

Reactie op: Bijdrage aardbevingen aan waardedaling woningen in Groningen overschat

In hun artikel in *ESB* van 28 april leveren Bosker *et al.* (2016a) kritiek op de manier waarop ik heb berekend hoeveel waarde de huizen in Groningen verliezen door aardbevingen. Kern van hun kritiek is dat ik het waardeverlies zou overschatten omdat in het model van Koster waarop ik mij

baseer ook transacties in de stad Groningen zijn opgenomen, en dit model onvoldoende rekening zou houden met de grote verschillen in de woningmarkten van de stad en het omliggende gebied. Als je de stad eruit laat, zou het prijseffect van schademeldingen volgens een berekening in *ESB* veel kleiner zijn of zelfs verdwijnen.

Koster en Van Ommeren laten elders in dit nummer zien dat het prijseffect ook in hun modellen kleiner is wanneer de transacties in de stad eruit gelaten worden. Het is zeker de moeite waard om nader te onderzoeken hoe dat komt. Maar er is nog steeds sprake van een substantieel waardeverlies.

In De Kam (2016b) ga ik uitgebreid in op de kritiek, en betrek daarbij ook het onderzoek *Met angst en beven* (Bosker *et al.*, 2016b) dat de auteurs in *ESB* als een alternatief presenteren. Dat model vergelijkt de prijzen van woningen in acht risicogemeenten met referentiewoningen. De onderzoekers geven aan dat de uitkomsten gevoelig zijn voor de manier waarop referentiewoningen worden geselecteerd. In hun bijdrage aan *ESB* vermelden zij echter niet dat een gevoeligheidsanalyse in de bijlagen van hun rapport uitwijst dat ook de selectie van de gebieden waaruit referentiewoningen gezocht worden veel invloed heeft. De keuze die zij hierin hebben gemaakt, roept vragen op. In hun voorkeursmodel worden ook referentiewoningen binnen de provincie Groningen meegenomen, mits die niet in de acht gemeenten plus een bufferzone daaromheen liggen. Feitelijk ligt een deel van de referentiewoningen daarmee toch in gebieden waar er – afgemeten aan schade – sprake is van een aardbevingseffect. De overige Groningse referentiewoningen liggen buiten gebieden met schade, maar kunnen toch te lijden hebben van een slecht imago vanwege het aardbevingsrisico. Die kans is reëel, omdat ruim dertig procent van de tot verhuizen geneigde eigenaren in het aardbevingsgebied hoe dan ook niet meer in de provincie wil wonen, bij huurders (die niet het risico van waardeverlies hebben) is dat slechts elf procent (Hoekstra, 2016). Beide factoren kunnen leiden tot onderschatting van het prijseffect van aardbevingen. Dat is een substantieel risico, want bij de voor de hand liggende keuze om referentiewoningen in de provincie Groningen dan maar helemaal uit te sluiten neemt het negatieve prijseffect van ligging in de risicogemeenten toe van –2 procent (voorkeursmodel) tot –5,2 procent. Daarover staat er echter niets in de hoofdtekst of de conclusies van Bosker *et al.* (2016a; 2016b), terwijl het effect van deze keuze op de woningwaarde in de orde van grootte van 250 miljoen euro ligt. Pikant detail is dat dit sterkere negatieve liggingseffect in combinatie met het effect van een groot aantal voelbare aardbevingen

GEORGE DE KAM

Honorair hoogleraar aan de Rijksuniversiteit
Groningen en emeritus hoogleraar aan de
Radboud Universiteit Nijmegen

in Loppersum de tien procent prijsdaling zou kunnen verklaren; dat is hetzelfde percentage dat ook bij doorrekening met de methode van Koster gevonden wordt (De Kam, 2016b).

Voorts hebben Bosker *et al.* in hun eigen model het aandeel schademeldingen niet een volwaardige plaats gegeven naast de indica-

toren voor ligging en het aantal voelbare aardbevingen. Dit terwijl de verklaringskracht van deze variabele al was gedemonstreerd in het OTB-onderzoek (Boelhauer *et al.*, 2016), en in de modellen van Koster (januari 2016). Daarna heeft ook het CBS (2016) aandacht besteed aan deze variabele, maar in de (pas medio april verschenen) rapportages van Bosker *et al.* (2016a; 2016b) gebeurt dat niet. Een gemiste kans, want juist omdat deze onderzoekers over de meest gedetailleerde set schadegegevens van de NAM konden beschikken, hadden zij de eersten kunnen zijn om ook het effect van varianten voor een op schademeldingen gebaseerde indicator te verkennen.

Het zou geweldig zijn voor de inwoners van het getroffen gebied als ieder die dat wil zijn woning binnen een redelijke termijn kan verkopen, daadwerkelijk maar twee procent erop hoeft toe te leggen, en dit netjes vergoed krijgt. Maar dat is niet de realiteit, en bijna vier jaar na Huizinge is er nog steeds geen volledig adequaat model voor de invloed van aardbevingen op woningprijzen in stad en Ommeland, overal waar deze impact hebben. Bosker *et al.* hebben een bijdrage geleverd aan verdieping van dit inzicht, maar hadden met meer ambitie hun model kunnen ontwikkelen, en met meer nuance hun uitkomsten kunnen melden.

LITERATUUR

- Boelhauer, P., et al. (2016). *Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen*. Delft: TU Delft – OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving.
- Bosker, M., H. Garretsen, G. Marlet, R. Ponds, J. Poort en C. van Woerkens (2016a) Bijdrage aardbevingen aan waardedaling woningen in Groningen overschat. *ESB*, 101(4733), 294–298.
- Bosker, M., H. Garretsen, G. Marlet, R. Ponds, J. Poort en C. van Woerkens (2016b). *Met angst en beven: verklaringen voor dalende huizenprijzen in het Groningse aardbevingsgebied*. Utrecht: Atlas voor gemeenten.
- CBS (2016) *Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2015*. Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Kam, G. de (2016a) Waardedaling van woningen door aardbevingen in de provincie Groningen. Een doorrekening op postcode 4 niveau. *URSI Report*, 352.
- Kam, G. de (2016b) Waardedaling door aardbevingen nader beschouwd. Een reactie op *ESB* en het onderzoek *Met angst en beven*. *URSI Report*, 354.
- Hoekstra, J. (2016) *Wonen en aardbevingen in Groningen. Een onderzoek in negen gemeenten*. TU Delft – OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving.
- Koster, H. (2016) *Gaswinning, aardbevingen en huizenprijzen*. Delft: TU Delft.