



## Notitie

### Notitie bij het CBS-rapport 'Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld'

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) hebben onlangs beiden onderzoek gedaan naar de prijsontwikkeling van koopwoningen in Noordoost-Groningen. De conclusies die in beide onderzoeken zijn gepresenteerd komen niet op alle punten overeen. De opdrachtgever van het CBS-onderzoek, de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), heeft daarom gevraagd in deze notitie de verschillen en de oorzaken van die verschillen nader toe te lichten.

Er kan niet worden bepaald of het verschil in uitkomsten in het CBS-onderzoek en dat van de RUG significant is. De RUG concludeert dat er sprake is van een gemiddelde waardedaling tussen de 2,6 procent en 10,9 procent in de gemeentes die CBS tot het risicogebied rekent. CBS meldde in december 2015 dat de gemiddelde waardedaling in het gehele risicogebied 2,4 procent bedroeg. *De resultaten van CBS en de RUG zijn echter niet vergelijkbaar door verschillen in de gehanteerde methodes, verslagperiode en gebiedsindeling. Ook bevatten de cijfers onzekerheidsmarges.*

Het verschil in methode en gebiedsindeling komt doordat de beide onderzoeken een andere focus en doelstelling hebben. De opdracht van NCG aan CBS was om de ontwikkeling van de woningmarkt in het aardbevingsgebied op hoofdlijnen te beschrijven. In het [onderzoek van de RUG](#) is het doel om op een laag schaalniveau (woningen/ postcodes) waardeontwikkelingen te duiden. Beide onderzoeken zijn op hun eigen manier van grote waarde om de woningmarkt in het gebied in kaart te brengen.

De NCG heeft in zijn opdracht aangegeven er belang aan te hechten dat het CBS-onderzoek in eerste instantie aansluit bij het eerdere onderzoek dat door Ortec Finance is uitgevoerd. Bij de keuze van onderzoeksmethode en daarbij behorende gebiedsindelingen is deze wens een belangrijke overweging geweest. Nu is het immers mogelijk de ontwikkelingen van het Ortec-onderzoek naast die van het CBS-onderzoek te leggen. *CBS heeft dus gekozen voor een onderzoeksmethode en gebiedsindeling waarmee de continuïteit ten opzichte van eerder uitgevoerd onderzoek gewaarborgd is.*

#### Methoden

Onderzoekers van de bouwkundefaculteit van de TU Delft (OTB) hebben de methoden van verscheidene onderzoeken naar woningmarktontwikkelingen in Groningen met elkaar [vergeleken](#). Het OTB beschrijft dat er twee manieren zijn om 'risicowoningen' te onderscheiden van 'referentiewoningen'.

Er zijn methoden op macroniveau die gebruikmaken van risico- en referentiegebieden en daarmee ook imagoschade mee nemen. Imagoschade is schade die ontstaat doordat potentiële huizenkopers gebieden mijden omdat ze denken dat de kans op schade door aardbevingen aanwezig is. Er zijn daarnaast methoden waarin schadegegevens op microniveau (per postcodegebied) als uitgangspunt zijn genomen. Hierdoor kan een geografisch gedetailleerd beeld opgebouwd worden, maar is imagoschade in postcodegebieden zonder schade moeilijk in te passen.

Het RUG-onderzoek kent een microaanpak en richt zich erop de effecten van aardbevingen en de schade die zij veroorzaken op postcodeniveau in kaart te brengen. Het CBS-onderzoek maakt gebruik van een macrobenadering en richt zich ook op imagoschade door de gebieden met minder of geen fysieke schade in de buurt van aardbevingsgebieden tot het risicogebied te rekenen. Op die gebieden kan immers geen fysieke schade, maar wel imagoschade van toepassing zijn.

De microfocus van het RUG-onderzoek maakt het van groot belang om uitschieters in prijsontwikkeling in kleine gebieden in fysieke schade gedetailleerd in kaart te brengen. Dat gebeurt bijvoorbeeld voor postcodegebieden waar de schade een sterk effect heeft op de prijzen. De macrofocus van het CBS-onderzoek maakt dat dergelijke uitschieters een kleinere invloed hebben, omdat de gebieden die imagoschade zullen hebben geleden groter zijn. Ook hier speelt mee dat CBS naar het grote geheel probeert te kijken en dus minder op kleine deelgebieden focust. Anders gezegd: *omdat CBS woningmarktontwikkelingen op macroniveau beoogt te beschrijven, valt de beschrijving van zogenoemde uitschieters buiten de reikwijdte van het onderzoek.*

### **Toekomstig CBS onderzoek**

Een essentieel onderdeel van gedegen onderzoek is om onzekerheden en eventuele vertekening te kwantificeren in de einduitspraken van rapportages. Daarin zal CBS altijd kwaliteitsverbetering nastreven, ook als er geen concrete aanwijzingen zijn voor tekortkomingen in de huidige aanpak. Daarom behoudt CBS zich het recht voor om in toekomstig onderzoek aanpassingen te doen in gebiedsindelingen, mits de vergelijkbaarheid op lange termijn gewaarborgd blijft.

In het algemeen richt CBS zich bij het opstellen van classificaties zoals indelingen naar fysieke schade zich bij voorkeur op data die zo objectief mogelijk meetbaar zijn. Voor fysieke schade zullen metingen van grondversnellingen of -snelheden waarschijnlijk worden verkozen boven meldingen van schade, omdat bij meldingen eerder sprake kan zijn van problemen rond volledigheid en selectiviteit. Omdat voor CBS ook imagoschade in Groningen een rol speelt, zullen meldingen wel altijd meegewogen moeten worden in gebiedsclassificaties van CBS. *CBS streeft er voor de woningmarkt in Groningen naar om een set van robuuste indicatoren en hun onzekerheden te rapporteren over een langere termijn.*

### **Evaluatie**

CBS beschouwt het als waardevol dat er door meerdere onderling onafhankelijke partijen op dit gebied onderzoek wordt gedaan. In het bijzonder is het van belang dat er verschillende methodes worden gehanteerd. *Diversiteit in onafhankelijk onderzoek is belangrijk.*

Voor de beleidspraktijk is het eveneens van belang inzicht te hebben in de verschillen in de methoden en uitkomsten van uiteenlopende onderzoeken. Een onafhankelijke analyse zoals OTB eerder heeft uitgevoerd naar de methoden van een aantal relevante onderzoeken naar de woningmarkt in Groningen, is uiterst relevant. Deze analyse is echter uitgevoerd voor het verschijnen van het RUG-onderzoek. Het is daarom wenselijk dat het RUG-onderzoek ook in toekomstige vergelijkende analyses wordt meegenomen.