

---

# RISICO-ANALYSE VAN GEMEENTELIJK GRONDBELEID

*Met eenvoudige ruimtelijke indices meer inzicht en grip op de prestaties en risico's van gemeenten binnen de Nederlandse grondmarkt.*

---



MASTER THESIS VASTGOEDKUNDE H.M. EVERS



rijksuniversiteit  
groningen

faculteit ruimtelijke  
wetenschappen

---

# RISICO-ANALYSE VAN GEMEENTELIJK GRONDBELEID

*Met eenvoudige ruimtelijke indices meer inzicht en grip op de prestaties en risico's van gemeenten binnen de Nederlandse grondmarkt.*

---

## COLOFON

Master Thesis Vastgoedkunde

Titel: Risico-analyse van gemeentelijk grondbeleid

Datum: 22-11-2013

Status: definitief

Auteur: H. Maarten Evers

Studentnummer: S2242788

Email: maartenevers@gmail.com

Telefoon: (06) 460 35 225

Opleiding: Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Master Vastgoedkunde

Begeleider: Dhr. dr. F.J. Sijtsma

Tweede beoordelaar: Dhr. dr. H.J. Brouwer



rijksuniversiteit  
 groningen

faculteit ruimtelijke  
 wetenschappen

## Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn onderzoek naar de gemeentelijke prestaties en risico's bij het uitoefenen van actief grondbeleid binnen de Nederlandse grondmarkt. Dit onderzoek is geschreven ter afronding van de masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen, en vormt tevens de afsluiting van mijn ruim zes jaar durende studieloopbaan. Met gepaste trots kijk ik terug op het eindresultaat van mijn onderzoek.

Langs deze weg wil ik de heer Frans Sijtsma bedanken voor zijn enthousiaste en motiverende begeleiding gedurende het afstudeertraject. Zijn creatieve inbreng en kritische blik hebben bijgedragen aan de totstandkoming van een geslaagd onderzoek, enorm bedankt daarvoor. Daarnaast wil ik mijn familie en vriendin bedanken voor hun motiverende steun en toeverlaat tijdens het schrijven van mijn onderzoek. Tot slot wil ik mijn ouders speciaal bedanken voor hun steun in alle opzichten tijdens mijn gehele studieloopbaan.

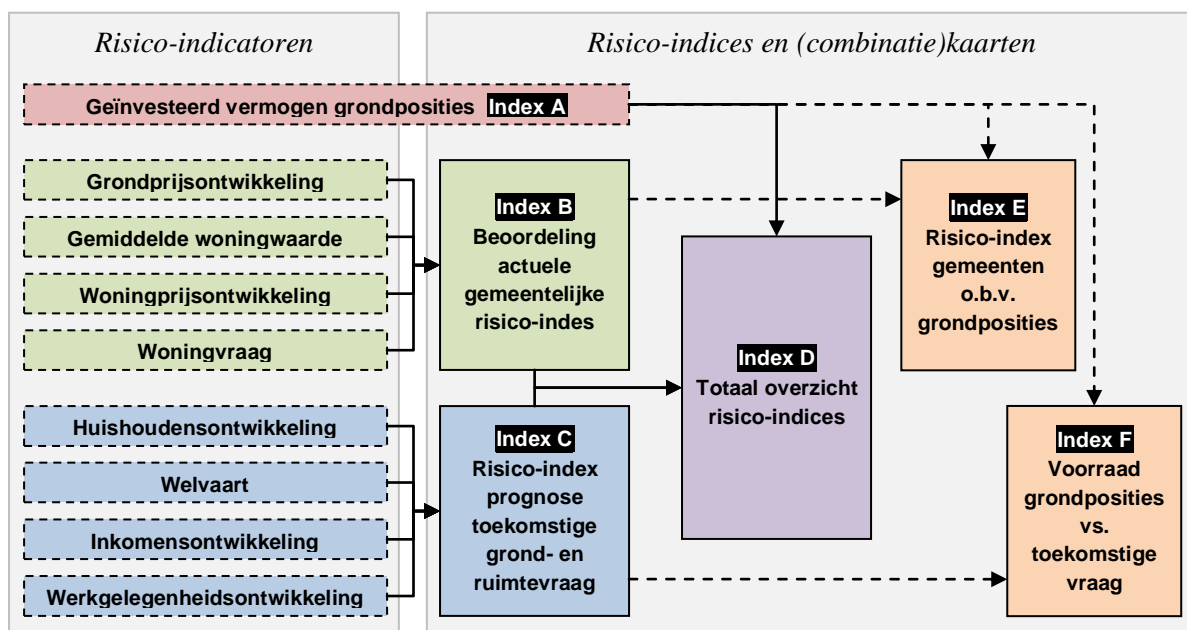
Vriezenveen, november '13

Maarten Evers

## Samenvatting

De Nederlandse grondmarkt wordt al lange tijd gekenmerkt door de actieve rol van gemeenten binnen de ruimtelijke ordening. Veel Nederlandse gemeenten treden op als private partij bij de aankoop van grond en de realisatie van de gewenste bestemming, dit wordt ook wel actief gemeentelijk grondbeleid genoemd. De Nederlandse publieke betrokkenheid van lokale overheden bij grondexploitaties vormt een unieke situatie in vergelijking met de meeste westerse landen waar niet of nauwelijks publieke betrokkenheid bij grondexploitaties bestaat. De voornaamste argumenten van gemeenten om actief grondbeleid na te streven zijn de toenemende mogelijkheden tot het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen, en de financiële baten welke reeds enkele decennia een verleidelijke bron van inkomsten vormen voor veel gemeenten. Echter, het intreden van de economische crisis en het stilvallen van de vastgoedmarkt hebben ertoe geleid dat er beduidend minder bouwgrond wordt verkocht dan voorheen. Hierdoor lopen veel gemeenten met een actief grondbeleid aanzienlijke (financiële) risico's en zijn ze genoodzaakt forse bedragen af te boeken op grondwaarden door aanhoudende verwachte negatieve grondexploitatie resultaten.

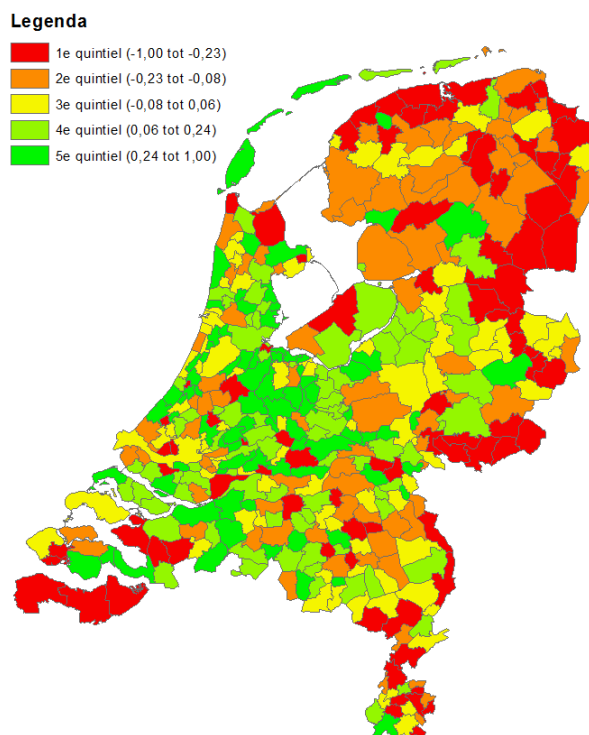
Dit onderzoek tracht op eenvoudige wijze de gemeentelijke risico's op het gebied van grondbeleid inzichtelijk te maken. Hiervoor is een model opgesteld op basis van eenvoudige publiek beschikbare, ruimtelijke en financiële risico-indicatoren. Door middel van deze – vanuit het theoretisch kader geselecteerde – indicatoren kan ruimtelijk inzicht en grip worden gekregen op de mate van risico's en de risicoperformance van gemeenten. Binnen het onderzoek wordt dit gedaan door middel van zogenaamde 'risico-indices' voor iedere individuele gemeente. Dit zijn, op basis van de risico-indicatoren, relatieve verhoudingsgetallen welke op eenvoudige wijze inzicht bieden in de relatieve positie en risicoperformance van een gemeente ten opzichte van andere gemeenten. De risico-indices hebben een score tussen de -1,0 (meest negatieve waarde) en +1,0 (meest positieve waarde) ten opzichte van de landelijke middelste referentiewaarde, oftewel de mediaan. De indices A, B en C ontstaan door het samenvoegen van verschillende samenhangende risico-indicatoren, daarnaast worden er een aantal combinaties van verschillende indices gebruikt om uitkomsten tegen elkaar af te kunnen zetten. Dit leidt tot enkele aanvullende risico-indices (index D, E en F), de onderstaande figuur maakt dit duidelijk.



Voor een ruimtelijke analyse van de risico-indices worden gemeenten ingedeeld in zogenaamde risicoklassen, variërend van 'zeer hoog' tot 'zeer laag'. De classificatie van gemeenten in de verschillende risicoklassen gebeurt aan de hand van de berekende indexscores en wordt onderverdeeld op basis van quintielen, waarbij iedere quintiel-groep 20 procent van alle waarnemingen bevat (zie onderstaande figuur).

Index	Quintiel-groepen	Risicoklassen
-1,0	1 <sup>e</sup> quintiel (0-20%)	Zeer hoog
	2 <sup>e</sup> quintiel (20-40%)	Hoog
0,0	3 <sup>e</sup> quintiel (40-60%)	Gemiddeld/neutraal
	4 <sup>e</sup> quintiel (60-80%)	Laag
+1,0	5 <sup>e</sup> quintiel (80-100%)	Zeer laag

De ruimtelijke analyse van risico-indices toont een duidelijk ruimtelijk patroon waarbij met name gemeenten in de Noordvleugel van de Randstad en binnen de provincie Noord-Brabant beschikken over een relatief grote voorraad grondposities. Echter blijkt dat er binnen deze regio's in de recente jaren ook relatief veel vraag is naar grond, en er ook in de toekomst blijvende dan wel groeiende grond- en ruimtevrage wordt verwacht. De onderstaande ruimtelijke analyse van risico-index D toont een totale overzichtskaart van alle risico-indices. Randstedelijke gemeenten scoren hierin over het algemeen laag op de verschillende risico-indices en lopen daarmee landelijk gezien de minste risico's. Veel risico's op het gebied van gemeentelijk grondbeleid zien we in de perifere gebieden van Nederland, hier scoren gemeenten over het algemeen hoog op de relatieve risicopositie en zien we veel gemeenten met een hoge risicoklasse op de verschillende risico-indices.



De resultaten vanuit het model bieden gemeenteraadsleden en burgers op eenvoudige wijze meer controle- en beheersmogelijkheden richting gemeentelijke grondbedrijven. Daarmee kan er in de toekomst gemakkelijker een zinvolle publieke discussie worden gevoerd over de gemeentelijke risico's van actief grondbeleid.

Opvallend zijn de ruimtelijke concentraties van gemeenten met vergelijkbare risico's welke zichtbaar worden bij de ruimtelijke presentatie van de risico-indices op de verschillende overzichtskaarten. Een deel van de risico's zijn dus blijkbaar niet van gemeentelijke schaal waarmee risicobeheersing op een hoger ruimtelijk schaalniveau van essentieel belang lijkt.

## Inhoudsopgave

1. Introductie.....	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Onderzoeksvragen .....	3
1.3 Conceptueel model .....	4
1.4 Leeswijzer .....	4
2. Theoretisch kader .....	5
2.1 Inleiding .....	5
2.2 Grondmarkt en de grondwaardebepaling .....	5
2.3 Gemeentelijk (grond)beleid .....	9
2.4 Gemeentelijk grondbeleid in historisch perspectief.....	11
2.5 Belangen en risico's bij gemeentelijk grondbeleid.....	12
2.6 Actuele situatie op de Nederlandse grondmarkt.....	14
2.7 Bepaling toekomstige ruimtevraag.....	16
2.8 Conclusie .....	17
3. Methodologie en data .....	18
3.1 Methode en techniek.....	18
3.2 Voorwaarden en veronderstellingen .....	22
3.3 Data en verantwoording.....	23
4. Resultaten .....	26
5. Discussie.....	34
6. Conclusie en aanbevelingen .....	36
6.1 Conclusie .....	36
6.2 Aanbevelingen.....	36
6.3 Reflectie.....	37
Literatuur.....	38
Bijlagen .....	41

# 1. Inleiding

## 1.1 AANLEIDING

Sinds enkele decennia wordt de Nederlandse ruimtelijke ordening gekenmerkt door de actieve rol van gemeenten op de nationale grondmarkt. Door middel van actief gemeentelijk grondbeleid treedt de (lokale) overheid op als risicodragende grondexploitant. Gemeentelijke grondexploitaties<sup>1</sup> hebben in vergelijking met omliggende Europese landen – waar niet of nauwelijks publieke betrokkenheid bij grondexploitaties bestaat – een ongekend volume (de Zeeuw, 2012a). Gedurende lange tijd bracht de actieve rol van Nederlandse gemeenten op de grondmarkt grote voordelen met zich mee. Naast het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen bood het de gemeenten financiële baten. Zo toont Korthals Altes (2008) aan dat gemeenten in 2005 maar liefst twaalf procent van hun inkomsten uit grond- of bouwexploitaties haalden. De baten vanuit de grondexploitaties vormen hiermee voor gemeenten – naast diverse lokale belastingen en heffingen – de voornaamste bron van inkomsten welke volledig buiten de rijksoverheid omgaat (Buitelaar, 2010b).

De economische crisis heeft tot dusver een enorme negatieve weerslag op de gemeentelijke grondbedrijven. Veel gemeenten zien zich genoodzaakt forse bedragen af te boeken op hun grondexploitaties als gevolg van het feit dat ambitieuze grondexploitatieplannen en projecten worden stopgezet, bijgesteld of opgeschort (zie bijlage 1 voor een overzicht van verliezen per onderzochte gemeente). De omvang van het probleem blijkt uit een recente analyse van Deloitte Real Estate Advisory naar de financiële staat van de gemeentelijke grondbedrijven. In 2010 namen Nederlandse gemeenten 900 miljoen euro aan verliezen in het grondbedrijf, waarna dit bedrag in 2011 is opgelopen tot 2,9 miljard euro (Deloitte, 2012). Bovendien is de verwachting dat dit verlies over de komende jaren verder zal toenemen met een totaal van circa één miljard euro bovenop het reeds genomen verlies. Wanneer ook de deelnemingen van gemeenten in publiek-private samenwerkingsverbanden worden meegeteld komt het totale verlies van de Nederlandse gemeenten op hun grondposities in diezelfde periode – volgens onderzoeksbureau Fakton – neer op maar liefst 5,7 miljard euro (FD, 2012). Naast gemeenten boeken ook bouwbedrijven en corporaties massaal af op hun grond- en vastgoedposities. Volgens een indicatieve schatting van Vastgoedmarkt (2013) hebben de ‘grote’ vier bouwers (BAM, Heijmans, VolkerWessels en Ballast Nedam) sinds het uitbreken van de crisis (in de periode 2008-2012) ongeveer 800 miljoen euro op hun grond- en vastgoedposities afgeboekt: maar liefst een kwart van de balanswaarde in 2008. Dit terwijl corporaties gedurende de periode 2008-2011 naar schatting<sup>2</sup> 573 miljoen euro afschreven op hun grond- en vastgoedposities.

De opbrengsten uit het grondbedrijf zijn door gemeenten lange tijd beschouwd als duurzame en algemene inkomstenbron. Het stilvallen van de vastgoedmarkt en de negatieve marktontwikkelingen hebben tot gevolg dat er aanzienlijk minder bouwgrond wordt verkocht dan voorheen. De huidige marktomstandigheden hebben hiermee zoals gezegd een enorme negatieve invloed op de (verwachte) grondexploitatie-resultaten. Als gevolg hiervan hebben bewoners van de gemeente te maken gekregen met belastingverhogingen en/of forse bezuinigingen op openbare voorzieningen. De actieve rol van de gemeente als grondexploitant is de afgelopen jaren dan ook hevig bekritiseerd en bediscussieerd (Segeren, 2007; Van der Krabben, 2011b).

---

<sup>1</sup> Financiële doorrekening van een voorgestane ruimtelijke ontwikkeling dan wel een raming van de kosten en opbrengsten van een gebiedsontwikkeling in de tijd. Ook wel bouwgrondexploitatie of grondexploitatiebegroting genoemd (Deloitte, 2012).

<sup>2</sup> Gegevens 2008 onvoldoende vergelijkbaar (CFV, 2013).



“Gemeenten zijn financieel verslaafd geraakt aan de opbrengsten uit de grondexploitatie”

Frank ten Have, Deloitte Real Estate Advisory

De veranderende situatie van gemeenten op de Nederlandse grondmarkt is zeer plotseling opgetreden en menige gemeenteraad is verrast door de huidige omvang van de problemen. Gemeentelijke grondexploitaties blijken in praktijk uiterst ondoorzichtige en complexe materie. Het lijkt derhalve – zowel bestuurlijk als maatschappelijk – van groot belang om bij actief grondbeleid op een eenvoudige wijze zichtbaar te kunnen maken of een gemeente met haar (grond)beleid relatief risicovol bezig is of niet. Met beter (ruimtelijk) inzicht op gemeentelijk schaalniveau kunnen gemeenten grip krijgen op gemeentelijke risico's op het gebied van grondbeleid, van waaruit mogelijk anderszins controle- en beheersmogelijkheden richting gemeentelijke grondbedrijven kunnen voortvloeien. Daarnaast kan het op landelijk niveau een beeld schetsen van de actuele en toekomstige situatie op de nationale grondmarkt(en). Hierbij gaat de specifieke aandacht uit naar de grondmarkt voor woningbouw (en in mindere mate bedrijventerreinen) gezien de grote ruimtelijke, financiële en daarmee politieke belangen binnen deze grondmarkt (Segeren, 2007). Om de complexe materie enigszins begrijpbaar te maken is het wenselijk om een model op te stellen waarbij aan de hand van eenvoudige – ruimtelijke en financiële – indicatoren dit ruimtelijk beeld kan worden geschetst, en inzicht kan worden verkregen in de risico's van het handelen van het gemeentelijk grondbedrijf. Om de omvang van risico's en de risicoperformance van gemeenten vervolgens te kunnen beoordelen is het van belang deze indicatoren te kunnen meten ten opzichte van andere gemeenten. Dit kan worden gedaan door het opstellen van verhoudingsgetallen (zogenaamde 'risico-indices') voor iedere individuele gemeente. Hiermee kunnen gemeenten hun relatieve positie meten ten opzichte van overige gemeenten en de landelijke 'norm'. Deze eenvoudige wijze biedt gemeenten mogelijk relatief krachtig inzicht in de recente prestaties en (toekomstige) risico's binnen het gemeentelijk grondbeleid.

## 1.2 ONDERZOEKSVRAGEN

De centrale vraag binnen het onderzoek luidt als volgt:

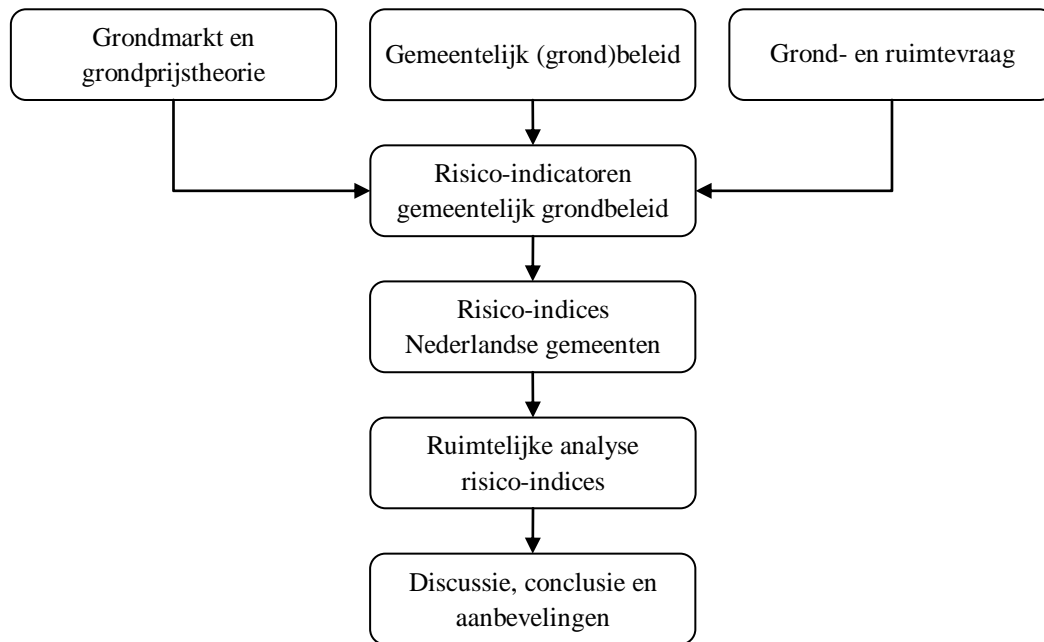
*Is er door middel van een op risico-indices gericht model, aan de hand van eenvoudige ruimtelijke financiële gegevens, inzicht te verkrijgen in de prestaties en risico's van individuele Nederlandse gemeenten bij de uitoefening van actief gemeentelijk grondbeleid?*

De centrale onderzoeksvraag zal worden beantwoord aan de hand van de volgende deelvragen:

- i. Welke factoren spelen een rol binnen het gemeentelijk grondbeleid en welke specifieke indicatoren kunnen bijdragen aan het opstellen van een model met risico-indices voor individuele gemeenten?
- ii.
  - a. Wat zeggen de ruimtelijke financiële gegevens over de actuele situatie op de Nederlandse grondmarkt en de prestaties van individuele gemeenten?
  - b. Wat zijn de lange termijn verwachtingen wat betreft de grond- en ruimtevrage binnen Nederland?
- iii. Welke (ruimtelijke) resultaten komen uit de opgestelde risico-indices in het model naar voren, en wat zeggen deze over de prestaties en risico's van individuele Nederlandse gemeenten?

### 1.3 CONCEPTUEEL MODEL

Het conceptueel model (zie figuur 1) toont hoe er in het theoretisch kader een algemeen theoretisch beeld wordt geschetst over gemeentelijk grondbeleid en er daarnaast diverse indicatoren worden geïdentificeerd welke inzicht geven in de prestaties en risico's van gemeenten bij het uitvoeren van actief grondbeleid. Daarbij wordt onderzocht welke indicatoren van invloed zijn voor het opstellen van een prognose voor toekomstige grond- en ruimtevrage binnen gemeenten. Aan de hand van de geïdentificeerde risico-indicatoren worden diverse risico-indices opgesteld welke door middel van verschillende ruimtelijke analyses op eenvoudige wijze (ruimtelijk) inzicht geven in de relatieve positie van gemeenten, en de gemeentelijke prestaties en risico's binnen het gemeentelijk grondbeleid.



FIGUUR 1. CONCEPTUEEL MODEL. BRON: EIGEN BEWERKING.

### 1.4 LEESWIJZER

Om het empirisch onderzoek te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk over een goed theoretisch kader te beschikken. In hoofdstuk 2 wordt dan ook allereerst het theoretisch kader beschreven. Hierin wordt de grondmarkt en de grondprijstheorie, het historisch perspectief, de belangen, risico's en recente ontwikkelingen binnen het gemeentelijk grondbeleid verklaard. Daarnaast wordt inzicht verkregen in relevante aspecten bij de bepaling van toekomstige grond- en ruimtevrage. Binnen het theoretisch kader worden indicatoren geïdentificeerd voor het opstellen van risico-indices welke (ruimtelijk) inzicht kunnen geven in de relatieve prestaties en risico's van individuele Nederlandse gemeenten binnen het gemeentelijk grondbeleid. Deze indicatoren worden in hoofdstuk 3 verder uitgewerkt tezamen met een beschrijving van de gebruikte methoden en technieken voor het opstellen van de risico-indices. In hoofdstuk 4 wordt door middel van enkele overzichtskaarten een ruimtelijke analyse van risico-indices gemaakt. Hieruit volgen in hoofdstuk 5 en 6 een korte discussie en de conclusies en aanbevelingen binnen het onderzoek. Tot slot volgt een korte reflectie op het verrichte onderzoek.

## 2. Theoretisch kader

### 2.1 INLEIDING

Veel Nederlandse gemeenten voeren, in tegenstelling tot talrijke andere Westerse landen (de Zeeuw, 2012b), een zogenoemd actief of gemeentelijk grondbeleid. Dit houdt in dat gemeenten zelf grond verwerven, zorg dragen voor het bouw- en woonrijp maken en vervolgens de grond weer verkopen aan woningcorporaties, projectontwikkelaars, particulieren of ondernemers (Buitelaar, 2010b). De tegenhanger van actief grondbeleid is faciliterend ofwel passief grondbeleid, hierbij is de grondexploitatie in handen van marktpartijen in plaats van gemeenten. De praktijk van actief grondbeleid voor woningbouw dateert van net na de Tweede Wereldoorlog<sup>3</sup>. Als gevolg van deze oorlog ontstond er een enorme woningnood waarna gemeenten in samenwerking met de rijksoverheid en woningcorporaties in korte tijd een groot aantal nieuwe woningen moesten laten verrijzen. De actieve participatie van gemeenten op de grondmarkt is sindsdien een breed toegepast verschijnsel en sterk verankerd in de Nederlandse (plannings)cultuur.

Naast een algemeen theoretisch kader over gemeentelijk grondbeleid worden er binnen dit hoofdstuk indicatoren geïdentificeerd welke in het empirische onderzoeksgedeelte inzicht kunnen geven in de recente prestaties en (toekomstige) risico's van gemeenten binnen het gemeentelijk grondbeleid. Deze indicatoren worden door middel van het volgende opmaakprofiel geïdentificeerd: INDICATOR.

### 2.2 GRONDMARKT EN DE GRONDWAARDEBEPALING

De grondmarkt kan worden gekenmerkt als een bijzondere markt met specifieke kenmerken. De markt voor grond is heterogeen: elk stukje grond heeft een unieke ligging en beschikt doorgaans over unieke kwaliteit (CPB, 1999; Evans, 2004). Hiermee vormt de locatie van grond een cruciale factor in de bepaling van de (grond)prijs. Doordat grond niet verplaatsbaar is, is er bovendien altijd sprake van wederzijdse beïnvloeding vanuit de (in)directe omgeving. Daarnaast stelt Evans (2004) dat het eigendom van grond op de grondmarkt leidt tot een eigenaardigheid gezien het feit dat verschillende grondeigenaren uiteenlopende doelstellingen hebben. Het grondgebruik dient hierdoor lang niet altijd vanuit economisch oogpunt het meest waardevolle nut.

Een ander specifiek kenmerk duidt op het feit dat de bestemming van de grond, dan wel het mogelijke gebruik ervan wordt bepaald door publieke wet- en regelgeving. Mede als gevolg hiervan zijn er over het algemeen vijf gebruiksmogelijkheden of segmenten binnen de grondmarkt te onderscheiden (CPB, 1999):

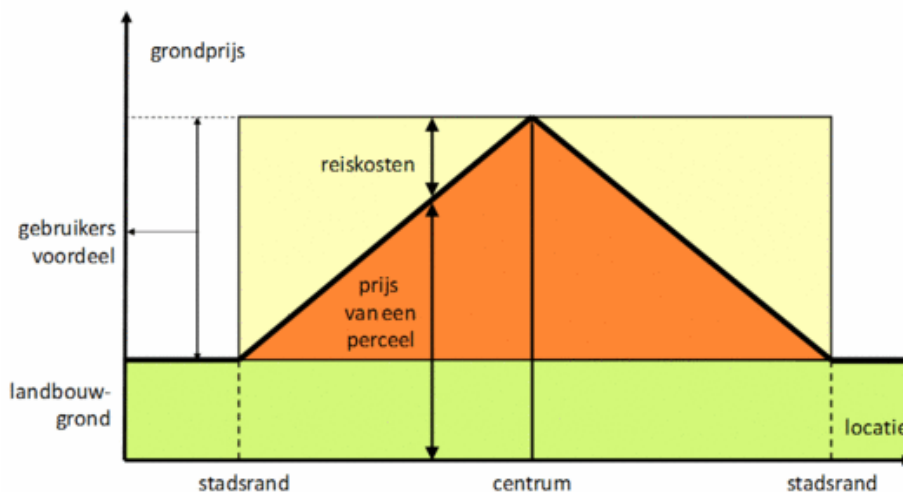
- Bedrijventerreinen
- Woonlocaties
- Infrastructuur
- Landbouw
- Natuur

De waarde van grond in het economisch verkeer wordt mede bepaald door de bestemming die aan de grond wordt toegekend, de grondprijs is hierdoor steeds een afgeleide van de waarde van de productieprocessen die op het desbetreffende grondperceel mogen plaatsvinden (Priemus & Louw, 2000). Bovendien leiden lokale vraag- en aanbodverhoudingen tot duidelijke regionale prijsverschillen (Terpstra & Santing, 2007).

<sup>3</sup> Voor grote infrastructurele werken – zoals de aanleg van kanalen en spoorwegen – werden reeds in de 19<sup>e</sup> eeuw actief gronden verworven door gemeentelijke overheden (Van der Cammen & De Klerk, 2008).

De basis voor economische theorieën over grondprijzen en grondgebruik wordt gevormd door de klassieke economen Ricardo (1772-1823) en Von Thünen (1783-1850). Ricardo stelde reeds in 1817 vast dat: *'The price of corn is not high because rents are high, but rents are high because the price of corn is high'* (Ricardo, 1817). Met andere woorden daar waar veel en/of dure producten kunnen worden geoogst is de landbouwgrond duur. Voor de woningmarkt betekent dit dat de grond onder woningen veel waard is daar waar mensen graag willen wonen. Een hoge grondprijs geeft dus een indicatie van de populariteit van de woning en aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Von Thünen (1826) richtte zich op het effect van afstand en transportkosten op het verklaren van het grondgebruikspatroon en de totstandkoming van grondprijzen. Von Thünen stelt dat de waarde van grond het hoogst is dichtbij het centrum van de stad en dat de grondwaarde daalt naarmate de transportkosten hoger worden. Hierbij veronderstelt hij het bestaan van verschillende typen landbouw in concentrische cirkels om de stad; de verste cirkels met de meest laagwaardige landbouw.

Daar waar het Von Thünen model zich beperkte enkel tot de landbouwsector was het Alonso (1933-1999) die het model aanpaste voor een analyse van de stedelijke economie. Zijn *bid-rent* theorie (Alonso, 1964) vormt tegenwoordig vaak het vertrekpunt voor de economisch analyse van grondgebruik en richt zich op de relatie tussen stedelijk grondgebruik en de waarde van stedelijke grond (zie figuur 2). De *bid-rent-curve* die voortvloeit uit het model toont afnemende grondprijzen naarmate de afstand (en daarmee de transport-/reiskosten) tot het centrum (*'central business district'*) toeneemt.



FIGUUR 2. ALONSO BID-RENT THEORY. BRON: CPB (2010).

Bij locatie- en gebiedsontwikkeling is het gebruikelijk dat gemeenten de grondwaarde berekenen conform de residuele grondwaardemethode<sup>4</sup>. Hierbij wordt de grondprijs gelijk gesteld aan het (positieve) verschil tussen de commerciële waarde van het desbetreffende vastgoed en alle bouw- en bijkomende kosten (Nozeman, 2010). De uiteindelijke grondprijs hangt af van wat de kopende partij bereid is voor de grond te betalen in het licht van de vigerende of aangekondigde bestemming. De grondprijs die hierbij tot stand komt fluctueert mee met de prijsontwikkeling van vastgoed (stijgende vastgoedprijzen leiden tot hogere grondprijzen en vice versa) en is het maximum dat behaald kan worden als waarde voor de grond. Hoge grondprijzen zijn dus het gevolg van hoge woningprijzen. Dit betekent eveneens dat bij een daling van vastgoedprijzen de grondprijs die gemeenten kunnen vragen

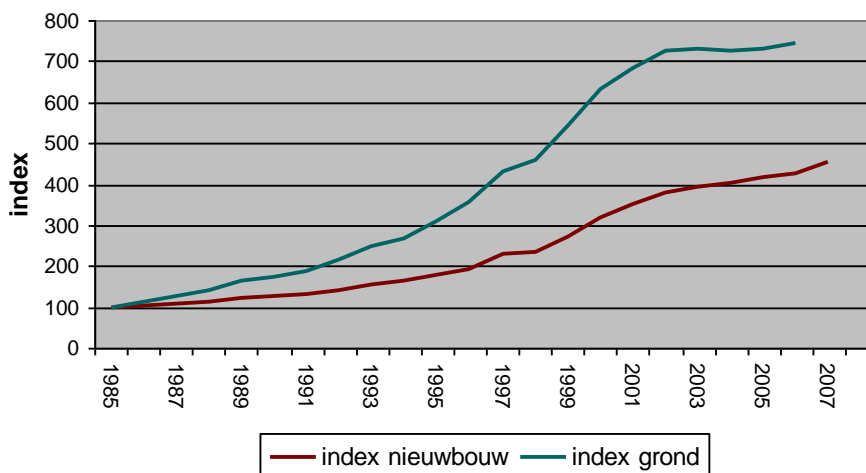
<sup>4</sup> Deze methode wordt door veel betrokkenen geprefereerd, en is overeengekomen tussen de VROM, VNG, NVB en NEPROM in het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid uit 2001. Andere bekende methoden voor het bepalen van de grondprijs zijn de grondquotemethode en de vergelijkingswaardemethode (RIGO, 2009).

onder druk komt te staan. Het onderstaande rekenvoorbeeld (zie tabel 1) toont dat de waarde van bouwrijpe grond bij een daling van de VON-prijs aanzienlijk lager uitvalt, we noemen dit het multipliereffect (Deloitte, 2010).

TABEL 1. EFFECT DALENDE VERKOOPPRIJS OP GRONDWAARDE. BRON: DELOITTE REAL ESTATE ADVISORY (BEWERKT).

<b>VON-prijs</b>	€ 300.000	→	€ 285.000	-/- 5%
<b>BTW (19%)</b>	€ 47.900	→	€ 45.500	
<b>Stichtingskosten</b>	€ 150.000	→	€ 147.000	-/- 2%
<b>(Residuele) grondwaarde</b>	<b>€ 102.100</b>	→	<b>€ 92.500</b>	<b>-/- 10%</b>

Uit het voorgaande blijkt dat als de VON-prijs harder daalt dan de stichtingskosten (als gevolg van bijvoorbeeld een oververhitte woningmarkt) de grondprijs het overgebleven verschil boekhoudkundig moet verevenen in de vorm van een mogelijk boekwaardeverlies. Dit vormt een groot (financieel) risico voor gemeentelijke grondbedrijven in een neergaande markt aangezien deze gronden vaak hoog gewaardeerd zijn met het oog op verwachte planvorming. De historische prijsontwikkeling van woning- en grondprijzen (zie figuur 3) laat zien dat er omgekeerd eveneens sprake is van een multipliereffect; de grondprijzen zijn historisch gezien (tot omstreeks het jaar 2002) fors sterker gestegen dan de nieuwbouwprijzen ten opzichte van het jaar 1985.



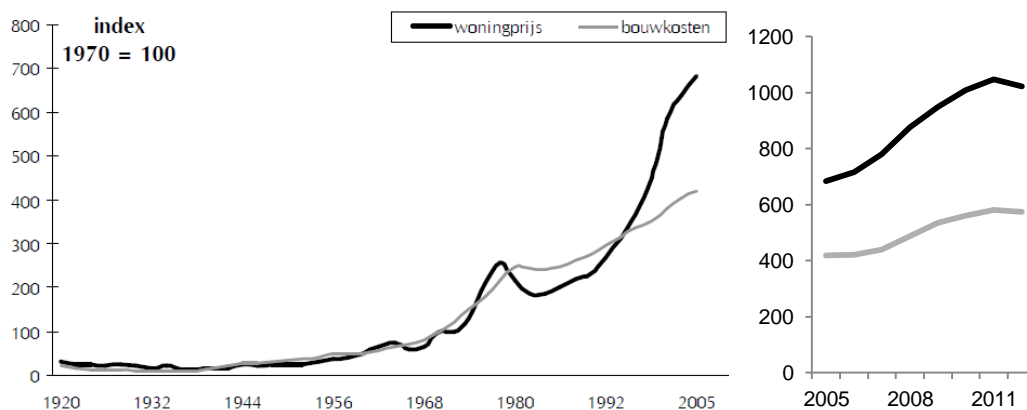
FIGUUR 3. PRIJSONTWIKKELING NIEUWBOUW EN GROND. BRON: NIROV.

De prijs van een woning wordt doorgaans bepaald door de waarde die de koper toekent aan de kenmerken van de woning en haar omgeving. Woningprijzen en WONINGWAARDEN vormen hiermee een betrouwbare maatstaf voor de populariteit van een woongebied (Visser & Van Dam, 2006). De sterke stijging van de prijzen van koopwoningen (en daarmee indirect ook van grondpercelen voor woningbouw) kan volgens Priemus & Louw (2000) historisch gezien aan de hand van de volgende factoren worden verklaard:

- *Gestegen welvaart*: door welvaartsgroei en een sterke stijging van het huishoudeninkomen heeft er een verschuiving plaatsgevonden in de vraag van huur- naar koopwoningen en is er sprake van een toenemend eigenwoningbezit. Dit heeft geleid tot een opwaartse druk op de kooprijzen van woningen.
- *Soepelere financieringsvoorwaarden*: door de relatief lage hypotheekrente en versoepelde leningsvoorwaarden van banken is de leencapaciteit van woonconsumenten de laatste decennia sterk verruimd.

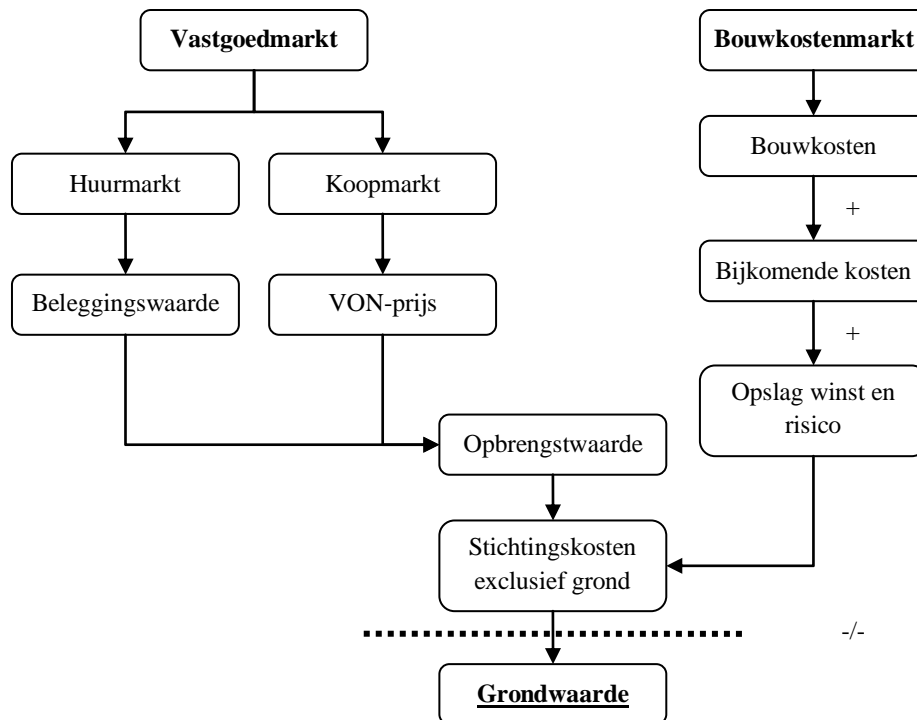
- *Fiscale steun aan bewoner-eigenaren:* de fiscaal gunstige hypotheekrenteaftrek heeft geleid tot een prijsopdrijvend effect op de koopwoningprijzen en vormt hiermee een belangrijke oorzaak voor de historische prijsstijging van koopwoningen.

De oorsprong van de forse historische grondprijsontwikkeling ten opzichte van de prijsontwikkeling voor nieuwbouw in de bovenstaande figuur kan (uitgaande van de residuele grondwaardemethode) worden verklaard door het feit dat de stijging van de kosten van het bouwrijp maken en de bouwkosten de laatste decennia zijn achter gebleven bij de sterke stijging van de huizenprijzen (Overwater, 2002). De onderstaande figuur (zie figuur 4 links) geeft een indruk van deze ontwikkeling en toont begin jaren negentig een explosieve groei van de woningprijzen ten opzichte van de bouwkosten. Wanneer deze grafiek wordt geactualiseerd met recente gegevens van het CBS (zie figuur 4 rechts) blijkt dat beide prijsindices de afgelopen jaren nagenoeg gelijk lopen, en er sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 een dalende prijstrend waar te nemen is.



**FIGUUR 4. ONTWIKKELING VERKOOPPRIJS VERKOCHTE WONINGEN EN BOUWKOSTEN, 1920-2005 & 2005-2012. BRON: CBS, EIGEN BEWERKING.**

De onderstaande schematische weergave van de residuele grondwaardebepaling (zie figuur 5) toont een samenvattend overzicht van de factoren welke een rol spelen bij de totstandkoming van de grondwaarde. Te zien is dat het achterblijven van de bouwkostenstijging ten opzichte van de opbrengstwaarde van vastgoed leidt tot een stijging van de grondwaarde. Een nadere toelichting op de verklaring van de historische grondprijsontwikkeling volgt in de hierop volgende paragraaf.



FIGUUR 5. SCHEMATISCHE WEERGAVE RESIDUELE GRONDWAARDEBEPALING. BRON: EIGEN BEWERKING.

### 2.3 GEMEENTELIJK (GROND)BELEID

De gemeente is de kleinste zelfstandige bestuursseenheid in het Nederlandse staatsbestel. De taken van de gemeente uit zich in diverse beleidsvelden waaronder ruimtelijke ordening, veiligheid en gezondheid. Het jaarlijkse budget van de gemeente komt voor meer dan negentig procent vanuit de rijksoverheid in de vorm van doeluitkeringen<sup>5</sup> of inkomsten uit het zogenaamde Gemeentefonds (Rijksoverheid, 2013). Daarnaast mogen gemeenten zelf belastingen heffen zoals de onroerendezaakbelasting (OZB) en de rioolheffing, en tarieven vaststellen voor bepaalde diensten zoals parkeren en het verlenen van bouwvergunningen (bouwleges). Door middel van gemeentelijk grondbeleid kunnen gemeenten via het grondbedrijf extra inkomstenbronnen genereren naast deze gebruikelijke inkomsten.

Doordat grond een essentiële (schaarse) productiefactor vormt en veranderingen in het grondgebruik vaak onomkeerbaar zijn is er bij de verdeling van grond een belangrijke ordenende en sturende taak voor de overheid weggelegd. Dit uit zich in een grondbeleid waarin gemeenten haar doen en laten ten aanzien van het handelen met, en in, grond voorschrijven (VROM, 2001). Met grondbeleid proberen gemeenten bepaalde doelstellingen op het terrein van onder andere volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en openbare ruimte te realiseren. De precieze formulering van deze doelstellingen tezamen met de middelen/instrumenten en randvoorwaarden verschillen per gemeente en worden in veel gevallen vastgesteld in een door de gemeenteraad vastgestelde nota grondbeleid. Uit de door het Rijk vastgestelde visie op het grondbeleid volgen drie (hoofd)doelstellingen (VROM, 2001):

- Het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik.
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid.

<sup>5</sup> Doeluitkeringen zijn uitkeringen voor een vast omschreven doel zoals openbaar vervoer of jeugdhulpverlening (Overheid.nl, 2013).

- Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt.

In praktijk blijken veel gemeenten het grondbeleid te gebruiken voor de financiering van andere gemeentelijke beleidsvelden. Hierbij wordt het grondbeleid ingezet als instrument, met als belangrijkste doel het op de markt brengen van voldoende grond om de doelen van andere beleidsvelden te kunnen realiseren en bekostigen (Scheele-Goedhart & Keers, 2008). Om deze doelen te kunnen bereiken kan de gemeente ervoor kiezen om gebruik te maken van het reeds besproken actief gemeentelijk grondbeleid. Gemeenten beschikken hierbij over de volgende instrumenten:

**TABEL 2. INSTRUMENTEN ACTIEF GEMEENTELIJK GRONDBELEID. BRON: DELOITTE.**

<b>Instrumenten actief gemeentelijk grondbeleid</b>	
• Strategische grondverwerving	• Tijdelijke verhuur- of pachtovereenkomst
• Minnelijke verwerving	• Gronduitgifteovereenkomst
• Onteigening	• Grondprijnsbeleid
• Wet voorkeursrecht gemeenten	

Strategisch grondverwerving is het aankopen van gronden waarmee de gemeente anticipeert op een verwachte planvorming, hiermee vormt het de kern van het gemeentelijk grondbeleid. Doordat het (met name in de huidige economische tijd) allerm minst zeker is of en wanneer de gemeente kan overgaan tot planvorming vormt gemeentelijk grondbeleid voor lokale overheden een financieel veel risicovollere activiteit dan de meeste routinematige gemeentelijke processen en producten (Ten Have, 2008) zoals de aanleg en onderhoud van gemeentelijke infrastructuur, het bijhouden van de gemeentelijke basisadministratie en het verstrekken van lokale subsidies aan bijvoorbeeld zwembaden of bibliotheken. Zo gaat er bij veel gemeenten vele malen meer geld om bij de grondbedrijfsactiviteiten dan op de totale gemeentelijke begroting. Daarnaast gaat het veelal om complexe projecten met veel partijen en een lange looptijd. Ook ontbreekt bij gemeenten vaak inzicht in het financiële belang en risico's, en is de noodzakelijke capaciteit, inzicht en competenties om te komen tot een effectief en efficiënt ruimtelijk beleid lang niet altijd aanwezig binnen het gemeentelijk grondbedrijf (Segeren, 2007; Ten Have, 2008). Deze bevindingen onderstrepen eens te meer het belang van beter inzicht en meer grip op gemeentelijke risico's op het gebied van grondbeleid.

De Nederlandse publieke betrokkenheid van lokale overheden bij grondexploitaties vormt een unieke situatie in vergelijking met de meeste westerse landen. Van der Krabben (2011a) stelt dat de Nederlandse gebiedsontwikkeling in internationaal perspectief een bijzonder karakter heeft. Dit hangt samen met het feit dat er in Nederland onderscheid wordt aangebracht tussen het traject van grond- of gebiedsontwikkeling enerzijds en vastgoedontwikkeling anderzijds. In veel Europese landen wordt deze scheiding niet aangebracht en is de ontwikkelaar ook automatisch degene die de grond- of gebiedsontwikkeling realiseert. Desondanks zien we de actieve rol van publieke instanties op de grondmarkt incidenteel terug in andere landen, waaronder Frankrijk, Zweden, Finland en Canada (Van der Krabben, 2011a). Het grote verschil met de Nederlandse situatie zit in het feit dat het gemeentelijk grondbeleid in deze landen een minder dominante rol speelt in de ruimtelijke ordening, mede gezien het feit dat Nederland in vergelijking met de andere landen enorm dichtbevolkt is en hierdoor grond een schaars product vormt.



## 2.4 GEMEENTELIJK GRONDBELEID IN HISTORISCH PERSPECTIEF

Zoals gezegd heeft Nederland een lange geschiedenis als het gaat om de betrokkenheid en actieve participatie van gemeenten binnen de ruimtelijke ordening. De historisch gegroeide actieve rol van gemeenten binnen de Nederlandse grondmarkt is toe te wijzen aan verschillende motieven. Allereerst leidde de hoge Nederlandse bevolkingsdichtheid tot het besef dat grond beschouwd moest worden als een schaars product met hierdoor potentieel gevaar voor natuurlijke monopolies door grootgrondbezitters. Om te voorkomen dat grootgrondbezitters het verstedelijkingstempo zouden kunnen manipuleren besloten veel gemeenten zelf actief te gaan participeren op de grondmarkt (Lefcoe, 1977).

Ten tweede maakt dat de fysische omstandigheden de ruimtelijke ordening in Nederland zowel technologisch complex als financieel zeer kostbaar maken (Lefcoe, 1977). Door de hoge risico's en investeringskosten tegenover relatief lage ontwikkelingswinsten waren er in de periode tot omstreeks 1985 maar weinig private partijen geïnteresseerd in opkopen en ontwikkelen van ruwe bouwgrond. Bovendien waren er tot voor enkele decennia amper Nederlandse bouwondernemingen met voldoende financiële middelen om het bouwrijp maken van de gronden te kunnen financieren. Het ontwikkelen van bouwgrond werd hierdoor niet zozeer gezien als een economische activiteit maar meer beschouwd als een vorm van overheidsbeleid (Van der Krabben, 2011a). Doordat de centrale overheid de onrendabele top<sup>6</sup> in de grond- en woningexploitatie afdekte konden gemeenten de locatieontwikkeling betrekkelijk risicoloos en soms zelfs tamelijk winstgevend door hun grondbedrijf laten uitvoeren. Daarnaast hadden de gemeenten als voordeel dat zij – in tegenstelling tot private partijen – beschikten over enkele krachtige publieke instrumenten om gronden te verwerven (zoals de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten) (Van der Krabben & Jacobs, 2013). Het resultaat hiervan was dat gedurende deze periode verreweg de meeste bouwgrond werd uitgegeven door gemeenten<sup>7</sup> en dat gemeentelijke grondbedrijven in praktijk dus een feitelijke monopoliepositie hadden in het gehele traject vanaf de verwerving tot aan de uitgifte van bouwgrond (Priemus & Louw, 2000, p. 14).

Tot slot leidde de Woningwet 1901 ertoe dat gemeenten een belangrijke verantwoordelijkheid kregen in het zorg dragen voor voldoende woningaanbod onder de bevolking. Om voldoende aanbod van ontwikkelbare grond voor (sociale) woningbouw te kunnen garanderen begonnen met name de grote steden na invoering van de wet massaal gronden te verwerven. Dit leidde vooral na de Tweede Wereldoorlog tot een centrale rol van gemeenten in het ordenen van de Nederlandse ruimte. Nozeman (2010, p. 259) stelt dat het grondbedrijf hierbij werd gezien als één van de instrumenten voor een actievere bemoeienis van de lokale overheid met de volkshuisvesting.

In het begin van de jaren negentig stegen de vastgoedprijzen enorm en werden er als gevolg van de bruteringsoperatie<sup>8</sup> steeds minder sociale woningen gebouwd. Bovendien leidde de relatief lage hypotheekrente en gunstige economische vooruitzichten tot een sterk consumentenvertrouwen en een verschuiving in de woningbehoefte van huur- naar koopwoningen (Priemus & Louw, 2003). Daarnaast leidde de nieuwe nota ruimtelijke ordening (Vinex) er in 1991 toe dat de bouw van nieuwe woningbouwlocaties (zogenaamde Vinex-wijken) aan de rand van grote steden geconcentreerd werd. Striktere beperkingen op ontwikkelingen buiten de aangewezen woningbouwlocaties zorgden bovendien voor een hogere ontwikkelingsdruk voor de Vinex-locaties en een grotere schaarste van

<sup>6</sup> Het financiële tekort wat voortkomt uit het negatieve verschil tussen de stichtingskosten en de bedrijfswaarde van het vastgoed.

<sup>7</sup> In de periode tot aan 1982 werd 80 procent van alle bouwgrond van gemeenten gekocht (Kruijt et al., 1990).

<sup>8</sup> Informele aanduiding voor de privatiseringsactie van Nederlandse woningbouwcorporaties en de verzelfstandiging van de sociale huursector uit 1995 (VROM, 2001).

grond. Hiermee steeg de potentiële opbrengstwaarde van bouwrijpe grond en werd het opkopen van ruwe bouwgrond en de ontwikkeling van woongebieden op de aangewezen uitbreidingslocaties financieel aantrekkelijker voor commerciële partijen (Needham, 2007, p. 193). Vooruitlopend op bestemmingswijzigingen besloten commerciële ontwikkelaars, beleggers en speculanten in grote getale strategische gronden te verwerven op de uitbreidingslocaties waarmee zij hun toekomstige productiecapaciteit veilig stelden en bovendien profiteerden van de waardesprong in bouwgronden (Priemus & Louw, 2003; Van Krabben & Jacobs, 2013). Het feit dat private partijen elkaar gingen beconcurreren bij het verwerven van ruwe (potentiële) bouwgrond heeft er dan ook toe geleid dat de prijs van ruwe bouwgrond gedurende de afgelopen decennia drastisch is gestegen.

Het anticiperen op grondwaardestijgingen (ook wel grondspeculatie) en het massaal innemen van strategische grondposities door private partijen kwam voor de lokale overheden onverwachts en leidde tot een verandering in het krachtenveld binnen de Nederlandse ruimtelijke ordening. Aangezien private partijen voor het bepalen van de maximumkoop prijs beschikken over de te verwachten marge op het uitgeven van de bouwgrond en het bouwen<sup>9</sup> zijn private partijen in staat gebleken hogere grondprijzen te betalen dan gemeenten. Gezien de vaak kolossale grondwaardestijgingen bij bestemmingswijzigingen zijn ze eveneens bereid tot het anticiperen op een mogelijke waarde stijging en het dragen van de daarbij behorende ontwikkelingsrisico's (in geval van geen bestemmingswijziging).

Als gevolg van deze ontwikkelingen hebben gemeenten de afgelopen decennia hun monopoliepositie op de Nederlandse grondmarkt verloren ten koste van met name commerciële projectontwikkelaars (Korthals Altes, 2008). Steeds vaker realiseren private partijen op basis van eigen grondbezit zelf projecten plus de daarbij te behalen ontwikkelingswinsten. Hiermee zijn de mogelijkheden voor gemeenten tot het voeren van actief grondbeleid steeds verder afgenomen.

## 2.5 BELANGEN EN RISICO'S BIJ GEMEENTELIJK GRONDBELEID

De keuze van veel Nederlandse gemeenten om actief grondbeleid na te streven leidt ertoe dat de exploitatie ten behoeve van de functie verandering of herontwikkeling van gronden zoveel mogelijk in eigen hand wordt gehouden. Hiervoor hebben gemeenten diverse argumenten.

Ten eerste neemt het sturend vermogen van gemeenten aanzienlijk toe wanneer er sprake is van een actieve grondpolitiek. De gemeente garandeert hiermee haar regiefunctie waardoor in potentie meer kwaliteit gerealiseerd kan worden. Bovendien kunnen gemeenten door aanvullende voorwaarden bij grondtransacties gedetailleerder en directer sturen dan via het bestemmingsplan (Buitelaar, 2010b).

Daarnaast hebben gemeenten een tweetal financiële argumenten voor het uitvoeren van actief grondbeleid (Buitelaar, 2010b). Zo biedt het beleid gemeenten de mogelijkheid om gemaakte kosten tijdens het planvormingstraject te verhalen op ontwikkelende partijen. Gemeenten kunnen op deze manier de kosten van investeringen in openbare werken terugverdienen door de verkoop van bouw kavels tegen een prijs welke tenminste de totale kosten van de grondexploitatie dekt. Verder kunnen gemeenten profiteren van de verdien capaciteit op grondexploitaties (grondwaardestijgingen) en hiermee mogelijke exploitatiewinsten – welke in geval van faciliterend grondbeleid afvloeien naar particuliere exploitanten – verevenen met verliesgevend projectontwikkeling. Ter ondersteuning van dit argument toont Korthals Altes (2008) aan dat de totale baten uit grondexploitaties een belangrijke

<sup>9</sup> In tegenstelling tot gemeenten die voor het bepalen van de maximumprijs alleen beschikken over de te verwachten marge op het uitgeven van bouwgrond (Overwater, 2002).

bron van eigen middelen van de gemeenten vormen<sup>10</sup>. Dit maakt dat actief grondbeleid voor veel gemeenten een verleidelijke bron van inkomsten vormt.

Ook stelt de beschikkingsmacht van de grond lokale overheden in staat publieke doelstellingen te realiseren welke niet via publiekrechtelijke regels en voorschriften kunnen worden gerealiseerd (Buitelaar, 2010b). Hierbij valt te denken aan het leveren van grond voor functies als sociale woningbouw, infrastructuur en bedrijventerreinen.

Van der Krabben (2011a) stelt dat er bovendien sprake is van een zekere padafhankelijkheid: het feit dat gemeenten jarenlange expertise hebben opgebouwd met het actieve grondbeleid en ze over een groot ambtelijk apparaat beschikken welke verantwoordelijkheid draagt voor gebiedsontwikkeling leidt ertoe dat de bestaande situatie niet zomaar wordt doorbroken. Needham (2007) stelt dat met name de grotere gemeenten beschikken over decennialange ervaring en een grote bron van kennis.

Naast de argumenten die gemeenten zelf hanteren voor het voeren van actief gemeentelijk grondbeleid stellen in veel gevallen ontwikkelaars de rol van gemeenten in het ontwikkelingsproces bijzonder op prijs. Door gebruik te maken van publieke instrumenten (zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten en het onteigeningsrecht) kunnen gemeenten gronden samenbrengen wat via de privaatrechtelijke weg gewoonlijk niet mogelijk is. Bovendien beschouwen private partijen gemeenten doorgaans als een competente en betrouwbare samenwerkingspartner (Buitelaar, 2010b).

Hoewel het systeem van gemeentelijk grondbeleid decennia lang goed heeft gefunctioneerd maken de huidige marktomstandigheden duidelijk dat het beleid niet geheel zonder problemen is. Van der Krabben (2011a) noemt in zijn inaugurele rede over gebiedsontwikkeling in zorgelijke tijden een aantal argumenten tégen actief gemeentelijk grondbeleid. Zo zijn er in de eerste plaats forse financiële risico's over het GEÏNVESTEERDE VERMOGEN IN GRONDPOSITIES. Daarnaast biedt actief grondbeleid – ondanks de gelegenheid die het gemeenten biedt om regie te voeren – geen garantie dat de bouwgrond ook daadwerkelijk afgenomen wordt (afzetrisico). Een ander, overigens lastig te onderbouwen argument duidt op het feit dat marktpartijen waarschijnlijk net zo goed (of zelfs beter) in staat zijn een locatie te ontwikkelen. Ter ondersteuning van dit argument stelt Nozeman (2010) dat in het afgelopen decennium is gebleken dat marktpartijen zeer wel in staat zijn grond in bouwexploitatie te brengen op de wijze zoals overheden dat beogen. Tot slot leidt de verschuiving in de bouwopgave van uitleglocaties naar binnenstedelijke vernieuwing ertoe dat de verwerving van grond door versnipperd eigendom in het bestaand stedelijk gebied er niet eenvoudiger op is geworden. Hierdoor is er in praktijk nog nauwelijks sprake van noemenswaardige financiële winsten via grondexploitaties (Van der Krabben, 2011a).

Verder leidt de rol van de gemeente als marktspeler op de grondmarkt ertoe dat in een gebiedsontwikkeling het financiële belang in conflict kan komen met het algemene ruimtelijke belang. Er is dan sprake van een dubbele pettenprobleem<sup>11</sup> waarbij het de vraag is of gemeenten in staat zijn een goede afweging te maken tussen de tegenstrijdige doelen (ruimtelijke) kwaliteit en financieel resultaat. Onderzoek heeft echter aangetoond dat er in praktijk nauwelijks kwaliteitsverschil bestaat tussen plannen die door private ontwikkelaars en plannen die door gemeenten ontwikkeld zijn (Scheele-Goedhart & Keers, 2008).

<sup>10</sup> Het bedrag aan baten voor grondexploitaties in 2005 bedroeg circa 12 procent van de totale baten van gemeenten (Korthals Altes, 2008).

<sup>11</sup> Belangenverstrengeling waarbij de overheid als marktspeler met meerdere, soms tegengestelde belangen actief is in de markt.

Onderstaand (zie tabel 3) een beknopt overzicht met de belangrijkste voor- en nadelen van actief gemeentelijk grondbeleid.

**TABEL 3. VOORNAAMSTE VOOR- EN NADELEN ACTIEF GEMEENTELIJK GRONDBELEID. BRON: EIGEN BEWERKING.**

<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer sturend vermogen en sterke regierol</li> <li>• Kostenverhaal verzekerd</li> <li>• Profiteren van verdienpotentie op grond</li> <li>• Realiseren publieke doelstellingen zoals sociale woningbouw en infrastructuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële risico's</li> <li>• Dubbele pettenprobleem</li> </ul>

De grondmarkt in zijn algemeen kent bovendien diverse inefficiënties welke het handelen van de gemeente als risicodragende partij compliceert. Zo wordt de grondmarkt gekenmerkt door gebrek aan transparantie, asymmetrische marktinformatie, immobiliteit van grond en een scheve verdeling van eigendomsrechten (Lambooy, 1999). Anderzijds zijn grondprijzen – in het geval van een residuele grondwaardemethode – een afgeleide van vastgoedprijzen, welke zich veelal turbulent en cyclisch bewegen. Hiermee is de GRONDPRIJSONTWIKKELING onderhevig aan onregelmatige patronen en heeft het een belangrijke invloed op het succes en falen van gebiedsontwikkeling (Van der Krabben, 2011a). Tot slot hebben (voorgenomen) bestemmingswijzigingen een grote waardesprong in de grondprijs tot gevolg doordat de grondprijs een afgeleide is van de waarde van het productieproces welke op het desbetreffende grondperceel plaatsvindt (Priemus & Louw, 2000).

## **2.6 ACTUELE SITUATIE OP DE NEDERLANDSE GRONDMARKT**

Het intreden van de economische crisis heeft geleid tot vraaguitval in alle vastgoedsegmenten. Op de woningmarkt is er sprake van een drastische afname van afgegeven bouwvergunningen en een ongekend dieptepunt in opgeleverde nieuwbouwwoningen. Tevens is er sprake van forse prijsdalingen in de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen (CBS, 2013). DALING VAN DE GEMIDDELDE VERKOOPPRIJZEN legt – uitgaande van de residuele grondwaardemethode – druk op de gemeentelijke grondprijzen. Omdat in de bouwkosten van een woning weinig kan worden gesneden zonder hierbij op kwaliteit in te moeten leveren, zal een daling van de verkoopprijzen grotendeels neer moeten slaan in de grondprijs. De crisis vormt hiermee een groot risico voor de gemeentelijke grondexploitaties en daarmee ook voor de algehele financiële situatie van gemeentelijke grondbedrijven.

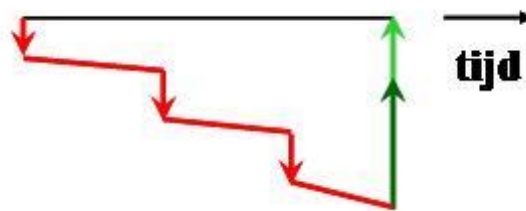
Om inzicht te krijgen in het algemene model voor een (gemeentelijke) grondexploitatie is in de onderstaande tabel (zie tabel 4) een vereenvoudigd overzicht weergegeven met alle gangbare kosten- en opbrengstenposten bij een grondexploitatie. Hierbij dient de veronderstelling dat zowel de kosten als opbrengsten zijn gefaseerd in de tijd en dat gewoonlijk de opbrengsten na de kosten worden gerealiseerd.

TABEL 4. KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN GRONDEXPLOITATIE. BRON: EIGEN BEWERKING.

Kosten	Opbrengsten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondverwervingskosten</li> <li>• Sloopkosten</li> <li>• Onderzoekskosten</li> <li>• Bouwrijp maken</li> <li>• Woonrijp maken</li> <li>• Plan- en proceskosten</li> <li>• Bovenwijkse voorzieningen</li> <li>• Overige kosten (o.a. rentekosten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Externe gelden <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeentelijke bijdragen</li> <li>- Specifieke rijksbijdragen</li> </ul> </li> <li>• Gronduitgifte</li> </ul>

Financiële doorrekeningen van grondexploitaties aan het begin van een planperiode zijn doorgaans met twijfel omgeven door lange doorlooptijden, onzekere toekomstige economische ontwikkelingen en het feit dat zowel de kosten als opbrengsten in fasen worden gerealiseerd. Hiermee speelt de factor tijd een uiterst cruciale rol in het grondontwikkelingsproces (Deloitte, 2010). Gezien de lange doorlooptijden is er bovendien sprake van een inelastische aanbodstructuur: aan onverwacht grotere vraag kan op korte termijn niet worden voldaan, terwijl plotselinge vraagdaling leidt tot forse financiële tegenvallers voor grondexploitanten, bouwers of kopers (Keers et al., 2000).

Het kasstroomoverzicht van een grondexploitatie kent doorgaans een verloop zoals weergegeven in de onderstaande figuur 6. Hierbij staat de meest linker rode pijl model voor de aankoop of historische boekwaarde van de grond (grondverwervingskosten) of een te herontwikkelen gebouw. De twee overige rode pijlen naar beneden vormen de resterende kosten zoals weergegeven in tabel 4. De rode lijnen schuin naar beneden stellen de rentelasten voor welke zich gedurende de looptijd van het traject voordoen. De lichtgroene pijl naar boven is de opbrengst vanuit de gronduitgifte en de donkergroene pijl stelt het tekort of de externe (subsidie)gelden binnen de grondexploitatie voor. Duidelijk is dat een langere doorlooptijd met oplopende rentekosten en een lagere opbrengstwaarde doorgaans leidt tot een negatiever resultaat van de grondexploitatie.



FIGUUR 6. KASTROOMOVERZICHT GRONDEXPLOITATIE. BRON: GEBIEDSECONOMIE.NL.

Nozeman (2010) noemt drie risico's welke een rol spelen in de uitvoering en realisatie van grondexploitaties door publieke- en marktpartijen. Allereerst kunnen procentuele verhogingen van de grondverwervingskosten bij eventuele restverwervingen van gronden zorgen voor een (verwervings)risico. Daarbij leidt vertraging in het bestemmingsplan door bijvoorbeeld bezwaarprocedures tot de nodige consequenties voor de fasering en het eindsaldo (procedurele risico's). Tot slot zijn de parameters (rente)kosten en opbrengsten gedurende het grondexploitatie-traject voortdurend aan verandering onderhevig.

Veel gemeenten zien als gevolg van vertraging in de afzet van bouwgronden grote delen van de winstpotentie verdampen en het risicoprofiel toenemen. Diverse investeringen (kostenposten) in grondposities moeten immers nog worden terugverdiend via gronduitgifte (opbrengstenpost).

Vertraging in de afzet leidt ertoe dat opbrengsten in de grondexploitaties later dan geraamd worden gerealiseerd, terwijl enkele aanzienlijke kostenposten (met name grondverwervingskosten) al in een vroeg stadium worden gemaakt. Bovendien treden er extra rentekosten op over het geïnvesteerd vermogen in grondposities als gevolg van de vertraging (Deloitte, 2010). Tot slot leidt de afnemende vraag en beperkte opnamecapaciteit van de planvoorraad ertoe dat gemeenten steeds meer nieuwbouwplannen moeten schrappen waardoor er mogelijke verliezen ontstaan bij het afwaarderen van de gemeentelijke grondexploitaties. Het bezitten van grondposities biedt steeds vaker niet de mogelijkheid van woningproductie op langere termijn, maar leidt op korte termijn eerder tot risico's en financiële nadelen voor de betrokken partijen (Nozeman, 2010, p. 261).

Naast financiële gevolgen zijn er ook beleidsmatige en bredere economische consequenties van de crisiseffecten merkbaar binnen het gemeentelijke grondbedrijf (Deloitte, 2010). Zo heeft de verdamping van de winstpotentie onder andere tot gevolg dat gemeenten over minder financiële middelen beschikken om politieke doelstellingen zoals leefbaarheid, veiligheid en stadsvernieuwing te kunnen realiseren. De negatieve invloed van de economische recessie op de verwachte grondexploitatie-resultaten leidt bovendien tot versobering; dikwijls wordt er bespaard op de materialen en inrichting van het openbaar gebied.

## 2.7 BEPALING TOEKOMSTIGE RUIMTEVRAAG

Om een scenario op te kunnen stellen voor een prognose van de toekomstige vraag naar grond en ruimte binnen de Nederlandse gemeenten is het van belang diverse determinanten van grond- en ruimtevrage vanuit de literatuur te identificeren en te analyseren waarna deze in het empirische onderzoeksgedeelte kunnen worden toegepast.

Gezien de omvang van het totale grondgebruik in bebouwd terrein bestemd voor het grondgebruiktype wonen vormt de toekomstige WONINGVRAAG de voornaamste determinant bij de bepaling van de toekomstige regionale vraag naar grond en ruimte<sup>12</sup>. Het Centraal Planbureau (1998) stelt dat woningvraag is gerelateerd aan DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN, WELVAARTSONTWIKKELING en mogelijke sociaal-culturele trends. De woningvraag kan hierbij worden opgesplitst in een kwantitatieve en een kwalitatieve vraag. De kwantitatieve woningvraag hangt in belangrijke mate samen met de HUISHOUDENSVORMING. Hierbij is eveneens de zelfstandigheidsgraad van belang. Deze hangt ondermeer af van sociaal-culturele trends, welvaartsontwikkeling en de ontwikkeling van de reële woonlasten. Bij stijgende welvaart zullen met name jongeren eerder een zelfstandig huishouden vormen en blijven ouderen langer zelfstandig wonen.

Het kwalitatieve aspect van de woningvraag hangt sterk samen met de woonwensen van de consument. Het Centraal Planbureau (1998) maakt hierbij onderscheid tussen huur- en koopwoningen, alsmede tussen eengezins- en meergezinswoningen. De totale ruimtevrage voor wonen is in grote mate afhankelijk van de samenstelling van de woningvoorraad. Zo gebruiken zowel eengezins- als meergezinswoningen in de koopsector beduidend meer grond dan die in de huursector (respectievelijk 50% en 15% meer) en gebruiken eengezinswoningen meer ruimte dan meergezinswoningen (CPB, 1998). De vraag naar koopwoningen is sterk gebonden aan de INKOMENSONTWIKKELING van woonconsumenten. Bij een stijgend inkomen komen koopwoningen eerder binnen bereik van woonconsumenten. Toenemende welvaart heeft bovendien een groeiende voorkeur voor eengezinswoningen tot gevolg. Dit maakt dat een stijgend inkomen en toenemende welvaart over het algemeen leidt tot een grotere grond- en ruimtevrage.

<sup>12</sup> Het bebouwd terrein in Nederland bestemd voor wonen bedroeg in 2008 ruim 67% van de totale omvang van het bebouwd terrein in gebruik voor wonen, werken, winkelen, uitgaan, cultuur en openbare voorzieningen (CBS, 2013).

Verschillen in de groei van de woningvraag en het aantal huishoudens tussen regio's worden met name veroorzaakt door de uiteenlopende ontwikkeling van de bevolkingsgroei. Het Centraal Planbureau (1998) stelt dat er een bovendien sprake is van samenhang tussen de regionale bevolkingsontwikkeling en die van de werkgelegenheid. Doordat een groeiende werkgelegenheid aantrekkingskracht uitoefent op mensen wordt de woningvraag mede beïnvloed door de werkgelegenheid in de regio. Aan de andere kant heeft een groeiende bevolking eveneens een positief effect op de werkgelegenheid aangezien de stijgende vraag naar producten, diensten en voorzieningen nieuwe werkgelegenheid creëert (Van Dam et al., 2006). Hiermee vormt de WERKGELEGENHEIDSONTWIKKELING dus eveneens een belangrijke determinant bij de bepaling van de toekomstige grond- en ruimtevrage binnen een gemeente.

## 2.8 CONCLUSIE

Binnen het theoretisch kader zijn de volgende risico-indicatoren naar voren gekomen welke inzicht geven in de recente prestaties en (toekomstige) risico's van gemeenten binnen het gemeentelijk grondbeleid. Op basis van het theoretisch kader worden de variabelen onderverdeeld in indicatoren voor een actueel ruimtelijk beeld (met inzicht in de huidige marktsituatie van een gemeente, de omvang van risico's en aantrekkelijkheid van grond vanuit de recente historie), en indicatoren waarmee de meest waarschijnlijke ontwikkelingen op het gebied van toekomstige grond- en ruimtevrage inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Aan de hand van deze opgestelde indicatoren worden in het empirische onderzoeksgedeelte risico-indices opgesteld, en wordt een ruimtelijk beeld geschetst welke meer grip en beter (ruimtelijk) inzicht geeft in de risicoperformance van individuele Nederlandse gemeenten.

### Risico-indicatoren

*Inzicht in actueel ruimtelijk beeld en omvang risico's:*

- GEÏNVESTEERD VERMOGEN GRONDPOSITIES
- GRONDPRIJSONTWIKKELING
- GEMIDDELDE WONINGWAARDE
- WONINGPRIJSONTWIKKELING
- WONINGVRAAG

*Inzicht in toekomstige grond- en ruimtevrage:*

- HUISHOUDENSONTWIKKELING
- WELVAART
- INKOMENSONTWIKKELING
- WERKGELEGENHEIDSONTWIKKELING

### 3. Methodologie en data

#### 3.1 METHODE EN TECHNIEK

Voor een eenvoudige ruimtelijke analyse en beoordeling van de prestaties en risico's van gemeenten bij het uitvoeren van actief grondbeleid wordt gebruik gemaakt van 'risico-indices'. Dit zijn verhoudingsgetallen welke inzicht geven in de relatieve positie en risicoperformance van een gemeente ten opzichte van andere gemeenten. De indices bieden gemeenten (ruimtelijk) inzicht en meer grip op de (toekomstige) risico's van gemeentelijk grondbeleid.

Voor het opstellen van risico-indices worden eerst de waarden van verschillende publiek beschikbare risico-indicatoren (ook wel gerefereerd als variabelen) omgeschaald naar relatieve verhoudingsgetallen (subindices). Deze indicatoren zijn in het vorige hoofdstuk geselecteerd en geven op eenvoudige wijze inzicht in de prestaties en risico's van individuele gemeenten op de Nederlandse grondmarkt. Aan de hand van de subindices kunnen verschillende type datareeksen en variabelen welke van invloed zijn op het onderzoek onderling worden vergeleken, bovendien leidt het opstellen van indices tot een praktisch en eenvoudig toepasbaar model. Door middel van het samenvoegen van verschillende subindices worden vervolgens risico-indices opgesteld.

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds is verondersteld zijn de indicatoren onder te verdelen in een tweetal categorieën. De eerste categorie geeft inzicht in het actueel ruimtelijk beeld en de omvang van de gemeentelijke risico's (in de vorm van grondposities). De tweede categorie bestaat uit indicatoren waarmee getracht wordt de toekomstige grond- en ruimtebehoefte in beeld te krijgen. Dit wordt gedaan door middel van een indicatieve schatting, op basis van economische en demografische factoren.

Van belangzijnde indicatoren welke op gemeentelijk niveau inzicht geven in het actueel ruimtelijk beeld en de omvang van risico's zijn:

- *Geïnvesteed vermogen grondposities*: over het totale geïnvesteede vermogen in grondposities lopen gemeenten (toekomstige) financiële risico's door mogelijk later gerealiseerde opbrengsten dan gepland, extra rentekosten als gevolg van vertraging in de afzet van bouwgronden en het moeten schrappen van nieuwbouwplannen door negatieve marktontwikkelingen. Het totale geïnvesteede vermogen in grondposities vormt hiermee een cruciale factor bij de bepaling van het financiële risicoprofiel van gemeenten.
- *Grondprijzontwikkeling*: de historische grondprijzontwikkeling is een geschikte indicator om de historische ontwikkeling van de populariteit van een (woon)gebied te verklaren, mede doordat een stijging in de gemiddelde grondprijzen doorgaans een gevolg is van een stijging van de gemiddelde woningprijzen.
- *Gemiddelde woningwaarde*: woning- en (woon)omgevingskenmerken zijn bepalend voor de prijs van een woning. De gemiddelde woningprijs per gemeente is dan ook een betrouwbare maatstaf voor de populariteit van een woongebied aangezien de prijs van een woning kan worden gezien als een waardering in geld van de woonomgeving van de woning.
- *Woningprijzontwikkeling*: uitgaande van de residuele grondwaardemethode legt een daling van de gemiddelde verkoopprijzen druk op gemeentelijke grondprijzen wat kan leiden tot mogelijke boekverliezen bij het afwaarderen van gemeentelijke grondexploitaties. Dit maakt dat de prijsontwikkeling een belangrijke indicator vormt voor het bepalen van gemeentelijke risico's op het gebied van grondbeleid.



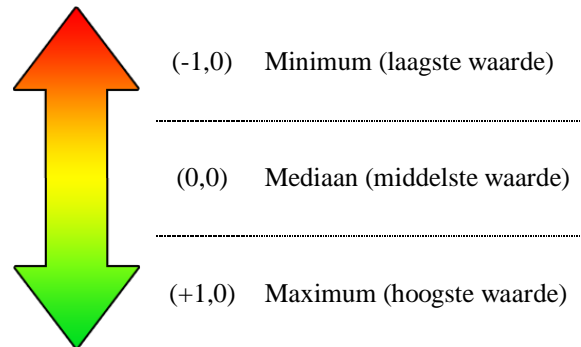
- *Woningvraag*: bij een toenemende woningvraag zullen er over het algemeen meer nieuwbouwwoningen (aanbod) worden gerealiseerd. De jaarlijkse nieuwbouwproductie geeft hiermee een indicatie van in hoeverre een gemeente op korte termijn extra woningvraag verwacht. Bovendien geeft het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen inzicht in hoeverre gemeenten een hoge voorraad grondposities weten te rechtvaardigen. Bij een hoge jaarlijkse nieuwbouwproductie is er immers sprake van een lager afzetrisico van grond en is er logischerwijs een grotere grondvoorraad nodig dan in het geval van een lage jaarlijkse nieuwbouwproductie.

Daarnaast is aan de hand van een bevolkingsprognose en de ontwikkeling van historische data een beeld geschetst van de meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen op het gebied van grond- en ruimtevrage. Met deze gegevens kan in een later stadium worden gekeken hoe de toekomstige vraag naar grond en ruimte zich verhoudt tot het huidige aanbod in grondposities. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen grond- en ruimtevrage voor de functies wonen (woningmarkt) en werken (kantoren- en bedrijfsruimtemarkt) aangezien dit de meest omvangrijke functies qua grond- en ruimtevrage zijn binnen de Nederlandse grondmarkt. Enkele economische en demografische indicatoren welke hierbij een rol van betekenis spelen zijn:

- *Huishoudensontwikkeling*: de toekomstige kwantitatieve woningvraag wordt grotendeels bepaald door demografische ontwikkelingen; met name aan de hand van het aantal particuliere huishoudens. Zo zorgt een daling van het aantal particuliere huishoudens in een gemeente voor een geringere vraag naar woningen en daarmee voor een teruglopende toekomstige vraag naar grond en ruimte voor wonen (en indirect ook werken). De demografische ontwikkelingen vormen hiermee een drijvende kracht achter de toekomstige woningvraag.
- *Welvaart + inkomensontwikkeling*: als indicator van welvaart kan het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden worden genomen. Deze economische factor heeft een positieve invloed op de zelfstandigheidsgraad van huishoudens; door stijgende welvaart stijgt het inkomen en daarmee de gewenste woningvraag, en betrekken vooral jongeren eerder een zelfstandige woning. Bovendien neemt de ruimtevrage per woningtype toe naarmate de welvaart stijgt. De inkomensontwikkeling geeft aan hoe de inkomens binnen een gemeente zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en of er een positieve dan wel negatieve trend waarneembaar is.
- *Werkgelegenheidsontwikkeling*: op basis van de historische werkgelegenheidsontwikkeling kan een prognose worden opgesteld van de mate waarin er binnen een gemeente sprake is van een verwachte toekomstige werkgelegenheidsgroei- of daling. Werkgelegenheidsgroei doet mogelijk de vraag naar grond en ruimte voor kantoren en bedrijfsruimte stijgen, terwijl werkgelegenheidsdaling een tegenovergesteld effect heeft. Bovendien kan een groeiende werkgelegenheid aantrekkingskracht uitoefenen op mensen en vormt het hiermee een belangrijke toekomstige vestigingsfactor voor migranten wat vervolgens leidt tot extra woningvraag.

### Transformatie inputwaarden naar subindices

Zoals eerder verondersteld worden voor een betere vergelijkbaarheid tussen verschillende typen variabelen alle individuele inputwaarden van de verschillende risico-indicatoren per gemeente herschaald naar een indexcijfer (subindex). Dit is een eenvoudig relatief verhoudingsgetal met een score tussen de -1,0 en +1,0 (afronding op één decimaal) ten opzichte van de landelijke middelste referentiewaarde, oftewel de mediaan. Hierbij is de score -1,0 de meest negatieve waarde voor een gemeente binnen de datareeks en geldt voor +1,0 de meest positieve waarde (zie figuur 7). De subindex biedt dus voor een betreffende risico-indicator inzicht in de relatieve positie van een gemeente ten opzichte van andere gemeenten.



FIGUUR 7. SCHAALBEPALING. BRON: EIGEN BEWERKING.

Gemeenten worden dus onderling met elkaar vergeleken en getoetst aan de landelijke meest extreme referentiewaarden. Dit leidt ertoe dat er bij de resultaten van het onderzoek conclusies kunnen worden getrokken over de positie van gemeenten ten opzichte van andere gemeenten. Praktisch gezien kan worden gesteld dat des te hoger (lager) het getal binnen de schaal des te positiever (negatiever) de individuele waarde van de gemeente voor de desbetreffende variabele ten opzichte van de overige Nederlandse gemeenten.

Bij datareeksen met inputwaarden over periodes langer dan één jaar worden eerst de jaarlijkse procentuele veranderingen van de waarde ten opzichte van het voorgaande jaar berekend. Hierop wordt de gemiddelde jaarlijkse procentuele verandering over de gehele periode berekend waarna de uitkomst net als bij de overige inputwaarden door middel van een verhoudingsgetal wordt herschaald en getoetst aan de landelijke meest extreme waarden.

Om het bovenstaande te vergemakkelijken volgt hieronder een voorbeeld van de berekening van de subindex voor de waarde van het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens voor de gemeente Aa en Hunze.

Risico-indicator:	Gemiddeld besteedbaar inkomen particuliere huishoudens (in 1.000 euro)
Inputwaarde:	€ 35,2

#### Landelijke referentiewaarden:

Mediaan:	€ 35,6
Maximum waarde:	€ 57,1 (gemeente Rozendaal)
Minimum waarde:	€ 28,0 (gemeente Heerlen)

Als de inputwaarde **groter** (inputwaarde > mediaan) is dan de mediaan dan geldt de volgende formule:

$$Subindex = \left( \frac{\text{inputwaarde} - \text{mediaan}}{\text{maximum waarde} - \text{mediaan}} \right)$$

Als de inputwaarde **kleiner** (inputwaarde < mediaan) is dan de mediaan dan geldt de volgende formule:

$$Subindex = - \left( \frac{\text{mediaan} - \text{inputwaarde}}{\text{mediaan} - \text{minimum waarde}} \right)$$

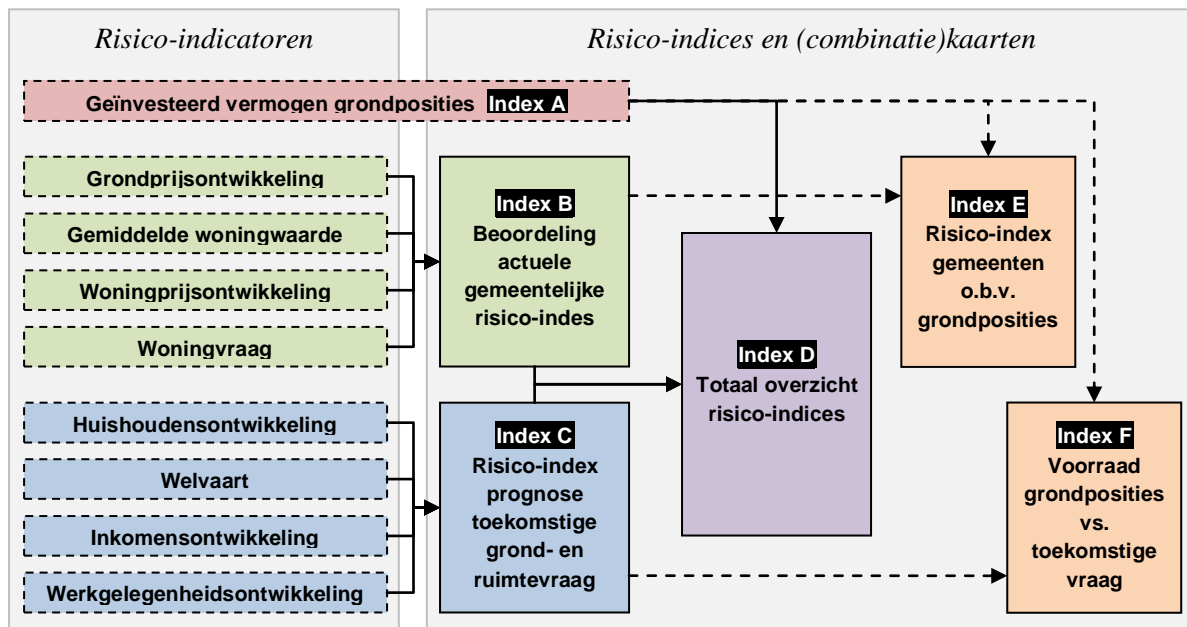
Voor de gemeente Aa en Hunze (inputwaarde < mediaan) geldt:

$$Subindex = - \frac{35,6 - 35,2}{35,6 - 28,0} = -0,053 \text{ (index wordt afgerond op één decimaal: -0,1)}$$

### Opstellen van risico-indices

Het samenvoegen van verschillende samenhangende risico-indicatoren (of subindices) leidt tot de uiteindelijke risico-indices A, B en C. De onderstaande figuur 8 maakt dit duidelijk. Naast de risico-indices A t/m C worden er een aantal combinaties van verschillende indices gebruikt om uitkomsten tegen elkaar af te kunnen zetten. Dit leidt tot enkele aanvullende risico-indices (index D, E en F). Voor alle indices geldt dat onderliggende variabelen of risico-indices evenveel bijdragen bij het berekenen van de nieuwe waarde, er worden dus steeds gelijke wegingen gehanteerd. Na het samenvoegen van verschillende indices worden de uitkomsten opnieuw herschaald aan de hand van de eerder besproken methode. Het toepassen van deze methode leidt niet tot een wijziging in de relatieve verhoudingen tussen gemeenten maar dient enkel om de waarden binnen de opgestelde schaal optimaal weer te kunnen geven.

In het empirische onderzoeksgedeelte in hoofdstuk 4 worden aan de hand van enkele overzichtskaarten de diverse risico-indices ruimtelijk in beeld gebracht. Deze ruimtelijke analyse van risico-indices biedt gemeenten inzicht in de risico's en relatieve risicoperformance van hun gemeente ten opzichte van overige (buur)gemeenten.



FIGUUR 8. OVERZICHT UITWERKING RISICO-INDICATOREN. BRON: EIGEN BEWERKING.

In de paragraaf 'Data en verantwoording' verderop in dit hoofdstuk worden alle risico-indicatoren binnen het onderzoeksmodel en de wijze waarop de data wordt verkregen nader toegelicht.

Onderstaand opnieuw een rekenvoorbeeld voor de gemeente Aa en Hunze, dit maal voor de berekening van de risico-index voor de toekomstige grond- en ruimtevrage (index C).

**Index C – prognose toekomstige grond- en ruimtevrage**

Risico-index prognose toekomstige grond- en ruimtevrage =  $\bar{x}$  (subindex huishoudensontwikkeling + subindex welvaart + subindex inkomensontwikkeling + subindex werkgelegenheidsontwikkeling)

$$= \frac{-0,4 + -0,1 + 0,0 + 0,0}{n (=4)} = -0,108$$

**Landelijke referentiewaarden:**

Mediaan: -0,033  
 Maximum waarde: 0,542 (gemeente Rozendaal)  
 Minimum waarde: -0,497 (gemeente Schiermonnikoog)

Inputwaarde is **kleiner** dan de mediaan dus:

$$Risico-index = - \left( \frac{-0,033 - -0,108}{-0,033 - -0,497} \right) = -0,161 \text{ (index wordt afgerond op één decimaal: -0,2)}$$

Op basis van de eerder opgestelde indicatoren worden er in het volgende hoofdstuk als kaartmateriaal diverse risico-indices gepresenteerd welke (ruimtelijk) inzicht geven in de relatieve risicoperformance van gemeenten. Binnen deze ruimtelijke analyse van risico-indices zijn de gemeenten ingedeeld in een vijftal risicoklassen, variërend van ‘zeer hoog’ tot ‘zeer laag’. De classificatie van gemeenten in de verschillende risicoklassen gebeurt aan de hand van de berekende indexscores en wordt onderverdeeld op basis van quintielen. Er zijn hierbij vijf verschillende quintiel-groepen (risicoklassen) te onderscheiden met ieder twintig procent van het totaal aantal waarnemingen. Het 1<sup>e</sup> quintiel bevat de 20 procent gemeenten met de meest negatieve indices (hoge risicoklasse), het 5<sup>e</sup> quintiel de 20 procent gemeenten met de meest positieve indices (lage risicoklasse).

Index	Quintiel-groepen	Risicoklassen
-1,0	1 <sup>e</sup> quintiel (0-20%)	Zeer hoog
	2 <sup>e</sup> quintiel (20-40%)	Hoog
0,0	3 <sup>e</sup> quintiel (40-60%)	Gemiddeld/neutraal
	4 <sup>e</sup> quintiel (60-80%)	Laag
+1,0	5 <sup>e</sup> quintiel (80-100%)	Zeer laag

FIGUUR 9. VERDELING QUINTIEL-GROEPEN EN RISICOKLASSEN. BRON: EIGEN BEWERKING.

### 3.2 VOORWAARDEN EN VERONDERSTELLINGEN

Bij het opstellen van het analyse model op basis van indices wordt binnen het onderzoek alleen gebruikt gemaakt van de variabelen zoals gespecificeerd in dit hoofdstuk. Deze variabelen zijn vanuit de geraadpleegde literatuur in het theoretisch kader geselecteerd en behoren op eenvoudige wijze een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van het huidige ruimtelijke beeld op de landelijke grondmarkt en de toekomstige vraag naar grond en ruimte binnen individuele Nederlandse gemeenten. Door te toetsen aan de hand van meerdere verschillende typen variabelen kan een betrouwbaar beeld worden geschetst van de meest waarschijnlijke (toekomstige) ontwikkelingen. Doordat het onderzoek grotendeels gebaseerd is op historische cijfers wordt ervan uitgegaan dat toekomstige ontwikkelingen in dezelfde richting doorgaan als in voorgaande jaren.

De diverse analyses beogen de meest waarschijnlijke (toekomstige) ontwikkelingen op de Nederlandse grondmarkt weer te geven. Wel zijn de veronderstellingen en uitkomsten binnen het model met veel onzekerheden omgeven. Zo worden voorspelde toekomstige trends en ontwikkelingen (zoals woonvoorkeuren en bevolkingsprognoses) mede bepaald door factoren die nu nog niet bekend zijn. Dit leidt ertoe dat er ook andere richtingen denkbaar zijn binnen het onderzoek.

Door verscheidene gemeentelijke herindelingen in de afgelopen jaren worden er verschillende aanpassingen in de data doorgevoerd. Gezien de beschikbaarheid van openbare databestanden en voor de vergelijkbaarheid van verschillende datareeksen wordt 2011 als hoofdjaraar gesteld. Per 1 januari 2011 bedraagt het totaal aantal gemeenten in Nederland 418 (CBS, 2013). Alle beschikbare data wordt aangepast naar de gemeentelijke indeling in het betreffende jaar door het samenvoegen of splitsen van de gegevens van de betrokken gemeenten. De beschikbare gegevens leiden ertoe dat er vanaf het jaartal 2008 diverse gegevens van gemeenten moeten worden aangepast en samengevoegd om aan de gemeentelijke indeling van 2011 te kunnen voldoen. Voor een overzicht van de gemeentelijke herindelingen per 1 januari 2008 zie bijlage 2. Wanneer er gegevens van een variabele voor een bepaalde gemeente ontbreken wordt de subindex van deze *missing value* niet meegenomen in de berekening van de risico-index. De variabele wordt voor de betreffende gemeente dan buiten beschouwing gelaten.

### 3.3 DATA EN VERANTWOORDING

#### Geïnvesteed vermogen grondposities

Bij de berekening van het totaal geïnvesteed vermogen van gemeenten in grondposities wordt gebruik gemaakt van gemeenterekeningcijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS). Het geïnvesteed vermogen wordt berekend op basis van de balansposten ‘Niet in exploitatie genomen bouwgronden (NIEGG)’ en ‘Onderhanden werk (inclusief bouwgrond in exploitatie) (OHW)<sup>13</sup>’. Deloitte (2011) hanteert de volgende definities voor beide balansposten:

*NIEGG*: voor NIEGG is nog geen grondexploitatie vastgesteld, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. Hiervoor kan een reëel en stellig voornemen bestaan voor bebouwing in de nabije toekomst.

*OHW*: bestaat uit ‘Bouwgrond in exploitatie (BIE)’ en overig onderhandenwerk.

De som van beide balansposten geven een goede indicatie van de totale omvang van het risicodragend vermogen van gemeenten in grondposities<sup>14</sup>. De gebruikte gegevens betreffen de balansposten uit de gemeentelijke jaarrekening van 2011 en worden voor een optimale vergelijkbaarheid van de gegevens tussen gemeenten onderling aangepast voor gemeentelijke schaalgrootte. De som van beide balansposten wordt uitgedrukt in het aantal euro geïnvesteed vermogen per gemeentelijke inwoner.

<sup>13</sup> De balanspost OHW geeft een indicatie van de omvang van de specifieke post ‘Bouwgrond in exploitatie (BIE)’, echter is de correlatie niet geheel 100% (Deloitte, 2011). Aangezien het CBS niet de omvang van de post BIE rapporteert wordt er gebruik gemaakt van de post OHW voor de berekening van het totaal geïnvesteed vermogen in grondposities.

<sup>14</sup> De balansposten zijn gebaseerd op de boekwaarde van grond. Bij een negatieve balanspost zijn er tot en met dat jaar meer planopbrengsten gerealiseerd dan plankosten. Dit is in potentie winst tenzij er nog een flink deel kosten moeten worden gemaakt voor de afronding van het plan (Ten Have, 2013).

### **Grondprijsontwikkeling**

Voor de grondprijsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde jaarlijkse groei over de periode 1985-2007 van de gewogen gemiddelde grondprijs. De gegevens zijn afkomstig van de VU Amsterdam afdeling Ruimtelijke Economie & Spatial Information Laboratory (SPINlab). Aangezien de groei niet van alle gemeenten voor alle jaren kon worden berekend ontbreken de gegevens bij sommige gemeenten.

### **Gemiddelde woningwaarde**

Gezien de beperkte beschikbaarheid van openbare gegevens over verkooptransacties binnen gemeenten wordt voor de berekening van de gemiddelde woningwaarde gebruik gemaakt van de WOZ-waarde. Deze waarde wordt verkregen aan de hand van openbare gegevens van het CBS en geeft een betrouwbare indicatie van de gemiddelde woningwaarde binnen een gemeente. De gemiddelde woningwaarde wordt berekend over de periode 2008-2012 om mogelijke jaarlijkse uitschieters te voorkomen.

### **Woningprijsontwikkeling**

De prijsontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen wordt weergegeven door middel van de prijsontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde per gemeente over de periode 2008-2012. Gezien de beperkte beschikbaarheid van openbare gegevens over verkooptransacties binnen gemeenten wordt er gebruik gemaakt van de WOZ-waarde, dit wordt geacht een betrouwbare indicatie te geven van de prijsontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen. Hierbij wordt geredeneerd vanuit de situatie waarin gemeenten bij de waardebepaling van grond uitgaan van de residuele grondwaardemethode.

### **Woningvraag**

Aan de hand van het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen wordt gekeken naar de verwachte korte termijn woningvraag binnen een gemeente. Het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen wordt berekend aan de hand van cijfers van het CBS door te kijken naar het aantal woningen binnen een gemeente dat aan de woningvoorraad door nieuwbouw is toegevoegd. Voor de betrouwbaarheid van de uitkomsten wordt het jaarlijks gemiddeld aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen over de periode 2008-2011 berekend. Om de gegevens uit te kunnen drukken in gemeentelijke schaalgrootte wordt het gemiddeld aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen weergegeven als een percentage van de totale woningvoorraad in 2011. Het aantal woningen dat in deze periode aan de voorraad is onttrokken blijft gemakshalve buiten beschouwing.

### **Huishoudensontwikkeling**

De prognose van de huishoudensontwikkeling wordt gemaakt aan de hand van cijfers van het CBS en PBL. Hierbij wordt de prognose van het absolute aantal particuliere huishoudens in 2040 vergeleken met het absolute aantal huishoudens in 2011. Een sterke procentuele verandering in het aantal particuliere huishoudens duidt op een toenemende of afnemende toekomstige grond- en ruimtevrage. De prognosecijfers zijn berekend door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) op basis van waarnemingen en landelijke prognoses door het CBS.

**Welvaart**

Welvaart wordt gemeten aan de hand van het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden door middel van cijfers van het CBS over de gemeentelijke inkomensverdeling. Het besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekeringen, premies ziektekostenverzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen (CBS, 2013). Het gaat hierbij om het rekenkundig gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens<sup>15</sup> (excl. studentenhuishoudens) over het jaar 2010.

**Inkomensontwikkeling**

Daarnaast is de inkomensontwikkeling van het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden over de periode 2005-2010 in kaart gebracht. Deze wordt berekend aan de hand van de gemiddelde jaarlijkse procentuele verandering over de gehele periode. Gezien diverse gemeentelijke herindelingen is er voor de berekening van de inkomensontwikkeling bij een aantal gemeenten sprake van onvolledige gegevens, voor de betrouwbaarheid van de uitkomsten worden deze gemeenten als *missing values* gerapporteerd.

**Werkgelegenheidsontwikkeling**

Voor de prognose van de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling wordt gebruik gemaakt van het LISA databestand met hierin sociaal economische gegevens over alle bedrijfsvestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht. Aan de hand van historische gegevens wordt de procentuele verandering tussen 2008 en 2012 in het totaal aantal banen per gemeente berekend. Het aantal banen heeft hierbij betrekking op het totaal aantal fulltimers, parttimers en uitzendkrachten.

---

<sup>15</sup> Voor het begrip particuliere huishoudens wordt de volgende definitie gehanteerd: Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften (CBS, 2013).

## 4. Resultaten

### Ruimtelijke analyse index A – voorraad geïnvesteerd vermogen grondposities

Om inzicht te krijgen in de financiële omvang van gemeentelijke risico's wordt allereerst de voorraad van het geïnvesteerd vermogen in grondposities van gemeenten in kaart gebracht. Dit wordt berekend door de som van de balansposten NIEGG en OHW uitgedrukt in het aantal euro geïnvesteerd vermogen per gemeentelijke inwoner. De voorraad geïnvesteerd vermogen in grondposities geeft inzicht in de omvang van de financiële risico's die gemeenten lopen bij het uitvoeren van actief grondbeleid. Vanuit de theorie geldt de verwachting dat de resultaten geen eenduidig patroon vertonen. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat iedere gemeente haar eigen onafhankelijk (grond)beleid voert en de mate van risicobeheersing per gemeente sterk verschilt, en zodoende niet aan een ruimtelijk patroon onderhevig is.

De resultaten vertonen echter enkele opvallende uitkomsten. Opvallend zijn de verschillende ruimtelijke concentraties van gemeenten met een (zeer) hoge voorraad geïnvesteerd vermogen in grondposities, zoals bijvoorbeeld in de Noordvleugel van de Randstad, Noord-Brabant (zie bijlage 3 voor gedetailleerde ruimtelijke analyse van grondposities in de provincie Noord-Brabant) en in iets mindere mate de landstreek Salland in de provincie Overijssel. Gemeenten in de regio Zuid-Limburg daarentegen beschikken over het algemeen over een bijzonder lage gemiddelde voorraad geïnvesteerd vermogen in grondposities.

Daarnaast zijn er enkele grote steden met een bovenregionale functie en daar omheen liggende suburbane kernen met een opvallend hoge relatieve voorraad grondposities. Hierbij zijn de volgende stadsgewesten/regio's met omliggende gemeenten te onderscheiden:

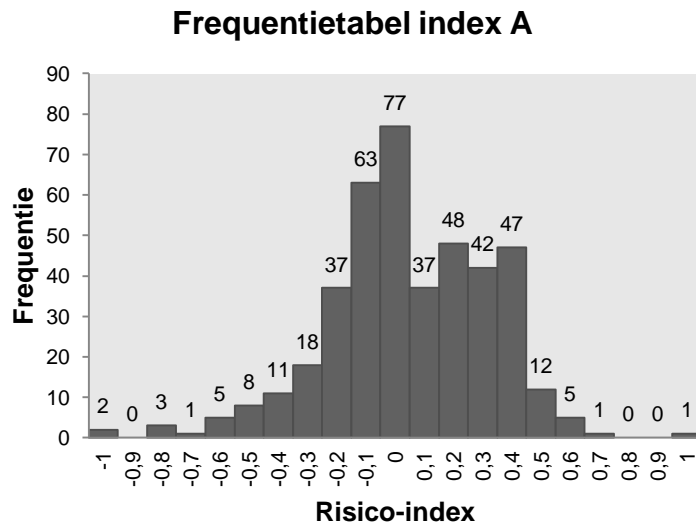
- *Amsterdam:* Amsterdam, Diemen, Haarlemmermeer, Kaag en Braassem en Nieuwkoop
- *Rotterdam:* Brielle, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Rotterdam, Waddinxveen en Westland.
- *Almere:* Almere, Blaricum, Bunschoten, Eemnes, Harderwijk, Lelystad en Zeewolde.
- *Groningen:* Aa en Hunze, Groningen, Haren, Leek, Ten Boer en Tynaarlo.

Een mogelijke verklaring hiervoor ligt in het feit dat deze kleinere gemeenten (of suburbane kernen) zichzelf vermoedelijk als potentiële uitbreidingslocatie zien van de grotere steden en in het verleden hierop hebben geanticipeerd door het op grote schaal innemen van diverse strategische grondposities. Met het intreden van de economische crisis zijn echter een groot deel van deze potentiële nieuwbouwprojecten niet tot uitvoering gekomen waardoor veel van de omliggende gemeenten tot op de dag van vandaag zijn blijven zitten met een overtollige grondvoorraad. Hiermee nemen diverse omringende gemeenten een sterk vergelijkbare positie in en lopen hiermee gelijksoortige (financiële) risico's.

TABEL 5. DATA OVERZICHT INDEX A – GEÏNVESTEERD VERMOGEN GRONDPOSITIES. BRON: EIGEN BEWERKING.

<b>Totaal geïnvesteerd vermogen in grondposities per inwoner 2011</b>	
<b>Mediaan</b>	€ 486
<b>Gemiddelde</b>	€ 717
<b>Maximum waarde</b>	€ 4.983
<b>Minimum waarde</b>	- € 717



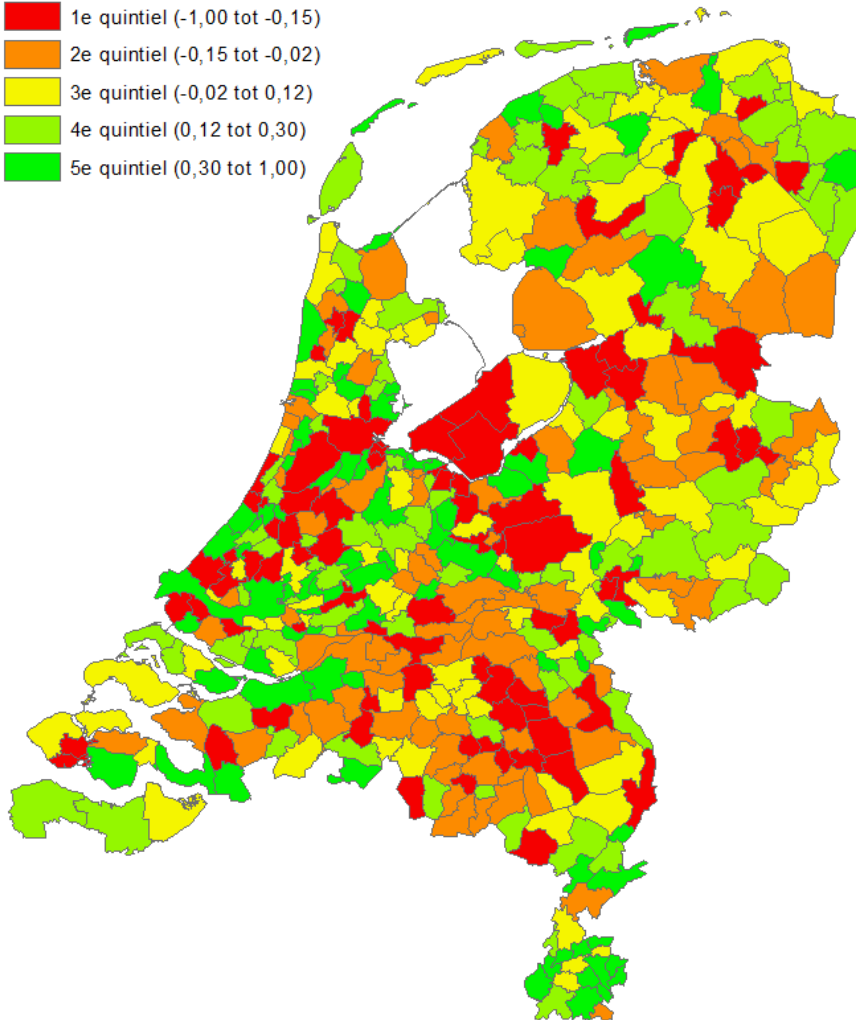


Top 5 beste gemeenten	
Leeuwarderadeel (F.)	1,0
Hillegom (ZH.)	0,7
Culemborg (Gld.)	0,6
Voorschoten (ZH.)	0,6
Ouder-Amstel (NH.)	0,6

Top 5 slechtste gemeenten	
Veghel (NB.)	- 1,0
Maasdonk (NB.)	- 1,0
Oegstgeest (ZH.)	- 0,8
Borne (O.)	- 0,8
Blaricum (NH.)	- 0,8

#### Legenda

- 1e quintiel (-1,00 tot -0,15)
- 2e quintiel (-0,15 tot -0,02)
- 3e quintiel (-0,02 tot 0,12)
- 4e quintiel (0,12 tot 0,30)
- 5e quintiel (0,30 tot 1,00)



FIGUUR 10. RUIMTELIJKE ANALYSE INDEX A – VOORRAAD GEÏNVESTEERD VERMOGEN GRONDPOSITIES. BRON: EIGEN BEWERKING.

### Ruimtelijke analyse index B – beoordeling actuele gemeentelijke risico-index

Voor een actueel ruimtelijk beeld van de huidige (markt)situatie binnen de Nederlandse grondmarkt wordt op gemeentelijk schaalniveau gekeken naar de aantrekkelijkheid van grond vanuit de recente historie. Dit beeld geeft bovendien inzicht in de recente actualiteit en de huidige situatie waarbinnen het gemeentelijk grondbedrijf acteert. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van vier indicatoren: (historische) grondprijsontwikkeling, gemiddelde woningwaarde, woningprijsontwikkeling en de woningvraag. De uiteindelijke risico-index is gebaseerd op de gemiddelde score van de subindices van de vier individuele indicatoren.

De overzichtskaart toont een duidelijk ruimtelijk patroon waarbij met name de perifere gebieden en zogenaamde ‘grensgemeenten’ aan de Nederlands-Duitse en Nederlands-Belgische landgrens slecht scoren op de betreffende risico-index. Met name in de Achterhoek, de noordelijke en zuidelijke provincies (Friesland, Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg) en de Kop van Noord-Holland zitten opvallend veel gemeenten met een ‘zeer hoge’ of ‘hoge’ risicoklasse op de actuele gemeentelijke risico-index.

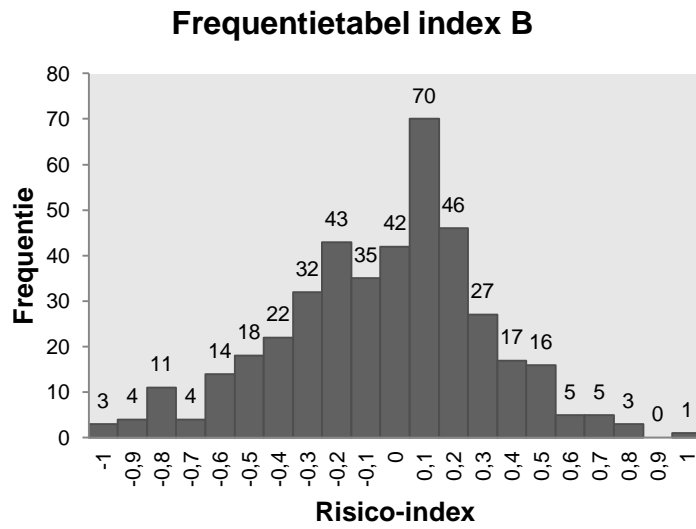
Daarnaast is de clustering van risicovolle gemeenten in de Zuidvleugel van de Randstad (met name in en rondom de gemeente Rotterdam) opvallend te noemen. Op basis van de ligging van de gemeente in de Randstad – waar over het algemeen veel economische groeipotentie zit – en haar bovenregionale functie zou men hier in principe geen bovenmatig hoge risico-index verwachten. Cijfers tonen echter aan dat met name de grondprijsontwikkeling en de gemiddelde woningwaarde binnen de gemeente in vergelijking tot overige Nederlandse gemeenten bijzonder slecht scoren.

De Noordvleugel van de Randstad (regio Amsterdam/Utrecht) daarentegen scoort opmerkelijk positief op de actuele gemeentelijke risico-index, binnen deze regio zitten veel gemeenten met ‘zeer lage’ en ‘lage’ indices. De aantrekkelijkheid van de regio voor bedrijven en woonconsumenten heeft geleid tot een sterke historische grondprijsontwikkeling en hoge gemiddelde WOZ-waardes in veel gemeenten. Daarnaast zijn er binnen de provincie Noord-Brabant een groot aantal gemeenten welke positief scoren op de beoordeling van de actuele gemeentelijke risico-index.

Kort samenvattend zijn er binnen de overzichtskaart voor de beoordeling van de actuele gemeentelijke risico-index opnieuw duidelijke ruimtelijke concentraties van gemeenten te onderscheiden, waarbij omringende gemeenten sterk vergelijkbare (zowel in positieve als in negatieve zin) posities innemen.

**TABEL 6. OVERZICHT DATA INDEX B – BEOORDELING ACTUELE GEMEENTELIJKE RISICO-INDEX. BRON: EIGEN BEWERKING.**

	Gemiddelde jaarlijkse groei grondwaarde (1985-2007)	Gemiddelde WOZ-waarde in 1.000 euro (2008- 2012)	Gemiddelde prijsontwikkeling WOZ-waarde (2008-2012)	Gemiddeld aantal nieuwbouw woningen t.o.v. huidige voorraad (2008-2011)
<b>Mediaan</b>	4,5%	€ 254	-0,2%	0,9%
<b>Gemiddelde</b>	4,5%	€ 258	-0,2%	0,9%
<b>Maximum waarde</b>	7,2%	€ 667	2,2%	3,9%
<b>Minimum waarde</b>	2,4%	€ 136	-3,0%	0,0%

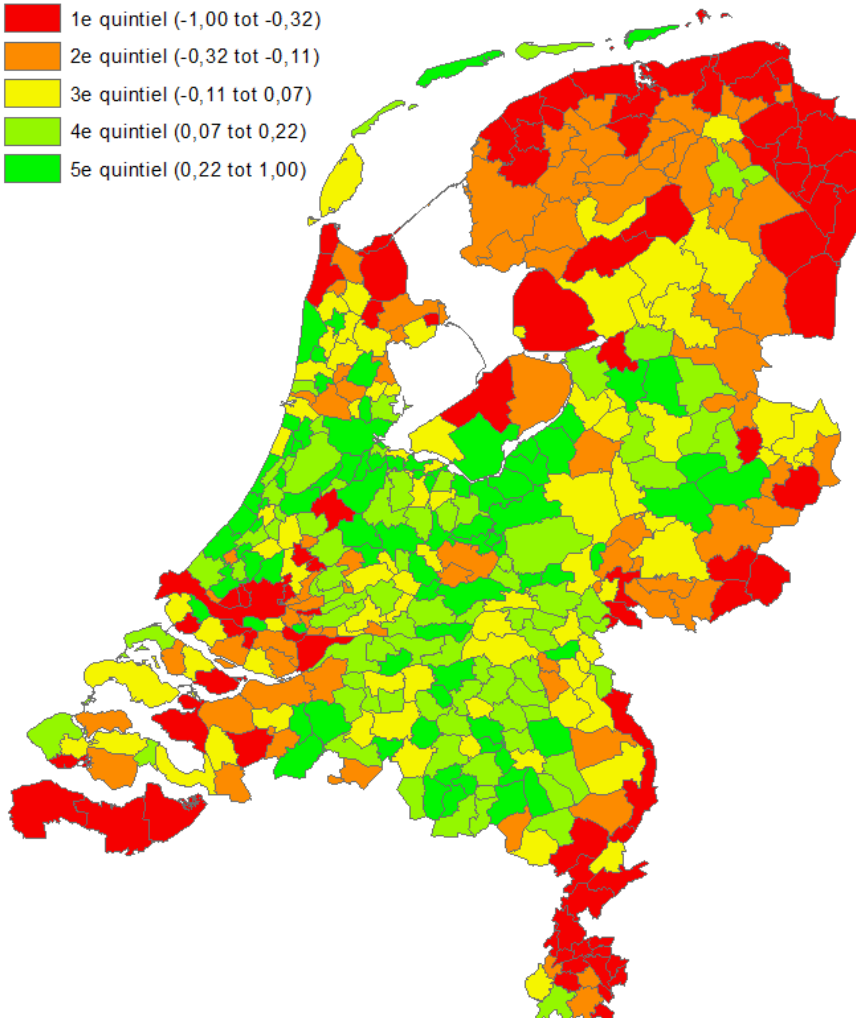


Top 5 beste gemeenten	
Blaricum (NH.)	1,0
Amstelveen (NH.)	0,8
Amsterdam (NH.)	0,8
Pijnacker-Nootdorp (ZH.)	0,8
Aalsmeer (NH.)	0,7

Top 5 slechtste gemeenten	
Den Helder (NH.)	- 1,0
Kerkrade (L.)	- 1,0
Wieringen (NH.)	- 1,0
Loppersum (Gr.)	- 0,9
Pekela (Gr.)	- 0,9

#### Legenda

- 1e quintiel (-1,00 tot -0,32)
- 2e quintiel (-0,32 tot -0,11)
- 3e quintiel (-0,11 tot 0,07)
- 4e quintiel (0,07 tot 0,22)
- 5e quintiel (0,22 tot 1,00)



FIGUUR 11. RUIMTELIJKE ANALYSE INDEX B – BEOORDELING ACTUELE GEMEENTELIJKE RISICO-INDEX. BRON: EIGEN BEWERKING.

**Ruimtelijke analyse index C – prognose toekomstige grond- en ruimtevrage**

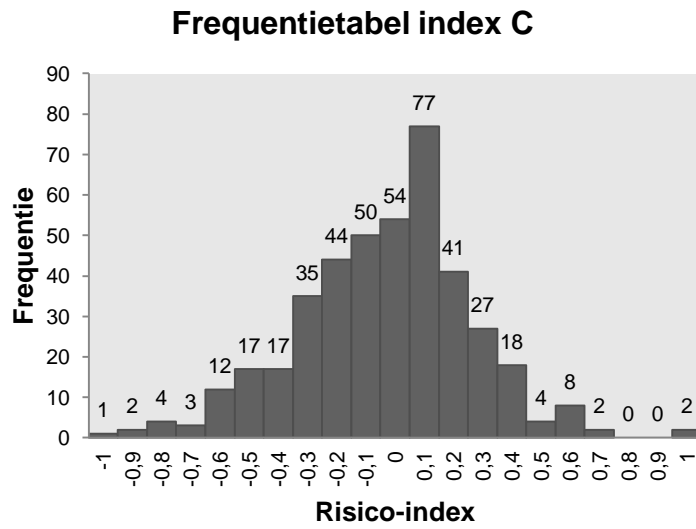
Voor het opstellen van risico-indices voor de prognose van de toekomstige grond- en ruimtevrage is er gekeken naar een viertal variabelen: huishoudensontwikkeling, welvaart, inkomensontwikkeling en werkgelegenheidsontwikkeling. De uiteindelijke ruimtelijke analyse van risico-indices voor een prognose van de toekomstige grond- en ruimtevrage komt tot stand door de berekening en herschaling van de gemiddelde score van de subindices van de verschillende individuele variabelen. Met de uitkomsten van deze risico-index kan onder andere worden gekeken hoe de toekomstige vraag naar grond en ruimte zich verhoudt tot het aanbod in de zin van ingenomen grondposities door gemeenten.

De resultaten tonen een duidelijk ruimtelijk patroon waarbij gemeenten/regio's met een lage toekomstige grond- en ruimtevrage ('krimpgebieden') vooral gevestigd zijn in de perifere gebieden van Nederland. Hieronder vallen onder andere de regio's Friesland, Oost-Groningen, Oost-Drenthe, Noord-Twente, de Achterhoek, Zeeland en Midden- en Zuid-Limburg. Wat daarnaast opvalt is de slechte score van Rotterdam en enkele omliggende gemeenten. Dit beeld is vrijwel gelijk aan de vorige ruimtelijke analyse.

Sterke groeigemeenten en regio's zijn voornamelijk geconcentreerd in zowel de Noord- als Zuidvleugel van de Randstad. In de Noordvleugel gaat het met name om de Stadsregio Amsterdam en Flevoland. In de Zuidvleugel betreft het vooral gemeenten rondom de gemeente Rotterdam.

**TABEL 7. OVERZICHT DATA INDEX C – PROGNOSE TOEKOMSTIGE GROND- EN RUIMTEVRAAG. BRON: EIGEN BEWERKING.**

	<b>Prognose verandering huishoudens (2011-2040)</b>	<b>Gemiddeld bestedbaar inkomen in 1.000 euro (2010)</b>	<b>Inkomens- ontwikkeling (2005-2010)</b>	<b>Werkgelegenheids ontwikkeling (2008-2012)</b>
<b>Mediaan</b>	12,3%	€ 35,6	2,7%	-0,2%
<b>Gemiddelde</b>	13,3%	€ 35,9	2,7%	-0,1%
<b>Maximum waarde</b>	71,2%	€ 57,1	4,6%	7,2%
<b>Minimum waarde</b>	-27,1%	€ 28,0	1,1%	-4,8%

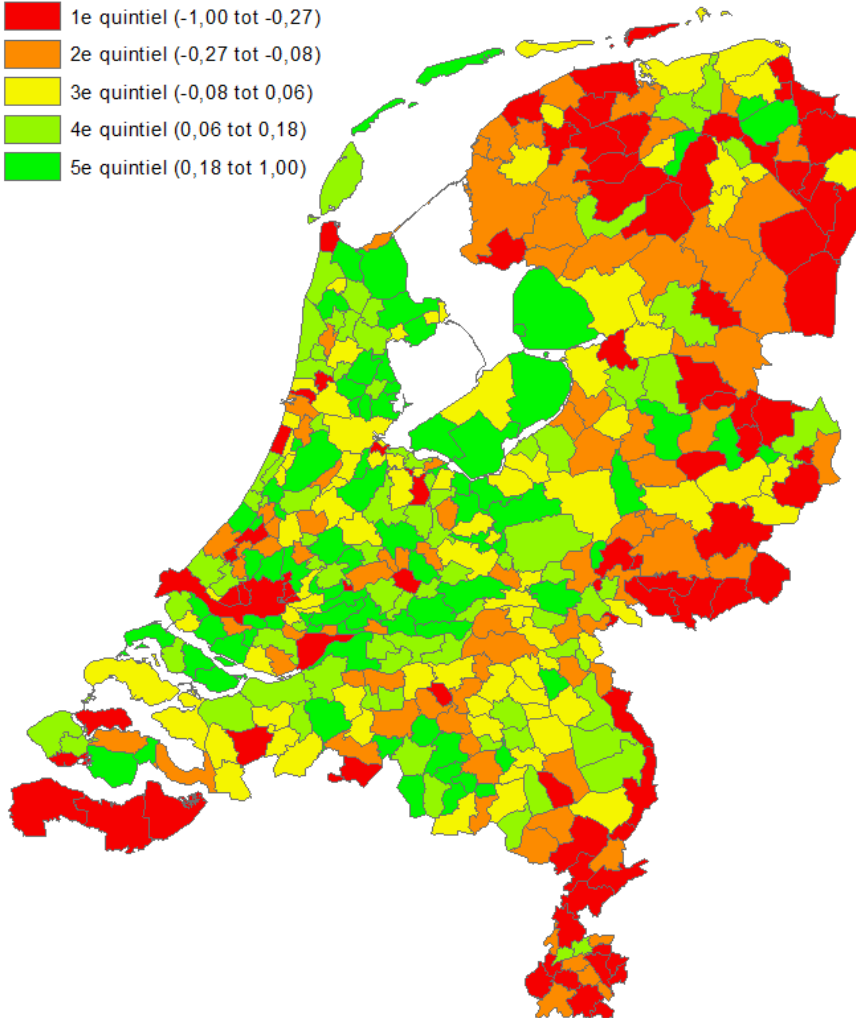


Top 5 beste gemeenten	
Rozendaal (Gld.)	1,0
Zuidplas (ZH.)	1,0
Urk (Fle.)	0,7
Renswoude (U.)	0,7
Liesveld (ZH.)	0,6

Top 5 slechtste gemeenten	
Schiermonnikoog (F.)	- 1,0
Dantumadiel (F.)	- 0,9
Brunssum (L.)	- 0,9
Kerkrade (L.)	- 0,8
Heerlen (L.)	- 0,8

#### Legenda

- 1e quintiel (-1,00 tot -0,27)
- 2e quintiel (-0,27 tot -0,08)
- 3e quintiel (-0,08 tot 0,06)
- 4e quintiel (0,06 tot 0,18)
- 5e quintiel (0,18 tot 1,00)



FIGUUR 12. RUIMTELIJKE ANALYSE INDEX C – PROGNOSE TOEKOMSTIGE GROND- EN RUIMTEVRAAG. BRON: EIGEN BEWERKING.

**Ruimtelijke analyse index D – totaal overzicht risico-indices**

De totale overzichtskaart is een combinatiekaart van de voorgaande risico-indices A, B en C. Hiermee biedt de kaart zowel inzicht in de huidige situatie waarbinnen het gemeentelijk grondbedrijf acteert, alsmede de (toekomstige) risico's en verwachte grond- en ruimtevrage van individuele gemeenten. Gemeenten met een slechte score op deze risico-index vormen mogelijke probleemgemeenten door een combinatie van een te hoge voorraad risicodragend vermogen in grondposities tegenover een verhoogd actueel en toekomstig risicoprofiel.

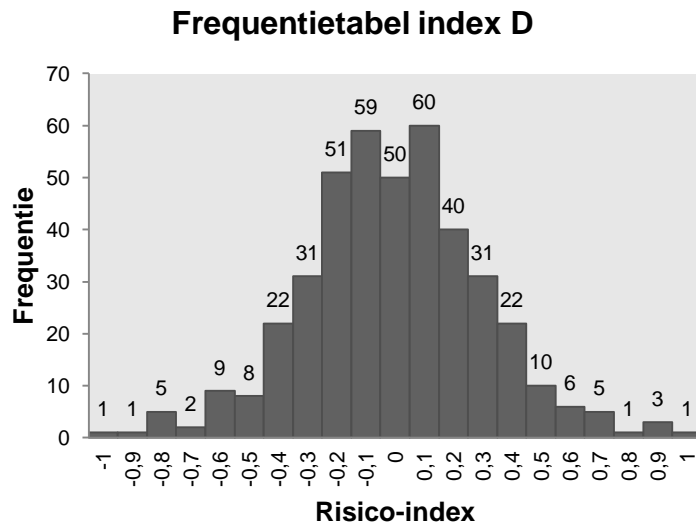
Opmerkelijk is het feit dat de noordelijke provincies (Friesland, Groningen en Drenthe) op een enkele uitzondering na vrijwel allemaal slecht scoren op de risico-index met veel negatieve gemeentelijke index scores. Dit houdt in dat hier in het verleden beduidend meer grond is aangekocht dan daadwerkelijk nodig is en dat veel gemeenten binnen deze regio hierdoor kampen met grondoverschotten. Daarnaast zijn het landelijk gezien met name perifere gebieden en opvallend veel 'grensgemeenten' welke bestempeld kunnen worden als risicovol.

Gemeenten gelegen in de Randstad en met name in de nabije omgeving van de stad Utrecht scoren op een enkele uitzondering na relatief positief op de risico-index. Op regionaal niveau is hier, met het oog op de toekomst, niet of nauwelijks sprake van overtollige grondposities. Opvallend is het feit dat er na het samenvoegen van de verschillende indices opnieuw een aantal duidelijke ruimtelijke concentraties van gemeenten met een vergelijkbaar risicoprofiel zichtbaar zijn via de presentatie op de overzichtskaart.

In bijlage 4 en 5 zijn nog een tweetal aanvullende ruimtelijke analyses te vinden. Hierbij worden combinaties van verschillende indices gebruikt om uitkomsten tegen elkaar af te kunnen zetten.

*Bijlage 4. Ruimtelijke analyse index E – risico-indices gemeenten o.b.v. grondposities*

*Bijlage 5. Ruimtelijke analyse index F – voorraad grondposities vs. toekomstige vraag*

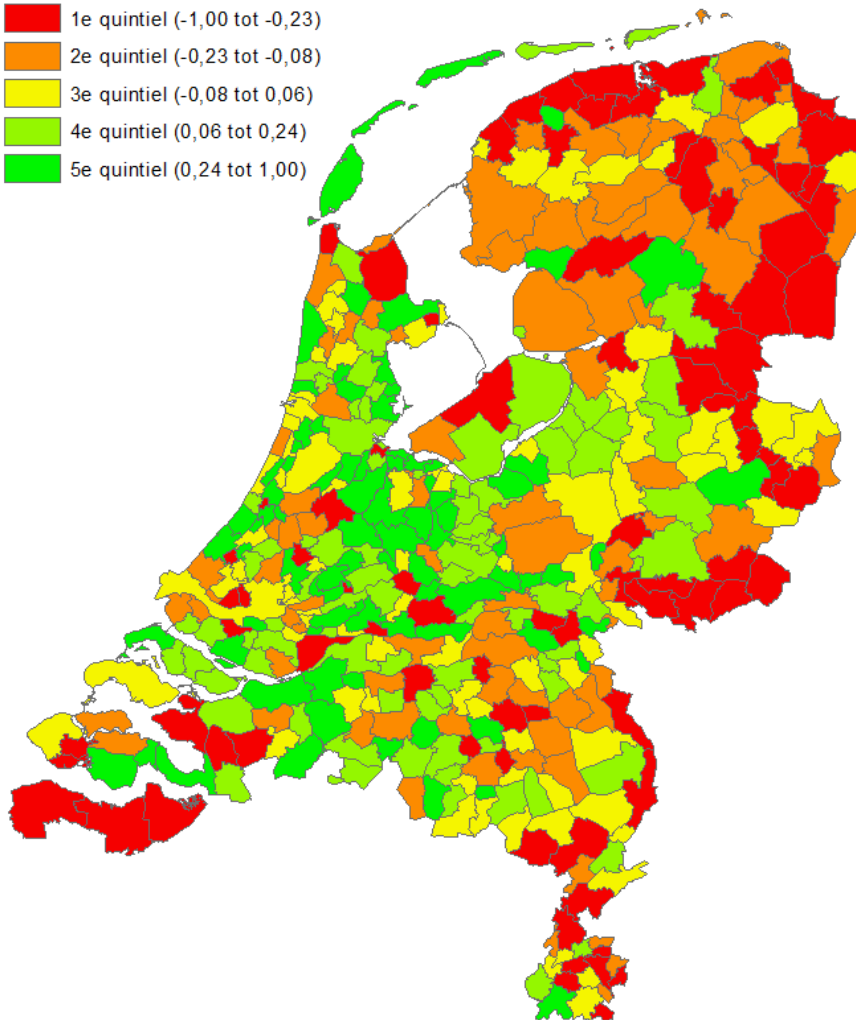


Top 5 beste gemeenten	
Rozendaal (Gld.)	1,0
Voorschoten (ZH.)	0,9
Ouder-Amstel (NH.)	0,9
Heemstede (NH.)	0,9
Amstelveen (NH.)	0,8

Top 5 slechtste gemeenten	
Vlissingen (Z.)	- 1,0
Maasdonk (NB.)	- 0,9
Rijswijk (ZH.)	- 0,8
Delfzijl (Gr.)	- 0,8
Veghel (NB.)	- 0,8

#### Legenda

- 1e quintiel (-1,00 tot -0,23)
- 2e quintiel (-0,23 tot -0,08)
- 3e quintiel (-0,08 tot 0,06)
- 4e quintiel (0,06 tot 0,24)
- 5e quintiel (0,24 tot 1,00)



FIGUUR 13. RUIMTELIJKE ANALYSE INDEX D – TOTAAL OVERZICHT RISICO-INDICES. BRON: EIGEN BEWERKING.

## 5. Discussie

### Onderzoeksmodel

Aangezien de nadruk van het onderzoek ligt op het actuele beeld en de ruimtelijke en financiële (toekomstige) risico's van het gemeentelijk grondbeleid blijven mogelijk andere, of in een eerder stadium door gemeenten behaalde (financiële) voordelen en/of maatschappelijke baten buiten beschouwing. Hiermee worden mogelijk in het verleden fors gerealiseerde winsten op grondexploitaties niet meegenomen in de analyse. Veel ruimtelijke voordelen en maatschappelijke baten zijn bovendien lastig kwantificeerbaar. Daarbij is het onderzoek sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van openbare gegevens en de wijze waarin hierover wordt gerapporteerd. Hierdoor kunnen individueel gebruikte gegevens deels een beperkt beeld geven van het actueel ruimtelijk beeld op de Nederlandse grondmarkt en de toekomstige vraag naar grond en ruimte. Daarnaast is het voorspellen van toekomstige trends en ontwikkelingen lastig en met veel onzekerheid omgeven doordat deze deels worden bepaald door factoren die nu nog niet bekend zijn.

Er dient tevens te worden opgemerkt dat de resultaten van de diverse analyses waarden van individuele gemeenten betreft. Gezien de hoge mate van gemeente dichtheid in met name de Randstad worden mogelijk grensoverschrijdende spillover effecten in de vorm van bijvoorbeeld woon-werkverkeer niet meegenomen. Hierdoor kunnen individuele waarden van gemeenten (met name voor de prognose van de toekomstige grond- en ruimtevrage) mogelijk een vertekend beeld geven. Bovendien geldt de verwachting dat gemeenten gelegen in de Randstad op korte afstand van de grote vier steden door de sterke verstedelijkingsstrend te allen tijde verzekerd zijn van toekomstige grond- en ruimtevrage<sup>16</sup>, ongeacht de resultaten uit het model. Onderzoek door het Kadaster en DHV heeft reeds eerder aangetoond dat er met name buiten de Randstad een structureel overschot aan bouwgrond is, en dat er in de Randstad en in gemeenten met een bovenregionale functie in de toekomst naar verwachting een groeiende vraag naar grond- en ruimte zal blijven bestaan (Van Marwijk et al., 2012). Hierdoor is het beter om de aandacht, bij het analyseren van de uitkomsten van het model, te vestigen op gemeenten in met name perifere gebieden op grote afstand van kerngebieden.

### Praktijk

Gezien de complexiteit van actief grondbeleid is het voor gemeenteraadsleden en burgers vaak lastig om plannen vanuit het grondbedrijf weloverwogen te kunnen beoordelen. Bijvoorbeeld als er inschattingen worden gemaakt over toekomstige woningvraag en vraag naar bedrijventerreinen. Met de resultaten vanuit het onderzoeksmodel wordt gemeenten enig ruimtelijk inzicht en grip op de mate van risico's binnen het grondbeleid geboden. Daarnaast kan er gemakkelijker een zinvolle publieke discussie worden gevoerd over de risico's van het actieve gemeentelijk grondbeleid. Zo kunnen gemeenteraadsleden en burgers aan de hand van de ruimtelijke analyse van risico-indices op eenvoudige wijze de recente prestaties en (toekomstige) risico's van hun gemeente vergelijken met buurgemeenten. Daarnaast kan men aan de hand van de opgestelde risico-indices (te vinden in bijlage 7 en 8) de relatieve positie en risicoperformance ten opzichte van alle overige Nederlandse gemeenten inzien, eventueel ook voor specifieke onderwerpen zoals de historische werkgelegenheidsontwikkeling of de omvang van de voorraad grondposities per gemeentelijke inwoner. Op deze wijze geeft vrij basale informatie krachtig zicht op risico's en biedt het gemeenteraadsleden en burgers op eenvoudige wijze meer controle- en beheersmogelijkheden richting gemeentelijke grondbedrijven. Daarnaast biedt het voor gemeenten een basis voor minder risicovolle besluiten in de toekomst. De

<sup>16</sup> Zo verwachten onderzoekers van het Kadaster en DHV dat maar liefst 40 procent van de toekomstige ruimtevrage zich in de Randstad voordoet (ROMagazine, 2012).



onderzoeksmethode en de resultaten vanuit het model zijn daarbij geen eindstation maar bieden volop de mogelijkheid voor nadere verfijning in de vorm van bijvoorbeeld verbetering van de indicatoren.

Een treffend voorbeeld welke de mogelijke kracht van het model in de praktijk aantoont is die van de Overijsselse gemeente Almelo. In bijlage 6 is een recent krantenartikel opgenomen waaruit blijkt dat de gemeente te maken heeft met stagnerende gronduitgiftes en tegenvallende nieuwbouwprojecten. Een blik op de resultaten in bijlage 7 en 8 toont dat de gemeente op vrijwel iedere risico-index landelijk gezien relatief slecht scoort. Bovendien leidt de negatieve prognose van toekomstige grond- en ruimtevrage en de ruimtelijke analyse daarvan tot de vraag of de ambitieuze nieuwbouwplannen van de gemeente in het verleden wel voldoende gerechtvaardigd zijn. De onderzoeksresultaten veronderstellen dat dit sterk te betwijfelen valt. Dit praktijkvoorbeeld toont hiermee aan dat betrekkelijk eenvoudige indicatoren relatief krachtig zicht kunnen geven op gemeentelijke risico's op het gebied van grondbeleid. De voorspellende waarde van het model biedt daarmee tevens voer voor publieke discussie omtrent de historische prestaties en (toekomstige) risico's van de gemeente.

### **Regionale regie**

Het gehele onderzoek in ogenschouw nemende leidt tot de vraag of de gemeentelijke schaal in deze tijd nog wel het juiste ruimtelijke schaalniveau is voor het bepalen van ruimtelijk grondbeleid. Uit de ruimtelijke analyse van risico-indices blijkt dat er op dit moment (met name in perifere gebieden en gemeenten rondom grote steden) onvoldoende afstemming is op het gebied van grondbeleid tussen gemeenten onderling. Hierdoor hebben bijvoorbeeld veel gemeenten een onnodig hoge voorraad grondposities in bezit terwijl hier onvoldoende (toekomstige) grond- en ruimtevrage tegenover staat. Bovendien is er (met name in de periferie) sprake van een aantal duidelijke ruimtelijke concentraties van gemeenten met vergelijkbare risico's, dit aspect is duidelijk zichtbaar via de ruimtelijke analyse van de verschillende risico-indices. Veel risico's op het gebied van grondbeleid zijn dus niet van gemeentelijke schaal. Het lijkt dan ook logisch om middels een sterkere regionale regie en aansturing van het grondbeleid meer afstemming te realiseren in het grondbeleid. Hiermee kan mogelijk een belangrijk deel van de risico's van actief gemeentelijk grondbeleid in de toekomst worden voorkomen.

## 6. Conclusie en aanbevelingen

### 6.1 CONCLUSIE

In het onderzoek is getracht door middel van eenvoudige ruimtelijke financiële gegevens inzicht te verkrijgen in de prestaties en risico's van individuele gemeenten op het gebied van gemeentelijk grondbeleid. Hiervoor zijn aan de hand van verschillende indicatoren zogenaamde risico-indices opgesteld waarmee de omvang van risico's en de risicoperformance van individuele Nederlandse gemeenten kunnen worden beoordeeld. Bovendien kunnen gemeenten hiermee op eenvoudige wijze hun relatieve positie bepalen ten opzichte van overige gemeenten en de landelijke 'norm'. De verschillende indices stellen gemeenten kort gezegd in staat om op eenvoudige wijze meer grip en relatief krachtig inzicht te krijgen in de prestaties en risico's ten opzichte van overige Nederlandse gemeenten.

Op basis van de ruimtelijke analyse van risico-indices in hoofdstuk 4 zien we dat er in het verleden relatief veel vermogen is geïnvesteerd in grondposities. Op gemeentelijk niveau bedraagt het gemiddeld geïnvesteerd vermogen binnen alle Nederlandse gemeenten maar liefst 717 euro per gemeentelijke inwoner. Met name gemeenten in de Noordvleugel van de Randstad en binnen de provincie Noord-Brabant beschikken over een relatief grote voorraad risicodragend vermogen in grondposities. Echter tonen de resultaten dat er in de recente jaren ook relatief veel vraag is naar gemeentelijke grond aldaar. Eveneens scoren deze gemeenten over het algemeen gunstig ten aanzien van de verwachte toekomstige grond- en ruimtevrage.

Dit geldt zeker niet voor de perifere gebieden van Nederland. Hier kleuren veel gebieden rood bij de relatieve risicopositie ten aanzien van toekomstige grond- en ruimtevrage. Daarnaast blijkt de recente actualiteit en de huidige (markt)situatie waarbinnen het gemeentelijk grondbedrijf acteert veelal ongunstig. Op het gebied van gemeentelijk grondbeleid zien we dus veel risico's in de periferie. Hiertoe behoren gebieden zoals Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel, Zeeland, de Achterhoek en Midden- en Zuid-Limburg.

Met de resultaten vanuit het onderzoeksmodel wordt gemeenten enig ruimtelijk inzicht en grip op de mate van risico's binnen het grondbeleid geboden. Daarnaast kan er gemakkelijker een zinvolle publieke discussie worden gevoerd over de risico's van het actieve gemeentelijk grondbeleid. Hiermee geeft het model met vrij basale informatie relatief krachtig zicht op risico's en biedt het gemeenteraadsleden en burgers op eenvoudige wijze meer controle- en beheersmogelijkheden richting gemeentelijke grondbedrijven.

Ten aanzien van gemeentelijke risico's is er, tot slot, nog een belangrijk aspect zichtbaar via de ruimtelijke presentatie op de verschillende overzichtskaarten. Namelijk dat er sprake is van een aantal ruimtelijke concentraties van gemeenten met vergelijkbare risico's. Zo geeft de inventarisatie van gemeentelijke grondposities sterk het vermoeden dat er momenteel sprake is van onvoldoende regionale afstemming van het grondbeleid tussen gemeenten onderling. Een deel van de risico's is dus niet van gemeentelijke schaal en hiermee lijkt risicobeheersing op een hoger ruimtelijk schaalniveau essentieel. Het lijkt dan ook logisch om meer afstemming te realiseren in het grondbeleid door middel van een sterkere regionale regie en aansturing van het grondbeleid.

### 6.2 AANBEVELINGEN

Gedurende het onderzoek zijn er een aantal beperkingen aan het licht gekomen welke mogelijk als aanbeveling kunnen dienen voor vervolg onderzoek naar de risico's van gemeentelijk grondbeleid binnen de Nederlandse grondmarkt.

- Allereerst is er bij het in kaart brengen van de verschillende risico-indicatoren gebruik gemaakt van openbare gegevens verkregen via met name het CBS. Het gebruik van actuelere, meer specialistische en gedetailleerde data kan mogelijk leiden tot nieuwe interessante bevindingen en uitkomsten binnen het opgestelde model van risico-indices. Zo kan er bij het in kaart brengen van de actuele voorraad grondposities wellicht onderscheidt gemaakt worden tussen binnenstedelijke herontwikkelingslocaties (relatief kostbaar maar lager afzetrisico) en uitleglocaties. Helaas is het gebruik van deze data binnen het onderzoek niet mogelijk gebleken.
- Tevens dient de aanbeveling om in mogelijk vervolgonderzoek de mogelijkheden van regionale aansturing van het grondbeleid te onderzoeken en verder uit te werken. Dit onderzoek geeft sterke vermoedens dat een soortgelijk beleid in de toekomst een mogelijke oplossing kan bieden voor de problematische grondpolitiek van veel gemeenten in de afgelopen jaren. Regionale aansturing kan er mogelijk toe leiden dat gemeenten de toekomstige aankoop van grondposities beter weten af te stemmen op de verwachte grond- en ruimtevrage binnen de regio.

### 6.3 REFLECTIE

Nadat reeds in een vroeg stadium het onderwerp gemeentelijk grondbeleid mijn aandacht had getrokken wist ik al vrij snel dat ik een analyse wilde uitvoeren op gemeentelijk niveau om zo inzicht te kunnen krijgen in de prestaties en risico's van individuele gemeenten. Door de complexe materie en ondoorzichtigheid van gemeentelijke jaarrekeningen en begrotingen bleef het lange tijd onduidelijk hoe ik het onderzoek precies kon aanpakken. Het duurde dan ook enkele maanden alvorens het uiteindelijke onderzoek kon worden vormgegeven. Ook gedurende het onderzoek zijn er nog de nodige aanpassingen gedaan in de precieze onderzoeksopzet (mede doordat het gebruik van enkele datasets niet haalbaar bleek). Het vergde het nodige geduld en veel creatieve inbreng om uiteindelijk het onderzoek van de grond te krijgen. Mijn vele omzwervingen en de niet alledaagse onderzoekswijze hebben het onderzoeksproces de nodige vertraging opgeleverd. Dit is deels aan mijzelf te wijten doordat ik (achteraf gezien) vooraf voor mezelf niet goed genoeg duidelijk heb gemaakt wat het precieze doel van mijn onderzoek was en hoe ik dit op een effectieve en efficiënte wijze zou kunnen uitvoeren.

Wat ik daarnaast lastig vond was het interpreteren van de resultaten uit het kaartmateriaal. Doordat ik mij bewust ben van het feit dat gemeentelijke waarden binnen het onderzoek mogelijk een vertekend beeld kunnen schetsen was ik – naderhand gezien onnodig – voorzichtig in het trekken van conclusies. Wat mij achteraf tot tevredenheid stemt is dat veel van de onderzoeksresultaten in lijn liggen met andere onderzoeken en prognoses van bijvoorbeeld het PBL en het CBS. Dit bevestigt dat mijn onderzoeksresultaten overeenstemmen met werkelijke bevindingen door gerenommeerde onderzoeksbureaus. Met als toegevoegde waarde van mijn onderzoek dat de analyses zijn uitgevoerd op gemeentelijk niveau wat mogelijk interessante betekenissen kan hebben voor gemeenten in de praktijk. Daarnaast biedt het model met risico-indices voor gemeenteraadsleden en burgers op eenvoudige wijze inzicht in de risico's van het gemeentelijk grondbeleid. Hiermee is een basis gelegd voor meer grip op risico's en minder risicovolle besluiten in de toekomst.

Tot slot ben ik zeer verheugd met het feit dat er – in samenwerking met mijn begeleider de heer Frans Sijtsma – op basis van het uitgevoerde onderzoek een artikel is geschreven welke binnenkort wordt gepubliceerd in SERVICE Magazine.

## Literatuur

- Alonso, W. (1964). *Location and land use*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Buitelaar, E. (2010a). *Cracks in the Myth: Challenges to Land Policy in the Netherlands*. TESG 101(3), 349-356.
- Buitelaar, E. (2010b). *Grenzen aan gemeentelijk grondbeleid: Continuïteit en verandering in de rol van gemeenten op de Nederlandse grondmarkt*. Ruimte & Maatschappij, 2(1), 5-22.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2013). *Gemeentelijke indeling op 1 januari 2011*. Geraadpleegd op 04-06-2013 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/classificaties/overzicht/gemeentelijke-indeling/2011/default.htm>
- Centraal Planbureau (1998). *Wonen en ruimte in drie scenario's tot 2020*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Centraal Planbureau (1999). *De grondmarkt; een gebrekkige markt en een onvolmaakte overheid*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Dam, F. van, Groot, C. de & Verwest, F. (2006). *Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Deloitte (2010). *Gemeente Governance Grond(ig) beleid. Grondbeleid, grondexploitaties en grondbedrijven grondig bekeken*. Deloitte: Industry Lokaal Bestuur.
- Deloitte Real Estate Advisory (2010). *Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven*. Deloitte Real Estate Advisory.
- Deloitte Real Estate Advisory (2011). *Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven. Update 2011*. Deloitte Real Estate Advisory.
- Deloitte Real Estate Advisory (2012). *Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven. Actualisatie 2012*. Deloitte Real Estate Advisory.
- Ecorys (2006). *De prijs van kwaliteit. Handreiking voor gemeentelijk grondprijnsbeleid bij woningbouw*. Den Haag: Ecorys.
- Evans, A.W. (2004). *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Oxford: Blackwell.
- Groot, H. de, Marlet, G., Teulings, C. & Vermeulen, W. (2010). *Stad en Land*. CPB Bijzondere Publicatie 89. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Hanff, P. (2013). *Grote vier bouwers boekten 700 miljoen af op posities*. Vastgoedmarkt, april 2013, pp. 53.
- Have, F. ten (2008). *Financieel belang en financiële risico's gemeentelijk grondbeleid steeds groter*. B&G, oktober 2008, pp. 28-30.
- Keers, G., Wildt, R. de, Smit, S., Wijk, F. van, Rous, J. & Schaar, J. van der (2000). *De praktijk van grond- en bouwrijzen*. RIGO Research en Advies.

- Korthals Altes, W.K. (2008). *Actief grondbeleid betaalt zich terug*. Property Research Quarterly, 2008/7(1), 22-27.
- Krabben, E. van der (2011a). *Gebiedsontwikkeling in zorgelijke tijden. Kan de Nederlandse ruimtelijke ordening zichzelf nog wel bedruipen?* Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen, 2011.
- Krabben, E. van der (2011b). *Op de hete blaren van de overmoed. Hoogtijdagen actieve grondpolitiek voorbij*. Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu Magazine, 29(9), 8-9.
- Krabben, E. van der & Jacobs, H.M. (2013). *Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience*. Land Use Policy 30 (2013) 774-783.
- Kruijt, B., Needham, B. & Spit, T. (1990). *Economische grondslagen van grondbeleid*. Amsterdam: Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, 1990.
- Lefcoe, G. (1977). *When Governments Become Land Developers: Notes on the Public Sector Experience in the Netherlands and California*. California Law Review, 51, 165-263.
- Marwijk, R. van, Pellenbarg, M., Bakkeren, A. & Ram, T. (2012). *Structureel overschot aan bouwgrond in veel regio's*. ROMagazine, september 2012.
- Ministerie van VROM (2001). *Nota Grondbeleid. Op grond van nieuw beleid*. 's-Gravenhage: Ministerie van VROM.
- Needham, B. (1992). *A Theory of Land Prices when Land is Supplied Publicly: The Case of the Netherlands*. Urban Studies 29(5), 669-686.
- Needham, B. (1997). *Land policy in the Netherlands*. TESSG 88(3), 291-296.
- Needham, B. & Verhage, R. (1998). *The Effects of Land Policy: Quantity as well as Quality is Important*. Urban Studies 35(1), 25-44.
- Needham, B. (2007). *Dutch land use planning. Planning and managing land use in the Netherlands, the principles and the practice*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Nozeman, E.F. (2010). *Handboek Projectontwikkeling. Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving*. Tweede druk. Doetinchem: Reed Business.
- Overwater, P.S.A. (2002). *Naar een sturend (gemeentelijk) grondbeleid. Wie de grond heeft, die bouwt*. Alphen aan den Rijn: Kluwer Uitgeverij.
- Priemus, H. & Louw, E. (2000). *Gemeentelijk grondbeleid. Regiefunctie bij de realisatie van ruimtelijk beleid*. Delft: Delft University Press, 2000.
- Priemus, H. & Louw, E. (2003). *Changes in Dutch land policy: from monopoly towards competition in the building market*. Environment and Planning B 30(3), 369-378.
- Rijksoverheid (2013). *Wat is de gemeente*. Geraadpleegd op 11-07-2013 via <http://www.overheid.nl/zowerktdeoverheid/wievormendeoverheid/degemeente>.
- Scheele-Goedhart, J. & Keers, G. (2008). *Gemeentelijke grondexploitatie - hoe verder? Het belang van een duidelijk afwegingskader*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2008/1.

- Segeren, A. (2007). *De grondmarkt voor woningbouwlocaties. Belangen en strategieën van grondeigenaren*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Terpstra, P.R.A. & Santing, J.W. (2007). *De Grondexploitatiewet in de praktijk. Toekomst voor publiek-private samenwerking*. B&G, februari 2007, pp. 22-26.
- Thünen, von J.H. (1826). *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*. Vertaling door Wartenberg, C.M. (1966). Oxford: Pergamon Press.
- Trappenburg, N. (2012). *Verliezen van gemeenten op grondposities lopen fors op*. Het Financieele Dagblad, 27 december 2012.
- Trappenburg, N. & Koot, J. (2012). *Miljardenstrop gemeenten op grondposities*. Het Financieele Dagblad, 17 november 2012.
- Vermeulen, W., Groot, H.L.F. de, Marlet, G.A. & Teulings, C.N. (2011). Steden, grondprijzen en de lokale overheid. In: Garretsen, J.H., Jong-A-Pin, R.M. & Sterken, E. (Red.), *De economische toekomst van Nederland* (pp. 233-253).
- Visser, P. & Dam, F. van (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijzen*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Wal, E. van der (2008). *Prijsindex Bestaande Koopwoningen Methodebeschrijving*. Voorburg/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Zeeuw, F. de (2012a). *Grondbedrijven in zwaar weer*. PropertyNL Magazine, nr. 20-21 december 2012, pp. 58-59.
- Zeeuw, F. de (2012b). *Grondbedrijven in zwaar weer. Acteren in de crisis en anticiperen op de toekomst*. Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- Zembla (2013). *Luchtkastelen in de polder*. Geraadpleegd op 27-05-2013 via [http://zembla.vara.nl/Afleveringen.1973.0.html?tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=89674&cHash=d4b966109148898f099a93775d5baf9e](http://zembla.vara.nl/Afleveringen.1973.0.html?tx_ttnews[tt_news]=89674&cHash=d4b966109148898f099a93775d5baf9e).

### Overige

- Gesprek met dhr. A. Hensema op 12 maart 2013. Albert Hensema is werkzaam als accountmanager bij het Kadaster.
- Gesprek met dhr. F. ten Have op 19 maart 2013 bij Deloitte Real Estate Advisory te Utrecht. Frank ten Have is adviseur gebiedsontwikkeling en partner bij Deloitte Real Estate Advisory.

## Bijlagen

1. Overzicht verlies op grond per onderzochte gemeente	42
2. Overzicht gemeentelijke herindelingen per 1 januari 2008	43
3. Ruimtelijke analyse voorraad geïnvesteerd vermogen grondposities Noord-Brabant	45
4. Ruimtelijke analyse index E – risico-indices gemeenten o.b.v. grondposities	46
5. Ruimtelijke analyse index D – voorraad grondposities vs. toekomstige vraag	47
6. Artikel grondbeleid gemeente Almelo	48
7. Data overzicht inputwaarde risico-indicatoren en subindices per gemeente	49
8. Data overzicht risico-indices per gemeente	62

**Bijlage 1: Overzicht verlies op grond per onderzochte gemeente***(Bron: Nieuwsuur, 2012)*

Een overzicht van de verliezen op onverkoopbare bouwgrond in 2011 voor negenendertig benaderde Nederlandse gemeenten (waaronder de dertig grootste gemeenten).

1. Apeldoorn	€ 124.000.000
2. Heerenveen	€ 79.500.000
3. Den Haag	€ 64.800.000
4. Groningen	€ 63.000.000
5. Kaag en Braassem	€ 46.000.000
6. Dordrecht	€ 47.700.000
7. Utrecht	€ 44.000.000
8. Almelo	€ 39.500.000
9. Zevenaar	€ 25.200.000
10. Delft	€ 24.000.000
11. Deventer	€ 22.100.000
12. Arnhem	€ 19.900.000
13. Amersfoort	€ 19.000.000
14. Venlo	€ 16.000.000
15. Haarlemmermeer	€ 15.500.000
16. Emmen	€ 13.500.000
17. Ede	€ 12.000.000
18. Eindhoven	€ 11.300.000
19. Bergen op Zoom	€ 11.200.000
20. Gouda	€ 10.900.000
21. Zaanstad	€ 10.600.000
22. Kampen	€ 10.500.000
23. Almere	€ 10.000.000
24. Den Bosch	€ 8.000.000
25. Westland	€ 7.300.000
26. Nijmegen	€ 6.900.000
27. Zoetermeer	€ 6.500.000
28. Gennep	€ 5.200.000
29. Leeuwarden	€ 3.550.000
30. Breda	€ 2.400.000
31. Zwolle	€ 2.100.000
32. Haarlem	€ 1.700.000
33. Weert	€ 1.200.000
34. Amsterdam	€ 0
35. Rotterdam	€ 0
36. Tilburg	€ 0
37. Enschede	€ 0
38. Maastricht	€ 0
39. Leiden	€ 0



**Bijlage 2: Overzicht gemeentelijke herindelingen per 1 januari 2008***(Bron: CBS, 2013)*

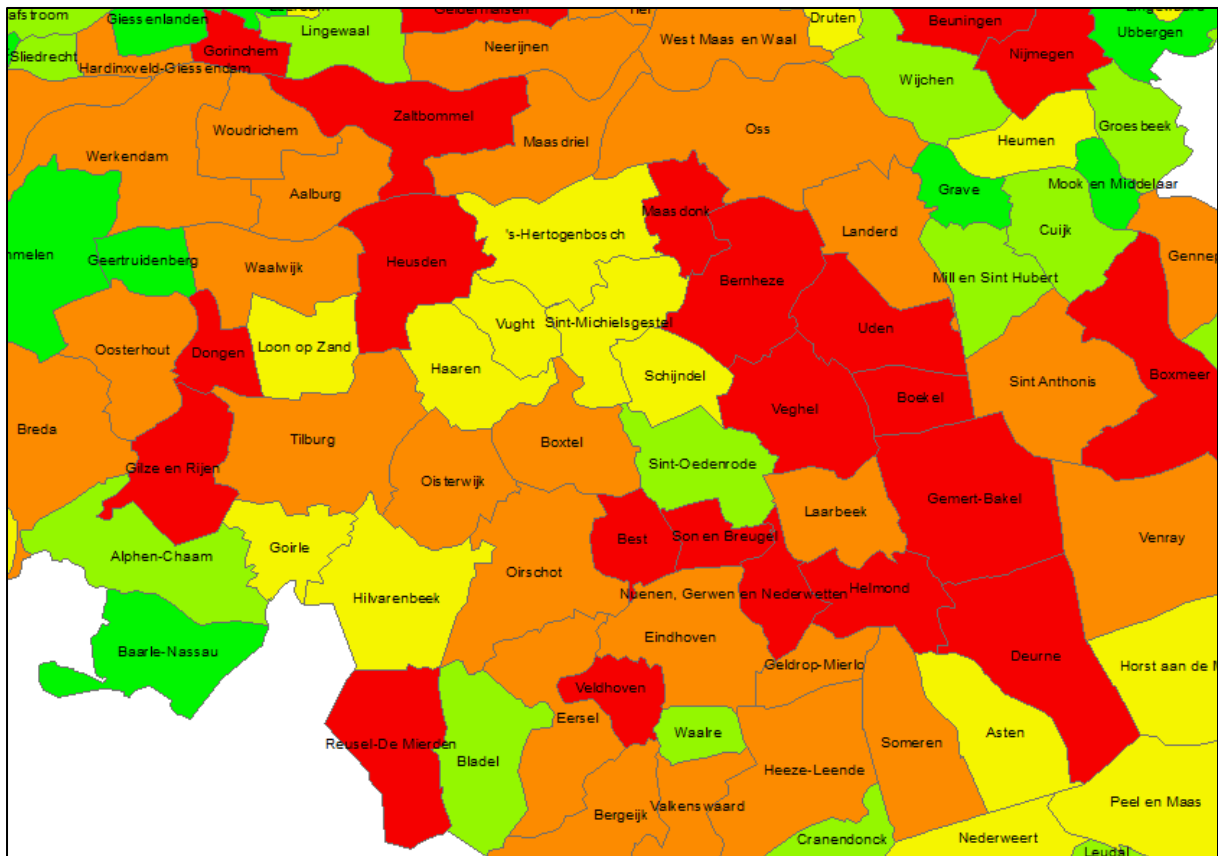
	<b>Opgeheven gemeenten</b>	<b>Nieuwgevormde gemeenten</b>	<b>Provincie</b>
2008	-	-	
2009	Alkemade	Kaag en Braassem	ZH.
	Jacobswoude	Kaag en Braassem	ZH.
	Bloemendaal	Bloemendaal	NH.
	Bennebroek	Bloemendaal	NH.
	Dantumadeel	Dantumadiel	F.
2010	Moordrecht	Zuidplas	ZH.
	Nieuwekerk aan den IJssel	Zuidplas	ZH.
	Zevenhuizen-Moerkapelle	Zuidplas	ZH.
	Riederland	Oldambt	Gr.
	Scheemda	Oldambt	Gr.
	Winschoten	Oldambt	Gr.
	Helden	Peel en Maas	L.
	Kessel	Peel en Maas	L.
	Maasbree	Peel en Maas	L.
	Meijel	Peel en Maas	L.
	Horst aan de Maas	Horst aan de Maas	L.
	Sevenum	Horst aan de Maas	L.
	Meerlo-Wanssum	Horst aan de Maas	L.
	Arcen en Velden	Venlo	L.
	Venlo	Venlo	L.
	Rozenburg	Rotterdam	ZH.
2011	Menaldumadeel	Menameradiel	F.
	Bolsward	Súdwest-Fryslân	F.
	Nijefurd	Súdwest-Fryslân	F.
	Sneek	Súdwest-Fryslân	F.
	Wûnseradiel	Súdwest-Fryslân	F.
	Wymbritseradiel	Súdwest-Fryslân	F.
	Andijk	Medemblik	NH.
	Medemblik	Medemblik	NH.
	Wervershoof	Medemblik	NH.
	Bodegraven	Bodegraven-Reeuwijk	ZH.
	Reeuwijk	Bodegraven-Reeuwijk	ZH.

	Lith	Oss	NB.
	Oss	Oss	NB.
	Eijsden	Eijsden-Margraten	L.
	Margraten	Eijsden-Margraten	L.
	Abcoude	De Ronde Venen	U.
	De Ronde Venen	De Ronde Venen	U.
	Breukelen	Stichtse Vecht	U.
	Loenen	Stichtse Vecht	U.
	Maarssen	Stichtse Vecht	U.
2012	Anna Paulowna	Hollands Kroon	NH.
	Niedorp	Hollands Kroon	NH.
	Wieringen	Hollands Kroon	NH.
	Wieringermeer	Hollands Kroon	NH.

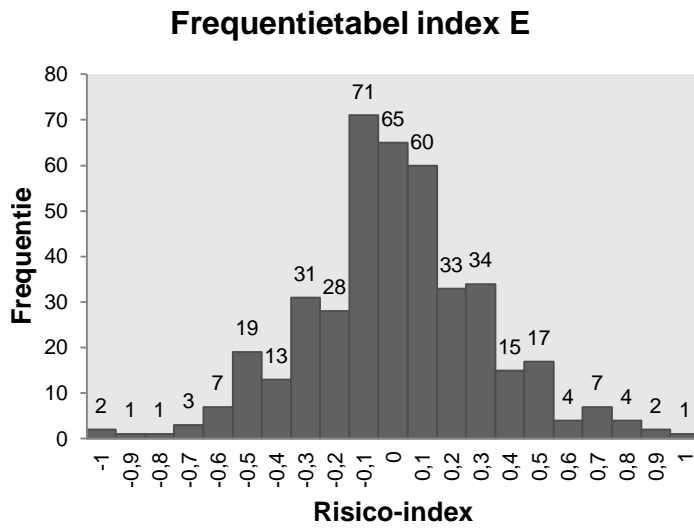
---

**Bijlage 3: Ruimtelijke analyse voorraad geïnvesteerd vermogen grondposities Noord-Brabant**

*(Bron: eigen bewerking)*



**Bijlage 4: Ruimtelijke analyse index E – risico-indices gemeenten o.b.v. grondposities**

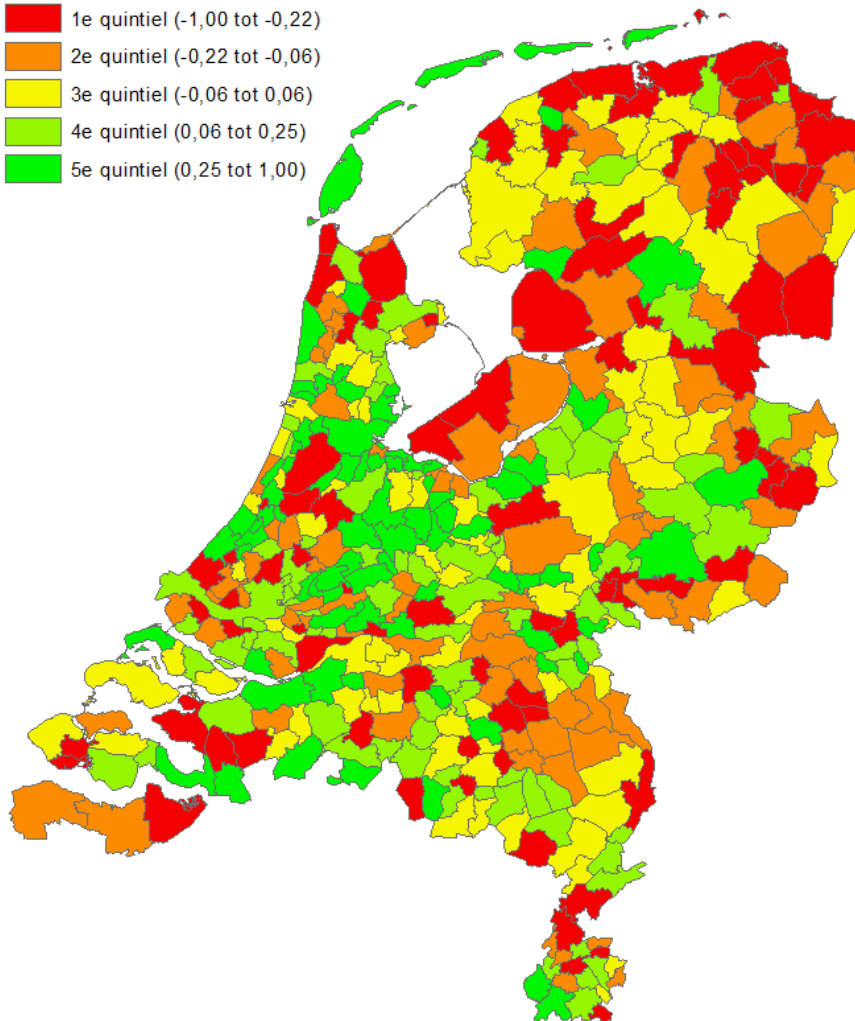


Top 5 beste gemeenten	
Voorschoten (ZH.)	1,0
Ouder-Amstel (NH.)	0,9
Amstelveen (NH.)	0,9
Aalsmeer (NH.)	0,8
Culemborg (Gld.)	0,8

Top 5 slechtste gemeenten	
Veghel (NB.)	- 1,0
Maasdonk (NB.)	- 1,0
Vlissingen (Z.)	- 0,9
Borne (O.)	- 0,8
Almelo (O.)	- 0,7

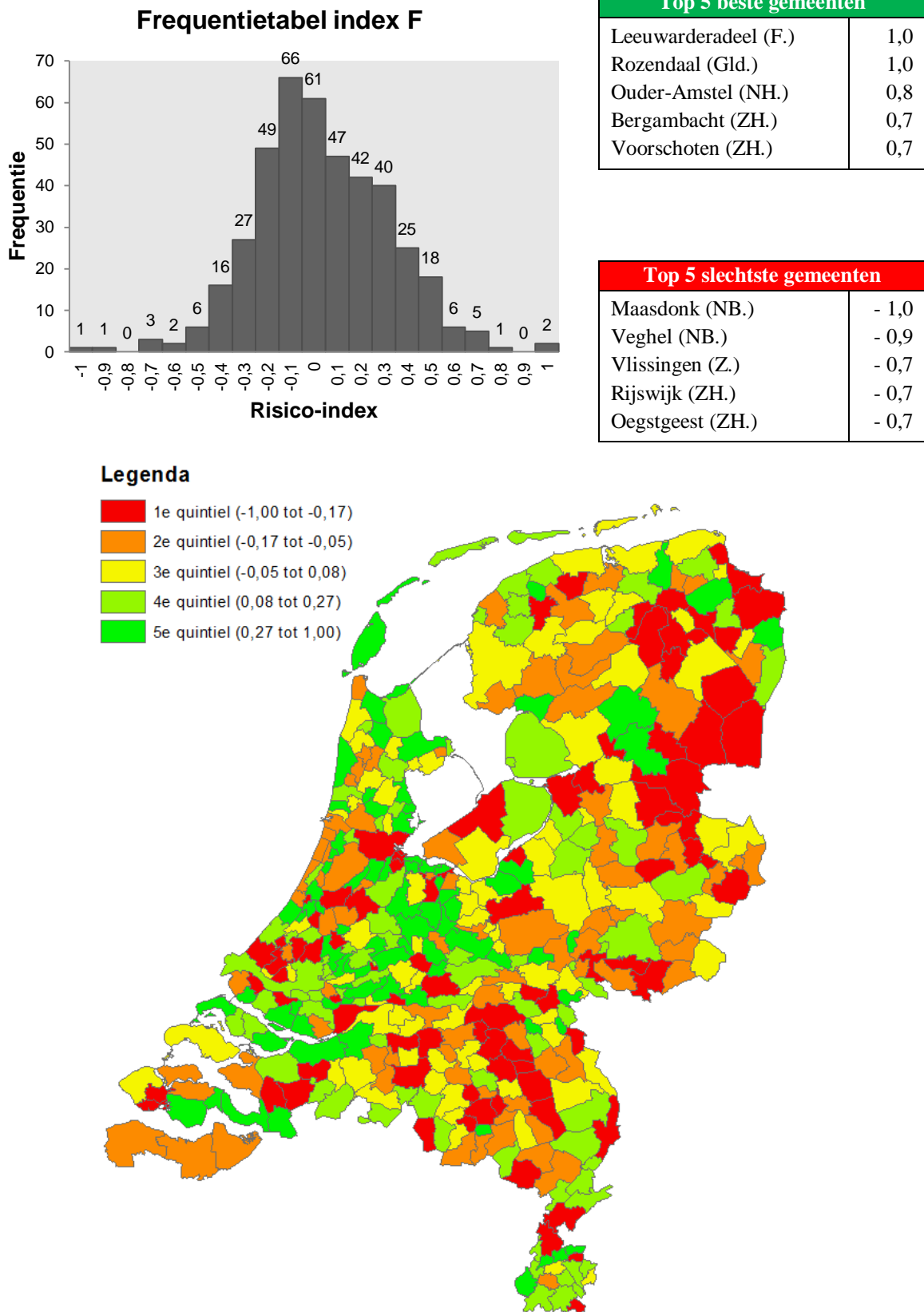
**Legenda**

- 1e quintiel (-1,00 tot -0,22)
- 2e quintiel (-0,22 tot -0,06)
- 3e quintiel (-0,06 tot 0,06)
- 4e quintiel (0,06 tot 0,25)
- 5e quintiel (0,25 tot 1,00)



**FIGUUR 14. RUIMTELIJKE ANALYSE INDEX E – RISICO-INDICES GEMEENTEN O.B.V. GRONDPOSITIES. BRON: EIGEN BEWERKING.**

Bijlage 5: Ruimtelijke analyse index F – voorraad grondposities vs. toekomstige vraag



FIGUUR 15. RUIMTELIJKE ANALYSE INDEX F – VOORRAAD GRONDPOSITIES VS. TOEKOMSTIGE VRAAG. BRON: EIGEN BEWERKING.

**Bijlage 6: Artikel grondbeleid gemeente Almelo***(Bron: TC Tubantia, 5 september 2013)*

# Grondverkoop ligt vrijwel stil

De gemeente heeft dit jaar nog maar amper bedrijfsterreinen verkocht, terwijl op 4,7 hectare was gerekend.

**ALMELO** - Het kan nog meevallen, want de verkoop van 2,1 hectare op de locatie Rhijnbeek aan Hornbach is binnen handbereik. Maar er was ook gerekend op grondverkoop op met name het Bedrijvenpark Twente. De enige grondverkoop voor bedrijfsvestiging betreft tot dusverre 0,2 hectare op het Indiëterrein.

Dat blijkt uit de bestuursrapportage over het eerste halfjaar, die het college van burgemeester en wethouders gisteren heeft vrijgegeven. Daaruit wordt ook duidelijk dat de gemeente behoorlijk op schema ligt voor wat betreft het realiseren van de bezuinigingen. Er is zelfs sprake van een 'plus' van 365.000 euro ten opzich-

te van de gemeentebegroting voor dit jaar.

Het grondbeleid blijft de gemeente zorgen baren. Er is voor 160,5 miljoen euro geïnvesteerd in toekomstige bouwgrond. Eerder werd al voor 55 miljoen euro afgeboekt in Waterrijk, omdat het groots opgezette plan voor een nieuwe woonwijk aan de noordkant van de stad door de economische crisis niet meer haalbaar bleek.

Waterrijk is inmiddels ter ziele. Voor 140 hectare grond wordt nu een nieuwe bestemming gezocht en dat is in de huidige tijd geen sinecure. De grond wordt verpacht,

maar de opbrengst daarvan is onvoldoende om er de rentelasten van te betalen.

Er is nog wel een nieuwe woonwijk in voorbereiding, met als 'werktitel' de Noordflank. Te beginnen met de Parkbuurt, direct achter verpleeghuis Het Meulenbelt aan de Vriezenveenseweg en tegen de Bleskolsingel aan. Voor dit jaar werd uitgegaan van de verkoop van tien bouwkavels in deze Parkbuurt, maar inmiddels is duidelijk dat ook deze verwachting nog te hoog gegrepen is. Het levert wel weer een verliespost op van een kwart miljoen euro.

Dit jaar zijn in heel Almelo 24 wo-

ningbouwkavels verkocht. Verwacht wordt dat er in de komende maanden nog wel enkele kavels worden verkocht, maar de prognose van 57 woningen wordt zeker niet gehaald.

Er wordt enigszins verlangend uitgezien naar het grondfonds, dat de provincie wil oprichten om de financiële gevolgen van de stagnerende grondverkoop voor de gemeenten te verzachten. Nog dit jaar moet, aldus het Almelose college van burgemeester en wethouders, duidelijk worden of het provinciale grondfonds er komt en wat dan de gevolgen voor de gemeente zijn.

Bijlage 7: Data overzicht inputwaarde risico-indicatoren en subindices per gemeente

		(inputwaarde risico-indicatoren + subindices)																					
		Grondposities		Actuele gemeentelijke risico-index								Toekomstige grond- en ruimtevraag											
				Geïnvesteed vermogen grondposities		Grondprijs-ontwikkeling		Gemiddelde woningwaarde		Woningprijs-ontwikkeling		Woningvraag		Huishoudens-ontwikkeling			Welvaart			Inkomens-ontwikkeling			Werkgelegenheids-ontwikkeling
Data verantwoording		Voorraad geïnvesteed vermogen in grondposities (NIEGG+OHW) waarde eenheid: euro/inwoner (2011)		Gemiddelde jaarlijkse groei van gewogen gemiddelde grondprijs (1985-2007)		Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente in 1.000 euro (2008-2012)		Gemiddelde prijs-ontwikkeling WOZ-waarde per gemeente (2008-2012)		Gemiddelde jaarlijkse procentuele toevoeging woning voorraad (2008-2011)		Prognose toekomstige ontwikkeling aantal particuliere huishoudens (2011-2040)			Gemiddeld besteedbaar inkomen particuliere huishoudens excl. studenten in 1.000 euro (2010)			Gemiddelde inkomens-ontwikkeling particuliere huishoudens excl. studenten (2005-2010)			Gemiddelde procentuele verandering aantal banen per gemeente (2008-2012)		
#	Gemeenten 2011																						
1	Aa en Hunze	€ 425	0,1	3,9%	-0,3	€ 259	0,0	0,2%	0,2	0,5%	-0,4	-5,0%	-0,4	€ 35,2	-0,1	2,8%	0,0	-0,1%	0,0				
2	Aalborg	€ 973	-0,1	4,8%	0,1	€ 284	0,1	-0,1%	0,0	1,6%	0,2	22,9%	0,2	€ 38,7	0,1	2,3%	-0,3	0,5%	0,1				
3	Aalsmeer	€ -	0,4	5,1%	0,2	€ 307	0,1	0,4%	0,3	3,6%	0,9	18,6%	0,1	€ 39,7	0,2	2,8%	0,0	-3,8%	-0,8				
4	Aalten	€ 259	0,2	3,8%	-0,3	€ 226	-0,2	-0,6%	-0,2	0,7%	-0,2	2,0%	-0,3	€ 32,7	-0,4	1,9%	-0,5	-0,5%	-0,1				
5	Achtkarspelen	€ 74	0,3	3,7%	-0,4	€ 196	-0,5	-0,6%	-0,2	0,6%	-0,3	4,5%	-0,2	€ 30,3	-0,7	2,5%	-0,2	-1,0%	-0,2				
6	Alblasserdam	€ 570	0,0	3,5%	-0,5	€ 220	-0,3	-0,2%	0,0	1,5%	0,2	22,9%	0,2	€ 35,0	-0,1	3,2%	0,3	0,9%	0,2				
7	Albrandswaard	€ 510	0,0	3,8%	-0,3	€ 281	0,1	0,3%	0,2	2,6%	0,6	25,5%	0,2	€ 42,4	0,3	3,4%	0,3	-0,6%	-0,1				
8	Alkmaar	€ 888	-0,1	4,4%	0,0	€ 204	-0,4	1,0%	0,5	0,7%	-0,1	5,0%	-0,2	€ 32,2	-0,4	2,8%	0,0	0,9%	0,1				
9	Almelo	€ 2.245	-0,4	3,8%	-0,3	€ 176	-0,7	-0,4%	-0,1	0,7%	-0,2	10,3%	-0,1	€ 30,6	-0,7	2,7%	0,0	-0,4%	0,0				
10	Almere	€ 2.386	-0,4	4,2%	-0,2	€ 197	-0,5	0,3%	0,2	1,8%	0,3	63,1%	0,9	€ 35,0	-0,1	3,0%	0,2	0,5%	0,1				
11	Alphen aan den Rijn	€ 764	-0,1	4,3%	-0,1	€ 237	-0,1	0,6%	0,3	0,8%	0,0	15,5%	0,1	€ 36,7	0,1	2,2%	-0,3	-1,1%	-0,2				
12	Alphen-Chaam	€ 321	0,1	4,9%	0,1	€ 337	0,2	-1,2%	-0,4	1,1%	0,1	11,7%	0,0	€ 38,9	0,2	2,5%	-0,1	-2,2%	-0,4				
13	Ameland	€ 265	0,2	5,1%	0,2	€ 219	-0,3	0,9%	0,5	0,7%	-0,2	16,6%	0,1	€ 31,0	-0,6	3,1%	0,2	0,4%	0,1				
14	Amersfoort	€ 1.211	-0,2	4,5%	0,0	€ 253	0,0	0,0%	0,1	1,4%	0,2	27,5%	0,3	€ 36,5	0,0	3,1%	0,2	0,8%	0,1				
15	Amstelveen	€ -56	0,5	6,5%	0,7	€ 301	0,1	1,1%	0,5	1,6%	0,2	0,3%	-0,3	€ 39,6	0,2	2,5%	-0,1	1,2%	0,2				
16	Amsterdam	€ 1.280	-0,2	6,2%	0,6	€ 250	0,0	2,2%	1,0	1,0%	0,0	11,4%	0,0	€ 30,7	-0,6	3,3%	0,3	1,4%	0,2				
17	Anna Paulowna	€ 154	0,3	3,0%	-0,7	€ 228	-0,2	0,0%	0,1	0,9%	0,0	22,1%	0,2	€ 34,6	-0,1	3,3%	0,3	1,6%	0,2				

18	Apeldoorn	€ 562	0,0	5,1%	0,2	€ 252	0,0	-1,2%	-0,4	1,0%	0,1	14,5%	0,0	€ 34,8	-0,1	2,7%	0,0	0,6%	0,1
19	Appingedam	€ 212	0,2	3,1%	-0,6	€ 152	-0,9	1,7%	0,8	1,0%	0,1	-11,0%	-0,6	€ 29,8	-0,8	2,7%	0,0	2,1%	0,3
20	Arnhem	€ 565	0,0	4,9%	0,1	€ 194	-0,5	-0,1%	0,1	1,2%	0,1	17,5%	0,1	€ 30,2	-0,7	3,2%	0,3	0,1%	0,0
21	Assen	€ 1.935	-0,3	3,8%	-0,3	€ 178	-0,6	0,1%	0,1	1,2%	0,1	25,7%	0,2	€ 32,1	-0,5	2,9%	0,1	0,1%	0,0
22	Asten	€ 412	0,1	4,8%	0,1	€ 310	0,1	-0,7%	-0,2	0,9%	0,0	18,5%	0,1	€ 35,7	0,0	1,6%	-0,7	-1,3%	-0,2
23	Baarle-Nassau	€ 21	0,4	4,4%	-0,1	€ 290	0,1	-1,7%	-0,5	0,8%	-0,1	9,9%	-0,1	€ 34,6	-0,1	2,8%	0,0	-2,9%	-0,6
24	Baarn	€ 162	0,3	5,1%	0,2	€ 338	0,2	-0,2%	0,0	0,5%	-0,4	6,3%	-0,2	€ 37,9	0,1	3,1%	0,2	0,6%	0,1
25	Barendrecht	€ 535	0,0	4,0%	-0,3	€ 273	0,0	-0,2%	0,0	1,2%	0,1	10,9%	0,0	€ 41,2	0,3	3,4%	0,3	2,9%	0,4
26	Barneveld	€ 3.259	-0,6	5,7%	0,4	€ 319	0,2	0,0%	0,1	1,5%	0,2	31,8%	0,3	€ 37,9	0,1	2,9%	0,1	0,6%	0,1
27	Bedum	€ 516	0,0	4,0%	-0,3	€ 191	-0,5	-0,1%	0,0	1,2%	0,1	16,1%	0,1	€ 33,3	-0,3	2,3%	-0,3	0,6%	0,1
28	Beek	€ 113	0,3	4,1%	-0,2	€ 207	-0,4	-2,1%	-0,7	0,4%	-0,5	5,5%	-0,2	€ 34,9	-0,1	3,0%	0,2	1,2%	0,2
29	Beemster	€ 1.118	-0,1	4,2%	-0,1	€ 327	0,2	0,3%	0,2	1,2%	0,1	14,2%	0,0	€ 40,8	0,2	2,8%	0,0	1,1%	0,2
30	Beesel	€ -21	0,4	4,0%	-0,2	€ 208	-0,4	-0,7%	-0,2	0,5%	-0,4	18,8%	0,1	€ 32,9	-0,4	2,5%	-0,1	-2,6%	-0,5
31	Bellingwedde	€ 74	0,3	2,8%	-0,8	€ 186	-0,6	-0,1%	0,0	0,3%	-0,6	-5,1%	-0,4	€ 31,1	-0,6	4,4%	0,8	1,1%	0,2
32	Bergambacht	€ -	0,4	3,8%	-0,3	€ 311	0,1	-0,2%	0,0	1,6%	0,2	21,6%	0,2	€ 39,9	0,2	3,6%	0,5	2,5%	0,4
33	Bergeijk	€ 1.122	-0,1	5,1%	0,2	€ 334	0,2	-1,0%	-0,3	1,4%	0,2	9,7%	-0,1	€ 37,5	0,1	2,7%	0,0	-0,2%	0,0
34	Bergen (L.)	€ 240	0,2	4,2%	-0,2	€ 240	-0,1	-3,0%	-1,0	0,7%	-0,2	2,0%	-0,3	€ 33,6	-0,3	2,7%	0,0	-1,1%	-0,2
35	Bergen (NH.)	€ -86	0,5	5,9%	0,5	€ 393	0,3	0,3%	0,2	0,4%	-0,5	1,9%	-0,3	€ 39,0	0,2	2,9%	0,1	0,3%	0,1
36	Bergen op Zoom	€ 2.237	-0,4	4,8%	0,1	€ 211	-0,4	0,1%	0,1	1,1%	0,1	12,6%	0,0	€ 33,4	-0,3	2,9%	0,1	-0,5%	-0,1
37	Berkelland	€ 266	0,2			€ 237	-0,1	-0,8%	-0,2	0,9%	0,0	-7,1%	-0,5	€ 34,3	-0,2	2,4%	-0,2	-1,1%	-0,2
38	Bernheze	€ 1.583	-0,2	5,0%	0,2	€ 320	0,2	-0,9%	-0,3	0,9%	0,0	13,1%	0,0	€ 38,4	0,1	2,5%	-0,1	-1,5%	-0,3
39	Bernisse	€ 617	0,0	3,4%	-0,5	€ 254	0,0	0,4%	0,3	0,8%	-0,1	8,0%	-0,1	€ 39,4	0,2	3,7%	0,5	2,1%	0,3
40	Best	€ 1.877	-0,3	5,4%	0,3	€ 302	0,1	-0,2%	0,0	0,4%	-0,6	13,7%	0,0	€ 38,3	0,1	2,9%	0,1	-2,6%	-0,5
41	Beuningen	€ 2.603	-0,5	4,4%	0,0	€ 271	0,0	-0,3%	0,0	1,0%	0,0	15,6%	0,1	€ 37,1	0,1	3,1%	0,2	-0,8%	-0,1
42	Beverwijk	€ -5	0,4	4,3%	-0,1	€ 200	-0,5	-0,4%	-0,1	1,3%	0,2	16,6%	0,1	€ 32,2	-0,4	2,3%	-0,3	-3,8%	-0,8
43	het Bildt	€ 65	0,3	3,3%	-0,6	€ 167	-0,7	-0,6%	-0,1	0,7%	-0,2	8,3%	-0,1	€ 30,1	-0,7	2,6%	-0,1	-1,0%	-0,2
44	De Bilt	€ 145	0,3	5,4%	0,3	€ 385	0,3	0,5%	0,3	0,3%	-0,7	5,0%	-0,2	€ 42,6	0,3	2,9%	0,1	-1,2%	-0,2
45	Binnenmaas	€ 275	0,2	3,6%	-0,4	€ 262	0,0	-0,5%	-0,1	0,8%	0,0	7,4%	-0,1	€ 38,6	0,1	2,6%	-0,1	1,0%	0,2
46	Bladel	€ 316	0,1	5,0%	0,2	€ 307	0,1	-1,0%	-0,3	2,2%	0,4	13,5%	0,0	€ 36,5	0,0	2,7%	0,0	0,3%	0,1
47	Blaricum	€ 3.876	-0,8	6,9%	0,9	€ 618	0,9	0,7%	0,4	0,9%	0,0	21,9%	0,2	€ 53,2	0,8	2,6%	-0,1	-2,7%	-0,5
48	Bloemendaal	€ 857	-0,1	6,6%	0,8	€ 667	1,0	-2,6%	-0,9	0,5%	-0,5	9,5%	-0,1	€ 54,9	0,9	2,1%	-0,4	-2,7%	-0,5
49	Boarnsterhim	€ 306	0,1	4,6%	0,0	€ 200	-0,5	-0,9%	-0,2	1,0%	0,1	7,1%	-0,1	€ 33,7	-0,3	2,9%	0,1	-1,6%	-0,3
50	Bodegraven-Reeuwijk	€ 1.361	-0,2	4,5%	0,0	€ 309	0,1	-0,3%	-0,1	1,4%	0,2	20,4%	0,1	€ 41,3	0,3			0,7%	0,1
51	Boekel	€ 2.665	-0,5	4,6%	0,0	€ 307	0,1	-1,2%	-0,4	1,9%	0,3	31,1%	0,3	€ 37,0	0,1	2,6%	-0,1	-2,3%	-0,5
52	Ten Boer	€ 1.614	-0,3	3,6%	-0,5	€ 191	-0,5	0,4%	0,3	1,0%	0,0	25,9%	0,2	€ 34,2	-0,2	2,8%	0,1	3,7%	0,5



53	Borger-Odoorn	€ 352	0,1	3,4%	-0,5	€ 206	-0,4	0,3%	0,2	0,4%	-0,5	-6,3%	-0,5	€ 32,8	-0,4	2,5%	-0,1	-2,0%	-0,4
54	Borne	€ 3.950	-0,8	4,6%	0,0	€ 234	-0,2	-1,1%	-0,3	2,1%	0,4	35,7%	0,4	€ 35,6	0,0	3,0%	0,1	0,4%	0,1
55	Borsele	€ 18	0,4	4,1%	-0,2	€ 228	-0,2	-1,1%	-0,3	0,9%	0,0	17,2%	0,1	€ 35,4	0,0	3,0%	0,1	1,5%	0,2
56	Boskoop	€ 170	0,3	3,9%	-0,3	€ 256	0,0	-0,2%	0,0	0,4%	-0,5	22,7%	0,2	€ 37,7	0,1	2,3%	-0,3	-0,1%	0,0
57	Boxmeer	€ 1.355	-0,2	4,5%	0,0	€ 285	0,1	-0,5%	-0,1	0,9%	0,0	13,1%	0,0	€ 36,5	0,0	3,1%	0,2	-0,4%	0,0
58	Boxtel	€ 671	0,0	5,4%	0,3	€ 278	0,1	-0,6%	-0,2	0,7%	-0,2	9,4%	-0,1	€ 35,7	0,0	2,2%	-0,3	-1,2%	-0,2
59	Breda	€ 723	-0,1	5,6%	0,4	€ 250	0,0	0,7%	0,4	1,1%	0,1	23,8%	0,2	€ 34,9	-0,1	3,1%	0,2	0,2%	0,1
60	Brielle	€ 2.989	-0,6	3,7%	-0,4	€ 259	0,0	0,5%	0,3	2,4%	0,5	19,3%	0,1	€ 38,0	0,1	3,6%	0,4	0,7%	0,1
61	Bronckhorst	€ 143	0,3			€ 291	0,1	-0,1%	0,0	0,6%	-0,3	-0,8%	-0,3	€ 36,0	0,0	2,5%	-0,2	-0,1%	0,0
62	Brummen	€ 500	0,0	4,8%	0,1	€ 276	0,1	-0,9%	-0,3	0,3%	-0,7	7,2%	-0,1	€ 35,7	0,0	2,0%	-0,4	-0,5%	-0,1
63	Brunssum	€ 446	0,0	3,5%	-0,5	€ 153	-0,9	-1,0%	-0,3	0,5%	-0,4	0,2%	-0,3	€ 29,0	-0,9	2,5%	-0,2	-1,9%	-0,4
64	Bunnik	€ 783	-0,1	4,8%	0,1	€ 330	0,2	-0,2%	0,0	0,6%	-0,3	16,0%	0,1	€ 42,4	0,3	2,1%	-0,4	-2,1%	-0,4
65	Bunschoten	€ 1.929	-0,3	4,4%	-0,1	€ 272	0,0	0,2%	0,2	1,6%	0,2	38,5%	0,4	€ 38,9	0,2	3,4%	0,3	0,5%	0,1
66	Buren	€ 763	-0,1	4,9%	0,1	€ 326	0,2	0,1%	0,1	1,1%	0,1	19,9%	0,1	€ 39,0	0,2	3,5%	0,4	-0,3%	0,0
67	Bussum	€ 938	-0,1	6,1%	0,6	€ 378	0,3	1,0%	0,5	0,6%	-0,3	7,0%	-0,1	€ 41,9	0,3	2,7%	0,0	-1,0%	-0,2
68	Capelle aan den IJssel	€ 62	0,4	3,9%	-0,3	€ 200	-0,5	-0,9%	-0,2	1,0%	0,0	8,5%	-0,1	€ 34,7	-0,1	2,0%	-0,5	-1,3%	-0,2
69	Castricum	€ 337	0,1	5,2%	0,2	€ 301	0,1	-0,8%	-0,2	0,4%	-0,5	12,1%	0,0	€ 40,0	0,2	2,8%	0,0	0,3%	0,1
70	Coevorden	€ 1.040	-0,1	3,5%	-0,5	€ 210	-0,4	0,6%	0,3	0,6%	-0,4	11,8%	0,0	€ 32,4	-0,4	3,0%	0,1	-0,7%	-0,1
71	Cranendonck	€ 279	0,2	4,3%	-0,1	€ 279	0,1	-1,1%	-0,3	0,5%	-0,5	4,8%	-0,2	€ 35,9	0,0	3,1%	0,2	1,2%	0,2
72	Cromstrijen	€ 55	0,4	3,5%	-0,5	€ 264	0,0	0,1%	0,1	0,8%	0,0	7,8%	-0,1	€ 38,8	0,1	3,0%	0,1	-1,6%	-0,3
73	Cuijk	€ 302	0,2	4,4%	0,0	€ 242	-0,1	-0,8%	-0,2	1,2%	0,1	21,0%	0,1	€ 33,8	-0,2	2,3%	-0,3	-0,6%	-0,1
74	Culemborg	€ -259	0,6	5,3%	0,3	€ 247	-0,1	0,2%	0,2	1,2%	0,1	20,3%	0,1	€ 36,2	0,0	2,6%	-0,1	0,1%	0,0
75	Dalfsen	€ 991	-0,1	4,8%	0,1	€ 291	0,1	-0,3%	-0,1	1,4%	0,2	24,5%	0,2	€ 36,5	0,0	2,7%	0,0	-0,5%	-0,1
76	Dantumadiel	€ 209	0,2	3,8%	-0,3	€ 199	-0,5	0,4%	0,2	0,6%	-0,3	-5,7%	-0,5	€ 31,2	-0,6			-1,9%	-0,4
77	Delft	€ 588	0,0	5,2%	0,2	€ 195	-0,5	0,3%	0,2	1,1%	0,1	20,1%	0,1	€ 32,0	-0,5	2,8%	0,0	-0,7%	-0,1
78	Delfzijl	€ 614	0,0	2,8%	-0,8	€ 146	-0,9	-0,2%	0,0	0,6%	-0,4	-27,1%	-1,0	€ 30,4	-0,7	2,9%	0,1	0,2%	0,1
79	Deurne	€ 1.482	-0,2	4,6%	0,0	€ 302	0,1	-0,3%	0,0	1,5%	0,2	8,9%	-0,1	€ 35,4	0,0	2,4%	-0,2	-0,6%	-0,1
80	Deventer	€ 975	-0,1	5,3%	0,3	€ 207	-0,4	0,9%	0,4	0,7%	-0,2	12,3%	0,0	€ 32,3	-0,4	2,8%	0,0	-0,2%	0,0
81	Diemen	€ 1.526	-0,2	6,0%	0,6	€ 242	-0,1	-0,8%	-0,2	0,7%	-0,2	-2,7%	-0,4	€ 35,1	-0,1	2,1%	-0,4	0,2%	0,1
82	Dinkelland	€ 616	0,0	4,3%	-0,1	€ 278	0,1	-0,2%	0,0	0,5%	-0,4	13,7%	0,0	€ 37,5	0,1	3,0%	0,2	-0,4%	-0,1
83	Dirksland	€ 259	0,2	2,9%	-0,8	€ 230	-0,2	0,0%	0,1	1,3%	0,1	18,5%	0,1	€ 35,9	0,0	2,3%	-0,3	1,4%	0,2
84	Doesburg	€ 62	0,4	4,5%	0,0	€ 220	-0,3	-1,5%	-0,4	1,4%	0,2	15,0%	0,0	€ 31,8	-0,5	2,5%	-0,2	-0,3%	0,0
85	Doetinchem	€ 928	-0,1	4,3%	-0,1	€ 231	-0,2	-1,2%	-0,4	0,7%	-0,2	4,1%	-0,2	€ 33,2	-0,3	2,7%	0,0	-0,8%	-0,1
86	Dongen	€ 1.181	-0,2	5,1%	0,2	€ 253	0,0	-0,4%	-0,1	1,1%	0,1	13,2%	0,0	€ 35,6	0,0	2,8%	0,1	-0,4%	0,0
87	Dongeradeel	€ 239	0,2	3,5%	-0,5	€ 174	-0,7	-1,0%	-0,3	0,5%	-0,5	5,1%	-0,2	€ 30,4	-0,7	3,2%	0,2	-1,6%	-0,3

88	Dordrecht	€ 1.126	-0,1	3,4%	-0,5	€ 183	-0,6	-0,2%	0,0	0,5%	-0,4	5,8%	-0,2	€ 32,3	-0,4	2,7%	0,0	-0,5%	-0,1
89	Drechterland	€ 599	0,0	3,1%	-0,7	€ 257	0,0	0,0%	0,1	1,4%	0,2	19,7%	0,1	€ 37,5	0,1	2,6%	-0,1	1,4%	0,2
90	Drimmelen	€ 31	0,4	5,2%	0,3	€ 270	0,0	-0,7%	-0,2	0,4%	-0,6	4,9%	-0,2	€ 37,8	0,1	3,0%	0,2	0,3%	0,1
91	Dronten	€ 567	0,0	3,3%	-0,6	€ 220	-0,3	-0,4%	-0,1	2,0%	0,4	30,8%	0,3	€ 35,2	-0,1	3,4%	0,4	1,7%	0,3
92	Druuten	€ 538	0,0	4,3%	-0,1	€ 265	0,0	0,2%	0,2	1,4%	0,2	22,7%	0,2	€ 36,1	0,0	2,9%	0,1	-1,7%	-0,3
93	Duiven	€ 1.410	-0,2	4,6%	0,0	€ 244	-0,1	-0,9%	-0,3	1,1%	0,1	14,2%	0,0	€ 36,1	0,0	2,9%	0,1	0,4%	0,1
94	Echt-Susteren	€ 964	-0,1	3,7%	-0,4	€ 215	-0,3	-0,6%	-0,1	0,7%	-0,2	-2,1%	-0,4	€ 33,5	-0,3	2,9%	0,1	-0,8%	-0,1
95	Edam-Volendam	€ -68	0,5	5,2%	0,2	€ 297	0,1	-0,5%	-0,1	0,7%	-0,2	25,5%	0,2	€ 40,3	0,2	3,1%	0,2	-0,4%	0,0
96	Ede	€ 1.525	-0,2	5,4%	0,3	€ 280	0,1	-1,2%	-0,4	1,2%	0,1	13,6%	0,0	€ 36,3	0,0	2,7%	0,0	0,1%	0,0
97	Eemnes	€ 1.286	-0,2	4,9%	0,2	€ 327	0,2	0,3%	0,2	0,5%	-0,4	14,6%	0,0	€ 39,7	0,2	2,0%	-0,4	1,3%	0,2
98	Eemmond	€ 500	0,0	2,6%	-0,9	€ 160	-0,8	2,0%	0,9	0,6%	-0,3	-7,5%	-0,5	€ 30,8	-0,6	4,3%	0,8	1,8%	0,3
99	Eersel	€ 932	-0,1	5,2%	0,2	€ 347	0,2	-0,6%	-0,2	1,8%	0,3	21,8%	0,2	€ 38,6	0,1	2,7%	0,0	0,7%	0,1
100	Eijsden-Margraten	€ 167	0,3	5,3%	0,3	€ 263	0,0	-0,3%	0,0	0,8%	-0,1	12,6%	0,0	€ 37,9	0,1			-1,8%	-0,3
101	Eindhoven	€ 949	-0,1	5,3%	0,3	€ 237	-0,1	0,1%	0,1	0,9%	0,0	11,0%	0,0	€ 31,5	-0,5	2,7%	0,0	-0,2%	0,0
102	Elburg	€ 390	0,1	5,2%	0,3	€ 270	0,0	0,9%	0,4	0,5%	-0,4	4,6%	-0,2	€ 34,8	-0,1	1,9%	-0,5	2,0%	0,3
103	Emmen	€ 861	-0,1	3,4%	-0,5	€ 180	-0,6	-0,4%	-0,1	0,3%	-0,7	-1,4%	-0,3	€ 30,4	-0,7	2,9%	0,1	-1,0%	-0,2
104	Enkhuizen	€ 239	0,2	3,4%	-0,5	€ 203	-0,4	-0,1%	0,0	1,3%	0,1	34,3%	0,4	€ 32,0	-0,5	2,5%	-0,2	1,3%	0,2
105	Enschede	€ 606	0,0	4,1%	-0,2	€ 173	-0,7	-0,7%	-0,2	1,0%	0,0	10,3%	-0,1	€ 29,3	-0,8	2,7%	0,0	0,4%	0,1
106	Epe	€ 91	0,3	5,1%	0,2	€ 302	0,1	-1,1%	-0,3	0,4%	-0,5	8,5%	-0,1	€ 35,7	0,0	2,4%	-0,2	-0,3%	0,0
107	Ermelo	€ 3	0,4	5,4%	0,3	€ 294	0,1	-0,7%	-0,2	1,5%	0,2	7,5%	-0,1	€ 36,1	0,0	2,4%	-0,2	0,4%	0,1
108	Etten-Leur	€ 934	-0,1	4,9%	0,1	€ 244	-0,1	0,3%	0,2	1,4%	0,2	22,4%	0,2	€ 35,5	0,0	3,2%	0,2	-0,8%	-0,1
109	Ferwerderadiel	€ 241	0,2	3,1%	-0,7	€ 170	-0,7	-0,3%	0,0	0,3%	-0,6	5,1%	-0,2	€ 31,2	-0,6	3,3%	0,3	-0,1%	0,0
110	Franekeradeel	€ 741	-0,1	4,1%	-0,2	€ 171	-0,7	-0,7%	-0,2	0,6%	-0,3	6,0%	-0,2	€ 30,5	-0,7	3,2%	0,2	0,3%	0,1
111	Gaasterlân-Sleat	€ 439	0,0	4,5%	0,0	€ 226	-0,2	-0,2%	0,0	0,6%	-0,3	10,4%	0,0	€ 33,0	-0,3	3,1%	0,2	-2,6%	-0,5
112	Geertruidenberg	€ 102	0,3	5,2%	0,3	€ 233	-0,2	-0,7%	-0,2	1,9%	0,3	11,8%	0,0	€ 35,2	-0,1	2,4%	-0,2	-0,5%	-0,1
113	Geldermalsen	€ 3.168	-0,6	5,1%	0,2	€ 315	0,1	0,4%	0,3	0,6%	-0,4	23,4%	0,2	€ 39,5	0,2	2,7%	0,0	-0,2%	0,0
114	Geldrop-Mierlo	€ 1.109	-0,1	5,1%	0,2	€ 262	0,0	0,7%	0,4	1,1%	0,1	14,5%	0,0	€ 35,0	-0,1	2,4%	-0,2	0,0%	0,0
115	Gemert-Bakel	€ 2.079	-0,4	4,8%	0,1	€ 290	0,1	0,6%	0,3	1,9%	0,4	19,2%	0,1	€ 34,9	-0,1	2,4%	-0,2	0,1%	0,0
116	Gennep	€ 1.000	-0,1	4,8%	0,1	€ 252	0,0	-0,1%	0,0	1,2%	0,1	8,2%	-0,1	€ 34,7	-0,1	2,4%	-0,2	-0,8%	-0,1
117	Giessenlanden	€ 50	0,4	3,6%	-0,4	€ 314	0,1	0,3%	0,2	0,7%	-0,2	19,9%	0,1	€ 41,0	0,3	2,9%	0,1	0,3%	0,1
118	Gilze en Rijen	€ 1.397	-0,2	5,0%	0,2	€ 258	0,0	-0,2%	0,0	0,5%	-0,4	13,2%	0,0	€ 35,7	0,0	2,7%	0,0	-0,2%	0,0
119	Goedereede	€ 225	0,2	3,6%	-0,5	€ 318	0,2	1,0%	0,5	0,9%	0,0	4,7%	-0,2	€ 38,9	0,2	3,4%	0,4	1,3%	0,2
120	Goes	€ 629	0,0	5,0%	0,2	€ 222	-0,3	-0,1%	0,0	0,9%	0,0	0,1%	-0,3	€ 33,2	-0,3	2,6%	-0,1	0,6%	0,1
121	Goirle	€ 462	0,0	5,6%	0,4	€ 281	0,1	0,1%	0,1	1,1%	0,1	31,0%	0,3	€ 38,2	0,1	2,3%	-0,2	1,0%	0,2
122	Gorinchem	€ 1.883	-0,3	3,8%	-0,3	€ 219	-0,3	0,6%	0,3	0,7%	-0,2	9,2%	-0,1	€ 33,7	-0,3	2,9%	0,1	-1,0%	-0,2

123	Gouda	€ 325	0,1	4,1%	-0,2	€ 205	-0,4	-0,6%	-0,1	0,6%	-0,3	26,0%	0,2	€ 34,9	-0,1	2,9%	0,1	-0,6%	-0,1
124	Graafstroom	€ 245	0,2	3,7%	-0,4	€ 323	0,2	0,7%	0,4	1,0%	0,1	13,7%	0,0	€ 43,1	0,3	2,9%	0,1	1,6%	0,2
125	Graft-De Rijp	€ 19	0,4	4,5%	0,0	€ 293	0,1	-0,2%	0,0	0,2%	-0,7	17,2%	0,1	€ 38,5	0,1	2,6%	-0,1	0,8%	0,1
126	Grave	€ -7	0,4	4,6%	0,0	€ 249	0,0	-0,8%	-0,2	0,5%	-0,5	17,6%	0,1	€ 34,8	-0,1	2,9%	0,1	-1,8%	-0,3
127	's-Gravenhage	€ 100	0,3	5,2%	0,3	€ 208	-0,4	1,0%	0,5	1,0%	0,0	13,0%	0,0	€ 31,5	-0,5	3,0%	0,1	-1,2%	-0,2
128	Groesbeek	€ 326	0,1	5,1%	0,2	€ 288	0,1	-1,9%	-0,6	0,9%	0,0	13,2%	0,0	€ 34,6	-0,1	2,4%	-0,2	0,2%	0,1
129	Groningen	€ 769	-0,1	5,0%	0,2	€ 174	-0,7	0,5%	0,3	1,3%	0,1	7,7%	-0,1	€ 28,4	-0,9	2,9%	0,1	0,9%	0,1
130	Grootegast	€ 343	0,1	3,6%	-0,5	€ 217	-0,3	0,1%	0,1	0,8%	-0,1	18,1%	0,1	€ 32,3	-0,4	2,4%	-0,2	1,5%	0,2
131	Gulpen-Wittem	€ 32	0,4	4,6%	0,0	€ 235	-0,2	-1,3%	-0,4	0,6%	-0,3	-7,5%	-0,5	€ 34,7	-0,1	2,0%	-0,5	-0,8%	-0,1
132	Haaksbergen	€ 450	0,0	4,6%	0,0	€ 244	-0,1	0,0%	0,1	0,4%	-0,6	7,9%	-0,1	€ 35,4	0,0	2,8%	0,0	-0,2%	0,0
133	Haaren	€ 408	0,1	5,5%	0,4	€ 374	0,3	0,2%	0,2	0,4%	-0,6	0,5%	-0,3	€ 40,8	0,2	2,8%	0,0	-1,6%	-0,3
134	Haarlem	€ 69	0,3	5,9%	0,5	€ 250	0,0	1,5%	0,7	1,0%	0,1	15,9%	0,1	€ 33,7	-0,3	2,9%	0,1	-1,0%	-0,2
135	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	€ 230	0,2	5,3%	0,3	€ 297	0,1	0,7%	0,4	0,4%	-0,6	11,7%	0,0	€ 40,3	0,2	2,8%	0,0	-1,1%	-0,2
136	Haarlemmermeer	€ 1.612	-0,3	5,0%	0,2	€ 279	0,1	0,1%	0,1	0,6%	-0,4	33,3%	0,4	€ 39,4	0,2	2,8%	0,0	-0,7%	-0,1
137	Halderberge	€ 1.236	-0,2	4,5%	0,0	€ 258	0,0	-0,5%	-0,1	1,1%	0,1	10,4%	0,0	€ 35,8	0,0	2,0%	-0,4	1,9%	0,3
138	Hardenberg	€ 1.431	-0,2	4,0%	-0,3	€ 221	-0,3	-0,4%	-0,1	1,4%	0,2	18,0%	0,1	€ 33,6	-0,3	2,3%	-0,3	-0,3%	0,0
139	Harderwijk	€ 2.094	-0,4	5,4%	0,3	€ 240	-0,1	0,1%	0,1	2,2%	0,5	16,3%	0,1	€ 34,5	-0,1	2,7%	0,0	0,6%	0,1
140	Hardinxveld-Giessendam	€ 995	-0,1	3,6%	-0,4	€ 252	0,0	-0,4%	-0,1	1,3%	0,2	27,2%	0,3	€ 37,5	0,1	3,4%	0,3	-1,6%	-0,3
141	Haren	€ 869	-0,1	5,8%	0,5	€ 301	0,1	-1,7%	-0,5	0,2%	-0,8	3,3%	-0,2	€ 41,4	0,3	3,1%	0,2	-0,9%	-0,1
142	Harenkarspel	€ 876	-0,1	3,4%	-0,5	€ 273	0,0	0,6%	0,3	0,8%	0,0	27,7%	0,3	€ 37,5	0,1	3,5%	0,4	-1,0%	-0,2
143	Harlingen	€ 234	0,2	4,7%	0,1	€ 176	-0,7	-0,1%	0,0	1,0%	0,1	9,3%	-0,1	€ 30,1	-0,7	3,2%	0,2	0,9%	0,1
144	Hattem	€ 827	-0,1	5,5%	0,4	€ 288	0,1	-1,0%	-0,3	0,6%	-0,4	2,9%	-0,2	€ 37,2	0,1	3,1%	0,2	0,5%	0,1
145	Heemskerk	€ -171	0,5	4,7%	0,1	€ 238	-0,1	0,1%	0,1	1,4%	0,2	14,9%	0,0	€ 35,0	-0,1	2,6%	-0,1	-0,8%	-0,1
146	Heemstede	€ -	0,4	6,6%	0,8	€ 428	0,4	0,2%	0,2	0,8%	0,0	10,0%	-0,1	€ 46,7	0,5	3,8%	0,6	-0,9%	-0,1
147	Heerde	€ 337	0,1	5,1%	0,2	€ 313	0,1	-0,6%	-0,2	0,6%	-0,3	3,0%	-0,2	€ 36,0	0,0	2,9%	0,1	0,9%	0,1
148	Heerenveen	€ 1.463	-0,2	4,8%	0,1	€ 213	-0,3	-0,2%	0,0	1,0%	0,0	16,5%	0,1	€ 32,6	-0,4	3,1%	0,2	1,1%	0,2
149	Heerhugowaard	€ 1.660	-0,3	3,6%	-0,4	€ 221	-0,3	0,6%	0,3	1,2%	0,1	33,2%	0,4	€ 35,3	0,0	2,4%	-0,2	0,8%	0,1
150	Heerlen	€ -139	0,5	3,6%	-0,4	€ 136	-1,0	-0,2%	0,0	0,4%	-0,5	-2,5%	-0,4	€ 28,0	-1,0	2,6%	-0,1	-0,8%	-0,1
151	Heeze-Leende	€ 735	-0,1	5,2%	0,3	€ 362	0,3	-0,8%	-0,2	1,5%	0,2	8,6%	-0,1	€ 40,1	0,2	2,6%	-0,1	-0,8%	-0,1
152	Heiloo	€ 1.576	-0,2	5,2%	0,3	€ 335	0,2	-0,1%	0,0	0,8%	0,0	25,4%	0,2	€ 40,1	0,2	2,8%	0,0	-1,0%	-0,2
153	Den Helder	€ 406	0,1			€ 162	-0,8	-0,6%	-0,2	0,2%	-0,8	2,4%	-0,3	€ 30,1	-0,7	2,7%	0,0	0,1%	0,0
154	Hellendoorn	€ 890	-0,1	4,9%	0,1	€ 255	0,0	0,2%	0,2	0,9%	0,0	6,9%	-0,1	€ 34,6	-0,1	2,7%	0,0	-1,1%	-0,2
155	Hellevoetsluis	€ 51	0,4	3,0%	-0,7	€ 223	-0,3	-0,2%	0,0	0,7%	-0,2	9,5%	-0,1	€ 36,0	0,0	3,0%	0,1	-1,5%	-0,3
156	Helmond	€ 1.313	-0,2	4,6%	0,0	€ 232	-0,2	-0,1%	0,0	0,9%	0,0	22,5%	0,2	€ 32,5	-0,4	3,0%	0,1	0,3%	0,1
157	Hendrik-Ido-Ambacht	€ 3.136	-0,6	3,7%	-0,4	€ 239	-0,1	0,9%	0,4	3,9%	1,0	38,9%	0,5	€ 38,3	0,1	2,5%	-0,1	-1,6%	-0,3

158	Hengelo	€ 886	-0,1	4,5%	0,0	€ 190	-0,5	-0,4%	-0,1	0,7%	-0,2	12,3%	0,0	€ 31,9	-0,5	3,1%	0,2	0,2%	0,1
159	's-Hertogenbosch	€ 597	0,0	5,9%	0,5	€ 258	0,0	0,0%	0,1	1,5%	0,2	19,8%	0,1	€ 34,4	-0,2	2,8%	0,0	-1,2%	-0,2
160	Heumen	€ 601	0,0	5,1%	0,2	€ 318	0,2	-0,1%	0,0	0,9%	0,0	10,4%	0,0	€ 39,7	0,2	2,9%	0,1	-0,9%	-0,1
161	Heusden	€ 2.835	-0,5	5,4%	0,3	€ 292	0,1	0,0%	0,1	0,4%	-0,5	14,3%	0,0	€ 36,9	0,1	3,0%	0,1	-2,2%	-0,4
162	Hillegom	€ -334	0,7	4,5%	0,0	€ 263	0,0	-0,6%	-0,1	1,3%	0,1	24,0%	0,2	€ 36,5	0,0	2,7%	0,0	-2,5%	-0,5
163	Hilvarenbeek	€ 343	0,1	5,4%	0,3	€ 336	0,2	-0,8%	-0,2	0,6%	-0,4	12,0%	0,0	€ 39,0	0,2	2,8%	0,0	0,0%	0,0
164	Hilversum	€ 679	0,0	5,4%	0,3	€ 285	0,1	-0,1%	0,1	0,5%	-0,5	0,8%	-0,3	€ 36,1	0,0	2,7%	0,0	-2,2%	-0,4
165	Hof van Twente	€ 276	0,2	4,5%	0,0	€ 256	0,0	0,1%	0,1	1,7%	0,3	8,0%	-0,1	€ 36,3	0,0	2,9%	0,1	-1,0%	-0,2
166	Hoogeveen	€ 619	0,0	4,1%	-0,2	€ 189	-0,5	0,4%	0,3	0,7%	-0,2	11,0%	0,0	€ 31,0	-0,6	2,3%	-0,3	-0,2%	0,0
167	Hoogezand-Sappemeer	€ 686	0,0	3,1%	-0,7	€ 157	-0,8	0,5%	0,3	1,1%	0,1	18,0%	0,1	€ 29,2	-0,8	2,4%	-0,2	0,4%	0,1
168	Hoorn	€ 364	0,1	3,8%	-0,4	€ 205	-0,4	-0,2%	0,0	1,0%	0,0	25,1%	0,2	€ 33,7	-0,3	2,4%	-0,2	-0,3%	0,0
169	Horst aan de Maas	€ 437	0,0	4,2%	-0,2	€ 256	0,0	-0,4%	-0,1	1,2%	0,1	9,5%	-0,1	€ 36,0	0,0	3,0%	0,2	0,8%	0,1
170	Houten	€ 638	0,0	4,6%	0,0	€ 304	0,1	0,7%	0,4	1,8%	0,3	18,9%	0,1	€ 43,3	0,4	3,5%	0,4	2,7%	0,4
171	Huizen	€ -63	0,5	5,5%	0,4	€ 310	0,1	-0,1%	0,0	0,4%	-0,6	10,1%	-0,1	€ 38,6	0,1	2,3%	-0,3	-0,8%	-0,1
172	Hulst	€ 441	0,0	3,1%	-0,7	€ 190	-0,5	0,3%	0,2	0,6%	-0,3	-6,7%	-0,5	€ 34,0	-0,2	3,0%	0,2	-1,3%	-0,2
173	IJsselstein	€ -127	0,5	4,4%	-0,1	€ 259	0,0	0,8%	0,4	0,4%	-0,6	-1,1%	-0,3	€ 38,8	0,1	3,0%	0,1	-1,4%	-0,3
174	Kaag en Braassem	€ 2.625	-0,5	4,5%	0,0	€ 311	0,1	0,1%	0,1	1,6%	0,2	21,9%	0,2	€ 40,0	0,2			-1,1%	-0,2
175	Kampen	€ 1.516	-0,2	5,2%	0,2	€ 217	-0,3	0,3%	0,2	1,3%	0,1	20,8%	0,1	€ 32,9	-0,4	2,8%	0,0	-0,2%	0,0
176	Kapelle	€ 407	0,1	4,7%	0,1	€ 244	-0,1	-0,4%	-0,1	1,5%	0,2	27,5%	0,3	€ 37,4	0,1	3,2%	0,3	1,3%	0,2
177	Katwijk	€ 1.218	-0,2	5,3%	0,3	€ 273	0,0	0,5%	0,3	0,9%	0,0	38,7%	0,4	€ 36,4	0,0	2,6%	-0,1	-1,2%	-0,2
178	Kerkrade	€ -13	0,4	3,3%	-0,6	€ 146	-0,9	-1,4%	-0,4	0,6%	-0,4	-2,6%	-0,4	€ 28,2	-1,0	2,4%	-0,2	-0,5%	-0,1
179	Koggenland	€ 337	0,1	3,4%	-0,5	€ 266	0,0	0,1%	0,1	1,5%	0,2	28,8%	0,3	€ 37,5	0,1	1,8%	-0,6	2,5%	0,4
180	Kollumerland en Nieuwkruisland	€ 471	0,0	3,3%	-0,6	€ 193	-0,5	0,5%	0,3	0,4%	-0,6	10,0%	-0,1	€ 30,6	-0,7	3,4%	0,3	-0,1%	0,0
181	Korendijk	€ 145	0,3	3,1%	-0,7	€ 263	0,0	0,1%	0,1	0,9%	0,0	6,4%	-0,1	€ 38,6	0,1	3,9%	0,6	4,6%	0,6
182	Krimpen aan den IJssel	€ 161	0,3	4,0%	-0,2	€ 245	-0,1	-1,1%	-0,3	1,1%	0,1	14,7%	0,0	€ 37,7	0,1	1,8%	-0,6	-1,5%	-0,3
183	Laarbeek	€ 991	-0,1	4,8%	0,1	€ 301	0,1	-0,9%	-0,2	1,0%	0,0	13,4%	0,0	€ 36,4	0,0	3,2%	0,3	-0,8%	-0,1
184	Landerd	€ 1.155	-0,1	4,7%	0,1	€ 347	0,2	-0,9%	-0,3	1,2%	0,1	12,0%	0,0	€ 38,4	0,1	3,1%	0,2	-2,3%	-0,5
185	Landgraaf	€ -58	0,5	3,7%	-0,4	€ 168	-0,7	-0,9%	-0,2	0,4%	-0,5	-0,6%	-0,3	€ 31,1	-0,6	2,6%	-0,1	-0,4%	0,0
186	Landsmeer	€ 1.319	-0,2	5,7%	0,5	€ 321	0,2	0,0%	0,1	1,1%	0,1	15,0%	0,0	€ 41,9	0,3	2,8%	0,0	3,3%	0,5
187	Langedijk	€ 1.531	-0,2	3,8%	-0,3	€ 284	0,1	0,8%	0,4	1,6%	0,2	24,6%	0,2	€ 38,1	0,1	2,5%	-0,2	0,5%	0,1
188	Lansingerland	€ 3.551	-0,7	4,3%	-0,1	€ 297	0,1	0,2%	0,2	3,0%	0,7	52,2%	0,7	€ 43,0	0,3	2,2%	-0,3	2,7%	0,4
189	Laren	€ 235	0,2	6,8%	0,9	€ 610	0,9	0,9%	0,4	0,3%	-0,7	2,8%	-0,2	€ 50,0	0,7	3,2%	0,2	-1,9%	-0,4
190	Leek	€ 2.243	-0,4	4,3%	-0,1	€ 216	-0,3	-0,9%	-0,3	0,9%	0,0	24,9%	0,2	€ 33,3	-0,3	3,1%	0,2	1,7%	0,3
191	Leerdam	€ 576	0,0	3,8%	-0,4	€ 238	-0,1	-0,1%	0,0	1,0%	0,0	11,1%	0,0	€ 34,4	-0,2	2,7%	0,0	3,4%	0,5
192	Leeuwarden	€ 1.316	-0,2	4,7%	0,1	€ 150	-0,9	0,5%	0,3	0,7%	-0,2	12,5%	0,0	€ 28,7	-0,9	2,8%	0,1	-0,3%	0,0

193	Leeuwarderadeel	€ -717	1,0	4,0%	-0,3	€ 187	-0,6	-1,2%	-0,4	0,6%	-0,4	20,4%	0,1	€ 33,5	-0,3	2,5%	-0,2	1,0%	0,2
194	Leiden	€ -8	0,4	5,5%	0,4	€ 234	-0,2	-0,4%	-0,1	0,7%	-0,2	6,5%	-0,1	€ 33,8	-0,2	2,5%	-0,2	0,5%	0,1
195	Leiderdorp	€ 6	0,4	5,2%	0,3	€ 268	0,0	-0,9%	-0,3	1,0%	0,0	9,3%	-0,1	€ 39,0	0,2	2,9%	0,1	7,2%	1,0
196	Leidschendam-Voorburg	€ 171	0,3	5,5%	0,4	€ 257	0,0	0,2%	0,2	0,5%	-0,5	7,9%	-0,1	€ 36,8	0,1	2,1%	-0,4	-3,8%	-0,8
197	Lelystad	€ 1.987	-0,3	3,4%	-0,5	€ 188	-0,6	-1,1%	-0,3	1,3%	0,1	32,2%	0,3	€ 32,5	-0,4	2,5%	-0,2	1,4%	0,2
198	Lemsterland	€ -93	0,5			€ 229	-0,2	0,4%	0,2	0,5%	-0,4	12,4%	0,0	€ 33,2	-0,3	3,1%	0,2	-1,3%	-0,2
199	Leudal	€ 290	0,2	3,8%	-0,3	€ 231	-0,2	-0,5%	-0,1	0,6%	-0,3	6,4%	-0,1	€ 35,8	0,0	1,1%	-1,0	0,2%	0,1
200	Leusden	€ 490	0,0	4,6%	0,0	€ 300	0,1	1,3%	0,6	1,5%	0,2	15,0%	0,0	€ 40,6	0,2	2,8%	0,0	-2,7%	-0,5
201	Liesveld	€ 1.327	-0,2	3,6%	-0,4	€ 272	0,0	0,6%	0,3	1,2%	0,1	32,9%	0,3	€ 39,7	0,2	3,5%	0,4	2,3%	0,3
202	Lingewaal	€ 265	0,2	5,0%	0,2	€ 299	0,1	-0,1%	0,0	0,8%	-0,1	12,5%	0,0	€ 39,0	0,2	3,5%	0,4	-1,4%	-0,3
203	Lingewaard	€ 474	0,0	4,8%	0,1	€ 259	0,0	-0,5%	-0,1	1,1%	0,1	23,9%	0,2	€ 35,7	0,0	2,4%	-0,2	1,0%	0,2
204	Lisse	€ 870	-0,1	4,7%	0,0	€ 278	0,1	0,9%	0,4	0,8%	-0,1	17,5%	0,1	€ 36,0	0,0	2,8%	0,0	-1,6%	-0,3
205	Littenseradiel	€ 163	0,3	3,9%	-0,3	€ 208	-0,4	0,1%	0,1	0,4%	-0,6	18,1%	0,1	€ 35,0	-0,1	3,0%	0,1	-1,1%	-0,2
206	Lochem	€ 364	0,1	4,6%	0,0	€ 310	0,1	0,0%	0,1	1,1%	0,1	14,8%	0,0	€ 38,0	0,1	2,6%	-0,1	-1,3%	-0,2
207	Loon op Zand	€ 559	0,0	5,3%	0,3	€ 281	0,1	-0,7%	-0,2	0,8%	0,0	18,9%	0,1	€ 36,5	0,0	2,5%	-0,2	0,7%	0,1
208	Lopik	€ -	0,4	3,9%	-0,3	€ 298	0,1	0,3%	0,2	0,7%	-0,3	4,4%	-0,2	€ 38,9	0,2	2,2%	-0,3	-0,7%	-0,1
209	Loppersum	€ 234	0,2	2,8%	-0,8	€ 174	-0,7	0,0%	0,1	0,2%	-0,8	1,8%	-0,3	€ 32,6	-0,4	3,5%	0,4	1,8%	0,3
210	Losser	€ 439	0,0	4,3%	-0,1	€ 230	-0,2	-1,1%	-0,3	1,1%	0,1	18,3%	0,1	€ 34,3	-0,2	2,6%	-0,1	-2,2%	-0,4
211	Maasdonk	€ 4.771	-1,0	4,7%	0,1	€ 355	0,2	-0,9%	-0,3	0,9%	0,0	23,6%	0,2	€ 39,3	0,2	2,8%	0,0	-4,8%	-1,0
212	Maasdriel	€ 966	-0,1	4,7%	0,1	€ 307	0,1	-1,0%	-0,3	1,6%	0,3	22,6%	0,2	€ 37,4	0,1	2,6%	-0,1	0,7%	0,1
213	Maasgouw	€ 96	0,3	4,0%	-0,3	€ 223	-0,3	-0,6%	-0,1	0,2%	-0,8	-0,1%	-0,3	€ 34,9	-0,1	2,2%	-0,3	-0,3%	0,0
214	Maassluis	€ 594	0,0	4,2%	-0,1	€ 210	-0,4	-0,9%	-0,3	1,4%	0,2	28,7%	0,3	€ 34,0	-0,2	2,2%	-0,3	1,3%	0,2
215	Maastricht	€ -193	0,6	5,8%	0,5	€ 202	-0,4	-0,5%	-0,1	0,6%	-0,3	0,3%	-0,3	€ 30,4	-0,7	2,7%	0,0	-1,3%	-0,2
216	De Marne	€ 617	0,0	2,4%	-1,0	€ 160	-0,8	0,3%	0,2	0,5%	-0,4	-3,4%	-0,4	€ 30,5	-0,7	3,9%	0,6	2,4%	0,4
217	Marum	€ 345	0,1	3,8%	-0,3	€ 242	-0,1	-1,0%	-0,3	1,0%	0,0	23,8%	0,2	€ 33,7	-0,3	1,9%	-0,5	3,8%	0,5
218	Medemblik	€ 242	0,2	3,1%	-0,7	€ 250	0,0	-0,3%	-0,1	1,4%	0,2	13,3%	0,0	€ 35,7	0,0	4,6%	1,0	1,5%	0,2
219	Meerssen	€ 118	0,3	5,0%	0,2	€ 256	0,0	-0,1%	0,0	0,2%	-0,8	0,3%	-0,3	€ 37,2	0,1	3,0%	0,1	-2,7%	-0,5
220	Menameradiel	€ 177	0,3	3,8%	-0,3	€ 187	-0,6	0,0%	0,1	0,5%	-0,4	10,7%	0,0	€ 33,3	-0,3			-0,7%	-0,1
221	Menterwolde	€ 222	0,2	3,0%	-0,7	€ 173	-0,7	0,3%	0,2	0,7%	-0,2	0,9%	-0,3	€ 31,4	-0,6	3,0%	0,1	2,9%	0,4
222	Meppel	€ 1.606	-0,2	5,2%	0,2	€ 209	-0,4	-0,2%	0,0	1,1%	0,1	30,2%	0,3	€ 32,5	-0,4	2,8%	0,0	-0,1%	0,0
223	Middelburg	€ 2.196	-0,4	5,1%	0,2	€ 175	-0,7	0,2%	0,1	1,0%	0,0	13,7%	0,0	€ 32,9	-0,4	3,2%	0,2	0,7%	0,1
224	Middelharnis	€ 337	0,1	3,3%	-0,6	€ 228	-0,2	0,9%	0,4	1,3%	0,1	22,6%	0,2	€ 35,4	0,0	3,1%	0,2	0,5%	0,1
225	Midden-Delfland	€ 1.950	-0,3	4,9%	0,1	€ 316	0,2	0,4%	0,3	1,9%	0,3	20,0%	0,1	€ 42,4	0,3	2,9%	0,1	-1,7%	-0,3
226	Midden-Drenthe	€ 528	0,0	3,8%	-0,4	€ 224	-0,2	0,6%	0,3	1,0%	0,0	-9,6%	-0,6	€ 33,9	-0,2	3,1%	0,2	0,4%	0,1
227	Mill en Sint Hubert	€ 294	0,2	4,3%	-0,1	€ 299	0,1	-1,9%	-0,6	0,8%	-0,1	8,7%	-0,1	€ 35,9	0,0	3,5%	0,4	-0,2%	0,0

228	Millingen aan de Rijn	€ 195	0,2	3,9%	-0,3	€ 215	-0,3	-2,1%	-0,7	1,1%	0,1	9,4%	-0,1	€ 33,0	-0,3	2,6%	-0,1	-2,5%	-0,5
229	Moerdijk	€ -	0,4	4,8%	0,1	€ 236	-0,2	-0,8%	-0,2	0,6%	-0,3	11,9%	0,0	€ 36,8	0,1	2,7%	0,0	0,1%	0,0
230	Montferland	€ 451	0,0			€ 254	0,0	-1,8%	-0,6	0,9%	0,0	0,2%	-0,3	€ 33,9	-0,2	2,4%	-0,2	0,2%	0,1
231	Montfoort	€ 437	0,0	4,5%	0,0	€ 301	0,1	0,6%	0,3	1,1%	0,1	6,5%	-0,1	€ 40,8	0,2	3,4%	0,3	-1,7%	-0,3
232	Mook en Middelaar	€ -	0,4	5,5%	0,4	€ 320	0,2	-0,4%	-0,1	0,4%	-0,6	9,7%	-0,1	€ 40,3	0,2	3,1%	0,2	-1,4%	-0,3
233	Muiden	€ -	0,4	6,1%	0,6	€ 364	0,3	-0,2%	0,0	0,1%	-0,9	54,6%	0,7	€ 43,4	0,4	2,3%	-0,3	-3,0%	-0,6
234	Naarden	€ 89	0,3	6,6%	0,8	€ 429	0,4	0,0%	0,1	0,2%	-0,8	13,0%	0,0	€ 48,5	0,6	2,6%	-0,1	-2,3%	-0,5
235	Neder-Betuwe	€ 688	0,0	4,6%	0,0	€ 259	0,0	-0,8%	-0,2	0,8%	-0,1	7,2%	-0,1	€ 36,7	0,1	2,2%	-0,3	1,0%	0,2
236	Nederlek	€ 551	0,0	3,8%	-0,3	€ 251	0,0	-0,9%	-0,2	0,9%	0,0	11,8%	0,0	€ 36,9	0,1	2,5%	-0,1	-0,6%	-0,1
237	Nederweert	€ 573	0,0	4,6%	0,0	€ 259	0,0	-0,5%	-0,1	1,9%	0,3	13,7%	0,0	€ 35,6	0,0	2,2%	-0,3	-0,8%	-0,1
238	Neerijnen	€ 735	-0,1	4,7%	0,1	€ 307	0,1	0,3%	0,2	1,7%	0,3	16,5%	0,1	€ 39,6	0,2	3,7%	0,5	-1,4%	-0,3
239	Niedorp	€ -	0,4	3,2%	-0,6	€ 269	0,0	0,4%	0,2	1,1%	0,1	25,8%	0,2	€ 36,8	0,1	2,1%	-0,4	1,6%	0,2
240	Nieuw-Lekkerland	€ 14	0,4			€ 228	-0,2	0,3%	0,2	0,0%	-1,0	-2,0%	-0,4	€ 35,3	0,0	2,7%	0,0	1,8%	0,3
241	Nieuwegein	€ 452	0,0	4,3%	-0,1	€ 313	0,1	-0,2%	0,0	1,1%	0,1	19,6%	0,1	€ 40,1	0,2	2,3%	-0,3	-1,9%	-0,4
242	Nieuwkoop	€ 1.702	-0,3	4,2%	-0,1	€ 227	-0,2	-0,6%	-0,2	0,4%	-0,5	21,8%	0,2	€ 37,2	0,1	2,1%	-0,4	1,1%	0,2
243	Nijkerk	€ 876	-0,1	5,5%	0,4	€ 293	0,1	0,2%	0,2	1,3%	0,1	19,6%	0,1	€ 37,5	0,1	3,3%	0,3	-0,8%	-0,1
244	Nijmegen	€ 1.813	-0,3	5,1%	0,2	€ 217	-0,3	-0,3%	0,0	0,9%	0,0	16,7%	0,1	€ 30,8	-0,6	3,0%	0,1	0,0%	0,0
245	Noord-Beveland	€ 579	0,0	4,3%	-0,1	€ 213	-0,3	-0,6%	-0,1	1,1%	0,1	12,1%	0,0	€ 32,3	-0,4	2,4%	-0,2	-0,2%	0,0
246	Noordenveld	€ 590	0,0	4,2%	-0,1	€ 246	-0,1	-0,7%	-0,2	0,6%	-0,3	-3,5%	-0,4	€ 34,8	-0,1	2,2%	-0,3	-1,6%	-0,3
247	Noordoostpolder	€ 953	-0,1	2,7%	-0,9	€ 197	-0,5	-0,6%	-0,2	0,9%	0,0	11,3%	0,0	€ 33,6	-0,3	4,4%	0,9	0,8%	0,1
248	Noordwijk	€ 1.482	-0,2	5,7%	0,4	€ 356	0,2	-0,8%	-0,2	0,9%	0,0	23,5%	0,2	€ 38,3	0,1	2,6%	-0,1	-0,8%	-0,1
249	Noordwijkerhout	€ 227	0,2	4,9%	0,1	€ 302	0,1	-1,6%	-0,5	1,7%	0,3	17,5%	0,1	€ 35,9	0,0	2,4%	-0,2	0,9%	0,1
250	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	€ 2.989	-0,6	5,5%	0,4	€ 347	0,2	-1,4%	-0,4	1,8%	0,3	24,5%	0,2	€ 41,4	0,3	2,6%	-0,1	-0,1%	0,0
251	Nunspeet	€ 923	-0,1	5,5%	0,4	€ 295	0,1	-0,1%	0,0	0,9%	0,0	11,4%	0,0	€ 36,6	0,0	3,0%	0,1	0,0%	0,0
252	Nuth	€ 370	0,1	4,1%	-0,2	€ 223	-0,3	-1,7%	-0,5	0,5%	-0,4	2,7%	-0,2	€ 35,3	0,0	2,4%	-0,2	-0,7%	-0,1
253	Oegstgeest	€ 4.053	-0,8	5,7%	0,5	€ 371	0,3	0,5%	0,3	1,5%	0,2	9,3%	-0,1	€ 46,3	0,5	2,6%	-0,1	-1,1%	-0,2
254	Oirschot	€ 1.081	-0,1	5,4%	0,3	€ 357	0,3	-1,5%	-0,5	1,1%	0,1	12,3%	0,0	€ 38,9	0,2	3,1%	0,2	2,2%	0,3
255	Oisterwijk	€ 804	-0,1	6,2%	0,6	€ 370	0,3	-0,3%	0,0	1,2%	0,1	19,1%	0,1	€ 38,8	0,1	3,0%	0,1	0,5%	0,1
256	Oldambt	€ 327	0,1	2,9%	-0,8	€ 154	-0,8	-0,2%	0,0	0,6%	-0,4	-8,4%	-0,5	€ 29,3	-0,8			1,3%	0,2
257	Oldebroek	€ 148	0,3	4,8%	0,1	€ 279	0,1	-1,5%	-0,5	1,6%	0,2	15,1%	0,0	€ 35,8	0,0	1,9%	-0,5	-0,1%	0,0
258	Oldenzaal	€ 390	0,1	4,9%	0,1	€ 224	-0,3	0,0%	0,1	0,8%	-0,1	11,9%	0,0	€ 33,5	-0,3	2,6%	-0,1	-1,7%	-0,3
259	Olst-Wijhe	€ 649	0,0	4,8%	0,1	€ 248	-0,1	-0,2%	0,0	1,2%	0,1	-0,7%	-0,3	€ 35,4	0,0	2,6%	-0,1	0,0%	0,0
260	Ommen	€ 1.125	-0,1	4,2%	-0,1	€ 269	0,0	0,2%	0,2	1,0%	0,0	4,8%	-0,2	€ 35,0	-0,1	2,1%	-0,4	-1,8%	-0,3
261	Onderbanken	€ 14	0,4	3,7%	-0,4	€ 188	-0,6	-0,8%	-0,2	0,1%	-0,9	2,7%	-0,2	€ 32,6	-0,4	3,0%	0,1	1,0%	0,2
262	Oost Gelre	€ 529	0,0	3,9%	-0,3	€ 232	-0,2	-2,0%	-0,7	0,9%	0,0	14,7%	0,0	€ 34,6	-0,1	2,2%	-0,3	-0,4%	0,0

263	Oosterhout	€ 940	-0,1	5,4%	0,3	€ 253	0,0	0,4%	0,3	0,4%	-0,5	17,4%	0,1	€ 35,7	0,0	2,4%	-0,2	-0,2%	0,0
264	Oostflakkee	€ 98	0,3	2,6%	-0,9	€ 201	-0,4	0,9%	0,4	0,5%	-0,4	7,2%	-0,1	€ 35,1	-0,1	3,6%	0,4	3,9%	0,6
265	Ooststellingwerf	€ 180	0,3	3,8%	-0,3	€ 207	-0,4	0,1%	0,1	0,6%	-0,3	4,1%	-0,2	€ 31,2	-0,6	2,5%	-0,1	-0,6%	-0,1
266	Oostzaan	€ 433	0,0	5,3%	0,3	€ 302	0,1	0,1%	0,1	0,2%	-0,7	12,1%	0,0	€ 38,9	0,2	2,8%	0,0	1,9%	0,3
267	Opmeer	€ 493	0,0	3,3%	-0,6	€ 259	0,0	-0,1%	0,0	0,5%	-0,5	23,8%	0,2	€ 36,6	0,0	2,5%	-0,2	-0,5%	-0,1
268	Opsterland	€ 367	0,1	4,2%	-0,2	€ 227	-0,2	-0,8%	-0,2	0,8%	-0,1	15,6%	0,1	€ 33,1	-0,3	2,3%	-0,3	-1,2%	-0,2
269	Oss	€ 992	-0,1	4,6%	0,0	€ 249	0,0	-0,4%	-0,1	0,9%	0,0	20,1%	0,1	€ 34,6	-0,1	2,7%	0,0	-2,2%	-0,4
270	Oud-Beijerland	€ 121	0,3	3,8%	-0,4	€ 255	0,0	0,1%	0,1	0,2%	-0,8	14,0%	0,0	€ 39,1	0,2	2,9%	0,1	0,4%	0,1
271	Oude IJsselstreek	€ 723	-0,1			€ 231	-0,2	-0,7%	-0,2	1,0%	0,0	8,7%	-0,1	€ 32,7	-0,4	2,1%	-0,4	-0,6%	-0,1
272	Ouder-Amstel	€ -234	0,6	6,5%	0,8	€ 343	0,2	0,8%	0,4	0,7%	-0,3	4,5%	-0,2	€ 42,9	0,3	3,4%	0,3	-0,1%	0,0
273	Ouderkerk	€ -	0,4	3,7%	-0,4	€ 265	0,0	-0,2%	0,0	0,6%	-0,3	17,9%	0,1	€ 38,3	0,1	2,4%	-0,2	-1,2%	-0,2
274	Oudewater	€ -30	0,4	4,9%	0,2	€ 319	0,2	-0,2%	0,0	0,1%	-0,9	11,8%	0,0	€ 39,9	0,2	3,5%	0,4	0,5%	0,1
275	Overbetuwe	€ 631	0,0	4,7%	0,1	€ 264	0,0	-0,4%	-0,1	1,4%	0,2	22,2%	0,2	€ 36,8	0,1	2,5%	-0,1	1,5%	0,2
276	Papendrecht	€ 117	0,3	3,7%	-0,4	€ 219	-0,3	-0,4%	-0,1	1,0%	0,0	10,5%	0,0	€ 36,5	0,0	3,0%	0,2	2,1%	0,3
277	Peel en Maas	€ 400	0,1	4,3%	-0,1	€ 254	0,0	-0,7%	-0,2	0,7%	-0,2	9,2%	-0,1	€ 35,7	0,0			0,4%	0,1
278	Pekela	€ 222	0,2	2,4%	-1,0	€ 144	-0,9	0,7%	0,4	0,3%	-0,6	-10,4%	-0,6	€ 28,4	-0,9	3,3%	0,3	4,0%	0,6
279	Pijnacker-Nootdorp	€ 2.877	-0,5	4,5%	0,0	€ 291	0,1	1,2%	0,6	3,7%	0,9	55,3%	0,7	€ 42,3	0,3	3,4%	0,3	-0,9%	-0,1
280	Purmerend	€ 274	0,2	4,2%	-0,1	€ 213	-0,3	-0,1%	0,0	0,9%	0,0	21,8%	0,2	€ 34,3	-0,2	2,8%	0,0	0,9%	0,2
281	Putten	€ -22	0,4	5,8%	0,5	€ 314	0,1	0,0%	0,1	2,3%	0,5	17,6%	0,1	€ 37,6	0,1	2,1%	-0,4	-0,3%	0,0
282	Raalte	€ 615	0,0	5,0%	0,2	€ 258	0,0	-0,2%	0,0	0,6%	-0,4	11,7%	0,0	€ 35,6	0,0	3,1%	0,2	2,9%	0,4
283	Reimerswaal	€ -197	0,6	4,0%	-0,2	€ 200	-0,5	0,4%	0,2	0,9%	0,0	8,5%	-0,1	€ 34,2	-0,2	2,6%	-0,1	-0,1%	0,0
284	Renkum	€ 233	0,2	5,5%	0,4	€ 288	0,1	-0,2%	0,0	0,8%	-0,1	11,6%	0,0	€ 38,0	0,1	3,2%	0,2	-0,8%	-0,1
285	Renswoude	€ 1.881	-0,3	4,3%	-0,1	€ 304	0,1	2,2%	1,0	2,2%	0,4	33,2%	0,4	€ 38,8	0,1	3,6%	0,5	3,1%	0,4
286	Reusel-De Mierden	€ 1.976	-0,3	4,7%	0,1	€ 307	0,1	-1,5%	-0,5	1,9%	0,4	9,5%	-0,1	€ 38,0	0,1	2,9%	0,1	1,9%	0,3
287	Rheden	€ 219	0,2	5,1%	0,2	€ 239	-0,1	-1,4%	-0,4	0,5%	-0,4	3,9%	-0,2	€ 33,3	-0,3	2,0%	-0,4	-1,6%	-0,3
288	Rhenen	€ -85	0,5	3,8%	-0,3	€ 287	0,1	0,5%	0,3	0,9%	0,0	5,4%	-0,2	€ 36,6	0,0	2,2%	-0,4	-0,1%	0,0
289	Ridderkerk	€ 640	0,0	3,9%	-0,3	€ 214	-0,3	-0,7%	-0,2	1,2%	0,1	11,8%	0,0	€ 34,6	-0,1	2,6%	-0,1	0,1%	0,0
290	Rijnwaarden	€ 102	0,3	3,7%	-0,4	€ 211	-0,4	-1,2%	-0,4	1,2%	0,1	13,8%	0,0	€ 32,2	-0,4	2,1%	-0,4	3,9%	0,6
291	Rijnwoude	€ 1.292	-0,2	4,4%	-0,1	€ 282	0,1	0,4%	0,2	0,5%	-0,4	31,7%	0,3	€ 39,7	0,2	2,0%	-0,4	-0,7%	-0,1
292	Rijssen-Holten	€ 676	0,0	4,9%	0,1	€ 248	0,0	0,9%	0,4	1,3%	0,1	12,5%	0,0	€ 35,8	0,0	1,6%	-0,7	-0,8%	-0,1
293	Rijswijk	€ 2.582	-0,5	5,1%	0,2	€ 205	-0,4	-0,8%	-0,2	0,6%	-0,3	11,4%	0,0	€ 33,2	-0,3	1,9%	-0,5	-2,5%	-0,5
294	Roerdalen	€ -68	0,5	3,7%	-0,4	€ 214	-0,3	-0,7%	-0,2	0,6%	-0,3	-6,9%	-0,5	€ 34,2	-0,2	2,2%	-0,4	-1,2%	-0,2
295	Roermond	€ 157	0,3	3,9%	-0,3	€ 190	-0,5	0,6%	0,3	1,3%	0,1	10,8%	0,0	€ 31,2	-0,6	2,9%	0,1	0,7%	0,1
296	De Ronde Venen	€ 665	0,0	5,5%	0,4	€ 324	0,2	1,8%	0,8	0,5%	-0,4	15,9%	0,1	€ 42,6	0,3	3,2%	0,3	0,3%	0,1
297	Roosendaal	€ 809	-0,1	4,6%	0,0	€ 228	-0,2	-1,3%	-0,4	0,6%	-0,3	5,3%	-0,2	€ 33,7	-0,3	2,3%	-0,3	-1,2%	-0,2

298	Rotterdam	€ 55	0,4	3,6%	-0,4	€ 161	-0,8	0,2%	0,1	0,8%	-0,1	9,5%	-0,1	€ 29,3	-0,8	3,1%	0,2	0,1%	0,0
299	Rozendaal	€ -	0,4	6,5%	0,7	€ 518	0,6	-0,1%	0,0	0,2%	-0,7	10,8%	0,0	€ 57,1	1,0			4,7%	0,7
300	Rucphen	€ 266	0,2	4,4%	-0,1	€ 268	0,0	-0,5%	-0,1	0,3%	-0,7	15,8%	0,1	€ 35,5	0,0	2,5%	-0,1	0,0%	0,0
301	Schagen	€ 263	0,2	4,1%	-0,2	€ 225	-0,2	0,9%	0,5	0,2%	-0,8	14,0%	0,0	€ 34,1	-0,2	3,0%	0,1	-0,3%	0,0
302	Schermer	€ 536	0,0	3,8%	-0,3	€ 284	0,1	0,0%	0,1	1,2%	0,1	10,2%	-0,1	€ 40,6	0,2	3,1%	0,2	-2,3%	-0,4
303	Scherpenzeel	€ 649	0,0	5,7%	0,4	€ 276	0,1	0,4%	0,2	1,1%	0,1	22,9%	0,2	€ 36,9	0,1	2,3%	-0,3	-0,1%	0,0
304	Schiedam	€ 205	0,2	3,7%	-0,4	€ 159	-0,8	0,0%	0,1	0,5%	-0,5	2,3%	-0,3	€ 31,0	-0,6	2,8%	0,1	0,6%	0,1
305	Schiermonnikoog	€ -21	0,4	7,2%	1,0	€ 290	0,1	-0,9%	-0,2	1,4%	0,2	2,9%	-0,2	€ 28,7	-0,9			-1,8%	-0,3
306	Schijndel	€ 480	0,0	5,6%	0,4	€ 280	0,1	-1,6%	-0,5	0,7%	-0,2	20,0%	0,1	€ 35,5	0,0	2,5%	-0,2	-1,0%	-0,2
307	Schinnen	€ 5	0,4	4,1%	-0,2	€ 225	-0,2	-1,5%	-0,5	0,4%	-0,5	1,2%	-0,3	€ 35,9	0,0	3,1%	0,2	0,7%	0,1
308	Schoonhoven	€ 2.069	-0,4	4,4%	-0,1	€ 241	-0,1	0,0%	0,1	0,3%	-0,6	-3,6%	-0,4	€ 35,6	0,0	2,8%	0,0	-2,4%	-0,5
309	Schouwen-Duiveland	€ 583	0,0	5,1%	0,2	€ 245	-0,1	-0,5%	-0,1	0,8%	-0,1	8,8%	-0,1	€ 35,3	0,0	2,9%	0,1	0,1%	0,0
310	Simpelveld	€ 30	0,4	4,0%	-0,3	€ 183	-0,6	-1,6%	-0,5	0,5%	-0,5	7,3%	-0,1	€ 33,1	-0,3	2,5%	-0,2	0,1%	0,0
311	Sint Anthonis	€ 744	-0,1	4,1%	-0,2	€ 305	0,1	-0,9%	-0,3	0,9%	0,0	15,0%	0,0	€ 38,2	0,1	2,9%	0,1	-2,1%	-0,4
312	Sint-Michielsgestel	€ 404	0,1	5,6%	0,4	€ 337	0,2	-0,5%	-0,1	0,5%	-0,4	10,4%	0,0	€ 39,8	0,2	2,6%	-0,1	-2,0%	-0,4
313	Sint-Oedenrode	€ 320	0,1	5,5%	0,4	€ 332	0,2	0,2%	0,2	1,7%	0,3	17,1%	0,1	€ 36,2	0,0	2,3%	-0,2	-0,9%	-0,1
314	Sittard-Geleen	€ 422	0,1	4,1%	-0,2	€ 182	-0,6	-0,5%	-0,1	0,5%	-0,4	-2,0%	-0,4	€ 31,5	-0,5	2,5%	-0,2	-0,7%	-0,1
315	Skarsterlân	€ 863	-0,1			€ 235	-0,2	-0,2%	0,0	0,7%	-0,2	8,8%	-0,1	€ 33,5	-0,3	2,6%	-0,1	0,0%	0,0
316	Sliedrecht	€ 159	0,3	3,8%	-0,3	€ 197	-0,5	-0,1%	0,0	1,3%	0,1	13,5%	0,0	€ 33,8	-0,2	2,0%	-0,5	2,3%	0,3
317	Slochteren	€ 295	0,2	3,1%	-0,7	€ 203	-0,4	-0,5%	-0,1	1,1%	0,1	28,6%	0,3	€ 34,2	-0,2	2,7%	0,0	2,9%	0,4
318	Sluis	€ 252	0,2	3,2%	-0,6	€ 176	-0,7	1,6%	0,7	0,2%	-0,7	-16,1%	-0,7	€ 32,6	-0,4	2,8%	0,0	-0,5%	-0,1
319	Smallingerland	€ 251	0,2	4,3%	-0,1	€ 194	-0,5	-0,2%	0,0	0,9%	0,0	16,4%	0,1	€ 30,9	-0,6	2,8%	0,0	-0,7%	-0,1
320	Soest	€ -61	0,5	4,8%	0,1	€ 314	0,1	0,5%	0,3	0,4%	-0,5	4,4%	-0,2	€ 38,3	0,1	2,9%	0,1	-2,8%	-0,6
321	Someren	€ 616	0,0	4,8%	0,1	€ 295	0,1	-0,2%	0,0	1,6%	0,2	14,9%	0,0	€ 35,9	0,0	2,7%	0,0	-0,1%	0,0
322	Son en Breugel	€ 1.181	-0,2	5,2%	0,3	€ 336	0,2	0,0%	0,1	1,1%	0,1	13,2%	0,0	€ 40,6	0,2	2,5%	-0,1	0,9%	0,2
323	Spijkensisse	€ 1.581	-0,2	3,0%	-0,7	€ 173	-0,7	-0,4%	-0,1	1,0%	0,0	9,1%	-0,1	€ 33,9	-0,2	2,7%	0,0	-0,3%	0,0
324	Stadskanaal	€ 291	0,2	3,1%	-0,7	€ 165	-0,8	0,2%	0,1	0,8%	-0,1	-2,1%	-0,4	€ 29,1	-0,9	2,7%	0,0	-0,2%	0,0
325	Staphorst	€ 562	0,0	4,4%	-0,1	€ 283	0,1	0,4%	0,2	0,8%	-0,1	25,3%	0,2	€ 38,3	0,1	2,4%	-0,2	-0,9%	-0,1
326	Stede Broec	€ 751	-0,1	3,1%	-0,7	€ 213	-0,3	-0,1%	0,0	1,0%	0,0	21,0%	0,1	€ 34,4	-0,2	2,3%	-0,2	0,9%	0,2
327	Steenbergen	€ 193	0,2	4,3%	-0,1	€ 222	-0,3	-0,9%	-0,3	1,0%	0,0	8,9%	-0,1	€ 35,6	0,0	2,7%	0,0	0,7%	0,1
328	Steenwijkerland	€ 612	0,0	4,3%	-0,1	€ 222	-0,3	-0,3%	0,0	1,2%	0,1	7,7%	-0,1	€ 32,5	-0,4	3,3%	0,3	0,1%	0,0
329	Stein	€ 189	0,2	4,1%	-0,2	€ 203	-0,4	-1,8%	-0,6	0,5%	-0,4	-1,2%	-0,3	€ 33,6	-0,3	2,6%	-0,1	1,5%	0,2
330	Stichtse Vecht	€ -7	0,4	5,1%	0,2	€ 302	0,1	-0,1%	0,0	0,7%	-0,2	10,3%	-0,1	€ 40,5	0,2			-0,2%	0,0
331	Strijen	€ 547	0,0	3,2%	-0,6	€ 249	0,0	0,2%	0,2	0,8%	-0,1	12,4%	0,0	€ 36,7	0,1	1,9%	-0,5	0,6%	0,1
332	Súdwest-Fryslân	€ 383	0,1	4,6%	0,0	€ 198	-0,5	-0,4%	-0,1	0,7%	-0,2	13,7%	0,0	€ 32,1	-0,5			0,3%	0,1



333	Terneuzen	€ 302	0,2	3,0%	-0,7	€ 160	-0,8	1,1%	0,5	0,7%	-0,2	-4,6%	-0,4	€ 32,6	-0,4	2,7%	0,0	-1,0%	-0,2
334	Terschelling	€ 594	0,0	7,0%	0,9	€ 316	0,2	1,1%	0,5	0,3%	-0,7	40,4%	0,5	€ 33,7	-0,3	3,0%	0,1	-0,2%	0,0
335	Texel	€ 176	0,3	3,4%	-0,5	€ 271	0,0	0,7%	0,4	0,8%	0,0	7,2%	-0,1	€ 32,4	-0,4	3,3%	0,3	2,8%	0,4
336	Teylingen	€ 234	0,2			€ 317	0,2	0,0%	0,1	0,9%	0,0	15,0%	0,0	€ 41,3	0,3	2,8%	0,0	-0,3%	0,0
337	Tholen	€ 916	-0,1	4,3%	-0,1	€ 200	-0,5	-0,4%	-0,1	0,6%	-0,3	12,4%	0,0	€ 33,5	-0,3	2,8%	0,1	-0,2%	0,0
338	Tiel	€ 620	0,0	4,6%	0,0	€ 224	-0,3	0,5%	0,3	1,1%	0,1	27,2%	0,3	€ 33,7	-0,3	2,6%	-0,1	0,6%	0,1
339	Tilburg	€ 1.005	-0,1	5,1%	0,2	€ 214	-0,3	-0,8%	-0,2	1,1%	0,1	21,3%	0,2	€ 31,4	-0,6	2,6%	-0,1	0,0%	0,0
340	Tubbergen	€ 247	0,2	4,0%	-0,2	€ 272	0,0	-0,8%	-0,2	1,6%	0,2	15,9%	0,1	€ 37,1	0,1	1,5%	-0,7	-1,6%	-0,3
341	Twenterand	€ 482	0,0	3,7%	-0,4	€ 225	-0,2	-0,5%	-0,1	1,1%	0,1	5,1%	-0,2	€ 33,7	-0,3	2,2%	-0,3	-1,2%	-0,2
342	Tynaarlo	€ 1.928	-0,3	4,5%	0,0	€ 259	0,0	0,4%	0,2	0,8%	-0,1	0,3%	-0,3	€ 37,3	0,1	3,0%	0,1	0,3%	0,1
343	Tytsjerksteradiel	€ 492	0,0	4,3%	-0,1	€ 218	-0,3	0,5%	0,3	0,5%	-0,4	8,3%	-0,1	€ 33,4	-0,3	2,8%	0,0	-1,6%	-0,3
344	Ubbergen	€ 1	0,4	4,9%	0,2	€ 274	0,0	-0,3%	-0,1	1,1%	0,1	4,0%	-0,2	€ 34,8	-0,1	2,4%	-0,2	0,5%	0,1
345	Uden	€ 2.098	-0,4	5,2%	0,2	€ 274	0,1	-0,4%	-0,1	1,1%	0,1	28,5%	0,3	€ 35,1	-0,1	3,0%	0,1	-1,8%	-0,4
346	Uitgeest	€ 142	0,3	4,8%	0,1	€ 265	0,0	0,2%	0,2	1,4%	0,2	6,4%	-0,1	€ 38,7	0,1	2,0%	-0,4	-3,0%	-0,6
347	Uithoorn	€ 701	0,0	5,3%	0,3	€ 255	0,0	-0,3%	0,0	1,0%	0,0	24,1%	0,2	€ 37,8	0,1	1,2%	-0,9	3,1%	0,4
348	Urk	€ 1.124	-0,1	3,9%	-0,3	€ 210	-0,4	-0,8%	-0,2	2,6%	0,6	57,7%	0,8	€ 37,5	0,1	3,6%	0,4	1,2%	0,2
349	Utrecht	€ 134	0,3	5,1%	0,2	€ 240	-0,1	2,1%	1,0	1,6%	0,2	34,0%	0,4	€ 33,8	-0,2	3,0%	0,1	1,2%	0,2
350	Utrechtse Heuvelrug	€ 118	0,3			€ 352	0,2	-0,3%	-0,1	0,2%	-0,8	3,2%	-0,2	€ 41,4	0,3	2,3%	-0,2	-0,1%	0,0
351	Vaals	€ 756	-0,1	3,7%	-0,4	€ 160	-0,8	-0,9%	-0,3	0,9%	0,0	-0,6%	-0,3	€ 28,5	-0,9	3,2%	0,3	-0,9%	-0,1
352	Valkenburg aan de Geul	€ 380	0,1	4,9%	0,1	€ 233	-0,2	-1,4%	-0,4	0,4%	-0,5	2,2%	-0,3	€ 33,8	-0,2	2,7%	0,0	-1,1%	-0,2
353	Valkenswaard	€ 788	-0,1	5,5%	0,4	€ 276	0,1	-0,2%	0,0	0,6%	-0,3	12,3%	0,0	€ 34,0	-0,2	2,8%	0,1	-1,3%	-0,2
354	Veendam	€ 1.251	-0,2	3,0%	-0,7	€ 157	-0,8	0,3%	0,2	0,5%	-0,4	10,7%	0,0	€ 30,1	-0,7	2,7%	0,0	0,1%	0,0
355	Veenendaal	€ 524	0,0	4,1%	-0,2	€ 243	-0,1	0,5%	0,3	1,0%	0,0	22,1%	0,2	€ 34,9	-0,1	2,8%	0,0	-0,3%	0,0
356	Veere	€ 565	0,0	5,1%	0,2	€ 277	0,1	0,5%	0,3	0,4%	-0,5	1,9%	-0,3	€ 36,2	0,0	3,2%	0,2	0,5%	0,1
357	Veghel	€ 4.983	-1,0	4,9%	0,1	€ 296	0,1	-0,6%	-0,2	1,4%	0,2	24,5%	0,2	€ 36,5	0,0	2,7%	0,0	-0,8%	-0,1
358	Veldhoven	€ 2.768	-0,5	5,3%	0,3	€ 282	0,1	0,7%	0,4	1,4%	0,2	18,6%	0,1	€ 36,7	0,1	2,6%	-0,1	4,3%	0,6
359	Velsen	€ 731	-0,1	5,2%	0,3	€ 245	-0,1	0,1%	0,1	0,5%	-0,4	6,6%	-0,1	€ 35,1	-0,1	2,7%	0,0	-0,6%	-0,1
360	Venlo	€ 1.290	-0,2	4,2%	-0,2	€ 194	-0,5	-0,6%	-0,2	0,8%	-0,1	2,7%	-0,2	€ 31,2	-0,6	2,7%	0,0	-0,7%	-0,1
361	Venray	€ 653	0,0	4,6%	0,0	€ 234	-0,2	-0,4%	-0,1	0,7%	-0,3	11,8%	0,0	€ 34,6	-0,1	2,6%	-0,1	1,8%	0,3
362	Vianen	€ 993	-0,1	4,1%	-0,2	€ 238	-0,1	0,3%	0,2	0,7%	-0,2	18,9%	0,1	€ 37,0	0,1	2,4%	-0,2	-3,6%	-0,7
363	Vlaardingen	€ 883	-0,1	4,2%	-0,2	€ 177	-0,6	0,3%	0,2	0,6%	-0,3	3,6%	-0,2	€ 31,2	-0,6	3,0%	0,1	-1,5%	-0,3
364	Vlagtwedde	€ 178	0,3	3,0%	-0,7	€ 188	-0,6	1,1%	0,6	0,6%	-0,4	3,0%	-0,2	€ 29,8	-0,8	3,0%	0,1	1,2%	0,2
365	Vlieland	€ -	0,4	6,8%	0,8	€ 274	0,1	0,5%	0,3	0,0%	-1,0	44,1%	0,5	€ 31,8	-0,5			1,3%	0,2
366	Vlissingen	€ 2.680	-0,5	4,6%	0,0	€ 166	-0,7	-1,0%	-0,3	0,6%	-0,3	4,7%	-0,2	€ 30,0	-0,7	2,7%	0,0	-2,1%	-0,4
367	Vlist	€ 221	0,2	4,2%	-0,1	€ 315	0,1	0,0%	0,1	1,0%	0,0	5,5%	-0,2	€ 40,1	0,2	3,0%	0,1	-0,5%	-0,1

368	Voerendaal	€ 120	0,3	4,5%	0,0	€ 226	-0,2	0,1%	0,1	0,3%	-0,7	10,0%	-0,1	€ 36,3	0,0	2,0%	-0,4	0,3%	0,1
369	Voorschoten	€ -255	0,6	5,6%	0,4	€ 308	0,1	1,2%	0,6	1,7%	0,3	19,3%	0,1	€ 42,3	0,3	2,5%	-0,1	-0,3%	0,0
370	Voorst	€ 1.236	-0,2	4,8%	0,1	€ 302	0,1	-1,1%	-0,3	1,1%	0,1	16,7%	0,1	€ 37,2	0,1	3,0%	0,2	1,5%	0,2
371	Vught	€ 410	0,1	6,4%	0,7	€ 360	0,3	0,0%	0,1	1,0%	0,1	-2,6%	-0,4	€ 39,8	0,2	2,3%	-0,3	-1,4%	-0,3
372	Waalre	€ 325	0,1	5,7%	0,4	€ 355	0,2	-1,0%	-0,3	0,6%	-0,3	16,8%	0,1	€ 42,1	0,3	3,3%	0,3	1,1%	0,2
373	Waalwijk	€ 1.101	-0,1	5,4%	0,3	€ 259	0,0	-1,4%	-0,4	1,0%	0,0	14,8%	0,0	€ 34,3	-0,2	1,9%	-0,5	1,0%	0,2
374	Waddinxveen	€ 2.094	-0,4	4,2%	-0,2	€ 238	-0,1	-0,5%	-0,1	0,3%	-0,7	24,8%	0,2	€ 37,7	0,1	2,2%	-0,4	-1,4%	-0,2
375	Wageningen	€ 279	0,2	5,6%	0,4	€ 254	0,0	0,9%	0,5	1,3%	0,1	2,8%	-0,2	€ 33,3	-0,3	2,9%	0,1	1,9%	0,3
376	Wassenaar	€ 4	0,4	6,7%	0,8	€ 557	0,7	-0,3%	-0,1	0,4%	-0,5	7,2%	-0,1	€ 52,4	0,8	2,6%	-0,1	-0,8%	-0,1
377	Waterland	€ 51	0,4	5,7%	0,4	€ 309	0,1	-0,3%	0,0	0,5%	-0,5	18,0%	0,1	€ 41,2	0,3	2,5%	-0,1	1,9%	0,3
378	Weert	€ 1.942	-0,3	4,9%	0,1	€ 242	-0,1	-0,4%	-0,1	0,9%	0,0	9,2%	-0,1	€ 33,9	-0,2	2,7%	0,0	-1,2%	-0,2
379	Weesp	€ 171	0,3	6,2%	0,6	€ 246	-0,1	0,6%	0,3	0,7%	-0,2	18,0%	0,1	€ 35,0	-0,1	3,1%	0,2	-1,2%	-0,2
380	Werkendam	€ 899	-0,1	5,1%	0,2	€ 263	0,0	-0,1%	0,1	0,7%	-0,2	21,7%	0,2	€ 38,2	0,1	2,9%	0,1	0,3%	0,1
381	West Maas en Waal	€ 1.034	-0,1	4,0%	-0,3	€ 286	0,1	-0,7%	-0,2	1,0%	0,0	11,5%	0,0	€ 36,2	0,0	2,4%	-0,2	-0,9%	-0,1
382	Westerveld	€ 49	0,4	4,3%	-0,1	€ 289	0,1	0,9%	0,4	0,5%	-0,4	-2,2%	-0,4	€ 34,6	-0,1	2,6%	-0,1	2,0%	0,3
383	Westervoort	€ 166	0,3	4,4%	0,0	€ 207	-0,4	-0,7%	-0,2	1,0%	0,0	6,3%	-0,2	€ 33,9	-0,2	2,7%	0,0	-1,4%	-0,3
384	Westland	€ 2.316	-0,4	4,6%	0,0	€ 278	0,1	-0,1%	0,0	0,9%	0,0	20,9%	0,1	€ 38,4	0,1	3,2%	0,2	-1,3%	-0,2
385	Weststellingwerf	€ 877	-0,1	4,2%	-0,1	€ 208	-0,4	-0,6%	-0,1	0,5%	-0,4	12,4%	0,0	€ 31,3	-0,6	3,3%	0,3	-0,8%	-0,1
386	Westvoorne	€ 1.253	-0,2	4,0%	-0,2	€ 356	0,2	-1,1%	-0,3	1,7%	0,3	11,1%	0,0	€ 43,2	0,4	2,7%	0,0	-1,2%	-0,2
387	Wierden	€ 1.402	-0,2	4,4%	-0,1	€ 265	0,0	0,3%	0,2	1,1%	0,1	25,7%	0,2	€ 38,0	0,1	3,0%	0,1	-0,2%	0,0
388	Wieringen	€ 9	0,4	2,7%	-0,9	€ 210	-0,4	-0,5%	-0,1	0,1%	-0,9	16,8%	0,1	€ 33,1	-0,3	2,1%	-0,4	1,6%	0,2
389	Wieringermeer	€ 792	-0,1	2,6%	-0,9	€ 207	-0,4	-0,7%	-0,2	0,5%	-0,4	31,0%	0,3	€ 34,8	-0,1	3,4%	0,4	1,6%	0,2
390	Wijchen	€ 163	0,3	4,7%	0,1	€ 264	0,0	-0,5%	-0,1	1,5%	0,2	13,5%	0,0	€ 35,7	0,0	2,3%	-0,3	0,8%	0,1
391	Wijdmeren	€ 558	0,0	5,8%	0,5	€ 385	0,3	-0,6%	-0,1	0,5%	-0,5	11,4%	0,0	€ 41,3	0,3	2,8%	0,0	-2,3%	-0,4
392	Wijk bij Duurstede	€ 287	0,2	4,3%	-0,1	€ 291	0,1	-0,7%	-0,2	0,4%	-0,5	4,3%	-0,2	€ 39,1	0,2	3,1%	0,2	0,6%	0,1
393	Winsum	€ 31	0,4	3,6%	-0,4	€ 181	-0,6	0,3%	0,2	0,6%	-0,3	19,8%	0,1	€ 33,2	-0,3	2,7%	0,0	2,5%	0,4
394	Winterswijk	€ 269	0,2	3,6%	-0,5	€ 214	-0,3	-1,5%	-0,5	0,8%	-0,1	-0,2%	-0,3	€ 31,9	-0,5	2,7%	0,0	-0,8%	-0,1
395	Woensdrecht	€ 53	0,4	4,1%	-0,2	€ 245	-0,1	0,0%	0,1	0,6%	-0,3	3,3%	-0,2	€ 35,4	0,0	3,5%	0,4	-1,3%	-0,2
396	Woerden	€ 160	0,3	4,9%	0,1	€ 275	0,1	0,3%	0,2	1,2%	0,1	21,5%	0,2	€ 39,7	0,2	2,5%	-0,2	-1,4%	-0,3
397	De Wolden	€ 185	0,3	4,4%	0,0	€ 281	0,1	-0,2%	0,0	0,6%	-0,3	1,9%	-0,3	€ 35,9	0,0	3,5%	0,4	-0,2%	0,0
398	Wormerland	€ 29	0,4	4,8%	0,1	€ 255	0,0	-0,3%	0,0	0,3%	-0,7	13,5%	0,0	€ 37,6	0,1	3,1%	0,2	3,5%	0,5
399	Woudenberg	€ 1.684	-0,3	4,5%	0,0	€ 305	0,1	0,6%	0,3	1,7%	0,3	22,3%	0,2	€ 38,8	0,1	2,9%	0,1	0,8%	0,1
400	Woudrichem	€ 876	-0,1	5,2%	0,3	€ 278	0,1	-0,6%	-0,2	0,9%	0,0	16,5%	0,1	€ 38,1	0,1	2,7%	0,0	-0,7%	-0,1
401	Zaanstad	€ 525	0,0	4,4%	0,0	€ 197	-0,5	-0,4%	-0,1	1,3%	0,1	20,9%	0,1	€ 33,2	-0,3	2,4%	-0,2	0,3%	0,1
402	Zaltbommel	€ 1.460	-0,2	5,1%	0,2	€ 278	0,1	-1,2%	-0,3	1,3%	0,1	23,1%	0,2	€ 37,5	0,1	2,6%	-0,1	-0,3%	0,0

403	Zandvoort	€ 399	0,1	6,0%	0,5	€ 302	0,1	-0,9%	-0,3	0,2%	-0,8	3,3%	-0,2	€ 33,9	-0,2	2,6%	-0,1	-3,0%	-0,6
404	Zederik	€ 433	0,0	3,7%	-0,4	€ 283	0,1	0,0%	0,1	1,7%	0,3	10,2%	-0,1	€ 39,3	0,2	2,6%	-0,1	-0,3%	0,0
405	Zeevang	€ 249	0,2	4,0%	-0,3	€ 310	0,1	-0,3%	0,0	0,5%	-0,5	25,7%	0,2	€ 40,7	0,2	2,6%	-0,1	3,7%	0,5
406	Zeewolde	€ 1.738	-0,3	4,4%	-0,1	€ 254	0,0	0,2%	0,2	1,9%	0,4	34,5%	0,4	€ 39,2	0,2	3,2%	0,2	3,5%	0,5
407	Zeist	€ 6	0,4	5,3%	0,3	€ 341	0,2	0,3%	0,2	0,6%	-0,4	9,5%	-0,1	€ 39,3	0,2	2,9%	0,1	-0,4%	0,0
408	Zevenaar	€ 1.845	-0,3	4,3%	-0,1	€ 219	-0,3	-1,7%	-0,5	1,1%	0,1	8,5%	-0,1	€ 33,3	-0,3	2,4%	-0,2	0,0%	0,0
409	Zijpe	€ 573	0,0	3,1%	-0,7	€ 248	0,0	0,3%	0,2	0,4%	-0,5	9,9%	-0,1	€ 35,5	0,0	2,7%	0,0	1,3%	0,2
410	Zoetermeer	€ 164	0,3	4,3%	-0,1	€ 209	-0,4	0,0%	0,1	0,9%	0,0	17,8%	0,1	€ 36,0	0,0	2,4%	-0,2	-1,7%	-0,3
411	Zoeterwoude	€ 1.295	-0,2	4,9%	0,1	€ 311	0,1	-0,7%	-0,2	0,9%	0,0	6,4%	-0,2	€ 40,7	0,2	2,8%	0,0	-2,4%	-0,5
412	Zuidhorn	€ 387	0,1	3,6%	-0,4	€ 205	-0,4	-0,1%	0,0	1,1%	0,1	20,8%	0,1	€ 34,8	-0,1	2,3%	-0,2	1,5%	0,2
413	Zuidplas	€ 408	0,1	4,0%	-0,2	€ 267	0,0	-0,1%	0,0	1,3%	0,1	71,2%	1,0	€ 40,6	0,2			2,4%	0,4
414	Zundert	€ 338	0,1	4,8%	0,1	€ 314	0,1	0,2%	0,2	1,0%	0,0	13,5%	0,0	€ 35,5	0,0	2,6%	-0,1	0,1%	0,0
415	Zutphen	€ 673	0,0	4,7%	0,1	€ 210	-0,4	0,1%	0,1	0,8%	-0,1	11,8%	0,0	€ 32,1	-0,5	2,9%	0,1	-1,1%	-0,2
416	Zwartwaterland	€ 1.586	-0,2	4,6%	0,0	€ 218	-0,3	-0,5%	-0,1	0,4%	-0,5	0,0%	-0,3	€ 35,9	0,0	2,5%	-0,1	-2,0%	-0,4
417	Zwijndrecht	€ -7	0,4	3,6%	-0,4	€ 201	-0,4	-1,2%	-0,4	0,6%	-0,3	10,9%	0,0	€ 34,2	-0,2	2,2%	-0,3	0,8%	0,1
418	Zwolle	€ 1.290	-0,2	5,8%	0,5	€ 217	-0,3	0,7%	0,4	1,2%	0,1	22,1%	0,2	€ 33,2	-0,3	2,9%	0,1	1,1%	0,2

<b>Mediaan</b>	€ 486		4,5%		€ 254		-0,2%		0,9%		12,3%		€ 35,6		2,7%		-0,2%	
<b>Gemiddelde</b>	€ 717		4,5%		€ 258		-0,2%		0,9%		13,3%		€ 35,9		2,7%		-0,1%	
<b>Maximum waarde</b>	€ 4.983		7,2%		€ 667		2,2%		3,9%		71,2%		€ 57,1		4,6%		7,2%	
<b>Minimum waarde</b>	€ -717		2,4%		€ 136		-3,0%		0,0%		-27,1%		€ 28,0		1,1%		-4,8%	

## Bijlage 8: Data overzicht risico-indices per gemeente

			Overzicht risico-indices					
			Voorraad geïnvesteerd vermogen grondposities	Beoordeling gemeentelijke risico-index	Prognose toekomstige grond- en ruimtevraag	Risico-index gemeenten o.b.v. grondposities	Voorraad grondposities vs. toekomstige vraag	Totaal overzicht risico-indices
#	Gemeenten 2011	Inwonertal 2011	Index A	Index B	Index C	Index E	Index F	Index D
1	Aa en Hunze	25.785	0,1	-0,1	-0,2	-0,0	-0,0	-0,1
2	Aalburg	12.685	-0,1	0,3	0,1	0,1	-0,1	0,1
3	Aalsmeer	30.189	0,4	0,7	-0,2	0,8	0,3	0,6
4	Aalten	27.439	0,2	-0,4	-0,6	-0,0	-0,1	-0,3
5	Achtkarspelen	28.123	0,3	-0,5	-0,6	0,0	0,1	-0,2
6	Alblasserdam	19.208	-0,0	-0,2	0,3	-0,1	0,1	0,0
7	Albrandswaard	24.674	-0,0	0,3	0,4	0,2	0,2	0,3
8	Alkmaar	93.936	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2
9	Almelo	72.599	-0,4	-0,5	-0,3	-0,7	-0,5	-0,8
10	Almere	190.655	-0,4	0,0	0,5	-0,5	-0,1	-0,1
11	Alphen aan den Rijn	72.680	-0,1	0,1	-0,2	-0,0	-0,1	-0,1
12	Alphen-Chaam	9.466	0,1	0,1	-0,2	0,2	0,1	0,1
13	Ameland	3.503	0,2	0,2	-0,1	0,3	0,1	0,2
14	Amersfoort	146.592	-0,2	0,2	0,3	-0,1	0,0	0,1
15	Amstelveen	81.796	0,5	0,8	0,0	0,9	0,5	0,8
16	Amsterdam	779.808	-0,2	0,8	-0,0	0,3	-0,2	0,2
17	Anna Paulowna	14.260	0,3	-0,3	0,3	0,1	0,5	0,2
18	Apeldoorn	156.199	-0,0	0,0	0,1	-0,0	-0,0	0,0
19	Appingedam	12.090	0,2	-0,2	-0,5	0,1	-0,0	-0,1
20	Arnhem	148.070	-0,0	-0,0	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1
21	Assen	67.177	-0,3	-0,3	0,0	-0,5	-0,3	-0,4
22	Asten	16.296	0,1	0,1	-0,4	0,1	-0,1	-0,1
23	Baarle-Nassau	6.704	0,4	-0,2	-0,3	0,3	0,2	0,1
24	Baarn	24.379	0,3	0,1	0,2	0,3	0,4	0,3
25	Barendrecht	46.831	-0,0	0,0	0,5	-0,0	0,3	0,2
26	Barneveld	53.026	-0,6	0,5	0,3	-0,4	-0,4	-0,2
27	Bedum	10.495	-0,0	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
28	Beek	16.548	0,3	-0,7	0,1	-0,1	0,4	-0,1
29	Beemster	8.573	-0,1	0,2	0,3	-0,0	-0,0	0,1
30	Beesel	13.844	0,4	-0,5	-0,4	0,2	0,2	-0,0
31	Bellingwedde	9.402	0,3	-0,8	0,1	-0,1	0,4	-0,1
32	Bergambacht	9.801	0,4	0,1	0,6	0,5	0,7	0,7
33	Bergeijk	18.073	-0,1	0,2	0,1	-0,0	-0,1	-0,0
34	Bergen (L.)	13.350	0,2	-0,6	-0,3	-0,1	0,0	-0,3
35	Bergen (NH.)	30.868	0,5	0,3	0,1	0,7	0,5	0,6
36	Bergen op Zoom	66.074	-0,4	0,1	-0,1	-0,4	-0,4	-0,4
37	Berkelland	44.863	0,2	-0,1	-0,5	0,1	-0,1	-0,1
38	Bernheze	29.728	-0,2	0,1	-0,1	-0,2	-0,3	-0,2
39	Bernisse	12.404	-0,0	-0,1	0,4	-0,1	0,2	0,1
40	Best	28.810	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3
41	Beuningen	25.507	-0,5	0,1	0,1	-0,5	-0,4	-0,3

42	Beverwijk	39.329	0,4	-0,1	-0,7	0,3	0,1	0,0
43	het Bildt	10.937	0,3	-0,7	-0,5	-0,0	0,1	-0,2
44	De Bilt	42.049	0,3	0,2	0,1	0,4	0,3	0,3
45	Binnenmaas	28.967	0,2	-0,2	0,1	0,1	0,2	0,1
46	Bladel	19.386	0,1	0,3	0,1	0,3	0,2	0,3
47	Blaricum	8.959	-0,8	1,0	0,2	-0,2	-0,6	-0,1
48	Bloemendaal	22.039	-0,1	0,3	0,0	0,1	-0,1	0,0
49	Boarnsterhim	19.298	0,1	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,1
50	Bodegraven-Reeuwijk	32.728	-0,2	0,2	0,4	-0,1	-0,0	0,1
51	Boekel	9.865	-0,5	0,1	0,0	-0,5	-0,5	-0,4
52	Ten Boer	7.454	-0,3	-0,2	0,3	-0,4	-0,1	-0,2
53	Borger-Odoorn	25.941	0,1	-0,5	-0,7	-0,2	-0,2	-0,4
54	Borne	21.557	-0,8	0,1	0,3	-0,8	-0,6	-0,5
55	Borsele	22.707	0,4	-0,2	0,2	0,3	0,5	0,3
56	Boskoop	15.045	0,3	-0,3	0,1	0,1	0,3	0,1
57	Boxmeer	28.582	-0,2	0,1	0,1	-0,2	-0,1	-0,1
58	Boxtel	30.280	-0,0	0,1	-0,3	0,0	-0,2	-0,1
59	Breda	174.599	-0,1	0,4	0,2	0,2	0,1	0,3
60	Brielle	15.978	-0,6	0,3	0,4	-0,5	-0,3	-0,2
61	Bronckhorst	37.677	0,3	0,0	-0,2	0,3	0,2	0,2
62	Brummen	21.219	-0,0	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1	-0,3
63	Brunssum	29.375	0,0	-0,8	-0,9	-0,5	-0,4	-0,8
64	Bunnik	14.437	-0,1	0,1	-0,2	-0,0	-0,1	-0,1
65	Bunschoten	20.111	-0,3	0,2	0,5	-0,2	-0,0	0,1
66	Buren	26.013	-0,1	0,3	0,3	0,1	0,1	0,2
67	Bussum	32.410	-0,1	0,5	0,0	0,2	-0,1	0,2
68	Capelle aan den IJssel	66.104	0,4	-0,4	-0,4	0,1	0,1	-0,1
69	Castricum	34.593	0,1	-0,1	0,2	0,1	0,2	0,1
70	Coevorden	36.067	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3	-0,2	-0,3
71	Cranendonck	20.371	0,2	-0,3	0,1	0,0	0,2	0,1
72	Cromstrijen	12.789	0,4	-0,1	-0,0	0,3	0,3	0,2
73	Cuijk	24.580	0,2	-0,0	-0,2	0,1	0,1	0,0
74	Culemborg	27.584	0,6	0,3	0,1	0,8	0,7	0,7
75	Dalfsen	27.313	-0,1	0,2	0,1	0,0	-0,0	0,1
76	Dantumadiel	19.310	0,2	-0,3	-0,9	0,1	-0,2	-0,3
77	Delft	97.690	-0,0	0,1	-0,2	0,0	-0,1	-0,1
78	Delfzijl	26.567	-0,0	-0,9	-0,8	-0,6	-0,4	-0,8
79	Deurne	31.676	-0,2	0,2	-0,1	-0,1	-0,3	-0,2
80	Deventer	98.737	-0,1	0,2	-0,1	-0,0	-0,2	-0,1
81	Diemen	25.012	-0,2	0,1	-0,4	-0,2	-0,4	-0,3
82	Dinkelland	26.067	-0,0	-0,1	0,2	-0,1	0,0	-0,0
83	Dirksland	8.408	0,2	-0,3	0,1	0,0	0,2	0,1
84	Doesburg	11.636	0,4	-0,2	-0,3	0,2	0,2	0,1
85	Doetinchem	56.037	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	-0,4
86	Dongen	25.101	-0,2	0,2	0,1	-0,1	-0,1	-0,0
87	Dongeradeel	24.292	0,2	-0,8	-0,4	-0,2	-0,0	-0,4
88	Dordrecht	118.810	-0,1	-0,6	-0,3	-0,5	-0,3	-0,6
89	Drechterland	19.335	-0,0	-0,1	0,2	-0,1	0,1	0,0
90	Drimmelen	26.477	0,4	-0,1	0,1	0,3	0,4	0,3
91	Dronten	40.164	-0,0	-0,2	0,4	-0,1	0,2	0,1
92	Druuten	18.097	-0,0	0,2	0,0	0,1	-0,0	0,1
93	Duiven	25.550	-0,2	-0,0	0,1	-0,2	-0,1	-0,1
94	Echt-Susteren	32.264	-0,1	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	-0,4
95	Edam-Volendam	28.583	0,5	0,1	0,3	0,5	0,6	0,6

96	Ede	108.285	-0,2	0,1	0,1	-0,2	-0,2	-0,1
97	Eemnes	8.845	-0,2	0,1	0,1	-0,1	-0,1	-0,1
98	Eemmond	16.357	-0,0	-0,4	0,0	-0,3	0,0	-0,2
99	Eersel	18.166	-0,1	0,3	0,2	0,1	0,0	0,2
100	Eijsden-Margraten	24.940	0,3	0,2	-0,1	0,3	0,2	0,2
101	Eindhoven	216.036	-0,1	0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,1
102	Elburg	22.310	0,1	0,2	-0,2	0,2	-0,0	0,1
103	Emmen	109.259	-0,1	-0,8	-0,5	-0,6	-0,3	-0,7
104	Enkhuizen	18.173	0,2	-0,3	0,0	0,0	0,2	0,0
105	Enschede	157.838	-0,0	-0,4	-0,4	-0,3	-0,2	-0,4
106	Epe	32.875	0,3	-0,1	-0,1	0,2	0,3	0,2
107	Ermelo	26.133	0,4	0,3	-0,0	0,6	0,4	0,5
108	Etten-Leur	41.800	-0,1	0,3	0,2	0,0	-0,0	0,1
109	Ferwerderadiel	8.864	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,3
110	Franekeradeel	20.755	-0,1	-0,5	-0,2	-0,4	-0,2	-0,4
111	Gaasterlân-Sleat	10.225	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,1	-0,2
112	Geertruidenberg	21.307	0,3	0,2	-0,1	0,4	0,3	0,3
113	Geldermalsen	26.224	-0,6	0,2	0,2	-0,5	-0,5	-0,3
114	Geldrop-Mierlo	38.389	-0,1	0,4	-0,1	0,1	-0,2	0,0
115	Gemert-Bakel	28.906	-0,4	0,5	0,0	-0,1	-0,3	-0,1
116	Gennep	17.383	-0,1	0,2	-0,2	-0,0	-0,2	-0,1
117	Giessenlanden	14.427	0,4	-0,1	0,3	0,3	0,5	0,4
118	Gilze en Rijen	25.764	-0,2	-0,0	0,1	-0,2	-0,2	-0,2
119	Goedereede	11.409	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4
120	Goes	36.665	-0,0	0,1	-0,3	0,0	-0,2	-0,1
121	Goirle	22.807	0,0	0,4	0,2	0,2	0,1	0,3
122	Gorinchem	34.895	-0,3	-0,1	-0,2	-0,4	-0,4	-0,4
123	Gouda	71.047	0,1	-0,4	0,1	-0,1	0,2	-0,0
124	Graafstroom	9.807	0,2	0,2	0,4	0,3	0,4	0,4
125	Graft-De Rijp	6.483	0,4	-0,2	0,2	0,3	0,5	0,3
126	Grave	13.031	0,4	-0,2	-0,1	0,3	0,4	0,2
127	's-Gravenhage	495.083	0,3	0,3	-0,2	0,5	0,2	0,3
128	Groesbeek	18.870	0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,1	0,0
129	Groningen	189.991	-0,1	0,0	-0,4	-0,1	-0,2	-0,2
130	Grootegast	12.209	0,1	-0,3	-0,1	-0,0	0,1	-0,1
131	Gulpen-Wittem	14.496	0,4	-0,3	-0,6	0,2	0,1	-0,1
132	Haaksbergen	24.448	0,0	-0,2	0,0	-0,1	0,0	-0,1
133	Haaren	13.630	0,1	0,2	-0,1	0,2	-0,0	0,1
134	Haarlem	150.670	0,3	0,6	-0,1	0,7	0,3	0,5
135	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	5.432	0,2	0,1	0,1	0,3	0,2	0,3
136	Haarlemmermeer	143.374	-0,3	0,1	0,3	-0,2	-0,1	-0,1
137	Halderberge	29.292	-0,2	0,1	-0,0	-0,1	-0,2	-0,1
138	Hardenberg	59.283	-0,2	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3
139	Harderwijk	44.932	-0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,3	-0,1
140	Hardinxveld-Giessendam	17.535	-0,1	-0,1	0,2	-0,2	-0,0	-0,0
141	Haren	18.515	-0,1	-0,3	0,1	-0,3	-0,0	-0,2
142	Harenkarspel	16.179	-0,1	-0,0	0,3	-0,1	0,1	0,1
143	Harlingen	15.878	0,2	-0,1	-0,2	0,1	0,1	0,0
144	Hattem	11.762	-0,1	-0,0	0,1	-0,1	-0,0	-0,0
145	Heemskerk	39.206	0,5	0,2	-0,1	0,6	0,5	0,5
146	Heemstede	26.297	0,4	0,7	0,4	0,8	0,7	0,9
147	Heerde	18.300	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
148	Heerenveen	43.454	-0,2	-0,0	0,1	-0,3	-0,2	-0,2
149	Heerhugowaard	51.985	-0,3	-0,0	0,2	-0,3	-0,2	-0,2

150	Heerlen	89.212	0,5	-0,8	-0,8	0,1	0,1	-0,3
151	Heeze-Leende	15.295	-0,1	0,3	0,0	0,1	-0,1	0,1
152	Heiloo	22.580	-0,2	0,3	0,2	-0,1	-0,1	0,0
153	Den Helder	57.207	0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,6
154	Hellendoorn	35.747	-0,1	0,2	-0,2	0,0	-0,2	-0,1
155	Hellevoetsluis	39.739	0,4	-0,4	-0,1	0,1	0,3	0,1
156	Helmond	88.560	-0,2	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,1
157	Hendrik-Ido-Ambacht	27.616	-0,6	0,5	0,1	-0,3	-0,5	-0,2
158	Hengelo	80.747	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3
159	's-Hertogenbosch	140.786	-0,0	0,4	-0,0	0,2	-0,1	0,2
160	Heumen	16.494	-0,0	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1
161	Heusden	43.119	-0,5	0,1	-0,0	-0,5	-0,5	-0,5
162	Hillegom	20.627	0,7	0,1	-0,1	0,7	0,6	0,6
163	Hilvarenbeek	15.035	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2
164	Hilversum	84.984	-0,0	0,1	-0,3	-0,0	-0,2	-0,1
165	Hof van Twente	35.573	0,2	0,3	-0,0	0,3	0,2	0,3
166	Hoogeveen	54.844	-0,0	-0,2	-0,4	-0,2	-0,2	-0,3
167	Hoogezand-Sappemeer	34.814	-0,0	-0,4	-0,4	-0,3	-0,2	-0,4
168	Hoorn	70.697	0,1	-0,3	-0,1	-0,0	0,0	-0,1
169	Horst aan de Maas	41.814	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,1
170	Houten	47.935	-0,0	0,4	0,6	0,2	0,3	0,5
171	Huizen	41.726	0,5	0,0	-0,1	0,5	0,4	0,3
172	Hulst	27.719	0,0	-0,5	-0,3	-0,3	-0,1	-0,4
173	IJsselstein	34.348	0,5	-0,0	-0,1	0,5	0,4	0,4
174	Kaag en Braassem	25.744	-0,5	0,3	0,2	-0,4	-0,4	-0,2
175	Kampen	50.403	-0,2	0,2	-0,0	-0,1	-0,2	-0,1
176	Kapelle	12.365	0,1	0,1	0,4	0,1	0,3	0,3
177	Katwijk	62.044	-0,2	0,4	0,1	0,0	-0,1	0,1
178	Kerkrade	47.409	0,4	-1,0	-0,8	-0,1	0,0	-0,5
179	Koggenland	22.082	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2
180	Kollumerland en Nieuwkruisland	12.930	0,0	-0,5	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3
181	Korendijk	10.848	0,3	-0,2	0,6	0,2	0,6	0,4
182	Krimpen aan den IJssel	28.626	0,3	-0,2	-0,3	0,2	0,1	0,0
183	Laarbeek	21.532	-0,1	0,1	0,1	-0,1	-0,0	0,0
184	Landerd	14.941	-0,1	0,1	-0,0	-0,1	-0,2	-0,1
185	Landgraaf	38.186	0,5	-0,8	-0,5	0,0	0,2	-0,2
186	Landsmeer	10.253	-0,2	0,4	0,4	0,0	0,0	0,2
187	Langedijk	26.997	-0,2	0,2	0,2	-0,1	-0,1	-0,0
188	Lansingerland	54.090	-0,7	0,5	0,5	-0,5	-0,4	-0,1
189	Laren	11.418	0,2	0,7	0,2	0,6	0,3	0,6
190	Leek	19.333	-0,4	-0,2	0,2	-0,6	-0,3	-0,4
191	Leerdam	20.692	-0,0	-0,1	0,2	-0,1	0,1	0,0
192	Leeuwarden	94.838	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5
193	Leeuwarderadeel	10.377	1,0	-0,6	-0,0	0,7	1,0	0,5
194	Leiden	117.915	0,4	0,1	-0,2	0,4	0,3	0,3
195	Leiderdorp	26.609	0,4	0,1	0,6	0,5	0,7	0,7
196	Leidschendam-Voorburg	72.068	0,3	0,1	-0,6	0,3	-0,0	0,0
197	Lelystad	75.111	-0,3	-0,5	0,1	-0,7	-0,3	-0,5
198	Lemsterland	13.621	0,5	-0,1	-0,1	0,4	0,4	0,3
199	Leudal	36.600	0,2	-0,3	-0,5	-0,0	-0,1	-0,2
200	Leusden	28.609	-0,0	0,5	-0,1	0,3	-0,0	0,2
201	Liesveld	9.746	-0,2	0,1	0,6	-0,1	0,2	0,2
202	Lingewaal	10.878	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
203	Lingewaard	45.589	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

204	Lisse	22.685	-0,1	0,3	-0,0	0,1	-0,1	0,0
205	Littenseradiel	10.998	0,3	-0,4	0,0	0,0	0,3	0,0
206	Lochem	33.278	0,1	0,2	-0,0	0,2	0,1	0,2
207	Loon op Zand	22.973	-0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
208	Lopik	14.121	0,4	-0,0	-0,2	0,4	0,3	0,2
209	Loppersum	10.478	0,2	-0,9	0,1	-0,3	0,2	-0,3
210	Losser	22.664	0,0	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1	-0,2
211	Maasdonk	11.254	-1,0	0,1	-0,2	-1,0	-1,0	-0,9
212	Maasdriel	23.970	-0,1	0,1	0,2	-0,0	-0,0	0,1
213	Maasgouw	24.272	0,3	-0,6	-0,3	-0,0	0,2	-0,2
214	Maassluis	31.910	-0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,0	-0,1
215	Maastricht	119.664	0,6	-0,1	-0,6	0,5	0,3	0,2
216	De Marne	10.501	-0,0	-0,8	0,0	-0,5	-0,0	-0,4
217	Marum	10.471	0,1	-0,2	0,0	-0,0	0,1	-0,0
218	Medemblik	42.891	0,2	-0,2	0,6	0,1	0,5	0,4
219	Meerssen	19.495	0,3	-0,2	-0,3	0,2	0,2	0,1
220	Menameradiel	13.774	0,3	-0,5	-0,3	-0,0	0,1	-0,1
221	Menterwolde	12.385	0,2	-0,6	-0,1	-0,1	0,2	-0,1
222	Meppel	32.511	-0,2	0,1	0,0	-0,2	-0,2	-0,2
223	Middelburg	48.030	-0,4	-0,0	0,1	-0,5	-0,3	-0,3
224	Middelharnis	18.050	0,1	-0,0	0,2	0,1	0,3	0,2
225	Midden-Delfland	18.154	-0,3	0,5	0,2	-0,1	-0,2	0,0
226	Midden-Drenthe	33.581	-0,0	-0,0	-0,2	-0,0	-0,1	-0,1
227	Mill en Sint Hubert	11.000	0,2	-0,2	0,2	0,0	0,3	0,1
228	Millingen aan de Rijn	5.921	0,2	-0,5	-0,5	-0,0	0,0	-0,2
229	Moerdijk	36.547	0,4	-0,2	0,1	0,3	0,4	0,3
230	Montferland	34.976	0,0	-0,3	-0,3	-0,1	-0,1	-0,2
231	Montfoort	13.500	0,0	0,3	0,1	0,2	0,1	0,2
232	Mook en Middelaar	7.947	0,4	0,0	0,1	0,4	0,5	0,4
233	Muiden	6.499	0,4	0,0	0,1	0,4	0,5	0,4
234	Naarden	17.185	0,3	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4
235	Neder-Betuwe	22.620	-0,0	-0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
236	Nederlek	13.994	-0,0	-0,2	-0,0	-0,1	-0,0	-0,1
237	Nederweert	16.678	-0,0	0,2	-0,2	0,1	-0,1	-0,0
238	Neerijnen	11.843	-0,1	0,4	0,3	0,2	0,1	0,3
239	Niedorp	12.222	0,4	-0,0	0,1	0,4	0,5	0,4
240	Nieuw-Lekkerland	60.947	0,4	-0,6	-0,0	0,1	0,4	0,1
241	Nieuwegein	26.988	0,0	0,1	-0,1	0,1	-0,0	0,0
242	Nieuwkoop	9.541	-0,3	-0,4	0,1	-0,5	-0,2	-0,4
243	Nijkerk	39.788	-0,1	0,4	0,2	0,1	0,0	0,2
244	Nijmegen	164.223	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3
245	Noord-Beveland	7.474	-0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,2	-0,2
246	Noordenveld	30.794	-0,0	-0,2	-0,6	-0,2	-0,3	-0,4
247	Noordoostpolder	46.253	-0,1	-0,6	0,4	-0,5	0,1	-0,2
248	Noordwijk	25.438	-0,2	0,3	0,1	-0,1	-0,2	-0,0
249	Noordwijkerhout	15.601	0,2	0,1	0,1	0,3	0,2	0,2
250	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	22.242	-0,6	0,3	0,2	-0,4	-0,4	-0,3
251	Nunspeet	26.685	-0,1	0,3	0,1	0,1	-0,0	0,1
252	Nuth	15.595	0,1	-0,5	-0,3	-0,2	-0,0	-0,3
253	Oegstgeest	22.767	-0,8	0,6	0,1	-0,5	-0,7	-0,4
254	Oirschot	17.845	-0,1	0,2	0,4	-0,0	0,1	0,1
255	Oisterwijk	25.721	-0,1	0,5	0,3	0,2	0,1	0,3
256	Oldambt	39.396	0,1	-0,8	-0,8	-0,4	-0,2	-0,6
257	Oldebroek	22.659	0,3	0,1	-0,2	0,3	0,2	0,2



258	Oldenzaal	32.176	0,1	0,0	-0,3	0,1	-0,1	-0,1
259	Olst-Wijhe	17.502	-0,0	0,2	-0,2	0,0	-0,1	-0,0
260	Ommen	17.329	-0,1	0,1	-0,5	-0,1	-0,3	-0,3
261	Onderbanken	8.016	0,4	-0,9	-0,1	-0,1	0,3	-0,1
262	Oost Gelre	30.113	-0,0	-0,4	-0,2	-0,3	-0,1	-0,3
263	Oosterhout	54.072	-0,1	0,1	0,0	-0,0	-0,1	-0,0
264	Oostflakkee	10.406	0,3	-0,5	0,4	0,0	0,5	0,2
265	Ooststellingwerf	26.004	0,3	-0,3	-0,5	0,1	0,0	-0,2
266	Oostzaan	9.114	0,0	-0,0	0,3	0,0	0,2	0,1
267	Opmeer	11.420	-0,0	-0,4	0,1	-0,2	0,0	-0,2
268	Opsterland	29.991	0,1	-0,2	-0,3	-0,0	-0,1	-0,2
269	Oss	84.201	-0,1	0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2
270	Oud-Beijerland	23.536	0,3	-0,4	0,2	0,1	0,4	0,2
271	Oude IJsselstreek	39.922	-0,1	-0,1	-0,5	-0,1	-0,3	-0,3
272	Ouder-Amstel	13.146	0,6	0,6	0,3	0,9	0,8	0,9
273	Ouderkerk	8.141	0,4	-0,2	-0,0	0,3	0,4	0,2
274	Oudewater	9.815	0,4	-0,2	0,3	0,3	0,6	0,4
275	Overbetuwe	45.953	-0,0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
276	Papendrecht	31.883	0,3	-0,2	0,3	0,2	0,4	0,3
277	Peel en Maas	43.188	0,1	-0,1	0,1	-0,0	0,1	0,0
278	Pekela	12.954	0,2	-0,9	-0,3	-0,3	0,1	-0,4
279	Pijnacker-Nootdorp	49.286	-0,5	0,8	0,6	-0,1	-0,2	0,2
280	Purmerend	79.193	0,2	-0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
281	Putten	23.746	0,4	0,6	-0,1	0,8	0,4	0,6
282	Raalte	36.688	-0,0	0,0	0,3	-0,0	0,1	0,1
283	Reimerswaal	21.614	0,6	-0,1	-0,1	0,5	0,5	0,4
284	Renkum	31.559	0,2	0,2	0,1	0,3	0,3	0,4
285	Renswoude	4.752	-0,3	0,7	0,7	0,1	0,1	0,4
286	Reusel-De Mierden	12.606	-0,3	0,1	0,2	-0,3	-0,2	-0,1
287	Rheden	43.982	0,2	-0,3	-0,6	0,1	-0,1	-0,2
288	Rhenen	18.951	0,5	0,1	-0,2	0,5	0,4	0,4
289	Ridderkerk	44.889	-0,0	-0,3	-0,0	-0,2	-0,1	-0,2
290	Rijnwaarden	11.010	0,3	-0,4	-0,1	0,1	0,3	0,1
291	Rijnwoude	18.465	-0,2	-0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2
292	Rijssen-Holten	37.433	-0,0	0,4	-0,4	0,2	-0,2	-0,0
293	Rijswijk	46.671	-0,5	-0,3	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8
294	Roerdalen	21.239	0,5	-0,5	-0,6	0,2	0,2	-0,1
295	Roermond	55.595	0,3	-0,1	-0,2	0,2	0,2	0,1
296	De Ronde Venen	43.004	-0,0	0,5	0,4	0,2	0,2	0,4
297	Roosendaal	77.541	-0,1	-0,3	-0,4	-0,3	-0,3	-0,4
298	Rotterdam	610.386	0,4	-0,5	-0,3	0,1	0,2	-0,0
299	Rozendaal	1.512	0,4	0,4	1,0	0,6	1,0	1,0
300	Rucphen	22.430	0,2	-0,3	0,0	0,0	0,2	0,0
301	Schagen	18.671	0,2	-0,3	0,0	0,0	0,2	0,0
302	Schermer	5.359	-0,0	0,1	0,0	0,0	-0,0	0,0
303	Scherpenzeel	9.327	-0,0	0,4	0,1	0,2	-0,0	0,2
304	Schiedam	75.718	0,2	-0,6	-0,3	-0,1	0,1	-0,2
305	Schiermonnikoog	957	0,4	0,5	-1,0	0,7	-0,1	0,2
306	Schijndel	23.044	0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
307	Schinnen	13.408	0,4	-0,6	0,1	0,1	0,4	0,1
308	Schoonhoven	11.922	-0,4	-0,2	-0,4	-0,5	-0,5	-0,6
309	Schouwen-Duiveland	34.203	-0,0	0,1	0,0	0,0	-0,0	0,0
310	Simpelveld	10.953	0,4	-0,8	-0,2	-0,0	0,3	-0,1
311	Sint Anthonis	11.796	-0,1	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1	-0,1

312	Sint-Michielsgestel	28.114	0,1	0,1	-0,1	0,1	0,0	0,1
313	Sint-Oedenrode	17.818	0,1	0,5	-0,1	0,4	0,1	0,3
314	Sittard-Geleen	94.814	0,1	-0,5	-0,6	-0,3	-0,2	-0,5
315	Skarsterlân	27.376	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
316	Sliedrecht	24.061	0,3	-0,2	-0,1	0,2	0,2	0,1
317	Slochteren	15.546	0,2	-0,4	0,3	-0,1	0,3	0,1
318	Sluis	23.979	0,2	-0,5	-0,5	-0,1	-0,1	-0,3
319	Smallingerland	55.436	0,2	-0,2	-0,3	0,1	0,1	-0,1
320	Soest	45.611	0,5	0,1	-0,2	0,5	0,3	0,3
321	Someren	18.317	-0,0	0,3	0,1	0,1	0,0	0,1
322	Son en Breugel	15.653	-0,2	0,4	0,2	0,0	-0,1	0,1
323	Spijkenisse	72.244	-0,2	-0,6	-0,1	-0,6	-0,3	-0,6
324	Stadskanaal	33.122	0,2	-0,6	-0,6	-0,2	-0,1	-0,4
325	Staphorst	16.179	-0,0	0,1	0,0	0,1	-0,0	0,1
326	Stede Broec	21.402	-0,1	-0,3	0,0	-0,3	-0,1	-0,2
327	Steenbergen	23.273	0,2	-0,2	0,1	0,1	0,3	0,1
328	Steenwijkerland	43.281	-0,0	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1	-0,1
329	Stein	25.709	0,2	-0,7	-0,2	-0,1	0,2	-0,2
330	Stichtse Vecht	63.050	0,4	0,2	0,2	0,5	0,5	0,5
331	Strijen	8.868	-0,0	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
332	Súdwest-Fryslân	82.445	0,1	-0,2	-0,2	-0,1	-0,0	-0,1
333	Terneuzen	54.823	0,2	-0,4	-0,5	-0,1	-0,1	-0,3
334	Terschelling	4.721	-0,0	0,5	0,2	0,3	0,1	0,3
335	Texel	13.728	0,3	0,0	0,1	0,3	0,3	0,3
336	Teylingen	35.812	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4
337	Tholen	25.489	-0,1	-0,4	-0,0	-0,3	-0,1	-0,3
338	Tiel	41.181	-0,0	0,2	0,1	0,1	-0,0	0,1
339	Tilburg	206.240	-0,1	-0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
340	Tubbergen	21.171	0,2	0,0	-0,4	0,2	-0,0	-0,0
341	Twenterand	33.727	0,0	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2	-0,3
342	Tynaarlo	32.450	-0,3	0,1	0,0	-0,3	-0,3	-0,2
343	Tytsjerksteradiel	32.178	-0,0	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1	-0,2
344	Ubbergen	9.358	0,4	0,2	-0,2	0,5	0,3	0,3
345	Uden	40.721	-0,4	0,2	0,1	-0,3	-0,3	-0,2
346	Uitgeest	12.819	0,3	0,3	-0,5	0,4	0,0	0,2
347	Uithoorn	28.114	-0,0	0,2	-0,0	0,1	-0,1	0,0
348	Urk	18.678	-0,1	-0,0	0,7	-0,2	0,3	0,2
349	Utrecht	311.367	0,3	0,6	0,2	0,7	0,4	0,7
350	Utrechtse Heuvelrug	48.726	0,3	-0,3	-0,0	0,1	0,3	0,1
351	Vaals	9.805	-0,1	-0,6	-0,6	-0,4	-0,3	-0,6
352	Valkenburg aan de Geul	17.024	0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1	-0,3
353	Valkenswaard	30.622	-0,1	0,1	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1
354	Veendam	27.981	-0,2	-0,7	-0,3	-0,6	-0,3	-0,7
355	Veenendaal	62.267	-0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
356	Veere	21.926	-0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
357	Veghel	37.476	-1,0	0,2	0,1	-1,0	-0,9	-0,8
358	Veldhoven	43.592	-0,5	0,5	0,4	-0,3	-0,3	-0,0
359	Velsen	67.347	-0,1	0,1	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1
360	Venlo	99.793	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5
361	Venray	42.784	-0,0	-0,1	0,1	-0,1	-0,0	-0,1
362	Vianen	19.683	-0,1	-0,0	-0,3	-0,1	-0,3	-0,3
363	Vlaardingen	71.269	-0,1	-0,3	-0,4	-0,3	-0,3	-0,5
364	Vlagtwedde	16.290	0,3	-0,4	-0,3	0,0	0,1	-0,1
365	Vlieland	1.151	0,4	0,2	0,2	0,5	0,5	0,5

366	Vlissingen	44.536	-0,5	-0,5	-0,7	-0,9	-0,7	-1,0
367	Vlist	9.806	0,2	0,1	0,1	0,3	0,3	0,3
368	Voerendaal	12.664	0,3	-0,3	-0,1	0,2	0,2	0,1
369	Voorschoten	23.865	0,6	0,7	0,2	1,0	0,7	0,9
370	Voorst	23.703	-0,2	0,1	0,3	-0,1	-0,0	0,0
371	Vught	25.654	0,1	0,5	-0,3	0,4	-0,1	0,2
372	Waalre	16.482	0,1	0,1	0,4	0,2	0,4	0,4
373	Waalwijk	46.211	-0,1	0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2
374	Waddinxveen	25.337	-0,4	-0,4	-0,1	-0,6	-0,4	-0,6
375	Wageningen	36.642	0,2	0,5	-0,0	0,5	0,2	0,4
376	Wassenaar	25.830	0,4	0,5	0,3	0,7	0,5	0,7
377	Waterland	17.140	0,4	0,1	0,3	0,4	0,5	0,5
378	Weert	48.563	-0,3	0,1	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4
379	Weesp	17.987	0,3	0,4	0,1	0,5	0,3	0,4
380	Werkendam	26.353	-0,1	0,1	0,3	-0,0	0,0	0,1
381	West Maas en Waal	18.301	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2
382	Westerveld	19.365	0,4	0,1	-0,1	0,4	0,3	0,3
383	Westervoort	15.336	0,3	-0,2	-0,3	0,2	0,1	0,0
384	Westland	99.776	-0,4	0,1	0,2	-0,4	-0,3	-0,2
385	Weststellingwerf	25.846	-0,1	-0,4	-0,2	-0,3	-0,2	-0,4
386	Westvoorne	13.992	-0,2	0,1	0,1	-0,2	-0,1	-0,1
387	Wierden	23.630	-0,2	0,2	0,3	-0,1	-0,1	0,0
388	Wieringen	8.619	0,4	-1,0	-0,1	-0,1	0,3	-0,2
389	Wieringermeer	12.576	-0,1	-0,8	0,4	-0,6	0,2	-0,3
390	Wijchen	40.507	0,3	0,2	0,0	0,4	0,3	0,3
391	Wijdmeren	23.312	-0,0	0,2	-0,0	0,1	-0,0	0,0
392	Wijk bij Duurstede	23.115	0,2	-0,2	0,2	0,0	0,3	0,1
393	Winsum	14.054	0,4	-0,5	0,1	0,1	0,4	0,2
394	Winterswijk	29.026	0,2	-0,6	-0,5	-0,1	-0,0	-0,3
395	Woensdrecht	21.682	0,4	-0,1	0,0	0,3	0,4	0,2
396	Woerden	49.748	0,3	0,3	0,0	0,4	0,3	0,4
397	De Wolden	23.637	0,3	-0,0	0,1	0,2	0,3	0,2
398	Wormerland	15.801	0,4	-0,2	0,4	0,3	0,6	0,4
399	Woudenberg	12.008	-0,3	0,4	0,3	-0,1	-0,1	0,1
400	Woudrichem	14.423	-0,1	0,2	0,1	-0,0	-0,0	0,0
401	Zaanstad	146.940	-0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
402	Zaltbommel	26.643	-0,2	0,1	0,1	-0,2	-0,1	-0,1
403	Zandvoort	16.632	0,1	-0,1	-0,5	0,0	-0,2	-0,2
404	Zederik	13.342	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
405	Zeevang	6.350	0,2	-0,2	0,4	0,1	0,4	0,3
406	Zeewolde	21.106	-0,3	0,3	0,6	-0,1	0,1	0,2
407	Zeist	60.824	0,4	0,2	0,1	0,5	0,5	0,5
408	Zevenaar	32.234	-0,3	-0,3	-0,3	-0,5	-0,4	-0,6
409	Zijpe	11.577	-0,0	-0,4	0,1	-0,3	0,0	-0,2
410	Zoetermeer	121.911	0,3	-0,1	-0,2	0,2	0,2	0,1
411	Zoeterwoude	8.130	-0,2	0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
412	Zuidhorn	18.631	0,1	-0,3	0,1	-0,1	0,1	-0,0
413	Zuidplas	40.521	0,1	0,1	1,0	0,1	0,6	0,5
414	Zundert	21.163	0,1	0,3	0,0	0,3	0,1	0,2
415	Zutphen	47.084	-0,0	-0,0	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2
416	Zwartewaterland	22.018	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5	-0,4	-0,6
417	Zwijndrecht	44.445	0,4	-0,6	-0,2	0,1	0,3	-0,0
418	Zwolle	120.355	-0,2	0,4	0,1	0,0	-0,1	0,1