

## Verslag overleg met Adviescommissie Waardedaling op 29 januari 2019

**Aanwezig:** mr. A. Hammerstein, prof. dr. J. Rouwendal, prof. dr. P. J. Boelhouwer en <sup>(10)(2e)</sup>  
<sup>(10)(2e)</sup> namens de commissie en <sup>(10)(2e)</sup> <sup>(10)(2e)</sup> en <sup>(10)(2e)</sup> namens de gemeenten en de provincie

De gemeenten en de provincie constateren dat de commissie niet kiest voor het model van Elhorst/Duran omdat hier nog een aantal elementen van verduidelijkt moet worden. De uitkomsten van dit model leiden gemiddeld tot hogere schade-uitkering dan die van het voorkeursmodel van de commissie (Bosker e.a.). Bovendien is dit voorkeursmodel op initiatief van de NAM ontwikkeld, wat niet bepaald bevorderlijk is voor het draagvlak onder de bevolking. Het is daarom volgens de gemeenten en de provincie van groot belang voor de woningbezitters in de regio dat beide modellen in de periode voorafgaand aan een definitieve keuze door de minister nog gedetailleerd en verbeterd worden. Waarbij als absolute randvoorwaarde geldt dat deze nadere uitwerking de voortgang in de besluitvorming niet mag belemmeren.

De commissie ziet zeker potenties in het model van Elhorst/Duran, maar dit model is nog in zo'n pril ontwikkelingsstadium dat het nog minimaal een jaar duurt voordat het voor een regeling werkbaar is. Naar verwachting van de commissie zullen de uitkomsten van het verbeterde model niet ver afwijken van die van het voorkeursmodel van Bosker e.a. Vanuit diverse kanten is er verder bij de commissie op aangedrongen om snel tot een goede regeling te komen voor de bevolking in het aardbevingsgebied. De commissie kiest er dan ook voor om het model van Elhorst/Duran niet verder te ontwikkelen.

De gemeenten en de provincie constateren dat de commissie verwacht dat de kans op "besmetting" door de kans op aardbevingen zal afnemen en geleidelijk dalen tot nul nu de gaswinning op termijn wordt gestopt. De gemeenten en de provincie delen dit optimisme niet. Er is een enorme achterstand in de schade-afhandeling en de versterkingsoperatie komt nauwelijks van de grond. Zij verwachten dat dit tot langdurige onzekerheid leidt en tot structurele stagnatie van de woningmarkt in met name de te versterken gebieden. Het is niet ondenkbaar dat een belangrijk deel van de te versterken woningen de komende jaren onverkoopbaar zal blijken. Dit maakt dat voor de gemeenten en de provincie dat het kiezen van een vaste peildatum voor de te versterken woningen niet de voorkeur heeft. En ook dat in de te versterken gebieden het voorkeursmodel naar verwachting geen adequate inschatting geeft van het waarde-effect van de aardbevingen.

De commissie erkent dat de versterkingsopgave grote waarde-effecten kan hebben, die bovendien de komende jaren groter zouden kunnen worden. Mogelijk dat het model deze effecten niet altijd correct in beeld kan brengen. Om die reden stelt de commissie voor om:

1. Een bezwaarprocedure mogelijk te maken voor de betreffende woningen. Daarbij houdt de commissie er rekening mee dat een fors aandeel van de huiseigenaren (circa 10% oftewel 9000) bezwaar zal maken.
2. Expliciet vast te leggen dat als sprake is van extra waardedaling na de voorgestelde peildatum van 1 januari 2019 er ook extra compensatie moet plaatsvinden.

De commissie is bereid om in plaats van de WOZ-waarde de werkelijke verkoopwaarde als uitgangspunt te nemen voor de regeling, mocht uit de analyse van de gemeenten en de provincie inderdaad blijken dat dat de gemiddelde verkoopwaarde van de woningen in het aardbevingsgebied fors hoger ligt dan hun gemiddelde WOZ-waarde.

De commissie is bereid om nog eens kritisch te kijken naar de uitkomsten van de gemeente Delfzijl van het model van Bosker e.a., waarvoor het model volgens de analyse van de gemeenten en de provincie een onrealistisch laag schadepercentage van slechts 3% berekent.

De afbakening van het risicogebied is gebaseerd op schade-gegevens. Bij de gebruikte schade-gegevens bestaan de nodige twijfels bij de gemeenten en de provincie. In dit licht is de commissie bereid om nog eens kritisch te kijken naar de gebruikte schade-gegevens en bijbehorende afbakening van het risicogebied.