

Toelichting bij rapporten Ortec:

Minister Kamp heeft op 7 oktober twee rapporten bekend gemaakt die betrekking hebben op de waardedaling. In zijn begeleidende brief schrijft hij het volgende:

Het rapport 'De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: actualisatie 1^e en 2^e kwartaal 2014', laat zien dat er in de eerste 2 kwartalen van 2014 geen sprake is van significante waardedaling in het risicogebied ten opzichte van de referentiegebieden. Wel zijn er duidelijke aanwijzingen dat de woningmarkt in het risicogebied zich minder gunstig ontwikkeld heeft.

Het rapport 'De invloed van fysieke schade op verkopen van woningen rond het Groningenveld' laat zien dat er vooralsnog geen directe invloed van fysieke schade kan worden aangetoond op verkoopprijzen. Wel geldt dat woningen met een schademelding langer te koop staan en vaker uit de markt worden teruggetrokken. De woningmarkt lijkt daarmee ongunstiger voor woningen met fysieke schade dan voor woningen zonder fysieke schade.

NAM zal de conclusies van deze rapporten meenemen in hun waardedalingsregeling. In verband met verslechterde verkoopmarkt kan er bij individuele gevallen wel sprake zijn van waardedaling. In de waardedalingsregeling zal op individuele basis, per object, een inschatting worden gemaakt van mogelijke waardedaling en op basis daarvan een compensatie worden uitgekeerd. NAM is voornemens om de eerste uitkeringen in november bekend te maken.

1. Positie Groningen

Het onderzoek van Ortec richt zich, evenals de eerdere kwartaalrapportages, op het risicogebied. Dat definiëren zij als het gebied begrensd door Groningen gasveld en het gebied waar zich aardbevingen en schades voordoen ten gevolge hiervan. Vervolgens wordt dat vertaald met de 8 gemeenten uit het kerngebied. Terwijl bijvoorbeeld De Marne (14,3% van de woningen schade) en Hoogezand Sappemeer (4,3% van de woningen schade) zijn als referentiegebied gedefinieerd en Groningen (1,6% van de woningen schade) als uitzonderingsgebied.

Onze conclusie: Dat de andere 7 gemeenten die ook boven het Groningen gasveld liggen, buiten het onderzoek worden gehouden is niet terecht. Wel zal er een onderscheid moeten gemaakt worden tussen de gebieden met heel veel schades (Loppersum 67%) en minder schade (opm van hoogleraar George de Kam, dvhn 11 oktober).

2 Minder gunstige ontwikkeling woningmarkt

De conclusie uit het rapport dat er geen significante waardedaling optreedt zal statistisch waarschijnlijk wel kloppen (alhoewel het aantal woningen met schade mogelijk te gering is om hier statistische uitspraken over te doen). Maar dat de woningmarkt zich minder gunstig heeft ontwikkeld is mijn inziens een understatement. Statistisch wordt namelijk berekend dat in het risicogebied het aantal verkopen daalt, het aantal te koop staande woningen toeneemt, het aantal dagen dat een woning te koop staat toeneemt, het verschil tussen vraag- en verkoopprijs toeneemt en de verkoopsnelheid afneemt. Voor woningen met schade is bijvoorbeeld de gemiddelde toename van te koop staan 99 dagen!

Onze conclusie: Het is goed dat aan de DT is besloten om een eigen onderzoek te laten doen. Belangrijk dat hier ook gekeken wordt naar woningen die onverkoopbaar zijn of blijken en een inschatting maakt van wat het de burger kost aan "ongunstige woningmarkt".