Woningmarktonderzoek aardbevingsgebied Groningen

Peter Boelhouwer, Harry van der Heijden

OTB Onderzoek voor de gebouwde omgeving / Faculteit Bouwkunde / Technische Universiteit Delft

Wat hebben OTB/TUDelft en CMO/Stamm onderzocht?

Wat is onderzocht (1)?

- De gevolgen van de aardbevingen voor de woonbeleving en de leefbaarheid
- Met welke ideeën en oplossingen komen de bewoners?
- Hoe beïnvloeden de aardbevingen het woningkeuzegedrag van de bewoners?
- Hoe ontwikkelt zich het vertrouwen van de bewoners in de woningmarkt?

Wat is onderzocht (2)?

- Hoe heeft de woningmarkt zich sinds de beving in Huizinge in augustus 2012 ontwikkeld?
- Wijkt de waardeontwikkeling van woningen in het aardbevingsgebied af van die van de rest van Nederland?
- Wat zijn de gevolgen van de aardbevingen voor de gemeentelijke financien?
- Wat kunnen we op basis van het onderzoek aanbevelen?

Nadere onderverdeling van het risicogebied

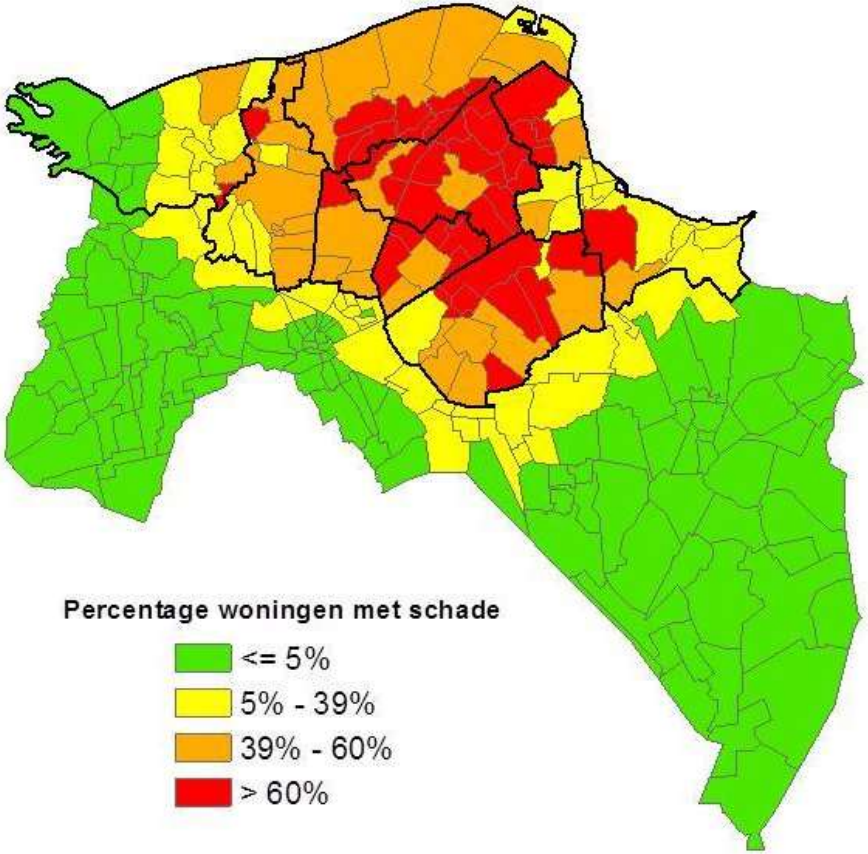
Gemeenten en risico-gebieden

risicogebied 1 = groen

risicogebied 2 = geel

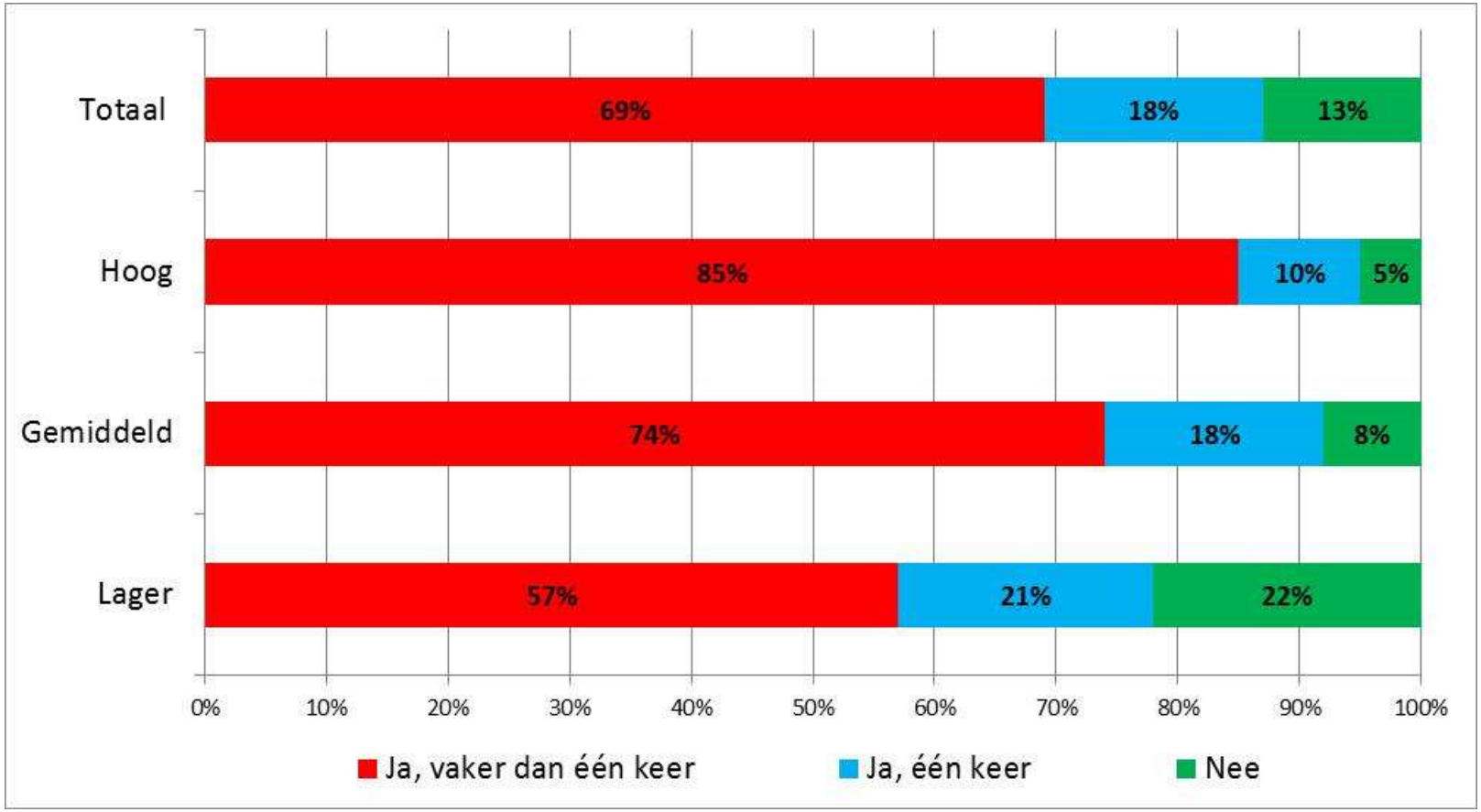
risicogebied 3 = oranje

risicogebied 4 = rood

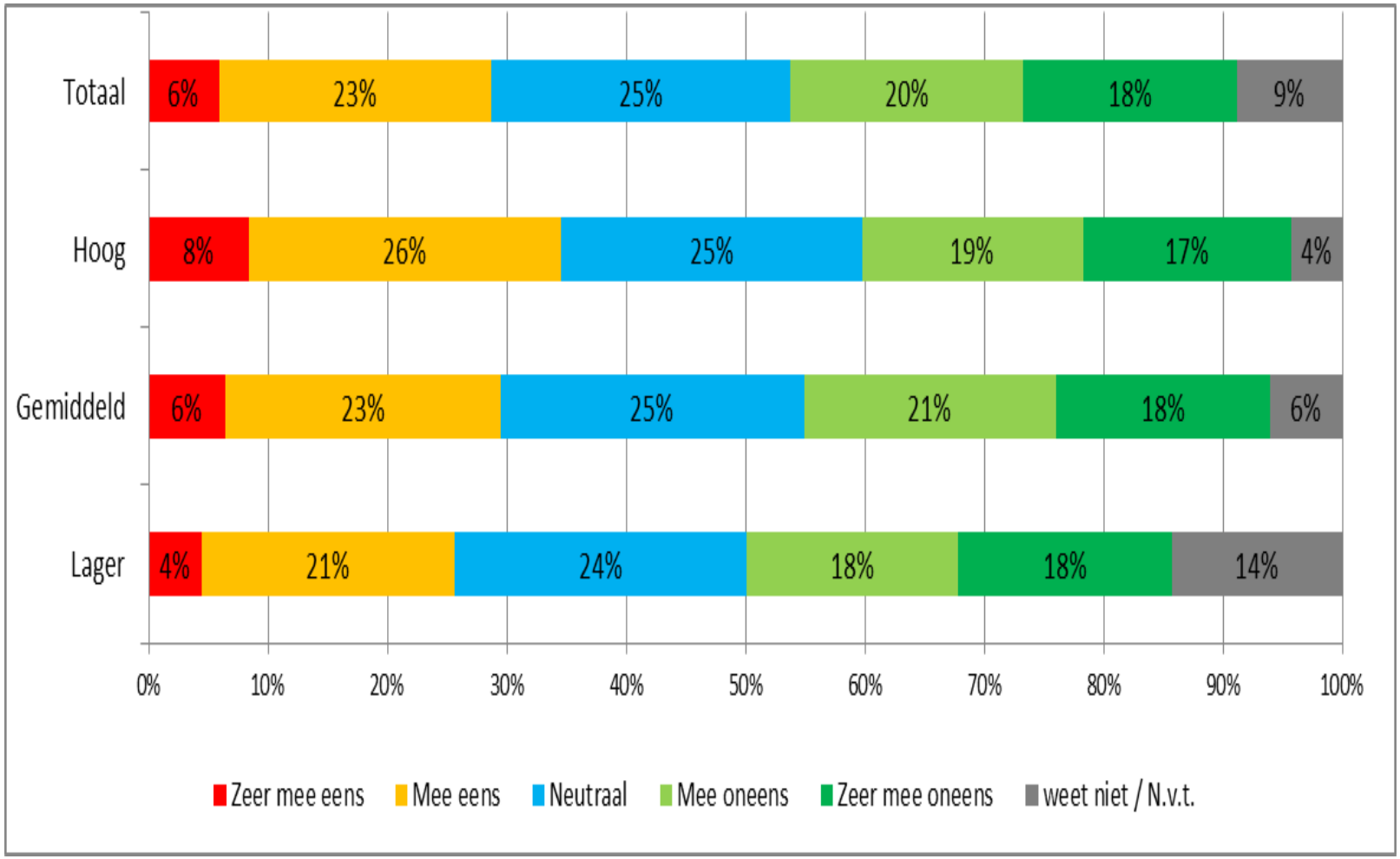


Meningen, knelpunten en oplossingsrichtingen van burgers

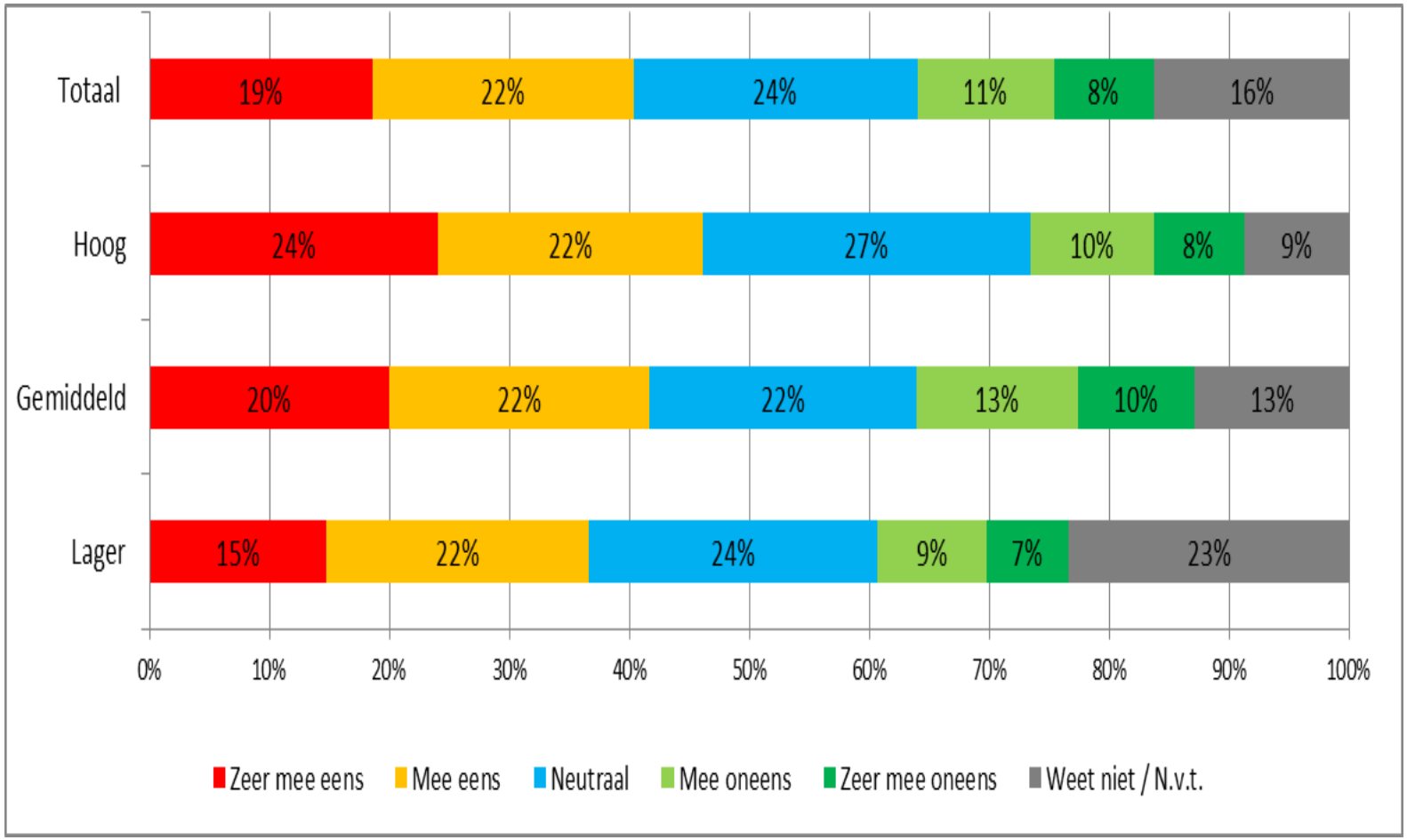
Wel eens aardbevingen gevoeld in de provincie Groningen?



Ik voel me onveilig als gevolg van de aardbevingen



Ik heb het gevoel met mijn zorgen over de aardbevingsintensiteit niet serieus genomen te worden

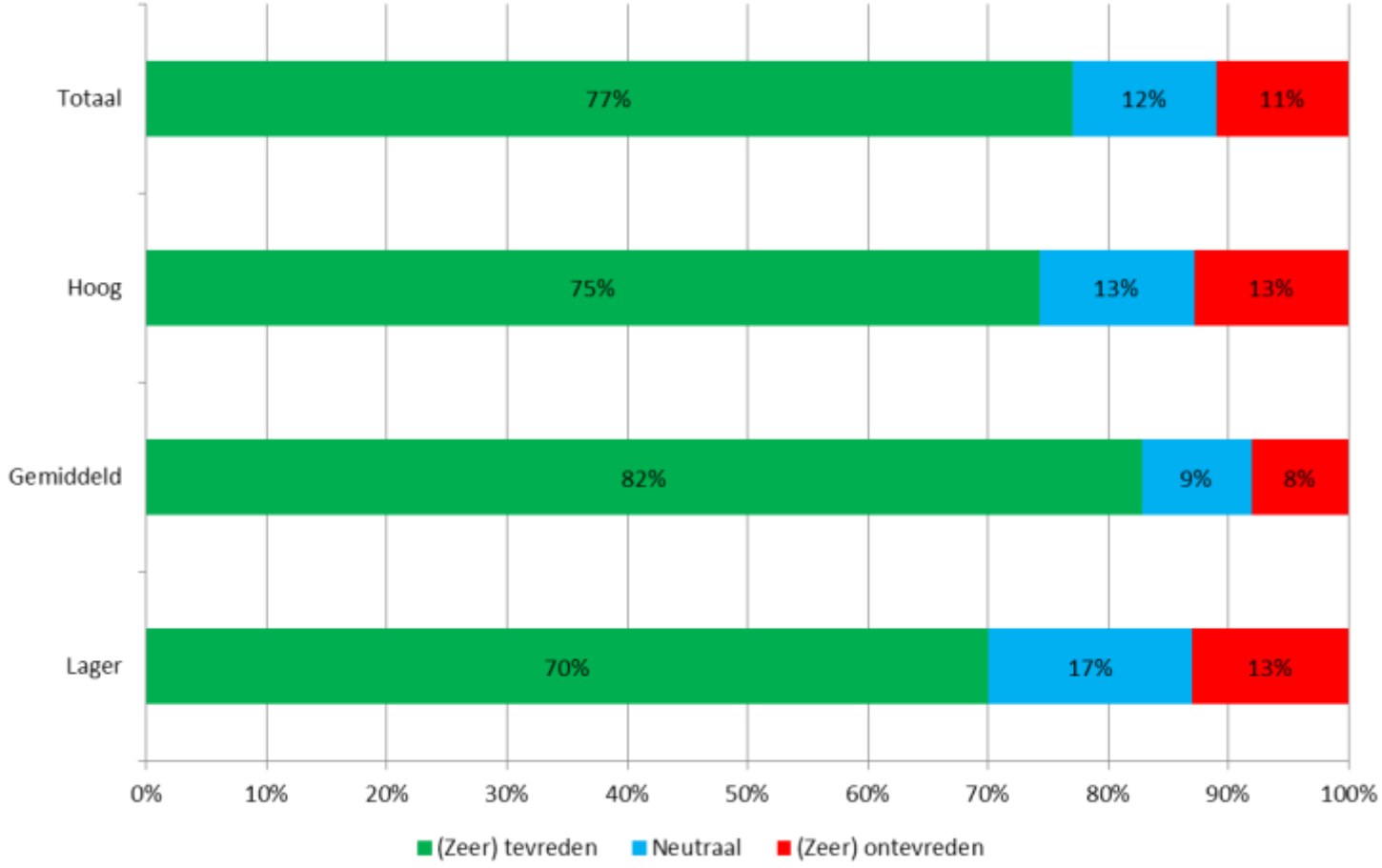


Thema's die de impact van de aardbevingen op het leven van de inwoners bepalen

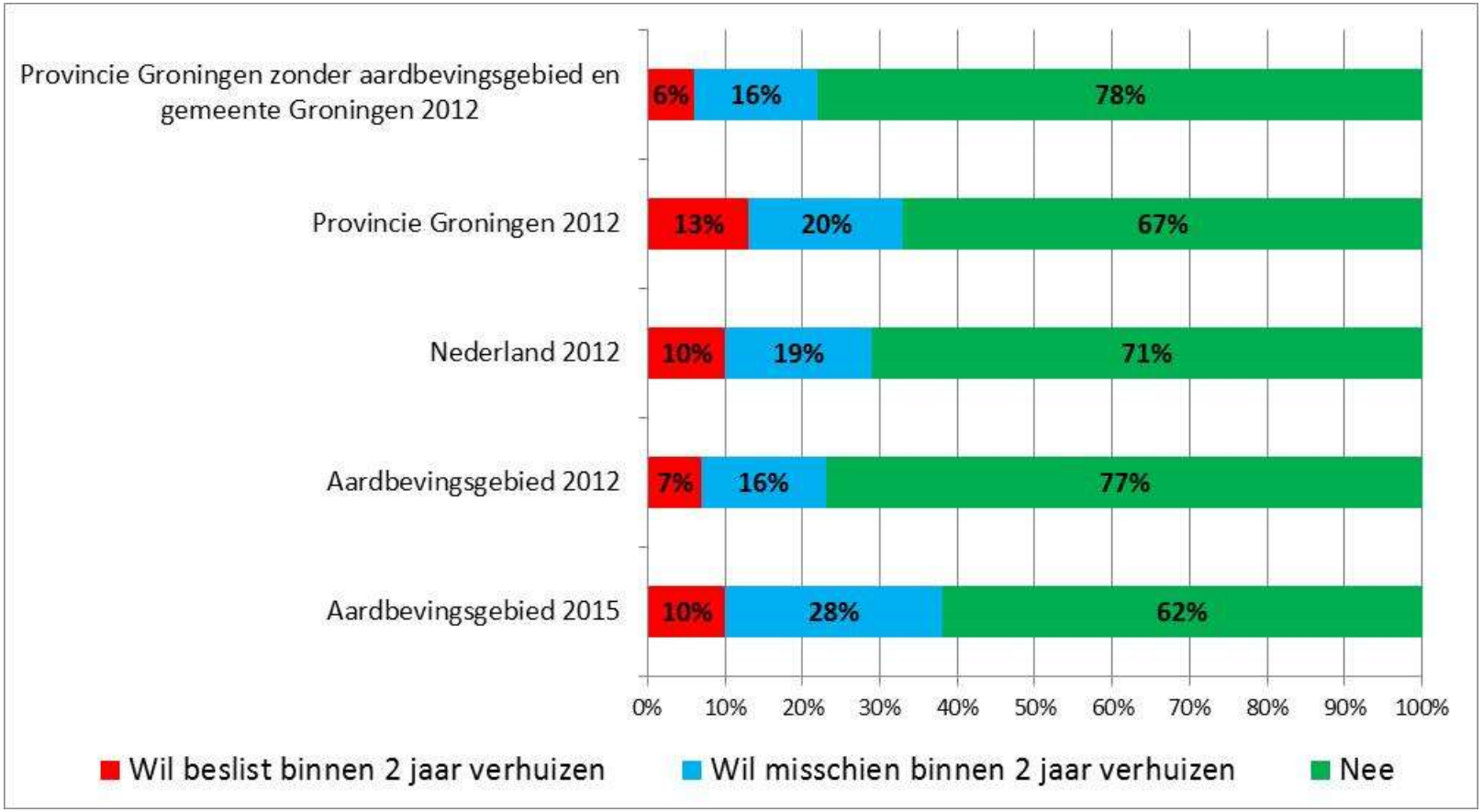
- Schadeafhandeling en procedures
- Waarde en verkoopbaarheid woning
- Vertrouwen en onbegrip
- Gevoelens van onveiligheid, onrust en boosheid
- Woonomgeving en leefbaarheid

Woonbeleving en leefbaarheid

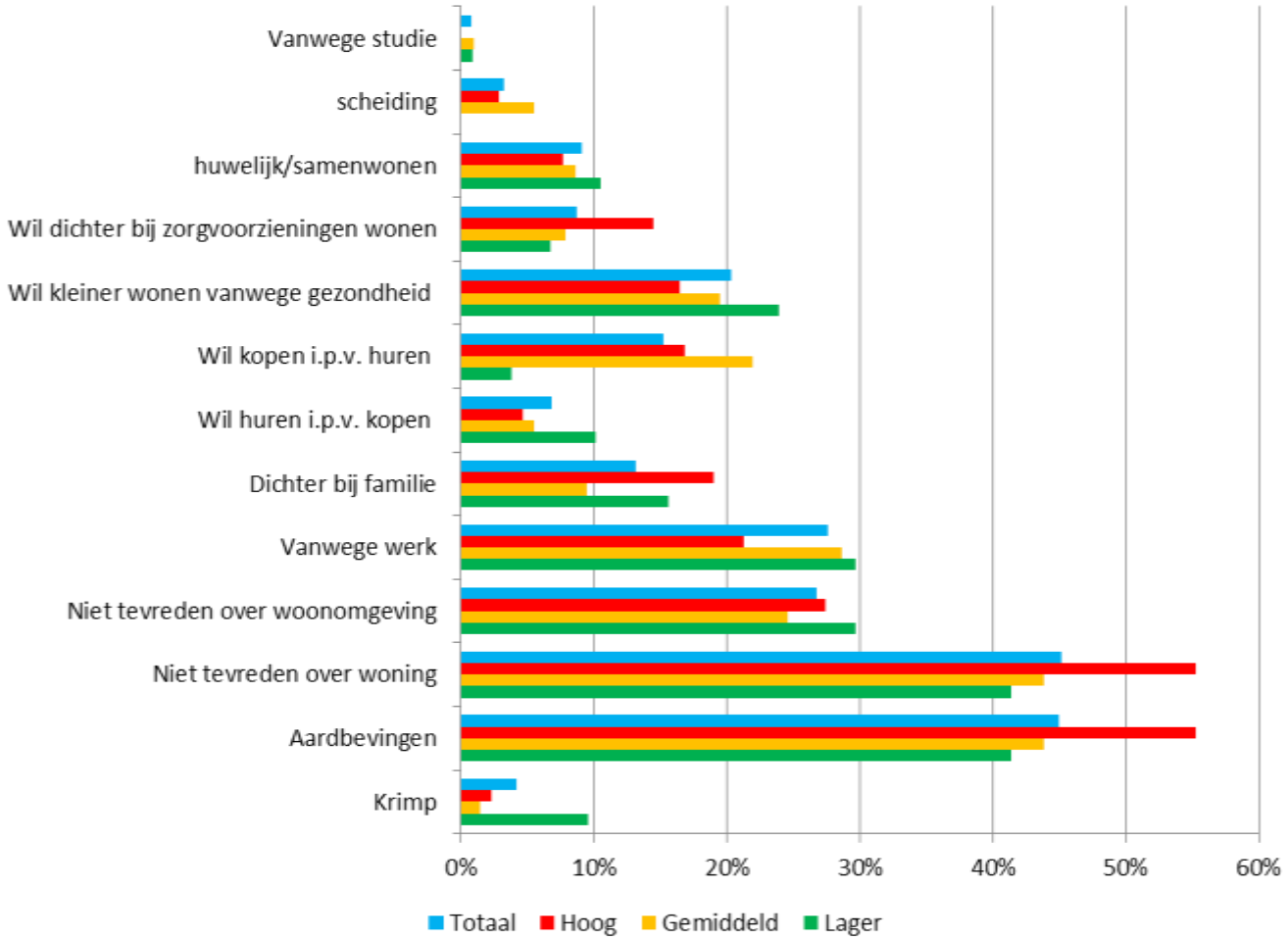
Tevredenheid met de woonomgeving naar aardbevingsintensiteit (%)



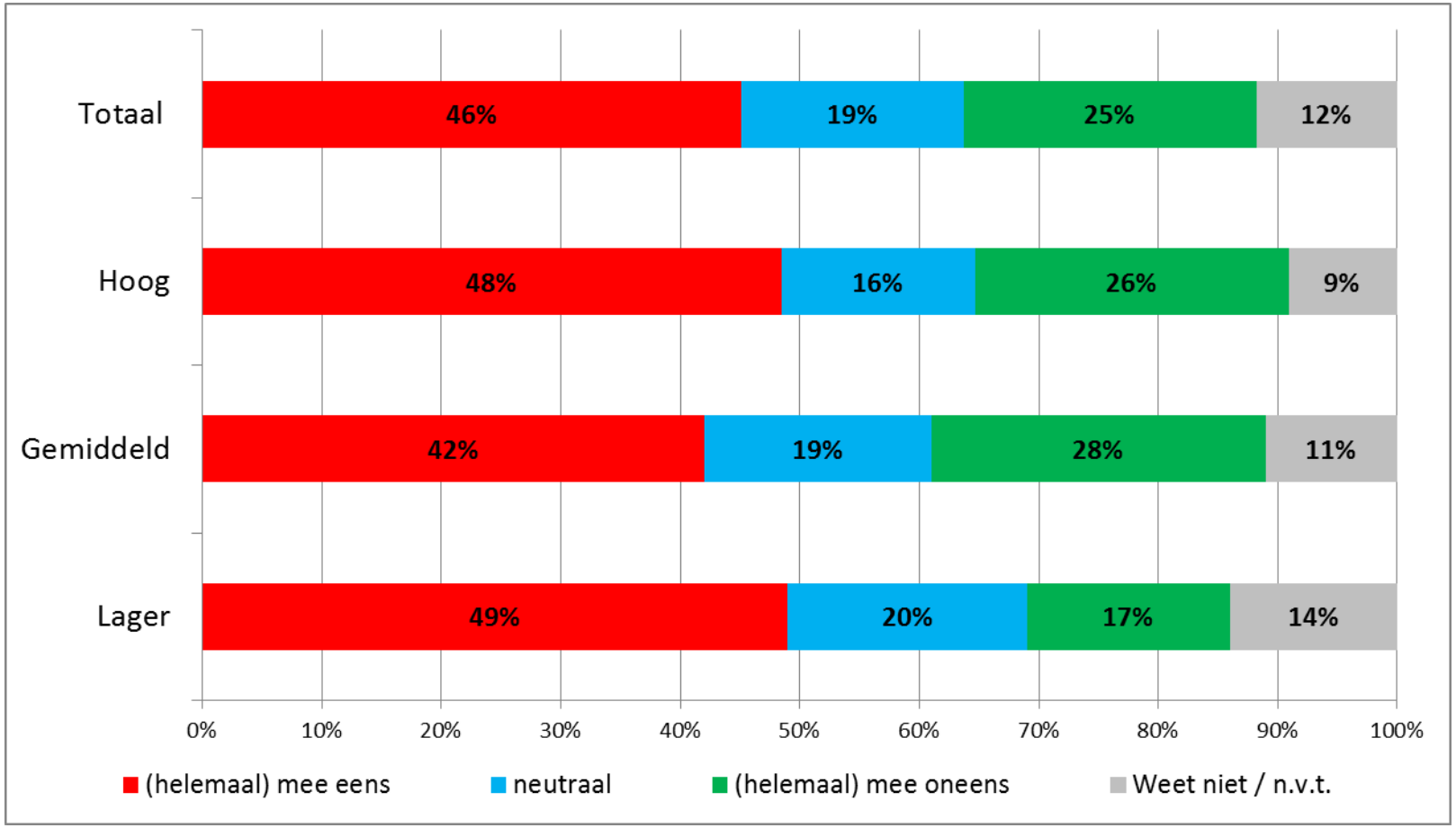
De verhuisgeneigdheid in het aardbevingsgebied vergeleken met andere gebieden



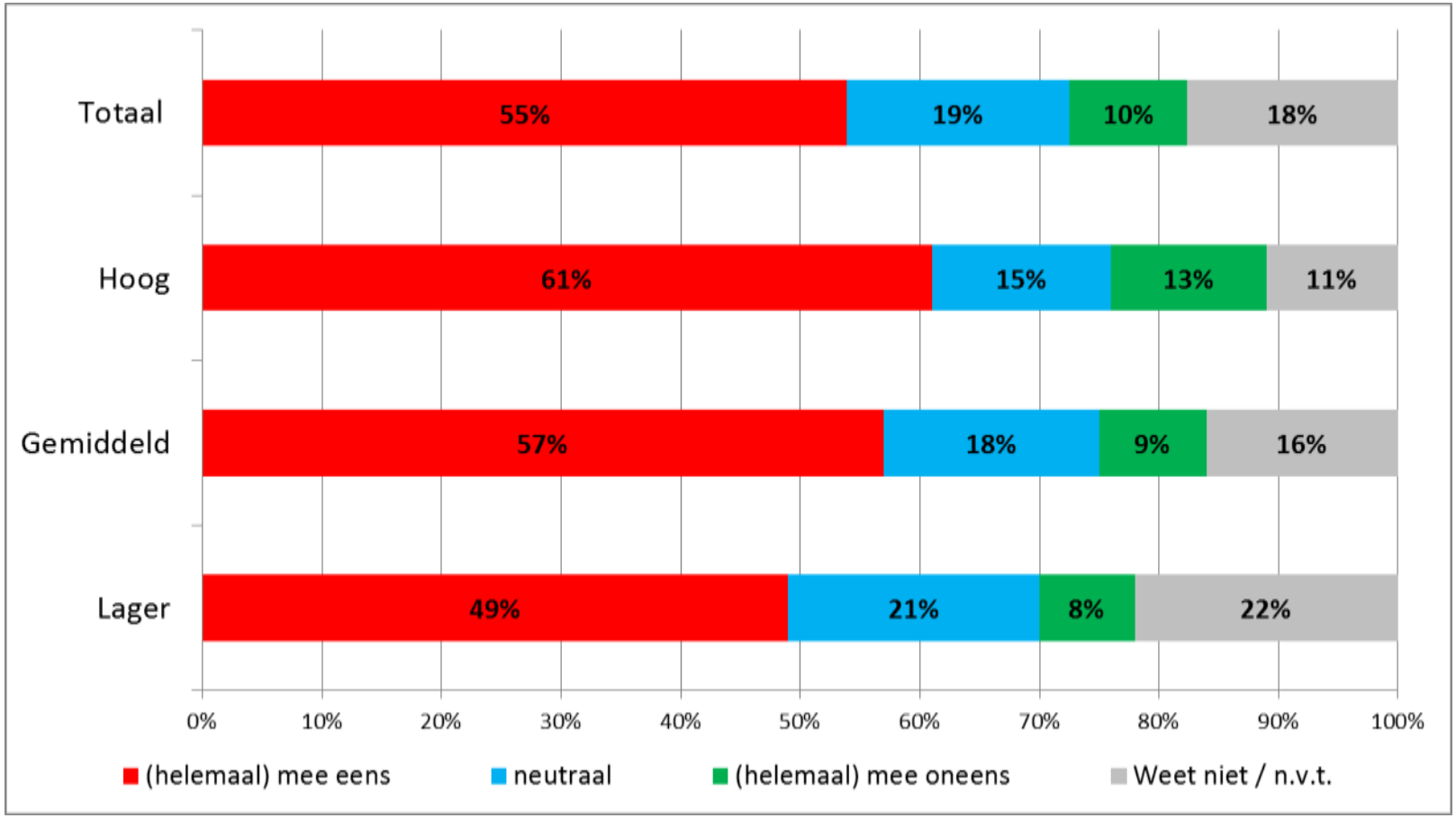
Verhuisredenen



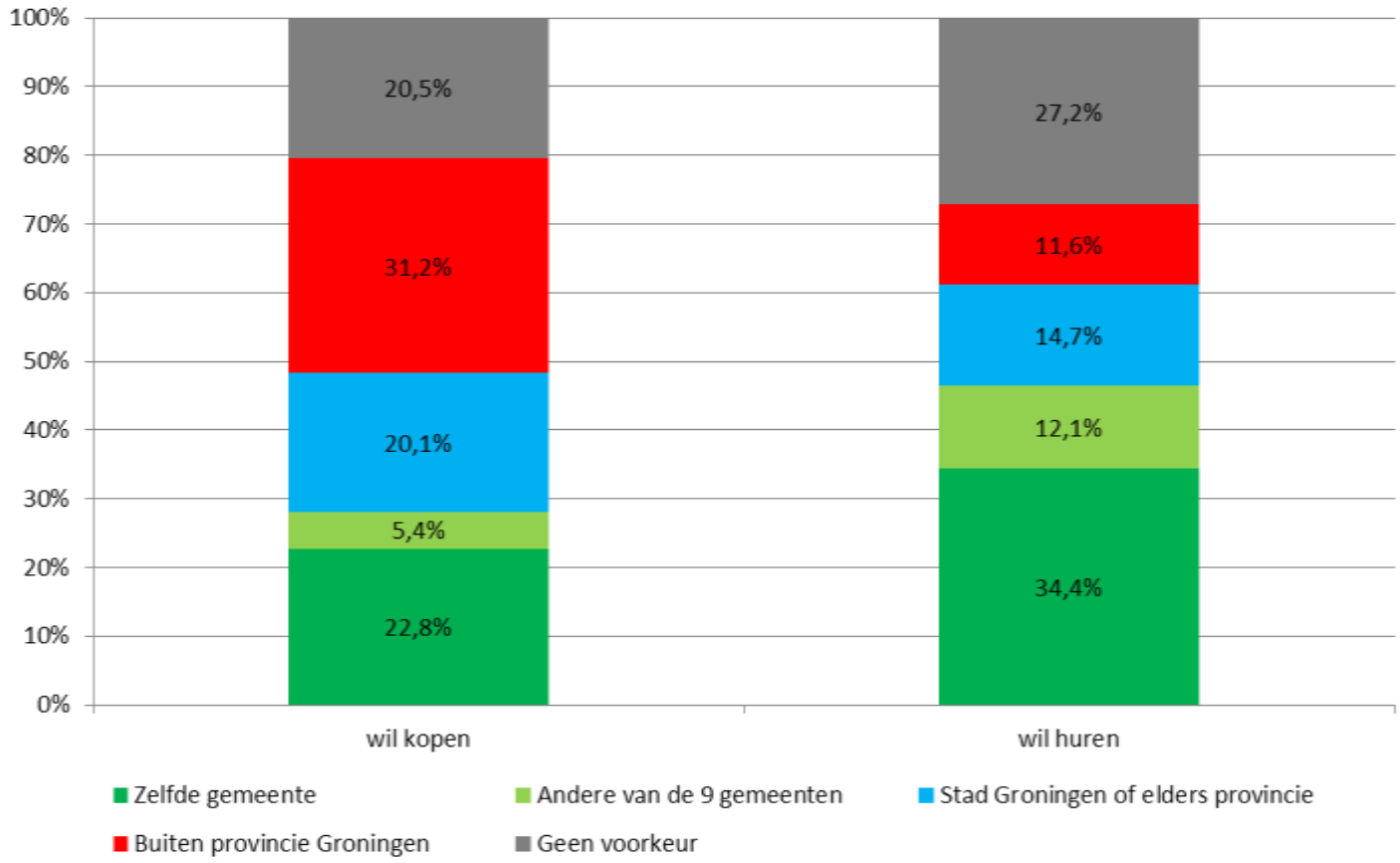
Als de overheid een redelijke prijs betaalt voor mijn woning laat ik me graag uitkopen



Als de overheid mijn woning aardbevings-bestendig maakt blijf ik er graag wonen

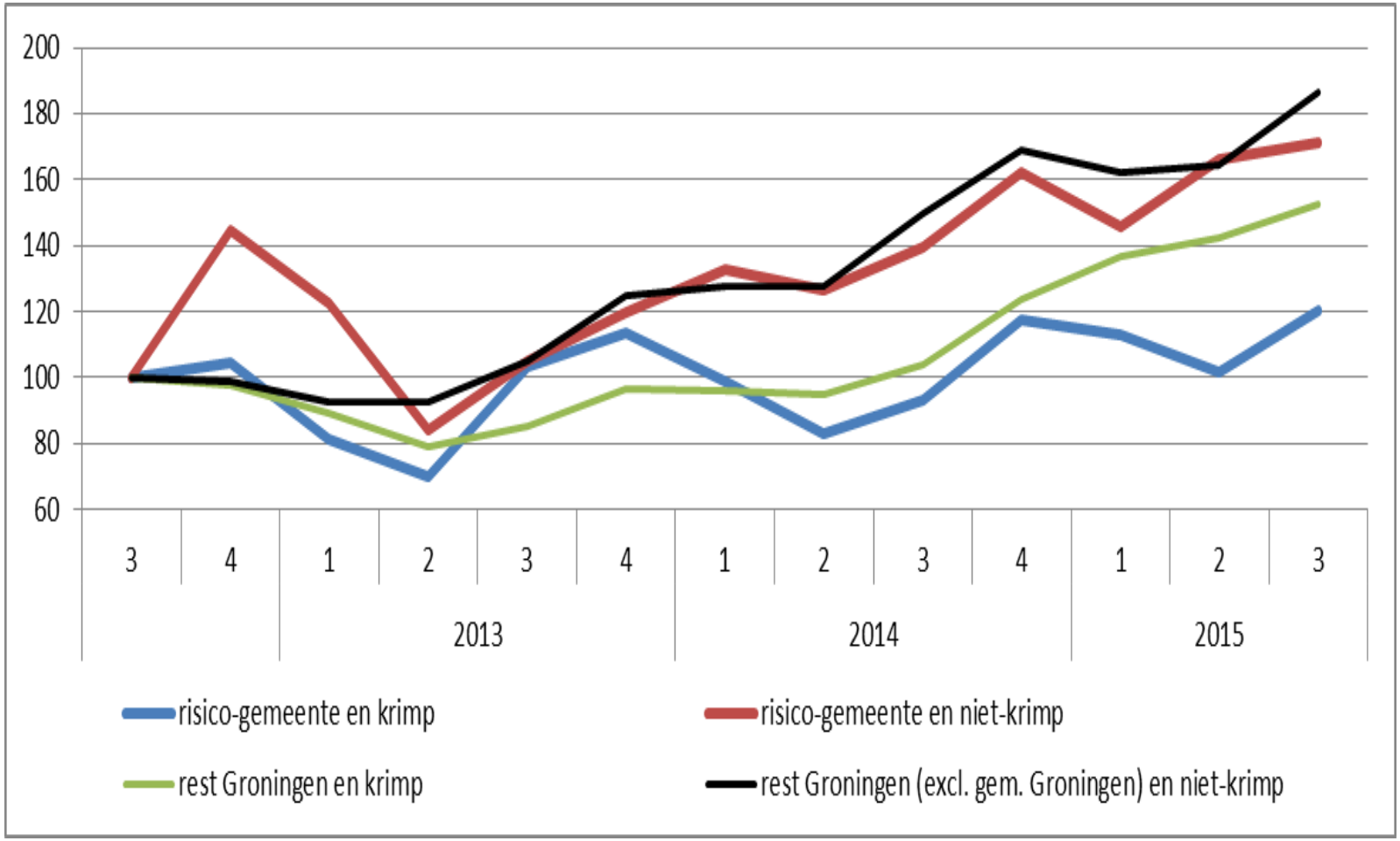


Gewenste woonlocatie van verhuisgeneigde bewoners die willen kopen of huren

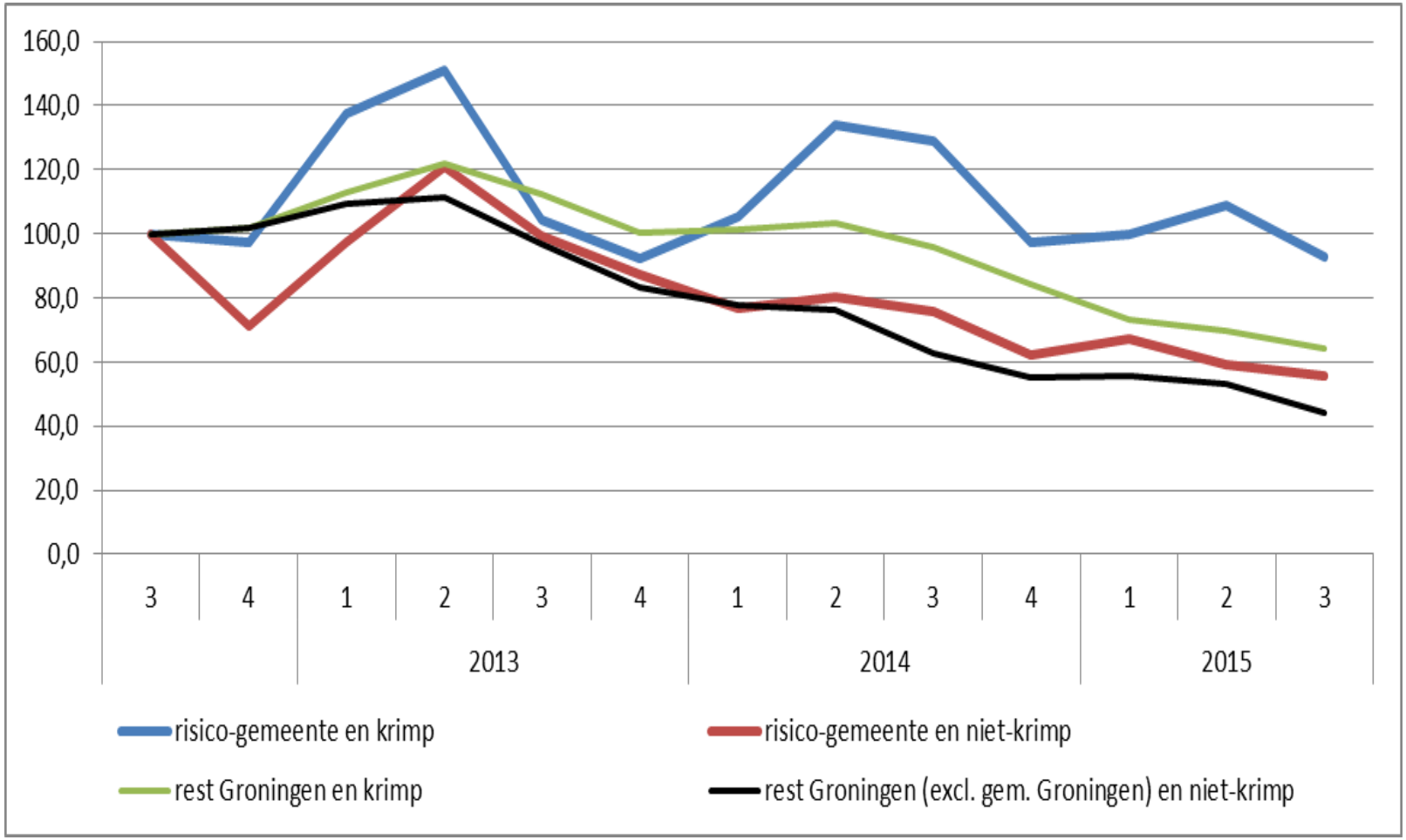


Hoe heeft de woningmarkt zich ontwikkeld?

Index van het aantal verkochte woningen in de provincie Groningen naar krimp/niet krimp



Index van de krapte-indicator naar krimp/niet krimp



Onderzoek woningwaardemodellen

Onderzoek woningwaardemodellen

- Negen onderzoeken bestudeerd
- Gebaseerd op kenmerken en herhaalde verkopen
- NVM en Kadaster bestanden gebruikt
- Keuze referentiegebieden onderscheidend
- Prijseffecten statistische modellen varieren
- Statistische onzekerheden redelijk groot of onbekend
- Naast prijsverschil lijkt verkoopsnelheid een groter probleem
- Ruimtelijk effect verdient nadere bestudering
- Door de tijd kunnen er forse verschillen (gaan) optreden

Toetsingscriteria methode waarde-dalingsregeling

- Methode moet op grote schaal te passen zijn
- De (statistische) betrouwbaarheid van de methode moet bekend zijn
- Methode moet rechtvaardig gevonden worden door de betrokkenen
- De compensatie mag niet van invloed zijn op de transactieprijs
- De uitvoeringskosten van de regeling dienen in een redelijke verhouding te staan tot de uitgekeerde bedragen
- De methode moet inzichtelijk zijn voor de betrokkenen

Aanbevelingen

Aanbevelingen waardedalingsregeling

- Verbeter en verduidelijk de huidige waardedalingsregeling
- Behoud de waardevermeerderingsregeling
- Bied vanwege onzekerheidsmarges ruimhartige compensatie
- Ontwikkel alternatief op basis van WOZ waarde
- Ontwikkel alternatief op basis van verschillen in de waardeontwikkeling in het aardbevingsgebied zelf (methode Koster/Van Ommeren)
- Handhaaf contra-expertise

Overige beleidsaanbevelingen

- Introduceer een opkoopregeling voor bewoners die hun woning niet verkocht krijgen (aansluiten bij de Moerdijkregeling)
- Ontwikkel een monitoringsysteem/cartotheek die voor veel meer partijen beschikbaar is
- Formeer een onafhankelijke commissie met alle belangenhouders die onderzoek periodiek actualiseert
- Vergoed de extra proceskosten van de WOZ bepaling voor gemeenten
- Onderzoek welke extra ondersteuning van de NCG nodig is voor gemeenten

EINDE

18-11-2015