

Aan het ministerie van Economische Zaken en
Klimaat
t.a.v. de heer E. Wiebes
Postbus 20.401
2500 EK DEN HAAG

Datum : **17 MEI 2019**
Documentnr. : 2019-040669/20
Dossiernummer : K13563
Behandeld door : A.C. Roggen
Telefoonnummer : (050)3164872
Antwoord op :
Bijlage :
Onderwerp : Reactie regio Groningen op advies waardevermindering

Geachte heer Wiebes,

Op woensdag 24 april heeft u ons, via het informeren van de Tweede Kamer, op de hoogte gesteld van het advies van de adviescommissie waardedaling. Wij waarderen het werk dat door de commissie is verzet om tot een advies te komen voor dit complexe vraagstuk. Het advies van de adviescommissie waardedaling (hierna commissie) heeft een grote impact op het gebied. De zeven gemeenten uit het aardbevingsbied en de provincie (hierna regio) hebben gezamenlijk een analyse van het definitieve advies van de commissie opgesteld. Graag informeren wij u via deze brief over onze bevindingen. Tevens vragen wij u via deze weg om de regio intensief te betrekken bij het uitwerken van het advies tot een werkbare en toegankelijke regeling voor onze inwoners.

Waardering voor het werk van de commissie

Met het advies van de commissie wordt de omvang van de complexe problematiek van schade in de vorm van waardedaling erkend. De commissie stelt dat inwoners met schade in de vorm van waardedaling op een goede en ruimhartige wijze moeten worden gecompenseerd. In onze gesprekken met de commissie hebben wij aangegeven dat dit voor de regio van essentieel belang is. Wij kunnen ons vinden in het door de commissie gekozen voorkeursmodel, maar vinden tegelijkertijd dat dit rekenmodel op een aantal onderdelen nadere uitwerking en/of concretisering verdient. Wij denken dan in het bijzonder aan het gebruik van referentiebronnen, de begrenzing van het risico- en toepassingsgebied en de gekozen aardbevingsindicator.

Ook ondersteunen wij de voorgestelde ruimhartige compensatie in het licht van de grote onzekerheid inzake de waarde-effecten van de aardbevingen. Wij zijn positief over het voorstel om het positieve effect op de woningwaarde van de waardevermeerderingsregeling niet mee te nemen. Dit is ons inziens logisch omdat deze regeling bedoeld is als compensatie voor overlast. Wij kunnen 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 opgezaald. 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 NAM ook gebruik moeten kunnen maken van de nieuwe regeling ingeval er enig verschil zit tussen de uitkomsten van beide regelingen. Omdat de problematiek in onze provincie erg complex en divers is vinden wij dat in de nog op te stellen regeling in ieder geval een hardheidsclausule opgenomen moet worden op grond waarvan in uitzonderlijke situaties in afwijking van de regeling besloten kan worden.

Correctie op WOZ waarde is essentieel

Het uitvoeren van een correctie op de WOZ waarde is een essentieel punt. De WOZ-waarde ligt in de aardbevingsgemeenten immers structureel lager dan de werkelijke verkoopwaarde waardoor correctie noodzakelijk is. Wij ondersteunen het voorstel van de commissie om een generieke correctie uit te voeren op de WOZ-waarde van de woningen dan ook van harte. Na een dergelijke correctie kan de gecorrigeerde WOZ-waarde als grondslag worden gehanteerd als basis voor schadevergoeding.

Bijzondere panden, te versterken woningen en woningen in Delfzijl vallen buiten de boot

De regeling heeft betrekking op circa 100.000 woningen. Voor 70% hiervan lijkt de regeling een redelijke basis voor compensatie te bieden, onder voorbehoud van de nadere uitwerking van een aantal punten die wij de volgende paragraaf in deze brief benoemen. Voor de overige woningen (te versterken woningen, bijzondere panden, panden met veel schade, woningen in Delfzijl) ligt er helaas nog geen werkbaar advies. 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 en boerderijen. 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. De commissie erkent het probleem al wordt er geen concrete oplossing aangedragen.

Het advies van de commissie is niet werkbaar voor de gemeente Delfzijl. Hier adviseert de commissie een schadepercentage van slechts 3%. De woningmarkt in Delfzijl is echter 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. Het is noodzakelijk 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 Eemsum	93	118	7
Gemeente Loppersum	95	110	13
Landsdeel Noord	95	119	
Nederland	96	127	

Omvang risicogebied, referentiebronnen en gekozen aardbevingsindicator verdienen nadere uitwerking

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. NAM en het Centrum Veilig Wonen (CVW) hebben in de eerste plaats in de periferie van het aardbevingsgebied heel veel schades niet willen erkennen. Daarnaast zijn verreweg de meeste schademeldingen die bij de TCMG zijn binnengekomen (orde van grootte 15.000) nog niet behandeld. Wanneer er meer naar individuele kenmerken van woningen wordt gekeken zijn er ongetwijfeld panden buiten het voorgestelde gebied waarop de aardbevingen waarde-effect hebben, mede omdat er binnen de postcodegebieden veel variatie kan voorkomen. Bovendien verwachten wij dat (b.v. in het Oldambt) veel inwoners een minder hoge meldingsbereidheid hebben gehad om hun schade te melden omdat deze in de periferie toch zou worden afgewezen. Wij adviseren daarom om het toepassingsgebied voor 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, maar hierin ook een modus te vinden voor inwoners die hun schade niet gemeld hebben vanuit de verwachting toch niet gehonoreerd te worden.

Verder constateert Atlas voor Gemeenten in bijlage 1 van 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, waarvoor een negatief prijseffect niet kan worden uitgesloten. Hier moet een goede oplossing voor komen.

Wat de referentiewoningen betreft ontbreekt ons nu het zicht op de methodiek en de uitkomsten daarvan. Hierin zouden wij graag meer inzicht hebben alvorens de regeling wordt vastgesteld. De aardbevingsindicator wordt gebaseerd op een optelsom van groundbewegingen die hebben plaatsgevonden. Wij vragen ons af waarom geen rekening is gehouden met de samenstelling van de bodem en waarom niet meer een relatie is gelegd met de schade die is opgetreden. Voordat de regeling wordt vastgesteld moet hierover naar onze mening duidelijkheid zijn.

Betrek regio stevig bij opstellen regeling

De volgende stap in het proces is te komen tot het opstellen van een werkbare en toegankelijk regeling. Wij verzoeken u om in dit vervolgtraject de regio stevig bij de totstandkoming te betrekken. In dit traject zien wij graag dat de hierboven genoemde aandachtspunten mee worden genomen bij de uitgangspunten van een toekomstige regeling. Het is van groot belang voor de getroffen inwoners in het bevingsgebied dat er draagvlak is voor de uitgangspunten van de nieuwe regeling.

Hoogachtend,

Mede namens de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten

Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Loppersum, Delfzijl, Appingedam en Oldambt,

Gedeputeerde Staten van Groningen:



, voorzitter.



, locosecretaris.