

'Aardbevingsgebied zit compleet op slot'

ACHTERGROND WAARDEDALING

- Planoloog kritisch over methode Ortec Finance
- Stichting presenteert vanavond eigen onderzoek

Door Henk Blanken

Groningen Het kan niet waar zijn, denken ze rond Loppersum. Hoe stellig de minister ook beweert dat een huis niet lastiger te verkopen is dan in de rest van het land, het gevoel zegt iets anders. Om de woningmarkt te onderzoeken, moet er een markt zijn. En die is er niet. Of, in de woorden van Pieter Huitema, "de markt zit in heel Noordoost-Groningen volledig op slot."

Huitema, vastgoedadvocaat bij De Haan Advocaten, presenteert vanavond de eerste resultaten van tegenonderzoeken. Die moeten aantonen dat het door minister Kamp (Economische Zaken) bestelde onderzoek niet deugt. De driemaandelijke rapporten van het bureau Ortec Finance stellen dat de huizenprijzen niet extra onder druk staan door de aardbevingen.

Huitema bereidt een rechtszaak voor tegen de NAM, namens 230 cliënten die zich verenigd hebben in de stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (WAG) en drie woningcorporaties. Met een enquête onder circa 700 woningeigenaren in een straal van tien kilometer rond Uithuizen en onderzoek onder lokale deskundigen (taxateurs, makelaars) wil de advocaat aantonen dat huizen wel degelijk in waarde dalen.

De NAM moet dat vergoeden, vindt Huitema, die al langer kritiek heeft op het onderzoek van Ortec. De WAG heeft gesproken met de planoloog George de Kam, honorair hoogleraar aan de RUG. Volgens De Kam onderzoekt Ortec een veel te groot gebied, waardoor verschillen in prijsontwikkeling verdwijnen in een gemiddelde.

Ortec vergeleek de woningmarkt

in het 'risicogebied' met elders. Volgens De Kam is die methode te grof. Binnen een gemeente kunnen de effecten van de bevingen te sterk verschillen. Het is verstandiger te kijken naar een gebied waarvan vaststaat dat het door bevingen getroffen is. Op verzoek van *Dagblad van het Noorden* heeft De Kam een analyse gemaakt van de schadeclaims die zijn ingediend in de eerste zes weken na 'Huizinge'.

De Kam zette per postcodegebied – gebaseerd op de vier cijfers – het aantal claims af tegen het aantal woningen. Uit die rekensom blijkt dat dicht bij het epicentrum meer dan een kwart van alle woningbezitters een claim indiende. Hoe verder weg van Huizinge, hoe lager het percentage claims. "Je kunt cirkels trekken rond het epicentrum. Die cirkels trekken zich niets aan van gemeentegrenzen."

Hoe verder weg van een beving, hoe kleiner het aantal klachten – dat lag voor de hand. De Kam vindt dat daar beter rekening mee moet worden gehouden. Zo stelde hij

vast dat zich op meer dan 30 kilometer van het epicentrum geen schade meer wordt gemeld.

"Je zou onderzoek kunnen doen naar de woningmarkt binnen een straal van tien kilometer. Daar staan nog altijd twintigduizend huizen. Dat lijkt me genoeg voor een statistisch onderzoek", zegt De Kam. "Ik zou het logisch vinden dat alle gegevens over de woningmarkt maar ook de klachtenmeldingen toegankelijk zijn voor alle betrokkenen die inzicht willen krijgen in de waardedaling door aardbevingen, niet alleen voor Ortec."

De Kam erkent overigens ook dat er statistisch niets te onderzoeken valt als er vrijwel geen huis wordt verkocht; dan is geen enkel gebied precies genoeg bepaald. Zoals advocaat Huitema van de WAG zegt: "Het maakt niets uit hoe ver je van het epicentrum af zit. De hele markt ten noordoosten van de stad zit op slot. Daarom kiezen wij een andere insteek."

@ henk.blanken@dvhn.nl

