

WAARDEDALING WONINGEN

CONGRES GRONINGEN 24 APRIL 2019

Fred Hammerstein

Opdracht aan de adviescommissie

- De adviescommissie heeft tot taak te adviseren over welk van de reeds bestaande modellen op het gebied van waardedaling van woningen in het aardbevingsgebied in Groningen het meest geschikt is ter uitvoering van de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem/Leeuwarden.
- Deze methode dient in ieder geval te voldoen aan de volgende uitgangspunten:
 - ○ Transparantie
 - ○ Uitvoerbaarheid
 - ○ Voorspelbaarheid/navolgbaarheid van besluitvorming
 - ○ Uitlegbaarheid.

Enkele uitgangspunten

- Waardedaling kan niet exact worden vastgesteld
- Alleen met behulp van een (al bestaande) model
- De commissie heeft bestaande modellen onderzocht
- Slechts één ervan komt in aanmerking (Atlas voor gemeenten)
- Keuze kan alleen bepaald worden met diepgaande specialistische kennis
- Atlas voldoet aan alle eisen, ook die van onafhankelijkheid

Enkele cijfers

- Atlas komt in haar laatste publicatie tot een gemiddeld percentage van 3%
- Variatie binnen het gebied loopt uiteen van 1,9 tot 8,9%
- De commissie adviseert een ruimere toekenning; gemiddeld 4%
- Variatie is dan 2,4 tot 12,9%
- Afhankelijk van de peildatum
- Het gaat naar schatting om 80.000 woningen

Iets over de methodiek

- Hedonische regressie analyse (kenmerkenmodel)
- Gebruik van referentiegebieden en woningen voor vergelijking
- En het effect van de ernst van aardbevingen
- % waardedaling = $\alpha I(\text{risicogebied}) + \beta A$
- Hierin is $I(\text{risicogebied})$ een indicator die aangeeft of de woning in het risicogebied ligt: als dat zo is heeft de indicator de waarde 1, anders de waarde 0; A geeft de aardbevingssterkte weer, bijvoorbeeld de som van de sterkte van alle op deze locatie gemeten aardbevingen. α en β zijn de geschatte parameters.

Peildatum

- De commissie kiest voor 1 januari 2019
- Voor iedereen gelijk
- Tamelijk recente situatie
- Eenvoud bij de uitvoering
- Rechtvaardigheid
- Finaliteit is een belangrijk punt

Grondslag

- De WOZ waarde moet de grondslag zijn voor de toepassing van %
- In WOZ is effect van aardbevingen al verwerkt, dus aanpassen:
- $\text{aardbevingsschade} = x/100 * \text{WOZ} * 1/(1-x/100)$
- Belanghebbende kan WOZ waarde nog laten toetsen
- Afdeling bestuursrechtspraak 19 december 2018 inzake Schiphol

Gebied

- De commissie adviseert maatstaf 20% erkende schadegevallen
- Bij minder dan 20% tegengesteld effect.
- Voldoende betrouwbaar gebleken.

Welke woningen

- Woningen van particuliere eigenaren
- Woningen van corporaties
- Geen bedrijfswoningen
- Geen woningen die behoren bij agrarische bedrijven.
- Verder geen onderscheid naar type woning