

Stigma: de smet van bodemverontreiniging

Een vergelijkende casestudy naar de prijsvorming van woningen in gifwijken

Wat is het effect van bodemverontreiniging op de waarde van woningen? Dat is een veel gestelde vraag wanneer ergens in Nederland een gifwijk wordt ontdekt. Wetenschappelijk onderzoek hiernaar had tot voor kort echter nog niet plaatsgevonden, althans niet in Nederland. Uitkomsten van een vergelijkende casestudy laten nu zien dat het effect van bodemverontreiniging op de prijsvorming van woningen sterk kan verschillen tussen twee op het eerste gezicht vrijwel identieke woonwijken.

Bas van de Griendt en Gertjan Wolleswinkel



Drs. J.S. van de Griendt

is als adviseur Vastgoed en Milieu werkzaam bij Royal Haskoning in Utrecht. Hij is auteur van het boek 'Waarde vervuild vastgoed' (1999/2000) en doet onderzoek naar de invloed van bodemverontreiniging op de prijsvorming en waarde van woningen.



Drs. G.J. Wolleswinkel

studeerde Natuurwetenschappen, Bedrijf en Bestuur aan de Universiteit Utrecht. In april 2002 studeerde hij af op het onderzoek in Maassluis.

De waarde (W) van vervuild vastgoed komt in principe tot stand door van de waarde in schone staat schade als gevolg van bodemverontreiniging geheel of gedeeltelijke af te trekken, mits deze zijn toe te rekenen aan de onroerende zaak. Daarbij wordt in de meeste gevallen een onderscheid gemaakt tussen kosten (K) voor onderzoek en sanering, gebruiksbeperkingen en stigma. In formule is de waarde van vervuild vastgoed te schrijven als:

$$W_{\text{vuil}} = W_{\text{schoon}} - K_{\text{onderzoek}} - K_{\text{sanering}} - \text{gebruiksbeperkingen} - \text{stigma}$$

DE SMET VAN BODEM- VERONTREINIGING

In de praktijk, uit de parlementaire geschiedenis en uit de jurisprudentie blijkt dat bij woningen onderzoeks- en saneringskosten gewoonlijk niet voor rekening komen van eigenaars-bewoners, maar van de overheid. Wanneer er bovendien geen sprake is van gebruiksbeperkingen, valt een eventueel prijseffect bij woningen alleen te verklaren door stigma. Dat is de waardedruk van het vastgoed in vervuilde staat ten opzichte van hetzelfde vastgoed in niet-vervuilde staat, voorzover dat niet wordt veroorzaakt door herkenbare en/of aantoonbare kosten en risico's die optreden als gevolg van bodemverontreiniging¹. Vraag is hoe groot een dergelijk prijseffect kan zijn en wat daarvan de oorzaken zijn.

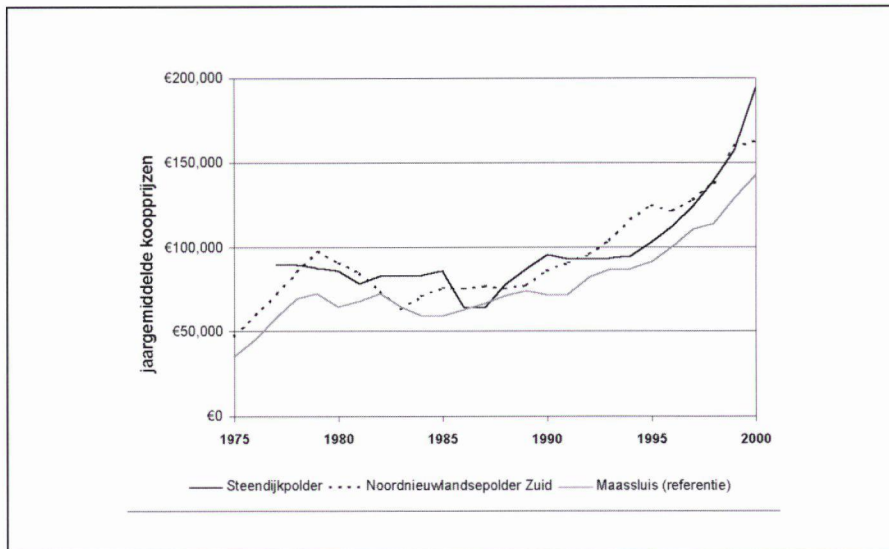
VERGELIJKENDE CASESTUDY

Aan de hand van transactiegegevens van de NVM voor meer dan 1.500 woningen in twee vrijwel identieke en bijna naast elkaar gelegen en op gif gebouwde woonwijken in Maassluis, zijn daartoe de jaargemiddelde koopprijzen op een rijtje gezet. Bestudeerd is de periode 1975-2000 voor de Steendijkpolder (SDP) en de Noord Nieuwlandsepolder Zuid (NNPZ). Dat is van vóór ontdekking van de verontreiniging tot ná sanering.

Begin jaren '80 werd in beide wijken bodemverontreiniging ontdekt. De aard en de oorzaak van de verontreinigingen bleek identiek: opgespoten havenslib, verontreinigd met zware metalen, PAK's en bestrijdingsmiddelen (drins). Eind jaren '90 werden beide wijken kort na elkaar gesaneerd. In beide gevallen ging het om een sanering door middel van een leeflaag.

PRIJSVERLOOP VERGELEKEN

Figuur 1 geeft het verloop weer van de jaargemiddelde koopprijzen voor de beide polders. Om het verloop beter te kunnen beschrijven en gemakkelijker te kunnen interpreteren is gebruikgemaakt van een statistisch filter. Met behulp van een *moving average window* is de waarde voor een bepaald jaar vervangen door het gemiddelde van dat jaar en omliggende



FIGUUR 1. VERLOOP VAN DE JAARGEMIDDELTE KOOPPRIJZEN VAN WONINGEN

jaren. Ter vergelijking geeft de figuur ook het prijsverloop weer voor de rest van Maassluis. Samen met het prijsverloop voor de provincie Zuid-Holland en Nederland vormt dat een belangrijke referentie. Uit de figuur blijkt dat en in de SDP wél en in de NNPZ géén merk- en meetbaar prijseffect is wanneer je het prijsverloop niet alleen vergelijkt met dat van Maassluis, maar ook met dat van de provincie Zuid-Holland en Nederland.

Wanneer we het prijsverloop voor de SDP nader bestuderen en vergelijken met de ontdekking en de sanering van de verontreiniging (figuur 2), dan blijkt dat de prijsdaling later komt (twee jaar later dan het tijdstip waarop verontreiniging wordt ontdekt¹) en eerder gaat (twee jaar eerder dan het moment waarop de bodem wordt gesaneerd¹) dan vaak gedacht. Uit gesprekken met toentertijd in Maassluis werkzame makelaars en taxateurs blijkt bovendien dat het prijseffect langer aanhoudt dan door hen voorspeld (vijf jaar in plaats van

'niet meer dan één of twee jaar') en dat het prijseffect bovendien veel groter is (een derde tot de helft in plaats van 'niet meer dan 10 of 15%').

PRIJSVERLOOP VERKLAARD

Zoals al eerder aangegeven, kan het geconstateerde prijseffect alleen worden verklaard door stigma. Onderzocht is waarvoor stigma ontstaat en waarom daarvan in de SDP wél en in de NNPZ géén sprake is. De literatuur² is hierover vrij duidelijk: stigma is vooral het gevolg van *risico's en onzekerheid*. Verder kunnen onbekendheid met bodemverontreiniging en media-aandacht het stigma vergroten. Daardoor ontstaat al gauw een (te) negatief beeld en is het beleefde risico vaak groter dan het werkelijke risico (zie kader). Dat stigma effect heeft op de prijs van woningen is in de SDP min of meer zichtbaar. Zo is in figuur 2 een duidelijke relatie waarneembaar tussen media-aandacht en het verloop van de jaargemiddelde kooprijzen. Als in 1985 meer dan 100 kranten-

artikelen verschijnen, stort de koop prijs in. Als vervolgens de media-aandacht wegzakt herstellen de prijzen zich, zij het niet volledig. In 1990 stagneren de prijzen. En pas nadat een besluit is genomen over de definitieve aanpak van de verontreiniging en financiering van de sanering, komt de zekerheid terug in de markt en stijgen de prijzen. Vanaf 1995 kan dan weer gesproken worden van een autonome prijsstijging.

ACHTERLIGGENDE REDENEN

Waarom kreeg de ene wijk dan zo veel en de andere wijk dan zo weinig aandacht? Het feit dat de verontreiniging in de SDP iets eerder is ontdekt, is daarvoor onvoldoende reden. Gezocht moet worden naar achterliggende redenen die nauw samenhangen met hoe prijzen op de woningmarkt tot stand komen. Dat heeft onder andere te maken met *economische en demografische verschillen* tussen beide wijken.

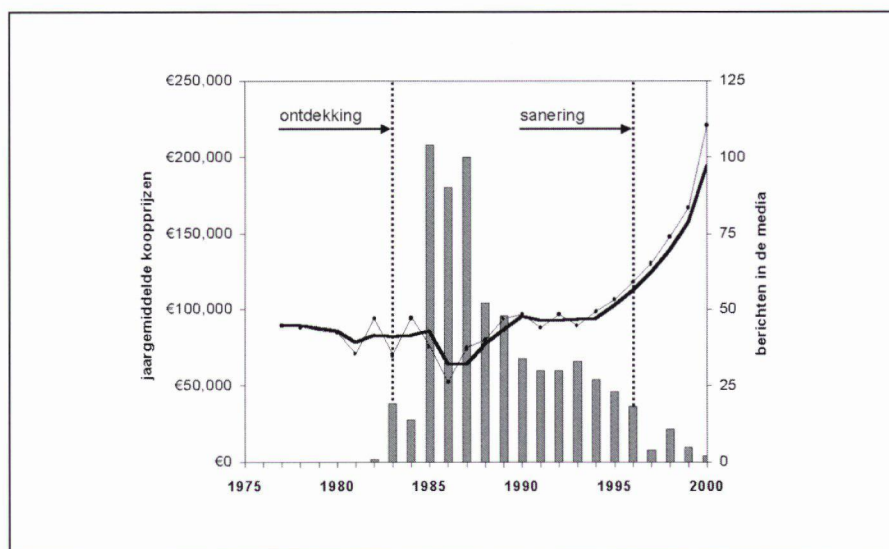
De meeste woningen in de NNPZ werden eind jaren '60 begin jaren '70 opgeleverd, juist voor de hausse van de woningmarkt in de jaren '70.³ De huizen in de SDP daarentegen werden opgeleverd juist op het hoogtepunt van die hausse. Toen vervolgens de prijzen inzakten en begin jaren '80 bodemverontreiniging werd ontdekt, voelden de bewoners van de SDP zich waarschijnlijk *dubbel gepakt*.

Daar komt nog eens bij dat, wanneer je zou kijken naar de bevolkingssamenstelling van die wijk, er in de SDP waarschijnlijk veel meer jonge gezinnen met kleine kinderen voorkwamen dan in de NNPZ. De bewoners voelden zich niet alleen aangetast in hun woongenot en bedreigd in hun veiligheid en gezondheid, maar vooral ook in die van hun kinderen. Daardoor voelden de bewoners van de SDP zich *extra bedreigd*.

Gevolg is vermoedelijk geweest dat de bewoners van de SDP de media mobiliseerden. Ze kregen daardoor zoveel aandacht dat de SDP al snel uitgroeide tot één van de bekendste gifwijken van Nederland. Met alle gevolgen van dien. Bot gezegd hebben de bewoners van de SDP waarschijnlijk zelf hun eigen glazen ingegooid.

BELANG EN TOEPASSINGEN VAN HET ONDERZOEK

Wat is het belang van dit onderzoek? Ten eerste hebben eigenaars van woningen er baat bij. Wanneer ergens bodemverontreiniging wordt ontdekt (bijvoorbeeld in een woonwijk), dan brengt dit voor bewoners en omwonenden bepaalde risico's met zich mee, waaraan zij onvrijwillig worden blootgesteld. Bodemonderzoek is daarbij vooral gericht op gezondheidseffecten en



FIGUUR 2. JAARGEMIDDELTE KOOPPRIJZEN EN MEDIA-AANDACHT IN DE STEENDIJKPOLDER

de aanpak van de verontreiniging. Maar daarnaast is er het probleem van een eventuele waardevermindering en de verkoopbaarheid van woningen. Het nu verrichte onderzoek geeft inzicht in de oorzaken en de mogelijke omvang hiervan.

Ook beleidsmakers hebben belang bij het onderzoek. De resultaten tonen aan dat bodemverontreiniging niet zonder meer een prijs- en waardedrukkend effect heeft. Die wetenschap kan van belang zijn voor bijvoorbeeld provincies bij communicatie en voorlichting rondom saneringsprojecten. Verder kan het onderzoek van grote betekenis zijn voor taxaties, transacties en financiering van vervuild vastgoed. Makelaars en taxateurs moeten nu vaak het antwoord schuldig blijven op de vraag wat de gevolgen zijn van bodemverontreiniging. Daarom nemen ze meestal hun toevlucht tot 'fictie schone bodem' bij de waardering van vervuild onroerend goed.⁴ Bovendien zijn banken in veel gevallen niet bereid vervuild onroerend goed te financieren vanwege de vaak onbekende, met name financiële risico's die het met zich meebrengt.

Ten slotte kunnen ook gemeenten er hun voordeel meedoen, bijvoorbeeld bij het heffen van de onroerende-zaakbelasting. Kortingen op de OZB lopen soms op tot meer dan 50%. Gelet op het grote aantal verontreinigingsgevallen in Nederland en de behandeling van bezwaarschriften op dit gebied in het kader van de Wet waardering onroerende zaken, kan dat aan-

Risicodefinities en -percepties

In de *natuur- en milieuwetenschappen* wordt risico meestal omschreven als 'de mogelijkheid, met een zekere mate van waarschijnlijkheid, van schade aan de gezondheid van de mens, aan het milieu en aan goederen, in combinatie met de aard en omvang van die schade'. Vragen die daarbij gesteld worden zijn onder andere wat kan er gebeuren (scenario *s*), hoe waarschijnlijk is het dat dit zal gebeuren (kans *p*) en wat zijn dan de gevolgen als het gebeurt (effect *x*).

De *sociale wetenschappen* daarentegen stellen eerst en vooral de maatschappelijke perceptie van risico's centraal. Het gaat daarbij om hoe er over risico's wordt gedacht en vooral gesproken. In de sociale wetenschappen bestaan risico's uit 'de te anticiperen mogelijke negatieve gevolgen in de toekomst van een beslissing die in het heden voorkomt'. Aldus is iets pas een risico wanneer onzekerheid bestaat over de mogelijke gevolgen van een beslissing voor toekomstige situaties.

Dit laat zien dat er geregeld een *groot gat* gaapt tussen enerzijds de 'feitelijke' risico's volgens de maatstaven van de wetenschap en de techniek berekende risico's en anderzijds de maatschappelijke perceptie van risico's. En niet zelden wordt het ontstaan van deze kloof geweten aan *gebrekkige kennis* bij de burger en/of een *gebrekkige communicatie* over risico's van de zijde van experts. Met alle gevolgen van dien, zoals blijkt uit bijvoorbeeld de vergelijkende casestudy in Maassluis.

Voor bodemkundigen en andere natuur- en milieuwetenschappers is het daarbij belangrijk zich te realiseren dat de sociale perceptie voor het politiek en bestuurlijk handelen in de praktijk vaak van groter gewicht is dan de technische specificaties van de risico's zoals zij die berekenen.

Bron: 'Kijken naar gevaren' (Sociaal Cultureel Planbureau, 2002).

zienlijk schelen in de gedeelde inkomsten. Wanneer gemeenten daarop niet anticiperen of adequaat reageren zijn ze in het uiterste geval afhankelijk van de belasting-rechter. Die weet, net als makelaars en taxateurs, vaak ook geen raad met dit onderwerp en legt daarom volkomen arbitrair - zo lijkt het althans - een korting op. Die kan variëren van 5% wanneer sprake is van beperkingen van de gebruiksmogelijkheden tot 10 à 20% vanwege overlast en rompslomp.

REFERENTIES

1. Van de Griendt (1999/2000), 'Waarde vervuild vastgoed'. Ten Hagen Stam Uitgevers, Den Haag.
2. Dit zijn veel gehoorde en ook tijdens dit onderzoek geuite vermoedens van onder andere makelaars en taxateurs tijdens gesprekken en interviews.
3. Mundy (1992), 'Stigma and Value'. The Appraisal Journal, no. 60, pp 7-13.
4. Vos en Van Tongeren (2000), 'Hausses op de koopwoningmarkt vergeleken: 1974-1978 en 1995-1999'.
5. Van de Griendt en Ten Have (1999), 'De risico-benadering - Stappenplan voor een zuivere taxatie'. Bodem 4/99, pp. 157-159.