

MEMO

Aan: AB regio
Datum: 30 januari 2019
Onderwerp: ambtelijk advies gemeenten en provincie op concept-rapport commissie waardedaling

Samenvatting

Op dinsdag 29 januari jl. heeft de adviescommissie waardedaling gesproken met een ambtelijke vertegenwoordiging van gemeenten en provincie. Tijdens dit overleg heeft de commissie haar conceptadvies toegelicht en heeft de ambtelijke vertegenwoordiging haar inhoudelijke terugkoppeling kunnen leveren op het concept advies. De commissie adviseert de minister hoe het Rijk op een goede wijze invulling kan geven aan de uitspraak van de rechter en de Hoge Raad inzake het direct compenseren van schade in de vorm van waardedaling. De commissie heeft verzocht om het ambtelijk advies van gemeenten en provincie toe te zenden. Omdat dit advies gezamenlijk door gemeenten en provincie is opgesteld leggen wij dit graag ter goedkeuring aan u voor.

Beslispunt

- Instemmen met de analyse van het conceptadvies

Bijlagen

- 20190130 Conclusies uit overleg met Adviescommissie Waardedaling op 29 januari 2019
- 20190118 Conceptadvies waardedaling woningen aardbevingsgebied Groningen ter bespreking op 28 en 29 januari

Aanleiding

Om woningeigenaren in het aardbevingsgebied te compenseren heeft NAM in 2014 de regeling waardedaling ingevoerd. Deze regeling biedt compensatie als een woning bij verkoop minder opbrengt door het risico op aardbevingen. Het Gerechtshof Leeuwarden heeft echter in januari 2018 bepaald dat waardedaling ook los van een eventuele verkoop van de woning gecompenseerd moet worden.

De minister heeft hiertoe een onafhankelijke commissie ingesteld die een advies moet uitbrengen over een regeling waardedaling. De commissie moet aangeven hoe waardedaling ook het beste publiek gemaakt kan worden en hoe dit kan passen in het ene loket bij het Instituut Mijnbouwschade dat in oprichting is.

De commissie bestaat uit de heren mr. A. Hammerstein, prof. dr. J. Rouwendal en prof. dr. P.J. Boelhouwer.

Conceptadvies

De commissie heeft op 18 januari jl. zijn conceptadvies uitgebracht. Dit advies is gericht op hoe de regeling er uit moet gaan zien. Dit conceptadvies is aan verschillende partijen in de regio gestuurd (Stichting WAG, GBB, Gasberaad, gemeenten, provincie, Rijk).

Proces

De commissie is op 29 januari 2019 naar Groningen gekomen om van de verschillende partijen hun reactie op het conceptadvies te horen, waaronder ook de gemeenten en de provincie. Deze input verwerkt de commissie tot een eindrapport. Dit eindrapport denkt de commissie in februari te publiceren en dan aan te bieden aan de minister. Het advies wordt verwerkt in een regeling die de minister aanbiedt aan de Tweede Kamer. Vervolgens wordt dit belegd bij het Instituut Mijnbouwschade in oprichting.

Ambtelijk commentaar op het conceptadvies zoals ingebracht bij de commissie namens de gemeenten en de provincie

Het conceptadvies van de adviescommissie waardedaling bevat een aantal waardevolle elementen:

- Er wordt een transparante regeling voorgesteld op basis van een gedegen model (methode Bosker e.a.) dat het bewoners mogelijk maakt vooraf redelijk goed in te schatten op hoeveel compensatie voor waardeverlies ze recht hebben.
- Een ruimhartige compensatie wordt voorgesteld in het licht van de grote onzekerheid inzake de waarde-effecten van de aardbevingen.
- Geadviseerd wordt het positieve effect op de woningwaarde van de waardevermeerderingregeling niet mee te nemen, aangezien deze regeling bedoeld is als compensatie voor overlast.
- Het voorgestelde toepassingsgebied betreft alle woningen waar sprake is van waardedaling door aardbevingen.

De commissie kiest voor het model van Bosker e.a. Het model van Elhorst en Duran wordt niet overgenomen omdat hier nog een aantal elementen van verduidelijkt moeten worden. De uitkomsten van dit model leiden gemiddeld tot hogere schade uitkering dan die van Bosker e.a.. Het is daarom 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. Een absolute randvoorwaarde bij deze nadere uitwerking moet uiteraard zijn dat dit de voortgang in de besluitvorming niet mag belemmeren.

De commissie is optimistisch over het effect van de aardbevingen op de woningmarkt nu de gaswinning op termijn wordt gestopt. Men verwacht dat de kans op "besmetting" van dit gebied door de kans op aardbevingen zal afnemen en geleidelijk dalen tot nul. Wij delen dit optimisme niet. Er is een enorme achterstand in de schade-afhandeling en de versterkingsoperatie komt nauwelijks van de grond. Wij verwachten dat dit tot langdurige onzekerheid leidt, en structurele stagnatie van de woningmarkt in met name de te versterken gebieden.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het percentage mogelijk te versterken woningen per aardbevingsgemeente:

Percentage mogelijk te versterken woningen per aardbevingsgemeente			
	Omvang	Aantal mogelijk te	% mogelijk te
	woningvoorraad	versterken woningen	versterken woningen
Appingedam	5925	2528	43
Delfzijl	12240	2523	21
Groningen	100945	2281	2
Het Hogeland	23260	683	3
Loppersum	4685	2202	47
Midden-Groningen	28025	1363	5
Oldambt	18380	91	0
Zuidhorn	7885	0	0
Totaal	201345	11671	6

In totaal moeten bijna 12.000 woningen mogelijk versterkt worden. Hoewel het in vergelijking tot de woningvoorraad van het hele aardbevingsgebied slechts een bescheiden percentage betreft (6%) gaat het op lokaal niveau om forse aandelen. Met name in Appingedam, Delfzijl, Loppersum en de voormalige gemeente Ten Boer. Elk jaar wordt opnieuw berekend welke woningen precies versterkt moeten worden. Dit vergroot de onzekerheid. Het is dan ook niet ondenkbaar dat een belangrijk deel van de te versterken woningen de komende jaren onverkoopbaar zal blijken. Een en ander maakt dat het kiezen van een vaste peildatum voor deze woningen niet onze voorkeur heeft. En ook dat o.a. in de te versterken gebieden het model geen adequate inschatting maakt van het waarde-effect van de aardbevingen. Om die reden stellen wij voor:

- Te kiezen voor een jaarlijks te actualiseren peildatum voor de te versterken woningen.
- Woningeigenaren in het aardbevingsgebied de mogelijkheid te bieden om buiten het model om een waarde-toekenning te geven op basis van een woning-specifieke taxatie.

Verder is er nog een aantal aandachtspunten waar de commissie niet op ingaat:

- Er wordt ons inziens geen praktisch voorstel gedaan hoe moet worden omgegaan met bijzondere panden zoals bedrijfsgebouwen, monumentale panden, boerderijen enzovoort. Dat zijn best veel panden die in een uitzonderingssituatie zitten.
- Woningeigenaren die in het verleden gebruikt hebben gemaakt van de waardedalingsregeling van NAM dienen gebruik te kunnen maken van de nieuwe regeling met verrekening van de verkregen compensatie in het verleden.
- Ook woningeigenaren die in het verleden hun huis hebben verkocht zonder gebruik te hebben gemaakt van deze regeling moeten van de nieuwe regeling gebruik kunnen maken.

Wij zijn het niet eens met het feit dat de commissie adviseert om de WOZ-waarde als grondslag te nemen voor de bepaling van de aardbevingschade, oftewel het effect van de aardbevingen op de waardedaling van de woningen. De WOZ-waarde ligt in de aardbevingsgemeenten structureel lager dan de werkelijke verkoopwaarde, zoals navolgende tabel laat zien. In deze tabel is als voorbeeld het effect op de schade uitgewerkt bij een waardedaling van 10%. Hieruit blijkt dat dit effect substantieel kan zijn.

Vergelijking WOZ-waarde met verkoopwaarde in 2017 voor de aardbevingsgemeenten (x € 1000)			
			Verschil in aardbevingssschade bij waardedaling van 10%
	WOZ	Verkoopwaarde*	
Delfzijl	121	141	2
Oldambt	128	152	3
De Marne	139	152	1
Eemsmond	144	168	3
Appingedam	134	175	5
Loppersum	144	176	4
Midden-Groningen	149	192	5
Ten Boer	169	195	3
Winsum	165	196	3
Zuidhorn	187	197	1
Bedum	174	199	3
Groningen	157	207	6
*Bron: Kadaster			

Omdat voor het leeuwendeel van de woningen in het aardbevingsgebied geen actuele verkoopwaarde bekend is, is het onvermijdelijk dat de commissie met een advies moet komen welke methodiek moet worden gehanteerd om deze actuele waarde te bepalen.

In de bijlage is het effect weergegeven van de aardbevingen op de koopsom per gemeente volgens het advies van de commissie, waarbij tevens de groei van de koopsom in de overige Groningse gemeenten, de Drentse gemeenten en Nederland als geheel is vermeld. In algemene zin levert het door de commissie geadviseerde schadepercentage per gemeente een plausibel beeld op. Dat geldt niet voor de gemeente Delfzijl, waarvoor de commissie een schadepercentage van slechts 3% adviseert. Deze gemeente is zwaar getroffen door de aardbevingen zoals blijkt uit de in het aardbevingsgebied uitgevoerde OTB- en KAW-onderzoeken. Er is hier sprake van een versterkend effect van aardbevingen bovenop de sterke krimp. Zo is de leefbaarheid in Delfzijl gedaald tot een van Nederlandse begrippen ongekend laag niveau. De direct aangrenzende buurgemeente Appingedam kent een schadepercentage van 7%. Graag zouden wij dan ook zien dat de commissie nog eens kritisch kijkt naar de uitkomst van het voorkeursmodel voor de gemeente Delfzijl.

In het voorkeursmodel van de commissie mogen de referentiewoningen niet in een gebied liggen waar ooit een schademelding in verband met de aardbevingen is toegekend. Hierbij zijn diverse kanttekeningen te maken:

- In hoeverre heeft het beleid van NAM tav het "buitengebied" hier effect op? NAM hanteerde lange tijd een grens waarbij de schade per definitie niet geaccepteerd werd.
- Wat is het effect van de ontbrekende voortgang bij de TCMG hierop? Niet in behandeling betekent automatisch niet geaccepteerd en zo kunnen gebieden ontstaan waarbij op basis van een getalsmatige analyse witte vlekken ontstaan.
- Het model gebruikt wel degelijk referentiewoningen in gebieden met schade, met name in Noord Drenthe en het Westerkwartier. Dit omdat bij de bepaling van deze woningen gebruikt is gemaakt van een verouderde schade-inventarisatie (3e kwartaal 2016).

Verder is er onzekerheid over de exacte begrenzing van het risicogebied zoals blijkt uit het rapport "Nog altijd in beweging" van Atlas voor gemeenten. Daarbij gaat het om grote aantallen woningen, met name in de stad Groningen. Hoe gaat de commissie hiermee om?

Tot slot meldt de commissie ten onrechte dat er alleen referentiegebieden buiten de provincie Groningen worden gebruikt in het gekozen model van Bosker e.a. Dit is niet correct. Uit de diverse publicaties van dit model blijkt dat een groot aantal referentiewoningen in het Westerkwartier en Oost Groningen worden gebruikt. Dit heeft overigens naar verwachting geen negatief effect op het door het

model bepaalde waarde-effect van de aardbevingen. Dit omdat de referentiewoningen in Groningse gebieden liggen waar niet of nauwelijks aardbevingsschade voorkomt en waar het effect van de aardbevingen op de woningwaarde positief is als gevolg van het "waterbed"-effect: een deel van de woningvraag uit het aardbevingsgebied verplaatst zich hier naartoe.

Bijlage Effect aardbevingen op koopsom per gemeente volgens adviescommissie			
	Groei koopsom 2012-2018	Schadepcentage volgens commissie	Groei koopsom 2012-2018 zonder aardbevingen
Gemeente Aa en Hunze	112		112
Gemeente Appingedam	118	7	125
Gemeente Assen	117		117
Gemeente Bedum	136	5	141
Gemeente Borger-Odoorn	117		117
Gemeente Coevorden	103		103
Gemeente De Marne	118	2	121
Gemeente De Wolden	135		135
Gemeente Delfzijl	100	3	103
Gemeente Eemsum	118	7	125
Gemeente Emmen	111		111
Gemeente Groningen	123	3	126
Gemeente Grootegast	101		101
Gemeente Haren	135		135
Gemeente Hoogeveen	118		118
Gemeente Leek	113		113
Gemeente Loppersum	98	15	113
Gemeente Marum	135		135
Gemeente Meppel	112		112
Gemeente Midden-Drenthe	119		119
Gemeente Midden-Groningen	109	3	112
Gemeente Noordenveld	116		116
Gemeente Oldambt	110	2	112
Gemeente Pekela	114		114
Gemeente Stadskanaal	119		119
Gemeente Ten Boer	106	6	112
Gemeente Tynaarlo	124		124
Gemeente Veendam	114		114
Gemeente Westerveld	113		113
Gemeente Westervolde	120		120
Gemeente Winsum	116	3	119
Gemeente Zuidhorn	112	2	114
Nederland	124		124