

**Woning- en
bewonerskenmerken
van deelnemers
aan de opkoopregeling
in het Groningse
aardbevingsgebied**



Woning- en

bewonerskenmerken

van deelnemers

aan de opkoopregeling

in het Groningse

aardbevingsgebied

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2016-2017	2016 tot en met 2017
2016/2017	Het gemiddelde over de jaren 2016 tot en met 2017
2016/'17	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2016 en eindigend in 2017
2014/'15-2016/'17	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2014/'15 tot en met 2016/'17

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

Colofon

Uitgever

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

Prepress

CCN Creatie, Den Haag

Ontwerp

Edenspiekermann

Inlichtingen

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

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2017.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.



Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 5

1.2 Aanpak 6

1.3 Leeswijzer 7

2. Resultaten 8

2.1 Kenmerken van woningen binnen het aardbevingsgebied 9

2.2 Kenmerken van bewoners binnen het aardbevingsgebied 12

2.3 Veranderingen in vraagprijs van verkochte en te koop staande woningen 14

2.4 Conclusie 16

3. Technische toelichting 17

3.1 Bronbestanden 18

3.2 Operationalisering 20

Medewerkers 23

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding

De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft een proef uitgevoerd met de opkoop van woningen in het aardbevingsgebied in Groningen¹⁾. In dit gebied zijn er bewoners die aangeven 'gevangen te zitten in hun eigen huis' omdat zij ondanks grote inspanningen niet in staat zijn hun huis te verkopen. Door de combinatie van aardbevingen en een moeizaam functionerende woningmarkt zien zij geen uitweg. Het uitgangspunt van de opkoopregeling is om deze bewoners in bijzondere omstandigheden te helpen, zonder een verstoring van de woningmarkt en een versnelling van krimp te veroorzaken. De opkoopregeling garandeert bewoners een bod van 95 procent van de getaxeerde marktwaarde van de woning. Met de proef wil de NCG ervaring opdoen met de verschillende effecten van deze regeling. De Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) heeft 10 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de proef.

Woningeigenaren in drie typen bijzondere omstandigheden konden aan de opkoopregeling deelnemen:

1. familieomstandigheden: bijvoorbeeld scheiding, overlijden, ontslag;
2. financiële problemen, psychische problemen door aardbevingen, werk elders;
3. wil kleiner wonen: bijvoorbeeld indicatie voor opname in verzorgingshuis.

Daarnaast moest een woning minstens een jaar te koop staan voordat deze in aanmerking kwam voor de regeling.

Inmiddels is de proef afgerond en is bekend wie zich hebben aangemeld en welke verzoeken zijn gehonoreerd. Nadat een verzoek is gehonoreerd volgde een bod. Ook is voor de meeste biedingen bekend of zij zijn geaccepteerd²⁾.

Ten behoeve van de evaluatie van de opkoopregeling heeft de NCG behoefte aan inzicht in de kenmerken van woningen en bewoners die hebben deelgenomen. In het bijzonder wil de NCG weten hoe de kenmerken van de deelnemers zich verhouden tot die van de overige woningen en bewoners in het geselecteerde gebied. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gevraagd een onderzoek uit te voeren dat hier inzicht in geeft. Het CBS voert in opdracht van de NCG eveneens onderzoek uit naar de woningmarktontwikkelingen in het hele aardbevingsgebied. Deze [link](#) verwijst naar het rapport met de uitkomsten uit dat onderzoek.

¹⁾ Geoperationaliseerd als de postcodes binnen de 0,2 PGA contourenkaart zoals vastgesteld door de NCG. Zie: <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/binaries/large/content/gallery/nationaal-coordinator-groningen/content-afbeeldingen/pga-02-contour-januari-2016.png>

²⁾ Ten tijde van het onderzoek was voor 14 biedingen nog niet bekend of zij geaccepteerd waren.

1.2 Aanpak

De woning- en bewonerskenmerken worden in dit rapport beschreven voor de volgende populaties:

1. Totale woningvoorraad binnen het aardbevingsgebied
2. Koopwoningen binnen dit aardbevingsgebied
3. Te koop staande woningen binnen dit gebied
4. Minimaal één jaar te koop staande woningen binnen dit gebied
5. Woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling
6. Aangemelde woningen waarvoor de aanvraag is gehonoreerd
7. Aangemelde woningen waarvoor het bod is geaccepteerd

De *woningkenmerken* die vergeleken worden voor de verschillende populaties zijn:

1. Type woning
2. Bouwjaar
3. Oppervlakte
4. Ligging in een krimp gemeente
5. WOZ-waarde
6. Vraagprijs (alleen voor te koop staande woningen)

De *bewonerskenmerken* die worden vergeleken zijn:

1. Leeftijd
2. Huishoudenssamenstelling
3. Inkomen
4. Opgegeven knelpunt als reden voor aanmelding voor de opkoopregeling (alleen voor woningen die zijn aangemeld voor de regeling)

Daarnaast wordt er inzicht gegeven in de relatie tussen de verkoopduur en de verandering ten opzichte van de oorspronkelijke vraagprijs. Hiertoe wordt voor verkochte, te koop staande en aangemelde woningen allereerst berekend hoeveel procent de laatste vraagprijs is gezakt ten opzichte van de oorspronkelijke vraagprijs. Voor de verkochte woningen wordt de oorspronkelijke vraagprijs verder vergeleken met de transactieprijs. Deze prijsverhoudingen worden vervolgens beschreven voor de volgende verkoop- en tekoop-duren:

1. 0 tot 1 jaar te koop
2. 1 tot 2 jaar te koop
3. 2 tot 4 jaar te koop
4. 4 of meer jaar te koop
5. Woning staat niet te koop

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de bovenstaande analyses beschreven. Paragraaf 2.1 beschrijft de bewonerskenmerken, paragraaf 2.2 de woningkenmerken en in paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de relatie tussen de verkoopduur en de verandering in de oorspronkelijke vraagprijs.

In hoofdstuk 3 wordt een technische toelichting gegeven. In paragraaf 3.1 wordt beschreven welke bronnen voor het onderzoek zijn gebruikt, paragraaf 3.2 behandelt de toegepaste methodes.

De resultaten uit dit onderzoek worden eveneens samengevat in een tabellenset die via [deze link](#) opvraagbaar is.

2.

Resultaten

2.1 Kenmerken van woningen binnen het aardbevingsgebied

In tabel 2.1.1 worden de woningkenmerken beschreven van de verschillende onderzochte populaties, tabel 2.1.2 geeft de kenmerken procentueel weer.

2.1.1 Kenmerken van woningen binnen het aardbevingsgebied, 2016, aantallen

	Eenheid	Totaal ¹⁾	Koopwoningen	Te koop ²⁾	Lang te koop ³⁾	Aangemeld ⁴⁾	Gehonoreerd	Bod geaccepteerd
	aantal							
Totaal		25 810	16 192	714	472	179	55	33
Type woning								
eengezinswoning		22 306	15 786	668	441	170	53	32
meergezinswoning		3 504	406	46	31	8	.	.
onbekend		0	0	0	0	1	.	.
Bouwjaar								
tot 1945		7 388	6 364	291	212	97	26	16
1945 tot 1975		8 125	3 852	170	102	38	16	8
1975 of later		10 297	5 976	253	158	43	13	9
onbekend		0	0	0	0	1	0	0
Oppervlakte (in m ²)								
0 tot 100		8 247	2 414	144	91	22	9	4
100 tot 150		10 698	7 632	299	189	62	26	15
150 tot 10 000		6 864	6 146	271	192	95	20	14
onbekend of onwaarschijnlijk ⁵⁾		1	0	0	0	0	0	0
Ligging								
krimpgemeente		19 681	11 619	589	396	139	48	27
geen krimpgemeente		6 129	4 573	125	76	40	7	6
	euro's							
Mediaan van de WOZ-waarde		133 000	160 000	157 000	161 000	175 000	150 000	161 000
	aantal							
Vraagprijs (in euro's)								
10 000 tot 150 000				267	173	48	22	13
150 000 tot 200 000				168	110	35	21	11
200 000 of meer				279	189	80	12	9
woning staat niet te koop				0	0	16	0	0

Bron: CBS.

¹⁾ De categorie 'totaal' omvat alle woningen in het 0,2 PGA contouren gebied.

²⁾ Te koop staand op 1 mei 2016.

³⁾ Minimaal een jaar te koop staand op 1 mei 2016.

⁴⁾ Hierin vallen ook woningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de opkoopregeling.

⁵⁾ Deze categorie omvat alle oppervlaktes die onbekend zijn of groter zijn dan 9 999 m².

2.1.2 Kenmerken van woningen binnen het aardbevingsgebied, 2016, procenten

	Een- heid	Totaal ¹⁾	Koop- woningen	Te koop ²⁾	Lang te koop ³⁾	Aan- gemeld ⁴⁾	Gehono- reerd	Bod geaccep- teerd
	%							
Totaal		100	100	100	100	100	100	100
Type woning								
eengezinswoning		86	97	94	93	95	96	97
meergezinswoning		14	3	6	7	4	.	.
onbekend		0	0	0	0	1	.	.
Bouwjaar								
tot 1945		29	39	41	45	54	47	48
1945 tot 1975		31	24	24	22	21	29	24
1975 of later		40	37	35	33	24	24	27
onbekend		0	0	0	0	1	0	0
Oppervlakte (in m ²)								
0 tot 100		32	15	20	19	12	16	12
100 tot 150		41	47	42	40	35	47	45
150 tot 10 000		27	38	38	41	53	36	42
onbekend of onwaarschijnlijk ⁵⁾		0	0	0	0	0	0	0
Ligging								
krimpgemeente		76	72	82	84	78	87	82
geen krimpgemeente		24	28	18	16	22	13	18
Vraagprijs (in euro's)								
10 000 tot 150 000				37	37	27	40	39
150 000 tot 200 000				24	23	20	38	33
200 000 of meer				39	40	45	22	27
woning staat niet te koop						9		

Bron: CBS.

¹⁾ De categorie 'totaal' omvat alle woningen in het 0,2 PGA contouren gebied.

²⁾ Te koop staand op 1 mei 2016.

³⁾ Minimaal een jaar te koop staand op 1 mei 2016.

⁴⁾ Hierin vallen ook woningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de opkoopregeling.

⁵⁾ Deze categorie omvat alle oppervlaktes die onbekend zijn of groter zijn dan 9 999 m².

Ongeveer 90 procent van de woningen in de verschillende populaties bestaat uit eengezinswoningen. Het aandeel meergezinswoningen in de groep woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling ligt met 4 procent iets lager dan in de groep met langdurig te koop staande woningen. Daar bestond 7 procent van de woningen uit meergezinswoningen.

Wanneer gekeken wordt naar alle woningen in het aardbevingsgebied is te zien dat 40 procent gebouwd is in de periode na 1975. Bijna 30 procent van de woningen komt uit de periode voor 1945. Koopwoningen zijn vaker vooroorlogs; bijna 40 procent is gebouwd voor 1945. Van de woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling komt een nog groter deel van de uit deze periode, namelijk iets meer dan de helft.

Iets meer dan een kwart van alle woningen in het aardbevingsgebied heeft een woningoppervlakte van meer dan 150m². Van de woningen waarvoor een aanvraag is ingediend voor de opkoopregeling was dit meer dan de helft van de woningen. De

aanvragen van deze grotere woningen werden echter minder vaak gehonoreerd; ruim 20 procent werd gehonoreerd tegenover ruim 40 procent bij de woningen tot 150 m².

Dit heeft te maken met de hogere vraagprijs van woningen met een groter oppervlak. Om aan te sluiten bij het werkelijke aandeel woningen in het aardbevingsgebied dat een waarde heeft van onder en boven de 200 000 euro, heeft de NCG twee derde van het totale budget voor de opkoopregeling beschikbaar gesteld voor woningen tot 200 000 euro (laag segment) en een derde voor woningen vanaf 200 000 euro (hoog segment). Een aanvraag wordt gehonoreerd wanneer is voldaan aan de voorwaarden van de regeling en wanneer het budget voor de betreffende prijsklasse dit toestond. Alle geldige aanvragen van laag segment woningen konden hierdoor worden gehonoreerd. Voor de hoog segment woningen is door middel van een loting bepaald welke aanvragen zijn gehonoreerd. De aangemelde woningen waren relatief duur; 45 procent van deze woningen had een vraagprijs boven de 200 000 euro. Hierdoor konden de aanvragen die waren ingediend voor woningen met een vraagprijs in het hogere segment minder vaak worden gehonoreerd. Terwijl 15 procent van alle aanvragen (zowel geldig als ongeldig) in het hoge segment is gehonoreerd, is meer dan de helft van de aanvragen in het lage segment gehonoreerd.

Van de aangemelde woningen met een oppervlak van 150m² of meer had bijna driekwart een prijs van 200 000 euro of meer (hoog segment). Bij de woningen met een kleiner oppervlak was dit iets minder dan een kwart van de woningen. Omdat de vraagprijs van aangemelde woningen met een oppervlak van 150m² aanzienlijk vaker tot het hoge segment behoorde dan van woningen met een kleiner oppervlak, zijn de aanvragen voor deze woningen dus relatief minder vaak gehonoreerd.

Van alle woningen in het aardbevingsgebied ligt ruim driekwart in een krimpgemeente¹. In deze krimpgemeenten bestaat 60 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen, in gemeenten zonder bevolkingskrimp is dit driekwart van de woningen. Ook komt het in krimpgemeenten iets vaker voor dat een te koop staande woning langer dan een jaar te koop staat. In krimpgemeenten is dit voor 67 procent van de te koop staande woningen het geval. Voor woningen in gemeenten zonder krimp is dit 61 procent. Van de woningen die zich hebben aangemeld voor de opkoopregeling wordt de aanvraag bij woningen in krimpgemeenten in 35 procent van de gevallen gehonoreerd. Dit is vaker dan in gebieden waar geen krimp is; daar is dit bij 18 procent van de aanmeldingen het geval. Dit kan te maken hebben met de prijs van de woningen in krimpgemeenten; in deze gebieden komen minder woningen voor met een vraagprijs boven 200 000 euro. Van de aanvragen voor woningen in krimpgemeenten had minder dan de helft een vraagprijs in het hoog segment. In niet-krimpgemeenten was dit voor bijna tweederde van de aanvragen het geval.

Van de verschillende populaties is de WOZ-waarde² het hoogste voor woningen die zich hebben aangemeld voor de regeling. Voor de woningen waarbij de aanvraag is gehonoreerd is de WOZ-waarde lager. Dit is logisch omdat er meer aanvragen zijn goedgekeurd van woningen met een lagere prijs.

¹ De officiële indeling per 29 juni 2015 is hier te vinden: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/06/29/indelinggemeenten-krimpregio-s-en-anticiperregio-s>

² Wanneer gesproken wordt over de WOZ-waarde gaat het om de mediaan van de WOZ-waarde.

2.2 Kenmerken van bewoners binnen het aardbevingsgebied

In tabel 2.2.1 worden de bewonerskenmerken beschreven van de verschillende onderzochte populaties, tabel 2.2.2 geeft de kenmerken procentueel weer.

2.2.1 Kenmerken van bewoners binnen het aardbevingsgebied, 2016, aantallen

	Eenheid	Totaal ¹⁾	Koopwoningen	Te koop ²⁾	Lang te koop ³⁾	Aangemeld ⁴⁾	Gehonoreerd	Bod geaccepteerd
	aantal							
Leeftijd								
totaal aantal bewoners		55 989	39 864	1 417	934	352	113	70
0 tot 30 jaar		18 005	12 640	490	305	102	35	17
30 tot 65 jaar		26 440	20 161	692	459	168	57	36
65 jaar en ouder		11 544	7 063	235	170	82	21	17
Huishoudenssamenstelling								
totaal aantal huishoudens		24 473	15 944	610	413	154	51	32
éénpersoonshuishouden		7 739	3 333	172	119	41	16	12
huishouden zonder kinderen		8 088	6 181	208	150	57	18	10
huishouden met kinderen		8 561	6 386	228	143	56	17	10
overig huishouden		85	44	2	1	0	0	0
	euro's							
Mediaan van het gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen		20 900	23 800	22 500	21 600	21 600	.	.
	aantal							
Opgegeven knelpunt								
totaal aantal genoemde knelpunten ⁵⁾						189	57	35
familieomstandigheden						40	12	9
werk elders						37	16	5
wil kleiner wonen						99	29	21
overig						13		

Bron: CBS.

¹⁾ De categorie 'totaal' omvat alle woningen in het 0,2 PGA contouren gebied.

²⁾ Te koop staand op 1 mei 2016.

³⁾ Minimaal een jaar te koop staand op 1 mei 2016.

⁴⁾ Hierin vallen ook woningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de opkoopregeling.

⁵⁾ Omdat er meerdere knelpunten opgegeven konden worden, is het aantal genoemde knelpunten groter dan het aantal aangemelde woningen.

Ongeveer de helft van de bewoners in het aardbevingsgebied is 30 tot 65 jaar oud. Dit is ook het geval voor de bewoners van de woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling. De aanvragen van bewoners boven de 65 jaar worden in ongeveer een kwart van de gevallen gehonoreerd. Dit is minder vaak dan bij de andere leeftijdsgroepen, in deze groepen wordt ongeveer 34 procent van de aanvragen gehonoreerd.

2.2.2 Kenmerken van bewoners binnen het aardbevingsgebied, 2016, percentages

	Eenheid	Totaal ¹⁾	Koopwoningen	Te koop ²⁾	Lang te koop ³⁾	Aangemeld ⁴⁾	Gehonoreerd	Bod geaccepteerd
	%							
Leeftijd								
totaal aantal bewoners		100	100	100	100	100	100	100
0 tot 30 jaar		32	32	35	33	29	31	24
30 tot 65 jaar		47	51	49	49	48	50	51
65 jaar en ouder		21	18	17	18	23	19	24
Huishoudenssamenstelling								
totaal aantal huishoudens		100	100	100	100	100	100	100
éénpersoonshuishoudens		32	21	28	29	27	31	38
huishouden zonder kinderen		33	39	34	36	37	35	31
huishouden met kinderen		35	40	37	35	36	33	31
overig huishouden		0	0	0	0	0	0	0
Opgegeven knelpunt								
totaal aantal genoemde knelpunten						100	100	100
familieomstandigheden						21	21	26
werk elders						20	28	14
wil kleiner wonen						52	51	60
overig						7		

Bron: CBS.

¹⁾ De categorie 'totaal' omvat alle woningen in het 0,2 PGA contouren gebied.

²⁾ Te koop staand op 1 mei 2016.

³⁾ Minimaal een jaar te koop staand op 1 mei 2016.

⁴⁾ Hierin vallen ook woningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de opkoopregeling.

Er zijn ongeveer evenveel eenpersoonshuishoudens, huishoudens zonder kinderen en huishoudens met kinderen in het aardbevingsgebied. In koopwoningen wonen in verhouding iets minder eenpersoonshuishoudens, in ruim 20 procent van de koopwoningen woont één persoon. Woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling worden in ruim een kwart van de gevallen bewoond door een éénpersoonshuishouden. Het aandeel éénpersoonshuishoudens is met bijna 40 procent nog groter bij de woningen waarvoor het bod uiteindelijk is geaccepteerd.

Meer dan de helft van de aanvragen wordt ingediend omdat bewoners kleiner willen gaan wonen. De ingediende aanvragen waarbij werk elders als knelpunt is opgegeven worden het vaakst gehonoreerd; namelijk in ruim 40 procent van de gevallen. Bij de andere door bewoners genoemde knelpunten is dit ongeveer 30 procent.

Het inkomen³⁾ van bewoners van koopwoningen is hoger dan voor de totale populatie in het gebied. Het inkomen van huishoudens waarvan het huis te koop staat is 5 procent lager dan dat van alle koopwoningen. Voor woningen die zijn aangemeld voor de regeling is het inkomen even hoog als het inkomen van andere huishoudens waarvan de woning al langer dan een jaar te koop staat.

³⁾ Wanneer gesproken wordt over het inkomen gaat het om de mediaan van het gestandaardiseerde besteedbaar huishoudinkomen.

2.3 Veranderingen in vraagprijs van verkochte en te koop staande woningen

Voor alle verkochte en te koop staande woningen is bepaald hoe lang de woning te koop staat en in hoeverre de prijs gezakt is ten aanzien van oorspronkelijke vraagprijs. Tabel 2.3.1 geeft de aantallen per populatie weer. Tabel 2.3.2. toont de procentuele verdeling. Voor de aangemelde woningen is de laatste vraagprijs gemiddeld bijna 10 procent

2.3.1 Veranderingen in vraagprijs van verkochte en te koop staande woningen, 2016, aantallen

	Verkocht ¹⁾	Te koop ²⁾		Aan- gemeld ³⁾	Gehono- reerd	Bod geac- cepteerd
	laatste vraagprijs	transactie- prijs	laatste vraagprijs	laatste vraagprijs		
	aantal					
Totaal	123	123	714	179	55	33
0 tot 1 jaar te koop	77	77	242	4		
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	65	12	187	3		
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	10	53	44	0		
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	2	12	11	1		
1 tot 2 jaar te koop	19	19	126	36	14	7
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	8	0	65	14	5	1
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	5	6	46	12	6	4
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	6	13	15	10	3	2
2 tot 4 jaar te koop	15	15	164	42	15	10
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	3	0	51	7	1	0
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	2	4	47	14	5	2
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	10	11	66	21	9	8
4 jaar of meer te koop	12	12	182	81	26	16
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	0	0	29	9	2	2
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	2	0	62	15	5	4
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	10	12	91	57	19	10
Woning staat niet te koop				16		

Bron: CBS.

¹⁾ Verkocht in het tweede kwartaal van 2016.

²⁾ Te koop staand op 1 mei 2016.

³⁾ Hierin vallen ook woningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de opkoopregeling. Woningen kunnen dus ook korter dan één jaar te koop staan.

lager dan de oorspronkelijke vraagprijs. Bij woningen waar de aanvraag is gehonoreerd is de laatste vraagprijs gemiddeld 12 procent lager, en voor de woningen waarbij het bod is geaccepteerd is dit 14 procent. Voor alle te koop staande woningen in het aardbevingsgebied ligt de laatste vraagprijs veel dichterbij de oorspronkelijke vraagprijs. Daar is deze ruim 3 procent lager.

2.3.2 Veranderingen in vraagprijs van verkochte en te koop staande woningen, 2016, percentages

	Verkocht ¹⁾	Te koop ²⁾		Aan- gemeld ³⁾	Gehono- reerd	Bod geac- cepteerd
	laatste vraagprijs	transactie- prijs	laatste vraagprijs	laatste vraagprijs		
	%					
0 tot 1 jaar te koop	100	100	100	100		
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	84	16	77	75		
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	13	69	18	0		
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	3	16	5	25		
1 tot 2 jaar te koop	100	100	100	100	100	100
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	42	0	52	39	36	14
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	26	32	37	33	43	57
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	32	68	12	28	21	29
2 tot 4 jaar te koop	100	100	100	100	100	100
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	20	0	31	17	7	0
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	13	27	29	33	33	20
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	67	73	40	50	60	80
4 jaar of meer te koop	100	100	100	100	100	100
niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	0	0	16	11	8	13
tot 10% gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	17	0	34	19	19	25
10% of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs	83	100	50	70	73	63

Bron: CBS.

¹⁾ Verkocht in het tweede kwartaal van 2016.

²⁾ Te koop staand op 1 mei 2016.

³⁾ Hierin vallen ook woningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de opkoopregeling. Woningen kunnen dus ook korter dan één jaar te koop staan.

Van de verkochte woningen in het aardbevingsgebied is 63 procent binnen een jaar verkocht. Van de woningen die nog te koop staan, staat twee derde al langer dan een jaar te koop. Van de aanvragen waar de aanvraag is gehonoreerd staat bijna de helft al langer dan vier jaar te koop.

Van de woningen die korter dan een jaar te koop staan is de laatste vraagprijs in ruim driekwart van de gevallen niet gezakt ten opzichte van de oorspronkelijke vraagprijs. Voor verkochte woningen was de transactieprijs uiteindelijk in veel gevallen wel lager dan de oorspronkelijke vraagprijs. Dit effect neemt toe naarmate de verkoopduur toeneemt; van alle woningen die langer dan 1 jaar te koop hebben gestaan is de uiteindelijke transactieprijs lager dan de oorspronkelijke vraagprijs. Bij woningen die langer dan vier jaar te koop hebben gestaan is de transactieprijs van alle woningen 10 procent of meer gedaald ten aanzien van de oorspronkelijke vraagprijs. Dit zien we ook terug in de verandering van vraagprijs bij de andere populaties. Over het algemeen neemt het aandeel woningen in prijs daalt toe naarmate de tijd dat een woning te koop staat oploopt. Zo neemt bij de aangemelde woningen het percentage woningen dat gezakt is in vraagprijs toe van 25 procent voor woningen die tot 1 jaar te koop staan tot bijna 90 procent voor woningen die langer dan 4 jaar te koop staan.

Voor woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling is de vraagprijs in de helft van de gevallen met 10 procent of meer gezakt. Voor de gehonoreerde aanvragen en de aanvragen waarbij het bod is geaccepteerd ligt het aandeel woning dat sterk in prijs is gezakt iets hoger, respectievelijk 56 en 61 procent.

Voor woningen die 1 tot 2 jaar te koop staan, wordt het bod voor de opkoopregeling in de helft van de gevallen geaccepteerd⁴⁾. Wanneer de woning langer dan 2 jaar te koop staat gebeurt dit in meer dan 60 procent van de gevallen. Ook geldt dat wanneer de vraagprijs gezakt is, het bod vaker wordt geaccepteerd dan wanneer er geen daling is geweest.

2.4 Conclusie

Over het algemeen komen de kenmerken van de woningen van de deelnemers aan de opkoopregeling redelijk overeen met de kenmerken van alle woningen in het aardbevingsgebied. Er zijn wel een aantal verschillen, zo zijn de woningen van de aanmelders iets ouder en is de WOZ-waarde hoger. Aan het feit dat duurdere woningen iets vaker worden aangeboden voor de regeling is verbonden dat hun oppervlakte vaak groter is dan die van de totale populatie koopwoningen.

De aanvragen die worden ingediend voor woningen in het hoge segment worden echter minder vaak gehonoreerd. Dit heeft te maken met de opzet van de regeling. Twee derde van het budget is gereserveerd voor aanvragen voor woningen in het lage segment. Dit kan bijvoorbeeld doorwerken in de uitkomsten voor krimp gemeenten. Omdat in krimp gemeenten meer woningen liggen met een lage vraagprijs is de kans hier groter dat een aanvraag wordt gehonoreerd.

De leeftijdsopbouw van de bewoners van het aardbevingsgebied en de aanmelders voor de regeling komt redelijk overeen. Bij de aanmelders voor de regeling komen iets minder eenpersoonshuishoudens voor dan in de totale populatie.

Het grootste deel van de aanvragen wordt ingediend omdat bewoners kleiner willen gaan wonen. De meeste aanvragen worden gehonoreerd van mensen die elders werk hebben gevonden. De aanvragen van mensen boven de 65 jaar worden minder vaak gehonoreerd dan bij de andere leeftijdsgroepen.

Van de woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling staat al bijna de helft langer dan vier jaar te koop. Voor deze woningen is de vraagprijs in de helft van de gevallen met meer dan 10 procent gezakt. Voor de gehonoreerde aanvragen en de aanvragen waarbij het bod is geaccepteerd ligt het aandeel woning dat sterk in prijs is gezakt nog iets hoger. In het algemeen neemt het percentage woningen dat substantieel in prijs daalt toe naarmate de verkoopduur toeneemt.

Doorgaans lijken de bewoners- en woningkenmerken van de verschillende populaties behoorlijk op elkaar. De bovengenoemde verschillen die wel bestaan, ontstaan voor een deel door de opzet van de regeling die ertoe leidt dat er meer aanvragen zijn gehonoreerd voor laagsegment woningen. Dit werkt bijvoorbeeld door in verschillende andere kenmerken zoals het woningoppervlakte en de ligging in krimp of niet-krimp gebieden.

⁴⁾ Voor 14 gehonoreerde aanvragen was ten tijde van het onderzoek nog onbekend of het bod werd geaccepteerd. Dit aandeel kan dus nog toenemen.

3.

Technische

toelichting

3.1 Bronbestanden

Voor dit onderzoek is gebruikt gemaakt van de volgende bronbestanden:

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (plus)

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is gebruikt om de woningvoorraad in het aardbevingsgebied te bepalen op 1 januari 2016. Voor de populaties is geprobeerd om deze bij voorkeur af te leiden op 1 mei 2016 omdat dit het moment is dat woningeigenaren zich konden aanmelden voor de opkoopregeling. Sommige registraties kennen echter een time-lag waardoor de informatie voor dit peilmoment nog niet bekend was ten tijde van de uitvoering van het onderzoek. In die gevallen is de meeste recente informatie die wel beschikbaar is gebruikt. De woningkenmerken type woning, oppervlakte en bouwjaar zijn bepaald op basis van de BAG met peildatum 31 december 2015. De BAG bestaat uit de Basisregistratie Gebouwen en de Basisregistratie Adressen. In de Basisregistratie Gebouwen zijn onder andere alle verblijfsobjecten in Nederland opgenomen. Gemeenten dragen zorg voor de vulling van de BAG. Zij zijn verplicht te zorgen voor een volledige, juiste en actuele registratie van verblijfsobjecten op hun grondgebied.

De BAGplus is de BAG waaraan de WOZ-waarde en eigendomssituatie zijn toegevoegd. Door gebruik te maken van de BAGplus kunnen koopwoningen worden onderscheiden van huurwoningen en van niet-woningen. Op basis van de BAGplus zijn de koopwoningen geselecteerd op peildatum 1 januari 2016. Daarnaast zijn de mediane WOZ-waarden bepaald op 1 januari 2015. Omdat gemeenten taxeren naar de waarde van 1 januari van het voorgaande jaar, bevat de BAGplus 2015 de WOZ-waarden met waardepeildatum 1 januari 2014. Deze worden alleen bepaald voor woningen met een waarde groter dan of gelijk aan 10 duizend euro en kleiner dan of gelijk aan 5 miljoen euro. Het gaat daarbij om de ongecorrigeerde WOZ-waarden. Eventuele aanpassingen in de WOZ-waarde naar aanleiding van een bezwaarschrift zijn dus niet in de waarden verwerkt.

NVM bestand

Het bestand van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) bevat bestaande woningen die ergens tussen 1 januari 1985 en 3 augustus 2016 te koop hebben gestaan bij NVM-makelaars. Het NVM bestand en de bewerkingen die hier op worden uitgevoerd zijn beschreven in het [methoderapport](#) bij het onderzoek woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Voor het onderzoek naar de opkoopregeling is een extra filter toegepast waardoor alleen woningen die in het 0,2 PGA contourengebied liggen worden geselecteerd.

Het NVM bestand vormt de basis om de te koop staande woningen, de woningen die minimaal één jaar te koop staan en de verkochte woningen te bepalen. De vraagprijs van de (minimaal één jaar) te koop staande woningen komt ook uit het NVM bestand. Verder worden voor de te koop staande woningen de te koop duur en verandering in

vraagprijs bepaald op basis van het NVM bestand. Voor de verkochte woningen worden de verkoopduur en de verandering in vraagprijs, zowel voor de laatste vraagprijs als voor de transactieprijs, ook vastgesteld op basis van het NVM bestand.

Bestand aanmeldingen

De NCG heeft in het kader van dit onderzoek een bestand geleverd met de woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling. Uit dit bestand wordt ook afgeleid voor welke woningen het verzoek is gehonoreerd en voor welke woningen het bod is geaccepteerd. Dit bestand is eveneens de bron voor het opgegeven knelpunt. Ten slotte komen de tekoopduur, vraagprijs en de verandering in vraagprijs uit dit bestand voor de woningen die zich hebben aangemeld voor de regeling.

De tekoopduur is de tijd dat een woning op 1 mei 2016 te koop staat. De precieze datum vanaf wanneer een woning te koop staat is voor sommige woningen niet bekend. Voor woningen die in mei te koop zijn gezet, wordt uitgegaan dat deze woningen vanaf 1 mei te koop staan. Wanneer alleen het jaar waarin de woning te koop is gezet bekend is, wordt aangenomen dat deze woningen na 1 mei te koop zijn gezet.

Basisregistratie personen

De Basisregistratie Personen (BRP) is de digitale bevolkingsregistratie van Nederland vanaf 2014. In de BRP zijn van iedere ingeschrevene gegevens als Burgerservicenummer (BSN), geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats geregistreerd. Van ingezetenen zijn bovendien gegevens over het huishouden waartoe de persoon behoort opgenomen. Voor ingezetenen wordt een adres in Nederland geregistreerd, voor niet-ingezetenen een adres buiten Nederland.

Uit de BRP worden de kenmerken leeftijd en huishoudenssamenstelling per 1 mei 2016. De samenstelling van het huishouden is bepaald door de huishoudenssamenstelling van de referentiepersoon te nemen. De referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van de andere leden in het particuliere huishouden worden bepaald en van wie de kenmerken eventueel ook aan het particuliere huishouden worden toegekend. Ook wordt aan de hand van de BRP bepaald wie de bewoners zijn van de woningen op 1 mei 2016.

Inkomensstatistiek

De inkomensstatistiek is gebruikt als bron van informatie over het gestandaardiseerde huishoudinkomen. De Inkomensstatistiek maakt gebruik van gegevens van onder andere de belastingdienst en Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) en bevat uit registraties afgeleide gegevens over het jaarinkomen van huishoudens in Nederland. De doelpopulatie bestaat uit de Nederlandse bevolking op 31 december van een onderzoeksjaar. Het betreft alleen personen die zijn ingeschreven in de BRP.

De mediaan van het gestandaardiseerde huishoudinkomen is afgeleid per 31 december 2014 voor particuliere huishoudens waarvan het inkomen bekend is. Dit is de meest recent datum met gegevens die geschikt zijn om regionale cijfers mee te bepalen. Het gestandaardiseerde inkomen is het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. Hierdoor kunnen huishoudens van verschillende grootte met elkaar vergeleken worden.

3.2 Operationalisering

Zoals eerder beschreven worden kenmerken van verschillende populaties vergeleken. Deze populaties zijn als volgt geoperationaliseerd:

1. De totale woningvoorraad in het aardbevingsgebied: alle verblijfsobjecten op 1-1-2016 in de postcodes die binnen het aardbevingsgebied¹⁾ vallen.
2. Koopwoningen: de koopwoningen op 1-1-2016 in de postcodes die binnen het aardbevingsgebied vallen.
2. Te koop staande woningen binnen dit gebied op 1 mei 2016.
3. Minimaal één jaar te koop staande woningen binnen dit gebied op 1 mei 2016.
4. Woningen die zijn aangemeld voor de opkoopregeling: hieronder valt ook een aantal woningen dat niet in het aardbevingsgebied ligt.
6. Woningen waarvoor de aanvraag is gehonoreerd.
7. Woningen waarvoor het bod is geaccepteerd medio december 2016. Van de gehonoreerde aanvragen waren er 14 nog in behandeling.

Voor de populaties is ernaar gestreefd deze af te leiden op 1 mei 2016 omdat dit het moment is dat woningeigenaren zich konden aanmelden voor de opkoopregeling. Sommige registraties kennen echter een time-lag waardoor de informatie voor dit peilmoment nog niet bekend was ten tijde van de uitvoering van het onderzoek. In die gevallen is de meeste recente informatie die wel beschikbaar is gebruikt.

De woningkenmerken zijn als volgt geoperationaliseerd:

1. Type woning: woningtype op 31 december 2015. Type woning wordt ingedeeld in drie categorieën:
 - Eengezinswoning
 - Meergezinswoning
 - Onbekend
2. WOZ-waarde: de WOZ-waarde op 1 januari 2015. Deze heeft als waardepeildatum 1 januari 2014. Voor de WOZ-waarde wordt de mediaan getoond. De WOZ-waarde is in verband met geheimhouding afgerond op duizendtallen.

¹⁾ Geoperationaliseerd als de postcodes binnen de 0,2 PGA contourenkaart zoals vastgesteld door de NCG. Zie: <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/binaries/nationaal-coordinator-groningen/documenten/richtlijnen/2016/april/25/overzicht-postcodes-koopinstrument/postcodes-proef-opkoopregeling-ncg.pdf>

3. Vraagprijs (alleen voor te koop staande woningen): de laatste vraagprijs uit het NVM bestand.

In overeenstemming met de indeling naar hoog en laag segment is de vraagprijs ingedeeld in de categorieën:

- 10 000 tot 150 000 euro
- 150 000 tot 200 000 euro
- 200 000 euro of meer
- Woning staat niet te koop (alleen bij aanmeldingen)

4. Bouwjaar²⁾: het bouwjaar van het pand (of panden). Het bouwjaar is in deze vier categorieën ingedeeld:

- Bouwjaar 1945 en eerder
- Bouwjaar 1945 tot 1975
- Bouwjaar 1975 en later
- Bouwjaar onbekend

5. Oppervlakte: de oppervlakte is ingedeeld in vier categorieën, namelijk:

- Oppervlakte tot 100 m²
- Oppervlakte 100 tot 150 m²
- Oppervlakte 150 tot 10 000 m²
- Oppervlakte onbekend of onwaarschijnlijk

Waarden van 10 000 m² en groter worden onwaarschijnlijk geacht en worden in de categorie onbekend geplaatst.

6. Ligging in een krimp gemeente: Een krimpgemeente is een gemeente met een substantiële en structurele daling van de bevolking³⁾. Dit kenmerk wordt ingedeeld in wel of geen krimpgemeente.

De bewonerskenmerken zijn als volgt geoperationaliseerd:

1. Leeftijd: de leeftijd van alle personen van de woningen is ingedeeld in 3 categorieën:

- 0 tot 30 jaar
- 30 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

2. Huishoudenssamenstelling: de huishoudenssamenstelling van de referentiepersoon van het huishouden wordt ingedeeld in de volgende categorieën:

- Éénpersoonshuishouden
- Huishouden zonder kinderen
- Huishouden met kinderen
- Overig huishouden

De huishoudenssamenstelling wordt onderdrukt wanneer er minder dan 3 huishoudens in één categorie voorkomen.

²⁾ Latere wijzigingen aan het pand leiden niet tot wijziging van het bouwjaar.

³⁾ De officiële indeling per 29 juni 2015 is hier te vinden: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/06/29/indelinggemeenten-krimpregio-s-en-anticiperregio-s>

3. Gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen: van het gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen wordt de mediaan getoond. De mediaan wordt onderdrukt als deze berekend wordt op minder dan 100 waarnemingen. Het huishoudensinkomen is afgerond op honderdtallen.
4. Opgegeven knelpunt als reden voor aanmelding voor de opkoopregeling (alleen voor aangemelde, gehonoreerde en bod geaccepteerde woningen); Dit kenmerk wordt ingedeeld in vier categorieën, namelijk:
 - Familieomstandigheden: bijvoorbeeld scheiding, overlijden, ontslag
 - Financiële problemen, psychische problemen door aardbevingen, werk elders
 - Wil kleiner wonen: bijvoorbeeld indicatie voor opname in verzorgingshuis.
 - Overig: bijvoorbeeld geen reden, huis is erfenis.

De verandering in vraagprijs wordt berekend voor de volgende ver- en te koopduren;

- 0 tot 1 jaar te koop
- 1 tot 2 jaar te koop
- 2 tot 4 jaar te koop
- 4 jaar of meer te koop
- Woning staat niet te koop (alleen bij aanmeldingen)

Voor verkochte, te koop staande, aangemelde, gehonoreerde en bod geaccepteerde woningen met de hiervoor vermelde ver- en te koopduren wordt de verhouding tussen de laatste en oorspronkelijke vraagprijs berekend met deze formule:

$$(oorspronkelijke\ vraagprijs - laatste\ vraagprijs) / oorspronkelijke\ vraagprijs * 100$$

Voor de verkochte woningen wordt de verandering daarnaast berekend voor de transactieprijs met deze formule:

$$(oorspronkelijke\ vraagprijs - verkoopprijs) / oorspronkelijke\ vraagprijs * 100$$

De prijsveranderingen zijn in de volgende categorieën ingedeeld:

- Niet gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs
- Tot 10 procent gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs
- 10 procent of meer gezakt t.o.v. oorspronkelijke vraagprijs

Medewerkers

Hanneke Posthumus

Manon Joosten

Mirjam Zengers