



Retouradres Antwoordnummer 3061, 8000 WB Zwolle

Minister van Economische Zaken en Klimaat
Dhr. S.A. Blok

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Datum 7 juli 2021
Betreft Waardedalingsregeling voor woningen

Referentienummer
IMG/Bestuur/2021/125

Geachte heer Blok,

Met zijn oprichting op 1 juli 2020 is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) bevoegd om, naast fysieke schade aan woningen en werken, alle overige vormen van mijnbouwschade af te handelen. Een zeer omvangrijke schadevorm is waardedaling van woningen.

Het IMG heeft daarbij besloten dat ruimhartig te doen, wat terug is te zien in de keuze voor een zeer ruime gebiedsafbakening, ook de waardedaling te vergoeden van woningen die nog niet verkocht zijn en voor de vaststelling van de schadeomvang een zekerheidstoelage te hanteren. Voor het vaststellen van waardedaling is gebruik gemaakt van de methode van Atlas Research (voorheen Atlas voor gemeenten).

Sinds 1 september 2020 vindt vergoeding van waardedaling plaats. Groningers weten het IMG goed te vinden, getuige de ruim 95.000 aanvragen die het IMG sinds de start heeft ontvangen. In totaal is 412 miljoen euro schadevergoeding uitgekeerd.

Desondanks is er een groep potentieel rechthebbenden die nog geen aanvraag hebben gedaan. Het IMG streeft ernaar ook deze groep te bereiken en pleegt daartoe verschillende inspanningen. Zo is in mei een aantal zaakbegeleiders in delen van Appingedam en Loppersum langs de deuren gegaan om de bekendheid met de waardedalingenregeling te inventariseren. Hieruit blijkt dat de inwoners goed op de hoogte zijn van de waardedalingenregeling, maar dat men verschillende redenen heeft om (nog) geen aanvraag in te dienen. De komende periode vindt gerichte communicatie plaats en wordt waar nodig in de steunpunten ondersteuning aangeboden bij het doen van een aanvraag.

Hierbij informeer ik u dat het IMG de methode van Atlas Research (hierna: Atlas) laat actualiseren. Daarnaast ga ik in op de besluitvorming naar aanleiding van de motie die ziet op het uitbreiden van het waardedalingengebied met vier postcodegebieden in de gemeente Het Hogeland. Beide onderwerpen licht ik hierna toe.

Actualisatie onderzoek Atlas Research

Bij de Waardedalingenregeling volgt het IMG in beginsel de aanbevelingen van de Adviescommissie waardedaling die hierover in april en november 2019 heeft geadviseerd. Zo wordt om de schade vast te stellen 1 januari 2019 als peildatum gehanteerd. Voor het IMG als semi-rechtelijk orgaan is het van belang om de schade steeds zo nauwkeurig mogelijk vast te stellen. Uit de hiervoor genoemde peildatum volgt dat afgehandelde schademeldingen en aardbevingen uit 2019 en 2020

schadedoormijnbouw.nl

niet zijn meegenomen bij het vaststellen van de schade. Hetzelfde geldt voor ontwikkelingen in de huizenmarkt. Daarom wordt het onderzoek van Atlas geactualiseerd naar 1 januari 2021. Aan Peter Boelhouwer, Jan Rouwendal en Fred Hammerstein (Adviescommissie waardedaling) is vanwege hun specifieke expertise gevraagd te adviseren bij dit onderzoek. Zij zijn daartoe bereid; ik ben ze daarvoor erkentelijk. De onderzoeksresultaten van de actualisatie worden eind dit jaar verwacht. Afhankelijk daarvan zal het IMG begin 2022 de geactualiseerde percentages waardedaling hanteren.

Motie uitbreiden gebied waardedaling met vier postcodegebieden

Het IMG hanteert bij de Waardedalingenregeling de gebiedsafbakening die volgt uit het onderzoek van Atlas waarbij gekozen is voor een ruimhartige variant met inbegrip van zogenoemde enclaves. Dat zijn postcodegebieden die omringd worden door postcodes waar geen waardedaling plaatsvond en waarmee waardedaling in de betreffende postcode daarom statistisch gezien ook minder waarschijnlijk is. Niettemin is de schade door waardedaling daar niet uit te sluiten.

Het gebied waar sprake is van waardedaling, is vastgesteld aan de hand van een vergelijking van de verkoopprijzen van 45.000 woningen in het aardbevingsgebied met vergelijkbare woningen in de rest van Nederland. Uit deze grootschalige vergelijking komt naar voren dat in postcodegebieden waarin op het moment van vaststellen tot 1 januari 2019 sprake is van 40% of meer toegekende schademeldingen significant sprake is van waardedaling. Bewoners in postcodegebieden met 20-40% toegekende schademeldingen komen echter ook voor schadevergoeding in aanmerking, omdat waardedaling daar niet uitgesloten kan worden. Bij postcodegebieden onder de 20% blijkt van waardedaling geen sprake: hier is over het algemeen zelfs sprake van een betere waardeontwikkeling dan bij vergelijkbare woningen in de rest van het land.

De Tweede Kamer heeft eind maart een motie aangenomen waarin het kabinet wordt opgeroepen vier postcodegebieden van de gemeente het Hogeland (Ulrum, Zoutkamp, Lauwersoog en Niekerk Grootegast) aan de Waardedalingenregeling toe te voegen. Uw ambtsvoorganger heeft de motie naar het IMG doorgeleid. Het IMG is als onafhankelijk zelfstandig bestuursorgaan immers bevoegd om zijn werkwijze aan te passen, indien daar aanleiding voor is. In deze postcodegebieden is bij respectievelijk 8,6%, 7,8%, 0,7% en 0,6% van de woningen sprake van een toegekende schademelding. Volgens de gebruikte methode van Atlas vallen deze postcodes daarom buiten het waardedalingengebied. Uit oogpunt van zorgvuldigheid heeft het IMG aan de Adviescommissie waardedaling gevraagd of zij, op basis van hun eerdere adviezen of anderszins, aanleiding ziet om deze postcodegebieden alsnog aan het Waardedalingengebied toe te voegen. Het advies treft u als bijlage bij deze brief aan. Kort samengevat oordeelt de adviescommissie dat door de, hiervoor toegelichte, ruime gebiedsafbakening eventuele twijfelgevallen al zijn meegenomen in de waardedalingenregeling. Derhalve ziet de adviescommissie geen gronden om de postcodegebieden aan de Waardedalingenregeling toe te voegen. Het IMG heeft besloten dit advies op te volgen en zal de burgemeester van Het Hogeland informeren.

Met vriendelijke groet,