

Het effect van de schokken op de waarde van Groninger woningen is onduidelijk, aldus Harry Garretsen en Gerard Marlet.

# Pas op, Groningen krijgt te veel geld

**Harry Garretsen** is hoogleraar economie aan de Rijksuniversiteit Groningen. **Gerard Marlet** is directeur van Atlas voor gemeenten. Beide zijn mede-auteur van *De lage landen* (VOC Uitgevers, Nijmegen), over het effect van overstromingsrisico op de waarde van woningen.



**D**e Groningse actie- en lobbygroepen hebben hun zin. Er gaat 1,2 miljard euro naar het noorden. Niet alleen ter compensatie voor de geleden schade, maar ook ter bevordering van leefbaarheid en economie. Daarnaast wordt de aardgaswinning beperkt. Kosten: 700 miljoen euro per jaar. Helemaal richt dit besluit zich te weinig op de gedupeerden en ten onrechte op de regio als geheel.

Het kabinet is gezwicht voor de maatschappelijke onrust. Met de gemeenteraadsverkiezingen in zicht was het politiek gezien onvermijdelijk dat 'Den Haag' een fors gebaar zou maken. PvdA-leider Samsom kwam vorige week zelfs op bezoek in het getroffen gebied. Volgens hem speelt geld geen rol en gaat veiligheid boven alles. Een stelling die ons land financieel in grote problemen kan brengen.

Dat de inwoners schade leiden is na jarenlange ontkennings evident. Niet alleen materiële schade door scheurende muren en verzakkende huizen, maar ook immateriële schade door onrust en angst voor toekomstige aardbevingen. Omdat de bevingen worden veroorzaakt door gaswinning, is het redelijk, en maatschappelijk wenselijk, dat diegenen die van die gaswinning profiteren (de NAM en de schatkist voorop) de gedupeerden compenseren. Maar die compensatie zou alleen naar de huidige en toekomstige gasgedupeerden moeten gaan, ter hoogte van de daadwerkelijke schade. Omdat beide nog niet bekend zijn, richt het kabinetsbesluit zich te weinig op de echte gedupeerden. De kans is daarom groot dat er nu geld aan de verkeerde dingen wordt uitgegeven, terwijl minister Kamp en zijn opvolgers in de toekomst nog vaker de portemonnee moeten trekken.

Er zijn allerlei uitspraken over de totale omvang van de schade als gevolg van de waardedaling van woningen. Die uitspraken steunen echter niet of nauwelijks op serieus onderzoek. Zeker, de waarde van woningen ligt in Noordoost Groningen fors lager dan gemiddeld in de rest van Nederland. En die waarde is de laatste jaren relatief ook meer gedaald dan elders. Maar welk deel van die lagere en dalende huizenprijzen het gevolg is van (de kans op) aardbevingen is hele-

maal nog niet bekend. De ontstane materiële schade aan de huizen is deels reeds hersteld door de NAM: daarvan kan dus geen waardevermindering meer uitgaan. Los van de schade, doet de angst voor bevingen de voorkeur voor het gebied als woonlocatie waarschijnlijk geen goed, waardoor woningprijzen onder druk komen. Ook zal de vrees voor toekomstige schokken mogelijk een waardedrukkend effect hebben. Voor dit alles is compensatie redelijk en wenselijk, maar wat het effect daadwerkelijk zal zijn, is niet bekend. Er zijn namelijk nog meer mogelijke oorzaken voor de lagere en dalende waarde van de huizen in Noordoost-Groningen, waarvoor compensatie niet redelijk is. Zo is de werkgelegenheid in het gebied meer afgenomen dan elders. En omdat mensen graag willen wonen op plekken met veel kans op werk, heeft dat ongetwijfeld een drukkend effect gehad op de woningprijzen. Het voorzieningsniveau is in Oost-Groningen de laatste jaren eveneens meer verschaald dan in de rest van ons land. Ook dat heeft niets te maken met de gaswinning, maar heeft hoogstwaarschijnlijk wel een prijsverlagend effect gehad. Daar staat tegenover dat er de laatste jaren met gelden van de commissie-Langman en de krimpende leefbaarheidsbudgetten van Binnenlandse Zaken relatief veel is geïnvesteerd in deze regio, wat weer een positief effect op de huizenprijzen kan hebben gehad.

Met andere woorden: het effect op de waarde van woningen is nog onduidelijk. En aangezien deze kennis noodzakelijk is, is het voorgestelde pakket maatregelen een schot hagel. Met moderne technieken kan prima worden bepaald welk deel van de lagere huizenwaarde moet worden

toegeschreven aan gaswinning. Daarmee zou de (im)materiële schade beter kunnen worden vastgesteld, inclusief de woonlocaties van gedupeerden. Daarmee kan worden voorkomen dat te veel of te

Opbrengsten van gas behoren net zo min toe aan de Groningers als havenwinsten aan inwoners Rotterdam

Een genereus gebaar van de politiek dat helaas de hele noordelijke regio stimuleert in plaats van enkel de gedupeerden

ER GAAT NIETS BOVEN



weinig belastinggeld wordt uitgegeven aan de compensatie. Doordat we nog steeds niet goed weten hoe groot de schade aan individuele panden is en de politieke druk om 'iets' te doen te groot was geworden, heeft de regering eigenlijk symbolisch een heel gebied in plaats van de daadwerkelijk gedupeerden 1,2 miljard euro in het vooruitzicht gesteld.

Voor een dergelijke lump sum uitkering ter versterking van leefbaarheid en lokale economie is nu geen goede reden voorhanden. Dit argument staat ook los van de schade door gaswinning. Waarom zou dat geld niet beter aan andere krimpgebieden als Zuid-Limburg of Zeeland kunnen worden gegeven (waar ook veel woningen slecht verkoopbaar zijn)? Of juist aan de economische centra van ons land? Of worden geïnvesteerd in onderwijs of zorg? En waarom niet aan die bijna zes miljoen Nederlanders die te maken hebben met overstromingsrisico, met een weliswaar kleinere kans op een nog veel grotere ramp? Die hebben als gevolg van dat overstromingsrisico namelijk wel bewezen ook te maken met een lagere waarde van hun woning. Een veel gehoord argument ter rechtvaardiging van de ondersteuning van de noordelijke economie is dat het gas eigenlijk Gronings bezit is. Dat argument snijdt even weinig hout als dat Rotterdammers zouden beweren dat de opbrengsten van de haven als een soort dividenduitkering aan de bewoners van Rotterdam zou toebehoren.

Het enige steekhoudende argument om nu vanuit Den Haag de portemonnee te trekken, is om de echte gedupeerden te compenseren voor de door de gaswinning ontstane of te verwachten schade aan hun bezit. Net zo goed als een bedrijf dat milieuschade aan haar directe omgeving toebrengt hiervoor moet 'boeten', moet de NAM en dus de Nederlandse overheid de door de gaswinning veroorzaakte schade vergoeden. Het kabinetsbesluit is een onder politieke druk afgedwongen poging met een genereus gebaar een hele regio in plaats van alleen de daadwerkelijke slachtoffers te compenseren. De ironie is dat we ook na het kabinetsbesluit helemaal niet weten of 1,2 miljard euro daarvoor toereikend is, of veel te veel, of veel te weinig. Wordt dus ongetwijfeld vervolgd, na de volgende aardbeving.

