



De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 2e kwartaal 2013

prof. dr. Marc K. Francke
dr. Kai Ming Lee

23 oktober 2013

ORTEC
FINANCE


De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 2e kwartaal 2013

prof. dr. Marc K. Francke^{‡,*} en dr. Kai Ming Lee^{*}

23 oktober 2013

Ortec Finance Research Center
Postbus 4074, 3006 AB Rotterdam, Nederland
www.ortec-finance.com

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





Samenvatting

Onderzoekstitel

De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 2e kwartaal 2013.

Opdrachtgever

Staat der Nederlanden, vertegenwoordigd door de Minister van Economische Zaken.

Datum

23 oktober 2013

Opdrachtnemer

Ortec Finance, gevestigd te Rotterdam.

Doel van het onderzoek

Dit rapport is een actualisatie van het onderzoeksrapport “*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*” van 12 augustus 2013. In het eerste onderzoek is de prijsontwikkeling van koopwoningen in het risicogebied vergeleken met referentiegebieden, gebruikmakend van verkoopgegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. De meest recente zware aardbeving 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. Dit rapport is dus een vervolg op de nulmeting, waarbij verkoopinformatie uit het tweede kwartaal van 2013 is toegevoegd.

Naast een actualisatie bevat dit rapport ook aanvullend onderzoek. Het aanvullend onderzoek betreft een opsplitsing van het risicogebied op basis van demografische groei, het analyseren van aanvullende marktindicatoren en het bepalen van het effect van de afstand tot de aardbeving te Huizinge op verkoopprijzen van woningen die verkocht zijn na 16 augustus 2012.

Onderzoeksmethode

Dit onderzoek vergelijkt ontwikkelingen van woningprijzen en andere marktindicatoren tussen verschillende gebieden, namelijk het risico- en referentiegebied. Hiertoe is het allereerst noodzakelijk om deze gebieden te definiëren. De begrenzing van het risicogebied wordt bepaald door de begrenzing van het Groningenveld 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 is van belang op te merken dat het in dit rapport altijd gaat om *voorlopige* risicogemeenten en risicogebieden, ook als dit er niet expliciet bij staat aangegeven. Pas als alle onderzoeken zoals die in de inleiding van het nulmeting rapport staan vermeld, zijn afgerond, is het mogelijk de risicogemeenten meer definitief aan te duiden.

In deze actualisatie is ter aanvulling het risicogebied gesplitst in een groei- en krimpgebied. Het groeigebied bevat de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren en het krimpgebied de gemeenten Eemsum, Loppersum, Appingedam en Delfzijl. Het referentiegebied wordt eveneens opgesplitst in een groei- en krimpgebied.

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. Deze indicatoren geven een aanvullend beeld op 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 het aantal verkopen.

Er is bij het bepalen van bovenstaande indicatoren – voor zover van toepassing – rekening gehouden met het feit dat woningen voor 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 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.

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.

Een belangrijk verschil tussen de twee bestanden is dat de NVM de datum van het tekenen van het koopcontract als verkoopdatum hanteert en het Kadaster de datum van juridische overdracht. Gemiddeld genomen is de datum van juridische overdracht twee tot drie maanden na de datum van het tekenen van het koopcontract.

Beide bestanden bevatten ten tijde van het onderzoek verkopen tot en met het tweede kwartaal van 2013.

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 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.

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. In het kenmerkenmodel is de afstand van een verkochte woning tot de aardbeving in Huizinge als verklarende factor opgenomen.

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

De prijsdalingen van de afgelopen periode zetten zich voort in het tweede kwartaal van 2013 in alle onderzochte gebieden. Dit geldt zowel voor het kenmerkenmodel op basis van de NVM verkopen als voor het herhaalde verkopenmodel op basis van de Kadaster verkopen. Vergeleken met de vorige twee kwartalen is de snelheid van de daling in het tweede kwartaal van 2013 in alle gebieden verminderd.

In het kenmerkenmodel is de prijsdaling in het risicogebied in 2013K2 groter dan in de referentiegebieden, maar de verschillen zijn klein. In het risicogebied is de daling 1,3%. Voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 zijn de dalingen respectievelijk 0,9, 1,2 en 1,1%. Het maximale verschil bedraagt dus 0,4% punt. De geconstateerde verschillen zijn statistisch niet significant. De totale prijsdaling vanaf het derde kwartaal 2012 tot en met het tweede kwartaal 2013 is in het risicogebied gelijk aan die in referentiegebied 1, namelijk 5,4%. De prijsdaling is in referentiegebied 2 iets groter, namelijk 5,8%.

Het herhaalde verkopenmodel bevestigt de uitkomsten van het kenmerkenmodel.

Ook in de verfijnde indeling zijn prijzen in recente kwartalen in risicogebieden niet significant sneller gedaald dan in vergelijkbare referentiegebieden.

Voor alle alternatieve marktindicatoren geldt dat deze zich in de afgelopen kwartalen negatief ontwikkeld hebben, zowel in de risico- als in de referentiegebieden. Het risicogebied scoort op deze indicatoren niet anders dan de referentiegebieden.

Conclusie

Op grond van de ontwikkeling van de prijs en aanvullende marktindicatoren zijn er geen aanwijzingen dat tot en met het tweede kwartaal van 2013 de woningmarkt in het risicogebied zich minder gunstig heeft ontwikkeld dan in het referentiegebied.

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
2 Risico- en referentiegebieden	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Verfijning gebiedsindeling	7
2.3 Vergelijking van risico- en referentiegebieden	7
2.4 Conclusies	8
3 Prijsontwikkelingen	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Actualisatie kenmerkenmodel	11
3.3 Verfijnde gebiedsindeling kenmerkenmodel	12
3.4 Invloed van afstand tot aardbeving op de prijsontwikkeling	12
3.5 Actualisatie herhaalde verkopenmodel	12
3.6 Verfijnde gebiedsindeling herhaalde verkopenmodel	12
3.7 Conclusies	13
4 Alternatieve marktindicatoren	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Aantal Kadaster verkopen	18
4.3 Aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen	18
4.4 Aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen	19
4.5 Aantal dagen te koop voor <i>verkochte</i> woningen	19
4.6 Aantal dagen te koop voor <i>te koop staande</i> woningen	20
4.7 Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs	20
4.8 Verkoopsnelheid	20
4.9 Terugtreksnelheid	21
4.10 Conclusies	21
5 Conclusies	29
A Figuren	31
B Tabellen	36



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. 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 meest recente zware aardbeving 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 het onderzoek periodiek, per kwartaal, te laten actualiseren.

In de kwartaalrapporten zullen de prijsontwikkelingen die volgen uit het kenmerken- en het herhaalde verkopenmodel, en de ontwikkelingen van alternatieve marktindicatoren geactualiseerd worden. Daarnaast zal elk rapport ook een vergelijking met het voorgaande rapport opnemen, waarbij de focus ligt op de periode vanaf 2011.

Dit rapport is dus een vervolg op de nulmeting¹. In deze actualisatie is een extra kwartaal, 2013K2, aan verkoopinformatie toegevoegd.

Naast een actualisatie bevat dit rapport ook aanvullende overzichten en onderzoeken. Allereerst wordt in dit onderzoek gerapporteerd voor de referentiegebieden 1 en 2 afzonderlijk. In de nulmeting werd er gerapporteerd voor referentiegebied 1 en voor het totaal van referentiegebied 1&2.

Ten tweede wordt het risicogebied opgesplitst in een demografisch groei- en krimpg gebied. Referentiegebied 1 wordt op eenzelfde manier opgesplitst.

Ten derde is de analyse van alternatieve marktindicatoren uitgebreid. De nulmeting bevatte informatie over 1) het aantal Kadaster verkopen, 2) het aantal te koop staande woningen (t.o.v. het aantal koopwoningen), 3) het aantal dagen dat een verkochte woning te koop stond, 4) het verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs en 5) de verkoopsnelheid. Ten opzichte van de nulmeting worden drie extra indicatoren getoond, namelijk de ontwikkeling van 1) het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen, 2) het aantal dagen dat een woning te koop staat voor alle te koop staande woningen en 3) het aantal terugtrekkingen ten opzichte van het aantal te koop staande woningen. Daarnaast is er bij de berekening van de diverse indicatoren rekening mee gehouden dat woningen tijdelijk van de markt worden gehaald en vervolgens na korte tijd weer te koop worden aangeboden. Voor alle alternatieve marktindicatoren wordt de trendmatige ontwikkeling getoond, dat wil zeggen ontwikkelingen geschoond voor seizoenseffecten en ruis.

Tenslotte wordt de invloed van de afstand van een verkochte woning tot de aardbeving in Huizinge op de verkoopprijs geanalyseerd.

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 opsplitsing van het risico- en referentiegebied 1. In hoofdstuk 3 worden de prijsontwikkelingen voor de verschillende gebiedsindelingen vergeleken. Hoofdstuk 4 bevat een uitgebreide analyse van de alternatieve marktindicatoren. Tenslotte geeft hoofdstuk 5 de algemene conclusies van dit rapport.

¹ Het eerste onderzoeksrapport wordt in het vervolg van dit rapport het nulmeting rapport genoemd.



2 Risico- en referentiegebieden

2.1 Inleiding

In het nulmeting rapport werden ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld onderzocht door vergelijkingen te maken tussen een risicogebied en vergelijkbare referentiegebieden. In dit hoofdstuk wordt een verfijning beschreven van de gebiedsindeling in het nulmeting rapport. Risico- en referentiegebieden worden opgedeeld in deelgebieden met bevolkingsgroei en -krimp. Door de verfijning nemen ook verschillen in sociaal-economische kenmerken af, waardoor risico- en referentiegebieden beter onderling vergelijkbaar worden.

2.2 Verfijning gebiedsindeling

Het onderzoeksgebied rond het Groningenveld is in het nulmeting rapport verdeeld in een risicogebied, referentiegebied 1 en 2 en een uitzonderingsgebied. Het risicogebied bestaat uit de gemeenten Eemsum, Loppersum, Appingedam, Delfzijl, Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren. Dit zijn gemeenten waar, gelet op eerder opgetreden aardbevingen en schademeldingen, een verhoogd risico op schade ten gevolge van de aardgaswinning in het Groningenveld optreedt. De referentiegebieden zijn aangrenzende vergelijkbare gemeenten, zonder verhoogd aardbevingsrisico.

Het is van belang op te merken dat het in dit rapport altijd gaat om *voorlopige* risicogemeenten en risicogebieden, ook als dit er niet expliciet bij staat aangegeven. Pas als alle onderzoeken zoals die in de inleiding van het nulmeting rapport staan vermeld, zijn afgerond, is het mogelijk de risicogemeenten meer definitief aan te duiden.

Vergelijkingen van prijsindices en andere indicatoren worden telkens gemaakt tussen risico- en referentiegebieden. Het uitzonderingsgebied bevat gemeenten met sterk afwijkende demografische of economische kenmerken.

In het nulmeting rapport is geconstateerd dat gemeenten binnen het risicogebied onderling verschillen in demografische en sociaal-economische kenmerken. Op grond hiervan kan het risicogebied onderverdeeld worden in deelgebieden. Een belangrijk onderscheidend kenmerk is de bevolkingstoename. Binnen het risicogebied kennen de gemeenten direct aangrenzend aan de gemeente Groningen een positieve bevolkingsgroei. Deze gemeenten, Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren, worden in het vervolg aangeduid als risicogebied A. De gemeenten Eemsum, Loppersum, Appingedam en Delfzijl hebben te maken met een krimp van het aantal inwoners. Ook op grond van andere kenmerken, beschreven in paragraaf 2.3, zijn deze gemeenten te onderscheiden van de gemeenten in risicogebied A. Deze krimpgemeenten vormen risicogebied B.

Op grond van de bevolkingsgroei of -krimp, en de nabijheid van de gemeente Groningen, is ook referentiegebied 1 goed te verdelen in een referentiegebied 1A en een referentiegebied 1B. In het huidige verslag worden vergelijkingen opgenomen van prijsontwikkelingen en andere indicatoren tussen risicogebied A en referentiegebied 1A, en tussen risicogebied B en referentiegebied 1B. De indeling met deelgebieden A en B wordt hierna de verfijnde gebiedsindeling genoemd.

Figuur 2.1 bevat een kaart van het onderzoeksgebied rond het Groningenveld met de verfijnde gebiedsindeling. De risicogemeenten zijn hier in verschillende tinten blauw weergegeven, terwijl de referentiegebieden met verschillende tinten groen zijn gekleurd. Tabel B.1 geeft overzicht van deze indeling met gemeentenamen en inwonersaantallen.

2.3 Vergelijking van risico- en referentiegebieden

In de verfijnde gebiedsindeling kunnen dezelfde sociaal-economische en demografische kenmerken tussen risico- en referentiegebieden worden vergeleken als in het nulmeting rapport, namelijk

1. Bevolkingsgroei, gemiddeld per jaar tussen 1995 en 2013 (ΔB).
2. Groei van het aantal huishoudens, gemiddeld per jaar tussen 1995 en 2012 (ΔHH).
3. Percentage koopwoningen in 2010 ($\%KW$).
4. Groei van het aantal koopwoningen, gemiddeld per jaar tussen 2006 en 2010 (ΔKW).

5. Gemiddeld aantal verkopen per jaar (over de periode 1993K1 – 2013K1) als percentage van het aantal koopwoningen in 2010 (%V).
6. Gemiddelde WOZ-waarde² per januari 2012 met als prijspeil januari 2011 (WOZ). De WOZ-waarde heeft betrekking op zowel huur- als koopwoningen.
7. Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen in 2010 (I). Om inkomens van huishoudens van verschillende grootte en samenstelling onderling vergelijkbaar te maken, wordt het inkomen door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gestandaardiseerd.
8. Groei van het gestandaardiseerd inkomen, gemiddeld per jaar tussen 1999 en 2010 (ΔI).
9. Werkloosheidsindicator: berekend als het aantal WW-uitkeringen als percentage van de bevolking tussen 20 en 65 jaar, per 2011 (%W).
10. Bijstandsuitkeringen als percentage van het aantal huishoudens, per 2009 (%Bijstand).
11. Mate van stedelijkheid in 2011, met als categorieën, 'zeer sterk stedelijk' (Sted ++), 'sterk stedelijk' (Sted +), 'matig stedelijk' (Sted +/-), 'weinig stedelijk' (Sted -), 'niet stedelijk' (Sted - -). Per categorie wordt een percentage berekend als het aantal inwoners per gemeente in deze categorie gedeeld door het totaal aantal inwoners per gemeente.

Deze gegevens zijn afkomstig uit de tabel Regionale Kerncijfers Nederland van het CBS,³ en uit verkoopgegevens van het Kadaster.

Tabel 2.1 bevat een overzicht van de kenmerken per gebied. De gegevens zijn weergegeven voor zowel de oorspronkelijke risico- en referentie 1 indeling uit het nulmeting rapport, als de verfijnde indeling in risicogebieden A en B, en referentiegebieden 1A en 1B.

In de oorspronkelijke indeling krimpt de bevolking in het risicogebied, terwijl referentiegebied 1 een bevolkingsgroei laat zien. Door de verfijning zijn zowel het risicogebied als referentiegebied 1 verdeeld in deelgebieden met bevolkingsgroei en -krimp. In de ontwikkeling van het aantal huishoudens is in geen van de gebieden sprake van negatieve groei. Door de verfijning zijn het risico- en het referentie 1 gebied verdeeld in sneller (A) en minder snel (B) groeiende delen.

De gemiddelde WOZ-waarde in de risicogebieden A en B is na de opdeling nog steeds lager in vergelijking met de opgedeelde referentiegebieden 1A en 1B, maar laten daarentegen wel een duidelijke scheiding zien tussen de A en B gebieden. De risico- en referentiegebieden A hebben een hogere WOZ-waarde dan het risico- en referentiegebied B. Ook in de inkomensgegevens is er een scheiding te zien; de gemiddelden in de A gebieden zijn hoger dan die in de B gebieden.

Aangaande de overige kenmerken van de gebieden, heeft de opdeling de verschillen tussen het risico- en referentiegebied verder verkleind of onveranderd gelaten. Alle kenmerken beschouwend, kan gezegd worden dat de risico- en referentiegebieden zijn opgedeeld in beter onderscheidbare deelgebieden. In de gebieden B is sprake van een negatieve bevolkingsgroei, terwijl in de gebieden A sprake is van positieve bevolkingsgroei. Verder worden de gebieden A gekarakteriseerd door gunstigere economische en sociale kenmerken: ze hebben een relatief hogere WOZ-waarde, hogere inkomens, een lagere werkloosheid en een lager aantal bijstandsuitkeringen.

2.4 Conclusies

In dit hoofdstuk wordt een verfijnde indeling van de risicogebieden en referentiegebied 1 uit het nulmeting rapport beschreven. De oorspronkelijke gebieden zijn verdeeld in deelgebieden met bevolkingsgroei en -krimp. Een vergelijking van demografische en sociaal-economische gegevens laat zien dat de opdeling zinvol is: de deelgebieden zijn van elkaar te onderscheiden en verschillen tussen corresponderende deelgebieden van het risicogebied en referentiegebied 1 zijn kleiner dan in de oorspronkelijke indeling. In het vervolg van dit verslag worden resultaten voor zowel de oorspronkelijke als de verfijnde indeling gegeven.

² Waarderingen in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

³ Op te vragen via <http://statline.cbs.nl/statweb/>. Merk op dat de gegevens verschillende begin- en/of einddata hebben. Dit is afhankelijk van de beschikbaarheid in deze tabel. Er is per gegeven gekozen voor de langste periode of het laatst beschikbare gegeven.

Tabel 2.1: Vergelijking van kenmerken in het risicogebied A en B en in referentiegebieden 1A en 1B.

Nr	Kenmerk –	Risico	Referentie 1	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1	ΔB	-0,15%	0,05%	0,30%	0,20%	-0,48%	-0,10%
2	ΔHH	0,45%	0,61%	0,90%	0,75%	0,12%	0,48%
3	%KW	64,0%	64,8%	70,6%	66,0%	59,6%	63,7%
	KW	31048	83047	13734	40998	17314	42050
4	ΔKW	0,75%	1,01%	1,09%	1,11%	0,49%	0,91%
5	%V	3,3%	3,6%	3,3%	3,6%	3,3%	1,4%
6	WOZ (x €1000)	168	185	189	211	155	161
7	I (x €1000)	22,2	22,0	23,0	23,1	21,6	20,9
8	ΔI	3,5%	3,4%	3,5%	3,4%	3,5%	3,4%
9	%W	2,7%	3,0%	2,3%	2,8%	3,0%	3,1%
10	%Bijstand	3,8%	4,2%	2,4%	3,4%	4,9%	5,0%
11	Sted ++	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Sted +	0,0%	5,4%	0,0%	6,9%	0,0%	3,9%
	Sted +/-	8,6%	16,1%	0,0%	17,0%	14,9%	15,2%
	Sted -	33,0%	27,3%	34,2%	27,4%	32,1%	27,1%
	Sted –	58,4%	51,2%	65,8%	48,6%	53,0%	53,7%

ΔB : bevolkingsgroei, gemiddeld per jaar tussen 1995 en 2013.

ΔHH : groei van het aantal huishoudens, gemiddeld per jaar tussen 1995 en 2012.

%KW: percentage koopwoningen in 2010.

ΔKW : Groei van het aantal koopwoningen, gemiddeld per jaar tussen 2006 en 2010.

%V: Gemiddeld aantal verkopen per jaar als percentage van het aantal koopwoningen in 2010.

WOZ: gemiddelde WOZ-waarde per januari 2012 met als prijspeil januari 2011.

I: gemiddeld gestandaardiseerd inkomen in 2010.

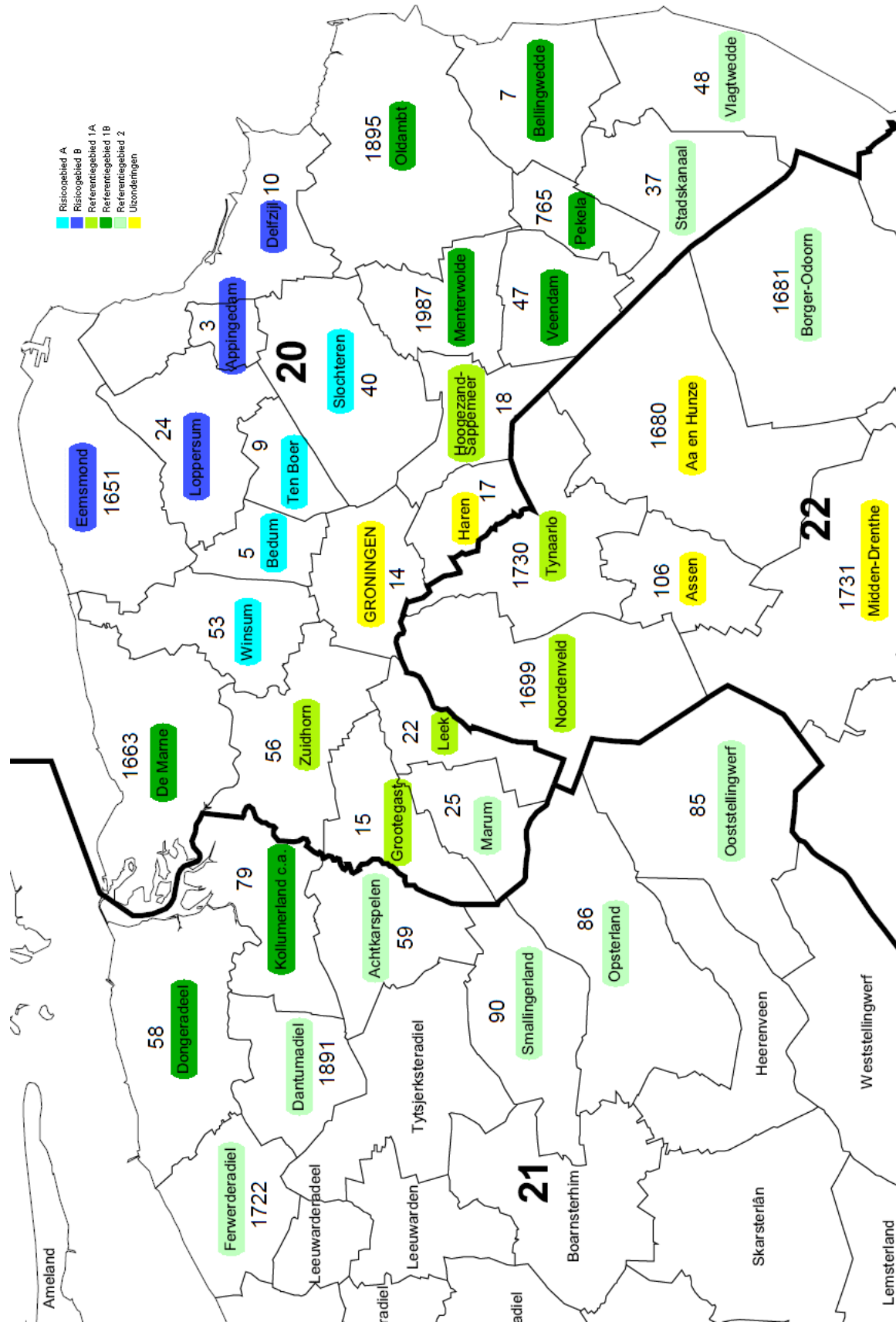
ΔI : groei van het gestandaardiseerde inkomen, gemiddeld per jaar tussen 1999 en 2010.

%W: werkloosheid, gedefinieerd als aantal WW-uitkeringen als percentage van de bevolking tussen 15 en 65 jaar, per 2011.

%Bijstand: Aantal bijstandsuitkeringen als percentage van de bevolking, per 2009.

Sted ++: Mate van stedelijkheid in 2011: zeer sterk; Sted +: sterk; Sted +/-: matig; Sted -: weinig; Sted - -: niet.

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 onderzochte gebieden. Zoals in het nulmeting rapport zijn structurele prijsontwikkelingen bepaald met het kenmerkenmodel op basis van NVM gegevens en met het herhaalde verkopenmodel op basis van Kadaster gegevens. De prijsontwikkelingen zijn in de eerste plaats op dezelfde wijze en met dezelfde gebiedsindeling⁴ als in het vorige rapport berekend, met toevoeging van nieuwe verkoopgegevens. De resultaten hiervan zijn direct vergelijkbaar met die in het nulmeting rapport.

Als aanvulling op het vorige onderzoek worden de prijsontwikkelingen ook bepaald met een verfijnde gebiedsindeling, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Tenslotte wordt onderzocht of de afstand tot het epicentrum van de aardbeving in Huizinge invloed heeft op de waardeontwikkelingen van verkochte woningen na 16 augustus 2012.

3.2 Actualisatie kenmerkenmodel

In het nulmeting rapport zijn prijsontwikkelingen in risico en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel op basis van NVM verkoopgegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. Uit de resultaten bleek dat woningprijzen in het risicogebied vanaf het derde kwartaal van 2012 structureel iets langzamer daalden dan prijzen in de referentiegebieden. De verschillen tussen de gebieden waren echter statistisch niet significant.

Het bovenste gedeelte van tabel 3.1 toont een samenvatting van de trendmatige prijsontwikkelingen in de risico en referentiegebieden, zoals gepubliceerd in het nulmeting rapport. In het huidige verslag zijn de prijsontwikkelingen opnieuw berekend met NVM verkoopgegevens tot en met het tweede kwartaal van 2013. Het onderste gedeelte van tabel 3.1 bevat een samenvatting van deze prijsontwikkelingen. Een grafische weergave hiervan is te zien in figuur 3.1. De tabel en de figuren laten zien dat de prijsdalingen (beginnend in 2008) in het laatste kwartaal zich hebben voortgezet in alle onderzochte gebieden; met 1,3, 0,9 en 1,2% voor respectievelijk het risico- en referentiegebied 1 en 2. De totale prijsdalingen vanaf 2012K3 tot en met 2013K2 bedragen 5,4% voor risico- en referentiegebied 1 en 5,8% voor referentiegebied 2.

Vergeleken met de vorige twee kwartalen is de snelheid van de daling in het laatste kwartaal in alle gebieden verminderd. In de referentiegebieden is dit sterker het geval dan in het risicogebied.

Omdat in elk kwartaal maar een klein deel van de woningen in een bepaald gebied wordt verkocht, is het noodzakelijk om statistische modellen, zoals het kenmerkenmodel of herhaalde verkopenmodel, te gebruiken om een uitspraak toe doen over de prijsontwikkelingen in dat gebied, of over verschillen in de prijsontwikkelingen tussen verschillende gebieden. Conclusies op grond van dergelijke modellen kennen altijd een mate van onzekerheid. In statistische onderzoeken worden *overschrijdingskansen*⁵ gebruikt om deze onzekerheid precieser te duiden. Het is gebruikelijk om een *statistisch significant* verschil vast te stellen als de overschrijdingskans lager is dan bepaalde *kritieke waarden*, zoals 1%, 5% of 10%. Bij lagere kritieke waarden is het met grotere zekerheid uit te sluiten dat geconstateerde verschillen te wijten zijn aan statistische onzekerheid, maar aan werkelijk opgetreden verschillen.

In het risicogebied is de prijsdaling in het laatste kwartaal, met 1,3%, het grootste ten opzichte van referentiegebied 1, met 0,9%. Om de significantie van dit verschil van 0,4% punt vast te stellen, is de overschrijdingskans berekend voor de hypothese dat prijzen in het risicogebied niet sneller daalden dan prijzen in referentiegebied 1. Deze kans bedraagt 38%. Volgens gangbare statistische normen is de grotere daling in het risicogebied niet significant te noemen.

⁴In het nulmeting rapport werden prijsontwikkelingen gerapporteerd voor referentiegebieden 1 en voor de samenvoeging van referentiegebieden 1 en 2 (aangeduid als gebied referentiegebied 1&2). In het huidige verslag worden resultaten voor gebied 2 ook afzonderlijk gerapporteerd.

⁵De overschrijdingskans (ook wel *p-waarde* genoemd) van een hypothese-toets is de kans dat een toetsingswaarde de waargenomen waarde overschrijdt, terwijl de nulhypothese waar is. In dit geval is de nulhypothese de hypothese dat de prijsdaling in het risicogebied kleiner of gelijk is aan die in een te vergelijken referentiegebied. De alternatieve hypothese is dat de prijsdaling in het risicogebied groter is dan in het referentiegebied.

3.3 Verfijnde gebiedsindeling kenmerkenmodel

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 worden in dit rapport ook prijsontwikkelingen bepaald met een verfijnde indeling, waarbij het risico- en referentiegebied 1 worden onderverdeeld in deelgebieden met bevolkingsgroei (A) en -krimp (B). De prijsontwikkelingen worden vergeleken tussen risicogebied A en referentiegebied 1A en tussen risicogebied B en referentiegebied 1B. In figuur 3.2 zijn de prijsindices in deze indeling weergegeven, waarbij net zoals in eerdere berekeningen als basisperiode 1993K1 is gekozen. Tabel 3.2 bevat samenvattende gegevens van de prijsontwikkelingen, voor dezelfde tijdsperiodes als in tabel 3.1. Uit de tabel blijkt dat de globale ontwikkelingen in de verfijnde gebiedsindeling niet opvallend afwijken van de ontwikkelingen in de oorspronkelijke indeling. Voor zowel groep A als groep B zijn de prijzen vanaf de top van de markt in 2008 tot en met het meest recente kwartaal in de referentiegebieden sneller gedaald dan in de corresponderende risicogebieden. Hetzelfde geldt voor de prijsdalingen na de aardbeving in Huizinge in 2012K3. In risicogebied A dalen de prijzen in het meest recente kwartaal sneller dan in referentiegebied 1A. De overschrijdingskans voor de hypothese dat prijzen in het risicogebied A in het laatste kwartaal niet sneller daalden dan prijzen in referentiegebied 1A bedraagt 41%. De grotere prijsdaling in het risicogebied A is hiermee niet significant te noemen.

3.4 Invloed van afstand tot aardbeving op de prijsontwikkeling

In het kenmerkenmodel kunnen kenmerken van woningen en locatie eenvoudig worden toegevoegd in het model als mogelijke verklaring van de transactiepreisen. Een kenmerk dat de woningprijs zou kunnen beïnvloeden is de afstand tot aardbevingen. Tot op zekere hoogte is dit al onderzocht met de bepaling van trends voor de afzonderlijke gebieden. De overgang tussen risico en niet-risicogebieden is in een dergelijke vergelijking echter scherp opgelegd. Het is zinvol om in aanvulling hierop te onderzoeken of de nabijheid van aardbevingen wellicht een geleidelijke invloed heeft.

Om dit te bepalen, is de hemelsbrede afstand van een verkochte woning tot het epicentrum van de aardbeving te Huizinge op 16 augustus 2012 opgenomen als verklarende variabele voor verkoopprijzen na de aardbeving. In het geschatte model heeft de afstand een klein negatief kengetal. Dit houdt in dat woningen met vergelijkbare andere kenmerken (zoals grootte, type, onderhoud), maar met een grotere afstand tot Huizinge, tegen iets lagere prijzen werden verkocht, waarbij het effect oploopt tot maximaal 13% prijsverschil bij de maximale afstand in het gegevensbestand. Als er sprake is van een negatieve invloed van aardbevingsrisico op de woningpreisen, lijkt het in de huidige markt ondergeschikt aan andere geografische factoren, die een nabijheid tot Huizinge aantrekkelijker maakt.

3.5 Actualisatie herhaalde verkopenmodel

In het nulmeting rapport zijn de prijsontwikkelingen met het herhaalde verkopenmodel berekend met Kadaster gegevens tot en met het eerste kwartaal van 2013. De prijsindices voor de referentiegebieden daalden vanaf de top van de markt in 2008 sneller dan de prijsindex in het risicogebied. In de meest recente kwartalen, vanaf 2012K3, daalden prijzen in het risicogebied sneller dan in de referentiegebieden. Deze verschillen waren statistisch niet significant.

Een samenvatting van de prijsontwikkeling zoals gerapporteerd in het nulmeting rapport is weergegeven in de bovenste helft van tabel 3.3. De onderste helft van de tabel bevat een samenvatting van de prijsontwikkelingen berekend met Kadaster gegevens tot en met het tweede kwartaal van 2013. Figuur 3.3 toont een grafische weergave van de prijsindices. In de tabel is te zien dat in het meest recente kwartaal de prijsdaling in het risicogebied kleiner is dan de daling in zowel referentiegebied 1 als referentiegebied 2. In referentiegebied 2 is in het meest recente kwartaal de prijsdaling aanzienlijk groter geworden. Met de toevoeging van de meest recente verkopen zijn de totale prijsdalingen vanaf 2012K3 in het risicogebied nu minder dan in beide referentiegebieden.

3.6 Verfijnde gebiedsindeling herhaalde verkopenmodel

Met het herhaalde verkopenmodel zijn ook prijsontwikkelingen geschat met de verfijnde gebiedsindeling zoals beschreven in hoofdstuk 2. De resultaten hiervan zijn weergegeven in figuur 3.4 en samengevat in tabel 3.4. Voor de dalingen vanaf de top van de markt in 2008 geldt dat de prijsdalingen in de referentiegebieden groter zijn dan de dalingen in de corresponderende risicogebieden. Berekend vanaf 2012K3, geldt dit voor risicogebied A versus referentiegebied A. Prijzen in risicogebied B zijn sinds 2012K3 met

4,9% gedaald. Deze daling is groter dan de daling van 4,6% in dezelfde periode in het corresponderende referentiegebied B. In het model heeft de hypothese dat prijsdalingen in referentiegebied B vanaf 2012K3 minstens zo groot zijn als in risicogebied B een overschrijdingskans van 46%. Dit houdt in dat de prijsdalingen in de twee gebieden statistisch vrijwel niet te onderscheiden zijn. In het meest recente kwartaal zijn de prijsdalingen in risicogebied A kleiner dan die in referentiegebied A. De dalingen in risicogebied B en referentiegebied B zijn gelijk.

3.7 Conclusies

In dit hoofdstuk zijn de prijsontwikkelingen van de nulmeting geactualiseerd met gegevens van het tweede kwartaal van 2013. Alleen in het kenmerkenmodel is de prijsdaling in het risicogebied in het meest recente kwartaal groter dan in de referentiegebieden. Deze verschillen bedragen—afhankelijk van de gekozen gebieden voor vergelijking—tussen 0,1 en 0,4%-punt en zijn statistisch niet significant.

De prijsontwikkelingen zijn ook met een verfijnde indeling onderzocht. Ook in dit geval zijn de prijsdalingen in de risicogebieden niet significant groter dan in de vergelijkbare referentiegebieden.

Tot slot geeft de geografische nabijheid tot de aardbeving in Huizinge geen negatief prijseffect in de transactiepreizen na 16 augustus 2012.

Tabel 3.1: Prijsveranderingen in risico- en referentiegebieden berekend met het kenmerkenmodel.

(t/m 2013K1)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,4%	200,0%	194,6%	198,8%
top van de markt – 2013K1	-13,8%	-17,8%	-18,5%	-17,9%
1993K1 – 2013K1	152,8%	146,5%	140,2%	145,3%
2012K3 – 2012K4	-1,7%	-2,1%	-2,0%	-2,0%
2012K4 – 2013K1	-2,7%	-3,1%	-2,9%	-2,9%
2012K4 – 2013K1	-4,3%	-5,1%	-4,8%	-4,9%

(t/m 2013K2)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	193,4%	199,9%	194,6%	198,8%
top van de markt – 2013K2	-14,9%	-17,9%	-19,3%	-18,5%
1993K1 – 2013K2	149,7%	146,1%	137,7%	143,5%
2012K3 – 2012K4	-1,7%	-1,9%	-2,0%	-1,9%
2012K4 – 2013K1	-2,5%	-2,7%	-2,7%	-2,7%
2013K1 – 2013K2	-1,3%	-0,9%	-1,2%	-1,1%
2012K3 – 2013K2	-5,4%	-5,4%	-5,8%	-5,6%

De prijsontwikkelingen in de bovenste en onderste deeltabelen zijn berekend met NVM verkopen van 1985K1 tot en met respectievelijk 2013K1 en 2013K2. De top van de markt werd bereikt in 2008K2 voor het risicogebied en in 2008K1 voor beide referentiegebieden.

Tabel 3.2: Prijsveranderingen in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het kenmerkenmodel.

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	205,6%	193,6%	211,6%	204,2%
top van de markt – 2013K2	-15,9%	-18,1%	-15,1%	-20,4%
1993K1 – 2013K2	156,9%	140,5%	164,5%	142,0%
2012K3 – 2012K4	-1,9%	-2,5%	-2,0%	-2,1%
2012K4 – 2013K1	-2,6%	-2,9%	-2,4%	-2,8%
2013K1 – 2013K2	-1,4%	-0,8%	-1,2%	-1,4%
2012K3 – 2013K2	-5,8%	-6,1%	-5,4%	-6,1%

Tabel 3.3: Prijsveranderingen in risico- en referentiegebieden berekend met het herhaalde verkopenmodel.

(t/m 2013K1)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	181,2%	179,4%	208,5%	192,8%
top van de markt – 2013K1	-14,9%	-15,7%	-17,8%	-16,6%
1993K1 – 2013K1	139,4%	135,5%	153,7%	144,1%
2012K3 – 2012K4	-2,2%	-1,9%	-1,8%	-1,9%
2012K4 – 2013K1	-2,2%	-2,0%	-1,7%	-1,8%
2012K3 – 2013K1	-4,3%	-3,9%	-3,4%	-3,7%

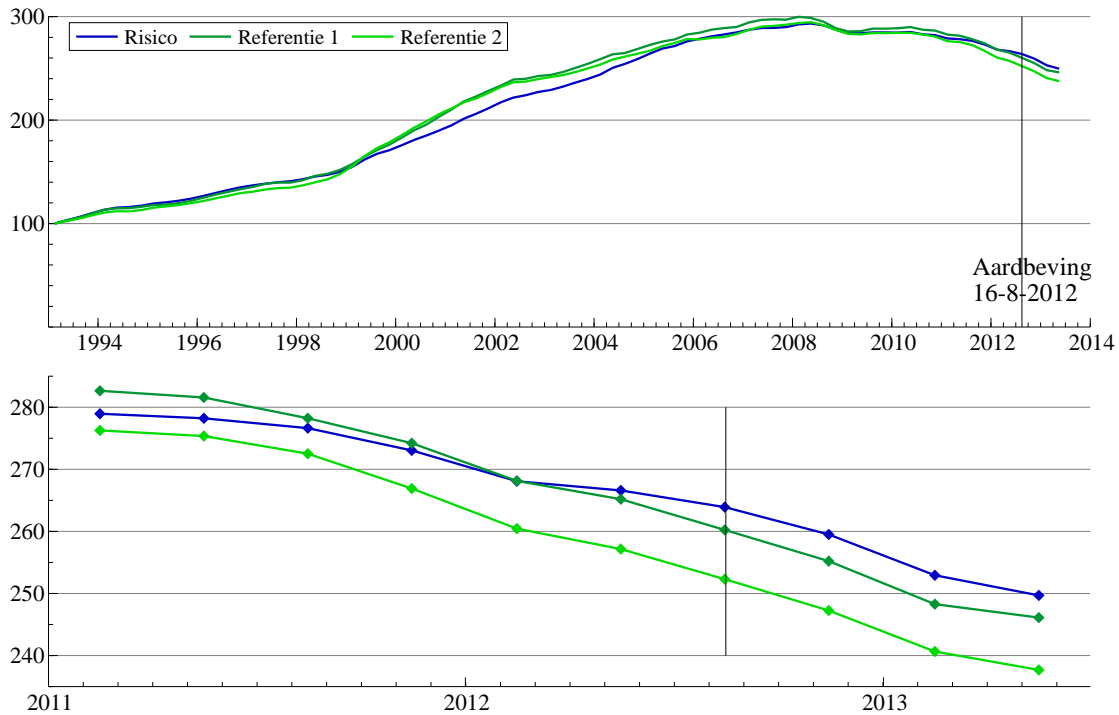
(t/m 2013K2)	Risico	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 1&2
1993K1 – top van de markt	179,9%	179,5%	206,5%	192,2%
top van de markt – 2013K2	-15,3%	-17,2%	-21,5%	-19,3%
1993K1 – 2013K2	137,2%	131,5%	140,7%	135,8%
2012K3 – 2012K4	-1,8%	-1,9%	-2,4%	-2,1%
2012K4 – 2013K1	-1,8%	-1,9%	-2,5%	-2,3%
2013K1 – 2013K2	-1,7%	-1,9%	-2,8%	-2,4%
2012K3 – 2013K2	-5,2%	-5,6%	-7,5%	-6,6%

De prijsontwikkelingen in de bovenste en onderste deeltabel zijn berekend met Kadaster verkopen van 1993K1 tot en met 2013K1 en 2013K2 respectievelijk. De top van de markt werd bereikt in 2008K3.

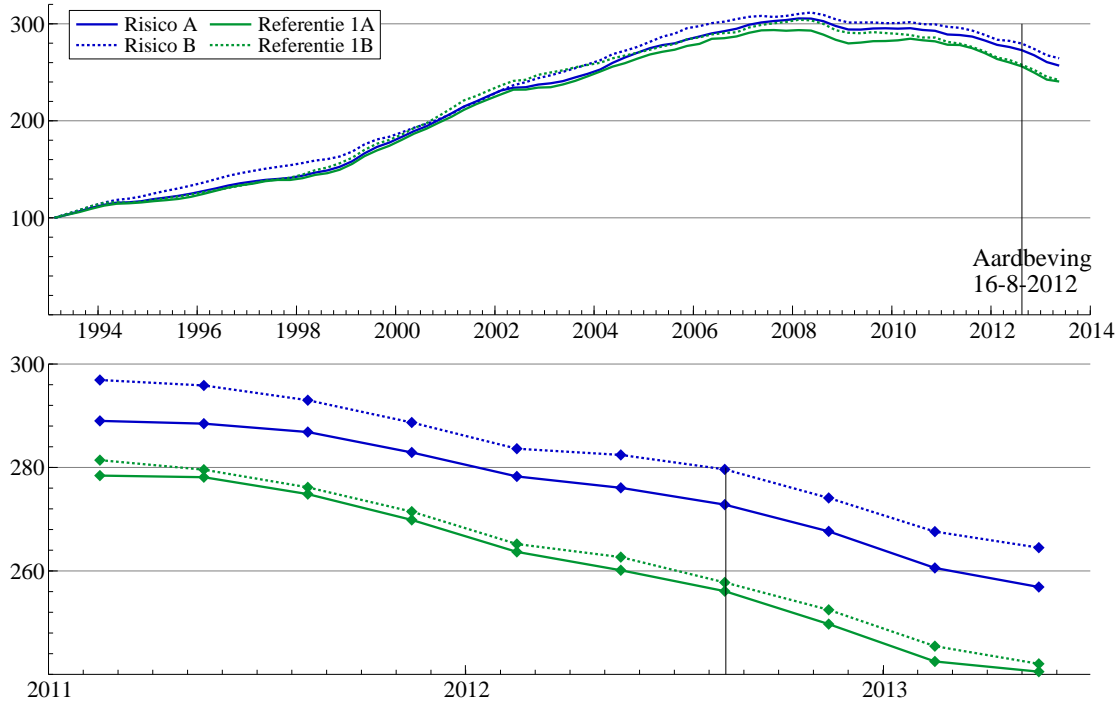
Tabel 3.4: Prijsveranderingen in risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het herhaalde verkopenmodel.

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
1993K1 – top van de markt	194,3%	176,9%	170,5%	183,6%
top van de markt – 2013K2	-14,6%	-16,9%	-15,4%	-16,6%
1993K1 – 2013K2	151,4%	130,2%	128,8%	136,6%
2012K3 – 2012K4	-2,0%	-2,0%	-1,6%	-1,5%
2012K4 – 2013K1	-0,6%	-2,0%	-1,7%	-1,6%
2013K1 – 2013K2	-1,1%	-1,9%	-1,6%	-1,6%
2012K3 – 2013K2	-3,6%	-5,8%	-4,9%	-4,6%

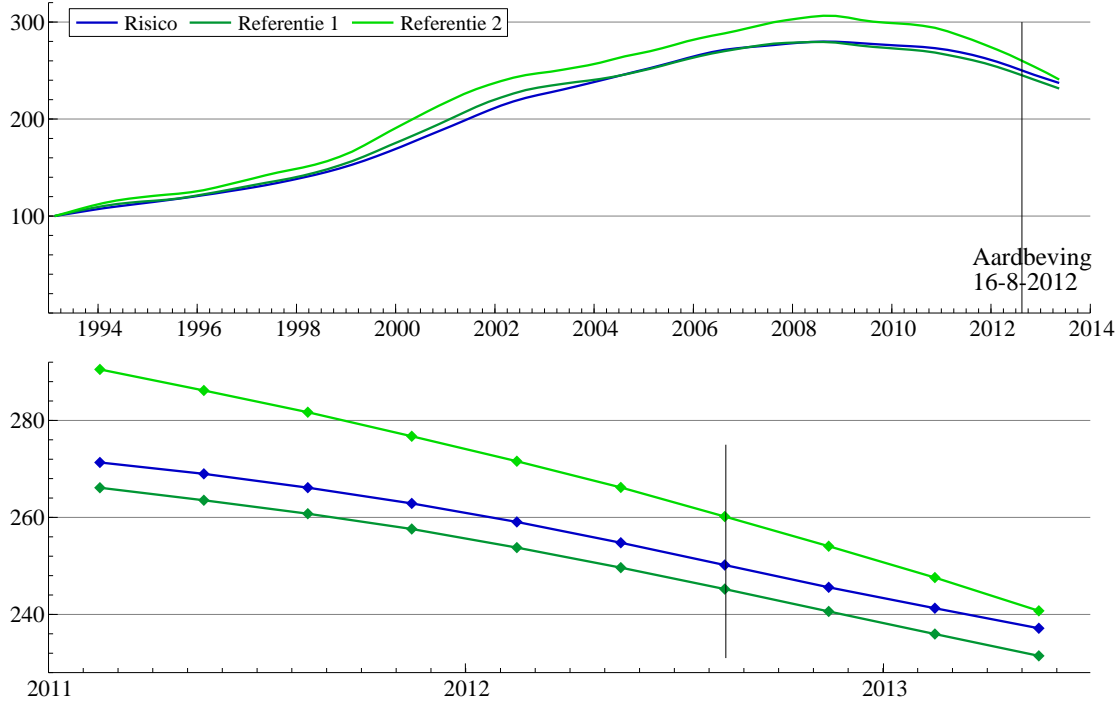
Figuur 3.1: Prijsindices van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K2 berekend met het kenmerkenmodel.



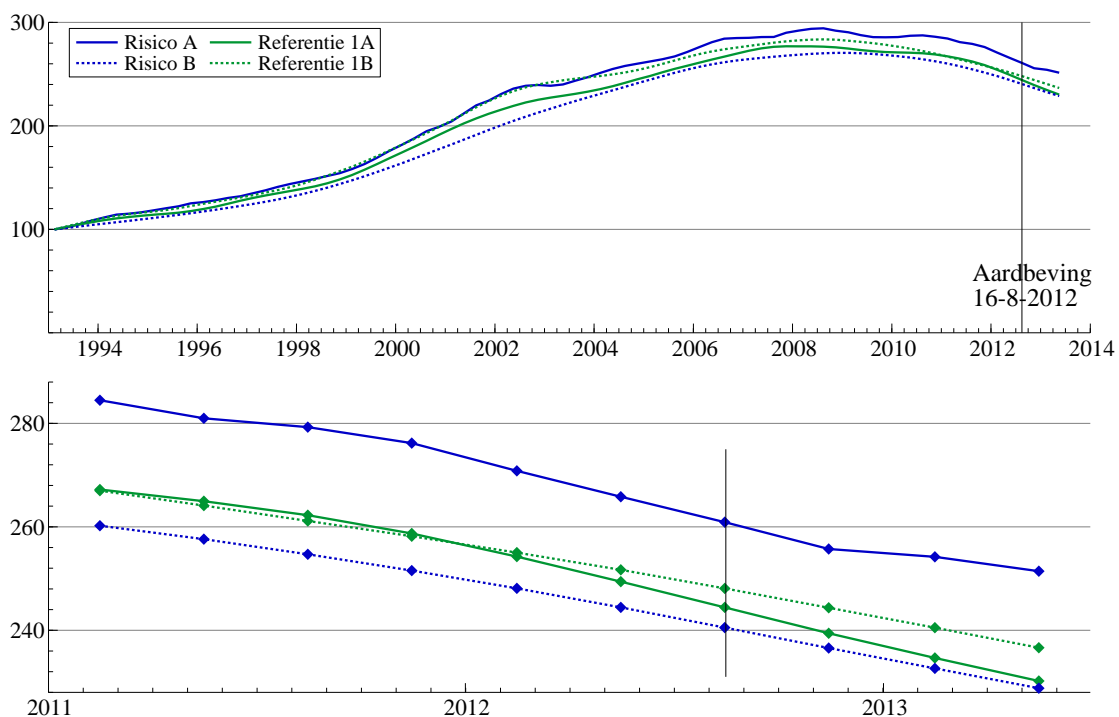
Figuur 3.2: Prijsindices van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K2, met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het kenmerkenmodel.



Figuur 3.3: Prijsindices van risico- en referentiegebieden tot en met 2013K2 berekend met het herhaalde verkopenmodel.



Figuur 3.4: Prijsindices van risico- en referentiegebieden met een verfijnde gebiedsindeling berekend met het herhaalde verkopenmodel uit Kadaster-gegevens tot en met 2013K2.



4 Alternatieve marktindicatoren

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 stond de prijsverandering 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 op 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 kan ook het niveau worden vergeleken tussen de gebieden.

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.⁶

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 woningen voor 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 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 oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is steeds de mediaan⁷ in plaats van de gemiddelde waarde gebruikt, om minder gevoelig te zijn voor uitschieters in de data.

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

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van de afzonderlijke marktindicatoren vergeleken tussen de gebieden.

⁶ $(\text{vraagprijs} - \text{verkoopprijs}) / \text{vraagprijs} \times 100\%$.

⁷ De mediaan is de middelste waarneming (of het gemiddelde van de 2 middelste waarnemingen) van een reeks geordende waarnemingen van klein naar groot.

4.2 Aantal Kadaster verkopen

Het aantal Kadaster verkopen is na 2008 enorm afgenomen. Tabel 4.1 toont de trendmatige veranderingen van het aantal Kadaster verkopen per kwartaal voor het risicogebied en de referentiegebieden 1 en 2. Figuur 4.1 geeft hiervan een grafische voorstelling, waarbij ook de waarnemingen zelf worden getoond. De tabellen B.4 en B.5 bevatten de aantallen Kadaster verkopen per gemeente voor het laatste jaar, respectievelijk voor alle verkopen en gefilterde verkopen⁸.

De kleinste afname, vanaf 2008K3 tot en met 2013K2, is in referentiegebied 2. De afname bedraagt 45%. In het risico- en referentiegebied 1 is de afname ongeveer 52%.

In het laatste kwartaal is de daling in referentiegebied 2 het kleinste, namelijk 1% vergeleken met 3% voor het risico- en referentiegebied 1.

Tabel B.10 en Figuur A.1 laten de trendmatige ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen zien, waarbij het risico- en referentiegebied 1 zijn onderverdeeld in deelgebieden A en B. In risicogebied A is de daling groter dan in referentiegebied 1A. Voor risicogebied B geldt juist het tegenovergestelde, de daling in risicogebied B is kleiner dan in referentiegebied 1B.

De conclusie is dat er tussen risico- en referentiegebied 1 en de opsplitsingen hiervan, geen duidelijke verschillen in de ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen zijn. De afname van het aantal Kadaster verkopen in referentiegebied 2 is kleiner.

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

De tabellen B.2 en B.3 bevatten de aantallen NVM verkopen per gemeente voor het laatste jaar, respectievelijk voor alle verkopen en gefilterde verkopen⁹.

Figuur 4.2 toont de trendmatige ontwikkeling van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen voor risico- en referentiegebieden 1 en 2.¹⁰ De bovenste helft van tabel 4.2 toont het werkelijke aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

De grootste afname over de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 is in het risicogebied. De afname van het aantal NVM verkopen bedraagt 56%, terwijl referentiegebied 1 en 2 een daling van 50 en 44% vertonen. Grofweg is deze afname gelijk aan die van het Kadaster, alleen is bij de NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen de daling in het risicogebied wat groter. In de laatste twee kwartalen is de totale daling in het risicogebied (10%), 4% punt hoger dan in referentiegebieden 1 en 2 (6%). Uit figuur 4.2 wordt eveneens duidelijk dat het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het tweede kwartaal van 2013 voor het risico- en referentiegebied 1 nagenoeg samenvallen. Referentiegebied 2 blijft hier net wat boven liggen. Belangrijk is om te melden dat gekeken wordt naar de *trendmatige ontwikkeling* van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen. Immers de daadwerkelijke percentages voor de afzonderlijke periodes zijn constant onderhevig aan grote tijdelijke fluctuaties.

Figuur A.2 laat de trendmatige ontwikkeling van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen zien voor de uitsplitsing van het risico- en referentiegebied 1 in deelgebieden A en B. De bovenste helft van tabel B.11 toont het werkelijke aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

In risicogebied A is het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in de periode 2008K3 tot en met 2013K2 veel sterker gedaald dan in referentiegebied 1A, namelijk 53 versus 45%. De verschillen tussen risicogebied B en referentiegebied 1B zijn klein. Over deze periode is het aantal verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risicogebied B met 58% gedaald, in referentiegebied 1B met 57%. In de laatste twee kwartalen is de totale daling in risicogebied A groter dan in referentiegebied 1A (8,0 en 4,2%). De verschillen tussen risicogebied B en referentiegebied 1B zijn verwaarloosbaar (9,7 en 9,8%).

De conclusie is dat de ontwikkeling van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied zowel in de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 als in de recente kwartalen relatief ongunstig is vergeleken met referentiegebied 1 en 2. Echter, het niveau van het aantal NVM-verkopen

⁸ Zie Hoofdstuk 5.2 van het nulmeting rapport voor een beschrijving van de filtering.

⁹ Zie Hoofdstuk 5.1 van het nulmeting rapport voor een beschrijving van de filtering.

¹⁰ De y-as van 4.2 is het percentage verkochte woningen ten opzichte van het aantal koopwoningen.

t.o.v. het aantal koopwoningen is in het risicogebied vrijwel gelijk aan dat in referentiegebied 1. In de krimpgebieden (de B-gebieden) zijn de aantallen NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen procentueel het meeste gedaald. In de niet-krimpgebieden zijn de aantallen NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied harder gedaald dan in het referentiegebied.

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

Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen is sinds 2002 fors toegenomen. Voor de periode van 2008 is dit vooral het gevolg van het feit dat minder woningen worden verkocht. Ook geldt dat woningen die (tijdelijk) verhuurd worden, maar die op dit moment niet beschikbaar zijn voor verkoop, veelal te koop blijven staan.

Figuur 4.3 toont de trendmatige ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen voor risico- en referentiegebieden 1 en 2.¹¹ De bovenste helft van tabel 4.3 toont het werkelijke aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

De stijging in de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 ligt in het risicogebied (58%) tussen die van referentiegebied 1 en 2 (52 en 64%). In de laatste 2 kwartalen is het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied toegenomen met 3,7%, terwijl dit aantal in de referentiegebieden 1 en 2 is gestegen met respectievelijk 2,6 en -0,8%. Figuur 4.3 toont bovendien dat het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in het tweede kwartaal 2013 in het risicogebied en in referentiegebied 2 nagenoeg samenvallen. Referentiegebied 1 blijft hier boven liggen. We kijken hierbij wederom naar de *trendmatige ontwikkeling* ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in plaats van naar het daadwerkelijke percentage voor de betreffende periode, omdat deze laatste onderhevig is aan constante fluctuaties.

Figuur A.3 laat de trendmatige ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen zien voor de uitsplitsing van het risico- en referentiegebied 1 in deelgebieden A en B. De bovenste helft van tabel B.12 toont het werkelijke aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

In risicogebied A is de stijging van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen over de periode 2008K3 tot en met 2013K2 lager dan in referentiegebied 1A, 46 versus 57%. In risicogebied B is de stijging in dezelfde periode juist groter dan in referentiegebied 1B, 66 versus 48%.

De conclusie is dat er geen eenduidig verschil is in de ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen tussen het risico- en referentiegebied. Met andere woorden, er kan niet geconcludeerd worden dat in het risicogebied mensen minder geneigd zijn om hun woning te koop te zetten vergeleken met de referentiegebieden, omdat ze denken dat dat de woning toch moeilijk verkocht zal worden.

4.5 Aantal dagen te koop voor verkochte woningen

Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan, is de laatste jaren fors opgelopen. Figuur 4.4 toont hiervan de trendmatige ontwikkeling voor risico- en referentiegebieden 1 en 2. De bovenste helft van tabel 4.4 toont het werkelijke aantal dagen te koop, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

De stijging in de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 is in het risicogebied het laagste, namelijk 70%, terwijl de stijging in referentiegebied 1 en 2 respectievelijk 92 en 102% is. Niet alleen de stijging is in het risicogebied het laagst, ook het niveau is in 2013K2 het laagste.

Figuur A.4 laat de trendmatige ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor verkochte woningen zien voor de uitsplitsing van het risico- en referentiegebied 1 in deelgebieden A en B. De bovenste helft van tabel B.13 toont het werkelijke aantal dagen te koop voor verkochte woningen, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

De conclusie is dat het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan, het laagste is in het risicogebied.

¹¹ De y-as van 4.2 is het percentage te koop staande woningen ten opzichte van het aantal koopwoningen.

4.6 Aantal dagen te koop voor te koop staande woningen

Ook het aantal dagen dat een te koop staande woning te koop staat, is de laatste jaren sterk gestegen. Figuur 4.5 toont hiervan de trendmatige ontwikkeling voor risico- en referentiegebieden 1 en 2. De bovenste helft van tabel 4.5 toont het werkelijke aantal dagen te koop voor te koop staande woningen, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

De stijging in de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 is in het risicogebied ongeveer gelijk aan referentiegebied 1, namelijk 126 en 122%. In referentiegebied 2 is de stijging groter, namelijk 145%. In het risicogebied is in 2013K2 het niveau van het aantal dagen te koop ten opzichte van de andere gebieden het laagste.

Figuur A.5 laat de trendmatige ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen zien voor de uitsplitsing van het risico- en referentiegebied 1 in deelgebieden A en B. De bovenste helft van tabel B.14 toont het werkelijke aantal dagen te koop voor te koop staande woningen, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling. In de risicogebieden is het aantal dagen dat een woning te koop staat, lager dan in de bijbehorende referentiegebieden.

De conclusie is dat het aantal dagen dat een woning te koop staat, het laagste is in het risicogebied.

4.7 Relatief verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs

Het procentuele verschil tussen oorspronkelijke vraagprijs en verkoopprijs¹² is de laatste jaren sterk opgelopen. Figuur 4.6 toont hiervan de trendmatige ontwikkeling voor risico- en referentiegebieden 1 en 2. De bovenste helft van tabel 4.6 toont het werkelijke relatieve verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

De stijging in de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 is in het risicogebied het laagste, namelijk 77%. De stijging in de referentiegebieden 1 en 2 is in dezelfde periode gelijk aan 119 en 146%. In het risicogebied is ook het niveau van deze 'korting' in 2013K2 het laagste.

Tabel B.15 en figuur A.6 laten de trendmatige ontwikkeling zien, waarbij het risico- en referentiegebied 1 zijn onderverdeeld in deelgebieden A en B.

Figuur A.6 laat de trendmatige ontwikkeling zien voor de uitsplitsing van het risico- en referentiegebied 1 in deelgebieden A en B. De bovenste helft van tabel B.15 toont het werkelijke relatieve verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling. In de risicogebieden is de 'korting' lager dan in de bijbehorende referentiegebieden.

De conclusie is dat het procentuele verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs het laagste is in het risicogebied.

4.8 Verkoopsnelheid

De verkoopsnelheid is het aantal verkopen per kwartaal gedeeld door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal. Figuur 4.7 toont hiervan de trendmatige ontwikkeling voor risico- en referentiegebieden 1 en 2. De bovenste helft van tabel ?? toont de werkelijke verkoopsnelheid, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling.

De daling in de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 is in het risicogebied het grootste, namelijk 74%. De daling in de referentiegebieden 1 en 2 is in dezelfde periode voor beiden gelijk aan 70%. Het niveau van de verkoopsnelheid is in 2013K2 vrijwel gelijk voor alle gebieden.

Figuur A.7 laat de trendmatige ontwikkeling zien voor de uitsplitsing van het risico- en referentiegebied 1 in deelgebieden A en B. De bovenste helft van tabel B.16 toont de werkelijke verkoopsnelheid, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling. De verkoopsnelheid in de risicogebieden is in 2013K2 iets hoger dan die in de bijbehorende referentiegebieden. De verkoopsnelheid is in de krimpgebieden lager dan in de niet-krimpgebieden.

¹² Dit is gedefinieerd als $(\text{vraagprijs} - \text{verkoopprijs}) / \text{vraagprijs} \times 100\%$

4.9 Terugtreksnelheid

De terugtreksnelheid is het aantal terugtrekkingen per kwartaal gedeeld door het aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal. Het aantal terugtrekkingen is in het algemeen laag, maar varieert sterk over de tijd en daarmee varieert ook de terugtreksnelheid. Incidenteel is er een zeer groot aantal terugtrekkingen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat een makelaarskantoor failliet is gegaan en de te koop staande woningen in de NVM database zijn afgemeld.

Figuur 4.8 toont hiervan de trendmatige ontwikkeling van de terugtreksnelheid voor risico- en referentiegebieden 1 en 2. De bovenste helft van tabel 4.8 toont de werkelijke terugtreksnelheid, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling. De daling in de periode vanaf 2008K3 tot en met 2013K2 ligt in het risicogebied (-16%) tussen die van referentiegebied 1 en 2 (-19 en -6%). De terugtreksnelheid is in 2013K2 in het risicogebied vrijwel gelijk aan die in referentiegebied 2. Voor referentiegebied 1 is deze iets lager.

Figuur A.8 laat de trendmatige ontwikkeling zien voor de uitsplitsing van het risico- en referentiegebied 1 in deelgebieden A en B. De bovenste helft van tabel B.17 toont de werkelijke terugtreksnelheid, de onderste helft de veranderingen in de trendmatige ontwikkeling. De terugtreksnelheid in 2013K2 is in de risicogebieden en referentiegebied 1A vrijwel aan elkaar gelijk. In referentiegebied 1B ligt de terugtreksnelheid lager.

De conclusie is dat de terugtreksnelheid in het risicogebied niet duidelijk verschilt van de referentiegebieden.

4.10 Conclusies

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies voor de afzonderlijke marktindicatoren.

1. Aantal verkopen Kadaster

- Er zijn geen duidelijke verschillen in de ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen tussen risico- en referentiegebied 1 en de opsplitsingen hiervan.
- De afname van het aantal Kadaster verkopen is in referentiegebied 2 kleiner dan in de andere gebieden.

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

- De ontwikkeling van het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in het risicogebied relatief ongunstig vergeleken met referentiegebied 1 en 2.
- Het niveau van het aantal NVM-verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen is in het tweede kwartaal van 2013 in het risicogebied vrijwel gelijk aan dat in referentiegebied 1.
- In de krimpgebieden (de B-gebieden) zijn de aantallen NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen procentueel het meeste gedaald.
- In de niet-krimpgebieden (de A-gebieden) zijn de aantallen NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in het risicogebied procentueel harder gedaald dan in het referentiegebied.

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

- Er is geen eenduidig verschil in de ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen tussen het risico- en referentiegebied.

4. Aantal dagen te koop van verkochte woningen

- Het aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan, is het laagste in het risicogebied.

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

- Het aantal dagen dat een te koop staande woning te koop staat, is het laagste in het risicogebied.

6. Relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs

- Het procentuele verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs is het laagste in het risicogebied.

7. Verkoopsnelheid

- De verkoopsnelheid in de risicogebieden is in 2013K2 iets hoger dan die in de bijbehorende referentiegebieden.
- De verkoopsnelheid in de krimpgebieden is lager dan in de niet-krimpgebieden.

8. Terugtreksnelheid

- De terugtreksnelheid in het risicogebied is niet duidelijk verschillend van die in de referentiegebieden.

Voor de marktindicatoren te koop staande woningen en terugtreksnelheid is over deze periode geen systematisch verschil gevonden tussen de risico- en referentiegebieden. Daarnaast geldt dat de marktindicatoren aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen, aantal dagen te koop van verkochte en te koop staande woningen, relatief verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs en de verkoopsnelheid in de risicogebieden niet nadeliger zijn dan de indicatoren in de referentiegebieden. Er kan daarom gesteld worden dat er geen aanwijzingen zijn dat tot en met het tweede kwartaal van 2013 de woningmarkt in het risicogebied zich minder gunstig heeft ontwikkeld dan in het referentiegebied.

Tabel 4.1: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 en 2.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2008K3 - 2013K2	-51,5%	-51,7%	-44,9%
2012K3 - 2012K4	-2,6%	-2,1%	-0,3%
2012K4 - 2013K1	-2,7%	-3,1%	-1,1%
2013K1 - 2013K2	-2,7%	-2,8%	-1,2%

Tabel 4.2: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012-1	0,47%	0,41%	0,42%
2012-2	0,40%	0,48%	0,44%
2012-3	0,47%	0,40%	0,45%
2012-4	0,56%	0,51%	0,63%
2013-1	0,24%	0,26%	0,33%
2013-2	0,42%	0,48%	0,42%
Trend			
2008K3 - 2013K2	-56,0%	-49,9%	-44,3%
2012K3 - 2012K4	-4,6%	-3,3%	-1,8%
2012K4 - 2013K1	-5,0%	-3,6%	-3,1%
2013K1 - 2013K2	-4,9%	-2,8%	-3,2%

Tabel 4.3: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012-1	4,4%	5,1%	4,9%
2012-2	4,5%	5,2%	5,0%
2012-3	4,6%	5,2%	5,0%
2012-4	4,5%	5,1%	4,8%
2013-1	4,7%	5,2%	4,7%
2013-2	4,8%	5,3%	4,8%
Trend			
2008K3 - 2013K2	58,2%	52,3%	63,9%
2012K3 - 2012K4	1,0%	0,1%	-1,8%
2012K4 - 2013K1	1,6%	0,9%	-1,2%
2013K1 - 2013K2	2,1%	1,6%	0,4%

Tabel 4.4: Aantal dagen te koop voor *verkochte* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012-1	233	237	230
2012-2	152	219	217
2012-3	147	248	211
2012-4	216	273	242
2013-1	196	253	237
2013-2	237	259	192
Trend			
2008K3 - 2013K2	69,5%	91,7%	101,8%
2012K3 - 2012K4	3,9%	5,0%	3,0%
2012K4 - 2013K1	4,3%	4,0%	2,8%
2013K1 - 2013K2	4,6%	3,6%	2,6%

Tabel 4.5: Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012-1	372	404	382
2012-2	396	441	421
2012-3	437	473	458
2012-4	469	490	494
2013-1	506	527	528
2013-2	514	528	549
Trend			
2008K3 - 2013K2	126,4%	122,0%	144,5%
2012K3 - 2012K4	5,6%	5,3%	7,4%
2012K4 - 2013K1	5,8%	5,1%	7,3%
2013K1 - 2013K2	5,7%	4,9%	7,2%

Tabel 4.6: Relatief verschil tussen de verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012-1	13,4%	12,6%	12,5%
2012-2	10,4%	13,1%	13,0%
2012-3	9,7%	12,8%	14,0%
2012-4	13,8%	15,5%	15,2%
2013-1	14,1%	16,0%	16,7%
2013-2	13,1%	15,7%	13,5%
Trend			
2008K3 - 2013K2	77,2%	119,3%	145,6%
2012K3 - 2012K4	3,7%	6,7%	5,6%
2012K4 - 2013K1	3,6%	5,9%	5,1%
2013K1 - 2013K2	3,5%	5,3%	4,7%

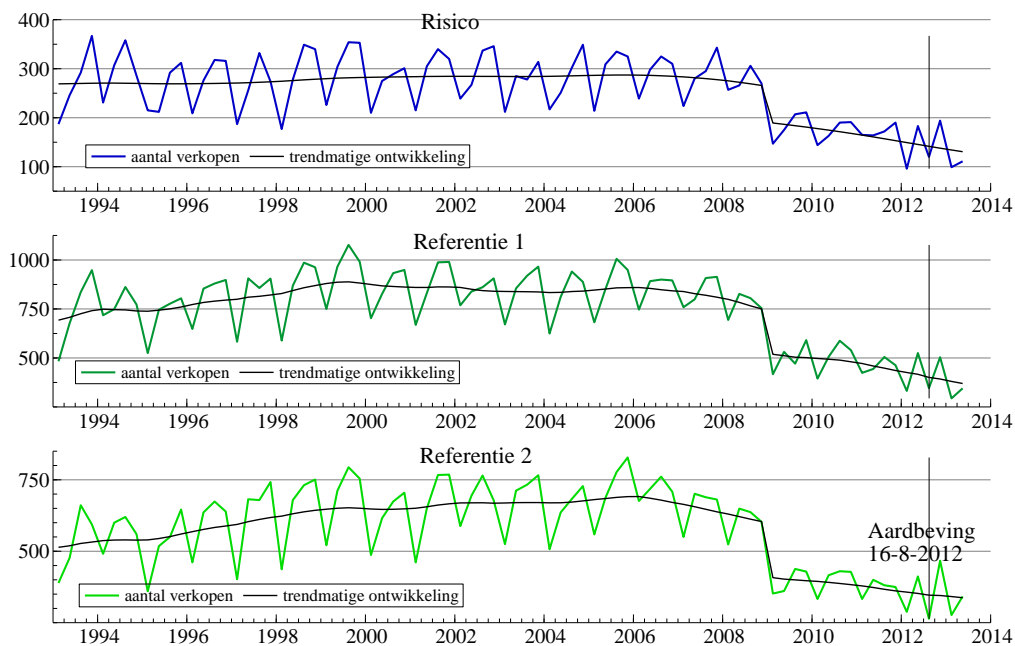
Tabel 4.7: Verkoopssnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.

	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012-1	10,9%	8,2%	8,5%
2012-2	8,9%	9,4%	8,9%
2012-3	10,3%	7,7%	9,1%
2012-4	12,3%	9,9%	12,6%
2013-1	5,2%	5,1%	6,9%
2013-2	8,9%	9,2%	8,9%
Trend			
2008K3 - 2013K2	-70,3%	-64,0%	-66,3%
2012K3 - 2012K4	-5,8%	-1,9%	-4,9%
2012K4 - 2013K1	-13,1%	-13,6%	-8,9%
2013K1 - 2013K2	-18,2%	-15,1%	-11,3%

Tabel 4.8: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.

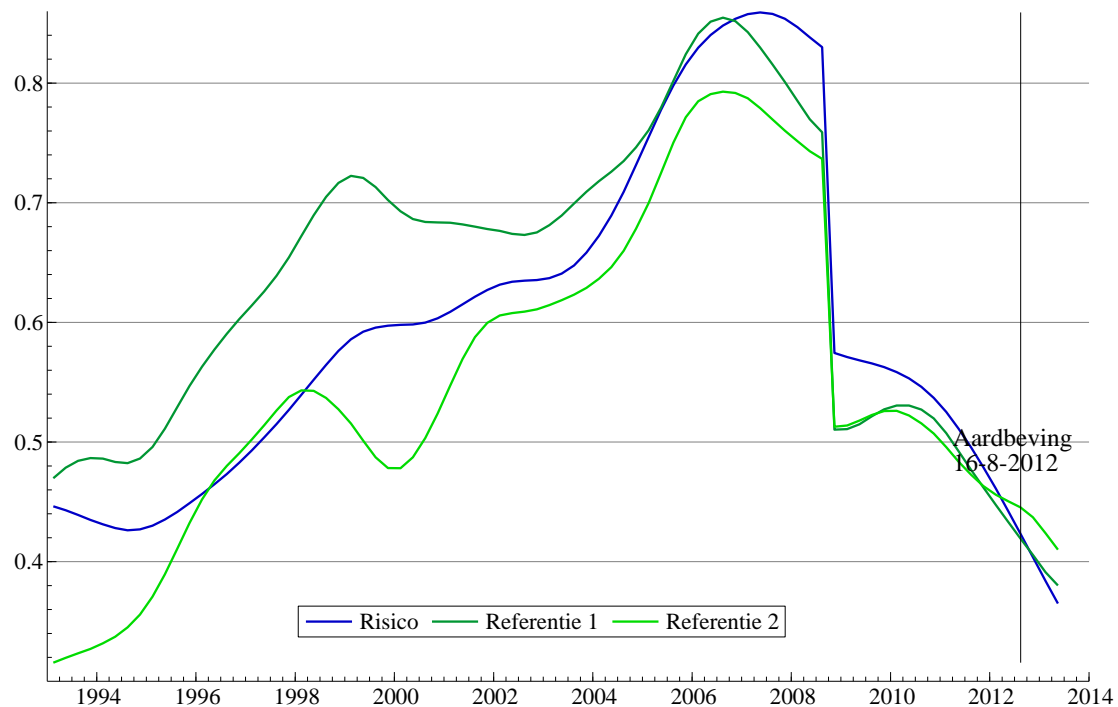
	Risico	Referentie 1	Referentie 2
2012-1	5,5%	4,3%	6,2%
2012-2	4,6%	3,6%	4,9%
2012-3	3,9%	5,6%	3,6%
2012-4	4,4%	4,7%	5,4%
2013-1	3,7%	4,0%	6,0%
2013-2	2,8%	3,1%	3,9%
Trend			
2008K3 - 2013K2	-16,0%	-19,2%	-5,5%
2012K3 - 2012K4	-1,0%	-1,3%	-0,1%
2012K4 - 2013K1	-1,1%	-1,3%	-0,1%
2013K1 - 2013K2	-1,1%	-1,3%	-0,1%

Figuur 4.1: Ontwikkeling van het aantal Kadaster verkopen in risico- en referentiegebied 1 en 2.

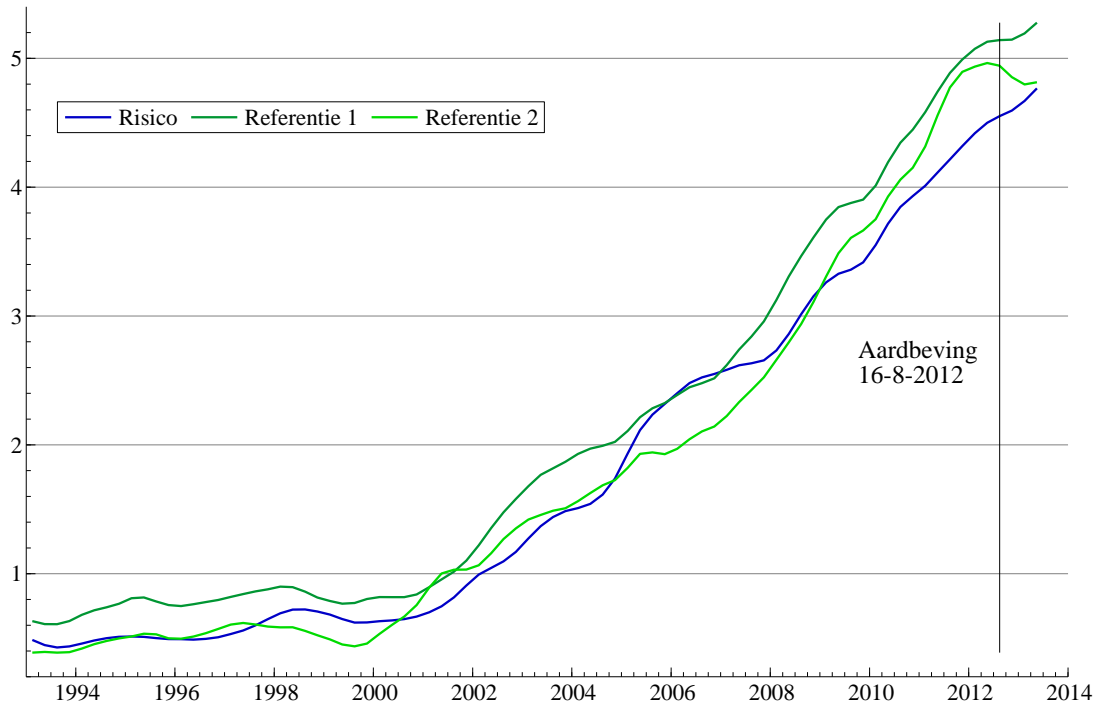


De blauwe, donker-en lichtgroene lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

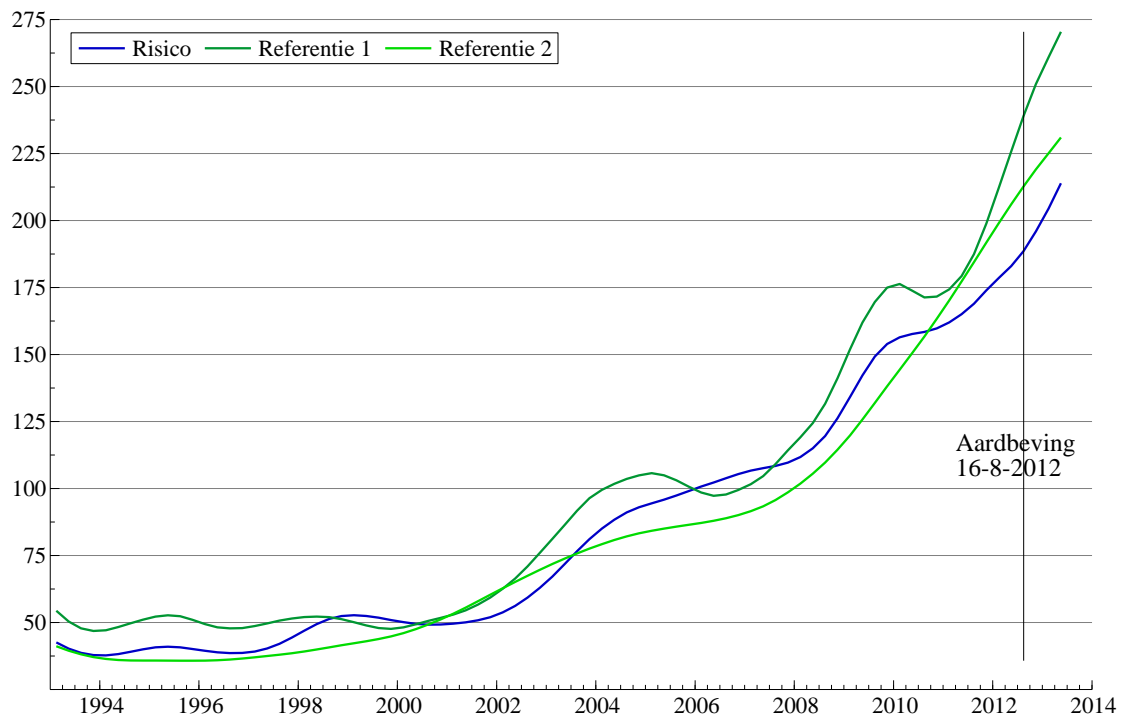
Figuur 4.2: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



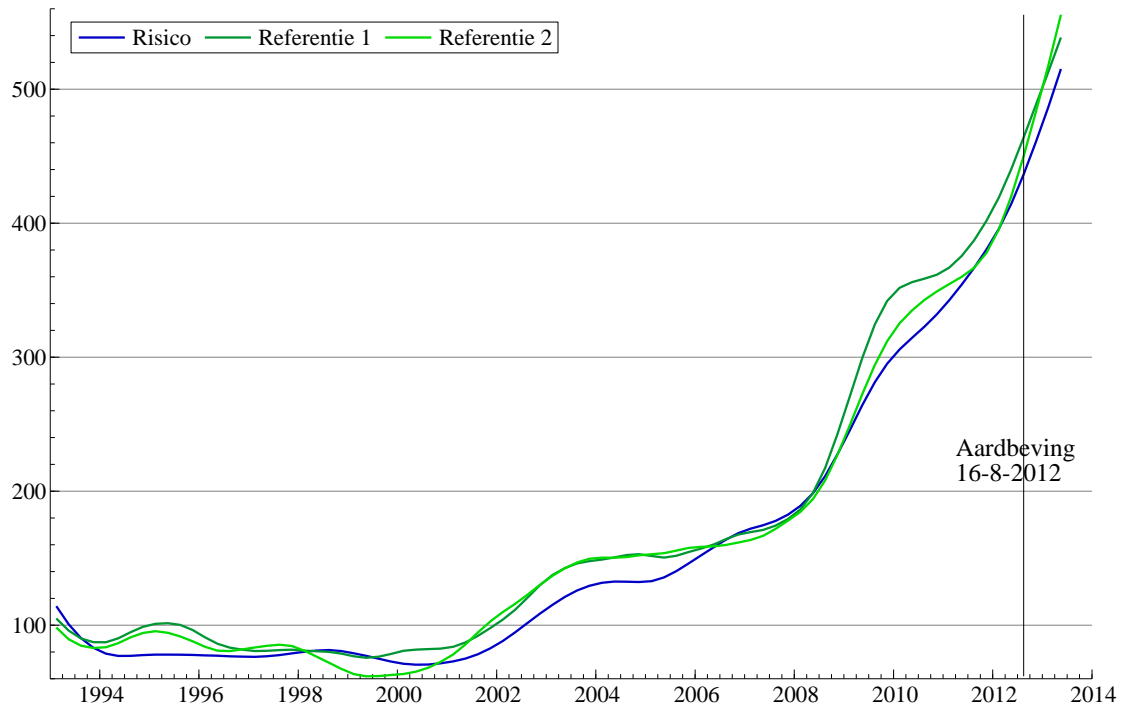
Figuur 4.3: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



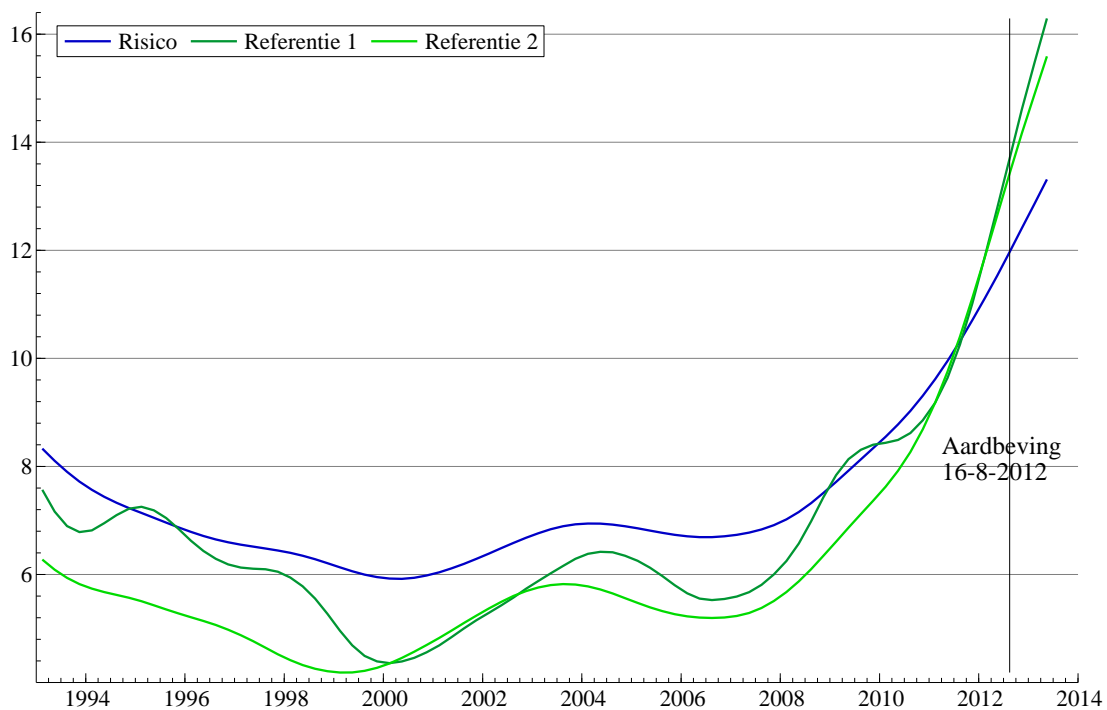
Figuur 4.4: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor verkochte woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



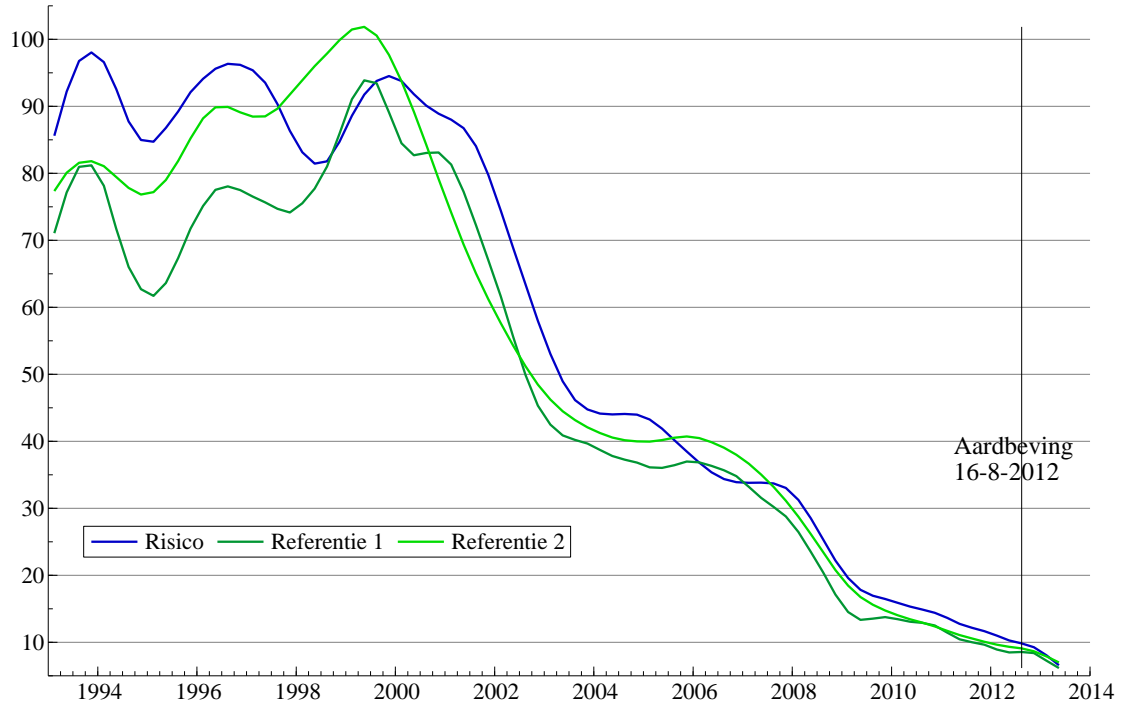
Figuur 4.5: Ontwikkeling van het aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in risico- en referentiegebied 1 en 2.



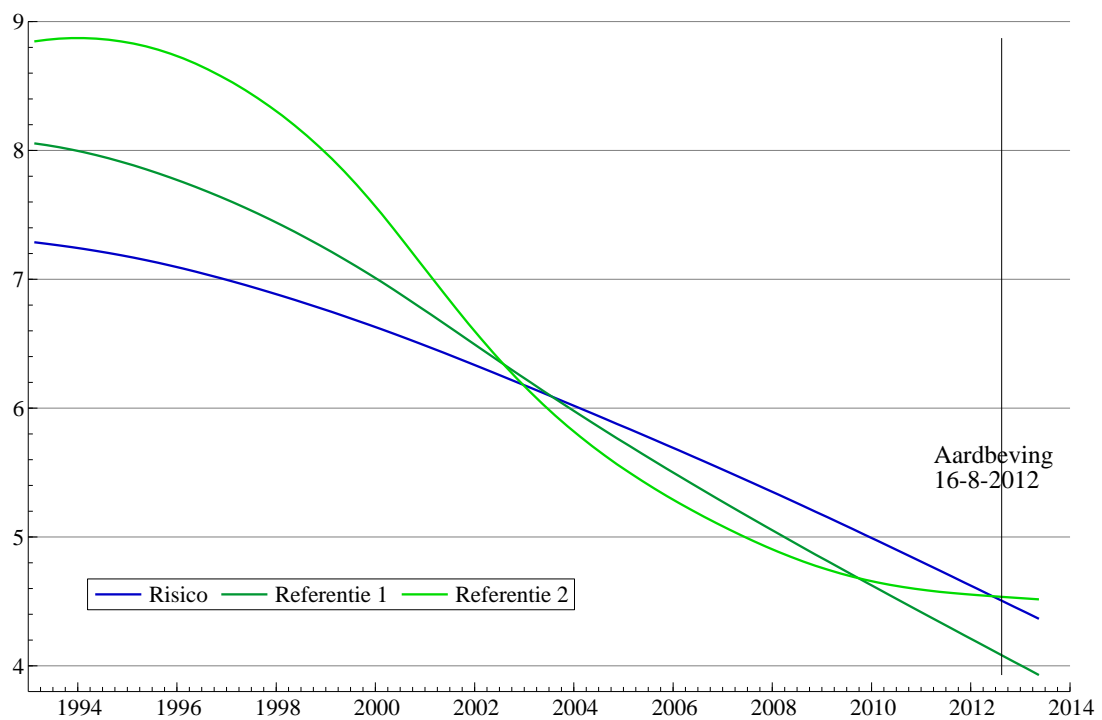
Figuur 4.6: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied 1 en 2.



Figuur 4.7: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



Figuur 4.8: Ontwikkeling van de terugtrekssnelheid in risico- en referentiegebied 1 en 2.



5 Conclusies

Dit onderzoek bevat een actualisatie van de resultaten van het rapport “*De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld*” van 12 augustus 2013. De prijsontwikkelingen in risico- en referentiegebieden rond het Groningenveld zijn opnieuw berekend met dezelfde rekenmodellen, na toevoeging van een extra kwartaal, 2013K2, aan verkoopinformatie.

De prijsdalingen van de afgelopen periode zetten zich voort in het tweede kwartaal van 2013 in alle onderzochte gebieden. Dit geldt zowel voor het kenmerkenmodel op basis van de NVM verkopen als voor het herhaalde verkopenmodel op basis van de Kadaster verkopen. Vergeleken met de vorige twee kwartalen is de snelheid van de daling in het tweede kwartaal van 2013 in alle gebieden verminderd.

In het kenmerkenmodel is de prijsdaling in het risicogebied in 2013K2 groter dan in de referentiegebieden, maar de verschillen zijn klein. In het risicogebied is de daling 1,3%. Voor de referentiegebieden 1, 2 en 1&2 zijn de dalingen respectievelijk 0,9, 1,2 en 1,1%. Het maximale verschil bedraagt dus 0,4% punt. De geconstateerde verschillen zijn statistisch niet significant. De totale prijsdaling vanaf het derde kwartaal 2012 tot en met het tweede kwartaal 2013 is in het risicogebied gelijk aan die in referentiegebied 1, namelijk 5,4%. De prijsdaling is in referentiegebied 2 iets groter, namelijk 5,8%. Het herhaalde verkopenmodel bevestigt de uitkomsten van het kenmerkenmodel.

Aanvullend is er op basis van demografische groei een verfijning van de gehanteerde gebiedsindeling gemaakt. Het risicogebied is opgesplitst in een groeigebied, bestaande uit de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren en een krimpg gebied, bestaande uit de gemeenten Eemsum, Loppersum, Appingedam en Delfzijl. Het referentiegebied is op eenzelfde wijze opgesplitst, waardoor de delen van de risico- en referentiegebieden onderling beter vergelijkbaar zijn.

Ook in de verfijnde indeling zijn prijzen in recente kwartalen in risicogebieden niet significant sneller gedaald dan in vergelijkbare referentiegebieden.

Vervolgens is onderzocht of de afstand van woningen tot de locatie van de aardbeving in Huizinge op 16 augustus 2013 effect heeft gehad op de verkoopprijzen na deze aardbeving. In het kenmerkenmodel werd, gecontroleerd voor woningkenmerken, geen negatieve prijsinvloed van de nabijheid van deze aardbeving gevonden.

Er is een uitgebreide analyse gemaakt van de volgende alternatieve marktindicatoren:

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: aantal verkopen in een kwartaal gedeeld door aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal;
8. Terugtreksnelheid: aantal terugtrekkingen in een kwartaal gedeeld door aantal te koop staande woningen aan het begin van het kwartaal.

Er is bij het bepalen van bovenstaande indicatoren – voor zover van toepassing – rekening gehouden met het feit dat woningen voor 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 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.

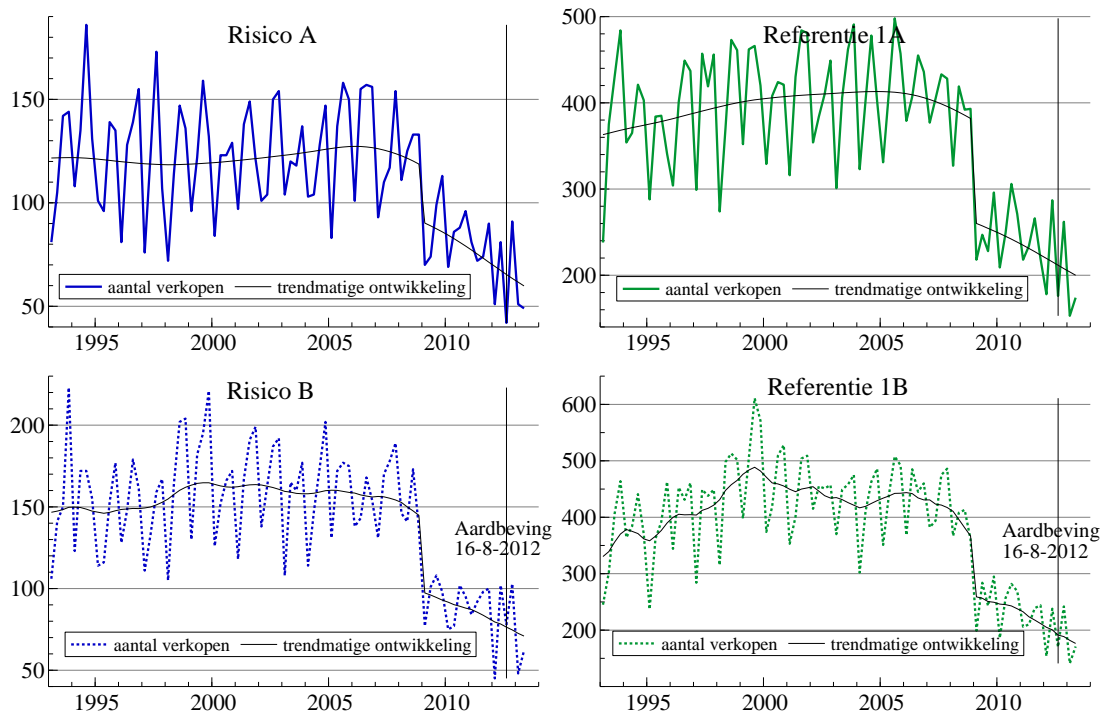
Voor alle indicatoren geldt dat deze zich in de afgelopen kwartalen negatief ontwikkeld hebben, zowel in de risico- als in de referentiegebieden. Het risicogebied scoort op deze indicatoren niet minder goed dan de referentiegebieden.

Er kan daarom gesteld worden dat er op grond van de ontwikkeling van de prijs en aanvullende marktindicatoren geen aanwijzingen zijn dat tot en met het tweede kwartaal van 2013 de woningmarkt in het risicogebied zich minder gunstig heeft ontwikkeld dan in het referentiegebied.



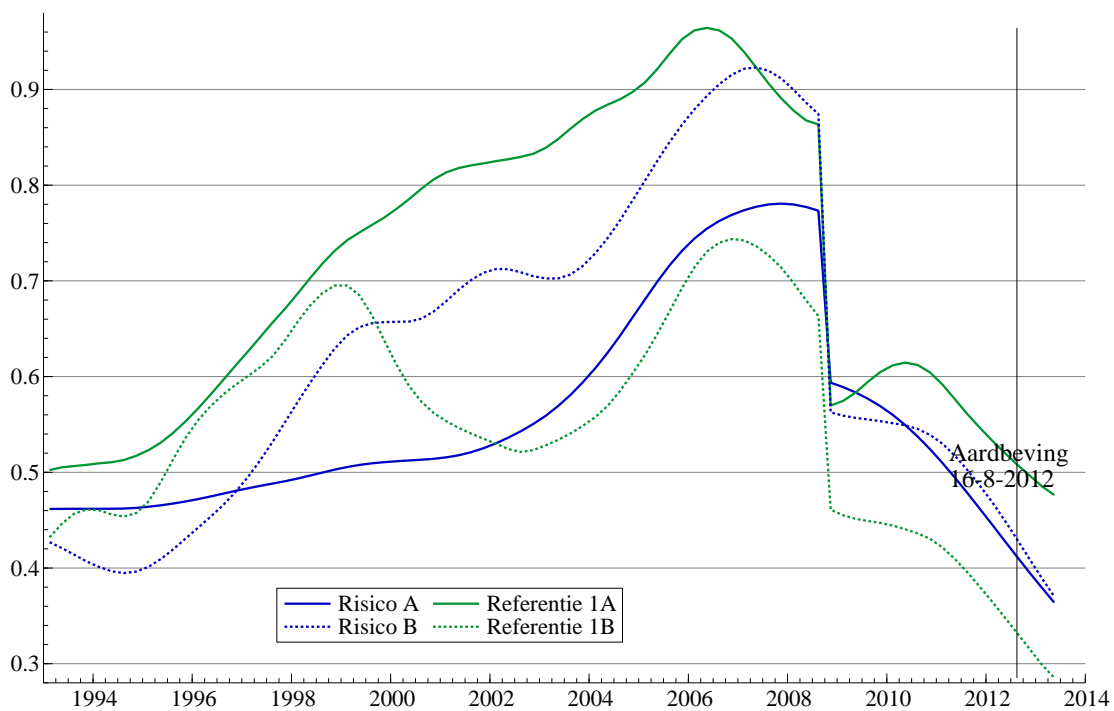
A Figuren

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

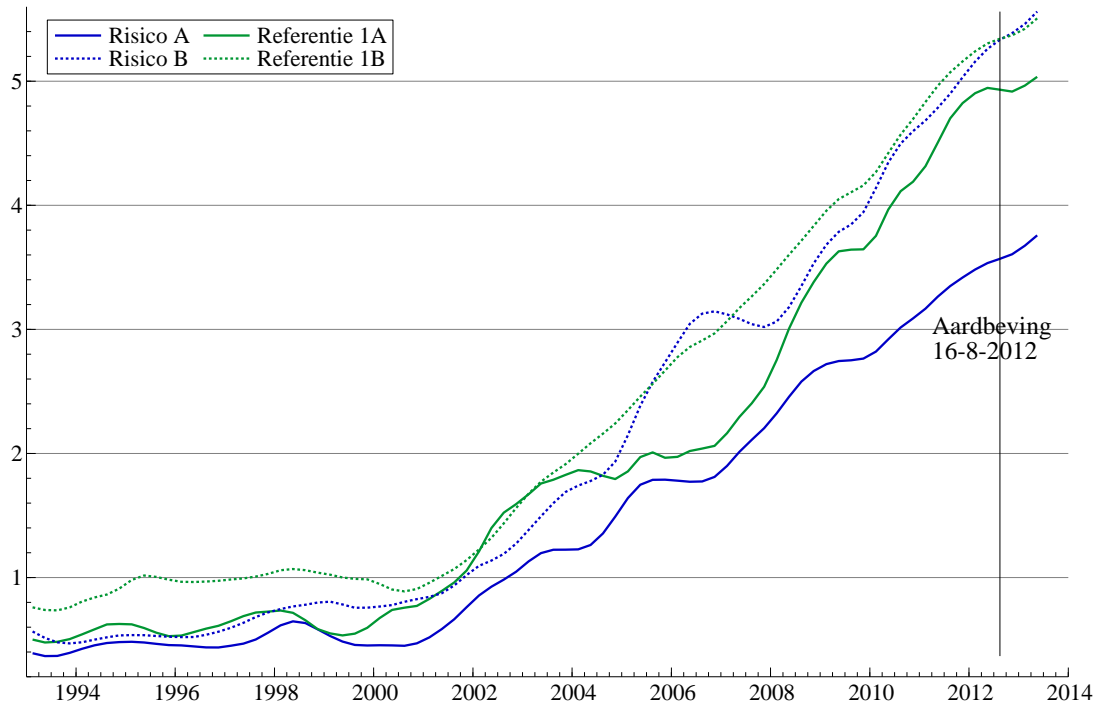


De blauwe en groene (stippel)lijnen geven de daadwerkelijke aantallen verkochte woningen per kwartaal weer.

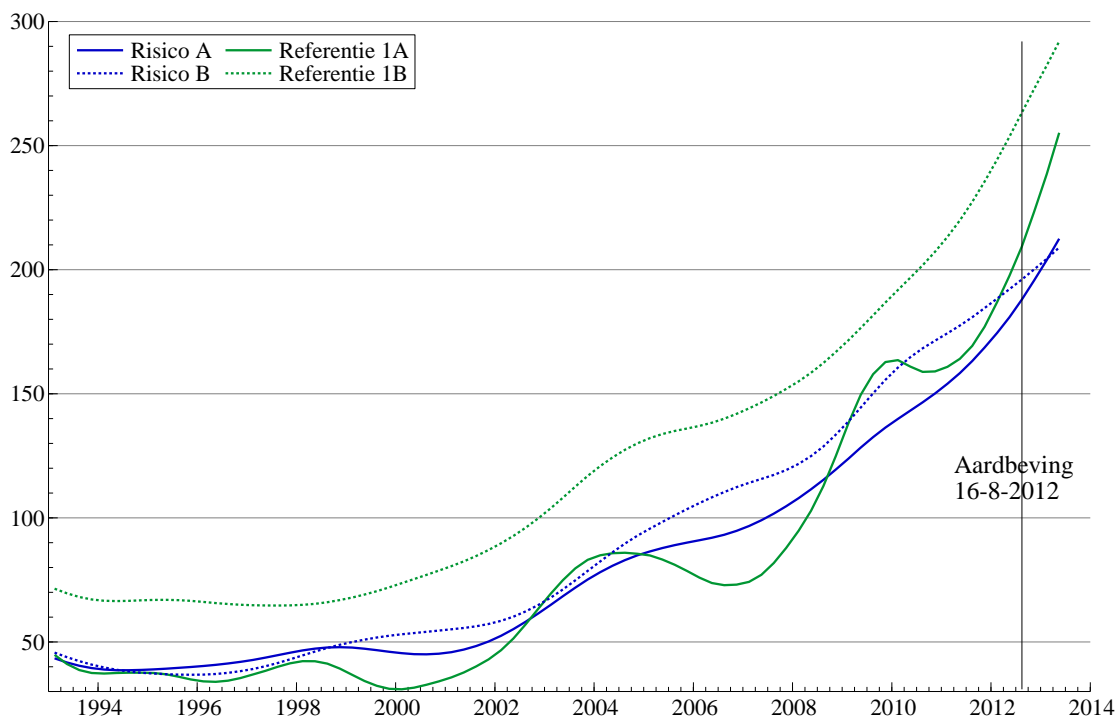
Figuur A.2: Ontwikkeling van het percentage NVM verkopen t.o.v. aantal koopwoningen in het risico- en referentiegebied (verfijning).



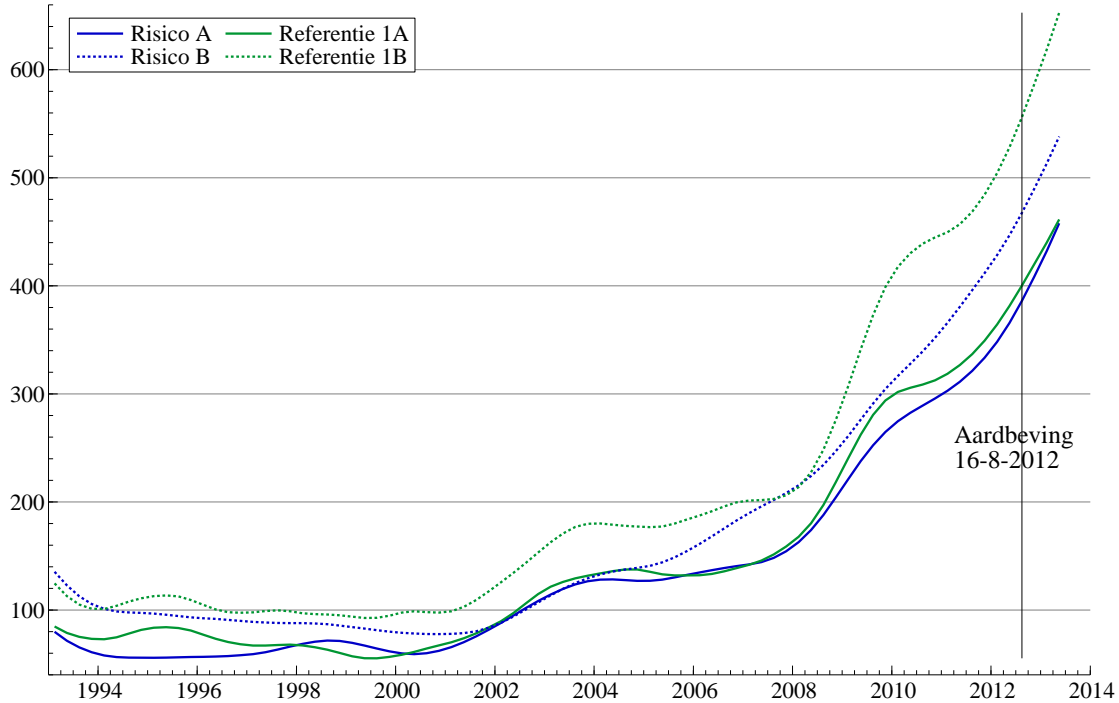
Figuur A.3: Ontwikkeling van het percentage te koop staande woningen in risico- en referentiegebied (verfijning).



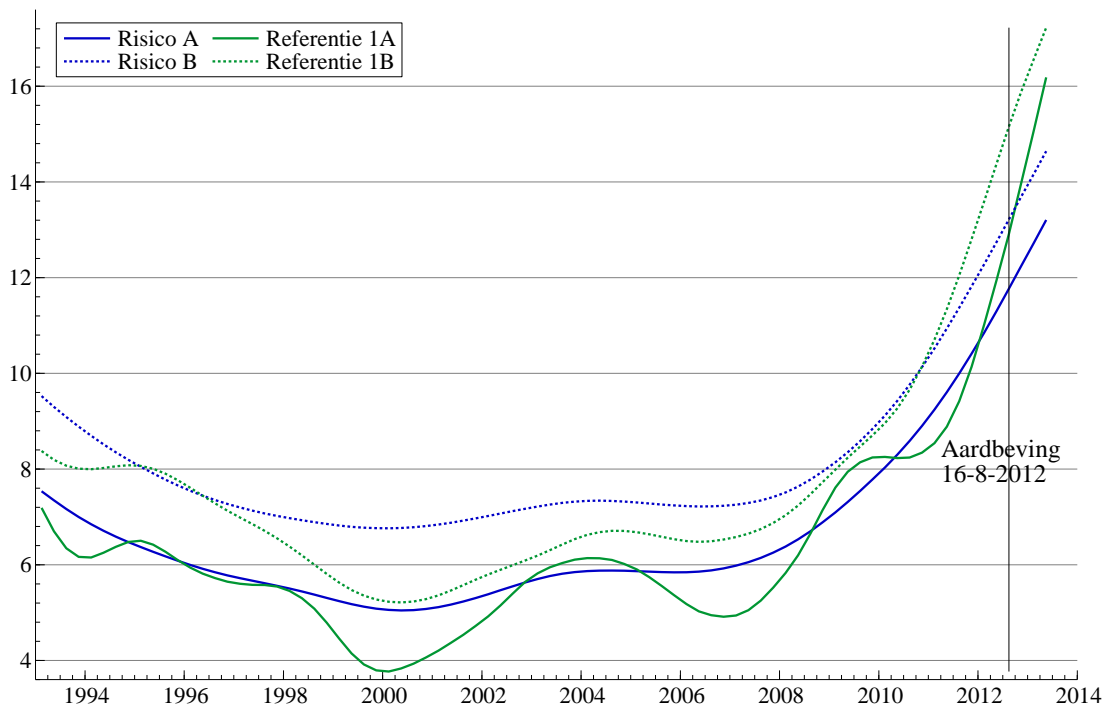
Figuur A.4: Ontwikkeling van aantal dagen te koop voor verkochte woningen in risico- en referentiegebied (verfijning).



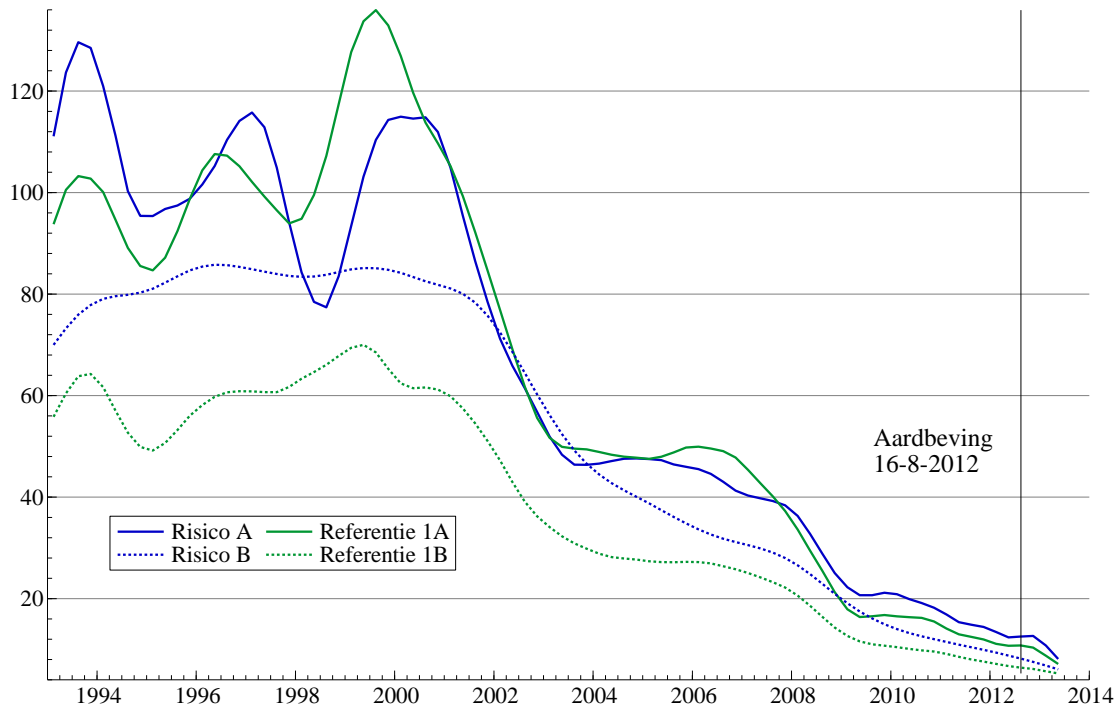
Figuur A.5: Ontwikkeling van aantal dagen te koop voor te koop staande woningen in risico- en referentiegebied (verfijning).



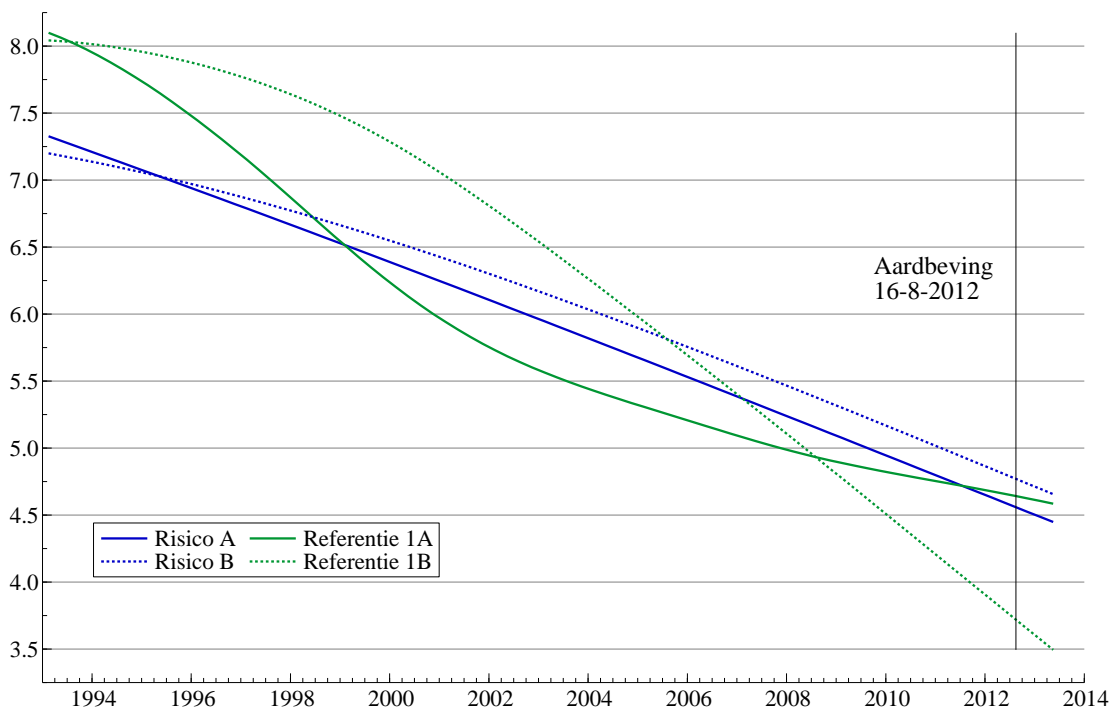
Figuur A.6: Ontwikkeling van het relatieve verschil tussen oorspronkelijke vraag- en verkoopprijs in risico- en referentiegebied (verfijning).



Figuur A.7: Ontwikkeling van de verkoopsnelheid in risico- en referentiegebied (verfijning).



Figuur A.8: Ontwikkeling van de terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied (verfijning).



B Tabellen

Tabel B.1: Definitie van risico- en referentiegebied.

Categorie	Gemeente			COROP		Provincie	
	Code	Naam	Inwoners	Code	Naam	Code	Naam
Risico A	5	Bedum	10.550	3	Overig Groningen	20	Groningen
	9	Ten Boer	7.501	3	Overig Groningen	20	Groningen
	40	Slochteren	15.626	3	Overig Groningen	20	Groningen
	53	Winsum	13.906	3	Overig Groningen	20	Groningen
Risico B	3	Appingedam	12.019	2	Delfzijl en omgeving	20	Groningen
	10	Delfzijl	26.029	2	Delfzijl en omgeving	20	Groningen
	24	Loppersum	10.298	2	Delfzijl en omgeving	20	Groningen
	1651	Eemsumond	16.085	3	Overig Groningen	20	Groningen
Referentie 1A	15	Grootegast	12.220	3	Overig Groningen	20	Groningen
	18	Hoogezand-Sappemeer	34.522	3	Overig Groningen	20	Groningen
	22	Leek	19.606	3	Overig Groningen	20	Groningen
	56	Zuidhorn	18.700	3	Overig Groningen	20	Groningen
	1699	Noordenveld	31.035	7	Noord-Drenthe	22	Drenthe
	1730	Tynaarlo	32.453	7	Noord-Drenthe	22	Drenthe
Referentie 1B	7	Bellingwedde	8.996	1	Oost-Groningen	20	Groningen
	47	Veendam	27.909	1	Oost-Groningen	20	Groningen
	58	Dongeradeel	24.225	4	Noord-Friesland	21	Friesland
	79	Kollumerland en Nieuwkruisland	12.823	4	Noord-Friesland	21	Friesland
	765	Pekela	12.809	1	Oost-Groningen	20	Groningen
	1663	De Marne	10.335	3	Overig Groningen	20	Groningen
	1895	Oldambt	38.750	1	Oost-Groningen	20	Groningen
	1987	Menterwolde	12.378	1	Oost-Groningen	20	Groningen
	Referentie 2	25	Marum	10.387	3	Overig Groningen	20
37		Stadskanaal	32.861	1	Oost-Groningen	20	Groningen
48		Vlagtwedde	16.112	1	Oost-Groningen	20	Groningen
59		Achtkarspelen	28.105	4	Noord-Friesland	21	Friesland
85		Ooststellingwerf	25.824	6	Zuidoost-Friesland	21	Friesland
86		Opsterland	29.906	6	Zuidoost-Friesland	21	Friesland
90		Smallingerland	55.411	6	Zuidoost-Friesland	21	Friesland
1681		Borger-Odoorn	25.670	8	Zuidoost-Drenthe	22	Drenthe
1722		Ferwerderadiel	8.852	4	Noord-Friesland	21	Friesland
1891		Dantumadiel	19.131	4	Noord-Friesland	21	Friesland
Uitzonderingen		14	Groningen (gemeente)	195.405	3	Overig Groningen	20
	17	Haren	18.646	3	Overig Groningen	20	Groningen
	106	Assen	67.173	7	Noord-Drenthe	22	Drenthe
	1680	Aa en Hunze	25.544	7	Noord-Drenthe	22	Drenthe
	1731	Midden-Drenthe	33.435	7	Noord-Drenthe	22	Drenthe

Tabel B.2: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2012 tot en met juni 2013 o.b.v. het NVM-bestand.

Code	Gemeente	apr-12	mei-12	jun-12	jul-12	aug-12	sep-12	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mrt-13	apr-13	mei-13	jun-13
Risico A																
5	Bedum	5	4	7	7	4	6	8	15	11	1	1	1	7	1	8
9	Ten Boer	4	2	6	3	2	1	2	2	7	1	2	3	5	3	6
40	Slochteren	6		3	7	7	5	8	6	7	3	3	6	4	7	
53	Winsum	3	7	2	4	8	5	7	15	6	2	2	3	4	4	7
	<i>Totaal</i>	<i>18</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>21</i>	<i>21</i>	<i>17</i>	<i>25</i>	<i>38</i>	<i>31</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>13</i>	<i>20</i>	<i>15</i>	<i>21</i>
Risico B																
3	Appingedam	5	5	4	6	6	7	7	5	1	4	3	6	3	6	8
10	Delfzijl	9	8	10	9	13	9	8	10	11	7	5	10	5	13	10
24	Loppersum	7	4	4	4	5	5	7	3	7	1	1		3	2	4
1651	Eemsumond	9	1	8	8	7	8	9	7	7	2	2	4	9	5	6
	<i>Totaal</i>	<i>30</i>	<i>18</i>	<i>26</i>	<i>27</i>	<i>31</i>	<i>29</i>	<i>31</i>	<i>25</i>	<i>26</i>	<i>14</i>	<i>11</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>26</i>	<i>28</i>
Referentie 1A																
15	Grootegast	7	6	2	3	4	1	2	5	10	2	3	4	4	9	2
18	Hoogezand-Sappemeer	16	15	15	16	14	8	16	13	17	4	11	15	15	16	17
22	Leek	10	8	11	8	14	4	6	11	9		5	6	7	5	8
56	Zuidhorn	6	8	10	8	6	9	11	13	15	6	6	3	9	12	12
1699	Noordenveld	24	17	24	14	15	17	12	27	14	9	15	12	20	22	29
1730	Tynaarlo	14	25	25	18	17	9	18	35	26	4	17	14	21	17	24
	<i>Totaal</i>	<i>77</i>	<i>79</i>	<i>87</i>	<i>67</i>	<i>70</i>	<i>48</i>	<i>65</i>	<i>104</i>	<i>91</i>	<i>25</i>	<i>57</i>	<i>54</i>	<i>76</i>	<i>81</i>	<i>92</i>
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	2	4	4	10	2	1		1	2	1	1			9	6
47	Veendam	12	16	10	8	11	9	9	13	9	5	6	8	9	8	5
58	Dongeradeel	5	10	4	3	4	5	2	5	6	4	2	2	3	6	11
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	3	4	2	2	5	6	3	6	5	2	1	1	3	3	3
765	Pekela	5	5	1	9	1	1	6	6	7	2	2	1	8	3	3
1663	De Marne	4	1	5	7	1	6	5	8	5	1	1	2	3	6	6
1895	Oldambt	10	14	13	17	16	11	21	16	16	5	8	17	18	15	13
1987	Menterwolde	9	5	5	5	5	5	4	4	5	3		5	2	2	2
	<i>Totaal</i>	<i>50</i>	<i>59</i>	<i>44</i>	<i>61</i>	<i>45</i>	<i>44</i>	<i>50</i>	<i>59</i>	<i>55</i>	<i>23</i>	<i>21</i>	<i>36</i>	<i>46</i>	<i>52</i>	<i>49</i>
Referentie 2																
25	Marum	4	2	3	4	2	2	3	3	9			1	3	4	2
37	Stadskanaal	5	6	13	18	7	5	14	10	19	4	16	11	12	8	8
48	Vlagtwedde	4	14	7	13	7	6	17	12	9	2	11	9	9	3	5
59	Achtkarspelen	5	14	5	7	6	7	6	9	9	3	3	7	11	11	7
85	Ooststellingwerf	10	14	12	5	11	12	12	6	16	8	3	9	14	15	4
86	Opsterland	11	13	13	14	13	11	21	18	26	6	10	6	8	8	10
90	Smallerland	28	26	22	24	23	25	33	40	36	14	20	30	25	31	24
1681	Borger-Odoorn	12	26	11	26	17	13	30	23	20	6	13	19	15	11	20
1722	Ferwerderadiel	3	2	2	4	5	1	3	3	3	1	1	2	2	4	2
1891	Dantumadiel	5	3	1	6	5	8	5	4	6	3	4	4	4	1	5
	<i>Totaal</i>	<i>87</i>	<i>120</i>	<i>89</i>	<i>121</i>	<i>96</i>	<i>90</i>	<i>144</i>	<i>128</i>	<i>153</i>	<i>47</i>	<i>81</i>	<i>98</i>	<i>103</i>	<i>96</i>	<i>87</i>
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	138	148	139	152	128	117	159	184	185	77	97	129	149	126	151
17	Haren	15	14	13	17	7	21	16	17	24	7	9	7	15	15	18
106	Assen	47	39	35	47	32	30	38	53	60	22	27	44	33	42	41
1680	Aa en Hunze	10	12	11	10	14	8	5	10	22	3	7	15	12	14	9
1731	Midden-Drenthe	15	12	21	23	19	16	26	17	25	14	17	19	22	15	29
	<i>Totaal</i>	<i>225</i>	<i>225</i>	<i>219</i>	<i>249</i>	<i>200</i>	<i>192</i>	<i>244</i>	<i>281</i>	<i>316</i>	<i>123</i>	<i>157</i>	<i>214</i>	<i>231</i>	<i>212</i>	<i>248</i>

Tabel B.3: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2012 tot en met juni 2013 o.b.v. het NVM-bestand na filtering.

Code	Gemeente	apr-12	mei-12	jun-12	jul-12	aug-12	sep-12	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mar-13	apr-13	mei-13	jun-13
Risico A																
5	Bedum	5	4	7	7	4	6	8	14	11	1	1	1	7	1	8
9	Ten Boer	4	2	6	3	2	1	2	2	7	1	2	3	5	3	6
40	Slochteren	6		3	7	7	4	8	6	6	3	3	6	4	7	
53	Winsum	3	7	2	4	8	5	7	14	6	2	2	3	4	4	7
	<i>Totaal</i>	<i>18</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>21</i>	<i>21</i>	<i>16</i>	<i>25</i>	<i>36</i>	<i>30</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>13</i>	<i>20</i>	<i>15</i>	<i>21</i>
Risico B																
3	Appingedam	5	5	4	6	6	7	7	5	1	4	3	6	3	6	8
10	Delfzijl	9	8	10	9	13	9	8	10	11	7	5	10	5	13	10
24	Loppersum	6	4	3	3	5	5	7	3	7	1	1		3	2	4
1651	Eemsmond	9	1	8	8	7	8	8	7	7	2	2	4	9	5	6
	<i>Totaal</i>	<i>29</i>	<i>18</i>	<i>25</i>	<i>26</i>	<i>31</i>	<i>29</i>	<i>30</i>	<i>25</i>	<i>26</i>	<i>14</i>	<i>11</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>26</i>	<i>28</i>
Referentie 1A																
15	Grootegast	5	6	2	3	3	1	2	4	10	2	3	4	4	9	2
18	Hoogezand-Sappemeer	16	15	15	16	14	8	16	13	17	4	11	14	15	16	17
22	Leek	10	8	11	8	13	4	6	11	9		5	6	6	5	8
56	Zuidhorn	6	8	10	8	6	9	11	13	13	6	6	3	9	12	12
1699	Noordenveld	23	16	22	13	14	17	12	26	13	8	13	12	17	20	29
1730	Tynaarlo	14	23	23	15	15	7	17	34	23	4	17	12	20	17	22
	<i>Totaal</i>	<i>74</i>	<i>76</i>	<i>83</i>	<i>63</i>	<i>65</i>	<i>46</i>	<i>64</i>	<i>101</i>	<i>85</i>	<i>24</i>	<i>55</i>	<i>51</i>	<i>71</i>	<i>79</i>	<i>90</i>
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	1	3	4	10	2	1		1	2	1	1			8	6
47	Veendam	12	16	10	8	11	9	9	12	9	5	6	8	9	8	5
58	Dongeradeel	5	10	4	3	2	5	2	5	6	4	2	2	3	6	11
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	3	4	2	1	4	5	3	6	5	2	1	1	3	3	2
765	Pekela	5	5	1	9	1	1	5	6	7	2	2	1	8	3	3
1663	De Marne	4	1	5	7	1	6	5	7	5	1	1	2	3	6	6
1895	Oldambt	10	14	13	17	16	11	21	16	16	5	7	17	17	14	13
1987	Menterwolde	9	5	5	5	5	5	4	4	5	3		5	2	2	2
	<i>Totaal</i>	<i>49</i>	<i>58</i>	<i>44</i>	<i>60</i>	<i>42</i>	<i>43</i>	<i>49</i>	<i>57</i>	<i>55</i>	<i>23</i>	<i>20</i>	<i>36</i>	<i>45</i>	<i>50</i>	<i>48</i>
Referentie 2																
25	Marum	4	1	3	3	2	2	3	3	8			1	2	4	1
37	Stadskanaal	5	6	13	18	7	5	13	10	19	4	15	11	11	8	8
48	Vlagtwedde	4	14	6	13	7	5	16	12	9	2	11	9	8	3	5
59	Achtkarspelen	5	13	5	7	6	7	6	9	9	3	3	7	11	11	6
85	Ooststellingwerf	10	14	11	4	11	11	11	5	16	8	3	9	13	14	4
86	Opsterland	10	11	13	14	13	11	21	18	26	6	9	6	7	8	10
90	Smallerland	27	26	22	24	23	25	32	39	35	14	20	29	25	31	24
1681	Borger-Odoorn	12	25	10	23	14	12	28	22	18	6	13	17	15	6	17
1722	Ferwerderadiel	3	2	2	4	5	1	3	3	3	1	1	2	2	4	2
1891	Dantumadiel	5	3	1	6	5	8	5	4	6	3	4	4	4	1	5
	<i>Totaal</i>	<i>85</i>	<i>115</i>	<i>86</i>	<i>116</i>	<i>93</i>	<i>87</i>	<i>138</i>	<i>125</i>	<i>149</i>	<i>47</i>	<i>79</i>	<i>95</i>	<i>98</i>	<i>90</i>	<i>82</i>
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	138	143	135	146	126	115	156	178	184	76	94	128	147	123	151
17	Haren	15	14	13	17	7	18	15	16	24	7	9	6	14	15	16
106	Assen	47	39	35	47	32	30	38	53	59	22	27	44	33	42	40
1680	Aa en Hunze	9	12	10	9	14	7	5	8	22	1	7	15	10	13	8
1731	Midden-Drenthe	13	11	19	21	19	16	24	17	25	14	15	17	17	13	25
	<i>Totaal</i>	<i>222</i>	<i>219</i>	<i>212</i>	<i>240</i>	<i>198</i>	<i>186</i>	<i>238</i>	<i>272</i>	<i>314</i>	<i>120</i>	<i>152</i>	<i>210</i>	<i>221</i>	<i>206</i>	<i>240</i>

Tabel B.4: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2012 tot en met juni 2013 o.b.v. het Kadaster-bestand.

Code	Gemeente	apr-12	mei-12	jun-12	jul-12	aug-12	sep-12	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mrt-13	apr-13	mei-13	jun-13
Risico A																
5	Bedum	14	5	6	6	9	5	7	10	17	5	3	6	3	8	2
9	Ten Boer		2	9	2	3	5	4		4	3	3	5	1	7	1
40	Slochteren	9	15	15	6	7	8	13	11	24	4	10	12	7	15	12
53	Winsum	7	3	16	2	3	5	6	6	16	3	11	5	5	4	3
	<i>Totaal</i>	<i>30</i>	<i>25</i>	<i>46</i>	<i>16</i>	<i>22</i>	<i>23</i>	<i>30</i>	<i>27</i>	<i>61</i>	<i>15</i>	<i>27</i>	<i>28</i>	<i>16</i>	<i>34</i>	<i>18</i>
Risico B																
3	Appingedam	7	5	9	6	5	6	15	9	16	1	5	2	3	6	8
10	Delfzijl	20	26	12	13	15	14	13	11	21	8	11	11	7	11	13
24	Loppersum	4	8	7	8	3	4	4	7	10	4	6	2	5	3	1
1651	Eemsum	10	14	14	6	9	15	9	13	11	4	6	4	5	9	7
	<i>Totaal</i>	<i>41</i>	<i>53</i>	<i>42</i>	<i>33</i>	<i>32</i>	<i>39</i>	<i>41</i>	<i>40</i>	<i>58</i>	<i>17</i>	<i>28</i>	<i>19</i>	<i>20</i>	<i>29</i>	<i>29</i>
Referentie 1A																
15	Grootegast	3	9	9	6	6	7	4	8	13	2	2	8	4	8	6
18	Hoogezand-Sappemeer	19	24	38	17	16	15	24	25	18	11	12	12	12	22	12
22	Leek	7	19	31	7	13	10	12	10	18	3	7	8	9	11	5
56	Zuidhorn	7	12	19	4	11	9	7	8	26	10	11	15	6	7	10
1699	Noordenveld	17	16	46	19	18	19	21	19	35	15	15	19	14	19	19
1730	Tynaarlo	12	18	36	19	23	17	21	19	33	16	21	17	21	26	22
	<i>Totaal</i>	<i>65</i>	<i>98</i>	<i>179</i>	<i>72</i>	<i>87</i>	<i>77</i>	<i>89</i>	<i>89</i>	<i>143</i>	<i>57</i>	<i>68</i>	<i>79</i>	<i>66</i>	<i>93</i>	<i>74</i>
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	3	4	4	6	8	5	4	11	1	1	1	2	4	8	4
47	Veendam	13	21	38	15	16	11	12	13	32	7	11	16	10	15	10
58	Dongeradeel	6	14	21	11	18	14	11	15	20	13	6	10	10	4	8
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	7	4	11	5	1	9	9	5	16	3	7	6	6	7	9
765	Pekela	10	12	11	6	4	4	5	2	12	2	9	8	4	9	10
1663	De Marne	4	11	7	5	9	4	7	8	12	4	3	1	3	5	6
1895	Oldambt	17	23	27	18	31	28	29	22	38	22	13	24	22	21	21
1987	Menterwolde	10	7	13	6	4	4	9	7	9	3	2	7	5	4	6
	<i>Totaal</i>	<i>70</i>	<i>96</i>	<i>132</i>	<i>72</i>	<i>91</i>	<i>79</i>	<i>86</i>	<i>83</i>	<i>140</i>	<i>55</i>	<i>52</i>	<i>74</i>	<i>64</i>	<i>73</i>	<i>74</i>
Referentie 2																
25	Marum	4	11	6	4	4	5	10	4	17	5	4	6	5	7	3
37	Stadskanaal	17	18	24	14	22	18	17	18	32	12	17	16	17	22	17
48	Vlagtwedde	10	12	25	15	12	11	16	15	23	5	9	13	12	14	14
59	Achtkarspelen	7	18	23	15	9	14	17	8	22	7	4	10	14	16	15
85	Ooststellingwerf	16	15	30	17	16	12	10	27	18	12	9	15	15	14	14
86	Opsterland	12	19	27	14	14	8	19	26	27	12	21	15	15	19	12
90	Smallingerland	23	38	52	23	28	16	22	43	54	21	29	28	31	25	21
1681	Borger-Odoorn	14	20	40	11	22	16	26	23	42	11	21	26	17	34	19
1722	Ferwerderadiel	9	7	8	4	11	2	3	8	10	8	4	5	3	4	6
1891	Dantumadiel	6	11	9	5	6	5	9	16	9	4	7	9	7	9	6
	<i>Totaal</i>	<i>118</i>	<i>169</i>	<i>244</i>	<i>122</i>	<i>144</i>	<i>107</i>	<i>149</i>	<i>188</i>	<i>254</i>	<i>97</i>	<i>125</i>	<i>143</i>	<i>136</i>	<i>164</i>	<i>127</i>
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	152	165	304	146	203	135	152	162	272	128	139	159	146	155	131
17	Haren	15	11	26	14	13	11	12	13	32	10	12	18	9	8	17
106	Assen	40	45	81	46	55	28	36	37	83	29	44	39	31	50	36
1680	Aa en Hunze	8	18	28	14	14	14	10	13	16	7	10	16	8	22	14
1731	Midden-Drenthe	25	21	32	9	24	25	39	25	42	10	20	29	16	16	18
	<i>Totaal</i>	<i>240</i>	<i>260</i>	<i>471</i>	<i>229</i>	<i>309</i>	<i>213</i>	<i>249</i>	<i>250</i>	<i>445</i>	<i>184</i>	<i>225</i>	<i>261</i>	<i>210</i>	<i>251</i>	<i>216</i>

Tabel B.5: Totaal aantal verkopen in het risico- en referentiegebied vanaf april 2012 tot en met juni 2013 o.b.v. het Kadaster-bestand na filtering.

Code	Gemeente	apr-12	mei-12	jun-12	jul-12	aug-12	sep-12	okt-12	nov-12	dec-12	jan-13	feb-13	mrt-13	apr-13	mei-13	jun-13
Risico A																
5	Bedum	12	5	6	4	7	4	5	9	16	3	2	6	2	6	2
9	Ten Boer		1	6	1	2	5	4		4	2	3	4	1	7	1
40	Slochteren	7	11	11	5	3	4	10	9	11	3	6	7	6	10	5
53	Winsum	5	3	14	2	3	2	4	6	13	2	10	3	3	4	2
	<i>Totaal</i>	<i>24</i>	<i>20</i>	<i>37</i>	<i>12</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	<i>23</i>	<i>24</i>	<i>44</i>	<i>10</i>	<i>21</i>	<i>20</i>	<i>12</i>	<i>27</i>	<i>10</i>
Risico B																
3	Appingedam	5	5	7	4	4	4	11	7	10	1	5	1	3	5	6
10	Delfzijl	14	18	7	11	14	12	9	8	19	5	10	9	4	11	9
24	Loppersum	4	5	6	5	3	3	3	3	5	2	4	2	4	2	1
1651	Eemsum	5	14	12	3	5	10	5	12	11	2	3	4	4	7	6
	<i>Totaal</i>	<i>28</i>	<i>42</i>	<i>32</i>	<i>23</i>	<i>26</i>	<i>29</i>	<i>28</i>	<i>30</i>	<i>45</i>	<i>10</i>	<i>22</i>	<i>16</i>	<i>15</i>	<i>25</i>	<i>22</i>
Referentie 1A																
15	Grootegast	2	8	6	3	6	4	1	6	12	1	2	8	2	7	4
18	Hoogezand-Sappemeer	13	17	32	10	13	8	20	16	15	7	8	9	7	19	8
22	Leek	5	17	29	6	11	10	9	8	13	3	5	7	8	9	5
56	Zuidhorn	7	10	17	2	10	5	7	7	24	6	5	11	5	5	9
1699	Noordenveld	17	13	38	14	15	14	17	16	26	11	11	14	9	10	15
1730	Tynaarlo	10	16	30	15	17	13	19	17	29	13	17	15	18	20	14
	<i>Totaal</i>	<i>54</i>	<i>81</i>	<i>152</i>	<i>50</i>	<i>72</i>	<i>54</i>	<i>73</i>	<i>70</i>	<i>119</i>	<i>41</i>	<i>48</i>	<i>64</i>	<i>49</i>	<i>70</i>	<i>55</i>
Referentie 1B																
7	Bellingwedde	3	4	4	5	4	3	4	11	1	0	1	0	1	6	3
47	Veendam	12	17	27	9	11	6	10	11	26	7	9	16	7	14	9
58	Dongeradeel	5	9	16	8	14	10	10	13	13	9	3	7	8	4	5
79	Kollumerland en Nieuwkruisland	6	3	9	1	1	5	4	4	15	1	7	5	5	4	7
765	Pekela	7	10	10	6	4	4	5	2	8	2	7	6	2	7	10
1663	De Marne	3	5	4	2	8	3	7	6	9	4	3	0	3	5	5
1895	Oldambt	15	19	24	12	24	20	22	14	26	18	9	19	20	17	16
1987	Menterwolde	10	4	12	4	4	2	8	6	7	2	0	6	5	3	5
	<i>Totaal</i>	<i>61</i>	<i>71</i>	<i>106</i>	<i>47</i>	<i>70</i>	<i>53</i>	<i>70</i>	<i>67</i>	<i>105</i>	<i>43</i>	<i>39</i>	<i>59</i>	<i>51</i>	<i>60</i>	<i>60</i>
Referentie 2																
25	Marum	3	8	5	4	3	4	7	2	14	4	2	5	4	7	3
37	Stadskanaal	9	13	21	8	19	11	13	14	20	9	15	11	12	20	13
48	Vlagtwedde	8	9	16	8	8	10	13	10	15	3	5	11	10	12	12
59	Achtkarspelen	6	15	21	8	7	10	15	6	18	5	4	7	10	13	13
85	Ooststellingwerf	12	12	25	15	11	9	6	23	13	8	4	13	13	11	9
86	Opsterland	11	16	21	9	12	7	16	20	23	11	19	12	13	16	8
90	Smallingerland	19	26	45	17	21	8	21	33	42	15	27	23	28	22	17
1681	Borger-Odoorn	10	14	32	8	16	12	22	19	33	9	12	16	11	24	14
1722	Ferwerderadiel	6	5	4	1	6	1	3	8	8	5	2	4	3	1	5
1891	Dantumadiel	3	10	7	4	3	4	9	13	8	2	5	9	6	7	5
	<i>Totaal</i>	<i>87</i>	<i>128</i>	<i>197</i>	<i>82</i>	<i>106</i>	<i>76</i>	<i>125</i>	<i>148</i>	<i>194</i>	<i>71</i>	<i>95</i>	<i>111</i>	<i>110</i>	<i>133</i>	<i>99</i>
Uitzonderingen																
14	Groningen (gemeente)	102	108	210	92	143	79	108	110	199	73	93	114	96	91	79
17	Haren	11	10	25	11	12	8	10	12	26	5	10	16	7	7	12
106	Assen	33	37	67	28	46	23	28	31	69	20	40	33	24	38	26
1731	Midden-Drenthe	19	15	29	6	22	16	27	22	33	6	15	25	14	12	15
1680	Aa en Hunze	7	12	19	10	8	14	9	9	11	6	9	14	6	16	11
	<i>Totaal</i>	<i>172</i>	<i>182</i>	<i>350</i>	<i>147</i>	<i>231</i>	<i>140</i>	<i>182</i>	<i>184</i>	<i>338</i>	<i>110</i>	<i>167</i>	<i>202</i>	<i>147</i>	<i>164</i>	<i>143</i>

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

Datum	Risico	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 1&2	Datum	Risico	Ref. 2	Ref. 1	Ref. 1&2
1993K1	100,0	100,0	100,0	100,0	2003K1	229,1	243,6	241,6	243,8
1993K2	103,2	103,3	102,5	103,1	2003K2	232,4	246,5	243,5	246,1
1993K3	106,4	105,9	104,8	105,5	2003K3	236,2	250,4	246,4	249,4
1993K4	110,0	109,8	107,9	109,1	2003K4	239,8	254,3	250,0	253,5
1994K1	113,3	113,4	110,6	112,4	2004K1	244,0	258,9	253,7	257,7
1994K2	115,5	114,8	112,0	113,7	2004K2	250,5	263,6	258,5	262,3
1994K3	116,0	114,9	111,8	113,7	2004K3	254,4	264,8	261,4	264,1
1994K4	117,3	116,2	113,1	115,1	2004K4	258,9	268,7	264,1	267,8
1995K1	119,4	117,9	115,4	117,2	2005K1	264,3	272,7	267,1	271,2
1995K2	120,6	118,4	116,6	117,9	2005K2	269,2	275,9	271,5	274,9
1995K3	122,1	119,7	117,9	119,3	2005K3	271,6	278,0	274,5	277,7
1995K4	124,0	122,0	119,7	121,6	2005K4	276,2	282,8	278,4	282,3
1996K1	126,7	125,0	121,8	124,2	2006K1	278,5	284,4	278,0	282,7
1996K2	129,6	128,1	124,4	127,1	2006K2	281,0	287,5	279,6	285,0
1996K3	132,5	130,7	127,0	129,6	2006K3	282,8	288,9	280,3	285,9
1996K4	135,0	133,3	129,4	132,2	2006K4	284,8	290,0	283,2	288,1
1997K1	136,9	135,5	130,9	134,1	2007K1	287,4	294,4	287,3	292,8
1997K2	138,6	138,4	133,0	136,7	2007K2	289,1	296,8	290,4	295,4
1997K3	139,9	139,7	134,3	138,2	2007K3	289,1	297,4	291,0	295,9
1997K4	140,9	139,6	134,8	138,3	2007K4	289,9	297,1	292,2	296,3
1998K1	142,9	141,8	136,9	140,4	2008K1	292,6	299,9	293,8	298,8
1998K2	145,5	146,0	139,9	144,0	2008K2	293,4	298,7	294,6	298,7
1998K3	147,1	148,1	142,7	146,1	2008K3	291,6	295,2	291,8	295,0
1998K4	150,0	151,8	147,8	150,4	2008K4	287,5	288,9	287,1	289,4
1999K1	154,8	157,5	155,2	156,8	2009K1	283,9	285,6	283,3	286,0
1999K2	161,9	164,7	165,3	165,1	2009K2	283,9	286,0	282,9	286,1
1999K3	167,4	171,0	172,9	171,6	2009K3	284,8	288,5	284,3	288,1
1999K4	170,9	176,2	178,6	176,9	2009K4	284,7	288,3	284,1	288,2
2000K1	175,7	183,1	185,5	183,9	2010K1	284,6	288,8	284,4	288,7
2000K2	180,8	190,2	192,8	191,4	2010K2	285,2	289,9	284,4	289,0
2000K3	185,2	195,7	198,9	197,0	2010K3	283,0	287,4	282,7	286,9
2000K4	189,8	203,2	205,7	204,6	2010K4	282,1	286,5	280,7	285,5
2001K1	195,0	210,2	211,3	211,4	2011K1	279,0	282,7	276,3	281,1
2001K2	201,3	218,1	217,2	218,6	2011K2	278,2	281,6	275,4	280,3
2001K3	206,1	223,0	221,0	223,0	2011K3	276,6	278,2	272,5	277,1
2001K4	211,5	228,4	226,4	228,5	2011K4	273,1	274,2	266,9	272,3
2002K1	217,3	233,5	232,1	233,8	2012K1	268,1	268,1	260,4	266,1
2002K2	221,8	239,2	236,5	239,1	2012K2	266,6	265,2	257,2	263,1
2002K3	224,1	240,0	237,3	239,7	2012K3	263,9	260,2	252,3	258,0
2002K4	227,2	242,7	239,7	242,4	2012K4	259,5	255,2	247,3	253,1
					2013K1	252,9	248,3	240,7	246,2
					2013K2	249,7	246,1	237,7	243,5

Tabel B.7: 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	100,0	100,0	100,0	100,0	2003K1	238,7	234,7	246,9	249,8
1993K2	103,2	103,1	103,9	104,0	2003K2	240,9	237,5	250,5	252,1
1993K3	106,7	106,0	107,8	108,0	2003K3	244,8	241,2	254,3	255,3
1993K4	110,4	109,4	112,0	112,3	2003K4	248,4	245,9	258,3	257,6
1994K1	113,5	112,6	115,8	115,5	2004K1	252,9	250,8	262,4	259,8
1994K2	115,6	114,5	118,5	116,1	2004K2	259,8	255,9	268,7	264,5
1994K3	116,0	115,0	119,8	115,6	2004K3	265,3	259,5	272,3	267,3
1994K4	117,1	115,8	122,0	116,5	2004K4	270,1	264,0	276,2	270,2
1995K1	119,3	117,2	125,1	118,7	2005K1	274,9	268,4	281,4	273,3
1995K2	120,9	118,2	127,8	120,2	2005K2	278,1	271,2	286,7	276,8
1995K3	122,6	119,5	130,3	122,0	2005K3	279,9	273,3	290,0	279,2
1995K4	124,9	121,6	133,2	124,0	2005K4	283,9	277,2	295,5	284,0
1996K1	127,6	124,6	136,3	126,5	2006K1	286,9	279,3	297,6	286,0
1996K2	130,2	127,9	139,8	128,5	2006K2	290,2	284,6	300,7	289,0
1996K3	133,3	131,1	143,2	130,9	2006K3	292,4	285,2	302,2	290,5
1996K4	135,7	133,5	146,0	133,2	2006K4	294,9	287,0	304,9	291,3
1997K1	137,5	135,3	148,4	135,6	2007K1	299,0	290,7	307,2	296,2
1997K2	139,2	137,8	150,6	138,5	2007K2	301,4	293,2	308,2	298,9
1997K3	140,1	139,1	152,5	139,5	2007K3	302,8	293,6	307,0	300,6
1997K4	141,2	139,0	154,3	141,4	2007K4	303,9	292,9	308,1	302,0
1998K1	143,5	140,9	156,5	144,6	2008K1	305,6	293,5	310,2	304,2
1998K2	146,6	144,2	159,0	149,0	2008K2	305,4	293,0	311,6	303,6
1998K3	148,9	146,0	160,5	151,9	2008K3	302,7	288,8	309,1	299,9
1998K4	152,6	149,6	163,2	156,2	2008K4	297,8	283,5	304,7	293,4
1999K1	158,3	155,6	168,2	162,0	2009K1	294,2	279,8	301,3	290,8
1999K2	166,4	163,6	175,8	170,1	2009K2	294,1	280,6	301,3	290,3
1999K3	173,0	169,5	180,8	176,3	2009K3	295,2	282,1	301,5	291,4
1999K4	177,6	174,2	183,6	180,3	2009K4	295,4	282,3	300,6	290,5
2000K1	183,4	180,4	188,1	185,9	2010K1	295,0	283,0	300,8	289,6
2000K2	189,4	186,8	192,9	192,5	2010K2	295,5	284,6	301,7	288,4
2000K3	194,5	191,9	196,9	197,6	2010K3	293,6	283,0	299,6	285,9
2000K4	200,9	198,2	201,7	205,0	2010K4	292,8	282,0	299,5	285,8
2001K1	207,6	204,1	207,2	212,9	2011K1	289,0	278,4	296,9	281,4
2001K2	214,7	211,3	214,3	221,0	2011K2	288,5	278,1	295,8	279,6
2001K3	220,0	217,1	219,5	225,6	2011K3	286,8	274,9	293,0	276,2
2001K4	225,7	222,3	225,0	231,2	2011K4	282,9	269,9	288,7	271,5
2002K1	231,2	227,3	231,4	236,5	2012K1	278,3	263,7	283,6	265,2
2002K2	234,1	232,1	236,7	241,2	2012K2	276,1	260,1	282,4	262,7
2002K3	234,7	232,2	239,9	242,4	2012K3	272,8	256,1	279,6	257,8
2002K4	237,3	234,2	244,0	247,4	2012K4	267,6	249,7	274,1	252,5
					2013K1	260,6	242,5	267,6	245,5
					2013K2	256,9	240,5	264,5	242,0

Tabel B.8: 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	100,0	100,0	100,0	100,0	2003K1	227,6	234,5	248,8	241,2
1993K2	102,1	102,8	103,5	103,4	2003K2	230,5	236,3	250,9	243,1
1993K3	104,1	105,6	107,1	106,8	2003K3	233,5	238,0	253,1	245,1
1993K4	106,2	108,2	110,5	109,9	2003K4	236,6	239,6	255,3	246,8
1994K1	108,1	110,5	113,6	112,7	2004K1	239,7	241,3	258,1	249,1
1994K2	109,9	112,3	116,0	114,7	2004K2	242,9	243,5	261,5	251,9
1994K3	111,4	113,7	117,9	116,2	2004K3	246,1	245,9	264,6	254,8
1994K4	113,0	114,9	119,4	117,4	2004K4	249,3	248,8	267,2	257,4
1995K1	114,6	115,8	120,8	118,4	2005K1	252,5	251,8	269,9	260,1
1995K2	116,2	116,8	122,0	119,3	2005K2	255,8	255,0	273,0	263,4
1995K3	117,9	118,1	123,1	120,4	2005K3	259,2	258,5	276,6	267,1
1995K4	119,7	120,1	124,6	122,3	2005K4	262,8	261,7	280,2	270,5
1996K1	121,5	122,3	126,6	124,6	2006K1	266,1	264,9	283,2	273,7
1996K2	123,4	124,5	129,4	127,1	2006K2	269,0	267,6	285,9	276,4
1996K3	125,4	126,9	132,4	129,9	2006K3	271,3	270,0	288,3	278,6
1996K4	127,4	129,4	135,5	132,6	2006K4	272,9	272,1	291,0	280,8
1997K1	129,6	131,8	138,7	135,4	2007K1	274,2	274,2	294,0	283,4
1997K2	131,8	134,2	142,0	138,2	2007K2	275,2	276,2	296,9	285,9
1997K3	134,3	136,4	144,9	140,6	2007K3	276,4	277,7	299,8	288,1
1997K4	136,9	138,8	147,4	142,8	2007K4	277,6	278,6	301,9	289,2
1998K1	139,6	141,6	150,0	145,5	2008K1	278,7	279,0	303,7	290,1
1998K2	142,5	144,8	153,0	148,7	2008K2	279,5	279,4	305,4	291,1
1998K3	145,7	148,3	156,6	152,3	2008K3	279,9	279,5	306,5	292,2
1998K4	149,1	152,2	161,1	156,5	2008K4	279,7	278,8	306,3	291,9
1999K1	153,0	156,6	166,5	161,1	2009K1	279,1	277,3	304,6	289,8
1999K2	157,2	161,6	173,0	166,9	2009K2	278,2	275,7	302,2	287,4
1999K3	161,8	167,0	180,1	173,2	2009K3	277,4	274,4	300,4	285,8
1999K4	166,6	172,6	187,2	179,5	2009K4	276,5	273,4	299,4	284,9
2000K1	171,7	178,1	194,0	185,5	2010K1	275,8	272,5	298,6	284,1
2000K2	177,0	183,5	200,7	191,3	2010K2	275,1	271,5	297,7	283,4
2000K3	182,3	189,0	207,3	197,2	2010K3	274,3	270,3	296,2	282,3
2000K4	187,5	194,8	213,7	203,2	2010K4	273,1	268,6	294,0	280,5
2001K1	192,8	200,7	219,8	209,3	2011K1	271,3	266,1	290,5	277,3
2001K2	198,2	206,7	225,8	215,5	2011K2	269,0	263,5	286,2	273,8
2001K3	203,7	212,6	230,9	221,2	2011K3	266,1	260,8	281,7	270,5
2001K4	208,9	217,7	235,2	225,9	2011K4	262,9	257,6	276,7	266,8
2002K1	213,9	222,3	239,2	230,1	2012K1	259,1	253,8	271,6	262,4
2002K2	218,2	226,3	242,7	234,1	2012K2	254,8	249,7	266,2	257,7
2002K3	221,8	229,9	245,3	237,4	2012K3	250,2	245,2	260,2	252,5
2002K4	224,8	232,5	247,2	239,5	2012K4	245,6	240,6	254,1	247,2
					2013K1	241,3	236,0	247,6	241,6
					2013K2	237,2	231,5	240,7	235,8

Tabel B.9: 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	100,0	100,0	100,0	100,0	2003K1	238,7	227,3	216,7	242,2
1993K2	102,0	102,3	101,4	102,9	2003K2	240,0	229,1	220,4	244,0
1993K3	104,9	104,7	102,8	105,9	2003K3	243,7	231,0	224,0	245,6
1993K4	108,5	106,9	104,2	108,6	2003K4	247,0	233,0	227,5	246,9
1994K1	111,5	108,9	105,6	111,1	2004K1	251,2	235,5	230,9	248,2
1994K2	114,2	110,6	106,9	113,1	2004K2	255,0	238,4	234,3	249,8
1994K3	115,2	112,0	108,2	114,7	2004K3	258,0	241,6	237,8	251,6
1994K4	116,5	113,2	109,6	116,1	2004K4	260,1	245,0	241,2	253,9
1995K1	118,4	114,2	111,1	117,3	2005K1	262,2	248,2	244,6	256,8
1995K2	120,4	115,1	112,5	118,7	2005K2	264,4	251,7	248,0	259,9
1995K3	122,3	116,1	114,0	120,5	2005K3	267,2	255,1	251,3	263,2
1995K4	125,1	117,6	115,6	122,5	2005K4	271,4	258,1	254,4	266,5
1996K1	126,4	119,6	117,3	124,7	2006K1	276,2	261,1	257,1	269,5
1996K2	128,1	122,0	119,0	126,7	2006K2	280,9	264,1	259,5	271,9
1996K3	130,4	124,8	120,8	128,7	2006K3	284,3	266,9	261,5	274,0
1996K4	132,0	127,7	122,6	130,8	2006K4	284,9	269,9	263,2	275,7
1997K1	134,9	130,3	124,6	133,0	2007K1	285,1	272,6	264,6	277,3
1997K2	137,7	132,8	126,6	135,5	2007K2	285,8	274,9	265,7	278,9
1997K3	141,1	134,9	128,9	137,9	2007K3	285,9	276,5	266,8	280,4
1997K4	143,9	137,0	131,4	140,8	2007K4	290,0	276,9	267,9	281,7
1998K1	146,3	139,2	134,1	144,1	2008K1	292,1	276,9	268,8	282,7
1998K2	148,8	141,6	137,1	147,9	2008K2	293,8	276,8	269,6	283,3
1998K3	151,6	144,5	140,3	151,9	2008K3	294,3	276,6	270,2	283,6
1998K4	154,3	148,2	143,8	156,2	2008K4	292,0	275,9	270,5	283,3
1999K1	158,4	152,6	147,5	160,6	2009K1	290,5	274,7	270,5	282,3
1999K2	163,1	157,6	151,3	165,5	2009K2	287,7	273,3	270,2	281,2
1999K3	169,1	163,0	155,3	170,7	2009K3	285,7	272,2	269,5	279,9
1999K4	175,7	168,6	159,5	176,2	2009K4	285,6	271,4	268,6	278,5
2000K1	181,7	174,2	163,9	181,7	2010K1	285,8	271,0	267,4	276,6
2000K2	187,9	179,8	168,4	187,3	2010K2	287,1	270,7	266,0	274,6
2000K3	194,8	185,5	172,9	193,0	2010K3	287,5	270,2	264,4	272,3
2000K4	199,1	191,3	177,5	198,9	2010K4	286,2	269,1	262,5	269,8
2001K1	204,2	197,0	182,1	205,1	2011K1	284,5	267,2	260,2	267,0
2001K2	212,0	202,4	186,7	211,5	2011K2	281,0	265,0	257,6	264,1
2001K3	219,8	207,2	191,4	218,0	2011K3	279,3	262,3	254,7	261,1
2001K4	224,4	211,7	196,0	223,9	2011K4	276,2	258,7	251,5	258,2
2002K1	230,7	215,6	200,5	229,1	2012K1	270,8	254,3	248,1	255,0
2002K2	236,0	219,3	204,8	233,6	2012K2	265,8	249,4	244,4	251,7
2002K3	238,8	222,6	208,9	237,3	2012K3	260,9	244,4	240,5	248,1
2002K4	239,5	225,3	212,8	240,0	2012K4	255,7	239,4	236,6	244,4
					2013K1	254,2	234,7	232,6	240,5
					2013K2	251,4	230,2	228,8	236,6

Tabel B.10: Procentuele veranderingen in het aantal Kadaster verkopen (verfijnde gebiedsindeling).

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2008K3 - 2013K2	-50,2%	-48,1%	-51,9%	-53,7%
2012K3 - 2012K4	-2,9%	-1,9%	-2,2%	-1,4%
2012K4 - 2013K1	-2,9%	-1,9%	-2,8%	-3,5%
2013K1 - 2013K2	-2,9%	-1,9%	-2,3%	-3,0%

Tabel B.11: Het aantal NVM verkopen t.o.v. het aantal koopwoningen (verfijnde gebiedsindeling)

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012-1	0,40%	0,49%	0,52%	0,32%
2012-2	0,36%	0,59%	0,43%	0,36%
2012-3	0,43%	0,45%	0,50%	0,35%
2012-4	0,68%	0,63%	0,47%	0,39%
2013-1	0,20%	0,33%	0,26%	0,19%
2013-2	0,41%	0,61%	0,42%	0,35%
Trend				
2008K3 - 2013K2	-52,9%	-44,8%	-57,6%	-57,0%
2012K3 - 2012K4	-4,0%	-2,2%	-4,7%	-5,0%
2012K4 - 2013K1	-4,1%	-2,3%	-5,0%	-5,3%
2013K1 - 2013K2	-4,1%	-1,9%	-4,9%	-4,7%

Tabel B.12: Het aantal te koop staande woningen t.o.v. het aantal koopwoningen (verfijnde gebiedsindeling).

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012-1	3,5%	4,9%	5,2%	5,2%
2012-2	3,6%	5,0%	5,3%	5,3%
2012-3	3,6%	4,9%	5,4%	5,4%
2012-4	3,5%	4,8%	5,3%	5,3%
2013-1	3,7%	5,0%	5,4%	5,4%
2013-2	3,8%	5,1%	5,6%	5,6%
Trend				
2008K3 - 2013K2	45,7%	56,6%	66,0%	48,2%
2012K3 - 2012K4	1,0%	-0,3%	1,0%	0,5%
2012K4 - 2013K1	1,9%	1,0%	1,4%	1,0%
2013K1 - 2013K2	2,3%	1,4%	1,8%	1,5%

Tabel B.13: Aantal dagen te koop voor verkochte woningen in risico- en referentiegebied (verfijning).

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012-1	225	224	246	264
2012-2	132	214	189	223
2012-3	126	168	176	318
2012-4	214	255	217	338
2013-1	322	232	163	274
2013-2	192	260	246	255
Trend				
2008K3 - 2013K2	77,9%	104,5%	56,5%	75,0%
2012K3 - 2012K4	4,1%	6,8%	2,1%	3,6%
2012K4 - 2013K1	4,2%	6,8%	2,1%	3,5%
2013K1 - 2013K2	4,2%	6,9%	2,2%	3,4%

Tabel B.14: Aantal dagen te koop voor *te koop staande* woningen in risico- en referentiegebied (verfijning).

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012-1	332	365	407	506
2012-2	359	384	418	522
2012-3	383	401	461	556
2012-4	424	432	503	594
2013-1	453	439	530	629
2013-2	457	459	538	649
Trend				
2008K3 - 2013K2	124,3%	111,5%	118,0%	136,9%
2012K3 - 2012K4	5,8%	4,9%	4,8%	5,5%
2012K4 - 2013K1	5,9%	4,9%	4,8%	5,5%
2013K1 - 2013K2	5,9%	4,8%	4,8%	5,5%

Tabel B.15: Relatief verschil tussen verkoop- en vraagprijs in risico- en referentiegebied (verfijning).

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012-1	12,7%	12,1%	13,9%	15,0%
2012-2	10,0%	13,1%	11,2%	13,2%
2012-3	9,0%	11,1%	10,4%	16,8%
2012-4	12,5%	14,4%	18,1%	17,8%
2013-1	19,3%	15,5%	13,7%	17,5%
2013-2	11,8%	16,2%	14,5%	14,9%
Trend				
2008K3 - 2013K2	91,7%	126,5%	84,2%	122,9%
2012K3 - 2012K4	4,1%	8,3%	3,6%	4,8%
2012K4 - 2013K1	3,9%	7,9%	3,5%	4,3%
2013K1 - 2013K2	3,8%	7,3%	3,4%	4,0%

Tabel B.16: Verkoopshnelheid in risico- en referentiegebied (verfijning).

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012-1	11,9%	10,2%	10,3%	6,3%
2012-2	10,2%	12,1%	8,2%	6,9%
2012-3	11,9%	9,0%	9,5%	6,6%
2012-4	18,9%	12,8%	8,8%	7,3%
2013-1	5,9%	6,8%	4,9%	3,6%
2013-2	11,0%	12,2%	7,8%	6,5%
Trend				
2008K3 - 2013K2	-71,8%	-72,0%	-73,5%	-67,9%
2012K3 - 2012K4	0,9%	-3,9%	-7,9%	-4,2%
2012K4 - 2013K1	-14,8%	-15,4%	-9,6%	-7,2%
2013K1 - 2013K2	-24,6%	-18,6%	-11,1%	-7,5%

Tabel B.17: Terugtreksnelheid in risico- en referentiegebied (verfijning).

	Risico A	Referentie 1A	Risico B	Referentie 1B
2012-1	5,6%	4,9%	5,5%	3,7%
2012-2	3,8%	4,1%	5,0%	3,1%
2012-3	5,4%	7,1%	3,1%	4,3%
2012-4	3,7%	4,9%	4,7%	4,5%
2013-1	2,9%	4,1%	4,1%	3,8%
2013-2	2,2%	3,3%	3,1%	2,9%
Trend				
2008K3 - 2013K2	-13,6%	-7,0%	-13,4%	-29,0%
2012K3 - 2012K4	-0,8%	-0,4%	-0,8%	-2,0%
2012K4 - 2013K1	-0,8%	-0,4%	-0,8%	-2,1%
2013K1 - 2013K2	-0,8%	-0,4%	-0,8%	-2,1%



Ortec Finance bv

Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)10 700 50 00
Fax +31 (0)10 700 50 01

Ortec Finance bv

Barajasweg 10
1043 CP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 700 97 00
Fax +31 (0)20 700 97 01

Ortec Finance Ltd

23 Austin Friars
London EC2N 2QP
United Kingdom
Tel. +44 (0)20 3178 3913
Fax +44 (0)20 3178 6164

Ortec Finance AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 (0)55 410 38 38
Fax +41 (0)55 410 80 36

www.ortec-finance.com

ORTEC
FINANCE