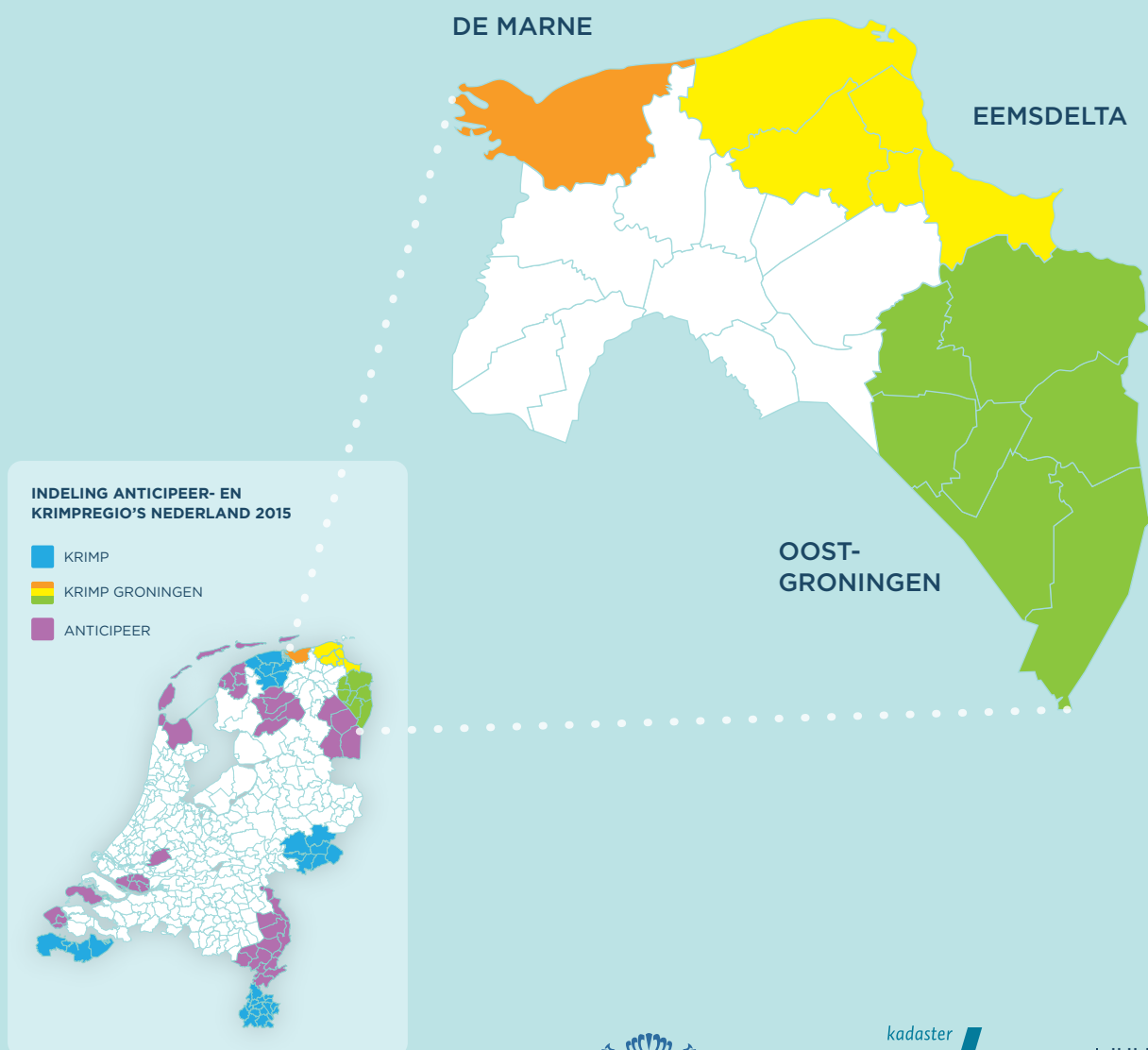


# De woningmarkt in de Groningse krimpgebieden

De provincie Groningen heeft aan het Kadaster gevraagd om onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de woningmarkt in krimpgebieden, in het bijzonder van de krimpgebieden in Groningen. Deze factsheet geeft inzicht in de resultaten.

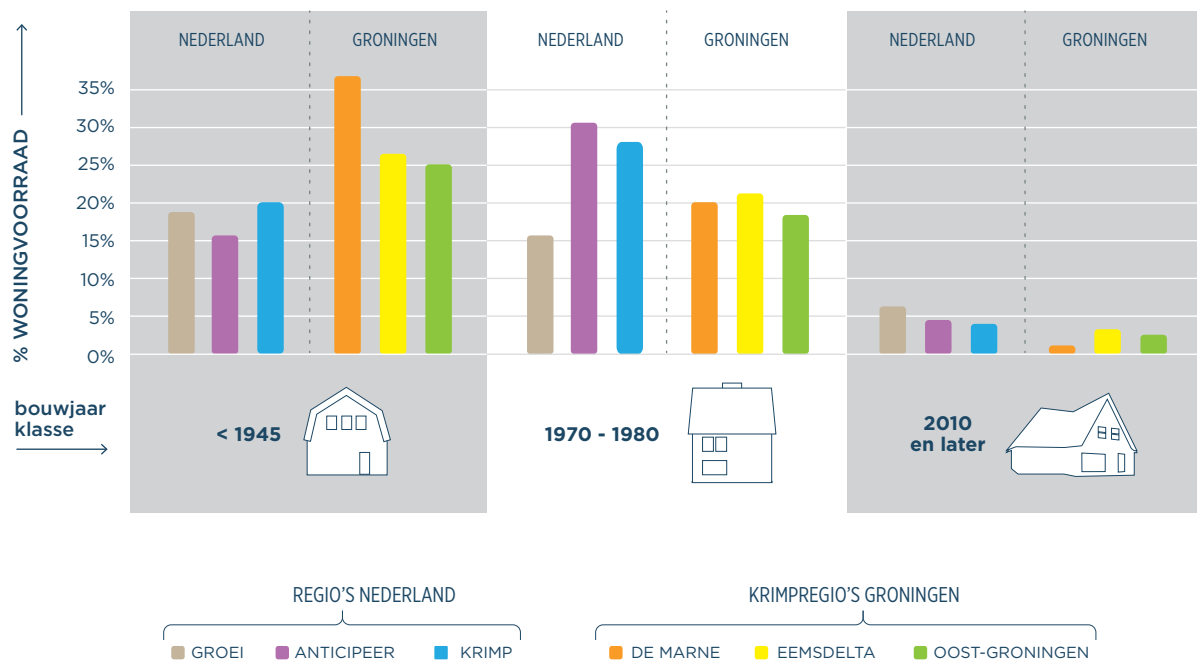


Woningen in Nederlandse krimpgebieden zijn voornamelijk vóór 1945 gebouwd. In de jaren '70 van de vorige eeuw werden in deze gebieden nog relatief veel woningen gebouwd. Vanaf 1980 worden structureel minder woningen gebouwd in krimpgebieden. Eenzelfde beeld, in mindere mate, geldt ook voor anticipergebieden.

In de Groningse krimpgebieden ligt het aandeel woningen gebouwd vóór 1945 nog hoger. Met name De Marne kent met ruim 37% een fors aandeel woningen uit deze bouwperiode. Daarnaast blijven in de Groningse krimpgebieden de aandelen tussen 1945 en 1970 en van 1980 tot 1990 achter bij de andere krimpgebieden.

De Marne kent een fors aandeel (37%) woningen uit de bouwperiode van vóór 1945, de dominante bouwvorm in De Marne is vrijstaande woningen (54%). Bijna 37% van de eigenaren in krimpgebieden is ouder dan 65 jaar. De dominante groep eigenaren in De Marne heeft de leeftijd van 65 tot 75 jaar.

## DE VERDELING VAN DE WONINGVOORRAAD PER BOUWJAARKLASSE PER REGIO



### CONCLUSIE 1

Als gevolg van achterblijvende nieuwbouw vanaf 1980 is de woningvoorraad relatief oud in de Nederlandse krimpgebieden.

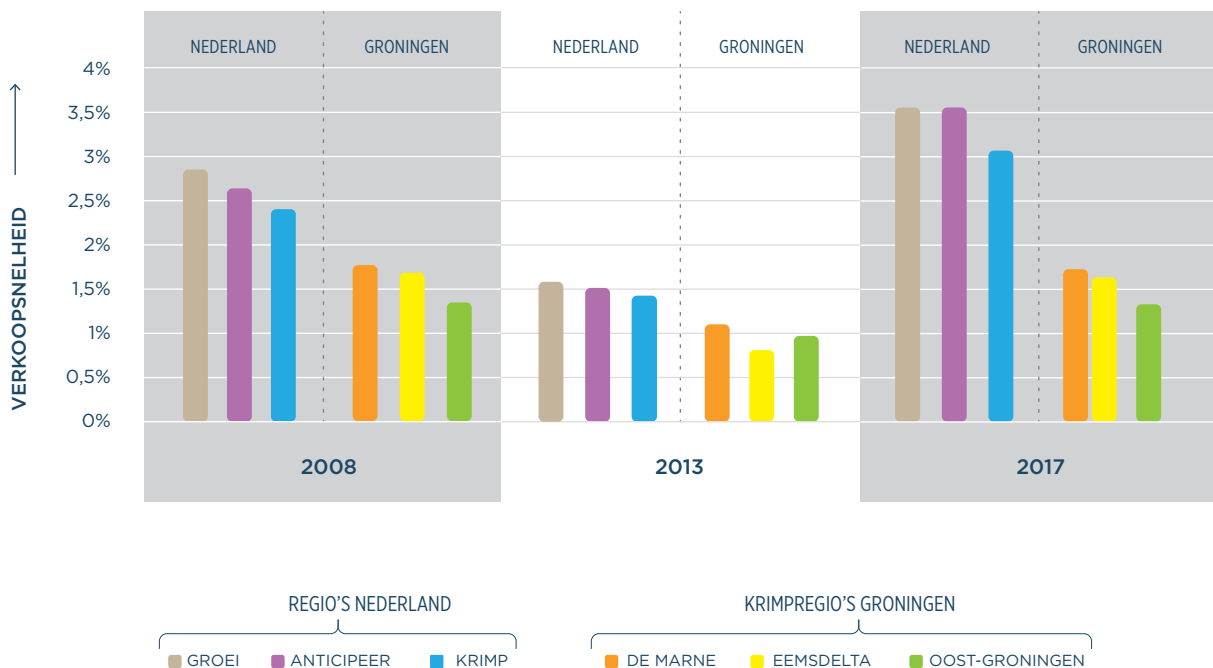
### CONCLUSIE 2

In de Groningse krimpgebieden blijft de nieuwbouw vanaf 1945 per saldo achter op de overige krimpgebieden waardoor de woningvoorraad nog ouder is.

De verkoopsnelheid geeft het deel van de woningvoorraad weer dat in een bepaald jaar verkocht wordt. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het van belang dat de verkoopsnelheid voldoende op peil blijft. We zien hier voor zowel groei-, krimp- en anticipeergebieden een vergelijkbare trend waarbij vanaf 2013 herstel optreedt. De verkoopsnelheid in groeiregio's is het grootst, in krimpregio's het laagst.

In vergelijking met de andere krimpregio's ligt de verkoopsnelheid in de Groningse krimpgebieden structureel lager. Een minder groot deel van de woningvoorraad wordt verkocht. Wel zien we ook hier herstel vanaf 2013. In Eemsdelta blijft de verkoopsnelheid vanaf 2013 mede als gevolg van de aardbevingsproblematiek verder achter.

### VERKOOPSNELHEID PER REGIO



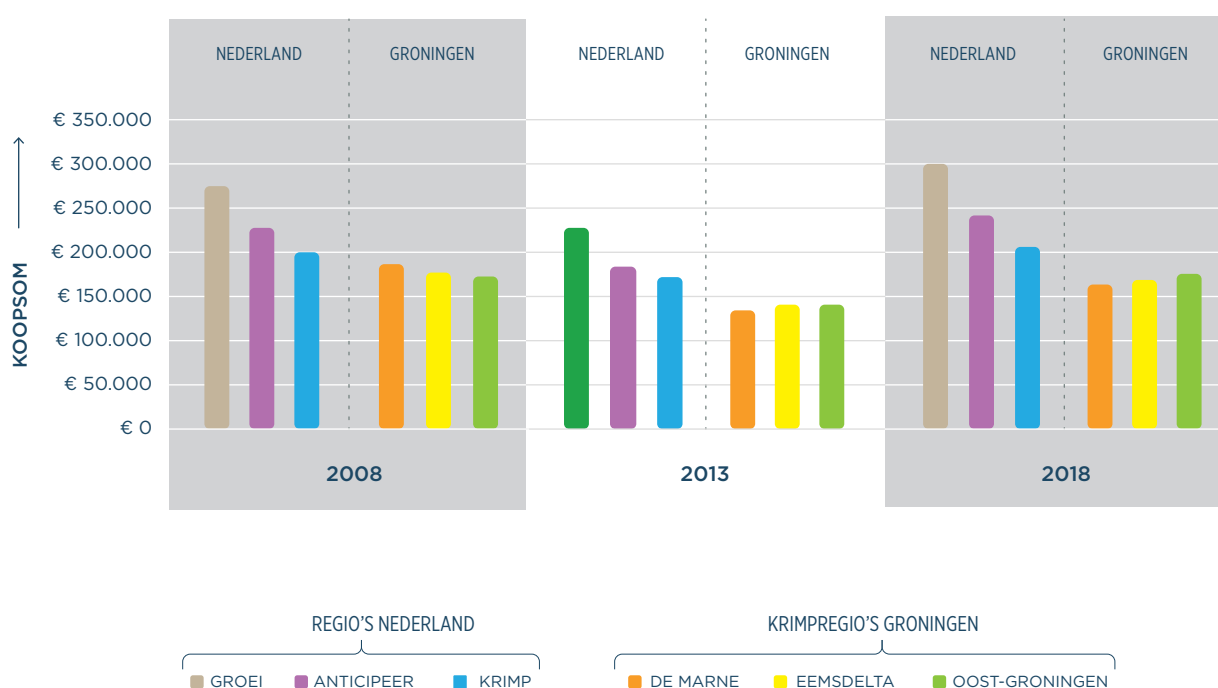
### CONCLUSIE 3

De verkoopsnelheid en de woningprijzen zijn in de krimpregio's sinds de opleving van de koopwoningmarkt in 2013 een stuk minder snel gestegen dan in de rest van Nederland. De structurele verschillen in woningprijzen en verkoopsnelheid tussen de krimpregio's en de rest van Nederland zijn hierdoor de afgelopen jaren nog verder toegenomen.

De gemiddelde koopsom ligt in krimpregio's fors lager dan in anticipeer- en groeiregio's. In 2018 kostte een woning in een groeiregio gemiddeld bijna € 300.000,-. In krimpgebieden is dat € 213.000,-.

De koopsommen in de Groningse krimpgebieden liggen vervolgens weer lager dan gemiddeld in krimpregio's. Deze verschillen zijn de afgelopen jaren verder toegenomen.

## GEMIDDELDE KOOPSOM PER REGIO



### CONCLUSIE 4

In de Groningse krimpgebieden blijven de stijging van de verkoopsnelheid en de woningprijzen nog verder achter dan in de overige krimpgebieden. De verkoopprijs is dermate laag dat nieuwbouw veelal niet rendabel is.