

# Barometer Maatschappelijk Vastgoed **2016**

---

Onderzoeken, trends en ontwikkelingen in  
zorgvastgoed en gemeentelijk vastgoed



Jan Veuger et al.

# Barometer Maatschappelijk Vastgoed

2016

## Groningse leefbaarheid en woningmarkt zwaar onder druk

Het woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek  
aardbevingsgebied Groningen

*ir. H. (Huub) Hanssen, drs. S. (Susan) Top en  
dr. ing. J. (Jan) Veuger MRE FRICS*

## Groningse leefbaarheid en woningmarkt zwaar onder druk

Het woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen

*ir. H. (Huub) Hanssen, drs. S. (Susan) Top en dr. ing. J. (Jan) Veuger MRE FRICS*

Op 21 januari 2015 ontving de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) Hans Alders de eindconclusies en adviezen van het Woningmarktonderzoek, uit handen van de begeleidingscommissie Woningmarkt van de Dialoogtafel. Het Woningmarktonderzoek is een breed onderzoek naar verschillende aspecten van de woningmarkt en is uitgevoerd door prof. dr. Peter Boelhouwer van het OTB / TU Delft in samenwerking met CMO STAMM. Op basis van de resultaten adviseren zij de NCG onder andere de bestaande aardevermeerderingsregeling in stand te houden, meer zekerheid te bieden aan bewoners en eigenaren die hun woning willen verkopen en een meer generieke opkoopregeling te hanteren. Geert-Jan ten Brink, voorzitter begeleidingscommissie Woningmarktonderzoek : "Ik vind de resultaten zeer schokkend. De leefbaarheid in het aardbevingsgebied is sterk verslechterd. Veel bewoners voelen zich onveilig en de woningmarkt functioneert dramatisch."

De Dialoogtafel heeft nog steeds toenemende zorgen over de effecten van de bevingenproblematiek op de woningmarkt en in het bijzonder de waardeontwikkeling in het getroffen gebied. Zij had de behoefte aan een nadere verkenning en duiding door onafhankelijk deskundigen van de relevante waarnemingen, feiten, opinies en (te verwachten) gevolgen, zowel voor de korte als langere termijn. Basis daarvoor moest gevonden worden in concrete en zoveel mogelijk geobjectiveerde feiten en waarnemingen. Dit onderzoek moest los staan van het eerder uitgevoerde ORTEC-onderzoek, maar zal zich wel mede moeten richten op de ook door ORTEC zelf onderkende (statistische) beperkingen van haar onderzoek. Dat betreft onder meer de omvang, differentiatie, volledigheid en representativiteit van de gebruikte dataset. Het onderzoek is uitgevoerd voor de 9 gemeenten in het kerngebied van de bevingen: Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum. Het onderzoek diende allereerst antwoord te geven op de volgende vraag:

*"Wat zijn de actuele en geprognostiseerde gevolgen van de aardbevingen en de noodzakelijke versterking en schadeherstel van de woningen voor de karakteristieken van de woningmarkt/het woondomein in het Groninger aardbevingsgebied en dan in het bijzonder voor: (1) het keuzegedrag van woonconsumenten; speciale aandacht verdient hierin de verhuisgeneigdheid uit het gebied, en de verhuisgeneigdheid naar het gebied, (2) de eventueel te*

*verwachten differentiatie van de gevolgen binnen het bevangingsgebied, (3) de 'aanpalende percelen' woonbeleving, leefbaarheid en gepercipieerde kwaliteit van de leefomgeving en (4) de waardeontwikkeling en verkoopbaarheid van onroerend goed gesegmenteerd naar locatietekenen en object-/woningcategorieën".*

Gegeven de bevindingen op bovenstaande moest het onderzoek ook nog de volgende vragen beantwoorden:

*(5) In het geval het onderzoek leidt tot de conclusie dat de normale werking van de woningmarkt is verstoord: hoe zou de waarde en de verkoopsnelheid van de woningen zich hebben ontwikkeld als er geen aardbevingen zouden zijn geweest?; welke maatregelen zijn denkbaar om de verstoring op te heffen?; En welk flankerend nieuwbouw- en transformatiebeleid is dan gewenst voor de komende 5-, respectievelijk 10 jaar?, (6) Wat zijn ontwerpparameters voor een faire compensatieregeling in het geval sprake is van waardevermindering of reductie van de kans op verkoopbaarheid?, (7) In welke mate is sprake van effecten op de financierbaarheid en kredietverlening ten behoeve van aankoop en verbouw van woningen in het bevangingsgebied?, (8) Wat zijn de gevolgen voor de gemeentelijke financiën (WOZ-ontwikkelingen en dergelijke)?*

Anders dan in de Ortec-aanpak moest dit onderzoek zich ook richten op inbreng van regionale kennis en inzichten. Ook moest er nadrukkelijk draagvlak nagestreefd voor de uitkomsten van het onderzoek. Om die reden is een begeleidingsgroep ingesteld waarin de volgende vertegenwoordigers zitting hebben: Voorzitter: Gert Jan ten Brink (Burgemeester Slochteren), Gemeenten: Herman Wessels (Appingedam) en Marjon Janssens MSc (Slochteren), Jaccolien Masselink MSc (gemeente Loppersum), lokale woonconsumenten: prof.dr. Lambert de Bont, woningbouwcorporaties: Cees de Hoop, makelaars: mr. Albrechtus Tebbens Toringa, banken: Karl Pladdet MMO (RABO bank), de Dialoogtafel: drs. Susan Top, Rijks Universiteit Groningen: prof.dr.ir. George de Kam, Hanzehogeschool Groningen: dr.ing. Jan Veuger MRE FRICS en secretaris: ir. Huub Hanssen (Provincie Groningen).

### **Leefbaarheid is verslechterd en weinig vertrouwen in de overheid**

Uit het onderzoek komt naar voren dat bijna 1 op de 3 huishoudens (ruim 15.000) in de negen aardbevingsgemeenten zich onveilig voelen als gevolg van de aardbevingen. Bijna 4.000 huishoudens kampen met psychische problemen als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Sinds de sterke aardbeving in Huizinge in augustus 2012 is de leefbaarheid in het Groninger aardbevingsgebied aanzienlijk verslechterd. In 2012 was de tevredenheid met de woonomgeving in het gebied vergelijkbaar met de rest van Nederland. In 2015 is de

tevredenheid echter sterk gedaald. Hiermee behoort het aardbevingsgebied tot de slechtst scorende gebieden van Nederland.

Veel mensen hebben weinig tot geen vertrouwen meer in de overheid. De bewoners zijn van mening dat de overheid en de NAM veel te weinig doen om de negatieve effecten van de aardbevingsproblematiek aan te pakken. Het gevoel heerst dat de overheid de kant van de NAM kiest en geen volledige verantwoordelijkheid neemt. De schadeafhandeling en de procedures daaromheen geven de bewoners van het aardbevingsgebied veel zorg en frustratie. *“De waardeermeerderingsregeling was een positief lichtpuntje en zou alleen al om die reden in stand gehouden moeten worden”*, aldus Ten Brink. Veel mensen willen het gebied verlaten als er niet snel iets verandert.

### **Woningmarkt onder druk en een ruimere opkoopregeling**

De bevolkingskrimp en de aardbevingen hebben er toe geleid dat er in het aardbevingsgebied geen sprake meer is van een normaal functionerende koopwoningmarkt. Vooral de combinatie van krimp en aardbevingen is een giftige cocktail voor de toekomst. Het herstel van de koopwoningmarkt in het aardbevingsgebied blijft achter bij de rest van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) en bij Nederland. Dat blijkt uit de hoeveelheid woningen die te koop staat, uit de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen, de verkoopprijs, de verkooptijd, het verschil tussen transactieprijs en vraagprijs, het aantal te koop staande woningen en de gemiddelde looptijd van de te koop staande woningen.

In het plan van de NCG beperkt de opkoopregeling zich tot die woningen waarvan de veiligheid door middel van versterking niet snel genoeg kan worden gegarandeerd of waarvan de kosten voor schadeherstel en/of versterking groter zijn dan de economische waarde. Daarnaast kan ook in schrijnende situaties tot opkopen worden overgegaan. De onderzoekers adviseren een uitbreiding van deze opkoopregeling naar alle gevallen waarin bewoners hun woning niet binnen een redelijke termijn voor een redelijke prijs kunnen verkopen. Bij een opkoopregeling kan het beste worden aangesloten bij de zogenaamde Moerdijkregeling, waarbij de woningwaarde van een individuele woning berekend wordt door de WOZ-waarde uit het verleden te indexeren naar het huidige moment.

### **Waardedalingregeling en monitoren van de resultaten**

De onzekerheid over de waarde van de woning is een belangrijk negatief effect van de aardbevingsproblematiek. Momenteel wordt een eventuele compensatie voor waardedaling pas na verkoop bepaald. Voor een goede waarde-compensatieregeling is het van belang dat deze eenvoudig en transparant is, waarbij de bewoners vooraf zelf kunnen inschatten

op hoeveel compensatie voor waardeverlies ze recht hebben. Ten Brink: *“De huidige methodiek voldoet hier niet aan en leidt achteraf tot veel onbegrip en frustratie. Bovendien bevat de gehanteerde methode een hoge onbetrouwbaarheidsmarge. De huidige regeling dient dan ook te worden aangepast en nieuwe alternatieve methoden kunnen verder worden uitgewerkt.”*

De onderzoekers adviseren tot slot een onafhankelijke monitoringscommissie in te stellen die de leefbaarheid en de woningmarkt in het aardbevingsgebied gaat volgen. Ook zou deze commissie aanbevelingen voor noodzakelijk vervolgonderzoek kunnen doen, zodat het niet bij deze momentopname blijft maar er op langere termijn een compleet en actueel beeld ontstaat. Alle onderstaande (deel)rapporten kunt u downloaden via de homepage van de negen deelnemende gemeenten.

### Literatuurlijst

- Boelhouwer, Peter et al., Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen, Delft (TU Delft – OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Hoekstra, J., m.m.v. K. Dol, S. Jansen, C. Lamain, G. Mariën en C. Simon, Wonen en aardbevingen in Groningen. Een onderzoek in negen gemeenten, Delft (TU Delft OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Hoekstra, J., m.m.v. K. Dol, S. Jansen, C. Lamain, G. Mariën en C. Simon, Wonen en aardbevingen in Groningen. Een onderzoek in negen gemeenten, Bijlagenboek, Delft (TU Delft - OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Simon, C., F. de Haan, F. Grisnich en R. Ringersma, Wonen en leven met aardbevingen. Meningingen, knelpunten en oplossingsrichtingen van burgers, Groningen (CMO STAMM / Sociaal Planbureau Groningen).
- Boumeester, H., m.m.v. C. Lamain, Migratiestromen in Noord-Oost Groningen, Delft (TU Delft - OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Boumeester, H., m.m.v. C. Lamain, Eigen Huis Marktindicator - regionaal, Delft (TU Delft - OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Heijden, H. van der, Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen in Groningen, Delft (TU Delft – OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Groetelaers, D., en H. de Wolff, Risico's en verkoopbaarheid van woningen. Een internationale verkenning naar ervaringen met het bepalen van het effect van risico's op prijsvorming op de woningmarkt, Delft (TU Delft - OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Groetelaers, D., en H. de Wolff, Risico's en compensatie. Een literatuurverkenning van enkele compensatieregelingen, Delft (TU Delft - OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Jansen, S., P. Boelhouwer, H. Boumeester, H. Coolen, J.de Haan en C. Lamain, Beoordeling woningmarktmodellen aardbevingsgebied Groningen, Delft (TU Delft - OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).
- Korthals Altes, W., en H. de Wolff, Onderzoek effecten aardbevingsproblematiek op gemeentefinanciën, Delft (TU Delft - OTB Onderzoek voor de gebouwde Omgeving).

## Colofon



Verschenen in:	Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2016
ISBN	978-90-819774-9-4
NUR	805
1 <sup>e</sup> oplage	Oktober 2016
Omslag	Jan Veuger
Advies- en redactieraad	A. (Annette) van den Beemt – Tjeerdsma MSc E. (Eltje) de Klerk MSc MRE mr. D. Kootstra MScRE RMT/RT drs. C.L.A. (Cor) Worms RBA

Eerste exemplaar aangeboden op het congres Barometer Maatschappelijk Vastgoed op 5 oktober 2016 aan mevrouw drs. Jantine Kriens, voorzitter directieraad Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en lid RvC Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), en de heer mr. drs. Jan de Vries, algemeen directeur Actiz, organisatie voor zorgondernemers.

© CC BY-NC-SA 4.0. Jan Veuger

*Alles uit dit artikel mag worden gebruikt zonder toestemming van de auteur, onder de voorwaarde dat u de bron correct aangeeft: Veuger, J. et al. (2016), Barometer Maatschappelijk vastgoed 2016: Onderzoeken, trends en ontwikkelingen in zorgvastgoed en gemeentelijk vastgoed. Groningen. Andere voorwaarden zijn dat u dit rapport niet voor commerciële doeleinden gebruikt en dat u uw werk op basis van dit artikel onder dezelfde licentie (CC BY-NC-SA 4.0) verspreidt.*