

MEMO

Aan: Het AB
 Datum: 24 april 2019
 Onderwerp: advies communicatie bij definitief advies van de commissie waardedaling

In het algemeen

Het advies van de adviescommissie waardedaling (hierna commissie) heeft een grote impact op het gebied. In potentie kan het om een miljard aan schade-uitkering gaan. Een zorgvuldige analyse van het definitieve advies van de commissie is dan ook van groot belang. Voorop staat dat inwoners met schade in de vorm van waardedaling op een goede en ruimhartige wijze worden gecompenseerd.

De commissie is augustus 2018 gestart en bestaat uit de heren mr. A. Hammerstein, prof. dr. J. Rouwendal en prof. dr. P.J. Boelhouwer. De commissie heeft eind oktober 2018 partijen uit de regio (gemeenten, provincie, NAM, GBB, Gasberaad, woningcorporaties, stichting WAG) geconsulteerd. De commissie heeft in januari van dit jaar haar conceptadvies opgeleverd en besproken met bovengenoemde partijen. De regio heeft een kritische beschouwing van dit advies opgesteld en na bestuurlijke afstemming naar de commissie toegezonden. Zodoende moet de inhoud van het definitieve advies van de commissie worden beoordeeld en moet er worden gekeken wat er is gedaan met het eerder door de regio opgestelde conceptadvies.

De minister van EZK heeft aangegeven het advies van de commissie over te nemen. Dat betekent dat er een regeling moet worden uitgewerkt. Er wordt in het proces geen ruimte meer geboden voor aanvullingen en opmerkingen op het advies. Indien er prangende zaken zijn m.b.t. de inhoud van het advies zullen die via de bestuurlijke lijn moeten worden besproken.

Communicatieadvies

Algemeen

- Met het advies van de commissie wordt de omvang van de problematiek erkend, al is er op onderdelen zeker nog verbetering mogelijk. In algemene zin levert het door de commissie geadviseerde schadepercentage per gemeente een plausibel beeld op. Het advies moet door de minister worden uitgewerkt tot een werkbare en toegankelijke regeling voor huiseigenaren en verhuurders in Groningen.
- Wij kunnen ons vinden in het door de commissie gekozen model. Ook ondersteunen wij de voorgestelde ruimhartige compensatie in het licht van de grote onzekerheid inzake de waarde-effecten van de aardbevingen.
- Evenals het voorstel om het positieve effect op de woningwaarde van de waardevermeerderingsregeling niet mee te nemen omdat deze regeling bedoeld is als compensatie voor overlast.
- Ook kunnen wij ons vinden in het voorstel om 1 januari 2019 als vaste peildatum te gebruiken voor de regeling. Zo wordt voorkomen dat mensen met een moeilijke vraag en met nieuwe onzekerheid worden opgepadeld.
- Verder ondersteunen wij het voorstel van de commissie om een generieke correctie uit te voeren op de WOZ-waarde van de woningen, om vervolgens de gecorrigeerde WOZ-waarde als grondslag te hanteren als basis voor schadevergoeding. De WOZ-waarde ligt in de aardbevingsgemeenten immers structureel lager dan de werkelijke verkoopwaarde waardoor correctie noodzakelijk is.
- De regeling heeft betrekking op circa 205.000 woningen. Voor 85% hiervan is de regeling ruimhartig te noemen.
- Voor de overige woningen (te versterken woningen, bijzondere panden, panden met veel schade, woningen in Delfzijl) ligt er helaas nog geen werkbaar advies.
- Met betrekking tot de gemeente Delfzijl: de commissie adviseert een schadepercentage van slechts 3%. De woningmarkt in Delfzijl is zwaar getroffen door de aardbevingen zoals blijkt uit de onderzoeken van KAW en OTB. Er is hier sprake van een versterkend effect van aardbevingen bovenop de krimp. Dit heeft grote effecten op de huizenprijzen in Delfzijl. Deze

zijn in tegenstelling tot de rest van de regio Eemsdelta sinds de zware aardbeving in Huizinge in 2012 nauwelijks gestegen, terwijl ze tot 2012 zich nog relatief gunstig ontwikkelden. Inmiddels heeft de gemeente Delfzijl de twijfelachtige eer te beschikken over de goedkoopste koopvoorraad van Nederland. In deze context is het niet uit te leggen dat de commissie binnen deze regio voor Delfzijl het laagste schadepercentage voorstelt. Graag zouden wij zien dat het gekozen model zodanig wordt aangepast dat ook de uitkomsten voor de gemeente Delfzijl plausibel zijn. Navolgende tabel illustreert een en ander:

Ontwikkeling huizenprijzen regio Eemsdelta 2006-2018			
	2006-2012	2012-2018	Schadepercentage
	(2006 = 100)	(2012 = 100)	volgens Commissie
Gemeente Appingedam	101	127	7
Gemeente Delfzijl	97	103	3
Gemeente Eemsmond	93	118	7
Gemeente Loppersum	95	110	13
Landsdeel Noord	95	119	
Nederland	96	127	

- De commissie adviseert het toepassingsgebied voor de regeling te beperken tot die postcodegebieden waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen voorkomen ten opzichte van de totale woningvoorraad. Wij zijn het daar niet mee eens. En wel om de volgende redenen:
 - NAM en CVW hebben juist in de periferie van het aardbevingsgebied heel veel schades niet willen erkennen.
 - Verreweg de meeste schademeldingen die bij de TCMG zijn binnengekomen (orde van grootte 15.000) zijn nog niet behandeld.
 - Wanneer er meer naar individuele kenmerken wordt gekeken van de woningen zijn er ongetwijfeld panden buiten het genoemde gebied die in waarde zijn gedaald.
- Wij adviseren daarom om het toepassingsgebied van de regeling mede te bepalen op basis van enerzijds het percentage gemelde schades in plaats van de gehonoreerde schades en anderzijds de individuele kenmerken van de woningen.
- Verder constateert Atlas voor Gemeenten in het rapport "Nog altijd in beweging" dat er onzekerheid is over de exacte begrenzing van het risicogebied. Daarbij gaat het om grote aantallen woningen, met name in de stad Groningen. Hier moet een goede oplossing voor komen.
- Wij zijn het eens met het voorstel van de commissie om de nieuwe regeling van toepassing te verklaren voor de verkopers die voor 1 januari 2019 hun woningen hebben verkocht doch geen gebruik hebben gemaakt van de NAM-regeling. Wij zijn in tegenstelling tot de commissie wel van mening dat degenen die gebruik hebben gemaakt van de Waarderegeling van de NAM ook gebruik kunnen maken van de nieuwe regeling ingeval er enig verschil zit tussen de uitkomsten van beide regelingen.

N.a.v. opmerkingen regio op conceptadvies

Positieve punten

- Wij hebben gepleit voor een nadere uitwerking van het model van Elhorst en Duran. De commissie heeft de analyse van dit model aanzienlijk uitgebreid. Mijn indruk is dat de commissie goed weet te onderbouwen dat dit model niet bruikbaar is als grondslag voor een compensatieregeling. Het meest overtuigende argument is m.i. dat er volgens dit model zonder aardbevingen een onrealistisch hoge stijging van de prijzen in het risicogebied zou hebben moeten plaatsvinden ten opzichte van andere gebieden die qua locatiemarkten overeenkomen.
- Wij hebben gewezen op de grote waarde-effecten van de versterkingsoperatie en het feit dat met het voorkeursmodel geen adequate inschatting van hiervan te maken is. De commissie erkent nu het probleem al wordt er geen concrete oplossing aangedragen.
- Ons voorstel om woningeigenaren die in het verleden hun huis hebben verkocht zonder gebruik te hebben gemaakt van de NAM-regeling de mogelijkheid te geven van de nieuwe regeling gebruik te maken is door de commissie overgenomen.

- Ook is ons voorstel overgenomen om de WOZ-waarde van woningen te corrigeren omdat deze structureel lager ligt dan de werkelijke verkoopwaarde.
- De commissie is nagegaan of een differentiatie naar woningtype, zoals door ons bepleit, mogelijk is. En is tot de conclusie gekomen dat dit de robuustheid van een generieke regeling zou aantasten. Bovendien is het volgens de commissie niet zeker dat deze differentiatie ook inderdaad prijseffecten heeft. Deze argumentatie lijkt plausibel.

Aandachtspunten/ risico's

- Het is een groot gemis dat de commissie niet met een praktisch voorstel komt hoe moet worden omgegaan met de te versterken woningen (circa 12.000) en met bijzondere woningen, zoals monumenten, boerderijen enz.. Hiervoor kan het gekozen model geen adequaat inzicht geven in de waarde-effecten door de aardbevingen. Tot deze categorie behoren ons inziens ook woningen met zware schade. Wij zijn er voorstander van dat de betrokken woningeigenaren het recht krijgen op een afzonderlijke waardebepaling los van het model waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke individuele kenmerken van de woning.