

# *Het aardbevingsgebied: waardedaling, maar ook kansen voor innovatie*

## **HOOFDPUNTEN**

- » **WAARDEDALING EN AANTASTING VAN HET WOONGENOT DOOR AARDBEVINGEN**
- » **SCHEVE VERHOUDING VRAAG EN AANBOD ZORGT VOOR STILSTAND WONINGMARKT**
- » **AARDBEVINGSBESTENDIG BOUWEN KOMT OP GANG**
- » **PROFESSIONALS ZIEN KANSSEN VOOR HET AARDBEVINGSGEBIED**

De aardgaswinning in Groningen draagt al meer dan 50 jaar bij aan de nationale welvaart en is daardoor van grote betekenis voor de hele Nederlandse samenleving.<sup>1</sup> Het Groningerveld is met 20 plekken voor aardgaswinning een van de grootste gasvelden ter wereld en voorziet 98% van de Nederlandse huishoudens van gas.<sup>2</sup> Doordat de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) aardgas uit het Groningerveld wint, daalt de bodem en ontstonden er de afgelopen jaren steeds meer en steeds zwaardere aardbevingen. Door de aardbevingen nemen de risico's in het gaswinningsgebied toe. Zo krijgt het gebied te maken met veiligheidsrisico's, schade en verlies aan economisch perspectief, imagoschade en gevolgen voor de leefbaarheid.

Bij een complexe opgave als deze rijzen vragen over de huidige waarderingsmethodiek voor vastgoed, een uitdaging voor de taxateurs. Er is behoefte aan nieuwe, ruimtelijke oplossingen op lokaal niveau en kennis op het gebied van aardbevingsbestendig bouwen, waar veel van het buitenland afgekeken wordt. De bevingen hebben invloed op het dagelijks leven van de bewoners van het gebied en vormen uitdagende puzzels voor professionals uit alle sectoren zoals zorg, onderwijs, industrie en uiteraard de bouwwereld. In deze verdieping wordt van enkele professionals de visie weergegeven op het gebied van woongenot, waardedaling van woningen en herstructurering van het gebied.<sup>3</sup>

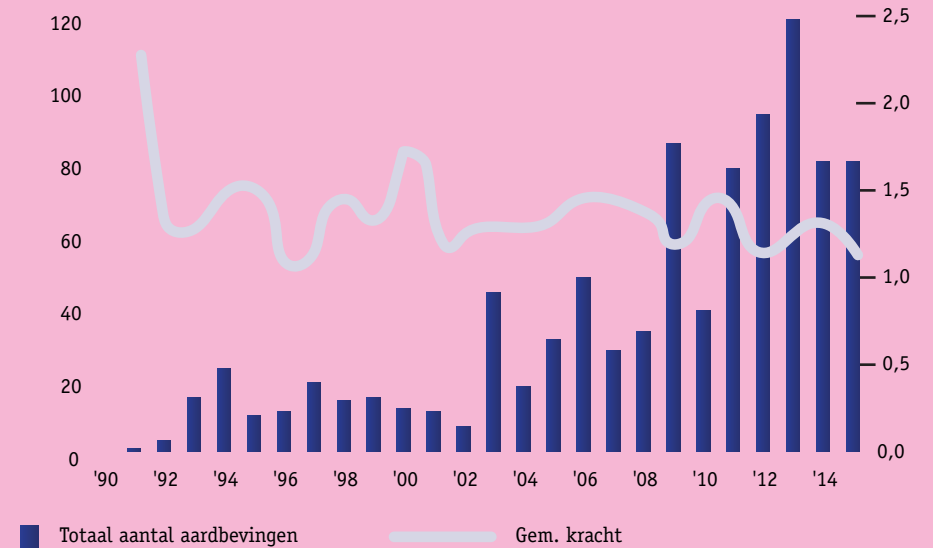
## 1 AARDBEVINGEN ALGEMEEN

Sinds 1963 wint de NAM aardgas uit het Groningerveld. Dit leidde in 1991 tot de eerste aardbeving door gaswinning. De jaren erna hebben zich geleidelijk steeds meer aardbevingen voorgedaan. In augustus 2012 vond in Huizinge een beving plaats met een kracht van 3,6 op de schaal van Richter, de sterkste beving tot dan toe. Mede naar aanleiding hiervan is het kabinet een onderzoek gestart naar de gevolgen van de bevingen. Uit onderzoek is gebleken dat in de toekomst nog sterkere bevingen mogelijk zijn die de komende jaren kunnen oplopen tot 4,5 op de schaal van Richter.<sup>4</sup> Hierbij is niet alleen een gevaar voor schade aan gebouwen maar ook aan dijken. De grond verzakt, in Loppersum al 20 cm. Door die grondverzakking kan, met name bij een beving, de dijk van de grond lostrillen. In het begin van de gaswinning hadden de bewoners vertrouwen in de NAM en in de overheid, het leverde immers een financieel voordeel en werkgelegenheid op. Destijds werd echter voorspeld dat de verzakking niet meer zou zijn dan de dikte van een rijksdaalder, over de lengte van een voetbalveld.<sup>5</sup> Nu blijkt dat deze verwachting ver van de daadwerkelijke grondverzakking af ligt, zien veel inwoners van de aardbevingsgemeenten graag dat het winnen van aardgas in de regio's volledig stil wordt gelegd, dan wel aanzienlijk wordt verminderd. Dit stelt de politiek voor een lastige kwestie: de winning van aardgas is immers een grote bron van inkomsten voor de overheid en vormt een belangrijk deel van het BBP. Vermindering hiervan zal dan ook grote gevolgen hebben voor het budget van de overheid.

De verwachting is dat het Groningerveld nog voldoende capaciteit heeft om tot 2080 aardgas te leveren. Door de teruglopende productiecapaciteit zal de productie echter na 2020 snel afnemen.<sup>6</sup> Eind 2014 heeft het kabinet besloten om de gaswinning in Groningen te verminderen. De totale gaswinning gaat van 42,5 miljard m<sup>3</sup> in 2014 naar 39,4 miljard m<sup>3</sup> in 2015.<sup>7</sup> In juni van 2015 is besloten de gaswinning over geheel 2015 te verlagen naar 30 miljard m<sup>3</sup>. Uit onderzoek van Jacques Hagoort, oud-hoogleraar aan de TU Delft, blijkt echter dat het aantal aardbevingen, ondanks de verlaging, de komende jaren alleen nog maar zal toenemen.<sup>8</sup> Groningen heeft volgens hem nog slechts een derde van het totaal gehad. Het model van oud-hoogleraar Hagoort geeft aan dat het verminderen van de gaswinning per jaar wel zorgt voor minder aardbevingen dat jaar, maar dat de aardbevingen juist over langere tijd zullen plaatsvinden.

FIGUUR 1: AANTAL AARDBEVINGEN EN GEMIDDELDE STERKTE 1990-2015\*

Bron: NAM Platform



---

## 2 WAARDEVERMINDERING DOOR AARDBEVINGEN

Door de aardbevingen en schade die aan de woningen ontstaat, kan waardevermindering ontstaan. Niet alleen de schade aan de woning kan hiervoor zorgen, ook de ligging in een gebied met risico op aardbevingen maakt de woning mogelijk minder aantrekkelijk. Mensen zullen zich minder snel in deze regio gaan vestigen of een woning kopen, wat minder kansen biedt voor verkoop van de woning. Volgens advocaat Pieter Huitema van de Haan Advocaten en Notarissen, bestaat de waardedaling uit een aantal componenten. Ten eerste is het imago van de regio aangetast. Zolang de aardbevingen er zijn, deze frequent voorkomen en ze heftig blijven zal het imago aangetast blijven. Ten tweede is er fysieke schade wat invloed heeft op de waarde. Ook littekens aan de woning nadat de schade hersteld is blijven invloed uitoefenen op de waarde. Daarnaast houden makelaars rekening met de aardbevingen bij het taxeren van de woning en moet de makelaar of de verkoper deze feiten melden bij de verkoop.

Tot slot is de angst van belang; voortdurende angst voor een zware beving zorgt ervoor dat veel mensen het aardbevingsgebied zullen vermijden. Deze componenten hebben een negatieve invloed op de verkoopbaarheid van de woningen en leiden tot waardedaling van de woningen.

In onderzoeken van ORTEC Finance over het derde en vierde kwartaal van 2014 is aangetoond dat er sprake is van waardedaling. Volgens het 'herhaalde verkopen model' is de prijsontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het vierde kwartaal van 2014 met 4 tot 6% achtergebleven op de referentiegebieden.<sup>9</sup> Hieruit blijkt dat de woningmarkt zich hier minder gunstig heeft ontwikkeld dan in de referentiegebieden. Onderzoek van de Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (WAG) heeft aangetoond dat woningen in het aardbevingsgebied minder waard zijn geworden.<sup>10</sup> Uit het onderzoek, waarbij 50 woningen zijn getaxeerd, is gebleken dat woningen 5 tot 25% minder waard zijn geworden omdat zij gelegen zijn in een aardbevingsrisicogebied. Dit geldt ook voor panden die nog geen schade hebben. De woningmarkt in het aardbevingsgebied heeft zich volgens het onderzoek van de Stichting WAG minder gunstig ontwikkeld dan in de rest van de provincie Groningen; in het aardbevingsgebied staan woningen langer te koop. Daarnaast heeft onderzoek van de Vrije Universiteit van Amsterdam aangetoond dat een aardbeving van 2,2 of meer op de Schaal van Richter kan zorgen voor een daling van de huizenprijzen met gemiddeld 1,2%.<sup>11</sup> Het effect hiervan geldt voor woningen binnen een straal van 10 km en is sterker naarmate de woning dichterbij het epicentrum is gelegen. De waardedaling komt volgens het onderzoek door het verminderd woongenot en de onzekerheid die het met zich meebrengt. Bij dit onderzoek is gekeken naar woningen die eerder getroffen zijn door een aardbeving van minimaal 2,2 op de schaal van Richter. Deze woningen daalden naar schatting bij elke zware beving gemiddeld 1,2% in waarde, wat neerkomt op circa 3.000 euro per aardbeving.<sup>12</sup> Woningen die voor 1945 gebouwd zijn, dalen naar verwachting meer in waarde dan het gemiddelde en bij woningen die recent gebouwd zijn is de waardedaling kleiner van omvang. Hierbij is echter geen aantoonbaar effect gebleken op de verkoopduur van woningen.

### 2.1 MEGACLAIM TEGEN DE NAM EN DE STAAT

De Stichting WAG is opgericht om de belangen te behartigen van eigenaren van onroerend goed die getroffen zijn door aardbevingen als gevolg van de gaswinning door de NAM.<sup>13</sup> De Stichting helpt eigenaren bij het verhalen van de schade, in de vorm van waardevermindering, op de NAM en de overheid.

Advocaten Pieter Huitema en Ruud Glas van De Haan Advocaten en Notarissen behartigen de belangen van de stichting WAG en een twaalfstal woningcorporaties. Zij hebben de NAM aansprakelijk gesteld voor de geleden schade. Begin 2014 is de NAM gedagvaard met als inzet om de schade door waardevermindering onmiddellijk te laten vergoeden. Hierbij gaat het om circa 100.000 woningen. Op 8 juni 2015 heeft een rechtszitting hierover plaatsgevonden. Op woensdag 2 september heeft de rechtbank Noord-Nederland uitspraak gedaan in de rechtszaak over waardedaling door aardbevingen. Eerder is door de NAM besloten om schade pas bij verkoop van de woning te vergoeden. Volgens advocaat Pieter Huitema loopt men hierdoor tegen onredelijke bezwaren aan. In het gebied willen mensen namelijk nauwelijks een woning kopen, waardoor zich bijna geen transacties voordoen. Ook kunnen veel mensen niet verkopen, omdat door de aardbevingsproblematiek hun huis nog verder "onder water" is komen te staan. Tijdens deze rechtszaak heeft de NAM voor het eerst aansprakelijkheid voor de aardbevingen en de daardoor veroorzaakte waardevermindering erkend. De vraag die nu nog rest is: wanneer moet de schade worden vergoed? Pieter Huitema vindt dat de rechter nu voldoende gronden heeft om het vergoeden van de schade voorafgaand aan de verkoop toe te wijzen. Met het toewijzen van het vergoeden van waardevermindering voordat de woning verkocht wordt, worden volgens Pieter Huitema de bewoners in staat gesteld om de woning te verkopen en valt een last van hun schouders.

### 2.2 SCHEVE VERHOUDING VRAAG EN AANBOD ZORGT VOOR WEINIG BEWEGING OP DE WONINGMARKT

Groningen heeft te kampen met een dalend bevolkingsaantal. Dit, in combinatie met de waardedaling van woningen door aardbevingen, zorgt ervoor dat er in deze regio meer aanbod dan vraag is. In de aardbevingsregio is een verouderde woningvoorraad. Martin Stijnenbosch, lector vastgoed aan de Hanzehogeschool, geeft aan dat het daarom van belang is dat nieuwbouwprojecten juist in deze regio doorgaan om het gebied aantrekkelijker te maken. Woningcorporaties slopen steeds meer woningen en bouwen er minder voor terug. Hierdoor wordt het aanbod teruggebracht en de woningvoorraad meer in lijn gebracht met het aantal huishoudens dat zich in de regio wil vestigen. Dit gebeurt voornamelijk bij oudere en verslechterde woningen. Nieuwbouw is tevens belangrijk om de doorstroom op gang te houden en de woningmarkt met haar tijd mee te laten gaan. Huub Hanssen, beleidsmedewerker Bouwen en Wonen bij de provincie Groningen, geeft echter aan dat de regio's niet meer aantrekkelijk zijn voor de doorsnee huiseigenaar, omdat de investering die in de woning wordt gedaan door waardedaling over het algemeen niet wordt teruggezien bij verkoop van de woning.

In deze gebieden wordt volgens hem daarom voornamelijk geïnvesteerd door woningcorporaties. Momenteel ziet Martin Stijnenbosch weinig beweging op de woningmarkt in de regio en hij verwacht dat dit de komende jaren zo zal blijven. Dit zal er volgens hem mede voor zorgen dat de woningprijzen in de regio voorlopig nog dalen. Hier zal wellicht verandering in komen wanneer het aardbevingsbestendig bouwen op gang komt, zo geeft hij aan. Het woongenot in de regio neemt af voor mensen die schade hebben. Mogelijk worden de gevolgen van de aardbevingen nog versterkt door de krimp in de regio, wat het gebied mogelijk nog minder aantrekkelijk maakt. Wel wordt de regio aantrekkelijk voor bouwbedrijven, het aanpakken van de schade levert veel werk op. Ook Huub Hanssen verwacht dat de woningmarkt in het gebied langzaam tot stilstand komt; vooral in de gebieden verder van de stad is volgens hem weinig beweging meer te zien. Beide verwachten dat de provincie Groningen in het geheel minder aantrekkelijk wordt. Mensen van buitenaf zien de provincie Groningen als 'gevaarzone'. Dit geldt niet voor de stad Groningen. De stad heeft zich neergezet als een sterke stad en blijft zich ook de komende jaren ontwikkelen. Het bevolkingsaantal in de stad zal naar verwachting de komende jaren blijven stijgen. In de stad Groningen is nog steeds sprake van economische groei en het is daarmee de economische motor van de regio.

Bij woningcorporatie Wierden en Borgen merken ze tot nu toe dat de vraaguitval naar huurwoningen meevalt. Ook de mutatiegraad is niet toegenomen in vergelijking met voorgaande jaren. Het muteert sneller dan in de stad maar niet anders dan gemiddeld. André Westerveld, manager Wonen, geeft aan dat de belangrijkste verklaring voor vraaguitval in de regio de krimp is, zoals in De Marne. Hij ziet weinig vraaguitval door de aardbevingen. De meeste inwoners van het gebied komen hier namelijk vandaan en zijn verbonden aan de regio door onder meer sociale contacten. Jongeren zullen echter wel eerder vertrekken, omdat zij in de steden makkelijker werk kunnen vinden. Ook bij koopwoningen ziet hij nog steeds wel belangstelling, al loopt het minder hard. André Westerveld ziet de markt in de regio zelfs nog iets aantrekken, al is het minder hard dan in de rest van Groningen. Er is nog steeds belangstelling voor de koop van huurwoningen. Dit heeft echter ook te maken met de lagere koopprijs die hier vaak gevraagd wordt. Dit kan voor starters in de regio erg aantrekkelijk zijn, de koopprijs ligt tussen de 90.000 en 120.000.

### 2.3 AANTASTING VAN HET WOONGENOT

De aardbevingen hebben ook invloed op het woongenot van de inwoners. Op hoofdlijnen zijn er twee manieren te beschrijven waarop de inwoners van het gebied naar de aardbevingsproblematiek kijken: aan de ene kant zijn er inwoners die zich onveilig voelen en er mogelijk psychische klachten aan overhouden, aan de andere kant zijn er inwoners die er nuchter onder blijven en alles op zich af laten komen.

André Westerveld geeft aan op dit moment nog geen negatieve gevolgen van de aardbevingen op het woongenot te merken. Hij geeft echter aan dat dit nog kan komen en het nu actueel begint te worden. Er wordt begonnen met verstevigen, wat de komende 10 jaar door gaat. Wellicht gaan mensen zich dan alsnog zorgen maken en worden ze er door geraakt. André Westerveld merkt hierbij de Groningse nuchterheid op: "Ze zien wel wat er gebeurt en willen het niet te moeilijk maken, het komt allemaal wel."

Huub Hanssen geeft aan dat de inwoners van het gebied vastzitten in de regio. Hij is niet de enige die er zo over denkt. Veel partijen, waaronder Pieter Huitema, geven aan dat de inwoners van het gebied vastzitten. Huub Hanssen verwacht dat er een uitkoopregeling komt voor mensen die het gebied willen verlaten maar dit niet kunnen. Dit is volgens hem een maatschappelijke verplichting voor het leed dat de inwoners is aangedaan. Veel mensen die in de regio zijn opgegroeid of er al langere tijd wonen, willen graag in het gebied blijven wonen. Mensen van buitenaf komen echter minder snel deze kant op. Hij verwacht dat het vertrek mogelijk groter wordt als een opkoopregeling van start gaat en ziet het somber in voor het aardbevingsgebied. De instrumenten die tot nu toe worden aangereikt zijn volgens hem lang niet voldoende om de regio weer in goede banen te leiden.

Pieter Huitema verwacht dat de aardbevingen een effect blijven hebben op de regio. Hij verwacht dat de prijzen wellicht nog licht stijgen, net als landelijk, maar het gebied blijft een negatieve component hebben die in de rest van Nederland niet van toepassing is. Zolang de dreiging van bevingen er blijft, blijft het gebied ook besmet. Ook al stopt de gaswinning, volgens Pieter Huitema er is er dan nog steeds een na-ijl effect. "De psychologie bij de koper blijft: zolang er aardbevingen zijn, wil ik er niet wonen." Sommige mensen willen nog wel maar dan moet het verdisconteerd worden in de koopprijs. Als de vraagprijs van de woning daardoor verlaagd moet worden, worden woningen eerder teruggetrokken van de markt. De hypotheek op de woning is vaak veel hoger.

*“De psychologie bij de koper blijft:  
zolang er aardbevingen zijn,  
wil ik er niet wonen.”*

- PIETER HUITEMA, ADVOCaat BIJ DE HAAN ADVOCATEN EN NOTARISSEN -

Naast de woning zelf spelen ook de locatie en de omgeving een grote rol bij de aantrekkelijkheid van de woning. De woningmarkt wordt deels bepaald door de emotionele waarde die ergens aan gehecht wordt. In je huis moet je je veilig voelen, veel mensen voelen zich dat niet meer, geeft Pieter Huitema aan. Uit onderzoek van de Stichting WAG onder de deelnemers van de stichting is gebleken dat mensen die vóór de zware aardbeving in Huizinge in onderhandeling waren over de woning, de woning uiteindelijk niet hebben kunnen verkopen. Ongeveer 20% van de vraag op de Noordelijke woningmarkt komt van mensen buiten de provincie. Dit is van directe invloed op de woningmarkt in Groningen. De mensen die interesse hebben in deze regio zijn vaak op zoek naar meer ruimte en hebben veelal meer te besteden. Nu de aardbevingsproblematiek heerst zullen ze hier echter niet meer snel een woning kopen, ze gaan voor zekerheid en trekken naar andere delen van de provincie of naar Drenthe of Friesland. Er wordt hier voornamelijk nog gekocht door mensen die gebonden zijn aan de regio. Het gaat hier om woningen tot 200.000 euro. Makelaars houden hierbij ook rekening met de aardbevingen, de onderhandelingspositie van de verkoper is verslechterd. Uit het onderzoek is tevens gebleken dat ruim 85% van de deelnemers uit de regio weg wil en niet meer terug wil verhuizen.

Daarnaast geeft Pieter Huitema aan dat er veel immateriële schade is. Deze schade bestaat enerzijds uit de aantasting van het woongenot van de mensen (men woont niet meer ongestoord en vele ervaren een voortdurende stress) en anderzijds uit het psychisch leed (een deel van de gedupeerden wordt zelfs door een psycholoog behandeld). Op dit moment hebben zich 200 tot 300 mensen aangemeld die deelnemen aan de rechtszaak om de immateriële schade te verhalen op de NAM en/of de Staat. Afgezet tegen het gehele aardbevingsgebied is dit slechts een fractie van de gedupeerden. Pieter Huitema geeft aan dat iemand in het aardbevingsgebied al snel voldoet aan het criterium dat het woongenot is aangetast. Dit wordt ook gezien door mensen buiten de regio waardoor zij zich hier niet willen vestigen. De woningen staan hier relatief lang te koop, wat duidelijk laat zien dat er iets aan de hand is. Volgens hem brengt het aardbevingsbestendig bouwen wellicht kansen met zich mee, maar wordt de oorzaak door dit soort maatregelen nog niet weggenomen. Mensen blijven zich angstig voelen en ze blijven twijfelen. Ondanks dat woningen in de toekomst aardbevingsbestendig zijn, gelooft hij dat mensen door de wetenschap van mogelijke aardbevingen niet naar de aardbevingsregio komen. “Bij veel mensen zit de angst er zo erg in dat ze bijvoorbeeld hun kinderen niet meer op



bepaalde kamers durven te laten slapen.” Onder de inwoners blijft de angst bestaan voor volgende bevingen. Sommige bewoners hebben het gevoel op een bom te leven en nooit te weten wanneer hij ontploft. Veel mensen willen weg uit de regio.<sup>14</sup> Het is nu aan de rechter om hierover een oordeel uit te spreken. De verwachting is volgens Huitema dat de zaak over de immateriële schade begin 2016 voor de rechter zal komen.

## 2.4 WONINGCORPORATIES EN AARDBEVINGSPROBLEMATIEK

Woningcorporaties die te maken hebben met de aardbevingsproblematiek in hun woningportefeuille kampen met een langetermijneffect. De WOZ-afhankelijke huurprijs zorgt voor minder inkomsten als de woning minder waard wordt. Gemeenten brengen de WOZ-waarde aanzienlijk naar beneden vanwege de aardbevingsproblematiek, wat directe invloed heeft op de huurinkomsten van woningcorporaties met grote woningportefeuilles. De rechtbank heeft begin juli 2015 besloten dat de WOZ-waarde van woningen in het aardbevingsgebied met 10% moet worden verlaagd. Dit percentage is gebaseerd op het slechtere imago van de regio en de onzekerheid over vergoeding van kosten om de woning aardbevingsbestendig te maken. Het verlagen van de WOZ-waarde heeft een vermogensverlies op de balans tot gevolg. Met minder vermogen op de balans kunnen woningcorporaties vervolgens minder lenen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en kunnen zij dus minder investeren. Op het moment dat de waarde op pijl blijft of waardedaling wordt vergoed, hebben woningcorporaties dat probleem niet. Ook André Westerveld, manager wonen bij woningcorporatie Wierden en Borgen, geeft aan dat er in hun woningportefeuille sprake is van waardedaling. Als deze waardedaling contant wordt gemaakt gaat het om grote bedragen. Woningcorporatie Acantus heeft haar woningvoorraad met 2% afgewaardeerd. Advocaat Pieter Huitema verwacht dat veel meer woningcorporaties dit in de komende jaren gaan doen.

Het versterken van de woningen is een grote logistieke operatie. De vraag blijft hoe dit het best kan worden aangepakt zonder dat bewoners hier hinder van ondervinden. André Westerveld ziet de houding van de NAM ten aanzien van deze situatie verschuiven. De NAM ziet volgens hem ook steeds meer de impact van de schade op het gebied. Woningcorporatie Wierden en Borgen ziet graag dat bij het versterken wordt ingezet op het creëren van meerwaarde voor de huurders. Mensen blijven er namelijk nadelige gevolgen van ondervinden, ook al wordt de gaskraan dichtgedraaid. De regio is tevens één van de armste gebieden van Nederland, betaalbaarheid is hier een probleem. Wierden en Borgen zet daarom in op meerwaarde voor haar huurders, ze willen dat de huurders erop vooruit gaan. Niet alleen voor wat betreft veiligheidsbeleving maar ook voor wat betreft comfort en duurzaamheid. André Westerveld geeft aan dat woningen die versterkt worden ook energiezuinig gemaakt moeten worden, het liefst 0 op de meter.

Bij het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningen is de investering meestal hoger dan bij nieuwbouw. Hierbij moet dus een afweging gemaakt worden.<sup>24</sup> Alles slopen en nieuw bouwen is volgens André Westerveld geen optie. Wierden en Borgen is wat betreft nieuwbouw erg voorzichtig. Bij bestaande projecten hebben zij gemerkt dat er veel verandert. Zo zijn er bijvoorbeeld langere palen voor de fundering nodig om de woning aardbevingsbestendig te maken. Dit is slechts één onderdeel van de constructie dat aangepast dient te worden in verband met de aardbevingen.

*“Wij willen versterken combineren met verduurzamen en het verbeteren van de woning. Zo krijgen huurders op termijn ook lagere energielasten.”*

- ANDRÉ WESTERVELD, MANAGER WONEN BIJ WONINGCORPORATIE WIERDEN EN BORGEN -

Wierden en Borgen heeft alle huurders geïnformeerd over de aardbevingsproblematiek en om te laten weten dat de corporatie planmatig onderhoud tot nader order uitstelt. Er is namelijk nog niet te overzien welke woningen het eerst aangepakt moeten worden. Opvallend is dat de huurders relatief weinig hebben gereageerd. André Westerveld beschouwt dit als een teken dat er nog niet veel angst heerst. De meeste mensen maken zich er niet zo druk om totdat er echt iets gebeurt. Wierden en Borgen moedigt huurders aan schade te melden maar een groot gedeelte maakt zich er weinig zorgen over. Dit kan deels komen doordat het niet hun eigendom is en zij zelf dus geen financiële schade lijden.

---

### 3 NIET ALLEEN BEDREIGINGEN, ER ZIJN OOK KANSEN VOOR HET AARDBEVINGSGBIED

De regio ontvangt veel financiële compensatie, wat kansen biedt voor nieuwe ideeën en concepten. Een dorp kan op deze manier bijvoorbeeld een energiecorporatie opzetten om gezamenlijk energie op te wekken en woonlasten te verlagen. Met de compensatie kunnen ook investeringen in de leefomgeving en het woongenot worden gedaan. Dit kan het imago van een aardbevingsregio doen keren naar een regio met kansen en mogelijkheden. Per 1 juni 2015 is een Nationale Coördinator Groningen aangesteld. Ondersteund door het rijk, de provincie Groningen en de 12 gemeenten in het aardbevingsgebied is de Nationaal Coördinator verantwoordelijk voor het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid in de regio.<sup>15</sup> Met het aanstellen van een Nationaal Coördinator en de start van een overheidsdienst kunnen de uitdagingen in het aardbevingsgebied effectiever worden aangepakt. Bewoners in de regio krijgen inspraak in een vijfjarenplan dat wordt opgesteld voor de aanpak van de problemen rondom de aardbevingen en de leefbaarheid in Groningen.

*"Het aardbevingsgebied wordt een proeftuin voor aardbevingsbestendig bouwen in een slappere ondergrond, in combinatie met de vraag hoe tegelijkertijd krimp aangepakt kan worden en het gebied aantrekkelijker gemaakt."*

- MARTIN STIJNENBOSCH, LECTOR VASTGOED VERBONDEN AAN DE HANZEHOGESCHOOL -

Martin Stijnenbosch verwacht in de toekomst veel 'reuring'. Het aardbevingsgebied vormt een grote uitdaging voor de regio. Met de nieuwste bouw- en duurzaamheidstechnieken kan iets moois worden neergezet. Hierbij zijn burgerinitiatieven en ideeën uitermate belangrijk zodat er weer een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat, zo meent hij.



### 3.1 AARDBEVINGSBESTENDIG BOUWEN EN VERSTERKEN

In het aardbevingsgebied worden steeds meer gebouwen voortaan aardbevingsbestendiger gebouwd en versterkt. De opdrachtgevers en ontwikkelaars kunnen zowel technische ondersteuning krijgen als een vergoeding voor de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden. Dat kan middels de nieuwbouwingeregeling van de NAM. Deze regeling biedt ook de mogelijkheid om slim ontwerpen te belonen met een bijdrage in de bouwkosten, ook al zijn er geen meerkosten gemaakt. Voor de ondernemers met innovatieve ideeën is de nieuwbouw innovatieregeling ingesteld, waarmee de NAM verdere ontwikkelingen van ideeën cofinanciert. Het intellectuele eigendom blijft hierbij bij de bedenker van het idee. Deze regeling wordt samen met het EPI Kenniscentrum, de gemeente Loppersum en de Economic Board uitgerold.

In Nederland is nog weinig ervaring met aardbevingsbestendig bouwen. In het gebied zijn dan ook te weinig constructeurs aanwezig met de juiste kennis, wat het een lastige opgave maakt. Er zijn nog weinig partijen die weten hoe ze de juiste berekeningen moeten maken en aardbevingsbestendig moeten bouwen. De aardbevingen in Nederland vinden over het algemeen plaats op slechts 3km diepte, wat een groot verschil is met de aardbevingen als puur natuurverschijnsel. Tevens vinden de aardbevingen plaats in slappe grond in plaats van in gesteente.

Huub Hanssen verwacht dat het aardbevingsgebied kleiner wordt. Als de contouren omtrent het aardbevingsgebied inkrimpen ziet ook hij kansen in het aardbevingsbestendig bouwen en herstellen in de regio. Het herstellen van de schade is dan volgens hem nog realiseerbaar. Als de kracht van aardbevingen halveert moeten nog circa 25.000 woningen in de regio versterkt worden, dit aantal is volgens hem nog te overzien. Wanneer de stad Groningen ook tot het aardbevingsgebied wordt gerekend moeten er 170.000 gebouwen versterkt worden. Dit zou volgens hem een nauwelijks realiseerbare opgave zijn, wat een enorme kostenpost met zich mee brengt.

Het kabinet is in 2015 van plan 3.000 woningen te versterken en in 2016 nog eens 5.000 woningen aan te pakken.<sup>16</sup> De woningen met de grootste risico's en woningen in de omgeving Loppersum worden hierbij met voorrang aangepakt. Per 1 juli 2015 geldt een voorlopige richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen, de NPR 9998. Een voorbeeld van aardbevingsbestendig bouwen is de nieuwbouw voor de Energy Academy Europe op de Zernike Campus Groningen. Dit gebouw is 20% duurder geworden dan begroot doordat het gebouw niet gerealiseerd mocht worden uit baksteen; dit materiaal is te stijf en geeft te weinig ruimte om te werken. Een flexibel gebouw zorgt daarom voor hogere bouwkosten. Hetzelfde geldt voor het Groninger Forum. De bouw hiervan is stilgelegd omdat moet worden gekeken naar aardbevingsbestendige materialen.

### 3.2 STADSVERNIEUWINGSAANPAK

Martin Stijnenbosch verwacht dat veel dorpen een soort stadsvernieuwingsaanpak zullen krijgen. Hierbij worden vooral rijtjeswoningen gesloopt waarbij nieuwe, aardbevingsbestendige woningen in overleg met de bewoners worden teruggebouwd. Door het betrekken van bewoners in het vernieuwingsproces ontstaat de mogelijkheid om niet alleen een nieuwe woning te ontwikkelen, maar tevens een nieuw type samenleving te creëren. Op deze manier ontstaat een vernieuwing van de oude voorraad in de regio en bestaat de mogelijkheid om een nieuw impuls aan de regio te geven. Het aardbevingsbestendig bouwen kan de bewoners een gevoel van veiligheid geven. Het initiatief voor de leefbaarheid ligt volgens Martin Stijnenbosch bij uitstek bij de bewoners zelf. In kleine dorpen gebeurt dit al veel. Initiatieven komen steeds meer van onderop, van de burgers zelf. Dit past helemaal in de door Jan Rotmans gesignaleerde transitie waar onze samenleving mee te maken heeft, zoals besproken in hoofdstuk 1. Bewoners kunnen hierdoor meewerken aan het creëren van een veilige woning en een veilige woonomgeving.

Ook André Westerveld ziet kansen in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Het is volgens hem wezenlijk dat de aardbevingsproblematiek niet erger wordt en dat mensen eraan gewend raken, waardoor het niet meer een reden is om te verhuizen. Hij verwacht dat de last van waardedaling zal blijven bestaan. Daarnaast geeft hij aan dat de woningen in hun portefeuille een uniforme look hebben. Ze zijn vaak goed onderhouden maar allemaal met dezelfde uitstraling. Door bouwkundig te versterken is de schil van de woning aan te passen, wat een nieuwe uitstraling mogelijk maakt. Dit geeft een kans om de woning een nieuw uiterlijk te geven met bijvoorbeeld nieuwe gevels. Zo kan het woningaanbod beter aansluiten op de vraag.

### 3.3 TOEVOEGEN VAN MEERWAARDE DOOR VERDUURZAMING EN VERBETERING

Bij woningcorporatie Wierden en Borgen willen ze de woningen de komende jaren naar een hoger energielabel brengen. Met het versterken van de woningvoorraad wordt tegelijkertijd aan verduurzaming gewerkt. De woning moet dan voldoen aan nieuwe bouweisen, waardoor de woning al een hogere energiewaarde bereikt. Verduurzamen wordt onderdeel van de bouwstroom, het is alleen nog de vraag welk gedeelte door de NAM wordt vergoed. Bij Wierden en Borgen worden tegelijkertijd de woningen versterkt, verduurzaamd en verbeterd. Dit is maatwerk. In Loppersum moet maximaal versterkt worden, maar is dit in de Marne ook nodig?

### 3.4 SUBSIDIES EN REGELINGEN

Er zijn meerdere subsidies en regelingen die de leefbaarheid en waardebehoud van vastgoed van het gebied ten goede kunnen komen. We lichten hier slechts enkele van deze regelingen toe. Een groot deel van de regelingen is tevens terug te vinden op [www.namplatform.nl](http://www.namplatform.nl). Sinds 8 april 2014 is de waarderegeling van de NAM van kracht in het aardbevingsgebied. Met deze regeling biedt de NAM compensatie voor aantoonbare waardedalingen van woningen in het aardbevingsgebied. Per 1 januari 2015 heeft het Centrum voor Veilig Wonen (CVW) de afwikkeling van aardbevings schade in Groningen overgenomen van de NAM. Het CVW is ingesteld in samenwerking

met de Dialoogtafel en coördineert het schadeherstel, bouwkundig versterken en verduurzamen van woningen en gebouwen in het aardbevingsgebied.

Ook heeft de provincie Groningen samen met SNN een tijdelijke regeling waardevermeerdering van woningen in uitvoering genomen voor huiseigenaren die schade aan hun woning hebben door aardbevingen. Deze regeling is van toepassing op huiseigenaren in de aardbevingsregio die voor tenminste 1.000 euro aan schade hebben. Deze huiseigenaren kunnen bij het toepassen van energiebesparende of energieopwekkende maatregelen een tegemoetkoming van maximaal 4.000 euro krijgen.<sup>17</sup> Hiervoor is een budget van 125 miljoen euro ter beschikking gesteld.

Daarnaast is uit het akkoord 'Vertrouwen op herstel, herstel van vertrouwen' onder meer het NAM leefbaarheid & duurzaamheidsprogramma voortgekomen.<sup>18</sup> Met dit programma wil de NAM een bijdrage leveren aan de structurele ontwikkeling van de leefbaarheid, duurzaamheid en waardering van de aardbevingsregio. Om hieraan bij te dragen wordt tot en met 2018 25 miljoen euro in dit gebied geïnvesteerd. Hiernaast hebben de NAM en de Dialoogtafel samen het Loket Leefbaarheid op gezet. Bij dit loket kunnen bewoners uit de aardbevingsregio een bijdrage van maximaal 10.000 euro vragen voor een concept om het dorp een impuls te geven.







<sup>1</sup> Akkoord Vertrouwen op herstel en herstel van vertrouwen, geraadpleegd op 12 maart 2015 / <sup>2</sup> NAM Platform, Aardgas uit het Groningen-gasveld, geraadpleegd op 17 april 2015 via [www.namplatform.nl](http://www.namplatform.nl) / <sup>3</sup> Interviews met: Pieter Huitema, advocaat bij De Haan Advocaten en Notarissen, op 10 juni 2015, Martin Stijnenbosch, lector Vastgoed verbonden aan de Hanze Hogeschool, op 12 mei 2015, André Westerveld, manager Wonen bij Woningcorporatie Wierden en Borgen, op 8 juni 2015, en Huub Hanssen, beleidsmedewerker Bouwen en Wonen bij de provincie Groningen, op 9 juni 2015. / <sup>4</sup> FD, Groningse aardbevingen minder zwaar, geraadpleegd op 25 juni 2015 via: [www.fd.nl](http://www.fd.nl) / <sup>5</sup> NCRV Dokument: Groningen beeft, geraadpleegd op 22 mei 2015 via: [www.npo.nl](http://www.npo.nl) / <sup>6</sup> NAM Platform, aardgas uit het Groningen-gasveld, geraadpleegd op 17 april 2015 via [www.namplatform.nl](http://www.namplatform.nl) / <sup>7</sup> Rijksoverheid (2015), Besluit gaswinning Groningen, geraadpleegd op 12 maart 2015 via: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) / <sup>8</sup> Dr. Ir. Jacques Hagoort (2015), Aardbevingen in Groningen, verleden en toekomst <http://www.groninger-bodem-beweging.nl/downloads/pdf-s-in-nieuwsberichten/112-2015-04-aardbevingen-in-groningen/file> / <sup>9</sup> Ortec Finance, De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningerveld, actualisatie 4e kwartaal 2014, geraadpleegd op 29 juni 2015 via: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) / <sup>10</sup> Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen, huis door bevingen tot kwart minder waard, geraadpleegd op 17 april 2015 via: <http://www.stwag.gr> / <sup>11</sup> Koster en van Ommeren (2015), Natural Gas Extraction, Earthquakes and House Prices, geraadpleegd op 17 april 2015 / <sup>12</sup> Hans Koster en Jos van Ommeren, Gaswinning aardbevingen en huizenprijzen samenvatting, geraadpleegd op 23 juni 2015 / <sup>13</sup> Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen, over ons, geraadpleegd op 12 juni 2015 via: [www.stwag.nl](http://www.stwag.nl) / <sup>14</sup> NCRV Dokument: Groningen beeft, geraadpleegd op 22 mei 2015 via: [www.npo.nl](http://www.npo.nl) / <sup>15</sup> Rijksoverheid, Hans Alders wordt nationaal coördinator Groningen, geraadpleegd op 14 mei 2015 via: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) / <sup>16</sup> Rijksoverheid, Versneld veiliger wonen Groningen, compensatie voor bewoners, gaswinning tot 1 juli beperkt, geraadpleegd op 17 april 2015 via: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) / <sup>17</sup> Provincie Groningen, tijdelijke regeling waardevermeerdering woningen, geraadpleegd op 23 april 2015 via: [www.provinciegroningen.nl](http://www.provinciegroningen.nl) / <sup>18</sup> Namplatform, leefbaarheid en duurzaamheidsprogramma, geraadpleegd op 14 mei via: [www.namplatform.nl](http://www.namplatform.nl)