

Hallo Jan en (10)(2e),

Ik heb de uitspraak gelezen naar aanleiding van de vraag wat de uitspraak betekent voor de inwoners van de stad Groningen.

Belangrijke overwegingen van de rechtbank zijn:

- De rechtbank heeft overwogen dat ten aanzien van alle woningen in het getroffen gebied kan worden geconcludeerd dat de mogelijkheid van schade door waardevermindering als gevolg van door gaswinning veroorzaakte aardbevingen aannemelijk is. De waardedaling zal echter per individueel geval moeten worden vastgesteld.
- Over de vaststelling van de waardevermindering heeft de rechtbank expliciet overwogen dat enkel de invloed van aardbevingen mag meewegen, invloed van andere omstandigheden moeten buiten beschouwing worden gelaten. Er kan wel rekening worden gehouden met alle bestaande en toekomstige ontwikkelingen die naar verwachting een aantoonbaar en duurzaam gevolg kunnen hebben voor de omvang van de schade. Of hiervoor aanleiding is zal door deskundigen onderbouwd kunnen worden. De rechtbank overweegt dat een peildatum lastig is (door de eisers was dit naar voren gebracht) omdat niet is vast te stellen wanneer de waardevermindering is aangevangen. Onder de gegeven omstandigheden acht de rechtbank de hantering van de taxatiedatum als uitgangspunt het meest in overeenstemming met de redelijkheid en billijkheid. Ten tijde van de taxatie kan de werkelijke waarde van het onroerend goed vergeleken worden met de waarde zonder aardbevingsproblematiek, rekening houdend met alle bestaande en toekomstige omstandigheden die aantoonbaar en duurzaam van invloed kunnen zijn op de schadebegroting.

Men kan dus nu, ongeacht verkoop en ongeacht of er fysieke schade is opgetreden, aanspraak maken op vergoeding van schade die men heeft geleden als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door gaswinning en die bestaat uit waardevermindering van onroerende zaken. Of er schade is en hoeveel moet per individueel geval steeds bekeken te worden. Bij de bepaling van de schade kan ook meegenomen worden dat door geplande maatregelen de waarde weer kan verbeteren. Dit dient bekeken te worden op moment van taxatie.

Op zich kunnen inwoners van de gemeente Groningen zich ook beroepen op deze uitspraak indien waardevermindering door aardbevingen kan worden aangetoond. Maar de overweging van de rechtbank dat het aannemelijk wordt geacht dat er de mogelijkheid is van waardedaling is met name gebaseerd op rapporten en verklaringen van makelaars. Op basis van wat ik heb kunnen bekijken zat de gemeente Groningen daar niet bij. Het onderzoek van Ortec (in opdracht van het ministerie) uit 2013 heb ik gevonden. Dit rapport gaat uit van de risico gemeenten, Appingedam, Ten Boer, Delfzijl, Loppersum, Slochteren en Eemsum en Bedum en Winsum (deze laatste gemeenten hebben ze ook betrokken omdat de effecten van de aardbeving in 2012 in Huizinge daar duidelijk merkbaar waren) en dus niet de gemeente Groningen. Wel merken ze op dat het gaat om voorlopige risicogemeenten. De meest recente rapporten van Ortec heb ik nog niet kunnen vinden en het rapport van de VU (onafhankelijk) en de Atlas van gemeenten (opdracht van NAM) ook niet. Ik kan dus niet beoordelen van welke gebieden zij uitgaan. De VU heeft overigens een algemene conclusie getrokken en dat is dat per beving van hoger dan 2.2 op de schaal van Richter een gemiddelde waardedaling is geconstateerd van 1.2% van het onroerend goed binnen een straal van 10 km van het epicentrum van de beving.

Uitgaande (vooralsnog) dat de rapporten niet expliciet onderzoek hebben gedaan naar de effecten in de gemeente Groningen, zijn er wat dat betreft (nog) geen concrete bewijzen dat ook in de gemeente Groningen sprake is van waardedaling.

Ik weet ook niet of er andere aanwijzingen zijn dat de onroerende zaken in de gemeente Groningen ook in waarde verminderen door de effecten van de aardbevingen. Ik heb daar in ieder geval op dit moment nog niets over vernomen dat in algemene zin een effect aanwezig is door het risico op aardbevingen (hebben we bv berichten dat makelaars er rekening mee houden bij hun taxatie?)/ Ik

kan me wel voorstellen dat bv bij een geval waar al schade is ontstaan het een effect kan hebben op de taxatie. Verder kan het in de toekomst nog veranderen als de gemeente Groningen meer als aardbevingsgemeente bekend komt te staan (bv door rapporten over risico's op aardbevingen, meer schadegevallen of als blijkt dat bv veel woningen versterkt moeten worden etc).

Kortom, ook inwoners van de gemeente Groningen hebben iets aan de uitspraak als er sprake is van aantoonbare waardevermindering. Maar de vraag is of in algemene zin men (makelaars/kopers) in de gemeente Groningen (of delen daarvan) bij een taxatie dit effect wordt meegenomen. Misschien is er sprake van waardedaling in sommige wijken of in bepaalde situaties (maar daar kan ik niet zoveel zinnigs over zeggen). Of van waardedaling sprake is zal nog steeds individueel aangetoond moeten worden. Overigens moeten de mensen in de gebieden die wel onderzocht zijn de waardevermindering ook individueel aantonen. Voor deze groep zal het echter wel makkelijker zijn gelet op de onderzoeken die er liggen.

Als er nog meer info nodig is dan hoor ik het graag. Of als het handig is als ik bij vastgoed ga informeren of zij meer kunnen zeggen over de effecten van het risico op aardbevingen op de waarde van onroerend goed in de stad Groningen.

Mvg (10)(2e)