

Woningmarkt en economische ontwikkelingen

De voorgaande literatuurstudie 2018 (Sluiter *et al.*, 2018a) concludeerde dat de gaswinningsproblematiek in Groningen negatieve gevolgen heeft voor de woningmarkt in de regio. Panden zijn gedaald in waarde en zijn moeilijker te verkopen. Ook werd geconstateerd dat zowel gemeenten als bewoners meerkosten maakten als gevolg van de gaswinningsproblematiek, die doorgaans niet vergoed leken te worden. Economisch leek Groningen een stuk minder aantrekkelijk te zijn geworden voor ondernemers en toeristen. Sluiter *et al.* (2018a) meldden dat sommige ondernemers er voor kozen om het woord Groningen niet meer te gebruiken, maar in plaats daarvan andere termen te zoeken zoals 'Het Hogeland'. De impact op de arbeidsmarkt in de provincie Groningen leek iets minder negatief: de versterkingsopgave en investeringen vanuit de overheid zouden kunnen leiden tot stijgende arbeidsparticipatie en meer werkgelegenheid. Dit hoofdstuk gaat dieper in de op recente economische ontwikkelingen in Groningen op het gebied van de huizenmarkt en werkgelegenheid.



Ineke

Zuidwolde in de gemeente Groningen. Zuidwolde ligt weliswaar niet in de kern van het aardbevingsgebied, maar heeft wel degelijk te maken met de gevolgen van de gaswinning. In november 2018 is een veiligheidsoefening uitgevoerd met een fictieve aardbeving van 4,5 op de schaal van Richter, georganiseerd door de Veiligheidsregio Groningen.

5.1

INLEIDING

Dit hoofdstuk bundelt de kennis over de economische ontwikkelingen in Groningen sinds de vorige literatuurstudie. Eerst volgt een uitleg over de methodiek van de meest gebruikte bronnen (paragraaf 5.2). Daarna volgt meer informatie over de waardedaling, de verkoopbaarheid van woningen en verhuizingen (paragraaf 5.3). Hierna volgt een uitleg over het vertrouwen in de woningmarkt (5.4) en de effecten op de arbeidsmarkt (5.5). De paragraaf die hierop volgt gaat in op de economische aantrekkelijkheid en het investeringsklimaat in Groningen (5.6). Vervolgens sluiten we af met een samenvatting en aanbevelingen voor vervolgonderzoek (5.7).

5.2

OVERZICHT METHODIEK MEEST GEBRUIKTE BRONNEN

Hieronder worden de meest gebruikte bronnen over de woningmarkt en economische ontwikkeling uitgelicht, voor zover ze niet zijn benoemd in vorige hoofdstukken. Per rapport of artikel wordt de onderzoeksmethode besproken om een beter beeld te geven van wanneer de data is verzameld, hoe de data is verzameld en op basis waarvan de conclusies in dit hoofdstuk zijn getrokken. De bronnen zijn gerangschikt op alfabetische volgorde.

Het rapport van **Alsem et al.** (2018) geeft een beeld van de impact van de activiteiten van de *Economic Board Groningen* (EBG). De EBG heeft als doel de economie in het aardbevingsgebied (9 gemeenten vóór de herindeling) een nieuwe impuls te geven. Het rapport genaamd ‘Monitor Noord-Groningen 2018’ is uitgevoerd in opdracht van de EBG en is uitgevoerd door de Hanzehogeschool Groningen en de Rijksuniversiteit Groningen. Zij zijn gevraagd een Programmamonitor te ontwikkelen. De eerste meting is gepubliceerd eind 2016 (met gegevens tot en met 2015). Het rapport uit 2018 is de vervolgmeting en focust op de ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar. De indicatoren in deze monitor zijn o.a. bevolkingsontwikkelingen waarin het opleidingsniveau, het inkomensniveau, de werkgelegenheid, de werkloosheid en de bedrijvigheid in Noord-Nederland een rol spelen. De auteurs maken gebruik van secundaire bronnen.

Het onderzoek van **Boumeester & Lamain (2018)** maakt deel uit van een reeks onderzoeken naar het vertrouwen in de koopwoningmarkt. Dit onderzoek richt zich specifiek op het derde kwartaal van 2018. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de NCG. De NCG heeft in 2015 een uitbreiding van het landelijk onderzoek Eigen Huis Marktindicator (EHM) aangevraagd met een specifieke focus op de provincie Groningen. Het EHM is een bestaand onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door OTB (Onderzoek voor de gebouwde omgeving) aan de Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde. Dit onderzoek wordt al sinds 2004 uitgevoerd in opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH). Er wordt hier onderzoek gedaan naar het vertrouwen in de koopwoningmarkt. De NCG heeft gevraagd dit onderzoek uit te breiden voor de periode januari 2017 – maart 2019, zodat nader ingegaan kan worden op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in twee regio’s binnen de provincie Groningen;

de toenmalige aardbevingsgemeenten (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) en de overige gemeenten in Groningen.⁸⁴ De meting die in dit rapport wordt besproken (kwartaal 3 2018) heeft een totaal van 221 respondenten waarvan 106 uit de ‘aardbevingsgemeenten’ en 115 uit de overige gemeenten.

Het rapport van **Boumeester & Lamain (2019)** is een vervolg op het bovenstaande onderzoek. De meting is gedaan over het eerste kwartaal van 2019. Het aantal respondenten voor dit onderzoek is opgehoogd. Het aantal respondenten uit de ‘aardbevingsgemeenten’ ligt op 127 en 217 uit de overige gemeenten. Het totaal aantal respondenten is 344 (N=344).

Naast het bovenstaande onderzoek heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in opdracht van de NCG een reeks onderzoeken gedaan naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen en verkoopbaarheid van woningen in het aardbevingsgebied. De ontwikkeling van de woningmarkt binnen en grenzend aan het Groningenveld wordt beschreven in een reeks halfjaarlijkse rapporten. Het rapport van **Posthumus et al. (2018)** heeft betrekking op de woningmarktontwikkelingen tussen het derde kwartaal van 2012 – het kwartaal waarin de grote beving bij Huizinge (16 augustus 2012) plaatsvond – en het tweede kwartaal van 2018 (waarbinnen ook de beving van Zeerijp viel).

Dit onderzoek probeert inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningmarkt in het aardbevingsgebied (risicogebied) binnen en grenzend aan het Groningenveld. Hiervoor is de ontwikkeling in het risicogebied vergeleken met die in een referentiegebied. Buurten waar schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning voorkomt behoren tot het risicogebied. Hierbij gaat het om buurten waar vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met oktober 2016 meer dan één procent van de woningen en minimaal drie woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het CVW.

Het rapport van **Posthumus et al. (2019)** is de achtste in de onderzoeksreeks van het CBS. Het rapport toont de woningmarktontwikkelingen van 1995 kwartaal 1 - tot 2018 kwartaal 4. Het eerste rapport verscheen in december 2015, sindsdien verschijnt halfjaarlijks een publicatie. Vanaf 2019 worden alle resultaten van dit onderzoek ook op een online dashboard getoond.⁸⁵ Het onderzoeksteam heeft gebruik gemaakt van bronnen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de Basisregistratie Personen, het Woonruimtereister, schadegegevens van het CVW en het WOZ register.

Veel van de onderzoeken die in dit hoofdstuk worden gebruikt zijn tot stand gekomen in opdracht van de NCG. De NCG heeft (bestaande) onderzoeksverbanden uitgebreid met een specifieke focus op Groningen.

⁸⁴ De keuze van de onderzoekers om een onderscheid te maken tussen aardbevingsgemeente en niet-aardbevingsgemeente valt op. Zo’n grove indeling is wellicht te verdedigen in de situatie waar het om kleine gemeenten gaat. Maar ook dan is de constatering dat de grotere gemeenten Oldambt en Groningen weliswaar geen aardbevingsgemeente waren, terwijl een deel van de woningen wél binnen de contouren van de NAM viel en daarmee was blootgesteld en er ook veel schade werd toegekend.

⁸⁵ Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld 1995 Q1 - 2018 Q4. Zie: https://dashboards.cbs.nl/v2/woningmarktontwikkelingen_groningenveld/

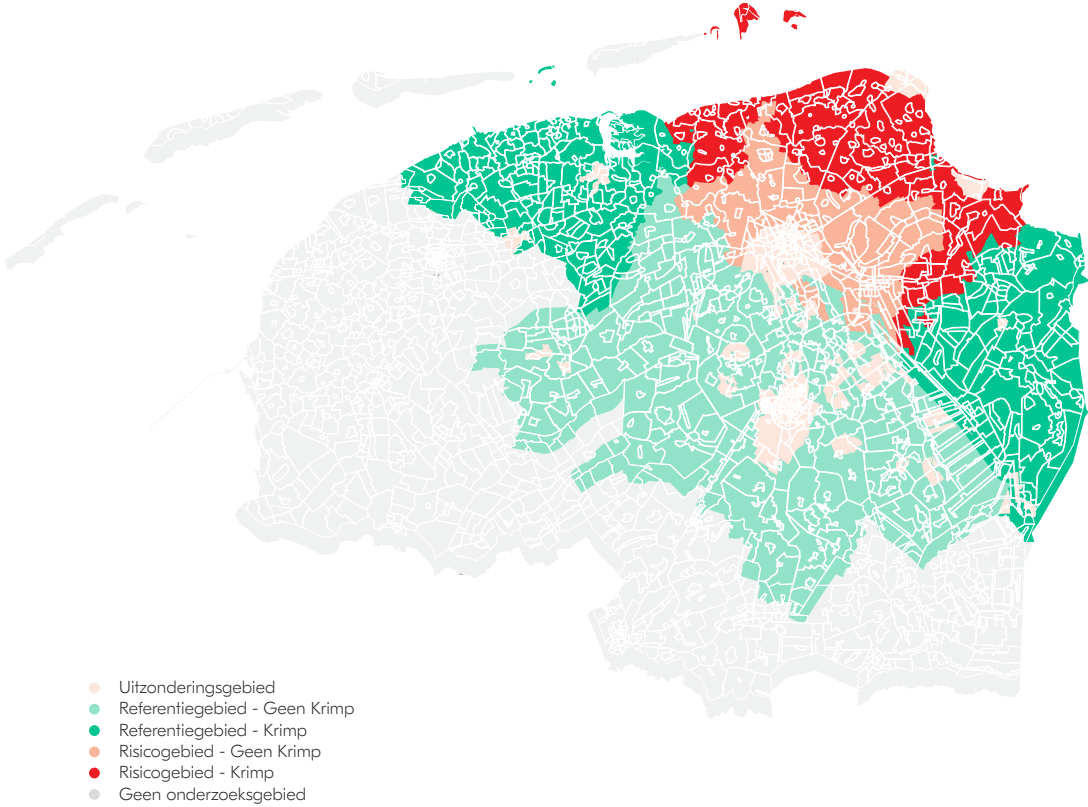
5.3

WAARDEDALING, VERKOOPBAARHEID EN VERHUIZINGEN

Uit de vorige literatuurstudie (Sluiter *et al.*, 2018a) bleek dat woningen in de aardbevingsregio gemiddeld voor een lagere prijs verkocht of te koop aangeboden werden dan woningen buiten de aardbevingsregio. Deze daling heeft fysieke componenten (daadwerkelijk geleden schade) en ook immateriële (zoals het imago en de verwachtingen over de toekomst). Daarnaast speelde de aantrekkingskracht van de stad Groningen en de bevolkingskrimp in sommige delen van de regio een rol. Deze paragraaf zal ingaan op de verschillende nieuwe ontwikkelingen op het gebied van huizenprijzen, de verkoopbaarheid van huizen en verhuizingen sinds de vorige literatuurstudie. Ook zal de waardedalingseis van Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (Stichting WAG), een belangenvereniging van woningeigenaren wiens pand minder waard is geworden, kort worden besproken.

Het CBS houdt de woningmarktontwikkeling in Nederland in de gaten en rapporteert hier halfjaarlijks over. Deze ontwikkelingen zijn ook specifiek onderzocht in Groningen (Posthumus *et al.*, 2018, 2019) waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen risicogebieden en referentiegebieden. De referentiegebieden liggen in Oost-Friesland, West Groningen, Mid- –tot Noord-Drenthe, en Zuidoost Groningen. Het aardbevingsgebied (in de rapportage risicogebied genoemd) bestaat uit gemeenten en buurten waarvan bij het CVW bekend was dat er schade, of risico daarop, bestond tot oktober 2016.⁸⁶ Zie voor een visuele weergave van de gebieden Figuur 5.1.

Uit deze figuur blijkt direct wat de achilleshiel is van het onderzoek dat hierna wordt besproken: hoe weet je of iets risicogebied is of niet? En: is het verstandig om als referentiegebied het direct naastgelegen gebied te nemen?



Figuur 5.1 Overzicht risicogebieden onderzoek CBS. Bron: Posthumus *et al.* (2019).⁸⁷

⁸⁶ Hierbij gaat het om buurten waar tot en met oktober 2016 meer dan één procent van de woningen en minimaal drie woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.

⁸⁷ Zie ook <<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/18/woningmarktontwikkelingen-randon-het-groningenveld>>

Ontwikkeling huizenprijzen

Tot en met het tweede kwartaal van 2018 geven de cijfers van het CBS weer dat, vergeleken met de situatie in 2012, overal in het risicogebied en het referentiegebied stijgingen plaatsvinden in de prijzen van koopwoningen (Posthumus *et al.*, 2018). Wel is er een significant verschil merkbaar tussen gebieden met gemiddelde schade-intensiteit en de referentiegebieden: in de gebieden met gemiddelde schade-intensiteit liggen verschillende ontwikkelingen significant achter.⁸⁸ Zo is het aandeel te-koop staande woningen hoger (9,8%) en ligt de prijsontwikkeling achter met 4,9%. Ook in gebieden met hoge schade-intensiteit blijft de prijsstijging achter (met 3,1%), maar dit is niet statistisch significant (iets wat mede te maken heeft met het aantal verkochte woningen). In risicogebieden met lage schade-intensiteit zou het omgekeerde waar kunnen zijn: daar stijgen prijzen iets meer dan in de referentiegebieden, maar het verschil is niet statistisch significant.

In het rapport tot en met het 4e kwartaal 2018 (Posthumus *et al.*, 2019) blijkt uit gegevens van het CBS dat het beschreven patroon op het gebied van prijsstijgingen doorzet. Dat betekent: in het algemeen is overal een prijsstijging te zien, met een significant verschil tussen het referentiegebied en de risicogebieden met gemiddelde schade-intensiteit waar de prijsstijging achterblijft.

Durán & Elhorst (2018) hebben met behulp van een econometrisch model 220.000 woningtransacties tussen 2009 en 2014 geanalyseerd. Een opvallend verschil met de modellen van het CBS is dat zij aannemen dat woningprijzen al vóór de beving van Huizinge kunnen zijn beïnvloed. Dat is geen onredelijke aanname: de bevingen namen vanaf 2005 in intensiteit en aantal toe. Zij hanteren ook andere referentiegebieden. Op basis van die methode komen zij tot de conclusie dat de huizenprijzen in de provincie Groningen en enkele Noord-Drentse gemeenten (de voormalige gemeente Leek en de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Aa en Hunze) negatief zijn beïnvloed door de vele kleinschalige aardbevingen die hebben plaatsgevonden. Dit is een opvallende bevinding want het duidt erop dat een deel van het referentiegebied van het CBS mogelijk óók een waarde-daling heeft meegemaakt. Hun data wijst op een prijsdaling van zo’n 3% in 2009, 5,2% in 2012 en 9,3% in 2014. De onderzoekers stellen dat sinds hun metingen enkele regelingen in het leven zijn geroepen, zoals het afbouwen van de ontginning, om deze daling tegen te gaan. De effecten daarvan moeten nog zichtbaar worden. Het is mogelijk, zo menen Durán & Elhorst, dat de prijsdaling na 2014 sterk is verminderd of zelfs gestopt.

9,8%
hoger is het aandeel te-koop staande woningen in gebieden met gemiddelde schade-intensiteit t.o.v. de referentiegebieden

4,9%
ligt de prijsontwikkeling achter in gebieden met gemiddelde schade-intensiteit t.o.v. de referentiegebieden

5.3.1

4.751
leden
telt Stichting WAG

€ 122
miljoen
eist Stichting WAG van de NAM

HUIZENPRIJZEN: COMPENSATIE EN STICHTING WAG

Vele duizenden woningeigenaren (om precies te zijn: 4751) hebben zich in de loop der jaren verenigd in de Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (Stichting WAG). Stichting WAG, opgericht in 2013, heeft van de aangesloten leden informatie over hun woning en waardedaling gebundeld met als doel om de waardedaling van hun huizen te verhalen op de NAM. Ook woningen zonder schade, die mogelijk wel minder waard zijn geworden, worden hierin meegenomen. De stichting heeft enkele juridische processen gevoerd met als doel de geleden schade op de NAM te verhalen, onafhankelijk of de woning is verkocht. De recht-bank in Leeuwarden stelde de stichting in januari 2018 in het gelijk. In mei 2018 besloot de NAM niet in hoger beroep te gaan. Het schadebedrag dat de Stichting WAG eist van de NAM komt op een totaal van 122 miljoen euro.⁸⁹

In november 2018 rapporteerde het Ministerie van EZK over een regeling voor waardecompensatie in Groningen welke uitgevoerd gaat worden door het IMG.⁹⁰ In dit advies wordt gesproken over een waardecompensatie ter hoogte van 2,7% tot 12,8% van de WOZ-waarde, welke dan uit zal moeten gaan van de beschikking van 2020, met peildatum 1 januari 2019. De compensatie zal worden berekend gebaseerd op een methode die is opgesteld door het onderzoeksbureau Atlas voor Gemeenten. De leden van Stichting WAG mogen ook gebruik gaan maken van deze nieuwe regeling die middels het IMG zal verlopen. Daarbij wordt wel duidelijk kenbaar gemaakt dat slechts één van de twee waardecompensaties zal worden toegekend: die uit de NAM-claim of die van het IMG.

⁸⁸ Schade-intensiteit is als volgt gedefinieerd: 1-30% woningen schade = lage intensiteit, 31-54% gemiddeld en 55% of meer hoog. Het is belangrijk te weten dat het, in het geval van ‘gemiddeld’, gaat om een klassenindeling en dus niet om statistische gemiddelden.

⁸⁹ Algemeen Dagblad, 2019. *Stichting claimt 122 miljoen bij NAM voor waardedaling Groningse woningen*. Laatst geraadpleegd op 2020-02-06 <<https://www.ad.nl/binnen-land/stichting-claimt-122-miljoen-bij-nam-voor-waardedaling-groningse-woningen~a33c6e5f/>>

⁹⁰ Kamerstuk 33 529, Laatst geraadpleegd op 2020-02-06 <<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33529-696.html>>

5.3.2

VERKOOPBAARHEID

Als eerste indicator voor de verkoopbaarheid van woningen gebruiken Posthumus *et al.* (2018) het aandeel verkochte woningen, ofwel het aantal woningen dat is verkocht als percentage van de totale woningvoorraad in een gebied. Sinds 2012 is in alle regio's in het rapport een stijging van het aandeel verkochte woningen te zien: meer dan een verdubbeling. In het referentiegebied is deze toename het grootst: 125% van het aantal in 2012. Risicogebieden met een gemiddelde schade-intensiteit zitten op 105% en gebieden met een lage schade-intensiteit 102%. Deze getallen zijn anders na afloop van het kalenderjaar 2018 (Posthumus *et al.*, 2019): het aandeel verkochte woningen neemt iets af. Over heel 2018 zijn er dan ook minder woningen van eigenaar gewisseld dan in het jaar ervoor. Het CBS geeft hiervoor als verklaring dat nu ook in het aardbevingsgebied duidelijk wordt dat er een tekort is aan woningen, waar dit nationaal gezien al eerder te merken was.⁹¹ Woningen in het hogere segment (met een vraagprijs van meer dan 200.000 euro) worden sneller, en meer, verkocht dan woningen met een lagere vraagprijs. Het CBS geeft hier geen verklaring voor in de rapportage.

5.3.3

TE KOOP STAANDE WONINGEN

Een tweede indicator voor verkoopbaarheid is het aandeel te koop staande woningen. Het CBS rapporteert (Posthumus *et al.*, 2018, 2019) dat het aantal is afgenomen sinds 2012. Deze daling geldt voor zowel de referentiegebieden als de risicogebieden. Gemiddeld is het aandeel te koop staande woningen gehalveerd. Vergeleken met 2017 is het aandeel te koop staande woningen gedaald met 20 tot 30%. In het algemeen volgt deze regionale ontwikkeling de nationale- en referentiegebiedsontwikkeling, maar ook hier is er een significant verschil tussen regio's met gemiddelde schade-intensiteit en het referentiegebied: in de schaderegio staan meer woningen te koop. Wanneer gekeken wordt naar de verschillen binnen het risicogebied valt op dat in gebieden waar bevolkingskrimp voorkomt het aandeel te koop staande huizen hoger ligt dan in gebieden waar dat niet zo is. Deze risicogebieden met krimp zijn Het Hogeland, de Eemsdelta en Oost-Groningen.⁹²

70-89

dagen
stond een woning
te koop in de risico-
gebieden in 2018

45

dagen
staat een huis
gemiddeld te koop
in Nederland

Het aantal dagen dat een woning te koop heeft gestaan voordat het werd verkocht is een derde indicator van verkoopbaarheid. Het aantal dagen dat een woning te koop stond in de risicogebieden in 2018 varieert van 70 tot 89, wat weliswaar veel minder is dan het aantal dagen in 2012, maar nog altijd een stuk hoger dan het nationale gemiddelde (45 dagen).

Hoe lang woningen die te koop staan op de markt is nog een indicator voor de verkoopbaarheid. Dit aantal dagen neemt in alle risicogebieden eerst toe na 2012 en begint pas eind 2017 te dalen. In de referentiegebieden is deze daling al ingezet eind 2014. Voor risicogebieden met lage- en gemiddelde schade-intensiteit geldt dat het verschil met de referentiegebieden nog merkbaar is: in die risicogebieden blijven de woningen langer te koop staan. Dit geldt niet voor gebieden met hoge schade-intensiteit: daar is de afname dusdanig snel geweest dat het verschil met de referentiegebieden niet meer significant is.

5.3.4

VERHUIZINGEN

De literatuurstudie uit 2018 (Sluiter *et al.*, 2018a) gaf aan dat inwoners van het aardbevingsgebied soms verhuizingen door omstandigheden moeten uitstellen, en dat inwoners soms de waarde van hun huis, waarin zij hebben geïnvesteerd als spaarpot voor het pensioen, zien dalen. Bewoners gaven aan dat zij verwachten niet te kunnen verhuizen omdat hun huidige woning niet verkoopbaar is. Omtrent verhuizingen wordt wel de kanttekening gemaakt dat de verhuiswens van Groningers in het aardbevingsgebied niet significant lijkt af te wijken van het nationale.

Het CBS heeft in de woningmarktrapportage over de eerste helft van 2018 ook verhuisbewegingen meegenomen (Posthumus *et al.*, 2018). Van alle verhuisbewegingen sinds 2012 is ongeveer de helft binnen het eigen risicogebied of naar een ander risicogebied. De andere helft vertrekt naar gebieden buiten het risicogebied. Verder wordt geconstateerd dat er een negatief migratiesaldo bestaat in de risicogebieden maar ook in de referentiegebieden. Dit houdt in dat er meer huishoudens uit de regio's vertrekken dan er bijkomen. Dit negatieve migratiesaldo lijkt in omvang af te nemen in 2017. De meest recente cijfers van het CBS (Posthumus *et al.*, 2019) geven echter aan dat de krimp in het noordoosten van Groningen door zal zetten (zie ook hoofdstuk 6).

Ondanks het gegeven dat sommige mensen wel willen verhuizen maar dat niet kunnen, lijkt het aantal mensen dat in deze situatie terechtkomt af te nemen. Dit blijkt onder andere uit gegevens van de Commissie Bijzondere Situaties (2018). In hun jaarrapport over 2018 wordt gemeld dat zij minder woningen hebben laten opkopen dan in voorgaande perioden. De commissie geeft hier twee mogelijke verklaringen voor: de tijdelijke opkoopregeling en de algemeen aantrekkende woningmarkt. Verder stelt de commissie vast dat bewoners vaak in de eigen regio willen blijven wonen na een verhuizing.

⁹¹ Centraal Bureau voor de Statistiek (2018). *Prijzen op recordhoogte door krapte op woningmarkt*. Laatst geraadpleegd op 2020-01-22 <<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/29/prijzen-op-recordhoogte-krapte-op-woningmarkt>>
⁹² De verwijzing in het CBS-document (Posthumus *et al.*, 2019) naar de indeling uit 2015, die voor het rapport gebruikt is, functioneert niet meer. Deze drie gebieden zijn door de auteurs van dit document vastgesteld door de krimpregio-kaart van het CBS (uit het methoderapport) te vergelijken met het overzicht 'Krimpgebieden en Anticipatiegebieden' van de Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingsdaling/krimpgebieden-en-anticipatiegebieden>

Tot en met het vierde kwartaal van 2018 geven de cijfers van het CBS dus weer dat overall in het risicogebied en het referentiegebied stijgingen plaatsvinden in de prijzen van koopwoningen. Daarnaast is ook een stijging van het aantal verkochte woningen te zien: het CBS concludeert dat dit te maken heeft met het tekort aan woningen in heel Nederland. Maar dat het beter gaat wil niet zeggen dat het weer helemaal normaal is. De prijsstijging in het risicogebied blijft significant achter in gebieden met gemiddelde schade-intensiteit. Ook ligt het aantal dagen dat een huis te koop staat hoger dan het landelijk gemiddelde. Er trekken relatief veel mensen weg uit de aardbevingsgemeenten, waardoor het krimpprocentage hier op dit moment het hoogst is in Nederland.

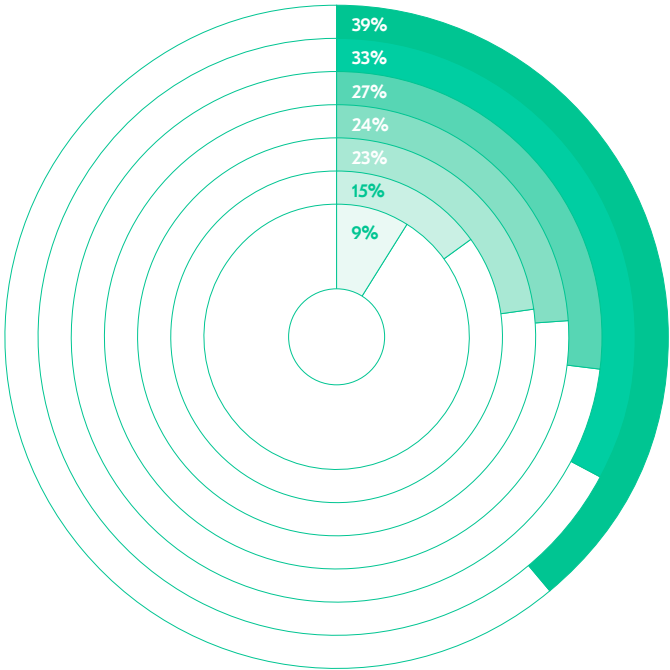
5.4

VERTROUWEN IN DE WONINGMARKT

Boumeester & Lamain (2018, 2019) hebben onderzoek verricht naar het vertrouwen in de woningmarkt met behulp van de Eigen Huis Markt-indicator. De scores op dit meetinstrument gaan van 0 tot 200, in stappen van 50. Bij een neutrale score is de waarde 100. Aan het onderzoek in 2018 deden 221 deelnemers mee en uit de data blijkt dat het vertrouwen in de woningmarkt stabiliseert binnen aardbevingsregio's (score 106, zelfde als voorgaande peiling), terwijl deze in de rest van Nederland licht daalt (score van 107 naar 105). Bevolkingskrimp lijkt geen grote rol meer te spelen bij het vertrouwen van de inwoners. De scores voor krimpgebieden en niet-krimpgebieden zijn nagenoeg gelijk (107 en 108), wanneer een splitsing tussen krimp, aardbevingsregio, niet-krimp en niet-aardbevingsregio wordt gemaakt. In tegenstelling tot vorige peilingen is er in 2018 wel een duidelijke dip te zien in het vertrouwen onder starters op de woningmarkt. Dat kan worden verklaard door de aantrekkende woningmarkt, met hogere prijzen en dus lastigere financiering tot gevolg, waar starters in Groningen en de aardbevingsgebieden nu ook mee worden geconfronteerd. Dertigers, gezinnen met kinderen en huishoudens met hogere inkomens in het aardbevingsgebied laten een grotere score zien qua vertrouwen (112-117) ten opzichte van andere Groningse gebieden en de rest van Nederland. Dit is waarschijnlijk een gevolg van de landelijke stijging in huizenprijzen.

Eind 2018 geeft 64% van de respondenten aan dat zij vermoeden dat het functioneren van de NCG bijdraagt aan een lichte, positieve ontwikkeling van vertrouwen in de woningmarkt (Boumeester & Lamain, 2018). In 2019 is dit percentage gedaald naar 42%. Verder wordt een overzicht gegeven van hoeveel procent van de respondenten vindt dat een bepaalde factor zeker heeft bijgedragen aan het verhogen van vertrouwen in de woningmarkt. De resultaten van de meting uit het eerste kwartaal 2019 zijn als volgt: zie figuur 5.2.

In het meest recente rapport uit 2019 blijft het algemene vertrouwen in de woningmarkt in de aardbevingsregio's stabiel met een score van 106 (Boumeester & Lamain, 2019). Het vertrouwen onder starters in de aardbevingsregio is sinds de peiling uit 2018 gestegen. De onderzoekers stellen dat deze categorie starters wel te maken heeft met dezelfde ontwikkelingen als elders in Nederland, maar in de aardbevingsregio's in minder sterke mate en dat daarom het vertrouwen hoger scoort.



- Verduurzaming tijdens de versterking
- Compensatie voor aardbevingsschade
- NAM regeling compensatie bij verkoop
- Beschikbaarheid van de Arbitrer Bodembeweging
- Inzet van de Commissie Bijzondere Situaties
- Pilot Koopinstrument NCG

Figuur 5.2 Factoren die bijdragen aan het verhogen van vertrouwen in de woningmarkt. Bron: Boumeester & Lamain (2018).



De algemene score in andere Groningse gemeenten is gedaald van 108 in 2018 naar 101 in 2019. Het vertrouwen in de woningmarkt in de rest van Nederland is sterk gedaald naar een score van 99, waar deze eerder 105 was. Het vertrouwen in de woningmarkt, met score 106, ligt in het aardbevingsgebied nu iets hoger dan de overige gemeenten in Groningen (101) en de provincie als geheel (103). 42% van de respondenten geeft aan dat het handelen van de NCG heeft bijgedragen aan een betere woningmarkt, 36% vindt dat niet. Het vertrouwen in de woningmarkt ligt in de aardbevingsregio's dus hoger dan in andere delen van Groningen en Nederland. Dit is een trend die in 2018 is ingezet. De maatregelen van de NCG omtrent het versterken en de verduurzaming hebben bijgedragen aan het verbeteren van het vertrouwen. Starters op de woningmarkt hebben het in heel Nederland moeilijk, maar het vertrouwen onder hen ligt in de aardbevingsregio's wel hoger dan in de rest van het land.



Versterkingsoperatie: Sloop-nieuwbouw Ten Boer

5.5

EFFECTEN OP DE ARBEIDSMARKT

In de literatuurstudie 2018 (Sluiter *et al.*, 2018a) werd gemeld dat de versterkingsopgave en investeringen vanuit de overheid zouden kunnen leiden tot positieve effecten op de arbeidsmarkt, maar dat het voor lokale bedrijven moeilijk leek om deze ontwikkelingen daadwerkelijk om te zetten naar duurzame arbeidsplaatsen.

Derksen & Gebben (2019) melden dat de Regionale Investeringssteun Groningen (RIG) zorgt voor een positieve impuls voor de werkgelegenheid met de gedane investeringen. In Delfzijl bijvoorbeeld, waar zich enkele nieuwe bedrijven hebben gevestigd.⁹³ Het RIG maakt deel uit van de EBG en het provinciale programma Groningen@Work. Het Samenwerkingsverband Noord-Nederland is verantwoordelijk voor de uitvoering van de RIG.

Daarnaast stellen Derksen & Gebben (2019) dat de huidige situatie van schadeherstel, versterken en vernieuwen goede kansen biedt voor de vergroening en verduurzaming, zowel bij bedrijven als woningen. De Groningse industriële sector is sterk gespecialiseerd, met name in het havengebied en daar liggen kansen voor werk-verstrekking die nog niet voldoende worden benut. Het zou volgens Derksen & Gebben (2019) verstandig zijn om meer in te zetten op het midden- en kleinbedrijf.

Werk in Zicht (2019) is een samenwerkingsverband tussen het UWV, de gemeenten en de SW-bedrijven. Het verband poogt de arbeidsmarkt in Groningen en Noord-Drenthe te versterken en het lopende project ‘1000-banenplan’ draagt zorg voor duurzame arbeidsplaatsen in de Groningse aardbevingsregio. Het gaat hier voornamelijk om mensen die willen werken in de bouw en techniek. Over 2018 heeft het initiatief het volgende te melden: 2018 kan gezien worden als het jaar van opbouw. Veel werk en energie is gaan zitten in het opzetten van de ondersteuning voor het 1000-banenplan bij Werkplein Fivelingo, het opstellen van een uitvoeringsovereenkomst en het organiseren van de monitoring en de benodigde regelingen. In 2018 heeft het project gezorgd voor 668 plaatsingen waarvan 262 duurzaam, ofwel voor langere termijn. Verder staan nog 224 projecten in het monitoringssysteem met een beschikbaar budget van 18 miljoen euro. De meeste mensen die aan een baan geholpen worden met assistentie van het 1000-banenplan komen daar terecht via een sociale werkplaats of een uitzendbureau.

Daarnaast is het eerder genoemde Groningen@Work, dat valt onder de EBG en de Provincie, bezig met het investeren in projecten om zo de regionale economie en de arbeidsmarkt te ondersteunen. Op de website van het project is in te zien waar de investeringen tot dusver hebben geleid tot succesverhalen voor regionale ondernemers.⁹⁴ Het is echter onduidelijk hoeveel werkplekken zijn gecreëerd als gevolg van deze investeringen.

668
plaatsingen
via het ‘1000-
banenplan’ in 2018

⁹³ Provincie Groningen (2019). *Bijna 2 miljoen subsidie voor nieuwe tanks voor IPB Logistics*. Laatst geraadpleegd op 2020-01-22 via <<https://www.provinciegroningen.nl/actueel/nieuwsartikel/bijna-2-miljoen-subsidie-voor-nieuwe-tanks-voor-jpb-logistics/>>

⁹⁴ Zie voor meer informatie <https://www.groningenatwork.com/successen>

5.6

ECONOMISCHE AANTREKKELIJKHEID EN INVESTERINGSKLIMAAT

In de vorige literatuurstudie (Sluiter *et al.*, 2018a) werd geconcludeerd dat de aardbevingen in Groningen een merkbaar effect hebben op de aantrekkelijkheid van het gebied voor bedrijven. Ondernemers ervaren het gebied als risicovol vanwege de mogelijke gevolgen voor hun bedrijfswaarde, de veiligheid en de personeelsbeschikbaarheid. Mede daardoor werd ook geconcludeerd dat bewoners het belangrijk vinden dat er geld wordt geïnvesteerd in de economische ontwikkeling. Bewoners stelden dat het geld geïnvesteerd kon worden in werkgelegenheid, versterking en verduurzaming.

Derksen & Gebben (2019) spraken tijdens de *Critical Review* ook over de aantrekkelijkheid van de Groningse economie en toekomstige investeringen. Deze zouden volgens Derksen & Gebben moeten gaan naar kleinschalige bedrijven in de regio, naar verduurzaming met onder andere zonnepanelen en vooral niet meer naar nog verder onderzoek.

Enkele interessante bevindingen uit de *Critical Review* op een rij:



De *Critical Review* concludeert ook dat het goed zou zijn te investeren in het toerisme om de werkvoorziening te stimuleren alsmede investeringen in nieuwe technologie en de verduurzaming.

⁹⁵ RTV Noord (2019). *Einde in zicht voor GasTerra, 165 banen weg*. Laatst geraadpleegd op 2020-02-06 <<https://www.rtvnoord.nl/nieuws/214258/Einde-in-zicht-voor-GasTerra-165-banen-weg>>

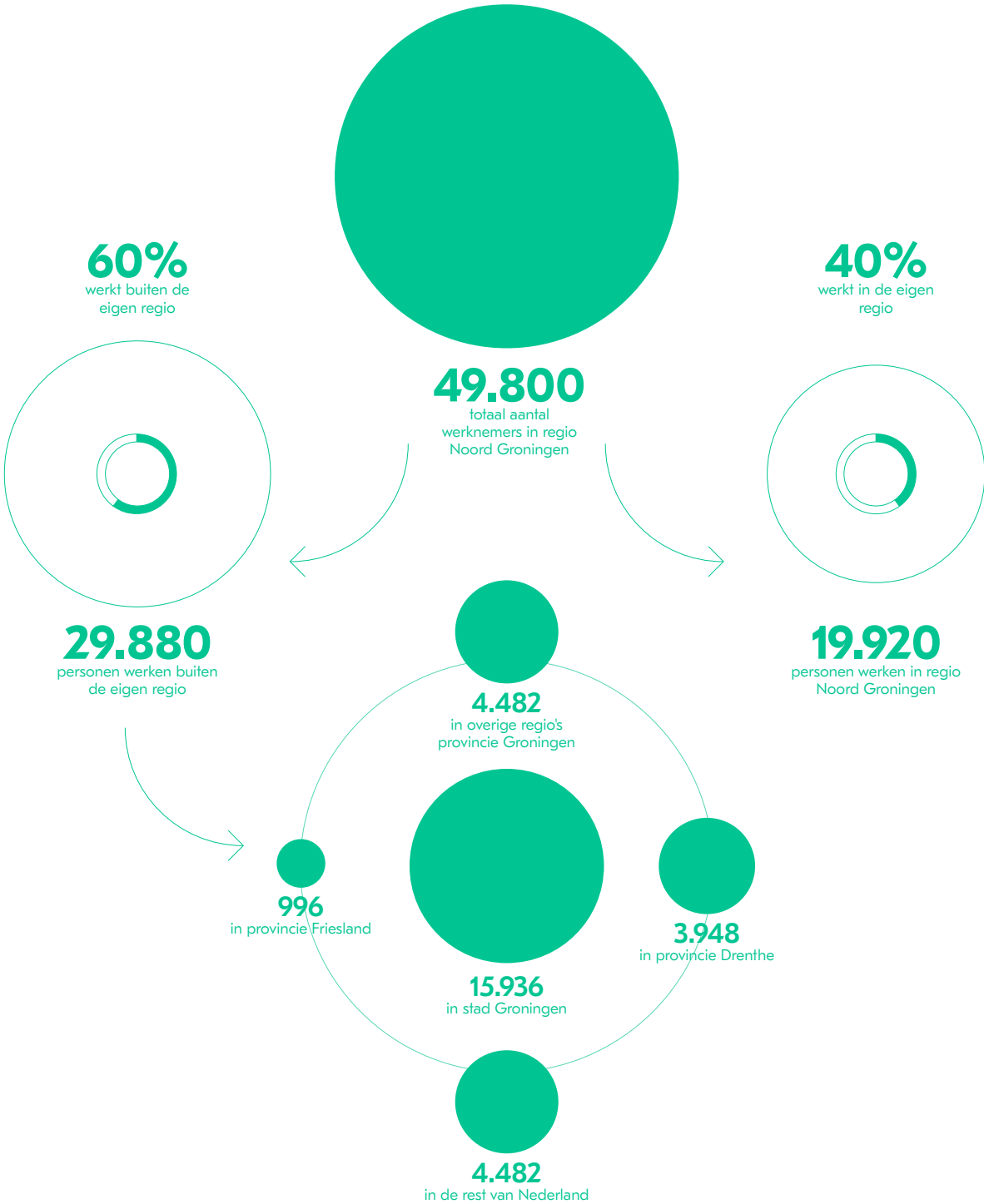
Alsem *et al.* (2018) verrichten onderzoek naar de economische status van de verschillende aardbevingsgemeenten. Zij stellen dat de aardbevings-regio een zogeheten perifere krimpregio is, waarbinnen de aardbevingen een extra uitdaging zijn bij het verbeteren van de economische status van het gebied. Daarnaast concluderen zij dat er grote verschillen zijn tussen de aardbevingsgemeenten en hoe zwaar zij te lijden hebben onder de gevolgen van de aardbevingen. Verder blijkt dat de aardbevingsregio zeer sterk afhankelijk is van de economie buiten de regio: meer dan de helft van de inwoners uit het aardbevingsgebied werkt buiten dat gebied.

Volgens Alsem *et al.* (2018) is de werkgelegenheid in de aardbevingsregio nog niet dermate aan het herstellen dat deze op het nationale niveau ligt. In Nederlandse krimpregio's is over het algemeen een stijging in werkgelegenheid te zien, maar dit is in Noord-Groningen nog niet het geval (Alsem *et al.*, 2018). De werkgelegenheid daalt met name in de metaalindustrie en de zakelijke dienstverlening en ook het onderwijs is een krimpende sector. Wel is er een stijging van de werkgelegenheid zichtbaar in de chemische industrie, de voedingssector en de ICT. De werkloosheid is afgenomen ten opzichte van eerdere jaren. De monitoring gaat verder niet in op projecten zoals het 1000-banenplan omdat deze projecten nog niet speelden of nog maar net waren opgestart.

Zoals eerder gemeld werken veel mensen die in het aardbevingsgebied wonen niet in die regio (Alsem *et al.*, 2018). Van de 49.800 werknemers in Noord Groningen werken velen in de stad Groningen of in andere regio's in de provincie Groningen (32% en 9%, respectievelijk) en enkele reizen naar Drenthe (8%) of Friesland (2%). Een klein deel werkt in een ander deel van Nederland (9%). Dit betekent dat de Groningse aardbevingsregio in economische zin zeer gevoelig is voor invloeden van buitenaf. Alsem *et al.* (2018) concluderen hieruit dat de economische weerbaarheid van deze regio niet sterk is. Zoals door Derksen & Gebben (2019) genoemd is het dan ook zinvol voor de regio om te zoeken naar groeimogelijkheden om de economische weerbaarheid te verbeteren.

We kunnen concluderen dat de aardbevingen een extra uitdaging zijn in het verbeteren van de economische status van Groningen.⁹⁶ De Groningse aardbevingsregio is zeer gevoelig voor invloeden van buitenaf en volgens sommige onderzoekers is de economische weerbaarheid van de regio relatief zwak. Het herstel van de werkgelegenheid loopt achter bij dat van andere krimpregio's. Er liggen wel veel kansen om de economie te diversifiëren bijvoorbeeld door investeringen in toerisme en in de energie-transitie.

⁹⁶ Zie ook: Mulder, M. & P. Perey (ed.) (2018). Gas production and earthquakes in Groningen; reflection on economic and social consequences. *Centre for Energy Economics Research, CEER Policy Papers* 3. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.



Figuur 5.3 Verdeling werknemers uit aardbevingsgebied. Bron: Alsem *et al.* (2018).

5.7

SAMENVATTING EN TOEKOMSTIG ONDERZOEK

Groningse woningen lijken niet verder in waarde te dalen. Wel zijn er sommige gebieden waar de prijsstijgingen achterblijven bij die in referentiegebieden. De reden hiervoor is waarschijnlijk de algemene krapte op de woningmarkt: daar profiteert ook het risicogebied van.

Ook andere indicatoren laten zien dat de woningmarkt niet meer op slot zit. De verkoopbaarheid van woningen is gestegen. Ook is het vertrouwen in de huizenmarkt gestegen. Onder starters op de woningmarkt lag het vertrouwen in 2018 erg laag, maar dit is weer gestegen in 2019. Starters kunnen nadelen ondervinden van krapte en prijsstijgingen.

Op de arbeidsmarkt is in de gehele provincie Groningen een arbeidskrapte ontstaan. Veel werkgevers zoeken personeel, in lijn met de landelijke trend van een groeiende economie. Voor de toekomst is het belangrijk om deze krapte zodanig te benaderen dat zij duurzame banen oplevert. In dit kader zijn projecten als het 1000-banenplan erg belangrijk. In dit verband is het aflopen van het Project Groningen@Work in 2019 relevant: de effecten hiervan zijn interessant om te bestuderen. Uit zo'n analyse kan lering worden getrokken voor vergelijkbare projecten.

Ten aanzien van de economische ontwikkeling van Groningse huishoudens is het moeilijk om goede inzichten of een overzicht te krijgen. Er zijn geen rapporten die hier direct op in gaan.

Alles overziend is in Groningen sprake geweest van grote scheefgroei van kansen en markten als gevolg van de bodembeweging. Er lopen allerhande projecten op gebied van arbeidsontwikkeling, woningmarkt en economische ontwikkeling (zoals het NPG). Daarbij valt op dat inzicht in de impact voor huishoudens het slechtst in beeld is. Het is voor de regio van groot belang om inspanningen die op dit moment worden ontplooid goed te volgen en te beoordelen. Daarbij zal het zeer moeilijk zijn om de economische schade door de bodembeweging te ontwarren van andere factoren als krimp. Er is in enkele gemeenten sprake van sterke krimp en het heeft alle schijn dat de bodembeweging hier aan bijdraagt. Ondertussen ontbreekt het zicht op de impact op niveau van huishoudens terwijl juist hier reden is voor zorg gezien de niveaus van stress en ervaren overlast. Onderzoek naar deze ontwikkelingen zou zeer welkom zijn.