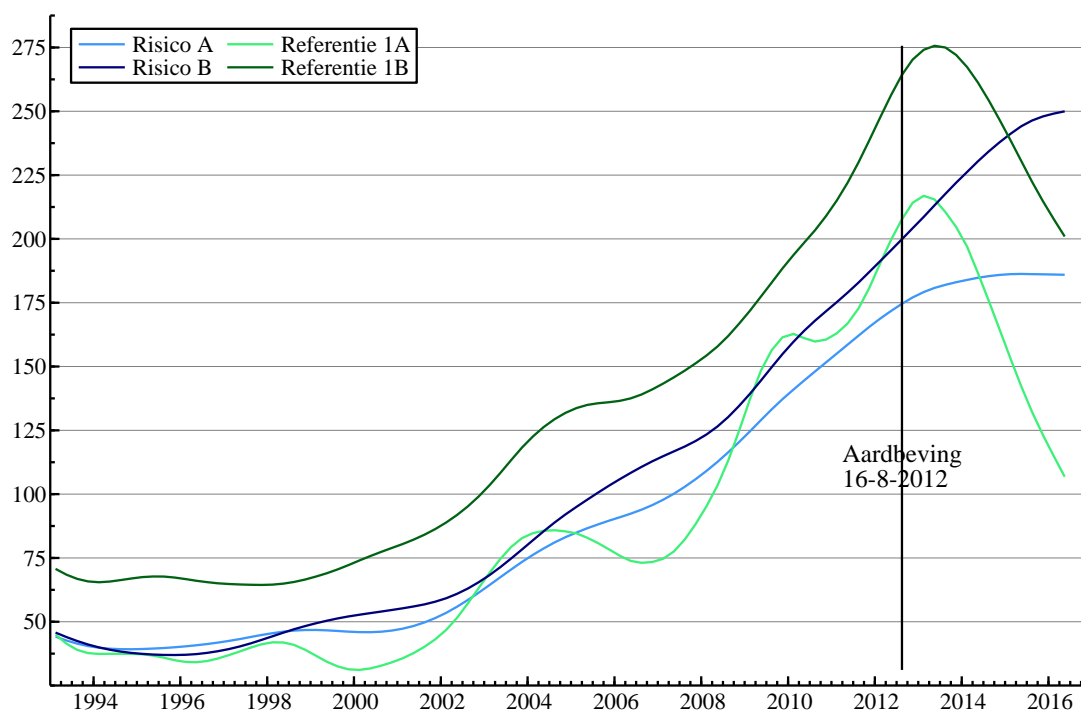
Figuur A.6: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).



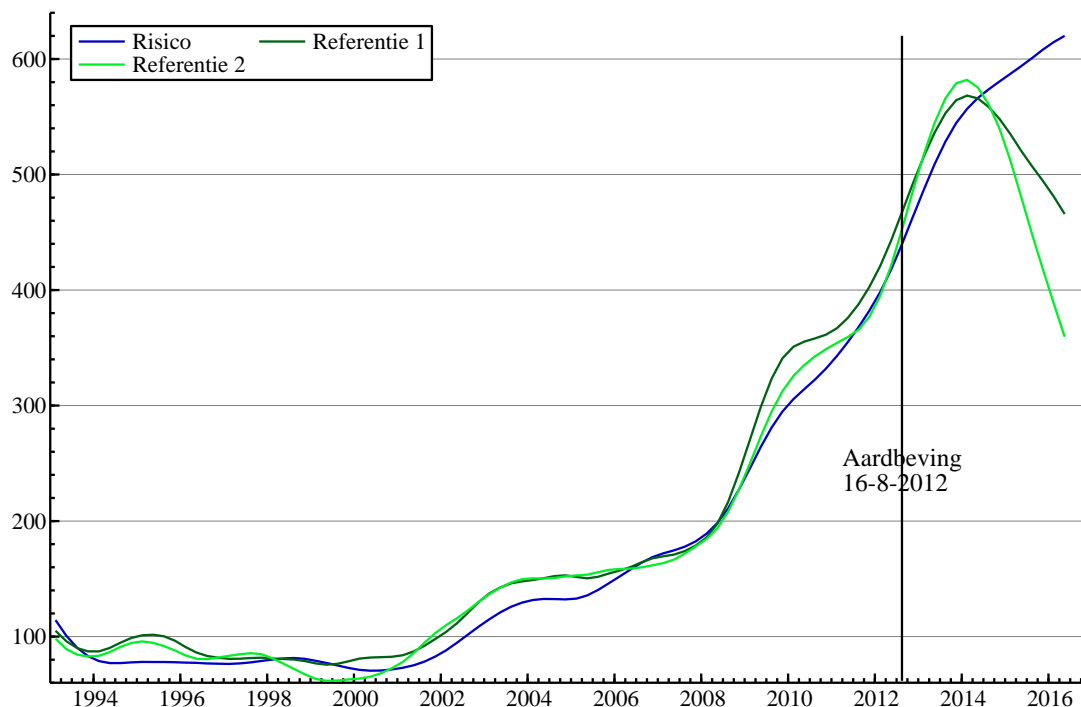
Figuur A.7: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



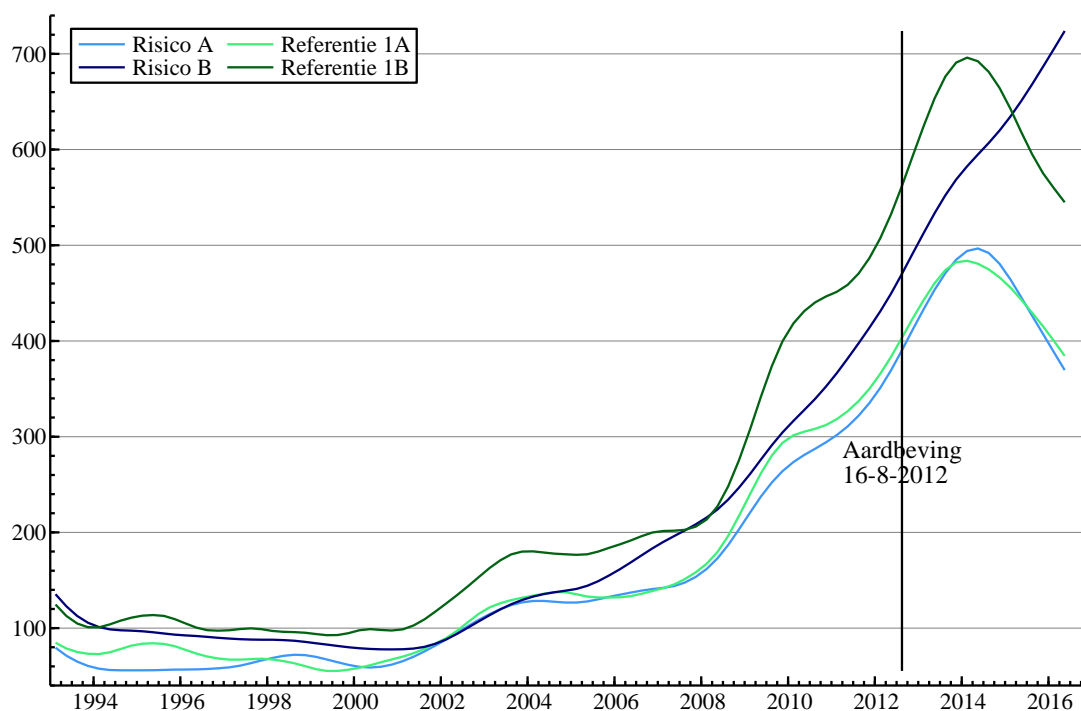
Figuur A.8: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).



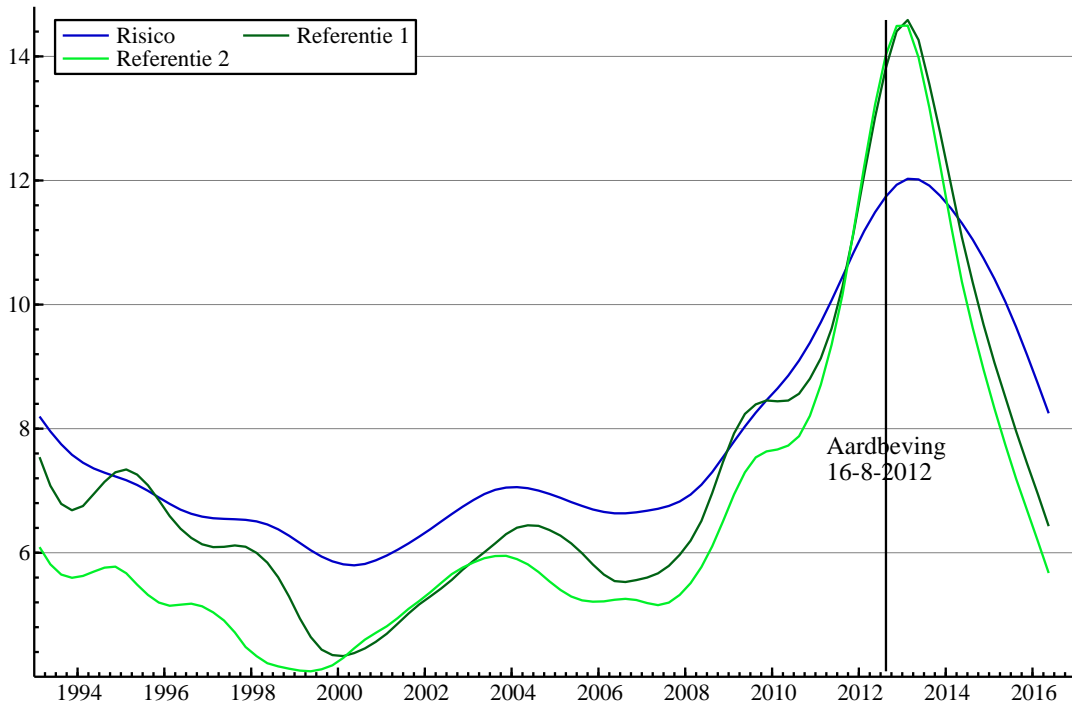
Figuur A.9: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



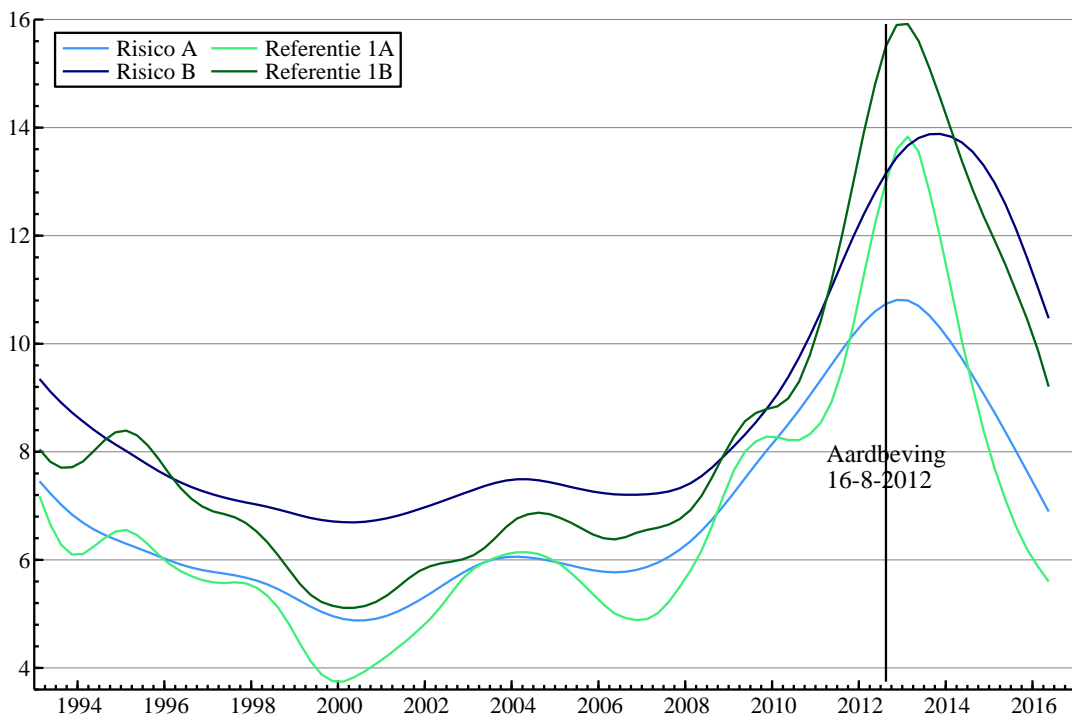
Figuur A.10: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).



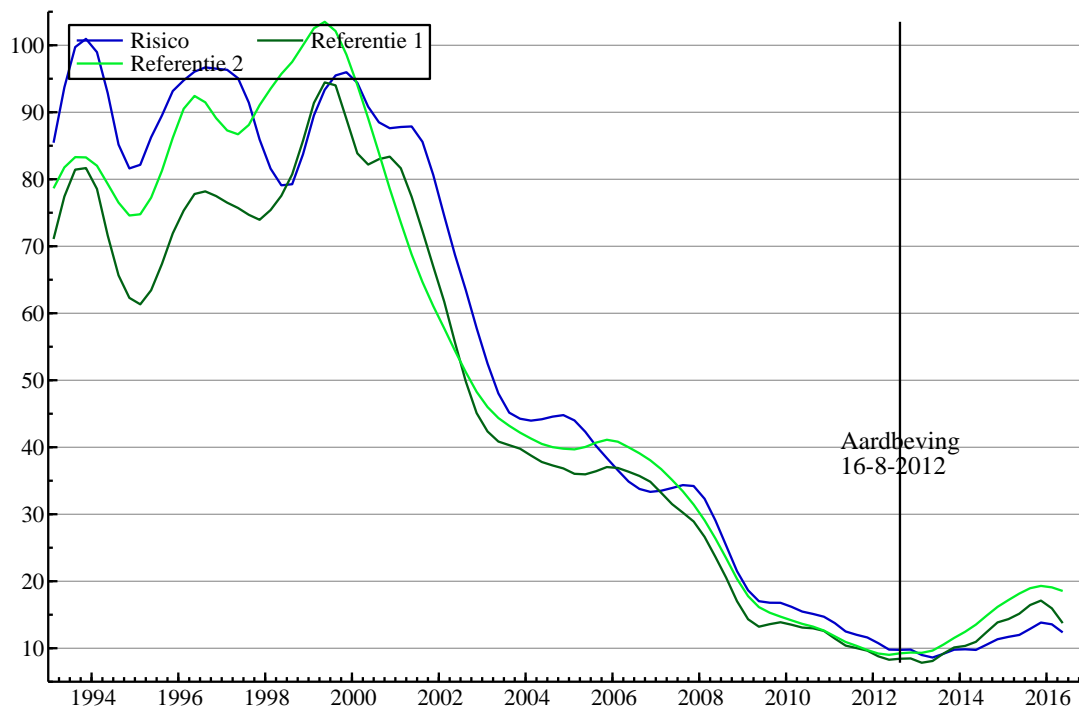
Figuur A.11: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2.



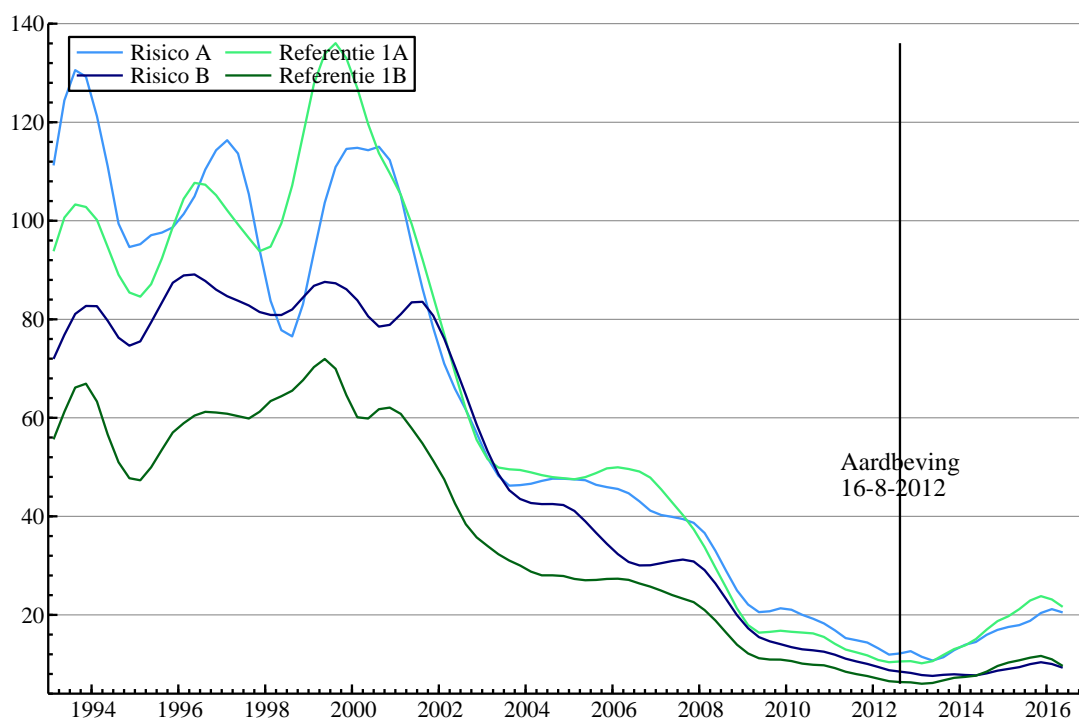
Figuur A.12: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).



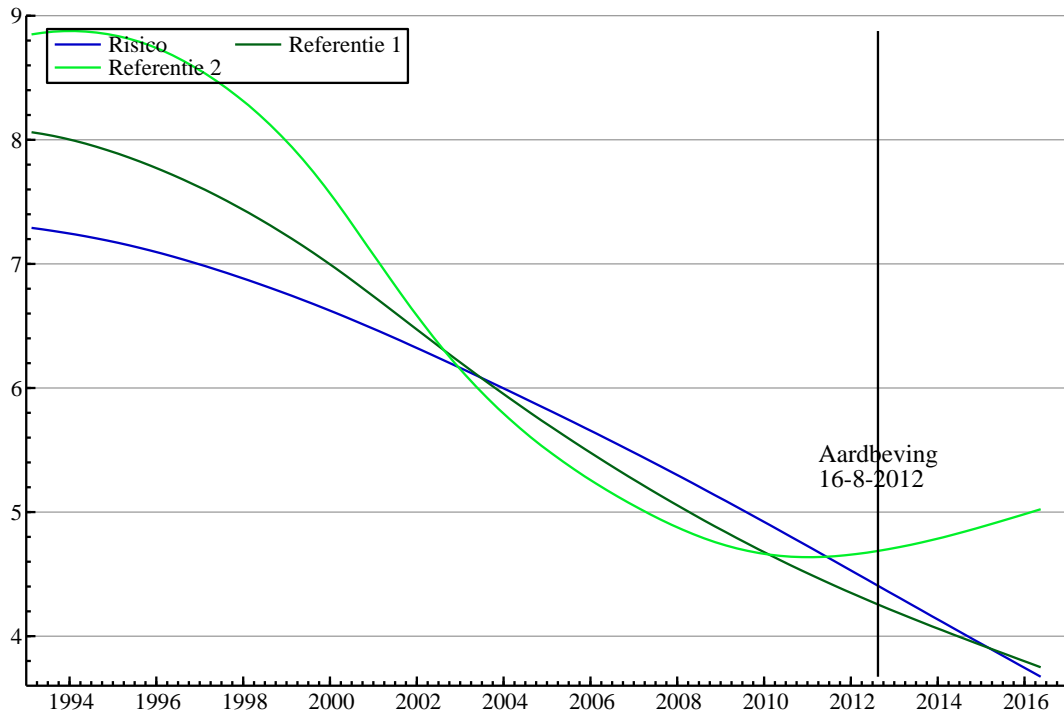
Figuur A.13: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



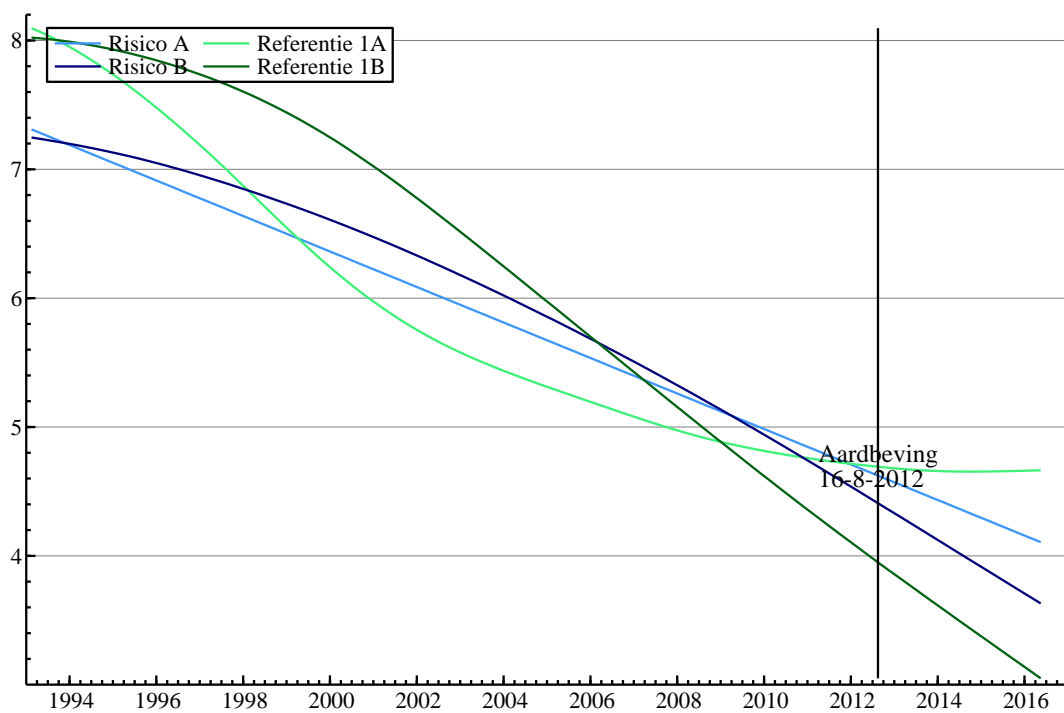
Figuur A.14: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).



Figuur A.15: Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



Figuur A.16: Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2 (verfijning).



B Tabellen

Tabel B.1: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het NVM-bestand.

Code	Gemeente	apr-15	mei-15	jun-15	jul-15	aug-15	sep-15	okt-15	nov-15	dec-15	jan-16	feb-16	mrt-16	apr-16	mei-16	jun-16
Risico A																
5	Bedum	11	7	8	2	3	9	8	7	4	5	7	8	12	8	2
9	Ten Boer	7	6	5	6	2	3	12	5	4	8	7	12	8	10	3
40	Slochteren	9	11	8	5	6	8	10	10	9	5	9	8	16	12	2
53	Winsum	17	9	10	9	5	15	12	4	11	11	9	8	9	3	1
		44	33	31	22	16	35	42	26	28	29	32	36	45	33	8
Risico B																
3	Appingedam	2	5	7	5	4	9	9	1	14	5	6	7	7	10	3
10	Delfzijl	12	12	14	14	11	12	19	14	9	13	10	14	16	10	10
24	Loppersum	3	3	5	6	8	3	6	4	4	4	8	6	10	10	6
1651	Eemsum	6	7	15	13	11	12	15	11	14	5	7	10	11	8	3
		23	27	41	38	34	36	49	30	41	27	31	37	44	38	22
Referentie 1A																
15	Grootegast	10	6	7	6	5	3	5	11	5	7	9	9	10	10	3
18	Hoogezand-Sappemeer	27	29	23	20	25	24	27	29	27	19	22	21	27	18	6
22	Leek	14	11	19	19	14	20	16	21	16	12	18	21	13	21	16
56	Zuidhorn	19	19	23	14	18	20	21	15	12	17	22	19	7	11	10
1699	Noordenveld	30	25	45	35	20	30	39	25	36	23	43	42	44	43	22
1730	Tynaarlo	28	25	36	39	35	32	53	36	32	22	37	43	35	35	11
		128	115	153	133	117	129	161	137	128	100	151	155	136	138	68
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	4	1	6	7	1	2	3	4	9	2	6	10	5	2	1
47	Veendam	19	16	17	19	18	25	23	15	23	14	19	26	31	25	8
58	Dongeradeel	9	12	10	12	7	18	18	14	18	7	9	18	8	19	3
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	7	7	10	7	5	2	1	8	4	3	8	6	5	8	2
765	Pekela	8	10	7	5	6	4	3	6	14	5	7	3	8	4	2
1663	De Marne	4	9	9	9	6	6	8	7	4	8	3	9	9	3	3
1895	Oldambt	17	20	31	29	16	25	25	20	52	19	33	22	34	20	9
1987	Menterwolde	10	10	5	5	10	3	6	8	11	3	4	8	10	10	5
		78	85	95	93	69	85	87	82	135	61	89	102	110	91	33
Referentie 2																
25	Marum	8	4	6	7	4	4	6	7	4	3	6	9	5	3	3
37	Stadskanaal	16	12	31	13	13	17	25	15	36	8	19	17	23	19	11
48	Vlagtwedde	14	11	15	11	11	6	6	14	10	7	6	16	11	14	4
59	Achtkarspelen	17	15	18	14	10	14	15	22	13	21	16	19	27	13	8
85	Ooststellingwerf	19	22	28	37	11	22	23	15	14	14	22	20	18	15	13
86	Opsterland	27	19	41	18	19	20	31	19	23	17	20	18	31	31	10
90	Smallingerland	56	41	66	43	32	50	56	57	48	45	44	67	73	52	31
1681	Borger-Odoorn	31	26	28	23	16	22	23	27	36	23	27	29	30	27	10
1722	Ferwerderadiel	4	0	5	7	3	1	5	2	4	4	5	5	7	8	4
1891	Dantumadiel	3	10	6	8	6	10	5	6	6	1	9	5	5	4	3
		195	160	244	181	125	166	195	184	194	143	174	205	230	186	97
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	219	157	249	233	175	219	241	215	277	150	213	219	237	207	134
17	Haren	32	22	27	27	28	23	31	21	15	30	17	14	25	30	17
106	Assen	63	57	73	71	61	69	80	84	63	58	66	69	64	64	35
1680	Aa en Hunze	30	20	28	31	19	29	30	24	22	19	21	26	26	23	17
1731	Midden-Drenthe	26	33	34	29	22	21	30	25	22	14	23	31	31	31	8
		370	289	411	391	305	361	412	369	399	271	340	359	383	355	211

Het NVM verkopenbestand is begin juli ontvangen. Dit heeft tot gevolg dat de verkopen voor met name de maand juni nog niet compleet zijn. Het daadwerkelijk aantal verkochte woningen in 2016K2 is dus hoger dan het gerapporteerde.

Tabel B.2: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het NVM-bestand na filtering.

Code	Gemeente	apr-15	mei-15	jun-15	jul-15	aug-15	sep-15	okt-15	nov-15	dec-15	jan-16	feb-16	mrt-16	apr-16	mei-16	jun-16
Risico A																
5	Bedum	11	7	7	2	3	9	8	7	4	5	7	8	12	8	2
9	Ten Boer	7	6	5	6	2	3	11	5	4	8	7	12	8	10	3
40	Slochteren	9	11	8	5	6	8	10	10	8	5	9	8	16	10	2
53	Winsum	17	9	10	9	5	15	12	4	11	11	9	8	9	2	1
		44	33	30	22	16	35	41	26	27	29	32	36	45	30	8
Risico B																
3	Appingedam	2	5	7	5	4	9	8	1	14	5	6	7	7	10	3
10	Delfzijl	12	12	14	14	11	11	19	14	9	13	9	14	16	10	10
24	Loppersum	3	3	4	4	8	3	6	2	4	4	8	6	10	10	6
1651	Eemsum	6	6	15	13	10	12	14	9	14	5	7	9	11	8	3
		23	26	40	36	33	35	47	26	41	27	30	36	44	38	22
Referentie 1A																
15	Grootegast	10	6	7	5	4	3	5	10	5	7	8	9	9	10	2
18	Hoogezand-Sappemeer	27	29	23	19	25	24	27	29	27	19	22	21	27	18	6
22	Leek	14	11	19	18	14	20	16	21	15	12	18	21	12	21	16
56	Zuidhorn	19	19	23	14	18	20	21	15	12	17	21	18	7	10	10
1699	Noordenveld	27	24	42	32	18	27	36	25	34	22	42	36	37	40	20
1730	Tynaarlo	26	22	36	38	35	31	50	33	29	22	36	41	34	35	10
		123	111	150	126	114	125	155	133	122	99	147	146	126	134	64
Referentie 1B																
7	Bellingwoude	4	1	6	7	1	1	2	3	8	2	6	9	4	2	1
47	Veendam	19	16	17	19	16	25	23	15	23	14	19	26	31	25	8
58	Dongeradeel	9	12	10	12	7	18	16	13	15	7	8	15	8	19	3
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	7	5	10	7	5	2	1	8	4	3	8	6	5	8	2
765	Pekela	8	10	7	5	6	4	3	6	13	5	7	3	8	4	2
1663	De Marne	4	9	8	8	6	6	6	6	3	7	3	8	8	3	2
1895	Oldambt	17	20	30	29	14	25	25	20	52	18	32	22	34	20	9
1987	Menterwolde	10	9	5	5	10	3	6	8	11	3	4	8	10	10	4
		78	82	93	92	65	84	82	79	129	59	87	97	108	91	31
Referentie 2																
25	Marum	6	4	5	7	4	4	5	7	4	3	5	9	5	3	3
37	Stadskanaal	16	12	30	13	12	17	25	15	35	8	19	16	23	18	11
48	Vlagtwedde	14	10	14	11	10	5	5	13	10	7	6	15	10	14	3
59	Achtkarspelen	17	14	17	14	10	13	15	21	12	21	16	19	27	13	7
85	Ooststellingwerf	17	20	28	36	11	21	22	14	13	14	20	18	17	14	12
86	Opsterland	26	17	41	18	19	18	30	17	22	16	19	17	30	31	10
90	Smallingerland	54	39	63	43	32	50	55	57	47	45	43	67	72	51	31
1681	Borger-Odoorn	27	22	23	19	13	21	20	25	33	22	23	27	27	26	9
1722	Ferwerderadiel	4	0	5	7	3	1	5	2	4	4	5	5	7	8	4
1891	Dantumadiel	3	8	6	8	5	10	5	5	5	1	9	5	5	4	3
		184	146	232	176	119	160	187	176	185	141	165	198	223	182	93
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	218	155	249	231	174	218	240	212	273	148	210	217	234	206	132
17	Haren	27	20	25	25	27	21	28	18	15	29	16	13	24	27	14
106	Assen	63	57	73	70	61	69	79	83	63	58	66	69	64	64	35
1680	Aa en Hunze	27	15	25	29	17	27	26	21	22	16	20	25	25	22	17
1731	Midden-Drenthe	24	32	31	24	20	19	30	24	20	13	23	28	31	29	6
		359	279	403	379	299	354	403	358	393	264	335	352	378	348	204

Het NVM verkopenbestand is begin juli ontvangen. Dit heeft tot gevolg dat de verkopen voor met name de maand juni nog niet compleet zijn. Het daadwerkelijk aantal verkochte woningen in 2016K2 is dus hoger dan het gerapporteerde.

Tabel B.3: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het Kadaster-bestand.

Code	Gemeente	apr-15	mei-15	jun-15	jul-15	aug-15	sep-15	okt-15	nov-15	dec-15	jan-16	feb-16	mrt-16	apr-16	mei-16	jun-16
Risico A																
5	Bedum	10	9	8	9	8	3	5	13	11	4	8	2	5	10	14
9	Ten Boer	2	4	5	5	6	8	8	4	17	6	10	10	9	14	11
40	Slochteren	16	10	9	22	13	10	17	10	25	14	9	16	13	16	15
53	Winsum	12	13	13	16	13	8	11	12	17	9	6	8	8	11	10
		40	36	35	52	40	29	41	39	70	33	33	36	35	51	50
Risico B																
3	Appingedam	8	7	2	8	7	4	11	11	15	9	8	9	9	7	12
10	Delfzijl	12	24	16	19	13	21	23	17	20	12	18	21	15	16	28
24	Loppersum	7	7	3	6	9	8	7	5	10	7	8	8	9	7	13
1651	Eemsum	4	5	12	7	13	14	16	11	23	15	16	10	12	12	13
		31	43	33	40	42	47	57	44	68	43	50	48	45	42	66
Referentie 1A																
15	Grootegast	15	11	13	18	10	9	7	9	8	9	8	6	11	11	17
18	Hoogezand-Sappemeer	21	20	30	37	27	28	32	32	49	17	24	28	27	33	31
22	Leek	18	11	19	21	18	29	24	16	37	5	20	18	27	15	30
56	Zuidhorn	14	19	25	18	28	14	22	25	34	8	23	15	24	21	25
1699	Noordenveld	34	43	30	52	42	42	33	25	45	24	34	43	49	43	51
1730	Tynaarlo	42	38	30	38	32	44	48	46	63	31	38	34	42	40	54
		144	142	147	184	157	166	166	153	236	94	147	144	180	163	208
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	7	6	3	12	8	7	12	4	15	9	9	14	9	4	7
47	Veendam	27	21	24	33	31	24	42	30	29	21	24	75	36	22	42
58	Dongeradeel	17	22	24	22	22	19	36	19	53	19	19	29	31	24	31
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	5	10	12	18	8	17	13	9	7	9	6	8	10	16	12
765	Pekela	10	3	15	18	5	11	10	8	12	8	15	9	11	14	8
1663	De Marne	4	12	9	7	9	17	8	10	16	2	7	9	9	9	9
1895	Oldambt	24	23	43	37	31	56	44	43	48	34	37	43	41	49	39
1987	Menterwolde	4	6	14	16	6	8	13	8	15	5	7	8	9	12	15
		98	103	144	163	120	159	178	131	195	107	124	195	156	150	163
Referentie 2																
25	Marum	9	4	12	10	10	9	9	9	18	10	9	12	18	8	8
37	Stadskanaal	25	17	28	27	34	30	24	24	42	20	31	28	44	30	27
48	Vlagtwedde	14	14	12	27	16	13	21	7	19	11	11	14	14	17	17
59	Achtkarspelen	21	25	18	26	18	18	28	24	34	25	20	29	34	27	32
85	Ooststellingwerf	31	13	36	28	32	35	35	28	37	19	26	24	39	27	34
86	Opsterland	24	32	35	33	28	30	33	26	37	13	24	23	31	35	39
90	Smallingerland	48	53	64	61	56	61	59	45	104	36	66	71	71	55	75
1681	Borger-Odoorn	24	28	32	45	31	22	28	20	51	30	31	37	23	25	39
1722	Ferwerderadiel	2	4	15	21	11	2	10	6	16	8	4	6	13	8	17
1891	Dantumadiel	9	10	15	16	12	17	18	10	18	8	15	14	15	16	10
		207	200	267	294	248	237	265	199	376	180	237	258	302	248	298
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	249	213	254	301	306	302	291	237	415	240	246	258	276	290	295
17	Haren	21	28	26	24	26	20	36	21	33	17	22	23	32	27	19
106	Assen	48	70	64	93	67	89	107	69	103	60	85	70	90	84	83
1680	Aa en Hunze	25	30	24	36	25	29	36	20	45	22	24	27	33	34	38
1731	Midden-Drenthe	31	32	40	44	41	31	28	30	57	17	26	30	35	29	44
		374	373	408	498	465	471	498	377	653	356	403	408	466	464	479

Tabel B.4: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2015 tot en met juni 2016 o.b.v. het Kadaster-bestand na filtering.

Code	Gemeente	apr-15	mei-15	jun-15	jul-15	aug-15	sep-15	okt-15	nov-15	dec-15	jan-16	feb-16	mrt-16	apr-16	mei-16	jun-16
Risico A																
5	Bedum	8	8	8	9	7	2	4	12	9	4	7	2	5	9	13
9	Ten Boer	2	4	4	4	5	6	8	4	10	6	10	7	8	9	9
40	Slochteren	11	6	5	16	11	8	12	9	18	11	5	12	11	15	10
53	Winsum	8	11	10	15	11	7	9	10	13	8	6	5	8	10	9
		29	29	27	44	34	23	33	35	50	29	28	26	32	43	41
Risico B																
3	Appingedam	6	6	2	8	7	3	10	8	12	9	8	7	6	6	9
10	Delfzijl	11	21	13	14	9	17	18	13	15	9	16	15	13	11	21
24	Loppersum	4	4	1	4	4	5	6	5	5	4	5	5	9	6	8
1651	Eemsum	3	4	9	5	9	11	14	9	12	12	11	7	8	9	9
		24	35	25	31	29	36	48	35	44	34	40	34	36	32	47
Referentie 1A																
15	Grootegast	11	10	12	14	9	8	7	7	4	5	8	5	9	8	14
18	Hoogezand-Sappemeer	17	13	23	31	16	23	24	23	35	12	19	21	25	27	25
22	Leek	14	10	14	19	15	27	23	12	32	5	20	14	24	13	24
56	Zuidhorn	10	17	22	14	23	12	20	15	26	5	22	12	20	17	19
1699	Noordenveld	30	31	27	42	32	36	28	23	39	20	29	34	38	39	45
1730	Tynaarlo	37	33	28	31	30	39	40	34	43	27	29	30	35	35	46
		119	114	126	151	125	145	142	114	179	74	127	116	151	139	173
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	7	5	3	10	8	7	11	4	10	5	6	13	6	3	5
47	Veendam	24	19	23	21	25	19	34	23	25	15	20	65	30	15	31
58	Dongeradeel	12	17	17	19	16	15	26	16	39	15	13	23	27	19	20
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	3	8	9	16	7	13	10	8	5	7	4	6	9	12	8
765	Pekela	9	2	14	16	5	10	7	5	11	8	13	4	8	13	7
1663	De Marne	4	11	4	6	9	11	7	9	12	2	5	5	4	7	9
1895	Oldambt	19	20	32	30	26	43	33	37	34	20	30	33	34	37	31
1987	Menterwolde	2	6	14	14	5	7	11	7	14	5	6	8	9	9	11
		80	88	116	132	101	125	139	109	150	77	97	157	127	115	122
Referentie 2																
25	Marum	8	3	9	7	6	9	7	5	15	8	9	10	14	8	6
37	Stadskanaal	20	13	18	25	24	21	22	16	35	20	27	23	41	25	21
48	Vlagtwedde	10	14	9	22	14	12	18	7	16	9	9	13	11	17	16
59	Achtkarspelen	15	22	12	18	16	15	22	20	26	21	15	27	27	21	25
85	Ooststellingwerf	25	8	26	21	27	29	26	17	29	16	22	17	30	24	27
86	Opsterland	19	30	32	27	26	28	28	23	25	11	19	17	23	26	33
90	Smallingerland	43	45	57	51	46	51	46	35	76	27	50	56	57	49	59
1681	Borger-Odoorn	20	21	29	30	27	18	21	15	41	25	25	31	16	21	31
1722	Ferwerderadiel	1	2	8	9	9	1	6	5	10	6	2	5	10	5	12
1891	Dantumadiel	8	8	12	13	10	16	16	6	15	7	12	11	14	15	7
		169	166	212	223	205	200	212	149	288	150	190	210	243	211	237
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	156	155	182	208	202	238	212	182	279	143	162	174	202	200	223
17	Haren	20	26	23	21	21	16	33	18	28	13	21	18	28	21	12
106	Assen	35	61	57	80	54	73	84	58	81	51	71	64	74	70	69
1680	Aa en Hunze	24	26	20	34	16	26	30	16	40	18	20	24	28	29	31
1731	Midden-Drenthe	23	25	34	36	35	27	22	25	42	16	24	22	29	23	38
		258	293	316	379	328	380	381	299	470	241	298	302	361	343	373

Tabel B.5: Kenmerkenmodel prijsindices op basis van NVM gegevens.

Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2	Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2
1993K1	100	100	100	100,0	2004K4	257,7	267,2	262,6	268,9
1993K2	103,2	103,3	102,5	103,1	2005K1	262,9	271,1	265,4	272,0
1993K3	106,4	105,9	104,9	105,5	2005K2	266,7	273,1	268,5	274,1
1993K4	110,1	109,8	108,0	109,1	2005K3	269,0	274,8	270,9	276,2
1994K1	113,4	113,4	110,7	112,5	2005K4	274,7	280,8	275,7	282,0
1994K2	115,5	114,8	112,1	113,7	2006K1	277,7	283,1	275,9	282,7
1994K3	116,1	114,9	112,0	113,6	2006K2	280,6	286,3	277,8	285,0
1994K4	117,4	116,2	113,2	115,0	2006K3	282,6	287,9	278,6	285,8
1995K1	119,5	117,9	115,5	117,1	2006K4	284,6	289,1	281,4	287,9
1995K2	120,6	118,4	116,7	117,8	2007K1	287,3	293,4	285,5	292,7
1995K3	122,1	119,7	117,9	119,1	2007K2	289,1	295,8	288,6	295,5
1995K4	124,1	121,9	119,7	121,4	2007K3	289,2	296,4	289,4	296,0
1996K1	126,7	124,9	121,8	124,1	2007K4	289,9	296,0	290,5	296,4
1996K2	129,6	127,9	124,4	127,0	2008K1	292,5	298,7	292,2	298,9
1996K3	132,5	130,6	127,0	129,6	2008K2	293,2	297,5	292,9	298,5
1996K4	135,0	133,2	129,5	132,2	2008K3	291,5	294,1	290,2	294,7
1997K1	136,9	135,4	131,0	134,2	2008K4	287,3	288,0	285,6	288,8
1997K2	138,6	138,2	133,1	136,8	2009K1	283,8	284,7	282,0	285,4
1997K3	139,9	139,6	134,4	138,3	2009K2	283,7	285,1	281,7	285,5
1997K4	140,7	139,5	134,8	138,3	2009K3	284,6	287,5	283,1	287,9
1998K1	142,6	141,7	136,9	140,4	2009K4	284,5	287,4	283,0	287,9
1998K2	145,2	145,7	140,0	144,1	2010K1	284,3	287,8	283,1	288,4
1998K3	146,7	147,8	142,7	146,2	2010K2	285,0	289,0	283,3	289,0
1998K4	149,3	151,3	147,5	150,5	2010K3	282,8	286,5	281,7	286,8
1999K1	153,8	156,7	154,5	157,0	2010K4	281,9	285,6	279,6	285,1
1999K2	160,7	163,8	164,2	165,6	2011K1	278,7	281,8	275,4	280,5
1999K3	166,2	170,0	171,8	172,4	2011K2	277,9	280,7	274,5	279,7
1999K4	169,7	175,3	177,5	178,0	2011K3	276,2	277,6	271,9	276,6
2000K1	174,5	182,0	184,3	185,0	2011K4	272,5	273,4	266,3	271,5
2000K2	179,6	189,0	191,5	192,5	2012K1	267,4	267,4	260,0	265,0
2000K3	184,0	194,5	197,6	198,3	2012K2	265,6	264,4	256,6	261,7
2000K4	188,7	201,8	204,3	206,0	2012K3	262,8	259,6	251,9	256,4
2001K1	193,9	208,8	210,1	212,9	2012K4	258,2	254,7	247,0	251,3
2001K2	200,3	216,6	216,0	220,2	2013K1	252,0	248,7	241,0	244,9
2001K3	205,1	221,5	219,8	224,6	2013K2	249,9	248,0	239,5	244,0
2001K4	210,5	227,0	225,1	230,2	2013K3	250,4	250,0	240,7	246,3
2002K1	216,2	232,2	230,8	235,7	2013K4	251,1	249,0	241,0	245,6
2002K2	220,6	237,8	235,1	241,1	2014K1	251,5	250,2	241,3	246,3
2002K3	222,9	238,7	236,0	241,6	2014K2	252,7	252,7	241,9	248,0
2002K4	226,0	241,3	238,5	244,2	2014K3	253,3	254,3	241,8	248,4
2003K1	227,9	242,3	240,4	245,5	2014K4	253,9	255,1	243,6	249,9
2003K2	231,1	245,1	242,2	247,7	2015K1	255,7	257,6	245,9	252,5
2003K3	235,0	248,9	245,1	251,1	2015K2	257,2	259,5	247,4	254,1
2003K4	238,5	252,8	248,5	255,1	2015K3	258,6	262,6	250,0	257,1
2004K1	242,8	257,4	252,2	259,4	2015K4	259,0	263,9	250,6	258,0
2004K2	249,2	262,0	257,0	264,0	2016K1	261,1	266,6	252,8	260,6
2004K3	253,1	263,4	259,8	265,5	2016K2	266,5	271,7	257,9	265,9

Tabel B.6: Kenmerkenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van NVM gegevens.

Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B	Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B
1993K1	100	100	100	100	2004K4	269,2	262,8	275,2	269,4
1993K2	103,3	103,1	103,9	104,0	2005K1	273,9	267,1	280,4	272,5
1993K3	106,8	106,0	107,9	107,9	2005K2	276,4	269,0	284,8	275,2
1993K4	110,5	109,5	112,1	112,3	2005K3	278,1	270,8	287,9	277,4
1994K1	113,7	112,7	115,9	115,4	2005K4	282,9	275,5	294,4	283,1
1994K2	115,7	114,5	118,5	116,1	2006K1	286,2	278,1	297,0	285,4
1994K3	116,1	115,0	119,9	115,7	2006K2	289,7	283,3	300,4	288,6
1994K4	117,2	115,9	121,9	116,6	2006K3	292,0	284,2	302,1	290,1
1995K1	119,4	117,2	125,1	118,8	2006K4	294,5	286,0	304,8	291,1
1995K2	121,0	118,3	127,7	120,2	2007K1	298,7	289,7	307,3	295,9
1995K3	122,7	119,5	130,2	122,0	2007K2	301,2	292,2	308,4	298,7
1995K4	124,9	121,7	133,0	124,0	2007K3	302,5	292,5	307,4	300,3
1996K1	127,6	124,6	136,1	126,5	2007K4	303,5	291,8	308,3	301,7
1996K2	130,2	127,8	139,6	128,5	2008K1	305,2	292,5	310,4	303,7
1996K3	133,2	131,0	143,1	130,9	2008K2	305,1	292,0	311,7	303,2
1996K4	135,7	133,4	145,9	133,3	2008K3	302,4	287,8	309,3	299,6
1997K1	137,5	135,2	148,3	135,7	2008K4	297,4	282,5	304,7	293,2
1997K2	139,2	137,7	150,5	138,5	2009K1	293,8	278,9	301,2	290,5
1997K3	140,1	139,0	152,3	139,6	2009K2	293,7	279,7	301,2	289,9
1997K4	141,1	139,0	153,9	141,4	2009K3	294,8	281,2	301,4	291,0
1998K1	143,3	140,8	156,1	144,5	2009K4	295,0	281,3	300,6	290,1
1998K2	146,3	144,0	158,6	148,8	2010K1	294,6	282,0	300,6	289,2
1998K3	148,5	145,8	160,0	151,6	2010K2	295,1	283,7	301,6	288,2
1998K4	152,1	149,2	162,6	155,8	2010K3	293,2	282,0	299,5	285,7
1999K1	157,6	155,0	167,5	161,5	2010K4	292,4	281,0	299,2	285,5
1999K2	165,6	162,9	174,9	169,6	2011K1	288,7	277,5	296,5	281,1
1999K3	172,1	168,8	180,0	175,8	2011K2	288,3	277,2	295,3	279,3
1999K4	176,6	173,5	182,8	179,8	2011K3	286,7	274,2	292,4	275,9
2000K1	182,4	179,6	187,3	185,3	2011K4	282,6	269,2	287,7	271,0
2000K2	188,4	185,9	192,2	191,9	2012K1	278,0	263,1	282,3	264,7
2000K3	193,4	191,0	196,2	197,0	2012K2	275,8	259,6	280,6	262,0
2000K4	199,8	197,2	201,0	204,2	2012K3	272,7	255,8	277,4	257,2
2001K1	206,6	203,2	206,5	212,0	2012K4	267,9	249,8	271,4	251,9
2001K2	213,7	210,4	213,7	220,2	2013K1	261,8	243,7	264,7	245,6
2001K3	218,9	216,1	218,7	224,8	2013K2	260,2	243,7	262,4	243,9
2001K4	224,7	221,3	224,3	230,4	2013K3	262,1	246,6	262,6	245,2
2002K1	230,2	226,3	230,6	235,8	2013K4	262,3	244,3	261,8	244,1
2002K2	233,3	231,1	235,8	240,4	2014K1	262,6	244,6	261,4	245,1
2002K3	233,9	231,2	238,8	241,6	2014K2	263,5	246,5	262,2	246,6
2002K4	236,5	233,3	242,9	246,5	2014K3	263,7	248,4	263,0	247,9
2003K1	237,9	233,8	245,8	248,8	2014K4	265,0	250,8	264,4	249,1
2003K2	240,2	236,5	249,3	251,0	2015K1	267,0	255,0	267,0	251,2
2003K3	244,0	240,2	253,1	254,2	2015K2	267,9	257,6	268,4	251,8
2003K4	247,6	244,8	257,1	256,5	2015K3	269,3	261,5	270,9	253,9
2004K1	252,1	249,7	261,3	258,9	2015K4	269,6	263,2	271,9	255,3
2004K2	258,9	254,8	267,5	263,5	2016K1	271,4	265,9	273,7	256,7
2004K3	264,3	258,4	271,2	266,3	2016K2	277,6	271,7	280,2	262,6

Tabel B.7: Herhaalde verkopenmodel prijsindices op basis van Kadaster gegevens.

Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2	Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2
1993K1	100	100	100	100	2004K4	246,1	246,4	265,9	255,5
1993K2	101,9	102,7	103,4	103,3	2005K1	249,0	249,7	268,2	258,3
1993K3	103,9	105,3	107,0	106,6	2005K2	252,1	253,2	271,2	261,7
1993K4	105,8	107,8	110,5	109,6	2005K3	255,2	256,7	274,6	265,3
1994K1	107,6	110,0	113,6	112,4	2005K4	258,5	259,9	278,0	268,5
1994K2	109,2	111,9	116,0	114,4	2006K1	261,6	263,0	281,1	271,6
1994K3	110,6	113,3	117,7	115,8	2006K2	264,3	265,6	284,0	274,3
1994K4	112,2	114,5	119,1	117,0	2006K3	266,4	268,0	286,4	276,6
1995K1	113,8	115,5	120,4	117,9	2006K4	267,9	270,2	289,0	279,0
1995K2	115,4	116,5	121,6	118,9	2007K1	269,1	272,3	291,9	281,6
1995K3	117,1	117,9	122,7	120,1	2007K2	270,1	274,0	294,5	283,8
1995K4	118,9	119,8	124,3	122,0	2007K3	271,1	275,4	297,2	285,7
1996K1	120,7	122,0	126,4	124,3	2007K4	272,2	276,1	299,2	286,6
1996K2	122,5	124,1	129,3	126,9	2008K1	273,1	276,5	301,0	287,5
1996K3	124,5	126,4	132,4	129,5	2008K2	273,9	276,8	302,8	288,6
1996K4	126,5	128,7	135,6	132,1	2008K3	274,1	276,9	304,1	289,7
1997K1	128,6	131,1	138,7	134,9	2008K4	273,9	276,0	303,9	289,3
1997K2	130,8	133,6	141,9	137,7	2009K1	273,2	274,1	302,1	286,9
1997K3	133,2	135,9	144,7	140,2	2009K2	272,3	272,1	299,6	284,1
1997K4	135,8	138,3	147,2	142,5	2009K3	271,3	270,6	297,6	282,2
1998K1	138,4	141,0	149,6	145,0	2009K4	270,4	269,4	296,3	281,0
1998K2	141,3	144,0	152,7	148,1	2010K1	269,5	268,3	295,2	280,0
1998K3	144,4	147,3	156,4	151,6	2010K2	268,7	267,4	294,0	279,4
1998K4	147,8	151,2	160,9	155,8	2010K3	267,8	266,3	292,5	278,4
1999K1	151,5	155,6	166,2	160,4	2010K4	266,6	264,8	290,4	276,8
1999K2	155,7	160,6	172,6	166,2	2011K1	264,9	262,5	286,9	273,8
1999K3	160,2	166,1	179,6	172,5	2011K2	262,7	260,0	282,5	270,5
1999K4	164,9	171,7	186,6	178,8	2011K3	260,0	257,2	278,0	267,2
2000K1	169,8	177,1	193,2	184,5	2011K4	256,9	253,9	273,0	263,3
2000K2	175,0	182,6	199,7	190,3	2012K1	253,4	250,0	267,9	258,9
2000K3	180,3	188,1	206,2	196,2	2012K2	249,6	245,9	262,6	254,2
2000K4	185,5	193,9	212,7	202,3	2012K3	245,6	241,7	257,0	249,1
2001K1	190,7	199,8	218,9	208,4	2012K4	242,0	237,6	252,0	244,4
2001K2	196,1	205,8	224,9	214,6	2013K1	239,0	234,0	247,8	240,2
2001K3	201,4	211,5	230,2	220,3	2013K2	236,5	231,3	244,6	237,1
2001K4	206,5	216,6	234,6	225,0	2013K3	234,4	229,2	243,1	235,4
2002K1	211,3	221,1	238,5	229,2	2013K4	232,6	227,8	242,6	234,4
2002K2	215,5	225,2	241,7	233,0	2014K1	230,8	227,2	242,5	234,0
2002K3	219,0	228,6	244,0	236,0	2014K2	229,0	227,3	243,5	234,7
2002K4	222,0	231,1	245,6	237,9	2014K3	227,4	228,0	244,8	236,1
2003K1	224,8	233,0	247,1	239,5	2014K4	225,9	228,8	245,6	237,0
2003K2	227,6	234,6	249,1	241,2	2015K1	224,8	229,4	246,1	237,3
2003K3	230,7	236,0	251,6	243,2	2015K2	224,1	230,0	246,8	237,9
2003K4	233,8	237,3	254,0	245,0	2015K3	223,7	230,6	248,0	238,8
2004K1	236,9	238,8	257,0	247,2	2015K4	223,2	231,4	249,4	239,8
2004K2	240,0	240,9	260,4	250,0	2016K1	222,6	232,3	251,2	241,4
2004K3	243,1	243,4	263,6	252,8	2016K2	222,0	233,5	253,4	243,4

Tabel B.8: Herhaalde verkopenmodel prijsindices verfijnde gebiedsindeling op basis van Kadaster gegevens.

Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B	Datum	Risico A	Ref. 1A	Risico B	Ref. 1B
1993K1	100	100	100	100	2004K4	257,5	240,5	237,7	252,5
1993K2	101,7	102,2	101,3	102,9	2005K1	259,7	243,9	240,8	255,7
1993K3	104,2	104,3	102,7	105,8	2005K2	262,1	247,7	243,9	259,0
1993K4	107,9	106,3	104,0	108,4	2005K3	265,1	251,3	246,9	262,4
1994K1	110,8	108,2	105,3	110,9	2005K4	268,8	254,5	249,7	265,5
1994K2	113,1	109,9	106,6	112,8	2006K1	273,2	257,7	252,3	268,2
1994K3	114,1	111,3	107,9	114,4	2006K2	277,4	260,8	254,5	270,5
1994K4	115,3	112,6	109,3	115,7	2006K3	280,5	263,7	256,3	272,4
1995K1	117,6	113,8	110,7	116,9	2006K4	280,8	266,6	257,8	274,0
1995K2	119,6	114,8	112,1	118,2	2007K1	280,9	269,3	259,0	275,6
1995K3	121,7	115,9	113,6	120,0	2007K2	281,4	271,4	260,0	277,1
1995K4	124,6	117,4	115,2	122,1	2007K3	281,9	272,7	260,8	278,6
1996K1	125,8	119,2	116,9	124,4	2007K4	286,3	273,0	261,6	279,9
1996K2	127,2	121,3	118,6	126,4	2008K1	288,5	272,9	262,3	280,9
1996K3	129,1	123,9	120,4	128,4	2008K2	289,9	272,7	262,8	281,6
1996K4	130,9	126,7	122,2	130,3	2008K3	290,0	272,2	263,2	281,9
1997K1	134,1	129,5	124,1	132,5	2008K4	287,3	271,3	263,4	281,5
1997K2	136,7	132,0	126,2	134,9	2009K1	285,5	269,7	263,2	280,2
1997K3	140,3	134,2	128,4	137,3	2009K2	283,0	267,8	262,7	278,6
1997K4	143,2	136,3	130,8	140,2	2009K3	281,9	266,4	262,0	276,9
1998K1	145,5	138,4	133,4	143,5	2009K4	281,3	265,5	261,0	275,2
1998K2	148,2	140,6	136,3	147,2	2010K1	280,9	265,0	259,8	273,2
1998K3	150,4	143,4	139,3	151,2	2010K2	282,1	264,6	258,5	271,2
1998K4	153,2	146,9	142,7	155,4	2010K3	282,6	264,2	256,9	269,0
1999K1	157,3	151,1	146,2	159,9	2010K4	281,5	263,3	255,0	266,6
1999K2	162,3	156,0	149,9	164,9	2011K1	280,0	261,6	252,9	263,9
1999K3	168,0	161,3	153,8	170,3	2011K2	276,9	259,4	250,5	261,1
1999K4	174,3	166,8	157,8	175,9	2011K3	275,4	256,6	247,8	258,2
2000K1	180,0	172,3	162,0	181,4	2011K4	272,5	253,1	244,9	255,1
2000K2	186,0	177,8	166,3	187,1	2012K1	267,3	248,6	241,9	251,8
2000K3	193,3	183,5	170,8	192,8	2012K2	262,3	243,9	238,8	248,4
2000K4	197,8	189,2	175,3	198,7	2012K3	257,6	239,4	235,5	244,9
2001K1	202,7	194,9	179,8	204,9	2012K4	252,9	235,3	232,3	241,3
2001K2	210,2	200,2	184,4	211,3	2013K1	252,1	232,0	229,4	237,8
2001K3	218,2	205,1	189,0	217,5	2013K2	250,4	229,7	226,7	234,6
2001K4	222,1	209,6	193,5	223,2	2013K3	248,9	228,3	224,1	231,9
2002K1	228,6	213,6	198,0	228,2	2013K4	248,0	227,6	221,7	229,7
2002K2	233,9	217,2	202,2	232,6	2014K1	246,2	227,4	219,3	228,3
2002K3	236,5	220,4	206,2	236,2	2014K2	243,8	228,1	216,9	227,4
2002K4	237,2	222,9	210,0	238,7	2014K3	243,9	229,3	214,6	227,0
2003K1	236,6	224,9	213,7	240,7	2014K4	242,9	230,8	212,4	226,7
2003K2	237,8	226,5	217,4	242,3	2015K1	244,3	232,7	210,5	226,2
2003K3	241,9	228,1	221,0	243,8	2015K2	244,3	234,5	208,8	225,8
2003K4	245,7	229,8	224,5	245,0	2015K3	244,1	236,2	207,4	225,7
2004K1	250,0	231,9	227,8	246,3	2015K4	244,2	237,7	206,1	225,8
2004K2	253,8	234,5	231,1	247,9	2016K1	242,8	239,3	204,8	226,2
2004K3	256,0	237,4	234,4	249,9	2016K2	241,3	241,0	203,5	226,9

Tabel B.9: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2014K1	136	410	351
2014K2	135	451	447
2014K3	184	518	490
2014K4	218	769	581
2015K1	136	553	434
2015K2	169	643	547
2015K3	197	779	628
2015K4	245	833	649
2016K1	191	648	550
2016K2	231	827	691
Trend			
2008K4 – 2016K2	-12,8%	13,5%	15,8%
2015K2 – 2015K3	5,0%	6,0%	5,5%
2015K3 – 2015K4	6,6%	5,3%	5,1%
2015K4 – 2016K1	6,2%	5,4%	6,1%
2016K1 – 2016K2	4,3%	4,7%	4,5%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	64	210	72	200
2014K2	74	242	61	209
2014K3	93	304	91	214
2014K4	110	416	108	353
2015K1	64	299	72	254
2015K2	85	359	84	284
2015K3	101	421	96	358
2015K4	118	435	127	398
2016K1	83	317	108	331
2016K2	116	463	115	364
Trend				
2008K4 – 2016K2	-14,7%	17,1%	-20,6%	6,4%
2015K2 – 2015K3	4,0%	4,8%	4,7%	7,7%
2015K3 – 2015K4	4,5%	4,2%	7,6%	6,5%
2015K4 – 2016K1	3,8%	4,3%	6,5%	6,4%
2016K1 – 2016K2	2,8%	5,7%	1,3%	1,7%

Tabel B.10: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2014K1	0,45%	0,48%	0,54%
2014K2	0,45%	0,60%	0,66%
2014K3	0,64%	0,60%	0,60%
2014K4	0,54%	0,81%	0,83%
2015K1	0,54%	0,64%	0,65%
2015K2	0,63%	0,78%	0,88%
2015K3	0,58%	0,75%	0,70%
2015K4	0,70%	0,88%	0,84%
2016K1	0,62%	0,79%	0,77%
2016K2	0,61%	0,69%	0,76%
Trend			
2008K4 – 2016K2	13,7%	54,1%	56,7%
2015K2 – 2015K3	3,6%	3,6%	3,6%
2015K3 – 2015K4	3,5%	2,6%	3,2%
2015K4 – 2016K1	3,4%	1,7%	2,9%
2016K1 – 2016K2	3,4%	1,2%	2,7%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	0,51%	0,60%	0,41%	0,36%
2014K2	0,49%	0,79%	0,43%	0,41%
2014K3	0,76%	0,78%	0,54%	0,44%
2014K4	0,55%	1,00%	0,54%	0,62%
2015K1	0,55%	0,75%	0,54%	0,53%
2015K2	0,77%	0,96%	0,53%	0,61%
2015K3	0,53%	0,92%	0,62%	0,59%
2015K4	0,70%	1,03%	0,69%	0,72%
2016K1	0,71%	0,99%	0,55%	0,60%
2016K2	0,63%	0,83%	0,60%	0,55%
Trend				
2008K4 – 2016K2	18,4%	68,1%	9,2%	39,2%
2015K2 – 2015K3	3,6%	3,7%	3,4%	4,7%
2015K3 – 2015K4	3,6%	3,1%	3,3%	3,9%
2015K4 – 2016K1	3,6%	2,6%	3,3%	3,1%
2016K1 – 2016K2	3,5%	2,3%	3,2%	2,7%

Tabel B.11: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2014K1	5,0%	5,2%	4,6%
2014K2	5,2%	5,3%	4,6%
2014K3	5,2%	5,3%	4,6%
2014K4	5,0%	5,0%	4,3%
2015K1	5,0%	4,9%	4,2%
2015K2	4,9%	4,9%	4,1%
2015K3	4,8%	4,8%	4,1%
2015K4	4,6%	4,8%	3,9%
2016K1	4,4%	4,6%	3,8%
2016K2	4,4%	4,7%	3,8%
Trend			
2008K4 – 2016K2	38,6%	28,9%	22,1%
2015K2 – 2015K3	-2,7%	-1,5%	-2,2%
2015K3 – 2015K4	-3,1%	-1,3%	-3,2%
2015K4 – 2016K1	-2,8%	-1,3%	-2,0%
2016K1 – 2016K2	-2,0%	-0,6%	-0,2%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	3,7%	4,9%	6,0%	5,4%
2014K2	3,8%	5,0%	6,4%	5,6%
2014K3	3,7%	4,8%	6,4%	5,8%
2014K4	3,6%	4,5%	6,2%	5,6%
2015K1	3,6%	4,3%	6,0%	5,4%
2015K2	3,3%	4,2%	6,1%	5,6%
2015K3	3,5%	4,1%	5,8%	5,5%
2015K4	3,1%	3,8%	5,7%	5,7%
2016K1	2,8%	3,6%	5,5%	5,6%
2016K2	2,9%	3,6%	5,6%	5,7%
Trend				
2008K4 – 2016K2	7,6%	5,6%	57,4%	49,0%
2015K2 – 2015K3	-3,5%	-4,0%	-2,5%	0,3%
2015K3 – 2015K4	-4,9%	-5,1%	-2,1%	1,0%
2015K4 – 2016K1	-5,1%	-4,7%	-1,6%	1,0%
2016K1 – 2016K2	-4,4%	-2,8%	-1,0%	1,0%

Tabel B.12: Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2	
2014K1	153	244	178	
2014K2	261	198	170	
2014K3	219	186	167	
2014K4	194	191	176	
2015K1	220	192	182	
2015K2	298	198	166	
2015K3	177	139	129	
2015K4	218	151	154	
2016K1	230	163	153	
2016K2	184	139	148	
Trend				
2008K4 – 2016K2	63,6%	0,7%	25,6%	
2015K2 – 2015K3	-0,7%	-5,4%	-3,1%	
2015K3 – 2015K4	-1,1%	-4,9%	-2,9%	
2015K4 – 2016K1	-1,3%	-4,5%	-2,8%	
2016K1 – 2016K2	-1,6%	-4,7%	-2,8%	

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	151	263	159	228
2014K2	222	156	287	276
2014K3	181	175	264	250
2014K4	183	176	197	233
2015K1	223	154	189	251
2015K2	240	137	368	280
2015K3	133	123	275	163
2015K4	164	120	271	202
2016K1	213	130	243	216
2016K2	176	101	196	211
Trend				
2008K4 – 2016K2	54,5%	-14,4%	85,8%	20,5%
2015K2 – 2015K3	-0,0%	-7,1%	0,9%	-3,5%
2015K3 – 2015K4	-0,0%	-6,8%	0,7%	-3,4%
2015K4 – 2016K1	-0,0%	-6,8%	0,4%	-3,3%
2016K1 – 2016K2	-0,1%	-7,0%	0,4%	-3,2%

Tabel B.13: Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2014K1	560	574	584
2014K2	571	568	577
2014K3	553	544	543
2014K4	574	560	562
2015K1	591	546	523
2015K2	581	496	473
2015K3	580	496	427
2015K4	625	504	428
2016K1	656	503	394
2016K2	590	450	352
Trend			
2008K4 – 2016K2	172,7%	92,5%	58,0%
2015K2 – 2015K3	1,2%	-2,6%	-6,7%
2015K3 – 2015K4	1,2%	-2,5%	-6,8%
2015K4 – 2016K1	1,1%	-2,8%	-7,1%
2016K1 – 2016K2	0,9%	-3,1%	-7,4%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	531	481	601	706
2014K2	528	458	580	690
2014K3	526	472	579	671
2014K4	539	468	583	684
2015K1	426	469	629	658
2015K2	425	433	638	607
2015K3	378	414	686	582
2015K4	447	435	688	540
2016K1	394	410	731	581
2016K2	349	369	710	551
Trend				
2008K4 – 2016K2	81,8%	76,9%	193,3%	97,8%
2015K2 – 2015K3	-4,3%	-3,1%	2,7%	-3,7%
2015K3 – 2015K4	-4,4%	-3,3%	2,7%	-3,3%
2015K4 – 2016K1	-4,7%	-3,7%	2,7%	-2,7%
2016K1 – 2016K2	-4,8%	-3,9%	2,7%	-2,6%

Tabel B.14: Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2014K1	10,6%	12,0%	10,8%
2014K2	10,7%	10,0%	9,0%
2014K3	12,1%	10,9%	10,1%
2014K4	9,8%	9,5%	9,2%
2015K1	10,1%	8,7%	8,2%
2015K2	11,5%	9,2%	8,0%
2015K3	10,1%	7,5%	6,6%
2015K4	8,9%	7,4%	7,1%
2016K1	8,7%	7,3%	6,3%
2016K2	7,4%	6,3%	5,6%
Trend			
2008K4 – 2016K2	9,4%	-13,9%	-12,8%
2015K2 – 2015K3	-4,1%	-6,5%	-7,1%
2015K3 – 2015K4	-4,6%	-6,4%	-7,0%
2015K4 – 2016K1	-5,1%	-6,7%	-7,5%
2016K1 – 2016K2	-5,5%	-7,4%	-8,3%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	8,1%	11,2%	11,7%	13,7%
2014K2	8,3%	8,7%	14,9%	12,9%
2014K3	10,0%	10,0%	13,9%	12,8%
2014K4	7,9%	8,1%	14,0%	11,5%
2015K1	8,7%	7,2%	12,2%	12,2%
2015K2	9,7%	7,7%	15,7%	12,8%
2015K3	7,0%	6,4%	12,6%	9,1%
2015K4	6,9%	5,8%	11,0%	11,2%
2016K1	8,3%	5,9%	10,0%	11,9%
2016K2	6,0%	6,0%	8,9%	7,6%
Trend				
2008K4 – 2016K2	-1,4%	-21,8%	32,5%	16,2%
2015K2 – 2015K3	-4,4%	-7,1%	-3,7%	-4,4%
2015K3 – 2015K4	-4,6%	-6,3%	-4,3%	-4,6%
2015K4 – 2016K1	-4,9%	-5,2%	-4,8%	-5,5%
2016K1 – 2016K2	-5,1%	-4,7%	-5,1%	-6,9%

Tabel B.15: Verkoopnelheid in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2014K1	9,5%	9,5%	11,8%
2014K2	9,1%	11,6%	14,2%
2014K3	12,2%	11,5%	12,8%
2014K4	10,5%	15,3%	18,0%
2015K1	10,7%	12,6%	15,0%
2015K2	12,8%	16,0%	21,0%
2015K3	12,0%	15,3%	17,1%
2015K4	14,6%	18,3%	20,7%
2016K1	13,5%	16,6%	19,9%
2016K2	14,1%	15,0%	20,1%
Trend			
2008K4 – 2016K2	-42,5%	-19,2%	-8,9%
2015K2 – 2015K3	7,6%	8,5%	4,4%
2015K3 – 2015K4	7,3%	4,0%	1,8%
2015K4 – 2016K1	-1,9%	-6,7%	-1,1%
2016K1 – 2016K2	-8,9%	-13,8%	-2,9%

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	13,9%	12,7%	7,3%	6,7%
2014K2	13,3%	16,1%	7,1%	7,6%
2014K3	20,0%	15,7%	8,5%	7,8%
2014K4	14,9%	20,9%	8,4%	10,8%
2015K1	15,3%	16,7%	8,7%	9,5%
2015K2	21,5%	22,3%	8,7%	11,2%
2015K3	16,0%	21,8%	10,3%	10,5%
2015K4	19,8%	25,1%	12,0%	13,2%
2016K1	22,6%	25,7%	9,6%	10,6%
2016K2	22,0%	23,4%	10,8%	9,8%
Trend				
2008K4 – 2016K2	-17,9%	1,6%	-53,5%	-30,9%
2015K2 – 2015K3	4,9%	8,2%	6,6%	4,9%
2015K3 – 2015K4	8,4%	3,9%	3,8%	3,1%
2015K4 – 2016K1	3,9%	-2,8%	-3,4%	-5,9%
2016K1 – 2016K2	-3,2%	-6,5%	-7,6%	-12,2%

Tabel B.16: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2	
2014K1	3,1%	4,2%	4,9%	
2014K2	3,0%	3,2%	4,5%	
2014K3	2,4%	3,9%	3,5%	
2014K4	3,5%	3,8%	5,5%	
2015K1	4,5%	5,1%	5,9%	
2015K2	3,7%	3,9%	4,6%	
2015K3	4,2%	4,4%	4,7%	
2015K4	4,6%	3,8%	5,1%	
2016K1	5,1%	3,9%	5,1%	
2016K2	3,8%	4,2%	5,7%	
Trend				
2008K4 – 2016K2	-28,5%	-23,2%	5,6%	
2015K2 – 2015K3	-1,3%	-0,8%	0,5%	
2015K3 – 2015K4	-1,3%	-0,8%	0,5%	
2015K4 – 2016K1	-1,3%	-0,9%	0,5%	
2016K1 – 2016K2	-1,3%	-0,9%	0,5%	

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2014K1	4,0%	4,6%	2,7%	3,8%
2014K2	3,4%	3,4%	2,8%	2,9%
2014K3	2,5%	4,3%	2,4%	3,5%
2014K4	3,1%	4,2%	3,7%	3,4%
2015K1	4,1%	5,2%	4,7%	4,9%
2015K2	5,7%	5,4%	2,8%	2,7%
2015K3	3,7%	4,5%	4,4%	4,3%
2015K4	7,0%	4,2%	3,4%	3,4%
2016K1	5,8%	5,4%	4,7%	3,0%
2016K2	4,6%	5,2%	3,5%	3,6%
Trend				
2008K4 – 2016K2	-20,1%	-4,7%	-29,6%	-38,0%
2015K2 – 2015K3	-0,8%	0,0%	-1,4%	-1,8%
2015K3 – 2015K4	-0,8%	0,0%	-1,4%	-1,8%
2015K4 – 2016K1	-0,8%	0,0%	-1,4%	-1,9%
2016K1 – 2016K2	-0,8%	0,0%	-1,4%	-1,9%

Rotterdam

Ortec Finance bv
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)10 700 50 00

Amsterdam

Ortec Finance bv
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 700 97 00

London

Ortec Finance Ltd.
Suite 9.10, City Tower
40 Basinghall Street
London, EC2V 5DE
United Kingdom
Tel. +44 (0)20 3770 5780

Pfäffikon

Ortec Finance AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 (0)55 410 38 38

Toronto

Ortec Finance Canada Inc.
250 University Ave. #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

www.ortec-finance.com