

Ministerie van Economische Zaken

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA 's-GRAVENHAGE

**Directoraat-generaal
Energie, Telecom &
Mededinging**
Directie Energiemarkt

Bezoekadres
Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Factuuradres
Postbus 16180
2500 BD Den Haag

Overheidsidentificatienr
00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)
www.rijksoverheid.nl/ez

Datum 21 mei 2015
Betreft Beantwoording vragen over de waardedaling van woningen door
aardbevingen

Geachte Voorzitter,

Hierbij stuur ik u de antwoorden op de vragen van de leden Jan Vos, Van Dekken en Nijboer (allen PvdA) over de waardedaling van woningen door aardbevingen (ingezonden op 24 maart 2015, kenmerk 2015Z05215).

1

Bent u bekend met het bericht 'Bij elke aardbeving daalt de huizenprijs'?

Antwoord
Ja.

2

Wat is uw eerste reactie op het onderzoek van de Vrije Universiteit (VU) dat bij elke aardbeving zwaarder dan 2,2 op de schaal van Richter de daling van de woningwaarde in het bevingsgebied 1,2 tot 1,9 procent is?

Antwoord

De conclusie van de Vrije Universiteit dat bij elke aardbeving zwaarder dan 2,2 op de schaal van Richter de daling van de woningwaarde in het bevingsgebied 1,2 tot 1,9 procent is, komt niet overeen door de onderzoeken naar waardedaling die ik door Ortec Finance heb laten uitvoeren. Uit het onderzoek van Ortec Finance blijkt voor de verschillende onderzochte kwartalen ofwel geen significante waardedaling ofwel slechts een beperkte waardedaling. Dit komt niet overeen met de structurele waardedaling die de Vrije Universiteit constateert. Ik informeer uw Kamer parallel aan deze beantwoording over de rapportage van Ortec over het vierde kwartaal van 2014.

Ten algemene acht ik het van belang dat er gedegen structureel onderzoek naar de ontwikkeling van de woningmarkt in Groningen wordt uitgevoerd en dat waar noodzakelijk maatregelen worden genomen om de woningmarkt normaal te laten functioneren en de sociale samenhang in het gebied te behouden. Hierover is in het bestuursakkoord van januari 2014 en het aanvullend bestuursakkoord van februari 2015 ook een aantal afspraken gemaakt. Het betreft onder andere een waardeverhogend pakket om energiebesparende voorzieningen in woningen te treffen, een waardevermeerderingsregeling, aanpassing van de compensatieregeling voor waardedaling en onderzoek naar een mogelijke

Ons kenmerk
DGETM-EM / 15057289

Ons kenmerk
2015Z05215

opkoopregeling. Onder verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator Groningen wordt de woningmarktontwikkeling aan permanent onderzoek onderworpen. Hierbij wordt ook de impact van de aardbevingsproblematiek op woningfinanciering en -assurantie betrokken. Dit onderzoek zal worden begeleid door een commissie waarin stakeholders zijn vertegenwoordigd en expertise uit het gebied aanwezig is. Het Centraal Bureau voor de Statistiek zal de ontwikkeling van de waarde en verkoopbaarheid van de woningen blijven monitoren. Daarmee krijgen we inzicht of de maatregelen die wij nemen voor het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt ook het gewenste effect hebben.

3

Hoe verhoudt de immateriële waardedaling van 1,2 tot 1,9 procent per beving zich tot de recent opengestelde regeling om waardedaling door aardbevingen van verkochte woningen te compenseren?

Antwoord

In de Regeling Waardedaling wordt per geval een besluit genomen over de hoogte van het compensatiebedrag. Bij die aanvragen waar waardedaling is geconstateerd, beweegt deze zich veelal in een bandbreedte van 2 tot 5 procent van de verkoopprijs. Dit varieert onder andere naar gelang ligging, moment van verkoop, type woning en bouwjaar.

4

Wat is uw reactie op de stellingen dat er onder bewoners van het bevingsgebied weinig vertrouwen is in de schaderegeling voor waardevermindering van verkochte woningen en dat deze regeling ingewikkeld is?

Antwoord

Het indienen van een aanvraag voor de Regeling Waardedaling kan via de website van NAM gedaan worden. Dit is in ruim 360 gevallen gebeurd. Bij die aanvragen waar waardedaling is geconstateerd, accepteert op dit moment circa 70% van de aanvragers het eerste compensatievoorstel van NAM.

Het vaststellen van waardedaling ten gevolge van aardbevingsrisico's is een complexe opgave omdat elk geval individueel bekeken wordt en er in dit gebied ook sprake is van onder andere krimp en vergrijzing. Bij de ontwikkeling en uitvoering van de methode om waardedaling ten gevolge van aardbevingsrisico's vast te stellen heeft NAM samenwerking gezocht met de landelijke brancheorganisaties NVM, VastgoedPro en VBO Makelaar en met lokale makelaars/taxateurs. Het basisprincipe is dat de waardeontwikkeling van de woning in het risicogebied wordt vergeleken met de waardeontwikkeling van diezelfde woning als deze in een soortgelijk gebied, maar dan zonder aardbevingsrisico zou hebben gestaan.

Mede op verzoek van de Dialogtafel is de methode door een onafhankelijke verificatiecommissie gevalideerd. De commissie oordeelde positief over de gehanteerde methode om aantoonbaar en betrouwbaar waardedaling ten gevolge van aardbevingsrisico's vast te stellen en heeft aanbevelingen ter verdere verbetering van de methode gedaan. NAM neemt de aanbevelingen van de

commissie over. Dit zijn bijvoorbeeld het verbeteren van de transparantie van het taxatierapport en het toevoegen van een stap waarin aanvragers in de gelegenheid worden gesteld om op een conceptrapport te reageren.

5

Welke maatregelen bent u bereid te nemen naar aanleiding van dit onderzoek van de VU?

Antwoord

Ik heb reeds diverse maatregelen genomen en aangekondigd om de woningmarkt in Groningen te verbeteren. Zie het antwoord op vraag 2.

6

Bent u net als de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) bereid om het rapport "met interesse nader te bestuderen" en de Kamer een uitgebreide reactie op het rapport te doen toekomen?

Antwoord

Ik zal de uitkomsten van dit onderzoek en het onderzoek dat gedaan wordt in opdracht van de Dialoogtafel onder de aandacht brengen van de Nationaal Coördinator Groningen, die de opdracht heeft om ondersteunende maatregelen voor de woningmarkt te ontwikkelen, zoals is afgesproken in het aanvullend bestuursakkoord van 9 februari 2015.

(w.g.) H.G.J. Kamp
Minister van Economische Zaken