

To: [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED]@provinciegroningen.nl]
From: Koopmans J.
Sent: Thur 10/29/2015 7:31:34 PM
Subject: Re: Uitkomst OTB-workshop modellen

Dag [REDACTED] 5.1.2e

Deze bevindingen lijken mij zeker zinvol te agenderen voor ons FO Gaswinning.

Gr Johan

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 29 okt. 2015 om 13:16 heeft [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED]@provinciegroningen.nl> het volgende geschreven:

>

> Hallo Johan,

>

> Vorige week heb ik deelgenomen aan een door OTB georganiseerde workshop met de "bouwers" van de diverse modellen die in omloop zijn als het gaat om het bepalen van het effect van de aardbevingen op de waardeontwikkeling van de woningen in het aardbevingsgebied. Er lag bijgevoegd rapport op tafel waarbij per model een uitgebreide beoordeling werd gegeven. Elk model werd apart voor het voetlicht gebracht: eerst een korte inleiding door OTB, vervolgens een toelichting door de modelbouwers en tot slot een plenaire discussie over de conclusies. Ik heb voor mezelf de volgende indrukken genoteerd:

>

> · Het effect van de aardbevingen op de waardeontwikkeling van woningen lijkt vooralsnog relatief bescheiden volgens alle modellen. Wel zie je dat de dynamiek van de woningmarkt in het aardbevingsgebied duidelijk achterblijft bij de referentiegebieden waardoor de komende tijd grotere effecten op de waardeontwikkeling te verwachten zijn.

>

> · Het maakt voor het bepalen van het waarde-effect van de aardbevingen veel uit of uitgegaan wordt van het gemeenteniveau of van de door OTB bepaalde risicogebieden (zie bladzijde 8 van bijgevoegd rapport). Als uitgegaan wordt van de risicogebieden zijn de effecten sterker.

>

> · Voor circa 20% van de woningen in het aardbevingsgebied is het niet goed mogelijk om met behulp van modellen de waarde-effecten van aardbevingen in beeld te brengen. Dit betreft woningen met een specifiek karakter waarvoor het niet goed mogelijk is referentie-woningen te vinden of waarvan er zo weinig verkocht worden dat de betrouwbaarheidsintervallen van de modellen te groot worden. Gebrainstormd is hoe je voor deze woningen het waarde-effect zou kunnen bepalen. Dan kom je uit op relatief simpele methodes (bijvoorbeeld de index-aanpak van de Moerdijk-regeling) aangevuld met individuele taxaties van de betreffende panden.

>

> · Het model dat de NAM hanteert voor het bepalen van de waarde-compensatie van verkochte woningen (Momentum/ Atlas voor gemeenten) is grotendeels een black box. Een wetenschappelijke verantwoording ontbreekt, dit in tegenstelling tot de andere modellen. Dit bemoeilijkt een goede discussie over de kwaliteit van dit model. OTB heeft overigens ook een duidelijke inhoudelijke twijfels bij dit model.

>

> · De prijseffecten van de aardbevingen zijn al eerder zichtbaar dan voor de zware klap in Huizinge in 2012. Dat blijkt uit het model van Koster en van Ommeren. Die signaleren een effect vanaf 2002.

>

> · Het 3e kwartaal van 2015 laat een duidelijk afwijkend beeld zien van de voorgaande kwartalen.

>

> · Het CBS-model (= opvolger Ortec) lijkt kwalitatief beter dan het Ortec-model. Op 4 december komen de uitkomsten naar buiten. Het CBS gaat ook de risicogebieden van OTB narekenen. Hopelijk wordt op 4 december het resultaat daarvan gepresenteerd!

>

> Zouden deze bevindingen ook interessant zijn voor Eelco? Wat vind jij?

>

>

> Met vriendelijke groet,

>

> [REDACTED] 5.1.2e

> Provincie Groningen

> Afdeling Ruimte en Samenleving

> T: [REDACTED] 5.1.2e

> [REDACTED] 5.1.2e

> (vrijdagen afwezig)

>

>

>

> <151007 concept rapport waarde ontwikkeling NO Groningen.pdf>