

Naschrift bij: Bijdrage aardbevingen aan waardedaling woningen in Groningen overschat

In reactie op Koster en Van Ommeren

Over één ding zijn Koster en Van Ommeren (in deze *ESB*) en wij het met elkaar eens: de aardbevingen die de laatste jaren in Noordoost-Groningen plaatsvonden hebben een significant verlagend effect gehad op de waarde van de woningen. Waar we het niet over eens zijn, is de omvang van dat effect en de manier waarop je dat moet vaststellen.

Om het effect van de aardbevingen te bepalen, maken wij gebruik van *matching*, wat in internationaal onderzoek op dit terrein gebruikelijk is. Daarbij koppelen we aan iedere verkochte woning in het risicogebied één of meerdere woningen op andere plekken in het land die zo goed mogelijk vergelijkbaar zijn, afgezien van het aardbevingsrisico. Vervolgens onderzoeken we of woningen op die referentielocaties voor significant hogere of lagere prijzen verkocht zijn. De selectie van referentielocaties op omgevingskenmerken leidt er als vanzelf toe dat ze voor een flink deel in krimpgebieden in de rest van Nederland liggen.

Koster en Van Ommeren noemen deze methode “minder aantrekkelijk, want die verschillende krimpgebieden hebben niets met elkaar te maken”. Dit gaat echter voorbij aan het hele idee achter de matching-methodiek. Juist door te vergelijken met gebieden die in veel opzichten vergelijkbaar zijn maar op de cruciale *variable of interest*, de aardbevingen, verschillen, kan het effect van die variabele worden blootgelegd en dus worden geïdentificeerd. De kritiek zou hout snijden wanneer we onze referentielocaties hadden bepaald op een moment waarop het effect van de aardbevingen al zijn negatieve uitwerking op de huizenprijzen had gehad. Onze referentielocaties bepalen we echter op basis van gegevens over 2011, dus vóór de beving bij Huizinge op 16 augustus 2012. In ons rapport *Met angst en beven* tonen we aan dat die beving in alle opzichten een kantelpunt was, en dat er vóór die beving nog geen significant effect op de huizenprijzen was. Koster en Van Ommeren beperken hun analyse tot woningen in de provincie Groningen. Wij hebben laten zien

MAARTEN BOSKER

Universitair hoofddocent aan de Erasmus
Universiteit Rotterdam

HARRY GARRETSEN

Hoogleraar aan de Rijksuniversiteit
Groningen (RUG)

GERARD MARLET

Directeur van Atlas voor gemeenten
en verbonden aan de RUG

RODERIK PONDS

Onderzoeker bij Atlas voor gemeenten

JOOST POORT

Onderzoeker bij Atlas voor gemeenten
en uhd aan de Universiteit van Amsterdam

CLEMENS

VAN WOERKENS

Onderzoeker bij Atlas voor gemeenten

dat de resultaten volledig gedragen worden door het meenemen van de stad Groningen, waar nagenoeg geen aardbevingen zijn gevoeld en de huizenprijzen zich gunstig hebben ontwikkeld om allerlei redenen die niets te maken hebben met bevingen. Anders dan door Koster en Van Ommeren gesteld, is het dus niet ons onderzoek, maar eerder hun onderzoek, het onderzoek waarin de effectmeting gebaseerd is op een vergelijking van gebieden die niets met elkaar te maken hebben.

In reactie op De Kam

Hét model waarmee het effect van aardbevingen op de waarde van woningen exact kan worden

bepaald bestaat niet. Daarom hebben wij een groot aantal varianten getest en gepresenteerd in ons rapport. Op basis van onze resultaten ligt het gemiddelde effect rond de twee procent, met een range van nul tot vijf procent. Een eenzijdige focus op het ene extreem – geen effect – of het andere extreem – vijf procent – doet geen recht aan de onzekerheden die inherent zijn aan het schatten van het effect van aardbevingen.

Voor zijn berekening van het totale waardeverlies kiest De Kam uit het werk van Koster juist wel één specifiek model, namelijk het model waarbij het gevonden effect het grootst is. In zijn kritiek op ons doet hij dat weer, door alle nadruk te leggen op de gevoeligheidsanalyse met het grootste effect, en te zwijgen over varianten waar het effect juist kleiner is. Wij hebben laten zien dat de modeluitkomst van het model dat De Kam gebruikt, gedreven wordt door de onterechte medeneming van de stad Groningen in de analyse. De conclusie van De Kam op basis hiervan, dat de totale schade een miljard euro bedraagt, is dan ook op zijn minst voorbarig en zeer waarschijnlijk een forse overschatting van de werkelijkheid.

Dit alles overziend zijn wij van mening dat ons onderzoek het eerste methodologisch juiste is dat een significant effect vindt van de aardbevingen in Noordoost-Groningen op de huizenprijzen. Dat is winst voor gedupeerden, al is het effect kleiner dan sommige betrokkenen misschien zouden hopen.