**Prijseffecten en waardedaling van woningen**

Position paper voor rondetafelgesprek Commissie Economische Zaken 8 september 2016

*George de Kam – Honorair hoogleraar Rijksuniversiteit Groningen*

Vanuit de positie van inwoners bezien houdt het gaswinningsbesluit in dat de komende vijf jaar gas mag worden gewonnen tot een niveau dat een compromis is tussen overwegingen van veiligheid en leveringszekerheid. De productieniveaus per put kunnen gaan variëren. Waar bij dit niveau de veiligheid in het geding komt wordt versterkt of gesloopt. Er wordt echter geen rem gezet op het beschadigen van vastgoed, woningen en bedrijfspanden. Afgezien van de emotionele en culturele gevolgen die dat heeft, wordt (vaak na moeizame procedures) die schade geheel of gedeeltelijk vergoed. Waardevermindering bij verkoop kan vergoed worden, maar slechts in een deel van het gebied en bepaald volgens een door de veroorzaker van de schade opgesteld protocol. Voor 50 woningen is een uitkoopregeling toegepast. En schrijnende gevallen kunnen worden geholpen.

De mensen die ik in mijn onderzoeken spreek beklagen zich over de gevolgen die de ervaringen van de achter ons liggende jaren en het hierboven geschetste woningmarktperspectief hebben voor de verkoopbaarheid en prijs van hun huizen. Het draagt bij aan stress, en aanzienlijke aantallen eigenaren overwegen te verhuizen. Onderzoek bevestigt voor een deel hun ervaringen met de slechte verkoopbaarheid, bijvoorbeeld een langere verkoopduur. Maar als het dan gaat om prijseffecten blijken deze met onderzoeken in opdracht van EZ, NCG of NAM niet of slechts in beperkte mate te kunnen worden aangetoond. Mijn onderzoek met een door de VU gemaakt model is een uitzondering, met als conclusie een substantieel waardeverlies, dat zich voordoet in een veel groter gebied (waaronder delen van de stad Groningen) dan bij de andere modellen in beschouwing wordt genomen. De aanpak en uitkomsten kwamen mij op felle kritiek in de vakpers te staan. Ik ben blij dat uw kamer voet bij stuk heeft gehouden en bij motie de minister heeft verzocht dit onderzoek bij zijn beleid te betrekken. Wat mij betreft werk ik daar graag aan mee, en ik wil de richting daarvoor aangeven door kort op te sommen op welke punten de bestaande onderzoeken nog tekort schieten.

Het grootste probleem is dat we nog onvoldoende weten hoe kopers (en deels ook verkopers) het voorkomen en het risico van aardbevingen in hun beslissingen om al dan niet voor een bepaalde prijs te kopen mee laten tellen. Onderzoek van ORTEC, CBS en deels Atlas voor gemeenten/RUG gaat er vanuit dat in een bepaald aantal gebieden overal in gelijke mate aardbevingseffecten zijn, en daarbuiten geen enkel effect. Dit gaat geheel voorbij aan de grote verschillen in impact binnen zo’n aangewezen risicogebied (bijvoorbeeld door ligging van epicentra, de structuur van de bovenste grondlagen, etc.). Tot nu toe zijn twee alternatieven gebruikt die beter rekening houden met wat er werkelijk met mensen en huizen gebeurt: het aantal voelbare aardbevingen (VU en Atlas/RUG), en het percentage (geaccepteerde) schademeldingen in een gebied (VU en RUG). Bij die laatste maat die naar mijn overtuiging het dichtst bij de beleving van mensen komt moet nog wel een methodisch probleem worden opgelost, omdat schades zich ook in de stad Groningen voordoen. Dat moet echter niet worden opgelost door Groningen uit de analyses te laten, maar door goed rekening te houden met de bijzondere kenmerken van deze stedelijke woningmarkt. Een andere reden om (toegekende) schades als een van de belangrijkste indicatoren te beschouwen is dat deze vooralsnog de beste benadering is van het effect van herhaalde lichte trillingen van de bodem.

Dan is er de vraag of de transacties uit het NVM bestand (waar alle onderzoeken gebruik van maken) representatief zijn voor de woningvoorraad en woningmarkt als geheel. Een deel van de transacties valt buiten het NVM-bestand, alleen de meest gewilde/gangbare woningen worden verkocht, er zijn relatief veel unieke objecten, er groeit mogelijk een stuwmeer van niet of zeer moeilijk verkoopbare woningen, die op den duur een extra prijsdrukkend effect hebben.

Een derde punt is de manier waarop schade, schadeherstel en onderhoudstoestand van de woningen in de modellen worden opgenomen. De onderhoudstoestand van binnen en buitenkant van de woning is een belangrijke verklaring van prijsverschillen. Het is echter geen objectief kenmerk, maar gebaseerd op een score die de makelaar toekent. Het is de vraag of die beoordelingen bij woningen binnen en buiten het risicogebied op dezelfde manier plaats vinden, en of consumenten daaraan dezelfde waarde in euro’s toekennen, zeker als er ook al dan niet herstelde schade in het geding is. De uitkomsten lopen op dit punt nogal uiteen. ORTEC vond in 2014 dat schade geen negatief prijseffect had. Atlas berekende dit voorjaar een positief effect van de toekenning van een schadebudget. Als zo’n positief effect er is, zou het echter mede veroorzaakt kunnen zijn doordat eigenaren tegelijk met het door de NAM betaalde herstel of de waardevermeerderingsregeling ook zelf middelen hebben geïnvesteerd in aanvullend onderhoud, isolatie of een andere verbetering, zo blijkt uit het binnenkort te publiceren onderzoek naar ervaringen met de verkoop van woningen in het aardbevingsgebied.

Als laatste wijs ik op de spanning tussen de standaard eisen voor statistische significantie en de noodzaak om analyses van kleine aantallen transacties te maken. Getroffenen zou wat vaker en wat eerder ‘het voordeel van de twijfel’ gegund mogen worden

Hoe nu verder?

Het is van groot belang verder onderzoek te doen naar het effect van aardbevingen in het gehele gebied waar sprake is van impact. Mogelijk kan een model voor de hele provincie Groningen inclusief de stad ontwikkeld worden dat twee elementen combineert. Een module waarin op een laag ruimtelijk schaalniveau prijsverschillen tussen gebieden worden geschat op basis van ‘aardbevingsvrije’ omgevingskenmerken. Daar overheen zou een tweede module gelegd kunnen worden die de aardbevingsimpact representeert. Nader onderzoek moet uitwijzen wat hiervoor de beste indicator is, en hoe veranderingen in de tijd moeten worden meegewogen. Ik denk aan een indicator die een relatie legt met schademeldingen, gecombineerd met andere factoren die relevant zijn voor verschillen in de impact van aardbevingen. Daarvoor komen bijvoorbeeld in aanmerking de mate waarin lichte niet voelbare aardbevingen voorkomen, de samenstelling van de bovenste grondlagen, en bodemdaling.

Zo wordt het mogelijk om voor ieder adres in de provincie een door aardbevingen veroorzaakte waarde drukkende factor te schatten, die voor alle betrokkenen eenvoudig inzichtelijk is te maken en voor naast elkaar gelegen woningen ook de zelfde waarde heeft.

Dit vraagt om vrije beschikbaarheid van alle relevante data, een constructieve dialoog tussen onderzoekers en mogelijk een NWO-achtige structuur voor een optimale allocatie van onderzoeksmiddelen in combinatie met onafhankelijke toetsing van onderzoeksvoorstellen en – uitkomsten.