

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 975

Vragen van het lid **Van der Lee** (GroenLinks) aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat over *de Waarderegeling* (ingezonden 4 december 2018).

Antwoord van Minister **Wiebes** (Economische Zaken en Klimaat) (ontvangen 19 december 2018).

Vraag 1

Bent u bekend met de Waarderegeling van de NAM?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de opvatting dat het terecht is dat mensen die in het aardbevingsgebied wonen worden gecompenseerd voor alle nadelen die het gevolg zijn van de gaswinning in het Groningenveld? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Ja.

Vraag 3

Bent u bekend met artikel 3.3 van de Waarderegeling waarin staat: «Voor de beoordeling zal NAM voor de betreffende woning en op basis van de kenmerken van die woning een inschatting (laten) maken van het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs, en de verkoopprijs zoals die gerealiseerd zou zijn door de Verkoper in een situatie zonder aardbevingsrisico»?

Antwoord 3

Ja.

Vraag 4

Deelt u de mening dat wanneer een huis in het aardbevingsgebied niet verkocht kan worden en door het Woonbedrijf moet worden opgekocht, dit een gevolg is van het risico op aardbevingen die het gevolg zijn van de

<sup>1</sup> <https://www.nam.nl/nam-en-de-samenleving/groningen-gasveld-specifieke-regelingen/waarderegeling-compensatie-bij-verkoop.html>

gaswinning door NAM in het Groningenveld en dat het niet kunnen verkopen van een huis binnen het aardbevingsgebied dus aangemerkt kan worden als aardbevingschade? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Er zijn vele oorzaken die ten grondslag kunnen liggen aan het niet kunnen verkopen van een woning, waarvan de aardbevingsproblematiek er één is. Veelal is sprake van een combinatie van factoren.

Vraag 5

Hoe wordt exact vastgesteld wat de 100% waarde is van een huis dat door het Woonbedrijf wordt opgekocht? Kan in detail worden uitgelegd waarom de overgebleven 5% (van de marktwaarde van een huis aan de hand van het referentiegebied) die overblijft wanneer door het Woonbedrijf 95% van de waarde van een huis niet alsnog kan worden verhaald op de Waarderegeling van de NAM?

Antwoord 5

De marktwaarde wordt in onderling overleg vastgesteld door twee taxateurs, waarvan één taxateur in opdracht van het Woonbedrijf taxeert en één taxateur in opdracht van de bewoner taxeert. Om de onafhankelijkheid en objectiviteit te borgen mogen beide taxateurs in de afgelopen twee jaar niet op enige wijze betrokken zijn geweest bij de aan- of verkoop van de woning. De gekozen taxateurs moeten ingeschreven staan in de kamer Wonen van de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) en kantoor houden binnen een straal van 30 kilometer van de betreffende woning. Binnen deze kaders is de bewoner vrij om zelf zijn taxateur te kiezen.

Het taxatierapport wordt gevalideerd door het NWWI. Doel van de validatie is om te komen tot een goed onderbouwd en transparant taxatierapport waar de geldverstrekker en de aanvrager op kunnen bouwen. De normen die het NWWI hanteert zijn opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en zijn vastgelegd in het ISO 9001:2015 addendum en in het normblad dat onderdeel is van het taxatierapport.

De 5% die overblijft wanneer een huis door het Woonbedrijf tegen 95% van de waarde van een huis wordt overgenomen kan niet alsnog worden verhaald op de Waarderegeling van de NAM. Via de Waarderegeling compenseert NAM een lagere verkoopprijs als gevolg van de aardbevingsrisico's, waarbij NAM te werk gaat conform het door u in vraag 3 aangehaalde artikel. Het Koopinstrument is bedoeld als vangnet, om te voorkomen dat mensen «gevangen komen te zitten in hun huis». Het is voor alle partijen wenselijk dat woningen op de vrije markt worden verkocht. Om niet te zeer marktversturend op te treden is de garantie van het Koopinstrument 95% van de getaxeerde marktwaarde. Door 95% van de marktwaarde te bieden blijft het aantrekkelijk voor mensen zich in te zetten om de woning voor een hogere prijs aan een derde te verkopen.

Bij de Waarderegeling gaat NAM in haar beoordeling van woningen die worden opgekocht binnen het Koopinstrument overigens wel uit van 100% van de waarde van een huis om een eventuele waardedaling vast te stellen.

Vraag 6, 7, 8, 9

Wat is de onderliggende motivatie achter de keuze voor 5%? Waarom is er niet gekozen voor 4, 3 of 2%?

Is het u bekend met het feit dat de gemiddelde prijs van een koophuis in oktober 2018 in Nederland 292.000 euro bedroeg en dat 5% daarvan 14.600 euro bedraagt?<sup>2</sup>

Vindt u niet dat bijvoorbeeld 3% van de waarde van een huis in euro's ook een fors bedrag is – te weten 8.760 euro voor de gemiddelde prijs van een koophuis in Nederland – en dus ook meer dan genoeg «prikkel» bevat voor de eigenaar en/of bewoner om eerst te proberen het huis zo goed als mogelijk te verkopen? Zo nee, waarom niet?

<sup>2</sup> <https://www.rtlz.nl/life/personal-finance/artikel/4447151/huizenmarkt-huizenprijzen-woningmarkt-nvm-derde-kwartaal-2018>

Bent u bereid om nog eens kritisch te kijken naar de keuze voor die 5% en deze eventueel neerwaarts bij te stellen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6, 7, 8, 9

Bij de vormgeving van het Koopinstrument is gekeken naar de zogenaamde Moerdijkregeling. Deze regeling biedt huizenbezitters in het dorp Moerdijk een verkoopgarantie gebaseerd op 95% van de getaxeerde waarde van hun huis. De Moerdijkregeling is bedoeld als een vangnet voor bewoners en is geen compensatieregeling voor eventuele geleden schade. Daarom wordt niet de volledige getaxeerde waarde van de woning gegarandeerd. De Moerdijkregeling wordt door alle betrokken partijen ervaren als een succesvolle regeling.

Net als de Moerdijkregeling is het Koopinstrument een vangnet. Het is voor alle partijen wenselijk dat woningen op de vrije markt worden verkocht. Het Koopinstrument kan daarbij marktverstoring optreden. Om deze marktverstoring te beperken wordt 95% van de marktwaarde geboden. Ook is het niet uitgesloten dat woningen worden opgekocht die (mede) moeilijk verkoopbaar zijn vanwege andere oorzaken dan de aardbevingsproblematiek. Daarnaast is het zo dat indien een bewoner ervoor kiest gebruik te maken van het Koopinstrument dit er aan bijdraagt dat de bewoner niet langer op de verkoop van zijn woning hoeft te wachten, wat ook allerlei kosten met zich meebrengt. Tegen deze achtergrond zie ik geen aanleiding voor aanpassing van de aankoop prijs van 95% van de getaxeerde waarde.

Vraag 10

Bent u bereid om de deze vragen te beantwoorden voordat het plenaire debat over de afhandeling schade en versterkingsoperatie Groningen in de Kamer plaatsvindt?

Antwoord 10

Ja.