

‘In een woningmarkt met zorgen, is de makelaar huisarts’

Uit VU-onderzoek blijken Groningse huizen bij iedere sterke beving 2500 euro aan waarde te verliezen, mede door aantasting van de woonbeleving. Een vernieuwend onderzoek, vindt milieudeskundige Bas van de Griendt. “Maar makelaars gaan nu geen aardbevingen turven. Zij zullen altijd de effecten in de markt moeten toetsen en vergelijken. Dat is ook hun meerwaarde.”

Bas van de Griendt is in het dagelijks leven manager MVO en Duurzaam Ontwikkelen bij BPD. Hij is expert op het gebied van milieu en omgevingskwaliteit, met een passie voor de vastgoedmarkt. Hij was ruim tien jaar lang docent bij het Studiecentrum Opleidingen Makelaardij van de NVM en promoveerde in 2007 op een onderzoek naar de gevolgen van bodemverontreiniging voor de woningmarkt in Nederland met de titel *Grond voor zorg – Stof tot nadenken*. De publicaties van de deskundige laten een verband zien tussen de risico's van milieusituaties, de woonbeleving en de prijzen van woningen. Van de Griendt: “Wonen in risicovolle situaties is niet nieuw in ons land. Neem wonen in in overstromingsgebieden, polders onder zeeniveau, onder de rook van (petro)chemische industriegebieden of op verontreinigde grond. En nu dus bij de gaswinning in Groningen.”

Is het niet de hoogstetijd voor een vervolgonderzoek?

“Het toeval wil dat ik net afspraken heb gemaakt met de NVM en de Universiteit Utrecht omdat het onderzoek van bijna tien jaar geleden toe is aan een update. Literatuuronderzoek moet nieuwe inzichten geven en ook gaan we een nieuwe enquête uitzetten onder makelaars en taxateurs. Kernvraag is, hoe het is om in meer of minder risicovolle omstandigheden te wonen. Voor welke situatie zijn kopers het meest bezorgd en welke heeft de grootste invloed op de

woningwaarde? Gezien de Groningse problematiek denk ik dat het onvermijdelijk is om aardbevingsgevoelige gebieden aan het onderzoek toe te voegen. Bovendien kijken we deze keer ook naar de invloed van windmolens op hun omgeving.”

Wat zijn de parallellen tussen het oude en nieuwe onderzoek?

“In mijn vakgebied zijn belangrijke vragen of risico's zijn te voorzien en te voorkomen, en of ze beheersbaar en maatschappelijk acceptabel zijn. Bij het onderzoeken van die vragen zie je dat de ratio van deskundigen en de emotie bewoners en omwonenden ver uit elkaar liggen en door elkaar heen lopen. Vaak zullen we appels met peren moeten vergelijken.

Makelaars vormen daarbij een belangrijke schakel. Zij krijgen net als in het eerdere onderzoek de vraag voorgelegd of ze bepaalde milieusituaties herkennen. Het kan gaan om het wonen langs een snelweg of spoorlijn, nabij een hoogspanningskabel, onder de aanvliegroute van een vliegveld, in de buurt van een kerncentrale of afvalverwerkingsbedrijf. Noem maar op. Makelaars zijn namelijk voor mij de huisartsen van de vastgoedmarkt. Zij kunnen een goede diagnose stellen. Zij weten wat de beleving is van de mensen die wonen in dit soort situaties en wat dat feitelijk betekent voor de waarde, de prijs en verkoopbaarheid van woningen.”

>>>

● **Bas van de Griendt**

- 1966 · Geboren te Valkenswaard
- 1984 - 1990 · Universiteit Utrecht - Studie Fysische geografie
- 1990 - 2005 · milieuo-adviseur voor de vastgoedmarkt
- 1999 · Auteur 'Waarde van vervuild vastgoed - Stappenplan voor een zwinere transitie'
- 1999 - 2010 · Docent bij NVM-SOM
- 2005 - heden · manager MJO en Duurzame Ontwikkelien bij BPD (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling)
- 2007 · Proefschrift 'Grondvoorzorg - Stof tot nadenken'
- 2008 - heden · Ambassadeur maatschappelijk initiatief Bewust Bodemgebruik



'Alleen duidelijkheid kan negatieve effecten van risico's wegnemen'

Wat was de aanleiding voor het onderzoek tien jaar geleden?

"Pieter van Geel, indertijd staatssecretaris van VROM, wilde weten hoe om te gaan met milieurisico's. Want Van Geel vond toen al - en daar worstelen we nog steeds mee - dat risico's meer zijn dan een getal; een uitsluitend technische benadering ervan volstaat niet. Bij politieke besluitvorming spelen niet alleen door deskundige berekende risico's een rol, maar ook de maatschappelijke beleving ervan. En niet te vergeten de kosten en baten die met de risico's en maatregelen samenhangen. De huidige discussie in Groningen onderschrijft dat. Zijn mensen bang omdat de situatie bedreigend is of zijn ze vooral bang voor hun portemonnee? Die laatste angst weegt ook zwaar. En hoe zit het met de verdeling van lusten en lasten? Een immer relevante vraag bij milieukwesties. In Groningen bestaat er veel onvrede over de lusten en lastenverdeling van de gaswinning.

Het huidige onderzoek is ook nog eens actueel met het oog op de aanstaande Omgevingswet. Als het om risico's gaat dan zijn het namelijk vaak de lokale bestuurders die een keuze moeten maken: het stoplicht staat op oranje, zet je het op groen of toch op rood? In dit soort situaties kan de opvatting van deskundigen wel eens een hele andere zijn dan de opvatting van burgers."

De emoties in Groningen lopen hoog op. Hebben die te veel de overhand?

"Nee. Beleving is een maatschappelijke realiteit. Daar heb je mee te dealen. De burgers in Groningen zeggen al heel lang 'hallo, hoe zit het met ons? Speelt onze veiligheid nog een rol?' Ik kan daar geen oordeel over geven, maar ik lees wel dat het economisch gewin veel meer leidend is geweest. En dat de verdeling van de lusten en de lasten in de ogen van de Groningers scheef is."

Is de situatie in Groningen voldoende gemanaged?

"Dat kan ik niet zeggen. In de beleving van mensen zal het onvoldoende zijn. Veel mensen voelen zich niet serieus genomen en krijgen nu hun gelijk."

Wat zijn mogelijke concrete stappen richting een positieve beleving?

"Het belangrijkste is dat er meer duidelijkheid komt over alles wat nu nog onduidelijk is. Mensen willen weten waar ze aan toe zijn. Dat vraagt moed van de verantwoordelijke bestuurders. Uit mijn eerdere onderzoek en uit vergelijkbare onderzoeken blijkt steeds weer dat vertrouwen in de autoriteiten en de mate van openheid in de wijze van handelen van de autoriteiten bepalende factoren zijn. Goede informatievoorziening en een actieve dialoog voeren met burgers en andere belanghebbenden zijn cruciaal. Een derde factor is hoe de media erover berichten."

Maar voorlopig is Groningen besmet...

"Dat is misschien zo, totdat er meer duidelijkheid komt. Met het onderzoek wat we nu gaan doen onder

makelaars, kunnen we een idee krijgen wat er werkelijk leeft. Uit mijn eerdere onderzoeken blijkt dat er bij milieurisico's - bijvoorbeeld bodemverontreiniging - sprake is van een zogenoemd life cycle effect. Daarbij is het lang niet altijd de ontdekking van het probleem en de oplossing ervan die bepalen wanneer een effect zich voordoet op de woningmarkt en wanneer het weer verdwijnt. Als er sprake is van bijvoorbeeld een prijsdaling van woningen, treedt er meestal al herstel op zodra er duidelijkheid bestaat over de oplossing van het probleem. Vaak nog voor dat er daadwerkelijk maatregelen worden genomen. Het is in dit soort situaties dus belangrijk dat er snel helderheid komt, ongeacht wat de keuze is.

Groningen zit echter nog volop in de onduidelijkheid. Het effect daarvan moeten we niet onderschatten. Er is een regeling voor huiseigenaren die worden getroffen door een aardbeving. Bij fysieke schade is het in principe heel eenvoudig, mits die is toe te schrijven aan de bevingen. De vraag is natuurlijk of die schaderегeling van de Nederlandse Aardolie Maatschappij wel voldoende is. Er is immers in veel gevallen niet zozeer sprake van fysieke schade, maar wel van een prijseffect door aantasting van de woonbeleving."

Onderzoekers van de VU Amsterdam concludeerden dat de huizen in het bevingsgebied per beving 2500 euro in waarde dalen. Een terechte conclusie?

"Op grond van hun onderzoek vermoedelijk wel, maar het gaat niet op voor alle huizen in de regio. Dat neemt niet weg dat het vernieuwend en knap is dat ze de effecten aantoonbaar en praktisch hanteerbaar hebben gemaakt, niet alleen als het gaat om fysieke schade, maar ook beschadiging van vertrouwen en woongemak.

Ik verwacht echter niet dat een makelaar nu gaat turven en na drie bevingen groter dan 2,2 op de Schaal van Richter zegt: dan gaat er 7500 euro van de prijs af. De makelaar zal altijd in de markt moeten toetsen wat de effecten zijn, vergelijkenderwijs. Dat is ook de meerwaarde van de makelaar. Die weet precies wat er gaande is: hoe lang huizen te koop staan en of er vaker sprake is van terugtrekkingen bijvoorbeeld. Maar het is nog veel relevanter om uit te zoeken hoe prijsdalingen en andere negatieve effecten weggenomen kunnen worden. Een veel grotere uitdaging ook, die enkel kan worden aangegaan middels het creëren van duidelijkheid. Want of je het nu eens bent of oneens met de uiteindelijk gekozen oplossingen, het gaat erom dat kopers en verkopers weten waar ze aan toe zijn. Dan pas kan je handelen en komen er weer transacties tot stand, waarna de prijzen zich kunnen beginnen te herstellen. Dat leert vergelijkbaar onderzoek."

Wanneer zijn de uitkomsten van uw nieuwe onderzoek bekend?

"Rond de zomer. Het enquêteonderzoek vermoedelijk nog voor de zomervakantie, maar de update van het literatuuronderzoek pas er na. Zodra het er is, komt het beschikbaar voor makelaars en taxateurs." ■



'Los van bezorgdheid over veiligheid, tellen ook de zorgen voor de portemonnee'