

1 Inleiding

Op 24 april 2019 heeft de minister van Economische Zaken en Klimaat (hierna: 'de minister') het advies van adviescommissie waardedaling woningen aardbevingsgebied Groningen¹ (hierna: 'de adviescommissie') aan de Tweede Kamer aangeboden. Zoals de minister in zijn brief heeft aangekondigd, heeft Atlas voor Gemeenten zijn methode verder uitgewerkt en geactualiseerd. Zoals verzocht geeft de adviescommissie daarover nader advies.

Bij haar advies heeft de adviescommissie, op verzoek van de minister, de reactie van de provincie/gemeenten² en de Groninger Bodembeweging³ betrokken. Ten slotte heeft de minister gevraagd om een advies over de interpretatie van de antwoorden van de Hoge Raad op de prejudiciële vragen⁴ waar het waardedaling van woningen betreft.

De adviescommissie dankt nogmaals al degenen die bereid zijn gebleken de commissie te voorzien van informatie en raadgevingen, in het bijzonder de (maatschappelijke) organisaties die de adviescommissie heeft gesproken tijdens haar bezoeken aan Groningen.

Onder verwijzing naar haar eerdere advies blijft de adviescommissie bij haar belangrijkste conclusies die als volgt kunnen worden samengevat:

1. De methode van Atlas voor Gemeenten is de meest geschikte om schade door waardedaling vast te stellen.
2. Het gebruik van een vaste peildatum voor alle gedupeerden (1 januari 2019) draagt bij aan duidelijkheid en rechtsgelijkheid.
3. Bij het vaststellen van schadevergoeding dient het percentage verhoogd te worden met een bandbreedte die de onzekerheidsmarge van de schattingen weergeeft, zodat die onzekerheid niet ten nadele van de gedupeerden werkt. De door de adviescommissie geadviseerde bandbreedte voorziet daarin.
4. De schadevergoeding heeft een finaal karakter, tenzij zich nieuwe omstandigheden voordoen die de waardedaling als gevolg van de gaswinning fors doen stijgen.
5. De WOZ is de meest geschikte grondslag om de schadevergoeding vast te stellen, zoals ook blijkt uit de door Calcasa uitgevoerde analyse.

1.1 Onzekerheidsmarge in voordeel van gedupeerde

De adviescommissie is van mening dat bij het vaststellen van de waardedaling de onzekerheidsmarge in het voordeel van de benadeelde dient te zijn. Dit kan ertoe leiden dat in afzonderlijke gevallen mogelijk een te hoge vergoeding wordt toegekend, maar gemiddeld blijven de vergoedingen dan

¹ Mr. A. (Fred) Hammerstein (voorzitter), oud-raadsheer in de Hoge Raad, oud-president van het Gerechtshof Arnhem/Leeuwarden en voormalig regeringscommissaris.

Prof. dr. J. (Jan) Rouwendal, hoogleraar vastgoedeconomie aan de Vrije Universiteit te Amsterdam.

Prof dr. P. (Peter) Boelhouwer, hoogleraar huisvestingssystemen aan de Technische Universiteit te Delft.

²

https://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Dossiers/Gaswinning/Reactie_regio_Groningen_op_advies_waar_devermindering.pdf?utm_source=Measuremail&utm_medium=e-mail&utm_campaign=Persberichten Op 24 september jl. heeft de adviescommissie met een ambtelijke delegatie van de Provincie/aardbevingsgemeenten over deze brief gesproken. In dat overleg is de brief besproken en heeft voorts een toelichting plaatsgevonden op het gebruik van referentiewoningen. In de geactualiseerde methode gaat Atlas voor Gemeenten op verzoek van de adviescommissie uitvoeriger in op de wijze waarop referentiewoningen worden geselecteerd en bij de nauwkeurigheid en herkenbaarheid van de referentielocaties. Zo wordt in paragraaf 2.3 van het nieuwe rapport inzicht geboden in de verdeling van de referentiewoningen over corop-gebieden elders in het land. Ook wordt voor het gehele risicogebied en per gemeente het gemiddelde matchingspercentage gerapporteerd.

³ <https://www.groninger-bodem-beweging.nl/standpunten/compensatie-voor-waardedaling/>

⁴ ECLI:NL:2019:1278

toch binnen de marge van aanvaardbaarheid. Daarom adviseert de adviescommissie het percentage waardedaling als volgt te verhogen (bandbreedte):

1. De methode van Atlas voor Gemeenten kent 4 sub-varianten om de waardedaling te begroten. De adviescommissie adviseert uit te gaan van de variant met gemiddeld de hoogste uitkomsten.
2. Het percentage waardedaling dient verhoogd te worden met eenmaal de standaardfout.

Onderstaande tabel bevat de gemiddelde percentages waardedaling per gemeente in- en exclusief de bandbreedte zoals opgenomen in de geactualiseerde methode. Zoals toegelicht in het eerdere advies van 24 april, bestaat het percentage waardedaling uit een generiek imago-effect en een meer specifiek (aan de sterkte van de lokale aardbevingen verbonden) effect. Binnen gemeenten kan de waardedaling per zescijferig postcodegebied afwijken (zowel naar boven als beneden). Voorts hecht de adviescommissie eraan te benadrukken dat deze percentages de totale waardedaling in de periode 2012 tot 1 januari 2019 behelzen. De adviescommissie adviseert om benadeelden te compenseren voor de waardedaling in de periode waarin zij de woning in eigendom hebben gehad. Voor benadeelden die hun woning al voor augustus 2012 in bezit hadden komt dit (gemiddeld) neer op de percentages uit de onderstaande tabel. Voor benadeelden die hun woning na die tijd kochten zal het gaan om een lager bedrag of is compensatie niet nodig, omdat de waarde sinds de aanschaf niet verder is gedaald als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

Tabel 20%-risicogebied: waardedaling per 01-01-2019 op basis van puntschatting en puntschatting plus 1 standaardfout per gemeente*

Gemeente	percentage	Percentage + 1 standaardfout
Loppersum	-11,2%	-12,8%
Appingedam	-6,1%	-7,1%
Eemsumond	-5,9%	-6,8%
Ten Boer	-5,0%	-5,8%
Bedum	-4,3%	-5,0%
Winsum	-3,0%	-3,5%
Midden-Groningen	-2,8%	-3,3%
Delfzijl	-2,6%	-3,1%
Groningen	-2,5%	-3,0%
Zuidhorn	-2,3%	-2,7%
De Marne	-2,3%	-2,7%
Aa en Hunze	-2,3%	-2,7%
Oldambt	-2,3%	-2,7%
Totaal	-3,8%	-4,4%

*alleen dat deel dat tot het risicogebied behoort

Gemiddeld voor het gehele gebied bedraagt de waardedaling 4,4%, wat 0,4% meer is dan het gemiddelde in het eerdere advies van de adviescommissie.

Op basis van deze geschatte waardedaling zoals opgenomen in voorgaande tabel en de feitelijke prijsontwikkeling is een beeld te geven hoe de woningmarkt zich zou hebben ontwikkeld in een situatie zonder bevingen. Calcasa heeft dit op verzoek van de adviescommissie inzichtelijk gemaakt, zie figuur 1 en 2 in de bijlage.

In de door de adviescommissie gevoerde gesprekken is aandacht gevraagd voor het toepassen van maatwerk in bijzondere situaties, bijvoorbeeld voor woningen met veel aardbevingsschade en woningen in de versterkingsoperatie. Ook is vanuit de regio aandacht gevraagd voor de positie van Delfzijl. De adviescommissie merkt op dat er geen enkel model of methode bestaat die de waardedaling als gevolg van aardbevingen met absolute zekerheid kan vaststellen. Ook bij vaststelling

ervan door een deskundige taxateur van ieder object afzonderlijk zal er altijd sprake zijn van een schatting die per definitie nooit tot een absolute zekerheid kan leiden.

De adviescommissie is van oordeel dat de hiervoor toegelichte bandbreedte voorziet in adequate compensatie voor het overgrote deel van de woningen. Daarnaast heeft de benadeelde vanzelfsprekend nog de mogelijkheid om in de procedure aandacht te vragen voor zijn specifieke situatie en heeft het Instituut Mijnbouwschade Groningen de mogelijkheid hier in de procedure rekening mee te houden.

De adviescommissie heeft aan Atlas voor Gemeenten gevraagd inzichtelijk te maken in hoeverre aardbevingsschade een effect heeft op de verkoopprijs van woningen in het aardbevingsgebied. In algemene zin heeft, zoals onderbouwd in paragraaf 4.2 en 5.2 van het rapport van Atlas voor Gemeenten, aardbevingsschade (naast het effect van feitelijke bevingen) geen significant negatief effect op de verkoopprijs van woningen. Wel zijn er – met name in het voorgaande onderzoek van Atlas voor gemeenten – aanwijzingen dat de waardevermeerderingsregeling een positief effect heeft op de waarde van woningen. De waardevermeerderingsregeling houdt in dat benadeelden met meer dan 1.000 euro fysieke schade aan hun woning aanspraak kunnen maken op maximaal 4.000 euro voor energiebesparende maatregelen. Zoals in haar eerdere advies toegelicht, oordeelt de adviescommissie dat, aangezien deze regeling mede bedoeld was als compensatie voor overlast, een positief effect buiten beschouwing gelaten moet worden.

Voorts heeft een analyse van de effecten op de reeds versterkte woningen plaatsgevonden om te bezien in hoeverre daarin een trend is te ontdekken voor wat betreft waardedaling, de Groninger Bodembeweging en Provincie/aardbevingsgemeenten vragen hier aandacht voor. Deze analyse had betrekking op ruim 900 versterkte woningen. Twaalf van deze woningen zijn verkocht. De onderzoekers constateren in paragraaf 4.2, dat op basis van dit geringe aantal geen kwantitatieve analyse mogelijk is. De adviescommissie komt tot de slotsom dat, als er al sprake zou zijn van grotere waardedaling bij huizen in de versterkingsoperatie, het niet mogelijk is dit in een bestaand model te meten of globaal in een percentage uit te drukken. Wel hebben het Instituut Mijnbouwschade Groningen, als onafhankelijk orgaan belast met de afhandeling van alle vormen van aardbevingsschade, en de Nationaal Coördinator Groningen, als uitvoeringsorganisatie bij de versterkingsoperatie, de mogelijkheid om voorzieningen te treffen. De adviescommissie ziet het onlangs tussen deze partijen afgesloten samenwerkingsconvenant⁵ als een goede stap om de samenhang tussen schade en versterken te verbeteren.

Tevens heeft de adviescommissie de situatie in Delfzijl nader geanalyseerd vanwege vragen vanuit de regio. Er worden namelijk vraagtekens gesteld bij de percentages waardedaling (gemiddeld 2,7% in eerdere advies, 3,1 % gemiddeld in geactualiseerde methode) in deze stad. Naar aanleiding hiervan merkt de adviescommissie het volgende op. In de eerste plaats constateert de adviescommissie dat het percentage waardedaling binnen Delfzijl sterk uiteenloopt, al naar gelang het aantal aardbevingen dat daar heeft plaatsgevonden. Tabel 6.6 op pagina 100 van de geactualiseerde methode gaat daarop in. Het percentage waardedaling in Delfzijl kan oplopen tot 8,3%. In de tweede plaats heeft de adviescommissie gekeken naar de ontwikkeling van de WOZ in Delfzijl, vergeleken met vijf vergelijkbare gemeenten buiten het risicogebied. Deze vijf gemeenten⁶ zijn gezamenlijk goed voor 70% van alle referentiewoningen voor Delfzijl in de geactualiseerde methode van Atlas voor

⁵ <https://schadedoormijnbouw.nl/nieuws/ncg-en-tcmg-tekenen-samenwerkingsconvenant>

⁶ Emmen, Borger-Odoorn, Dongeradeel, Ferweradiel en Pekela.

Gemeenten. In de bijlage (figuur 3) wordt dit inzichtelijk gemaakt. De adviescommissie constateert dat de gemiddelde WOZ in Delfzijl zich zowel voor 2012 als na 2012 sterk in lijn met het gemiddelde van de vijf – op basis van locatiekenmerken – best vergelijkbare gemeenten buiten het risicogebied heeft ontwikkeld. De adviescommissie heeft op basis van voorgaande geen signalen gevonden dat de percentages waardedaling voor Delfzijl niet realistisch zijn en ziet derhalve geen aanleiding tot aanpassing van de methode. Ten aanzien van de krimp-problematiek waarmee Delfzijl, zoals de regio aangeeft, te kampen heeft, merkt de adviescommissie op dat hiervoor wellicht investeringsafspraken kunnen worden gemaakt via het Nationaal Programma Groningen.

Ten slotte heeft Atlas voor Gemeenten nader gekeken naar de verkoopbaarheid van woningen in het risicogebied, door het aantal dagen dat woningen gemiddeld te koop staan voor ze verkocht worden (de looptijd) te vergelijken met die van de woningen op de referentielocaties. Dit vanwege een bij het advies geplaatste kanttekening dat de percentages waardedaling te laag zijn vastgesteld omdat woningen in het risicogebied moeilijker verkoopbaar zijn en daardoor langer te koop staan. Dit zou tot een onderschatting van de waardedaling kunnen leiden. Paragraaf 4.3 in het rapport van Atlas van Gemeenten bevat een analyse van de looptijd. Gemiddeld blijkt de looptijd in het risicogebied ongeveer drie weken korter te zijn dan in de referentielocaties. Van onderschatting van de waardedaling als gevolg van verminderde verkoopbaarheid kan derhalve gemiddeld geen sprake zijn naar het oordeel van de adviescommissie.

1.2 Toepassingsgebied

Net als bij het vaststellen van het percentage waardedaling is de adviescommissie van oordeel dat de onzekerheidsmarge bij het bepalen van het toepassingsgebied in het voordeel van de gedupeerden dient te zijn. De door de adviescommissie geadviseerde gebiedsafbakening voorziet daarin. Het toepassingsgebied wordt bepaald aan de hand van toegekende schadeclaims. In postcodegebieden met woningen met 40% of meer toegekende schade ten opzichte van de totale woningvoorraad wordt significant waardedaling geconstateerd. In postcodegebieden met 20-40% toegekende schade is het beeld onduidelijk: de waardedaling die wordt gevonden is statistisch niet significant. In postcodegebieden met een nog lager percentage toegekende schade (minder dan 20%) wordt een positief prijseffect gevonden, hetgeen vermoedelijk samenhangt met een ‘waterbed’-effect: als Groningers vanwege de aardbevingen verhuizen naar plaatsen juist buiten het risicogebied, kunnen de prijzen daar juist stijgen. Aangezien het bestaan van een negatief imago-effect naar gangbare wetenschappelijke maatstaven niet valt uit te sluiten in het gebied waarin voor 20-40% van de woningvoorraad schadeclaims zijn toegekend, adviseert de adviescommissie die ook tot het toepassingsgebied te rekenen.

Als het toepassingsgebied voor de schaderegeling wordt gedefinieerd als: alle postcodegebieden waarin 20% of meer schades zijn toegekend ten opzichte van het aantal woningen, blijkt dat er in het aldus afgebakende gebied zes ‘enclaves’ zijn: postcodegebieden waarin het percentage geaccepteerde schadeclaims onder de 20% van de woningvoorraad ligt, terwijl de omringende gebieden meer dan 20% geaccepteerde schadeclaims kennen. In alle zes gevallen gaat het om postcodes in de gemeente Groningen. Twee ervan zijn nieuwe postcodes met een klein aantal woningen en een percentage onder de tien procent. Deze postcodegebieden bestaan pas sinds 2017 en pas sinds dat jaar kunnen er schadeclaims voor zijn geregistreerd. De andere vier bevatten meer woningen en hebben schadepercentages tussen 10 en 20%. Omdat deze postcodes worden omringd door postcodes die binnen het 20%-gebied vallen, beveelt de adviescommissie aan deze tot het toepassingsgebied te rekenen.

Voorts zijn er zes postcodegebieden met in totaal 816 woningen, die per 1-1-2019 boven die grens van 20% uitkomen en dus in beginsel zouden worden toegevoegd aan het risicogebied. Echter, twee van die gebieden zijn 'enclaves' die het spiegelbeeld vormen van die uit de vorige alinea: ze worden omringd door postcodegebieden die buiten het 20%-gebied vallen.

Een strikte toepassing van de gebruikte methodologie voor gebiedsafbakening suggereert acceptatie van deze enclaves. Het bestaan van deze enclaves hangt samen met onzekerheid over de ernst van de werkelijke schade en de commissie is daarom van mening dat ook deze onzekerheid niet ten koste van mogelijk benadeelden mag gaan. De enclaves die omsloten worden door het (strikt gedefinieerde) toepassingsgebied van de regeling worden er daarom toch bijgeteld en de enclaves die omringd worden door postcodegebieden die buiten het toepassingsgebied vallen, blijven erbij horen.

Ten slotte acht de adviescommissie het redelijk dat inwoners uit het toepassingsgebied van de NAM-waarderegeling die in het verleden hun woning verkocht hebben maar geen gebruik van deze regeling hebben gemaakt alsnog via de nieuwe regeling worden gecompenseerd.

De adviescommissie meent dat degenen die gebruik hebben gemaakt van de Waarderegeling van de NAM, niet meer gebruik kunnen maken van de nieuwe regeling, ook niet als er enig verschil zou zitten tussen de uitkomsten van beide regelingen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de NAM-waarderegeling bedoeld is als finale afwikkeling van de schade en als zodanig door de benadeelden is aanvaard.

1.3 WOZ als grondslag voor vaststellen schadevergoeding

De adviescommissie acht de WOZ de meest geschikte grondslag om de schadevergoeding vast te stellen. Zoals in het eerdere advies toegelicht, zijn er vragen gesteld over de betrouwbaarheid van de WOZ: deze zou structureel te laag zijn vastgesteld. Vanuit oogpunt van transparantie heeft Calcasa een analyse naar de toepassing van de WOZ in het aardbevingsgebied uitgevoerd. Deze analyse is als bijlage bij dit advies gevoegd.

In het onderzoek is bij de woningverkoop van 1 januari 2017 tot 1 mei 2019 de verkoopprijs vergeleken met de WOZ. In totaal zijn ruim 12.000 woningverkoop geanalyseerd. Uit de analyse van Calcasa en de nadere analyse van de Waarderingskamer blijkt dat van een structureel te laag vastgestelde WOZ geen sprake is. Er is een spreiding, maar deze is zowel naar boven als naar beneden. Calcasa heeft op 16 september de uitkomsten gepresenteerd aan een ambtelijke delegatie van de Provincie en Aardbevingsgemeenten. Tijdens dat overleg werden door Provincie/Aardbevingsgemeenten vragen gesteld over het gebruik van de Prijsindex bestaande Koopwoningen bij de analyse van Calcasa. Derhalve heeft de Waarderingskamer een nadere toelichting opgesteld. Deze nadere analyse treft u als bijlage bij dit advies aan.

Op basis van de analyse van Calcasa en de nadere informatie van de Waarderingskamer concludeert de adviescommissie dat de WOZ over het geheel genomen een geschikte grondslag is. van een structureel te laag vastgestelde WOZ is geen sprake. Bovendien hebben bewoners van het aardbevingsgebied in de eerste maanden van 2020, indien zij het oneens zijn met de WOZ beschikking, de mogelijkheid van bezwaar en beroep tegen de vaststelling van de WOZ.

1.4 Antwoorden Hoge Raad prejudiciële vragen inzake waardedaling

De adviescommissie heeft kennis genomen van de antwoorden die de Hoge Raad der Nederlanden op 13 juli 2019 heeft gegeven op een aantal prejudiciële vragen van de rechtbank Noord-Nederland (ECLI:NL:2019:1278). Vraag 7 betrof de waardevermindering van woningen “door het risico op bodembeweging als gevolg van gaswinning” en in het bijzonder: “schade waarvoor de exploitant aansprakelijk is, ook als de schade zich nog niet heeft gemanifesteerd bij verkoop van die woning, en, zo ja, wat dan de peildatum is voor de begroting van die schade. “De adviescommissie maakt hierover de volgende opmerkingen.

a) De Hoge Raad heeft onder meer overwogen:

“Het is bijvoorbeeld mogelijk geacht om bij de vaststelling van schade die bestaat in waardevermindering van een woning, buiten beschouwing te laten dat de eigenaar de woning niet heeft verkocht.”

In overeenstemming met een eerder oordeel van het hof Arnhem-Leeuwarden kan de schade dus worden begroot los van de vraag of de woning is verkocht.

b) De Hoge Raad heeft aan het definitief begroten van de waardevermindering een voorwaarde gesteld. De Hoge Raad overweegt: *Voor het begroten van de hiervoor in 2.11.2 bedoelde schade is vereist dat sprake is van een – min of meer – stabiele situatie. Met betrekking tot de woningen die zich boven het Groningenveld bevinden, betekent dit dat een geofysisch voldoende stabiele toestand moet zijn bereikt. Alleen dan is immers voldoende zeker dat significante schommelingen in de waarde van de woning die samenhangen met het risico op bodembeweging, zullen uitblijven.*

Volgens de Hoge Raad is in het Groningenveld thans geen sprake van een geofysisch voldoende stabiele toestand. De omvang van de schade die bestaat in waardevermindering van de woningen is, aldus de Raad, daarom afhankelijk van nog niet voldoende bepaalde gebeurtenissen of omstandigheden in de toekomst. Voorts overwoog de Hoge Raad: *“De gaswinning wordt afgebouwd maar is nog niet gestaakt. In mei en juni 2019 hebben zich nog aardbevingen voorgedaan met een kracht van 2 of hoger op de schaal van Richter. In ieder geval zolang een voldoende stabiele toestand uitblijft, zullen deze omstandigheden een (verdere) negatieve invloed kunnen hebben op het bedrag dat potentiële kopers voor een woning gelegen boven het Groningenveld willen betalen. Hierbij kan ook een rol spelen dat burgers, onder wie potentiële kopers, (nog) geen groot vertrouwen hebben in een snelle en correcte afwikkeling door NAM/EBN en de Staat van de met bodembeweging gepaard gaande schade. Hier staat tegenover dat niet is uit te sluiten dat als gevolg van de afbouw van de gaswinning in de nabije toekomst de bodembewegingen in aantal en zwaarte afnemen, en dat de woningen boven het Groningenveld ten opzichte van de huidige situatie, los van de algemene marktontwikkelingen, weer in waarde zullen toenemen. Hieruit volgt dat het begroten van schade die bestaat in waardevermindering van een woning als bedoeld hiervoor in 2.11.2 op dit moment in het algemeen nog niet mogelijk is.”*

De Hoge Raad liet wel de mogelijkheid open van het toekennen van een voorschot aan de benadeelde.

Zijn antwoord op vraag 7 luidt als volgt.

Prejudiciële vraag 7a wordt aldus beantwoord dat de omvang van de verplichting van de exploitant om de schade te vergoeden die bestaat in waardevermindering van een woning die het gevolg is van

het risico van toekomstige bodembeweging boven het Groningenveld zoals potentiële kopers dat zien en die zich nog niet heeft gemanifesteerd bij (serieuze poging tot) verkoop van de woning, nog niet kan worden begroot. De omvang van de schade kan pas begroot worden op het moment dat sprake is van een geofysisch voldoende stabiele toestand. Dit laat onverlet dat de rechter de mogelijkheid heeft om in zaken als de onderhavige aan de benadeelde een voorschot toe te kennen, indien dit gelet op de omstandigheden van het geval in de rede ligt, waarvan sprake is als voldoende aannemelijk is dat door de benadeelde uiteindelijk schade zal worden geleden.

De adviescommissie merkt in de eerste plaats op dat het door de Hoge Raad gekozen uitgangspunt dat geen sprake is van een stabiele situatie niet berust op, en gezien de aard van de procedure, ook niet kan berusten op een volledig overzicht van de feiten en van de oordelen van deskundigen. In dit verband is van belang dat de situatie door besluiten van de minister van EZK aanzienlijk is veranderd. In september heeft de minister namelijk besloten dat de gaswinning uit het Groningenveld versneld wordt stopgezet: In plaats van 2030 stopt de gaswinning al in 2022. Voor 2020 betekent dit dat de winning uit het Groningenveld wordt teruggebracht naar maximaal 12 miljard Nm³. Het Staatstoezicht op de Mijnen, toezichthouder op de gaswinning, heeft in 2018⁷ geoordeeld dat dat bij een productieniveau van 12 miljard Nm³ per jaar de berekende (seismische) risico's met redelijke zekerheid onder de veiligheidsnorm zullen uitkomen. In de tweede plaats merkt de adviescommissie op dat het begrooten van schade die in de toekomst ligt of die afhankelijk is van toekomstige onzekere factoren tot het gewone handwerk van de rechter behoort.

c) De Hoge Raad heeft overwogen dat zijn in het antwoord op vraag 7a vervatte oordeel berust op de toepasselijke regels van burgerlijk recht. Dat oordeel staat niet in de weg aan reeds bestaande regelingen die beogen op dit punt aanvullende voorzieningen te bieden, zoals de opkoopregeling. Het belet evenmin dat de wetgever voorziet in richtlijnen op grond waarvan de eigenaars van woningen gelegen boven het Groningenveld een aanspraak op tegemoetkoming of een voorschot wordt toegekend, dan wel die NAM/EBN verplichten de eigenaar van een woning uit te kopen en/of die garanderen dat de schade vergoed wordt zodra zij kan worden begroot. Het laat evenzeer onverlet dat de Staat en NAM/EBN het initiatief kunnen nemen om met betrokken partijen (waaronder belangenorganisaties die benadeelden vertegenwoordigen) een regeling overeen te komen die, afhankelijk van wat passend is in een individueel geval, voorziet in een tegemoetkoming, voorschot, uitkoopregeling en/of garantie dat de schade vergoed wordt zodra deze kan worden begroot.

De adviescommissie merkt op dat de Hoge Raad de mogelijkheid van een bestuursrechtelijke regeling kennelijk heeft aanvaard. Naar het oordeel van de adviescommissie is een dergelijke regeling ook noodzakelijk met het oog op de aard van de schade en het grote aantal benadeelden. Deze schade kan alleen worden begroot met behulp van een methode zoals door de adviescommissie is aanbevolen. Het ligt voor de hand de begroting van deze schade in handen te leggen van het IMG dat de andere vormen van schade beoordeelt.

d) De adviescommissie heeft haar opdracht aldus opgevat dat zij een methode aanbeveelt voor de vaststelling van schade als gevolg van waardevermindering die zich inmiddels heeft voorgedaan. Uitgangspunt is immers in de visie van de commissie de situatie per 1 januari 2019. In de bepaling van de waarde per die datum is uiteraard verdisconteerd dat de denkbeeldige koper op die datum bij het

⁷ <https://www.sodm.nl/binaries/staatstoezicht-op-de-mijnen/documenten/publicaties/2018/02/01/advies-groningen-gasveld-n.a.v.-aardbeving-zeerijp-van-8-januari-2018/advies-groningen-gasveld-n-a-v-aardbeving-zeerijp-van-8-januari-2018.pdf>

inschatten van de waarde rekening zal houden met de kans op bevingen binnen het gebied waar de woning zich bevindt.

e) De Hoge Raad laat de mogelijkheid van het kiezen van een vaste peildatum voor het vaststellen van de schade als gevolg van waardevermindering open. Daarmee acht de adviescommissie voor de minister de weg vrij om de mogelijkheid te openen dat aan de benadeelden een vergoeding wordt toegekend op basis van de peildatum 1 januari 2019.

f) De noodzaak van een voorschotregeling zoals in de antwoorden van de Hoge Raad is bedoeld is daarmee vervallen. De adviescommissie heeft reeds te kennen gegeven dat mogelijk nog aanspraak staat op een aanvullende vergoeding voor de benadeelden als de omstandigheden zich ten opzichte van de peildatum drastisch zouden wijzigen. De kans daarop is in elk geval verkleind nu de regering heeft besloten de gaswinning versnel af te bouwen.

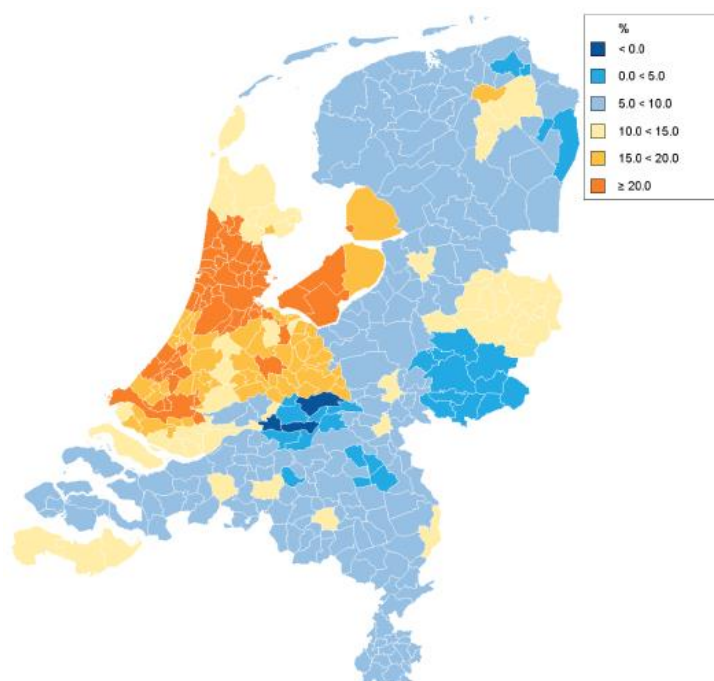
g) De adviescommissie acht het in de gegeven omstandigheden van groot belang dat de schade die al is opgetreden als gevolg van waardevermindering aan de benadeelden binnen afzienbare tijd wordt vergoed. Niet alleen hoeft een benadeelde niet te wachten op de daadwerkelijke verkoop van zijn woning, maar ook niet op een waarschijnlijk nog ver in de toekomst liggende vaststelling dat de bevingen in intensiteit en omvang sterk zijn afgenomen. Het advies is dus erop gericht het mogelijk te maken dat de schade zoals die thans kan worden beoordeeld zo spoedig mogelijk wordt vergoed.

h) De commissie ziet geen heil in een voorschotregeling omdat daarmee een grote juridische en bestuurlijke onhelderheid wordt teweeggebracht. De uitvoering van een voorschotregeling zal niet alleen ingewikkeld zijn, maar ook erg kostbaar en staat niet in verhouding tot de omvang van de schade.

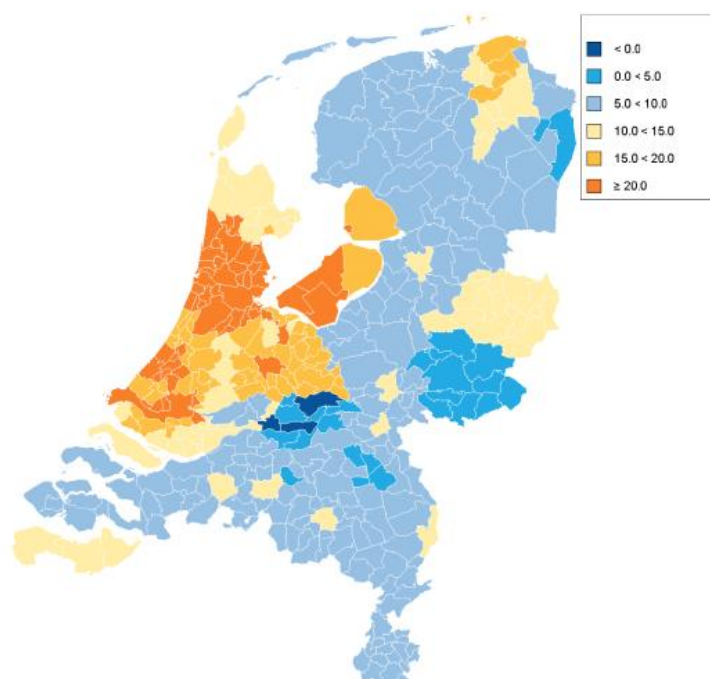
Op grond van dit alles komt de adviescommissie tot de conclusie dat het antwoord van de Hoge Raad op vraag 7 van de prejudiciële vragen niet in de weg hoeft te staan aan een vergoeding van de schade op de voorgestelde peildatum. Immers, met het besluit tot het versneld afbouwen van de gaswinning is in feite de stabiele situatie waarop de Hoge Raad doelt, al bereikt. Met de methode Atlas voor gemeenten kan binnen een afzienbare termijn een adequate schadeafwikkeling op dit gebied worden bereikt. Op grond van dit alles handhaaft de adviescommissie dan ook haar eerdere advies met de aanvullingen die in dit aanvullend advies zijn opgenomen.

Bijlagen

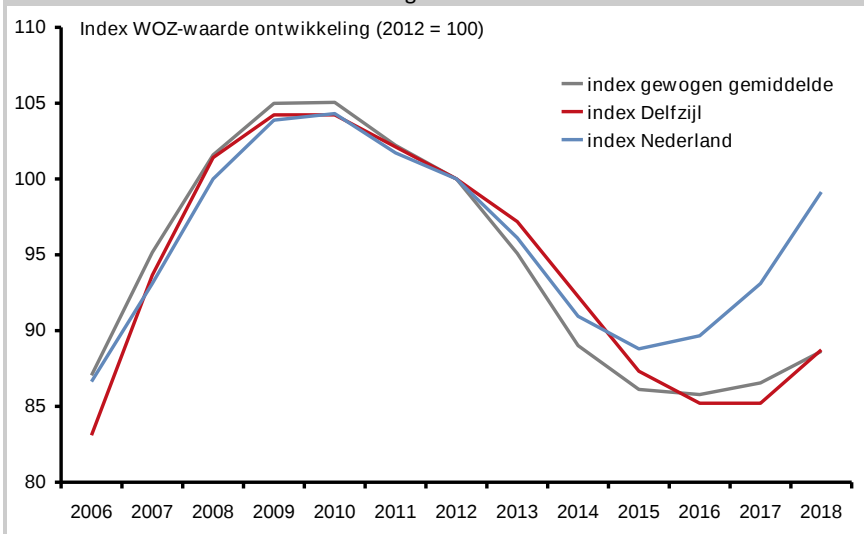
Figuur 1 laat de werkelijke huisprijsontwikkeling zien in alle gemeenten in Nederland in de periode 2008Q4-2018Q4.



Figuur 2 laat de prijsontwikkeling zien gecorrigeerd voor waardedaling zoals voorgesteld door de adviescommissie



Figuur 3 WOZ ontwikkeling - index (2012=100): Nederland, Delfzijl en gewogen gemiddelde van de 5 gemeenten met de meeste referentiewoningen



Bron: Atlas voor gemeenten op basis van CBS (2019)