

Persbericht

Contact: George de Kam, 06-51564379. Mail: g.r.w.de.kam@rug.nl Website: www.rug.nl/staff/g.r.w.de.kam

4 juni 2021

Waardedalingen Groningen benadeelt zwaarst getroffen eigenaren

Woningbezitters kunnen bij het IMG vergoeding krijgen voor waardedaling van hun huis. Het Instituut Mijnbouwschade Groningen gebruikt daarvoor een rekenmodel. Dit model gaat er van uit dat overal in het risicogebied in dezelfde mate sprake is van 'imagoschade', en dat daar bovenop bij de helft van de woningen alleen zwaardere bevingen nog tot extra waardedaling leiden. Onderzoekers van de Rijksuniversiteit Groningen en bureau Invisor hebben vastgesteld dat dit uitgangspunt niet deugt. Zij baseren zich op onderzoek naar ervaringen bij de verkoop van woningen, waar uit blijkt dat kopers vooral letten op schade, en hebben gekeken welke zwaarte van bevingen het best correspondeert met het voorkomen van schade. De conclusie is dat het meetellen van lichtere (voelbare) aardbevingen een veel betere afspiegeling geeft van de schade aan woningen dan de zwaardere bevingen waar het IMG mee rekent. Dat zou er toe leiden dat bij de zwaarder getroffen woningen meer moet worden uitgekeerd, en aan de rand van het risicogebied wat minder. Ook het rekenen met 'imagoschade' – wat tot veel onbegrip leidt – is dan niet meer aan de orde, omdat overal in het risicogebied in verschillende mate effecten zijn als ook lichtere bevingen worden meegeteld. Gedupeerden kunnen op de website www.bevinggevoeld.nl/waardecontrole/ vinden wat de waardedaling zou zijn als met lichtere bevingen wordt gerekend. Een aantal van hen heeft inmiddels op grond hiervan bezwaar gemaakt.

Achtergrond

Waardedalingen IMG doet zwaarst getroffen eigenaren tekort

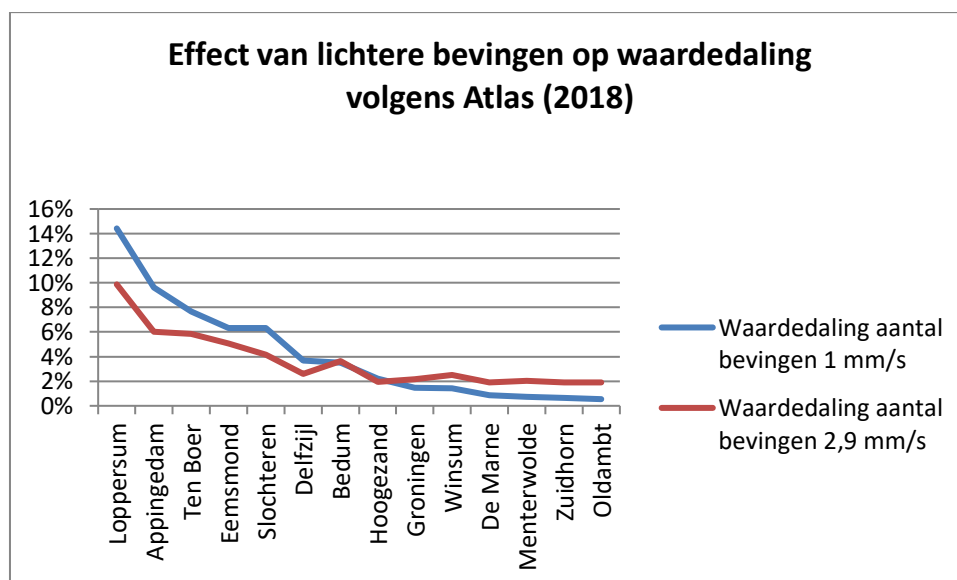
Wie een woning heeft in het aardbevingsgebied kan bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) een vergoeding aanvragen voor waardedaling. De hoogte van de compensatie wordt bepaald door de ligging in het risicogebied (imago effect) plus het aantal bevingen boven een bepaalde drempelwaarde: lichtere bevingen tellen niet mee. Een recent [onderzoek](#) van de RUG toont aan dat dit een verkeerd uitgangspunt is waardoor de zwaarst getroffen eigenaren benadeeld worden.

[Eerder onderzoek](#) laat zien dat kopers veel belang hechten aan aardbevingsschade bij hun beslissing om een huis te kopen. Daarom ligt het voor de hand dat een compensatieregeling zo goed mogelijk aansluit bij de mate waarin woningen in een gebied schade hebben. Die aansluiting is het beste wanneer ook lichtere bevingen - vaak aangeduid als 'voelbare aardbevingen' - worden meegerekend. Bij de waardedalingen van het IMG is het verband met schade minder goed. Dit instituut gaat er – zonder enig bewijs – van uit dat kopers alleen rekening zouden houden met (zwaardere) bevingen die schade aan kwetsbaar metselwerk kunnen veroorzaken. Dat leidt tot de merkwaardige uitkomst dat ongeveer de helft van de 95.000 eigenaren in het risicogebied alleen maar de vaste uitkering voor het imago-effect krijgt omdat zij nooit te maken hebben gehad met een dergelijk zwaardere beving – terwijl velen wel degelijk schade hebben. Die benadering is veel te grof : voor een correcte berekening van de waardedaling moeten ook de grondsnelheden van lichtere, voelbare aardbevingen meegeteld worden. Omdat vrijwel ieder huis in het risicogebied een of meer van die

bevingen heeft gehad, is de waardedaling dan een betere afspiegeling van de verschillen in bevingsbelasting en schade aan woningen in het risicogebied. In de zwaarst getroffen gebieden zou een hoger bedrag uitgekeerd moeten worden.

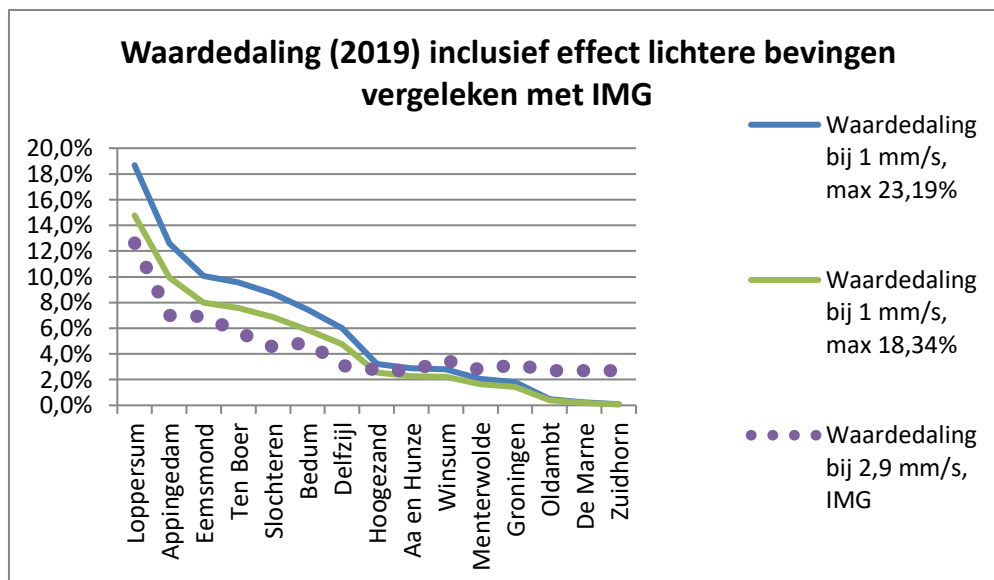
Deze kritiek is bij het IMG bekend, maar het instituut weigert in te gaan op verzoeken uit de regio om met deze aantoonbaar betere indicator te rekenen. Het instituut beroept zich op een advies dat minister Wiebes heeft laten opstellen. Maar dat advies spreekt zich helemaal niet uit over de beste indicator, en zegt dat het IMG hier zelf een keuze in moet maken.

Interessant is dat het bureau Atlas voor gemeenten toen het nog voor de NAM werkte ook een variant heeft gemaakt met de indicator met lage drempelwaarde. En wat blijkt: de waardedaling sluit beter aan bij de schademeldingen, en de verklaringskracht van de indicator is beter. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van het effect van het meenemen van lichtere bevingen op de uitkomsten van het model van Atlas



Toch vond Atlas de indicator met lage drempel 'minder geschikt', en daarom heeft men deze ook niet meegenomen in het model voor IMG.. Een meevaller voor toenmalig opdrachtgever NAM, want bij de lage drempelwaarde zou in totaal 10 tot 20% meer aan waardedaling moeten worden betaald. Bij nader onderzoek in genoemd rapport van de RUG blijkt de 'mindere geschiktheid' echter vooral aan de specificaties van het model te liggen, niet aan de gebreken van de indicator.

Een aantal eigenaren heeft inmiddels bezwaar gemaakt tegen de hoge drempelwaarde die IMG gebruikt. Om hier aan tegemoet te komen is het niet per se noodzakelijk dat het IMG het hele model opnieuw laat berekenen met 1 mm/s als drempelwaarde. De beoogde betere spreiding van de waardedaling over het risicogebied kan eenvoudig berekend worden door iedere woning naar gelang de hoogte van de aardbevingsindicator een evenredig gedeelte van het percentage waardedaling dat het IMG bij de zwaarst getroffen woning zou uitkeren. Dat maximale percentage ligt op 23 of 18 procent, afhankelijk van de keuze voor grondsnelheden of aantal bevingen als indicator. Onderstaande grafiek toont de uitkomsten.



Over alle woningen in het risicogebied gerekend zou de totale uitkering net als in de Atlas modellen met lage drempelwaarde hoger zijn dan bij het IMG, een verschil van 15 tot maximaal 30%.

De grafiek laat zien dat het percentage in bijvoorbeeld Delfzijl nu hoger is dan in de stad Groningen – bij IMG ligt dat andersom. Niet iedereen zal er dus op vooruit gaan. Dat komt omdat het IMG tot aan de laatste woning aan de buitengrens van het risicogebied 2,7% uitkeert. Met voelbare bevingen als indicator ligt dat anders: in dit geval is de waardedaling aan de grens heel klein en loopt vervolgens geleidelijk op, in de pas met de toename van schademeldingen.

Wie bezwaar wil maken vindt op deze [website](#) welk percentage hij kan claimen wanneer de indicator als verdeelsleutel voor de waardedaling wordt gebruikt. Daar staat ook een voorbeeld van een bezwaarschrift.

Als de rechter deze gedupeerden in het gelijk stelt zou het IMG de ruimhartigheid moeten opbrengen waar de Tweede Kamer in juni vorig jaar unaniem op aangedrongen heeft, en alle eigenaren die daarvoor in aanmerking komen een nabetaling moeten doen.

George de Kam

Emeritus hoogleraar Volkshuisvesting en grondmarkt Rijksuniversiteit Groningen

Over de auteurs

George de Kam was van 2013 tot 2018 honorair (inmiddels emeritus) hoogleraar volkshuisvesting en grondmarkt bij de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. George de Kam is sinds 2009 betrokken bij onderzoek naar de gevolgen van de aardbevingen op de woningmarkt. Hij verricht dit onderzoek in eigen tijd, veelal in samenwerking met organisaties als de Vereniging Eigen Huis, Stichting WAG, woningcorporaties en de Groninger Bodembeweging.

Eric Hol is directeur en medeoprichter van Invisor, Kenniscentrum voor Ruimtelijke Analyse. Sinds 2010 zet Invisor KvRA zich in om met behulp van analyse van het ruimtelijk systeem de processen bloot te leggen die zich in de ruimtelijke omgeving af spelen en deze vorm geven. Het doel is om opdrachtgevers te helpen om grip en regie op processen in de ruimtelijke omgeving te krijgen en deze hierdoor beter te laten functioneren. De inzet van zijn expertise bij het ontwikkelen van methoden om beter inzicht te krijgen in de effecten van aardbevingen op waardedaling van woningen is mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van de Stichting WAG en een aantal Groninger woningcorporaties.