

Eigen Huis Marktindicator - regionaal

Januari 2016

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

Dit onderzoek is uitgevoerd met subsidie van:
Dialogtafel Groningen

Auteurs:

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

Januari 2016

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

© Copyright 2016 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
	Eigen Huis Marktindicator	1
	Eigen Huis Conjunctuurindicator	2
	Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen	2
2	Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland ...	3
	2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt	3
	2.2 Het vertrouwen in de economie.....	4
3	Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen	5
	3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal	5
	3.2 Onderliggende factoren EHM.....	8
	3.3 Al dan niet gunstig koopmoment	11
	3.4 Conclusies.....	13
4	Het vertrouwen in de economie in Groningen	15
	Bijlage A.....	21

1 Inleiding

Het OTB heeft in opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) in het tweede kwartaal van 2004 de Eigen Huis Marktindicator (EHM) ontwikkeld, waarmee het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningmarkt kan worden gemeten. Het OTB is sindsdien verantwoordelijk voor alle kwartaalpeilingen. Na het vierde kwartaal 2015 is er de beschikking over resultaten voor 47 kwartalen (peilingen), of wel 141 maanden (metingen). In toenemende mate worden de resultaten van de Marktindicator ook door andere partijen gezien of gebruikt om de stemming onder woonconsumenten over de koopwoningmarkt te duiden. In de periode 2004-2015 blijkt er een sterke correlatie te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen en van nieuwbouw koopwoningen.

Eigen Huis Marktindicator

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

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

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

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

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

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

Eigen Huis Conjunctuurindicator

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

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

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

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

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

Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen

Het bestaande steekproefkader van de EHM is gericht op het verkrijgen van meetresultaten op nationaal niveau. In de laatste drie kwartalen van 2015 is het aantal respondenten in de provincie Groningen echter opgehoogd in de maandelijkse metingen van de EHM en de EHC. Deze ophoging is toegepast op zowel de groep 'risicogemeenten' (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) als op de groep 'overige gemeenten' in de provincie Groningen. Hierdoor is het mogelijk om, op kwartaalbasis, het vertrouwen onder de woonconsumenten in de beide deelregio's en in de provincie als geheel te vergelijken met de landelijke score. In deze rapportage presenteren we de resultaten over het tweede tot en met het vierde kwartaal van 2015.

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

2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 47ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2015) laat een sterk opwaartse trend in het vertrouwen in de koopwoningmarkt zien, die in november 2012 is ingezet. Alleen in de eerste helft van 2015 is er sprake van een tijdelijke stabilisatie van dit vertrouwen. Deze opwaartse ontwikkeling van het vertrouwen loopt parallel aan het herstel van de koopwoningmarkt vanaf begin 2013, in de vorm van een sterk oplopend aantal transacties en inmiddels weer (licht) stijgende koopprijzen. Die positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt hebben op hun beurt weer een neerslag op dit vertrouwen. In het meest recente kwartaal neemt dit vertrouwen in de koopwoningmarkt wederom toe. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator nu uit op een score van 112 (zie ook figuur 2.1).

De Marktindicator kende een sterk dalende trend in 2007 en 2008, die vervolgens gedeeltelijk wordt omgebogen in de periode november 2008 – december 2010. Vanaf het eerste kwartaal van 2011 bleek het vertrouwen in de koopwoningmarkt wederom in een aanhoudende (licht) dalende tendens te geraken. In 2013 is het vertrouwen van de woonconsumenten dus in een nieuwe fase gekomen: de weg terug omhoog. En het herstel lijkt robuust, want de score van 112 blijft boven de neutrale waarde en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van 81 (over de periode tweede kwartaal 2004 – vierde kwartaal 2015). In de maand december 2015 wordt de hoogste waarde van de Marktindicator gemeten sinds de start in april 2004: een score van 114.

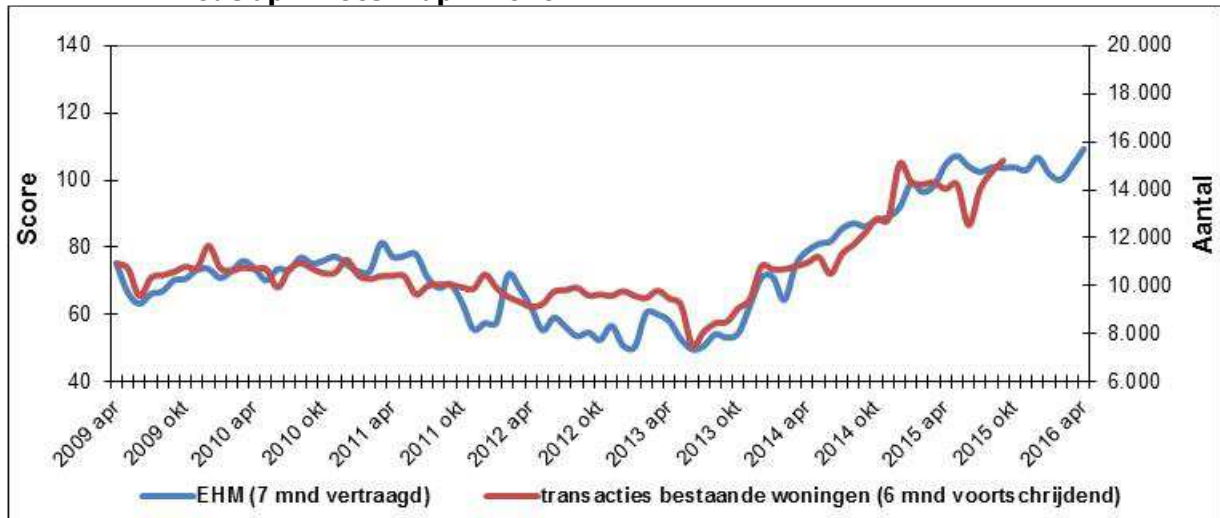
Figuur 2.1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – december 2015, in Nederland



Bron: Boumeester, H., 2016, Eigen Huis Marktindicator. 4^e kwartaal 2015. Delft (TU Delft/OTB).

In de periode 2004-2015 blijkt er een sterke correlatie (0,87) te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen, wanneer de ontwikkeling van het vertrouwen met zeven maanden wordt vertraagd (zie figuur 2.2). De vertragsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Daardoor zal een wijziging in het vertrouwen pas na enige tijd effect hebben op het feitelijk koopgedrag van woonconsumenten.

Figuur 2.2 De samenhang tussen de score op de Eigen Huis Marktindicator en het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad, op maandbasis, in de periode april 2009 – april 2016



Bron: Boumeester, H., 2015, Monitor Koopwoningmarkt. 3^e kwartaal 2015. Delft (TU Delft/OTB).

2.2 Het vertrouwen in de economie

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 zijn in het vertrouwen in de economie, gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator, tot nu toe verschillende perioden te onderscheiden (zie figuur 2.3). De meest opvallende perioden zijn oktober 2005 – juni 2007 (sterke toename tot het absolute hoogterecord van 117), juli 2007 – januari 2009 ("vrije val" tot diepterecord 66) en augustus 2011 – november 2012 (flinke terugval). Vanaf december 2012 zet zich een (sterk) stijgende trend het vertrouwen in de economie in en wordt in mei 2015 voor het eerst sinds september 2007 weer een licht positieve houding gemeten. In de tweede helft van 2015 fluctueert de Conjunctuurindicator steeds rond de score 100.

Figuur 2.3 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – december 2015, in Nederland



Bron: Boumeester, H., 2016, Eigen Huis Marktindicator. 4^e kwartaal 2015. Delft (TU Delft/OTB)

3 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen

3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal

Uit de enquêteresultaten met betrekking tot het vierde kwartaal van 2015 blijkt dat, net als in beide voorgaande kwartalen) het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de risicogemeenten lager is dan onder de woonconsumenten in de provincie Groningen of duidelijk lager dan in Nederland als geheel (zie tabel 3.1). Het vertrouwen in de koopwoningmarkt binnen de negen risicogemeenten blijkt in het vierde kwartaal wel flink te zijn opgelopen naar een score 106; voor het eerst weer boven de neutrale waarde van 100. Deze toename van het vertrouwen in de risicogemeenten in Groningen is daarbij even sterk als in Nederland als geheel. In de drie beschikbare kwartalen is er dus sprake van een niveauverschil in vertrouwen in de koopwoningmarkt tussen de woonconsumenten in de risicogemeenten en in Nederland als geheel, maar is de ontwikkeling van het vertrouwen wel vergelijkbaar.

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

Periode	Overige gemeenten		Provincie	Nederland
	Risicogemeenten	in Groningen	Groningen	
2 ^e kwartaal 2015	97	104	101	104
3 ^e kwartaal 2015	99	104	101	105
4 ^e kwartaal 2015	106	110	108	112

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

Naast het risico op aardbevingen verschillen de gemeenten in de provincie Groningen ook sterk naar de vraagdruk op de woningmarkt. Sommige gemeenten worden geconfronteerd met een krimpende bevolking, in andere gemeenten is er sprake van een meer stabiele bevolking en in de stad Groningen neemt de vraag naar woningen nog steeds sterk toe. Daarom zijn in tabel 3.2 de respondenten uit de gemeenten in de provincie Groningen nader onderverdeeld naar het risico op aardbevingen én naar al dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten. Uit de gegevens in tabel 3.2 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt duidelijk lager is onder de respondenten in de gemeenten die te maken hebben met aardbevingsrisico's én bevolkingskrimp (score 100), dan onder respondenten in gebieden met aardbevingsrisico zonder krimp (115). Dit verschil tussen beide gebieden is in de afgelopen kwartalen bovendien groter geworden. Ook voor Nederland als geheel geldt dat de respondenten in krimpregio's gemiddeld een geringer vertrouwen in de koopwoningmarkt hebben dan de respondenten in groeiregio's. In het vierde kwartaal van 2015 is hun score op de Marktindicator namelijk respectievelijk 106 en 113. Binnen de risicogemeenten is het verschil echter groter. De aardbevingsproblematiek en de krimpproblematiek lijken elkaar onderling te versterken in hun effect op het vertrouwen van de woonconsumenten.

Een laatste opmerkelijke ontwikkeling in het vierde kwartaal van 2015 die is terug te vinden in tabel 3.2, is het feit dat de gemiddelde score op de Marktindicator in de risicogemeenten met een stabiele

bevolking (115) hoger is dan in de overige gebieden in de provincie Groningen. Het is nog te vroeg om deze ontwikkeling te kunnen duiden, maar wellicht spelen aangekondigde ondersteuningsmaatregelen van de overheid hierbij een rol.

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

Tabel 3.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015

	Bevolkingskrimp	Aardbevingsrisico's	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator		
			2015-2	2015-3	2015-4
Groningen					
1	Ja	Ja	95	94	100
2	Ja	Nee	101	100	111
3	Nee	Ja	102	104	115
4	Nee	Nee	107	108	109
Nederland					
5	Ja	Nee	99	103	106
6	Nee	Nee	104	105	113
Totaal			104	105	112

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond, Loppersum en De Marne

2: overige gemeenten in de provincie Groningen

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

4: de stad Groningen

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

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

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt verschilt naar demografische en sociaal-economische kenmerken en de woningmarktpositie van de woonconsumenten. In tabel 3.3 is terug te zien dat het vertrouwen gemeten over heel Nederland stabiliseert of groeit voor alle onderscheiden subgroepen met uitzondering van de jongeren, de laagste inkomensgroep en inwonende jongeren. Hierin is het profiel van potentiële starters op de koopwoningmarkt te herkennen. Zij hadden in het derde kwartaal zelfs wat minder vertrouwen in de koopwoningmarkt dan daarvoor. In het vierde kwartaal neemt hun vertrouwen slechts minimaal toe. Dit beeld is niet alleen terug te vinden voor geheel Nederland, maar ook in de niet-risicogemeenten in de provincie Groningen en in sterkere mate in de risicogemeenten. Zij zijn waarschijnlijk minder georiënteerd op de koopsector, óf ze zien de huidige ontwikkelingen op de regionale woningmarkt als minder aantrekkelijk om deze koopwoningmarkt te betreden.

Tabel 3.3 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator											
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015-2	2015-3	2015-4	2015-2	2015-3	2015-4	2015-2	2015-3	2015-4	2015-2	2015-3	2015-4
Leeftijd												
18-29 jaar	106	83	112	98	90	107	100	88	109	102	99	102
30-44 jaar	96	98	104	110	104	100	102	102	102	101	104	111
45-54 jaar	90	106	97	103	104	109	98	105	105	103	102	112
55-64 jaar	101	91	107	108	105	115	104	99	111	104	104	113
65 jaar en ouder	97	99	111	100	106	118	99	103	115	106	109	115
Huishoudensamenstelling												
alleenstaand	99	109	111	98	100	108	98	103	109	104	105	113
gezin zonder kinderen	98	92	104	107	105	111	103	100	108	105	105	113
gezin met kinderen	95	106	102	105	101	110	100	104	106	102	102	109
Inkomensklasse												
tot 1000 euro	104	90	102	108	106	105	106	101	104	102	92	104
1000 tot 2000 euro	97	98	108	103	99	106	100	99	107	102	103	109
2000 tot 3000 euro	99	108	107	109	102	119	104	105	114	104	106	115
vanaf 3000 euro	93	98	111	105	114	115	101	109	114	110	111	117
Woningmarktpositie												
inwonend	98	86	108	99	106	105	99	93	108	98	97	103
huurder	100	102	101	103	103	106	102	103	105	102	103	109
eigenaarbewoner	96	100	108	105	104	113	100	102	111	106	107	115

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

In het vierde kwartaal van 2015 scoort de groep eigenaarbewoners in de risicogemeenten (waarde 108) lager op de EHM dan de eigenaarbewoners elders in de provincie Groningen (113) of in Nederland als geheel (115), zo blijkt uit tabel 3.3. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de eigenaarbewoners in de risicogebieden blijkt daarbij wel toegenomen ten opzichte van het vorige kwartaal (score 96 en 100 in respectievelijk het tweede en derde kwartaal). Ook hebben de eigenaarbewoners in de risicogemeenten in het vierde kwartaal voor het eerst meer vertrouwen in de koopwoningmarkt dan de huurders in dit gebied (108 versus 101). Mogelijk spelen ook hierbij de aangekondigde ondersteuningsmaatregelen van de overheid ten aanzien van de aardbevingsproblematiek een rol.

3.2 Onderliggende factoren EHM

Zoals in de inleiding aangegeven, is de EHM gebaseerd op zes onderliggende factoren, waarvan er twee factoren (die met betrekking tot de hypotheekrenteontwikkeling) geen regionale component hebben. De lagere score op de EHM binnen de risicogemeenten blijkt dan ook veroorzaakt te worden door uiteenlopende meningen over de algemene koopsituatie en de koopprijsontwikkeling in met name de afgelopen twaalf maanden.

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de risicogemeenten in het vierde kwartaal van 2015 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden ongeveer even gunstig inschatten als de respondenten Nederland als geheel. Dit is opmerkelijk, want in de vorige twee kwartalen waren de respondenten in de risicogemeenten nog duidelijk pessimistischer dan elders in de provincie en in Nederland. Ook over de komende twaalf maanden denken de woonconsumenten in de risicogemeenten in het vierde kwartaal van 2015 min of meer hetzelfde als elders in het land: nog maar 9% verwacht een verslechtering van de situatie. In het vorige kwartaal was er nog veel meer onduidelijkheid onder deze groep woonconsumenten, toen één op de vijf respondenten niet wist in te schatten hoe de algemene koopsituatie zich zou gaan ontwikkelen. Dit aandeel (9%) blijkt nu te zijn gezakt tot een vergelijkbaar niveau als in geheel Nederland.

Het aandeel respondenten, dat inschat dat de koopprijzen in de afgelopen twaalf maanden is gedaald, is in het vierde kwartaal van 2015 zeker nog groter in de risicogemeenten: 17% versus 8% in Nederland als geheel. Maar dit aandeel is in de afgelopen kwartalen ook onder de respondenten in de risicogemeenten flink afgenomen (van 33% in het tweede kwartaal naar 17% in het vierde kwartaal). Daarbij blijft men in het risicogebied wel wat gereserveerder over substantiële koopprijsstijgingen in het afgelopen jaar. Hetzelfde verhaal geldt voor de verwachte koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden. De respondenten in de risicogemeenten zijn in het vierde kwartaal van 2015 nog wel minder positief over de toekomstige koopprijzen, dan de respondenten in Nederland als geheel. Maar ten opzichte van het tweede en derde kwartaal in 2015 is er wel een groeiend aandeel respondenten in de risicogebieden, dat gelijkblijvende of licht stijgende koopprijzen in de komende twaalf maanden verwacht.

De meningen ten aanzien van de ontwikkeling van de hypotheekrente verschillen nauwelijks tot niet tussen de woonconsumenten in de risicogemeenten, in de provincie Groningen en in Nederland als geheel. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden als die in het komende jaar (zie tabel 3.4). Dit is ook te verwachten, omdat de hypotheekrenteontwikkeling geen regionale component heeft. Ten opzichte van het vorige kwartaal zijn in het vierde kwartaal van 2015 minder woonconsumenten van mening dat de rente in de afgelopen twaalf maanden (licht) is gestegen en ook in de komende twaalf maanden (licht) zal stijgen.

Tabel 3.4 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	10%	13%	3%	2%	3%	3%	6%	8%	3%	6%	6%	3%
iets slechter	17%	13%	11%	12%	14%	11%	14%	14%	11%	12%	12%	10%
hetzelfde gebleven	22%	17%	21%	23%	25%	22%	22%	21%	22%	24%	22%	22%
iets beter	39%	40%	53%	43%	40%	46%	41%	40%	49%	40%	43%	46%
duidelijk beter	1%	2%	4%	5%	4%	6%	4%	3%	5%	5%	6%	8%
weet het niet	11%	15%	8%	15%	14%	12%	13%	14%	10%	13%	11%	11%
De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	4%	9%	3%	2%	3%	3%	3%	6%	3%	4%	4%	2%
iets slechter	12%	6%	6%	13%	13%	10%	12%	10%	9%	13%	12%	9%
blijft hetzelfde	36%	28%	35%	31%	37%	32%	33%	33%	33%	32%	36%	34%
iets beter	40%	37%	44%	36%	31%	37%	38%	34%	40%	36%	34%	40%
duidelijk beter	1%	1%	3%	4%	4%	5%	3%	2%	4%	3%	4%	4%
weet het niet	7%	19%	9%	14%	12%	13%	11%	15%	11%	12%	10%	11%
De koopprijswontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden												
gedaald	33%	21%	17%	18%	12%	5%	25%	16%	10%	14%	9%	8%
vrijwel gelijk gebleven	18%	20%	24%	22%	11%	21%	21%	15%	22%	23%	18%	15%
zwak gestegen	30%	26%	36%	26%	40%	39%	28%	33%	38%	36%	39%	37%
matig gestegen	8%	16%	13%	14%	18%	19%	11%	17%	16%	12%	19%	24%
sterk gestegen	0%	0%	1%	0%	1%	3%	0%	1%	2%	1%	2%	3%
weet het niet	10%	17%	9%	20%	18%	13%	16%	18%	11%	14%	13%	13%
De koopprijswontwikkeling in de komende twaalf maanden												
dalen	10%	4%	3%	6%	3%	1%	7%	3%	2%	4%	2%	2%
blijft gelijk	26%	18%	28%	18%	20%	17%	22%	19%	22%	23%	18%	15%
minimaal stijgen	35%	38%	44%	42%	36%	48%	39%	37%	46%	42%	40%	39%
matig stijgen	21%	19%	17%	19%	24%	21%	19%	22%	19%	17%	26%	30%
sterk stijgen	0%	1%	1%	0%	1%	3%	0%	1%	2%	2%	2%	3%
weet het niet	8%	20%	8%	16%	16%	11%	12%	18%	10%	12%	12%	11%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden												
sterk gestegen	0%	1%		0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
licht gestegen	5%	13%	5%	6%	13%	4%	5%	13%	5%	5%	12%	7%
hetzelfde gebleven	15%	12%	21%	18%	16%	18%	17%	15%	19%	17%	20%	18%
licht gedaald	39%	37%	40%	35%	32%	34%	37%	34%	37%	38%	35%	38%
sterk gedaald	12%	8%	8%	8%	7%	12%	10%	8%	10%	14%	9%	11%
weet het niet	29%	29%	27%	33%	32%	30%	31%	30%	29%	26%	24%	25%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden												
sterk stijgen	1%	1%	1%	0%	2%	2%	1%	2%	2%	1%	2%	1%
licht stijgen	22%	43%	26%	26%	38%	25%	24%	40%	26%	29%	44%	31%
blijft hetzelfde	42%	24%	29%	31%	22%	36%	36%	23%	33%	33%	25%	36%
licht dalen	10%	8%	11%	9%	6%	8%	10%	7%	10%	10%	6%	8%
sterk dalen	1%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	1%	0%	0%
weet het niet	25%	24%	30%	33%	32%	28%	30%	28%	29%	26%	23%	24%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	129	123	106	173	159	156	302	282	262	1990	1993	1976

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

Tabel 3.5 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar woningmarktpositie, tweede en derde kwartaal 2015

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)									
	Huurders			Eigenaarbewoners			Totaal		
	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4
De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden									
duidelijk slechter	8%	15%		10%	6%	3%	10%	13%	3%
iets slechter	14%	6%		21%	15%	10%	17%	13%	11%
hetzelfde gebleven	24%	15%		24%	23%	17%	22%	17%	21%
iets beter	37%	44%		39%	46%	61%	39%	40%	53%
duidelijk beter	0%	3%		2%	2%	4%	1%	2%	4%
weet het niet	17%	17%		4%	8%	5%	11%	15%	8%
De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden									
duidelijk slechter	0%	9%		7%	1%	2%	4%	9%	3%
iets slechter	11%	9%		13%	7%	8%	12%	6%	6%
blijft hetzelfde	40%	21%		33%	35%	31%	36%	28%	35%
iets beter	34%	38%		44%	43%	51%	40%	37%	44%
duidelijk beter	0%	0%		1%	2%	2%	1%	1%	3%
weet het niet	15%	23%		2%	12%	7%	7%	19%	9%
De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden									
gedaald	21%	12%		35%	20%	15%	33%	21%	17%
vrijwel gelijk gebleven	11%	15%		24%	24%	31%	18%	20%	24%
zwak gestegen	39%	26%		27%	29%	37%	30%	26%	36%
matig gestegen	8%	26%		10%	16%	9%	9%	16%	13%
sterk gestegen	0%	0%		0%	0%	1%	0%	0%	1%
weet het niet	21%	21%		4%	11%	7%	10%	17%	9%
De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden									
dalen	4%	6%		14%	3%	4%	10%	4%	3%
blijft gelijk	22%	12%		29%	22%	28%	26%	18%	28%
minimaal stijgen	37%	32%		36%	48%	48%	35%	38%	44%
matig stijgen	22%	26%		18%	17%	16%	21%	19%	17%
sterk stijgen	0%	3%		0%	0%	1%	0%	1%	1%
weet het niet	15%	21%		3%	10%	3%	8%	20%	8%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden									
sterk gestegen	0%	3%		0%	0%	0%	0%	1%	0%
licht gestegen	6%	15%		5%	17%	5%	5%	13%	5%
hetzelfde gebleven	10%	12%		20%	17%	17%	15%	12%	21%
licht gedaald	20%	26%		51%	38%	61%	39%	37%	40%
sterk gedaald	6%	6%		14%	11%	8%	12%	8%	8%
weet het niet	58%	38%		10%	17%	10%	29%	29%	27%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden									
sterk stijgen	0%	0%		1%	2%	1%	1%	1%	1%
licht stijgen	10%	47%		31%	43%	30%	22%	43%	26%
blijft hetzelfde	34%	12%		46%	28%	36%	42%	24%	29%
licht dalen	7%	6%		12%	12%	19%	9%	8%	11%
sterk dalen	0%	0%		1%	0%	0%	1%	0%	2%
weet het niet	49%	35%		8%	15%	15%	25%	24%	30%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	39	34	18	80	83	80	129*	123*	106*

*: inclusief inwonende respondenten

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

De meningen over de onderliggende factoren van de EHM binnen de risicogemeenten blijken echter duidelijk te verschillen tussen de huurders en de eigenaarbewoners in de betreffende gemeenten (zie tabel 3.5). De eigenaren van een koopwoning waren in het tweede kwartaal van 2015 duidelijk negatiever gestemd over de algemene koopsituatie en de koopprijzontwikkeling dan de huurders. Dat geldt zowel voor deze ontwikkelingen in de afgelopen twaalf maanden (retrospectief) als in het komende jaar (prospectief). In het vierde kwartaal van 2015 blijken met name de eigenaarbewoners in de risicogebieden een positiever gevoel bij de koopwoningmarkt te hebben gekregen. Ruim de helft van de eigenaarbewoners onder de respondenten is nu van mening dat de algemene koopsituatie is verbeterd en zal verbeteren; onder huurders is dit aandeel minder dan 40%. De omvang van de groep die denkt dat de verkoopprijzen gelijk blijven of dalen, is onder de eigenaarbewoners in de risicogemeenten weliswaar groter dan onder huurders, maar dit verschil is in de afgelopen kwartalen wel kleiner geworden. Het aantal respondenten in de huursector binnen de risicogemeenten is in het vierde kwartaal zeer beperkt, zodat we hierover geen uitspraken kunnen doen.

3.3 Al dan niet gunstig koopmoment

Naast de meningen over de onderliggende factoren van de EHM, zijn aan de respondenten ook nog een aantal aanvullende vragen gesteld. Een daarvan betreft de mening van de respondent of het al dan niet gunstig is om op dit moment een woning te kopen wanneer men op zoek zou zijn naar een koopwoning. Tabel 3.6 geeft de resultaten over het tweede tot en met het vierde kwartaal van 2015, uitgesplitst naar geografisch gebied.

Tabel 3.6 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?												
zeer gunstig	8%	7%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	5%	9%	7%	7%
gunstig	39%	41%	56%	40%	41%	48%	40%	41%	52%	42%	41%	45%
gunstig noch ongunstig	36%	33%	32%	37%	39%	37%	37%	36%	35%	36%	40%	37%
ongunstig	15%	17%	4%	12%	10%	8%	13%	13%	6%	10%	9%	8%
zeer ongunstig	2%	2%	2%	6%	5%	2%	4%	4%	2%	3%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	129	123	106	173	159	156	302	282	262	1990	1993	1976

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

De uitkomsten lopen minder ver uiteen dan vooraf kan worden verwacht voor de woonconsumenten in de risicogemeenten, in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel. Nog maar 6% van de respondenten in de risicogemeenten vindt het in het vierde kwartaal van 2015 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel is, net als in de overige gebieden, duidelijk lager dan in de voorgaande kwartalen en zelfs nog iets lager dan in de overige gemeenten in de provincie (10%) en in Nederland als geheel (11%). Ondanks de huidige aardbevingenproblematiek is inmiddels 61% van de woonconsumenten in de risicogemeenten van mening, dat het momenteel (zeer) gunstige omstandigheden zijn om een gewenste woning te kopen. Dit aandeel is voor overig Groningen en voor Nederland als geheel zelfs nog iets lager (respectievelijk 53% en 52%). De meningen van de woonconsumenten in de risicogemeenten zijn in dit laatste kwartaal van 2015 dus zeker positiever geworden. Mogelijk spelen ook hierbij de aangekondigde ondersteuningsmaatregelen van de overheid ten aanzien van de aardbevingsproblematiek een rol.

De gegevens in tabel 3.7 bevestigen de eerder vastgestelde minder negatieve of meer positieve houding van de eigenaarbewoners in de risicogemeenten. Gemiddeld hebben deze eigenaarbewoners in het vierde kwartaal van 2015 een iets hogere score op de EHM - dus iets meer vertrouwen in de koopwoningmarkt - dan de huurders (zie ook tabel 3.3). Het aandeel eigenaarbewoners dat het een (zeer) gunstig moment te vinden om een woning te kopen, blijkt voor het tweede opeenvolgende kwartaal te zijn opgelopen tot 62%. Het aandeel eigenaarbewoners in het risicogebied dat het koopmoment als (zeer) ongunstig inschatten, is daarnaast veel kleiner geworden in het vierde kwartaal van 2015 (4% versus 24% in het tweede kwartaal van 2015). Het aantal respondenten in de huursector binnen de risicogemeenten is dit kwartaal zeer beperkt, zodat we hierover geen uitspraken zullen doen.

Tabel 3.7 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar positie op de woningmarkt, tweede en derde kwartaal 2015

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)									
	Huurders			Eigenaarbewoners			Totaal		
	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4
Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?									
zeer gunstig	0%	6%		7%	10%	8%	8%	7%	5%
gunstig	26%	29%		45%	48%	54%	39%	41%	56%
gunstig noch ongunstig	49%	41%		33%	30%	35%	36%	33%	32%
ongunstig	20%	18%		14%	11%	4%	15%	17%	4%
zeer ongunstig	6%	6%		1%	1%	0%	2%	2%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	39	34	18	80	83	80	129*	123*	106*

*: inclusief inwonende respondenten

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

De redenen die de respondenten in de risicogemeenten noemen waarom het nu (zeer) gunstig is om een gewenste woning te kopen, wijken daarbij iets af van de genoemde redenen door respondenten in Nederland als geheel (zie tabel 3.8). De lage hypotheekrente wordt nog steeds het meest als positieve factor genoemd, gevolgd door het ruime aanbod aan koopwoningen. Het feit dat de woningen beter betaalbaar worden, wordt ook nog eens door bijna een derde van de woonconsumenten in de risicogemeenten genoemd; een aandeel dat iets hoger ligt dan in Nederland als geheel. Op basis van deze antwoorden kan mogelijk geconcludeerd worden, dat het herstel van de koopwoningmarkt in de risicogemeenten wat achterblijft bij de rest van de provincie of bij Nederland als geheel.

De respondenten in Nederland die het momenteel een (zeer) ongunstige tijd vinden om een woning te kopen, baseren deze mening vooral op het feit dat inkomens onder druk staan en op de ongunstige economische situatie (zie tabel 3.8). Ook het feit dat de huidige woning slecht verkoopbaar is, wordt nog door ruim 20% van de respondenten genoemd. Ook de woonconsumenten in de risicogebieden noemen deze drie redenen het vaakst als onderligger voor het ongunstig koopmoment. Daarbij valt het wel op dat in het vierde kwartaal van 2015 de relatieve aantallen in de risicogemeenten afwijken van die voor Nederland als geheel. Door de respondenten in de risicogemeenten worden de ongunstige economische situatie (69%) en de slechte verkoopbaarheid van de woning (42%) veel vaker genoemd als reden voor een ongunstige koopsituatie dan elders in het land. Uit deze gegevens blijkt dat de gevolgen van de economische crisis, de crisis op de woningmarkt, de aardbevingsproblematiek en mogelijk ook de gevolgen van de bevolkingskrimp door elkaar heen kunnen lopen bij het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in met name de risicogemeenten.

Tabel 3.8 Genoemde redenen voor een positieve dan wel negatieve beoordeling van de huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015

	Aandeel respondenten dat reden noemt											
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
Redenen voor gunstige koopmoment												
De hypotheekrente is laag	71%	62%	56%	70%	71%	59%	70%	67%	58%	72%	72%	73%
De keuze aan koopwoningen is ruim	54%	43%	52%	58%	37%	37%	56%	40%	43%	52%	54%	47%
Koopwoningen worden beter betaalbaar	32%	36%	32%	24%	17%	30%	27%	26%	31%	30%	26%	23%
De huren gaan stijgen	30%	21%	11%	25%	24%	16%	27%	22%	14%	21%	23%	20%
Redenen voor ongunstige koopmoment												
Inkomens staan onder druk	41%	25%	48%	34%	40%	30%	67%	32%	35%	43%	45%	42%
De economische situatie is ongunstig	46%	20%	69%	22%	33%	46%	32%	27%	53%	36%	40%	28%
De huidige woning is nu slecht verkoopbaar	48%	23%	42%	46%	32%	15%	47%	28%	24%	24%	23%	22%

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

3.4 Conclusies

De woonconsumenten in de risicogemeenten hebben in het vierde kwartaal van 2015 iets minder vertrouwen in de koopwoningmarkt (score 106), dan de woonconsumenten in de overige Groningse gemeenten (score 110) en in Nederland als geheel (score 112). Ten opzichte van het derde kwartaal is dit vertrouwen in de risicogemeenten wel toegenomen in een vergelijkbare mate als elders in de provincie Groningen en in Nederland als geheel.

Binnen de risicogemeenten blijken de woonconsumenten die in een krimpgebied wonen duidelijk minder vertrouwen in de koopwoningmarkt te hebben (score 100) dan de woonconsumenten die in een niet-krimpgebied wonen (score 115). Dit verschil in vertrouwen is in alle kwartalen vastgesteld en blijkt in de afgelopen kwartalen ook te zijn toegenomen. De aardbevingsproblematiek en de krimppro-

blematiek lijken elkaar onderling te versterken in hun effect op het vertrouwen van de woonconsumenten.

In het vierde kwartaal van 2015 scoort de groep eigenaarbewoners in de risicogemeenten voor het eerst iets hoger op de EHM dan de huurders (respectievelijk 108 en 101). Daarmee komt deze verhouding tussen eigenaarbewoners en huurders weer in overeenstemming te liggen met de overige Groningse gemeenten en geheel Nederland.

Het aandeel respondenten dat in het vierde kwartaal van 2015 inschat dat de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden is verslechterd (14%), is in de risicogemeenten kleiner geworden ten opzichte van het vorige kwartaal (27%) en daarmee meer in overeenstemming gekomen met Nederland als geheel. Het aandeel respondenten dat inschat dat de koopprijzen in de afgelopen twaalf maanden is gedaald (17%), is in de risicogemeenten wel afgenomen, maar nog steeds groter dan in geheel Nederland (8%).

Het relatieve aantal woonconsumenten dat het een (zeer) gunstig moment vindt om een woning te kopen, is in het vierde kwartaal van 2015 binnen de risicogemeenten groter dan in Nederland als geheel (61% versus 51%). Daarnaast vindt nog maar 6% van de woonconsumenten binnen de risicogemeenten het een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen, tegenover 11% voor geheel Nederland. Dit is een zeer opmerkelijke verschuiving in de mening van de woonconsumenten in de risicogemeenten. Mogelijk dichten de lokale bewoners zichzelf meer kansen toe op de koopwoningmarkt, door de verminderde concurrentie van buiten de regio en door de achterblijvende prijsstijgingen op de regionale woningmarkt. De eigenaarbewoners blijken daarbij positiever gestemd, dan de huurders in de risicogemeenten. Mogelijk spelen hierbij de aangekondigde ondersteuningsmaatregelen van de overheid ten aanzien van de aardbevingsproblematiek een rol.

4 Het vertrouwen in de economie in Groningen

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

In zowel het tweede als het derde kwartaal van 2015 bestaat er geen verschil in het vertrouwen in de economische ontwikkelingen: score op de is in alle onderscheiden gebieden gelijk (zie tabel 4.1). Dit komt overeen met de verwachting vooraf. De drie pijlers van de EHC hebben namelijk nauwelijks tot geen regionale component. Het is dus opmerkelijk dat de respondenten in de risicogemeenten in het vierde kwartaal van 2015 een afwijkend vertrouwen in de economie laten zien dan elders in de provincie Groningen en in Nederland als geheel.

Tabel 4.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015

Periode	Risicogemeenten	Overige	Provincie	Nederland
		gemeenten in Groningen	Groningen	
2 ^e kwartaal 2015	102	101	102	101
3 ^e kwartaal 2015	97	97	97	98
4 ^e kwartaal 2015	95	102	99	100

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

Ook nu weer zijn de respondenten uit de provincie Groningen nader onderverdeeld naar gemeenten met al dan niet het risico op aardbevingen én naar al dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten (zie tabel 4.2). Uit de gegevens blijkt dat het vertrouwen in de economie onder de respondenten die in een krimpgemeente wonen, in het vierde kwartaal van 2015 gemiddeld lager is dan onder de respondenten in niet-krimpgemeenten. Dit geldt zowel voor gemeenten in de provincie Groningen als voor alle gemeenten in Nederland. Dit verschil zagen we in iets mindere mate ook al terug in de beide voorgaande kwartalen.

Binnen de krimpregio's in de provincie Groningen blijken de woonconsumenten in één van de risicogemeenten een geringer vertrouwen in de economie te hebben dan de bewoners in de niet-risicogemeenten. Dit verschil is in het vierde kwartaal van 2015 overigens pas voor het eerst terug te vinden (zie tabel 4.2). Binnen de niet-krimpregio's in de provincie Groningen, blijkt het overigens voor het vertrouwen in de economie niet uit te maken of men in een risicogemeente woont of in een niet-risicogemeente. De score op de EHC is in beide gevallen vrijwel gelijk (respectievelijk 107 en 106).

In de nadere analyses in het vervolg van dit hoofdstuk vallen we terug op de eerdere indeling van de deelgebieden (zie tabel 4.1) omwille van een voldoende aantal respondenten per deelgebied.

Tabel 4.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015

	Bevolkingskrimp	Aardbevingsrisico's	Gemiddelde score		
			Eigen Huis Conjunctuurindicator		
			2015-2	2015-3	2015-4
Groningen					
1	Ja	Ja	99	96	88
2	Ja	Nee	94	96	97
3	Nee	Ja	108	99	107
4	Nee	Nee	108	98	106
Nederland					
5	Ja	Nee	96	99	95
	Nee	Nee	102	98	100
Totaal			101	98	100

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond, Loppersum en De Marne

2: overige gemeenten in de provincie Groningen

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

4: de stad Groningen

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

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

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren waarop de EHC is gebaseerd zien we nauwelijks tot geen verschillen in de uitkomsten per onderscheiden deelgebied (zie tabel 4.3). In de risicogemeenten blijken respondenten over het algemeen iets vaker het antwoord 'weet het niet' te hebben gegeven; met name in het derde kwartaal van 2015. Maar verder is de verdeling over positieve en negatieve meningen onder de respondenten in de risicogemeenten gelijk aan de verdeling onder alle respondenten in Nederland. Dit geldt in grote lijnen ook voor de woonconsumenten in de overige gemeenten in de provincie Groningen.

In het vierde kwartaal van 2015 blijken de respondenten in de risicogemeenten en in Nederland als geheel wat minder negatief te zijn over de algemene economische ontwikkelingen in de komende twaalf maanden dan de ontwikkelingen in het afgelopen 12 maanden. Ten aanzien van de eigen financiële situatie zijn de respondenten in alle onderscheiden deelgebieden eveneens iets positiever over de komende 12 maanden dan over de periode die achter ons ligt. Over de ontwikkeling van de werkloosheid in de komende maanden verschillen de meningen in de deelgebieden onderling ook niet veel. Wel neemt het aandeel respondenten dat een stijgende werkloosheid verwacht in de risicogemeenten, iets meer toe dan in Nederland als geheel. Circa 37% van de respondenten in de risicogemeenten denkt dat de werkloosheid nog verder op zal lopen, zo'n 28% verwacht een daling en ruim 30% ziet de werkloosheid stabiliseren.

Tabel 4.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	11%	8%	8%	9%	12%	8%	10%	10%	8%	8%	9%	8%
iets slechter	15%	14%	18%	14%	13%	12%	14%	13%	14%	15%	15%	13%
blijft hetzelfde	28%	26%	34%	32%	39%	35%	30%	34%	35%	30%	30%	29%
iets beter	40%	38%	32%	35%	27%	40%	37%	32%	37%	40%	39%	42%
duidelijk beter	3%	3%	5%	4%	5%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%
weet het niet	4%	11%	3%	6%	4%	1%	5%	7%	2%	4%	3%	3%
De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	8%	7%	9%	6%	6%	8%	7%	7%	8%	6%	6%	6%
iets slechter	6%	11%	11%	12%	13%	12%	10%	12%	11%	10%	13%	12%
blijft hetzelfde	28%	34%	39%	34%	38%	30%	31%	36%	34%	33%	37%	35%
iets beter	45%	32%	34%	40%	37%	42%	42%	35%	39%	41%	34%	37%
duidelijk beter	8%	4%	5%	3%	2%	5%	5%	3%	5%	5%	4%	5%
weet het niet	4%	12%	3%	6%	4%	3%	5%	7%	3%	5%	6%	5%
De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden												
duidelijk stijgen	4%	9%	6%	4%	2%	5%	4%	5%	6%	4%	5%	6%
enigszins stijgen	17%	24%	31%	23%	29%	18%	20%	27%	23%	21%	24%	25%
gelijk blijven	35%	21%	31%	38%	34%	40%	37%	29%	36%	32%	32%	30%
enigszins dalen	34%	32%	26%	26%	25%	30%	29%	28%	28%	35%	30%	31%
duidelijk dalen	5%	3%	2%	4%	5%	2%	5%	4%	2%	3%	4%	3%
weet het niet	4%	11%	3%	5%	5%	6%	4%	7%	4%	5%	5%	5%
De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	10%	10%	8%	11%	12%	11%	11%	11%	10%	11%	11%	10%
iets slechter	32%	28%	29%	21%	20%	25%	25%	24%	27%	27%	26%	27%
hetzelfde gebleven	41%	47%	49%	46%	52%	46%	44%	49%	47%	45%	47%	48%
iets beter	12%	7%	9%	17%	12%	12%	15%	10%	11%	13%	11%	11%
duidelijk beter	3%	1%	2%	4%	3%	4%	4%	2%	3%	3%	3%	3%
weet het niet	1%	7%	2%	2%	1%	1%	2%	4%	2%	1%	2%	1%
De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	11%	8%	4%	5%	9%	6%	8%	8%	5%	8%	8%	8%
iets slechter	18%	22%	25%	18%	21%	21%	18%	21%	23%	21%	23%	25%
blijft hetzelfde	46%	46%	54%	55%	48%	48%	51%	47%	51%	52%	51%	47%
iets beter	18%	12%	13%	14%	15%	15%	16%	14%	14%	14%	13%	16%
duidelijk beter	4%	4%	0%	4%	3%	5%	4%	3%	3%	2%	2%	2%
weet het niet	3%	10%	3%	4%	4%	5%	4%	7%	4%	3%	3%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	129	123	106	173	159	156	302	282	262	1990	1993	1976

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

Tabel 4.4 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar woningmarktpositie, tweede kwartaal 2015

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)									
	Huurders			Eigenaarbewoners			Totaal		
	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4
De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden									
duidelijk slechter	8%	18%		14%	6%	9%	10%	8%	8%
iets slechter	14%	23%		11%	13%	11%	15%	13%	18%
hetzelfde gebleven	32%	21%		30%	33%	43%	28%	27%	34%
iets beter	40%	32%		38%	36%	31%	40%	38%	32%
duidelijk beter	2%	6%		3%	2%	4%	3%	3%	5%
weet het niet	4%	0%		4%	10%	1%	4%	11%	3%
De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden									
duidelijk slechter	6%	21%		7%	4%	7%	8%	7%	9%
iets slechter	9%	18%		6%	11%	17%	6%	11%	11%
blijft hetzelfde	38%	26%		27%	37%	42%	28%	34%	39%
iets beter	34%	26%		49%	35%	27%	45%	32%	34%
duidelijk beter	6%	6%		8%	4%	4%	9%	4%	5%
weet het niet	7%	3%		3%	9%	2%	4%	12%	3%
De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden									
duidelijk stijgen	6%	12%		5%	5%	8%	4%	9%	6%
enigszins stijgen	16%	41%		20%	18%	28%	18%	24%	31%
gelijk blijven	51%	15%		27%	27%	35%	35%	21%	31%
enigszins dalen	25%	23%		37%	41%	26%	34%	32%	26%
duidelijk dalen	2%	6%		5%	2%	2%	5%	3%	2%
weet het niet	0%	3%		6%	7%	1%	4%	11%	3%
De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden									
duidelijk slechter	11%	15%		9%	11%	9%	10%	10%	8%
iets slechter	46%	38%		24%	28%	27%	32%	28%	29%
hetzelfde gebleven	34%	38%		48%	50%	54%	42%	47%	49%
iets beter	9%	9%		15%	8%	7%	12%	7%	9%
duidelijk beter	0%	0%		2%	2%	3%	3%	1%	2%
weet het niet	0%	0%		2%	1%	0%	1%	7%	2%
De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden									
duidelijk slechter	14%	12%		11%	8%	4%	11%	8%	4%
iets slechter	21%	35%		18%	17%	30%	18%	22%	25%
blijft hetzelfde	46%	38%		48%	54%	53%	46%	46%	54%
iets beter	16%	12%		17%	16%	11%	18%	12%	13%
duidelijk beter	0%	0%		4%	1%	0%	4%	4%	0%
weet het niet	3%	3%		2%	4%	2%	3%	8%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	39	34	18	80	83	80	129*	123*	106*

*: inclusief inwonende respondenten

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

Ook met betrekking tot de onderliggende factoren van de EHC, die het vertrouwen in de economie weergeeft, is nader ingezoomd op de huurders en eigenaarbewoners in de negen risicogemeenten. De resultaten worden weergegeven in tabel 4.4. Daaruit blijkt dat de eigenaarbewoners in deze gemeenten over het geheel genomen iets minder positief zijn ten aanzien van de ontwikkelingen in de komende twaalf maanden dan voor de totale groep geldt (het aantal respondenten in de huursector binnen de risicogemeenten is in het vierde kwartaal te beperkt om daar uitspraken over te doen). Circa 31% van de respondenten in de koopsector is van mening dat de economie (iets) beter zal worden, tegenover 39% voor de totale groep respondenten. Daarnaast blijken de eigenaarbewoners ook iets negatiever over de te verwachten ontwikkeling in hun eigen financiële situatie: 34% verwacht een verslechtering tegenover 29% van de totale groep respondenten in de risicogemeenten.

Zowel de eigenaarbewoners als de huurders in de risicogemeenten blijken hun optimisme ten aanzien van de komende ontwikkeling in de algemene economie en in de eigen financiële situatie overigens wel wat te temperen in het derde en het vierde kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal van 2015.

Voor een belangrijk deel zullen de verschillen tussen eigenaarbewoners en huurders in hun meningen over de economie waarschijnlijk verklaard kunnen worden vanuit de verschillen in sociaal-economische kenmerken van de groep huurders en de groep eigenaarbewoners, zoals inkomen, opleiding en arbeidsmarktpositie. Eigenaarbewoners beschikken over het algemeen over een betere sociaal-economische uitgangssituatie.

Bijlage A

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

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl