

PERSBERICHT

Groningen, 21 januari 2016

Van: Begeleidingscommissie Woningmarktonderzoek

GRONINGSE LEEFBAARHEID EN WONINGMARKT ZWAAR ONDER DRUK *"Bewoners voelen zich onveilig en koopwoningmarkt functioneert slecht."*

Vandaag ontving de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) de eindconclusies en adviezen van het Woningmarktonderzoek, uit handen van de begeleidingscommissie Woningmarkt van de Dialoogtafel. Het Woningmarktonderzoek is een breed onderzoek naar verschillende aspecten van de woningmarkt en is uitgevoerd door de faculteit Bouwkunde van TU Delft in samenwerking met CMO/Stamm. Op basis van de resultaten adviseren zij NCG o.a. de bestaande waardevermeerderingsregeling in stand te houden, meer zekerheid te bieden aan bewoners/eigenaren die hun woning willen verkopen en een meer generieke opkoopregeling te hanteren. Geert-Jan ten Brink, voorzitter begeleidingscommissie Woningmarktonderzoek : "Ik vind de resultaten zeer schokkend. De leefbaarheid in het aardbevingsgebied is sterk verslechterd. Veel bewoners voelen zich onveilig en de woningmarkt functioneert slecht"

Leefbaarheid is verslechterd

Uit het onderzoek komt naar voren dat bijna 1 op de 3 huishoudens (ruim 15.000) in de negen aardbevingsgemeenten* zich onveilig voelen als gevolg van de aardbevingen. Bijna 4.000 huishoudens kampen met psychische problemen als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Sinds de sterke aardbeving in Huizinge in augustus 2012 is de leefbaarheid in het Groninger aardbevingsgebied aanzienlijk verslechterd. In 2012 was de tevredenheid met de woonomgeving in het aardbevingsgebied vergelijkbaar met de rest van Nederland. In 2015 is de tevredenheid echter sterk gedaald. Hiermee behoort het aardbevingsgebied tot de slechtst scorende gebieden van Nederland.

Weinig vertrouwen in de overheid

Veel mensen hebben weinig tot geen vertrouwen meer in de overheid. De bewoners zijn van mening dat de overheid en de NAM veel te weinig doen om de negatieve effecten van de aardbevingsproblematiek aan te pakken. Het gevoel heerst dat de overheid de kant van de NAM kiest en geen volledige verantwoordelijkheid neemt. De schadeafhandeling en de procedures daaromheen geven de bewoners van het aardbevingsgebied veel zorg en frustratie. "De waardevermeerderingsregeling was een positief lichtpuntje en zou alleen al om die reden in stand gehouden moeten worden", aldus Ten Brink. Veel mensen willen het gebied verlaten als er niet snel iets verandert.

Woningmarkt onder druk

De bevolkingskrimp en de aardbevingen hebben er toe geleid dat er in het aardbevingsgebied geen sprake meer is van een normaal functionerende koopwoningmarkt. Met name de combinatie van krimp en aardbevingen is een giftige cocktail voor de toekomst. Het herstel van de koopwoningmarkt in het aardbevingsgebied blijft achter bij de rest van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) en bij Nederland. Dat blijkt uit de hoeveel woningen die te koop staan, uit de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen, de verkoopprijs, de verkooptijd, het verschil tussen transactieprijs en vraagprijs, het aantal te koop staande woningen en de gemiddelde looptijd van de te koop staande woningen.

Een ruimere opkoopregeling

In het plan van de NCG beperkt de opkoopregeling zich tot die woningen waarvan de veiligheid door middel van versterking niet snel genoeg kan worden gegarandeerd of waarvan de kosten voor schadeherstel en/of versterking groter zijn dan de economische waarde. Daarnaast kan ook in schrijnende situaties tot opkopen worden overgegaan. De onderzoekers adviseren een uitbreiding van deze opkoopregeling naar alle gevallen waarin bewoners hun woning niet binnen een redelijke termijn voor een redelijke prijs kunnen verkopen. Bij een opkoopregeling kan het beste worden aangesloten bij de zogenaamde Moerdijkregeling, waarbij de woningwaarde van een individuele woning berekend wordt door de WOZ-waarde uit het verleden te indexeren naar het huidige moment.

Waardedalingsregeling

De onzekerheid over de waarde van de woning is een belangrijk negatief effect van de aardbevingsproblematiek. Momenteel wordt een eventuele compensatie voor waardedaling pas na verkoop bepaald. Voor een goede waardecompensatieregeling is het van belang dat deze eenvoudig en transparant is, waarbij de bewoners vooraf zelf kunnen inschatten op hoeveel compensatie voor waardeverlies ze recht hebben. Ten Brink "De huidige methodiek voldoet hier niet aan en leidt achteraf tot veel onbegrip en frustratie. Bovendien bevat de gehanteerde methode een hoge onbetrouwbaarheidsmarge. De huidige regeling dient dan ook te worden aangepast en nieuwe alternatieve methoden kunnen verder worden uitgewerkt."

Monitoren van de resultaten

De onderzoekers adviseren tot slot een onafhankelijke monitoringscommissie in te stellen die de leefbaarheid en de woningmarkt in het aardbevingsgebied gaat volgen. Ook zou deze commissie aanbevelingen voor noodzakelijk vervolgonderzoek kunnen doen. Zodat het niet bij deze momentopname blijft maar er op langere termijn een compleet en actueel beeld ontstaat.

** Appingedam, Bedum, De Marne, Delfzijl, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum*

Noot voor de pers

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met **5.1.2e** van het Groninger Gasberaad, via **5.1.2e**