

Wonen in risicovolle situaties

€ 2.500 op de Schaal van Richter

In Groningen zijn het niet alleen de aardbevingen, maar ook de financiële gevolgen voor de woningmarkt die de gemoederen bezig houden. Toch is het niet nieuw wat er nu in Groningen gebeurt. Wat er plaatsvindt is bijna voorspelbaar en heeft te maken met wonen in risicovolle situaties.

Bas van de Griendt *

Bodemdaling was al veel langer bekend in het Groningengasveld en aardbevingen waren door sommigen reeds voorspeld. Maar wat tot voor kort niemand voor mogelijk hield, was dat die bevingen zo sterk waren en zoveel schade konden aanrichten.

Iedereen is inmiddels doordrongen van de ernst van de zaak. “Er moet iets gebeuren!”, zo roepen betrokkenen. Daarbij gaat het niet alleen om het herstel van fysieke schade aan gebouwen of het voorkomen daarvan in de toekomst. Het werpt ook een smet op de woningmarkt van de regio als geheel, waardoor woningen minder waard worden zónder dat er sprake is van aanwijsbare schade.

Stigma aanpakken

Over de gevolgen van de aardbevingen voor de woningmarkt bestaat veel onduidelijkheid. De ene groep van wetenschappers zegt dat er nog geen sprake is van een merk- en meetbaar effect. Dat wil zeggen dat ze nog geen significante verschillen meten met referentiegebieden waar geen aardbevingen voorkomen. Anderen becijferen een waardedaling van € 2.500,- per woning per beving groter dan 2,2 op de Schaal van Richter.

Maar of er nu wel of geen prijseffecten meetbaar zijn, dat wil niet zeggen dat het geen gevolgen heeft voor de woningmarkt. In het gebied staan namelijk minder woningen te koop. Bovendien staan ze langer te koop en zijn er meer terugtrekkingen. Maar interessanter dan de vraag wanneer er sprake is van een merk- en meetbaar verschil in prijs, is de vraag waardoor dit zogeheten stigma-effect wordt veroorzaakt en vooral hoe dat kan worden weggenomen.

Stigma is het gevolg van bezorgdheid van bewoners en omwonenden; niet alleen voor hun gezondheid en veiligheid, maar vooral ook voor hun portemonnee. Die bezorgdheid - zo blijkt steevast uit wetenschappelijk onderzoek - is het gevolg van de publieke bekendheid van een probleem, bijvoorbeeld een risicovolle milieusituatie. Aandacht voor dat probleem in de media en het handelen van en vertrouwen in de voor het probleem verantwoordelijke autoriteiten, zijn volgens de literatuur de belangrijkste oorzaken voor zowel het ontstaan als het weer verdwijnen van een stigma-effect. Wat bovendien meespeelt, is de verdeling tussen de lusten en de lasten die met dat probleem samenhangen.

Perception is reality

Hoe het daarbij feitelijk zit, is eigenlijk secundair. Waar het om gaat in dergelijke situaties is de maatschappelijke beleving door burgers. *Facts are facts, but perception is reality*, zo geldt in dit soort gevallen. De geschiedenis leert dat politiek zich daarbij niet zo zeer laat leiden door de meer of minder exacte berekeningen van risico's door deskundigen, maar vooral door hoe er over risico's wordt gedacht en gepraat. Voor de uiteindelijke besluitvorming echter speelt nog een andere factor een rol. Dat zijn de maatschappelijke kosten en baten die met een risico samenhangen, zo ook in Groningen.

De casus aardbevingen in Groningen is wat dat betreft een interessante. Dat heeft alles te maken met de economische belangen die wij – de BV Nederland – hebben bij de aardgaswinning in het gebied. Vraag is hoe je de opbrengsten daarvan in balans brengt met de schade die het veroorzaakt. Niet alleen puur financieel, maar vooral ook maatschappelijk. Wat is wel en niet acceptabel?

Risico, meer dan een getal

Dat zijn vragen die niet alleen in Groningen spelen, maar bijvoorbeeld ook wanneer ergens windmolens worden geplaatst. Bovendien zijn het vragen die steeds terugkomen bij de (her)ontwikkeling van gebieden, waar we steeds vaker bouwen onder milieubelaste omstandigheden. Wonen op vuile grond bijvoorbeeld, of wat te denken van luchtkwaliteit en geluidsoverlast.

Het zijn ook vragen die spelen in het kader van de nieuwe Omgevingswet als het gaat om milieu en veiligheid. Hoe ga je daarbij om met situaties waarbij niet altijd even duidelijk is dat het gaat om een verwaarloosbaar of onaanvaardbaar risico. Kortom, situaties waarbij het verkeerslicht als het ware op oranje staat. Zet je dat dan op rood of op groen? De gaswinning en aardbevingen in Groningen vormen daarbij een interessante casus, omdat het opnieuw duidelijk maakt dat een risico meer is dan een getal.

* **Bas van de Griendt** is Manager MVO en Duurzaam Ontwikkelen bij BPD. Deze column is geschreven naar aanleiding van het coverinterview in *Vastgoed, onafhankelijk platform voor woningontwikkelaars* (editie 3 april 2015) over de gevolgen van aardbevingen voor de woningmarkt in het Groningensgasveld.

<http://www.vastgoedactueel.nl/expert-blogs/item/2348-2-500-op-de-schaal-van-richter.html>