

Aan: IMG  
Van: GBB  
Betreft: **Advies nieuwe waardedalingsregeling**  
Datum: 25 mei 2022



---

## Inleiding

Het IMG is voornemens de waardedalingsregeling aan te passen. Daarbij wordt effectief het gebied uitgebreid, maar de vergoeding lager. Onderleggers zijn het rapport van Atlas Research '*Herstel, maar nog niet hersteld*' van april 2022 en het advies van de commissie Hammerstein gedateerd 12 april 2022. Het voornemen van het IMG is het advies te volgen.

Per een (nog te bepalen) toekomstige datum zal dan de huidige waardedalingsregeling vervangen worden door de nieuwe. Tot die toekomstige datum kunnen woningeigenaren die nog niet hebben aangevraagd de huidige en de toekomstige regeling vergelijken en zo bepalen of ze het meest voordelig nu kunnen aanvragen bij de huidige waardedalingsregeling of dat het lucratiever is te wachten op de nieuwe waardedalingsregeling.

Wij hebben de documenten bestudeerd en de presentatie van Atlas Research op 21 mei bijgewoond. Daarbij is afgesproken dat wij voor 2 juni advies aan het IMG uitbrengen. Hierbij dit advies. Het advies is opgebouwd uit drie delen, in volgorde van prioriteit. Kort samengevat luidt ons advies:

**Advies 1: geen nieuwe waardedalingsregeling**

**Advies 2: nader onderzoek Atlas Research**

**Advies 3: verbeterde variabelen in de nieuwe waardedalingsregeling**

Hierna lichten we de adviezen toe.

### **Advies 1: geen nieuwe waardedalingsregeling**

De overheid en overheidsinstellingen hebben Groningen de afgelopen jaren overladen met een woud van regelingen, procedures, en al dan van toepassing zijnde uitzonderingen. Iedere keer waren daar goede argumenten voor. Maar inmiddels is het overzicht totaal zoek. Groningers zien door de bomen het bos niet meer, het is zeer gecompliceerd. Het enige dat de Groninger ziet is een toename van verschillen. Verschillen die niet langer uitlegbaar zijn, en die daardoor als onrecht aanvoelen.

Nieuwe regelingen behoren alleen opgetuigd te worden als ze nuttig zijn, voorzien in een behoefte in Groningen, en problemen wegnemen. Dat doet deze nieuwe regeling niet. Deze regeling creëert daarentegen nieuwe verschillen. Er zit geen Groninger te wachten op een nieuwe waardedalingsregeling, weer andere uitzonderingen, weer een overgangsregeling.

We overwegen daarbij:

#### a. De gebiedsafbakening

De bestaande waarderegeling gaf bij de introductie, minder dan 2 jaar geleden, aanleiding voor veel protesten vanuit de randen van het gebied. Veel woningeigenaren net buiten het gebied, al dan niet met schade aan hun woning, meenden dat ze ook recht hadden op een vergoeding van de waardedaling van hun bezit. Op veel plekken sloten dorpsverenigingen en zelfs meerdere gemeenten zich bij deze protesten aan. Het IMG wees echter alle verzoeken tot aanpassing van het gebied van de hand. Het hield in alle gevallen ijzerenheilig vast aan de gebiedsafbakening.

Nu, nog geen twee jaar later, blijkt het gebied echter in de nieuwe regeling met 12 postcodes uitgebreid te worden. Dit zal velen steunen in hernieuwde protesten. Vooral het ontbreken van zichtbare logica zal een voedingsbodem zijn.

In de oude regeling was bijvoorbeeld Oldehove een gebied dat ingeklemd was door postcodes die wel onder de regeling vielen, maar zelf geen recht had. In de nieuwe gebiedsafbakening is Oldehove nog steeds een witte vlek. Toch wordt het gebied uitgebreid met 12 postcodes, waaronder bijvoorbeeld Zuidlaarderveen in Drenthe. Hoe logisch voelt dat?

#### b. Koppelingen met andere regelingen

In het Bestuursakkoord van 6 november 2020 is voor de gebiedsafbakening van de subsidie voor woningverbetering (€ 10.000) het gebied van de waardedalingsregeling van het IMG + 3 postcodes in Oldambt genomen. Ook dit geeft bij deze nieuwe waardedalingsregeling reden tot nieuwe protesten. In hetzelfde Bestuursakkoord is de € 750 vergoeding voor huurders toegekend, met dezelfde gebiedsafbakening.

Dan is er nog de waarderegeling van de NAM. Het verschil tussen de waardedalingsregeling van het IMG en de vroegere waardedaling van de NAM (mits positief) gaat het IMG later dit jaar uitbetalen als tegemoetkoming aan aanvragers die eerder hun woning verkochten en een vergoeding kregen van de NAM. De AMvB die dit mogelijk maakt is nu ter consultatie.

Geldt voor hen de oude of nieuwe waarderegeling (*relevant voor hoogte*), geldt dit ook voor de 12 nieuwe postcodes (*relevant voor gebied*)?

#### c. Onjuiste prikkel

Met de overgangsregeling worden eigenaren aangespoord te berekenen of de nieuwe of de oude waardedalingsregeling voor hen het meest voordelig is. Dat is een ongewenste drijfveer, een *incentive* voor maximaal eigenbelang.

Veel van de maatregelen die de overheid en overheidsinstellingen in Groningen implementeren zijn gericht op het inspelen op het financieel prikkelen van de Groninger. Met de € 30.000 worden eigenaren aangespoord om te kiezen voor herbeoordeling bij versterking, de € 10.000 regeling is ook een voorbeeld van een geld gedreven regeling die verkeerd was ingeschat. Ook het IMG, met eerder de stuwmeerregeling en sinds november de vaste vergoeding (€ 5.000), en de differentiatie in de immateriële schadevergoeding, gaat daarin mee.

Het heeft in Groningen geleid tot een onoverzichtelijke deken van regelingen, en verschilde uitkomsten tussen mensen, die, al naar gelang hun welsprekendheid, durf, status en inkomenszekerheid, goed kunnen omgaan met ingewikkelde regelingen en kennis van de vele regelingen. Het heeft ook geleid tot verdienmodellen voor al dan niet integere organisaties zoals het Loket bevingsschade, Hulp bij mijnbouwschade, Mijnbouwschades en Aardbevingsschade-expert.

Een nieuwe prikkel heeft Groningen niet nodig. Groningen heeft geen behoefte aan een verder gecompliceerde wereld waarin iedereen het eigenbelang centraal stelt ("Als je niet meedoet, ben je een dief van je eigen portemonnee").

Daarentegen heeft Groningen behoefte aan steun en solidariteit. Aan eerlijke regelingen, waarin de zwaksten maximaal geholpen worden.

#### **Advies 2: nader onderzoek Atlas Research**

Wat opvalt in het rapport van Atlas Research is dat het een intensieve zoektocht is geweest. Het kostte zichtbaar moeite goede verklarende uitkomsten te vinden. Dat betrof zowel de gebiedsafbakening als de hoogte van de vergoeding.

In het oude systeem werd de gebiedsafbakening bepaald door de postcodes met meer dan 20% schademeldingen. In het nieuwe systeem worden dit de postcodes met meer dan 40%

schademeldingen plus minimaal 1 beving met een grondsnelheid van  $\geq 1,0$  mm/s.

Het eerste systeem bleek al moeilijk uitlegbaar ("Ik heb schade gemeld, maar ik krijg geen waardedaling, omdat mijn burens hun schade niet gemeld, en we daardoor niet boven de 20% komen"), het tweede nog minder ("Er moet bovendien een niet voelbare aardbeving zijn geweest?").

Dat is niet logisch, dat is niet goed uitlegbaar in Groningen.

Daarnaast zijn aangedragen alternatieve variabelen voor de berekening van de vergoeding, zoals de cumulatieve grondsnelheden  $\geq 1$  mm/s, in het rapport niet integraal uitgewerkt, alleen verbaal afgewezen, met weinig overtuigende argumenten. Dat klemt temeer omdat diezelfde grens nu wel terugkomt in de gebiedsafbakening.

Wij zien graag dat het onderzoek opnieuw wordt doorgerekend, met inachtneming van de volgende punten. Wij verwachten daaruit een beter verklarend model. Met beter uitlegbare uitkomsten.

Het volgende kan aangepast worden:

a. Schadedatabase

In de gebruikte schadedatabase zijn alle door de NAM en CVW voor 31 maart 2017 afgehandelde schademeldingen meegenomen. Dat zijn er ongeveer 83.000. Daarvan hebben 80.000 betrekking op het Groningenveld, en 3.000 op andere velden (zoals Roswinkel, Annerveen, Emmen, Eleveld). Daar het hier de waardedalingsregeling ten gevolge van de gaswinning in het Groningenveld betreft is het incorrect deze 3.000 schades mee te nemen.

Ook heeft het IMG 11.000 bedragen uitgekeerd op grond van de stuwmeerregeling. Daarbij is geen onderzoek naar de schade gedaan, er is dus niet vastgesteld dat er een relatie is met de gaswinning in het Groningenveld.

Ons advies is het model opnieuw door te rekenen zonder deze twee groepen.

b. Referentiewoningen

Bij de referentiewoningen zijn ook COROP-gebieden Zeeland meegenomen. Door de eilandligging en het ontbreken van een grote stad worden echter tal van woning- en locatiegegevens hier wezenlijk anders gewaardeerd dan in Groningen. Ons advies is deze referentiewoningen te schrappen.

c. 1 mm/s

In de tekst van het rapport wordt over de eerder aanbevolen grenswaarde 1 mm/s gezegd dat deze minder robuust is. Ons advies is expliciet tabel 3.8 uit te breiden met twee kolommen, voor grondsnelheid  $\geq 1$  mm/s en voor bevingen  $\geq 1$  mm/s.

**Advies 3: verbeterde variabelen in de nieuwe waardedalingsregeling**

Wanneer het IMG, ondanks onze adviezen 1 en 2, toch conform het advies van Hammerstein een nieuwe waardedalingsregeling inricht, adviseren wij minimaal eerdere, al bij de huidige waardedalingsregeling aangedragen, verbeterpunten alsnog in te voeren. Dat gaat dan om de vaststelling per adres in plaats van per postcode en het wel toekennen bij sloop/nieuwbouw.

a. vaststelling per adres

De huidige regeling kent een berekening van de hoogte van de vergoeding volgens deze formule (wanneer het eigendom sinds Huizinge onafgebroken is):

$$[a\% + bxc\%] \times d$$

met

a = imago-effect

b = effect per beving

c = aantal bevingen met grondsnelheid  $\geq 2,9$  mm/s in de centroïde van een postcode-6-gebied in de periode Huizinge tot 1-1-2019

d = WOZ-waarde per 1-1-2019

In het advies voor de nieuwe waardedalingsregeling blijft deze formule hetzelfde alleen worden de factoren a en b fors lager, wordt de periode bij c iets verlengd en wordt voor d de WOZ per 1 januari

2021 gehanteerd.

Daarbij wordt voor het aantal c uitgegaan van het gemiddelde per postcode-6-gebied. In het rurale gebied zijn echter veel grote postcodegebieden, waarbinnen het aantal bevingen boven deze grenswaarde flink uiteen kan lopen. Het is technisch mogelijk dat aantal op elk adres vast te stellen, dus waarom niet per *adres* i.p.v. gemiddeld per *postcode*? Dat is veel eerlijker.

De WOZ-waarde wordt immers ook per adres genomen en niet gemiddeld per postcode.

#### b. sloop/nieuwbouw

In de huidige regeling worden aanvragen afgewezen voor woningen die op de nominatie staan gesloopt en herbouwd te worden in verband met versterking. De redenering die IMG volgt is dat de nieuwe waarde na herbouw waarschijnlijk hoger is dan de som van de WOZ-waarde en de vergoeding uit de waardedalingsregeling. Eigenaren wordt erop gewezen dat wanneer dit in de toekomst toch niet geval blijkt te zijn zij opnieuw kunnen aanvragen.

Hiermee wordt echter geen recht gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Immers wordt voor een verkocht pand door IMG niet de WOZ-waarde als basis gebruikt, maar de verkoopprijs, ongeacht de hoogte. Hierdoor is sprake van ongelijke behandeling.

#### *Een eenvoudig rekenvoorbeeld ter verduidelijking*

Relevante WOZ waarde is 200.000, relevant percentage is 10% (ook tot verkoopdatum).

Een eigenaar die de woning sinds Huizinge heeft krijgt 20.000 (10% van 200.000). Dezelfde eigenaar wordt echter afgewezen als de woning op de nominatie staat voor sloop en nieuwbouw. De redenering van IMG is dat het *aannemelijk* is dat de herbouwwaarde hoger wordt dan  $200.000 + 20.000 = € 220.000$ . Heeft de eigenaar de woning verkocht, bijvoorbeeld voor € 250.000, dan wordt de aanvraag altijd gehonoreerd. Ondanks dat *zeker* is dat deze eigenaar geen waardeverlies heeft geleden. Sterker nog, IMG keert een groter bedrag, namelijk  $10\% \text{ over } 250.000 = € 25.000$  uit!

#### **Ten slotte**

Tot zover ons advies. Graag gaan we in gesprek over ons advies.