

Projectnaam: Effecten Wind op Zee op huizenprijzen
Projectbegeleider: [REDACTED]
Telefoonnummer: [REDACTED]
Email adres: [REDACTED]
Correspondentieadres: Postbus 17 8200AA Lelystad

Heeft dit inkoopplan betrekking op een wijziging van een lopende opdracht?

Nee

Centrale vraagstelling

Op dit moment liggen er twee windparken binnen zichtsafstand van de Nederlandse kust: Offshore Windpark Egmond aan Zee (OWEZ, sinds 2007, ruim binnen de 12 mijlszone) en Prinses Amalia bij IJmuiden (sinds 2008, net buiten 12 mijlszone). Deze windparken zijn in een strook van IJmuiden tot Petten afhankelijk van de weersomstandigheden te zien, het dichterbij de kust gelegen OWEZ vaker en beter dan Amalia.

De vraagstelling voor dit onderzoek is: Hebben deze bestaande windmolenparken op zee een effect gehad op de woningmarkt en zo ja hoe groot is dat effect?

Omschrijving/eisen eindproduct

Een beknopt rapport met een beschrijving van het uitgevoerde onderzoek en de bevindingen, inclusief een samenvatting voor niet ingevoerde belangstellenden.

Randvoorwaarden/achtergrondinformatie

Ten behoeve van het tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten realiseren van duurzame energie wordt opnieuw gekeken naar de mogelijkheden voor windenergie binnen de 12-mijlszone. Na een quick-scan zijn 5 mogelijke gebieden overgebleven die in aanmerking hiervoor zouden kunnen komen: in de voordelta voor Schouwen, voor de Maasvlakte, voor de Hollandse kust ten zuiden en ten noorden van IJmuiden en ten slotte ten noorden van Ameland (zie kaart).

In het kader hiervan wordt onderzocht wat de mogelijke maatschappelijke kosten en baten zijn van windenergie binnen de 12NM. Een van de mogelijke effecten is een negatief effect op de huizenprijzen van woningen met uitzicht op de kust. Teneinde te bepalen of er sprake is van een dergelijk effect is nader onderzoek nodig.

Aanpak

Omdat een woningmarkt primair een regionale markt is, dient de prijsontwikkeling van woningen die mogelijk een negatief effect ondervinden vergeleken worden met vergelijkbare woningen die geen last hebben gehad van dit effect. Daarnaast moet in het onderzoek worden beschreven in hoeverre de regionale markt dezelfde ontwikkeling heeft meegemaakt als de bovenregionale markt. Dit omdat de woningmarkt sinds de opening van deze parken in 2007 en 2008 als geheel een negatieve ontwikkeling heeft meegemaakt en hier alleen wordt gezocht naar een afwijking t.o.v. de trend. Zorgpunt is dat het wellicht om te weinig woningen gaat om een goede conclusie te trekken. Daarom zal als eerste stap onderzocht worden of er voldoende transacties zijn om conclusies te kunnen trekken.

Daarnaast wordt het bureau ook uitnodigen na te gaan of er elders in Nederland vergelijkbare situaties zijn waarmee eventueel ook een zinvolle vergelijking kan worden gemaakt. Gelet op het specifieke karakter van de Nederlandse woningmarkt, zal geen onderzoek worden gedaan naar buitenlandse windmolenparken. Hierover is in 2012 door Rigo al een literatuuronderzoek gedaan.

Bij de prijsontwikkeling gaat het primair om daadwerkelijk verkochte woningen, maar als er sprake is van te weinig transacties kan wellicht ook naar de vraagprijs van nog niet verkochte woningen gekeken worden. In het veld zal bekeken worden in hoeverre een verkochte woning wel of geen zicht heeft op de twee windparken.

Benodigde deskundigheid

Deskundigheid is nodig van de ontwikkeling van de woningmarkt en de onderzoekstechniek van de repeat-sales. Eerder heeft het kadaster in samenwerking met de VU een dergelijk onderzoek gedaan voor Wind op Land. Gelet op de hierbij ontwikkelde methodiek, wordt het kadaster verzocht hiervoor een offerte uit te brengen, waarbij zij zelf kan bepalen in hoeverre hiervoor samenwerking met de VU nodig is.

Tijdpad/deadlines/fasering

Omdat de resultaten input kunnen zijn voor de MKBA moet het onderzoek zo spoedig mogelijk opgestart worden en uiterlijk eind september een eerste indicatie van de resultaten te hebben. Concept-rapport in oktober inclusief overleg, definitief rapport november.

Organisatie

Gelet op de gewenste snelheid en het alleen beschrijven van de de feitelijke effecten, wordt hier geen aparte begeleidingsgroep voor opgezet. Wel zal op basis van de concept-rapportage een overleg worden georganiseerd met betrokken partijen als gemeenten (als vertegenwoordiger van hun burgers), VEH (als algemene vertegenwoordiger woningeigenaren)en de bewonersgroep die zich bij de inspraak voor de SV WoZ heeft gemeld.

Van toepassing zijnde (leverings)voorwaarden

Op de uitvoering van deze opdracht zijn de **ARVODI 2011** -voorwaarden van toepassing. Uw algemene voorwaarden sluit ik hierbij uit.

In aanvulling dan wel afwijking op de ARVODI-voorwaarden geldt dat de artikelen 16, 18, 19.4, 25.3 en 25.4 niet van toepassing zijn. Met betrekking tot de aansprakelijkheid (artikel 19 ARVODI) geldt dat deze is gemaximeerd tot € 150.000 voor opdrachten met een totale waarde kleiner dan of gelijk aan € 50.000.

Kostenvergoeding

Kosten vergoeding op basis van werkelijke kosten, tot een vooraf overeengekomen maximum.

Projectbeheersing

Bij aanvang van het project zal een eerste check plaatsvinden om te bezien of er voldoende data beschikbaar is. Hierover zal overleg plaatsvinden met de opdrachtgever. Wanneer er onvoldoende data blijkt te zijn wordt het project op dat moment afgesloten.