

Ministerie van Economische Zaken
en Klimaat

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA DEN HAAG

**Directoraat-generaal
Bedrijfsleven & Innovatie**

Bezoekadres
Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Overheidsidentificatienr
00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)
F 070 378 6100 (algemeen)
www.rijksoverheid.nl/ezk

Ons kenmerk
DGBI / 19085737

Datum
Betreft Advies waardedaling woningen in aardbevingsgebied Groningen

Geachte Voorzitter,

Het is mijn ambitie om alle vormen van aardbevings schade als gevolg van bodembeweging veroorzaakt door gaswinning uit het Groningerveld of de gasopslag te Norg onafhankelijk van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) af te wikkelen. De kosten voor de schade waarvoor NAM aansprakelijk is worden door mij op de NAM verhaald. Voor fysieke schade aan gebouwen en werken is NAM inmiddels uit het systeem: sinds 19 maart 2018 is de op grond van het Besluit Mijnbouwschade Groningen de TCMG hiervoor verantwoordelijk. Groningers hebben naast fysieke schade aan hun woningen te maken met andere schadesoorten. Ook die schadesoorten neem ik ter hand. Een zeer omvangrijke schadevorm is de schade door waardedaling van woningen in Groningen.

Zoals ik uw Kamer in mijn brieven van 14 mei¹ en 1 oktober 2018² heb gemeld heb ik een adviescommissie ingesteld om te adviseren over een methode voor het begroten van schade door waardedaling.

Het advies is een belangrijke stap richting schadeloosstelling van Groningers voor de waardedaling van de woningen. Ik ben de adviescommissie daarvoor zeer erkentelijk. Naast een advies over een methode bevat het advies adequate uitgangspunten voor het afhandelen van waardedalingsschade door de overheid. Ik werk het advies nader uit en tref de noodzakelijke voorbereidingen om de implementatie zorgvuldig te laten verlopen. In het wetsvoorstel Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) is een wettelijke grondslag voor afhandeling van schade voor waardedaling door de overheid opgenomen. Dit wetsvoorstel ligt momenteel voor advies bij de afdeling Advisering van de Raad van State. Het wetsvoorstel voorziet in oprichting van het IMG. Het IMG wordt verantwoordelijk voor de afhandelingen van alle schadesoorten. De TCMG gaat op in dit zelfstandig bestuursorgaan. Als het IMG van start gaat kunnen bewoners hier ook voor waardedaling een verzoek tot schadevergoeding indienen.

Hierbij bied ik het advies van de adviescommissie waardedaling aan uw Kamer aan. Hierna ga ik in op de belangrijkste bevindingen van de adviescommissie, gevolgd door mijn beleidsreactie en een toelichting op het vervolgtraject.

¹ Kamerstuk 33 529, nr. 464.

² Kamerstuk 33 529, nr. 526.

Inhoud advies

De adviescommissie heeft, om te komen tot haar advies, een zorgvuldig traject doorlopen. Zo zijn belanghebbende (maatschappelijke) organisaties twee keer in de gelegenheid gesteld hun visie op het onderwerp te geven. Naast een advies voor de meest geschikte methode, doet de adviescommissie een aantal aanbevelingen die de contouren schetsen van een compensatieregeling voor waardedaling.

De adviescommissie heeft de methodes bestudeerd en met de desbetreffende wetenschappers gesproken. De adviescommissie constateert dat de methode van Atlas voor Gemeenten het meest geschikt is. Geen van de overige methodes acht de adviescommissie geschikt, of geschikt te maken in de korte tijd die resteert tot een publiekrechtelijke regeling voor waardedaling.

Atlas voor Gemeenten verricht sinds 2015 onderzoek naar de ontwikkeling van huizenprijzen in het aardbevingsgebied. De adviescommissie constateert dat de methode van Atlas integraal is en bovendien robuust gebleken in een veelheid van gevoeligheidsanalyses. In de methode wordt waardedaling vastgesteld aan de hand van twee componenten:

- 1) In de eerste plaats een percentage van imago-effect dat voor het hele gebied hetzelfde is.
- 2) In de tweede plaats een effect dat afhankelijk is van de ondervonden aardbevingen.

Daarnaast vindt om de waardedaling vast te stellen vergelijking met een referentiewoning elders in Nederland plaats. Op basis hiervan wordt per postcodegebied een percentage waardedaling vastgesteld. In haar laatste publicatie van december 2018 komt Atlas tot een gemiddeld percentage van 3% in de periode 2012 tot en met 2017. Het percentage binnen het gebied varieert, al naar gelang het aantal ondervonden bevingen: van 1,9% in Oldambt, naar 8,9% in Loppersum. Het betreft hier gemiddelde percentages, binnen de desbetreffende gemeente kan het percentage verschillen.

De adviescommissie adviseert dit percentage te verhogen. Achtergrond van deze aanbeveling is dat bij het vaststellen van de waardedaling door middel van een model de onzekerheidsmarge in het voordeel van de gedupeerde moet zijn. De adviescommissie stelt daarom voor een bandbreedte te hanteren. Ook dient het effect van de waardevermeerderingsregeling buiten beschouwing gelaten te worden, aangezien deze regeling bedoeld was als compensatie voor overlast. De adviescommissie heeft dit door laten rekenen en gaat daar in haar advies op in: van gemiddeld 2,4% waardedaling in Oldambt tot 12,9% waardedaling in Loppersum per 1 november 2018. Gemiddeld over het gehele gebied wordt inclusief bandbreedte 4% waardedaling geconstateerd. Op basis van actualisatie van de methode, zal blijken hoe de percentages waardedaling er op casusniveau precies uit gaan zien. Ik ga hier in het vervolg van mijn brief op in.

Hoe het percentage waardedaling er precies uit gaat zien is onder meer afhankelijk van welke peildatum gekozen wordt voor het vaststellen van de schade. De adviescommissie adviseert uit te gaan van één peildatum voor alle

betrokkenen. Voor alle benadeelden geldt dezelfde datum, zodat sprake is van een hoge mate van rechtsgelijkheid. Voorts wordt niemand belast met de zorg of de zelf gekozen datum ook de meest geschikte is. Als peildatum wordt 1 januari 2019 geadviseerd. De adviescommissie kiest voor een peildatum die niet ver terug gaat in het verleden. Daarmee wordt recht gedaan aan de op dat moment bekende en de meest actuele omstandigheden.

Op basis van het percentage waardedaling wordt een schadebedrag toegekend. De adviescommissie komt tot de slotsom dat de WOZ-waarde de meest geschikte grondslag is voor de compensatie van waardedaling. Daarvoor stelt de commissie de peildatum op 1 januari 2019. Deze peildatum heeft als voordeel dat bewoners nog in beroep kunnen gaan tegen de WOZ-waarde. De WOZ-waarde van 2019 wordt immers in de eerste maanden van 2020 vastgesteld. Een huiseigenaar kan er ook voor kiezen om vergoeding van zijn schade door waardedaling aan te vragen nadat hij zijn woning verkocht heeft. In dat geval kan zijn schade ook worden begroot met behulp van deze methode, maar wordt de verkoopwaarde van de woning als uitgangspunt gebruikt in plaats van de WOZ waarde.

Wie precies recht heeft op compensatie voor waardedaling hangt af van het toepassingsgebied. De commissie adviseert uit te gaan van het gebied dat Atlas voor Gemeenten hanteert. Atlas voor Gemeenten heeft voor alle postcodegebieden met toegekende aardbevingschade onderzocht of sprake is van waardedaling. In postcodegebieden vanaf 20% toegekende schadeclaims wordt waardedaling geconstateerd. In postcodegebieden met 0-20% toegekende schadeclaims ten opzichte van de complete woningvoorraad ziet Atlas een tegenovergesteld effect: de waarde van de woningen is daar gestegen.

Woningcorporaties dienen ook volgens de methode van Atlas voor Gemeenten gecompenseerd te worden. De agrarische bedrijven vormen een uitzonderingscategorie. Hier adviseert de adviescommissie tot maatwerk, in lijn met de aanbevelingen van de agro-tafel. De adviescommissie acht het billijk om Groningers uit het risicogebied die hun woning in het verleden hebben verkocht, maar geen aanspraak hebben gemaakt op de waardedalingsregeling van de NAM, toch te compenseren.

De adviescommissie is ten slotte van oordeel dat compensatie voor waardedaling een finaal karakter behoort te hebben. Dit houdt in dat compensatie in beginsel eenmalig is. In beginsel, omdat geen rekening kan worden gehouden met bevingen van een zwaarte die redelijkerwijs niet meer viel te verwachten of met onvoorzienbare andere gevolgen.

Beleidsreactie en vervolgtraject

Ik ben de adviescommissie zeer erkentelijk voor het advies. Met de adviescommissie ben ik van mening dat de onzekerheidsmarge in het voordeel van de gedupeerde dient te zijn. De wijze waarop de adviescommissie hier invulling aan geeft, acht ik adequaat. Ook onderschrijf ik dat compensatie voor waardedaling in principe eenmalig dient plaats te vinden, behoudens nieuwe omstandigheden die de waardedaling weer fors doen stijgen. Dit eenmalige karakter brengt met zich mee dat terugbetaling niet hoeft plaats te vinden,

hetgeen onzekerheid bij de bewoners voorkomt. Ten slotte draagt ook het gebruik van één peildatum voor alle gedupeerden bij aan het voorkomen van onzekerheid of onduidelijkheid. Kort samengevat biedt het advies mijns inziens een solide basis voor het afhandelen van schade voor waardedaling.

Ons kenmerk
DGBI / 19085737

Ik geef, conform instellingsbesluit van de adviescommissie, aan Atlas voor Gemeenten opdracht tot actualisatie van de methode in lijn met de aanbevelingen van de adviescommissie. Rond de zomer leg ik de methode nogmaals aan de adviescommissie waardedaling voor. Daarna wordt de methode aan het IMG ter beschikking gesteld zodat het IMG dit kan gebruiken bij de vormgeving van zijn werkwijze voor afhandeling van schade als gevolg van waardedaling.

Eric Wiebes
Minister van Economische Zaken en Klimaat