

Vergaderjaar 2017–2018

33 529

Gaswinning

Nr. 495

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 27 juni 2018

De vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat over de brief van 14 mei 2018 inzake het rapport «Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, eerste kwartaal 1995 tot en met het vierde kwartaal 2017» van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (Kamerstuk 33 529, nr. 464).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 26 juni 2018. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Diks

De griffier van de commissie,
Nava

1

Kan bij elke constatering in het rapport een verklaring of duiding worden gegeven?

2

Welke status heeft het rapport en wat het gaat kabinet met de uitkomsten doen?

Antwoord 1 en 2

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) doet op verzoek van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) onafhankelijk onderzoek naar de woningmarktontwikkelingen in het aardbevingsgebied en rapporteert hier twee keer per jaar over. Dit rapport is de zesde publicatie in een reeks en beschrijft de stand van de woningmarkt rondom het Groningenveld in het vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012, vlak na de aardbeving bij Huizinge op 16 augustus 2012.

Het rapport geeft inzicht in de ontwikkeling van de verkoopbaarheid en verkoopprijzen van woningen in het aardbevingsgebied aan de hand van verschillende indicatoren, waarbij de bevindingen uitgebreid worden toegelicht. De uitkomsten van het onderzoek worden betrokken in de ontwikkeling van beleid. Voor duiding van de constatering in het rapport verwijs ik naar mijn begeleidende brief aan uw Kamer op 14 mei 2018 (Kamerstuk 33 529, nr. 464). Daarin heb ik ook aangegeven dat het mijn ambitie is om alle vormen van schade door gaswinning in Groningen publiek af te handelen waar dat mogelijk en wenselijk is, waaronder schade in de vorm van waardedaling van woningen.

3

Als gesteld wordt dat niet vastgesteld kan worden dat de verschillen tussen het risicogebied en het referentiegebied door de aardbevingen zijn veroorzaakt, kunt u dan uitleggen waar de verschillen dan wel door zijn veroorzaakt? Op welke manier kan dan wel onderzocht worden wat de aardbevingen en de heersende onzekerheid met de woningmarkt in Groningen hebben gedaan?

Antwoord

Het rapport stelt dat met name krimp en de ligging van een gebied dicht bij of verder af van de stad Groningen significante factoren zijn ten aanzien van de verkoopbaarheidsindicatoren. De ontwikkelingen van referentie- en risicogebieden die in een krimpregio liggen, blijven op alle verkoopbaarheidsindicatoren achter bij die gebieden die niet in een krimpgebied liggen.

De prijsontwikkeling van woningen in het risicogebied met gemiddelde schade blijft significant achter bij het referentiegebied. Het herstel van de prijzen zette daar later in en de achterstand is er nog niet ingelopen. In risicogebieden met hoge schade-intensiteit zette het herstel ook later in, maar daar lijkt de achterstand inmiddels ingehaald. Deze gebieden liggen doorgaans niet in krimpgebieden en dicht bij de stad Groningen.

De onderzoekers stellen dat er meer onderzoek nodig is om de geldigheid van het bovenstaande te kunnen bevestigen, met name met betrekking tot het effect van krimp op de verkoopbaarheid van woningen.

4

Welke gevolgen zijn er voor de huurwoningmarkt geweest tussen 2013 en eind 2017 rondom het Groningenveld? Hoe verhoudt zich dat met de rest van ons land?

Antwoord

In het verlengde van het antwoord op vraag 3, zijn specifieke gevolgen van het aardbevingsrisico voor de huurwoningmarkt niet goed te isoleren. Het algemene beeld laat zien dat in de gemeenten rond het Groningerveld de voorraad sociale huurwoningen in 2015 licht afnam met 0,3% ten opzichte van de voorraad in 2013, terwijl dat landelijk en op provincieniveau minus 1,3% was.

De nieuwbouw van sociale huurwoningen nam overal af, maar als percentage van de totale voorraad lag de nieuwbouw rondom het Groningerveld met 0,2% in 2015 lager dan het landelijk percentage van 0,6% of het percentage van 0,4% voor de hele provincie Groningen.

De sloop van sociale huurwoningen lag in 2015 in de gemeenten rondom het Groningerveld relatief juist hoger met 0,8% ten opzichte van de totale voorraad versus 0,4% zowel landelijk als in de provincie Groningen. In de jaren daarvoor lag het rondom het Groningerveld rond het landelijk gemiddelde van 0,4%.

Wat verkoop van huurwoningen betreft ligt dit relatief in Groningen als provincie en daarbinnen in de gemeenten rondom het Groningerveld in alle jaren lager dan het landelijk percentage van de voorraad: waar dit landelijk steeds ruim 1% was, bleef het rond het Groningerveld steken op 0,3%, 0,5% en 0,4% in de respectievelijke jaren.

5

Hoe is de ontwikkeling van het afgeven van bouwvergunningen geweest tussen 2013 en eind 2017 rondom het Groningerveld? Kunt u dit uitsplitsen in vergunningen voor nieuwbouw en vergunningen voor renovatie/ restauratie? Hoe verhoudt zich dat met de rest van ons land?

Antwoord

Hieronder treft u de ontwikkeling aan van het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen rondom het Groningerveld.

De bouwvergunningen worden door het niet uitgesplitst naar nieuwbouw en restauratie CBS. Bouwvergunningen betreffen alleen nieuwe woningen. Voor de restauratie of renovatie van woningen wordt een ander type vergunning aangevraagd die wordt geregistreerd in het omgevingsloket van een gemeente.

Jaar	Aantal afgegeven bouwvergunningen Groningerveld
2013	93
2014	136
2015	75
2016	63
2017	220
Totaal	587

Voor de provincie Groningen als totaal zijn er in de jaren 2013–2017 5.064 bouwvergunningen afgegeven. Voor de gemeenten rondom het Groningerveld kan dit lastig vergeleken worden met een ander gebied in Nederland.

6

Kunt u aangeven wat de verwachte bouwproductie is voor de komende jaren rondom het Groningerveld? Hoeveel daarvan is complete nieuwbouw en hoeveel is renovatie/ restauratie? Hoe verhoudt zich dat met de rest van ons land?

Antwoord

De verwachte bouwproductie in het aardbevingsgebied is gebaseerd op de Primos 2017 raming waarin de bouwprogrammering per gemeente is opgenomen. Voor de gemeenten rondom het Groningerveld gelden de volgende aantallen:

	2016–2020	2020–2025	2025–2030
Groningerveld	860	800	600

Bron: ABF, Primos 2017

In de jaren 2016 en 2017 zijn er volgens de nieuwbouwstatistiek van het CBS 494 nieuwbouwwoningen bijgekomen in de gemeenten in de omgeving van het Groningerveld (Appingedam, Bedum, Delfzijl, Eemsum, De Marne, Slochteren, Ten Boer, Loppersum, Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde, Winsum). Dit betekent dat voor de jaren 2018–2020 de verwachte bouwproductie nog 365 woningen is. De bouwproductie wordt niet onderscheiden naar complete nieuwbouw of renovatie/restauratie, aangezien het bij de laatste niet gaat om een toevoeging aan de woningvoorraad. Deze informatie wordt niet bijgehouden in de woningvoorraadstatistiek van het CBS. De verwachte bouwproductie in de provincie Groningen is vergelijkbaar met die van de provincie Friesland en Zeeland en in Drenthe ligt deze op een lager niveau.

7

Hoeveel woningen, graag uitgesplitst in huur- en koopwoningen, zijn er gesloopt tussen 2013 en eind 2017 rondom het Groningerveld? Hoe verhoudt zich dat met de rest van ons land?

Antwoord

Hieronder treft u de ontwikkeling aan van het aantal onttrekkingen en sloopwoningen in de omgeving van het Groningerveld in de afgelopen jaren. Het aantal woningen dat is gesloopt is gebaseerd op het informatie-systeem over de woningvoorraadmutaties per gemeente. Hierbij moet worden opgemerkt dat sloop van een woning in dit verband verschillende aanleidingen kan hebben en dus niet noodzakelijkerwijs gekoppeld is aan de aardbevingsproblematiek. Overige onttrekkingen zijn om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

Jaar	Aantal onttrekkingen aardbevings- gebied			Aantal sloopwoningen aardbevings- gebied		
	Koop	Huur	Totaal	Koop	Huur	Totaal
2013	95	408	503	25	208	233
2014	53	143	196	22	67	89
2015	28	184	212	17	47	64
2016 ¹	–	–	318	–	–	–
2017 ¹	–	–	341	–	–	–

¹ Prognose totaal aantal onttrekkingen (sloop en overige onttrekkingen).

Bron: SYSWOV, BAG

8

Hoe is de ontwikkeling van de wacht- en zoektijden voor huurders en woningzoekenden tussen 2013 en eind 2017 rondom het Groningerveld? Hoe verhoudt zich dat met de rest van ons land?

Antwoord

Mensen die wonen rondom het Groningerveld en in 2015 hebben aangegeven te willen verhuizen, zijn in het eerste jaar nadat zij deze wens hebben uitgesproken, in mindere mate geslaagd om te verhuizen dan in Nederland gemiddeld het geval is: respectievelijk 12% en 18%. Dit kwam naar voren in het Woononderzoek Nederland 2015.

9

Hoe is de ontwikkeling van leegstand, zowel van woningen, winkels als kantoren, tussen 2013 en eind 2017 rondom het Groningerveld? Hoe verhoudt zich dat met de rest van ons land?

Antwoord

De ontwikkeling van de leegstand van woningen rond het Groningerveld betreft zo'n 5,4%. Dit percentage ligt net iets hoger dan in de provincie als totaal en voor Nederland als totaal. Het leegstandspercentage is de onbewoonde voorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Jaar	Groningerveld	Provincie Groningen	Nederland
2013	5,4%	5,2%	5,3%
2014	5,5%	5,1%	5,2%
2015	5,5%	4,9%	5,0%
2016	5,4%	4,8%	4,8%
2017	5,2%	4,6%	4,6%

Bron: CBS, BAG

De ontwikkeling van de leegstaande winkels rond het Groningerveld betreft gemiddeld 7,4%. Dit is vergelijkbaar met dat van de provincie Groningen en Nederland als totaal.

Leegstandpercentage winkels (verkooppunten)

Jaar	Groningerveld	Provincie Groningen	Nederland
2013	6,5%	6,8%	6,4%
2014	7,9%	7,8%	6,9%
2015	7,9%	8,3%	7,5%
2016	7,3%	8,2%	7,4%
2017	7,3%	7,5%	7,2%

Bron: Locatus (basisregistratie verkooppunten)

10

Waarom is de WOZ-waarde het meest gedaald in risicogebieden met gemiddelde schade of met een lage-schade intensiteit?

11

Waarom staan woningen met hoge-schade intensiteit korter te koop en is de prijsontwikkeling daar beter dan voor woningen met weinig schade? Kan dit worden toegelicht en waarom wordt het verschil gezien als «niet significant»?

Antwoord

Het rapport laat zien dat de woningmarkt zich in gebieden met een hoge schade-intensiteit op basis van sommige indicatoren relatief beter ontwikkelt dan in gebieden met een lage of gemiddelde schade-intensiteit. De onderzoekers noemen de ligging van deze gebieden als mogelijke verklaring hiervoor. Het gebied met gemiddelde schade-intensiteit bevat bijvoorbeeld meer woningen die in een gemeente liggen waar sprake is van bevolkingskrimp, wat een negatieve invloed kan hebben op de

ontwikkeling van de woningmarkt. Woningen met een hoge schade-intensiteit liggen daarnaast relatief vaker dicht bij de stad Groningen. Omdat daar de woningmarkt steeds krappere wordt, wijken huishoudens vaker uit naar de omliggende gemeentes. Het verschil is te beperkt om statistisch significant genoemd te mogen worden, maar is wel degelijk een relevant signaal: het laat zien dat de invloed van andere factoren op de ontwikkeling van de woningmarkt het negatieve effect van het aardbevingsrisico in het gebied kan overstijgen.

12

Waarom is ervoor gekozen om alleen de koopwoningmarkt te onderzoeken en niet de huursector?

13

Bent u bereid specifiek onderzoek te doen naar de invloeden van de (dreigende) aardbevingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 12 en 13

Uit onderzoek van de TU Delft (Boelhouwer et al., 2016) naar de effecten van de aardbevingen op de woningmarkt en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied in Groningen bleek dat veel woningen in het aardbevingsgebied mede door de aardbevingen moeilijk of niet verkoopbaar waren. De uitkomsten van dit onderzoek waren mede aanleiding voor de NCG om het CBS te vragen onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de verkoopbaarheid en verkoopprijzen van woningen in het aardbevingsgebied ten opzichte van referentiegebieden. Hierbij wordt ook gekeken naar andere factoren die van invloed kunnen zijn op de verkoopbaarheid en verkoopprijzen van woningen, zoals het segment waarin de woning zich bevindt en of er in het gebied sprake is van bevolkingskrimp. Het CBS brengt tweemaal per jaar een rapport uit, waarmee specifiek inzicht wordt geboden in de invloed van het aardbevingsrisico op de woningmarkt rondom het Groningenveld.

14

Kan concreet worden aangegeven wat de effecten zijn na de zwaarste aardbeving die plaatsvond in het derde kwartaal van 2012, op zowel de korte als op de lange(re) termijn?

15

Kan nader worden verklaard waarom het aandeel te koop staande woningen is gehalveerd tussen 2012 en 2017?

Antwoord 14 en 15

Het rapport richt zich op de ontwikkeling van de woningmarkt vanaf het derde kwartaal van 2012, vlak na de aardbeving bij Huizinge. De onderzoekers concluderen dat de woningmarkt in het risicogebied en het referentiegebied net als in de rest van Nederland in de loop van de onderzoeksperiode eerst verslechterde en daarna herstelde. Zoals ook toegelicht in mijn brief aan uw Kamer op 14 mei 2018 (Kamerstuk 33 529, nr. 464), blijkt uit dit onderzoek dat het herstel in de gebieden met gemiddelde en veel aardbevings schade later op gang komt. Het feit dat in het referentiegebied en het gebied met een lage schade-intensiteit het aandeel te koop staande woningen is gehalveerd tussen 2012 en 2017 illustreert het herstel van de woningmarkt in algemene zin in de afgelopen periode.

16

Kan gesteld worden dat aardbevingen de WOZ-waarde doen dalen? Geldt dit ook voor huurwoningen en is dit zichtbaar in de huurprijzen van woningen die onder het Woningwaarderingssysteem vallen?

Antwoord

Op basis van het voorliggende onderzoek is het effect van uitsluitend het aardbevingsrisico op de WOZ-waarden niet te isoleren – zowel in de risicogebieden als het referentiegebied lag de WOZ-waarde in 2017 lager dan in 2013. In het afgelopen jaar is bovendien een kleine stijging te zien van de WOZ-waarde, in lijn met het herstel van de woningmarkt in de rest van Nederland. Wel zijn er aanwijzingen dat de WOZ-waarde in het aardbevingsgebied zich in beperkte mate behoudender lijkt te ontwikkelen dan in het referentiegebied. Mede omdat de WOZ-waarde een jaar achterloopt is dit effect momenteel nog niet goed te kwantificeren. Naar de verschillen in waardeontwikkeling tussen huurwoningen en koopwoningen is geen onderzoek gedaan.

Zoals ook aangegeven in mijn brief aan uw Kamer op 14 mei 2018 (Kamerstuk 33 529, nr. 464) is mijn ambitie om alle vormen van schade, waaronder eventuele schade door waardedaling van woningen, publiek af te handelen waar dat mogelijk en wenselijk is. Daarom stel ik een commissie in, die zal adviseren over of en hoe hieraan kan worden vormgegeven. Hierover zal ik uw Kamer op een later moment nader informeren.

17

Wat zijn uw verwachtingen over de toekomst van de woningmarktontwikkelingen van Groningen? Wanneer zal het effect van de lagere gaswinning merkbaar zijn verwacht u?

Antwoord

Uit het CBS-rapport blijkt dat de woningmarkt in het aardbevingsgebied aantrekt, in lijn met het herstel van de woningmarkt in de rest van Nederland. Zoals aangegeven, komt dit herstel in gebieden met gemiddelde tot veel aardbevingsschade wel later op gang. Met de totstandkoming van het nieuwe schadeprotocol (Kamerstuk 33 529, nr. 423) is de schadeafhandeling hervat en met het besluit de gaswinning zo snel mogelijk af te bouwen wil ik ook de oorzaak van de problematiek wegnemen.

Ik verwacht dat hiermee ook het negatieve effect van de gevolgen van de gaswinning op de woningmarkt in het gebied zullen afnemen. Wanneer het effect van deze maatregelen op de woningmarktontwikkeling zichtbaar zou kunnen worden is op dit moment niet te zeggen.