

12 april 2022

Aan de voorzitter van het Instituut Mijnbouwschade Groningen, prof. mr S.C.J.J Kortmann

Geachte heer Kortmann,

U hebt onze commissie verzocht advies uit te brengen over het deze maand uitgebrachte rapport van Atlas Research, *Herstel, maar nog niet hersteld, Het effect van aardbevingen op de huizenprijzen in Groningen per 1-1-2021*. In dit rapport heeft Atlas ten behoeve van de waardedalingsregeling haar onderzoek geactualiseerd op basis van recente woningtransacties, locatiekenmerken en bevestigingsgegevens. Het spreekt vanzelf dat de waardedalingsregeling gebaseerd moet zijn op de meest recente gegevens. Naast een actualisatie van bovengenoemde gegevens, heeft Atlas in haar onderzoek ook de toegekende schades meegenomen. Opmerking verdient dat de betrouwbaarheid van deze factor verminderd wordt door het feit dat, zoals ook zelf door het IMG is geconstateerd, in de laatste twee jaar in een aantal gevallen schade is toegekend in delen van het aardbevingsgebied waar de kans op schade als gevolg van aardbevingen gering is.

De commissie heeft enkele malen overleg gevoerd met Atlas over tussentijdse resultaten tijdens de concept-fase van het rapport, dat uiteraard geheel voor rekening komt van Atlas. De commissie is ervan overtuigd dat het onderzoek van Atlas deugdelijk is uitgevoerd en dat het voormelde rapport de basis kan en moet leveren voor een voortzetting van de waardedalingsregeling.

De waardedaling in het aardbevingsgebied is, zo blijkt uit het rapport van Atlas, de afgelopen jaren afgenomen. Deze constatering sluit aan bij de woningmarktontwikkeling zoals door Calcasa gemeten.¹ Zoals ook bij de vaststelling van de huidige waardedalingsregeling het geval was, geldt ook nu weer dat er op basis van de resultaten van het onderzoek een aantal keuzen moet worden gemaakt. Elke keuze houdt onvermijdelijk een afbakening in die vragen oproept bij degenen die zich daardoor benadeeld voelen. De commissie houdt daarmee in haar advies rekening door twijfel altijd in het voordeel te laten uitvallen van de benadeelden. Zij beseft echter dat geen enkele beslissing iedereen tevreden kan stellen.

Specifiek beveelt de commissie aan om de gebiedsafbakening te baseren op basis van de postcode-4-gebieden met een schade intensiteit van ten minste 40%, waarin ten minste één beving met een kracht van ten minste 1,0 mm/sec is opgetreden. De combinatie van dit hogere percentage en de aanvullende eis voorkomt dat de nieuwe gebiedsafbakening zodanig is dat het effect van ligging in het risicogebied

¹ [Calcasa - 2020 Q3 WOX kwartaalbericht: Groningen is het nieuwe Amsterdam van de woningmarkt](#)

positief wordt of, anders geformuleerd, dat een waardetoeename in plaats van de verwachte daling gemeten wordt.

Dit betekent een lichte uitbreiding van het gebied. De commissie adviseert voorts de in figuur 4.1 gemarkeerde gebieden die wel onder de bestaande afbakening vallen maar buiten de nieuwe afbakening zouden vallen, daarin toch op te nemen. De commissie adviseert ten slotte om de vroegere enclaves opnieuw binnen de afbakening te houden.

Bij deze nieuwe gebiedsbepaling acht de commissie per saldo de uitkomsten in de derde kolom van tabel 3.8 het meest robuust. Deze uitkomsten leiden bovendien tot de hoogste raming van de gemiddelde waardedaling. De commissie adviseert deze resultaten te gebruiken voor de waardedalingsregeling.

Het is duidelijk dat er, gelet op de percentages waardedaling die substantieel lager zijn, een overgangsregeling noodzakelijk is. Daarover brengt de commissie geen advies uit.

Hoogachtend,

Peter Boelhouwer

Jan Rouwendal

Fred Hammerstein (vz).