

Nieuwsbrief Stichting WAG



Nieuwsbrief 19, mei 2019 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Nieuwsbrief 19 Stichting WAG

In deze brief informeren wij u over de publicatie van minister Wiebes over het advies van de Commissie Waardedaling. De overeenkomsten van het model met de methode van Stichting WAG komen aan bod. Ook gaan we in deze brief in op de reactie van het bestuur op het advies van de minister.

Een nadere uitleg wordt gegeven op de jaarvergadering. Deze vergadering staat voorlopig gepland op woensdagavond 29 mei in de Hoeksteenkerk te Middelstum. Inloop is vanaf 19:30 uur met koffie en koek en aanvang is om 20:00 uur.

Minister Wiebes publiceerde op 24 april jl. het advies van de Commissie Waardedaling, hierna verder te noemen: de Commissie, inclusief het model om het waardeverlies vast te stellen. Hiermee voegt de minister de daad bij het woord dat hij NAM of afstand plaatst wat betreft de afwikkeling van de vergoeding van waardedaling.

In het model en de methode zitten overeenkomsten met de methode van Stichting WAG. Wij hebben in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de Commissie en zien dat er elementen uit onze methode terugkomen in het advies. Zijn wij nu tevreden met het advies en trekken we de schadestaatprocedure in? Het antwoord op die vraag is: Nee!

Na de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 18 januari 2018 hebben wij enige maanden onderhandeld met NAM om tot een regeling te komen. Uiteindelijk verwees NAM ons naar de minister. Hier nemen we geen genoegen mee omdat NAM de partij is die aansprakelijk is voor onze schade en NAM heeft de rechtszaken van ons verloren, niet de minister.

Wij kozen een tweesporenbeleid: enerzijds werd een schadestaatprocedure bij de rechtbank aanhangig gemaakt, waarin schadevergoeding wordt gevorderd op basis van de methode Duran & Elhorst. Anderzijds gingen we in overleg met de minister en de Commissie. We hebben nu duidelijkheid over de methode van de Commissie, die naar verwachting door de minister overgenomen gaat worden. Wij beschouwen de schadevergoeding op basis van het advies van de Commissie als minimum: wat ons betreft een comfortabele gedachte.

Het advies van de Commissie Waardedaling

De Commissie kreeg de opdracht om de bestaande modellen voor het berekenen van waardedaling te evalueren en de minister te adviseren welke van de bestaande modellen het beste gebruikt kan worden om de waardevermindering per woning vast te stellen. De Commissie adviseert model van Bosker / Atlas van de Gemeenten te gebruiken, dat laatstelijk is verschenen onder de titel "Nog altijd in Beweging".

Zie: https://www.atlasvoorgemeenten.nl/images/pdf/Nog_altijd_in_beweging.pdf

Het door stichting WAG in de schadestaatprocedure toegepaste model van Duran & Elhorst wordt in het rapport van de Commissie uitvoerig geanalyseerd en wordt als 'experimenteel' betiteld, wat niet als compliment is bedoeld. Het model is volgens de Commissie niet geschikt, omdat de

uitkomsten te veel afwijken van andere modellen en niet voldoende getest is, terwijl de tijd zou ontbreken om dit nog voldoende te doen. We mogen ervan uitgaan dat de uitgebreide en massieve kritiek van de Commissie op het model Duran & Elhorst door NAM ingebracht zal worden in de schadestaatprocedure als verweer tegen de gevorderde schadebedragen.

Vermeldenswaard is dat de Waarderegeling van de NAM er nog veel slechter vanaf komt in het rapport van de Commissie. Deze regeling is gebruikt voor het berekenen van de compensatie van inmiddels bijna 4.000 verkochte woningen. In het rapport schrijft de Commissie over deze regeling:

"Een analyse ...meet een naar verhouding zeer grote fout...Dit maakt de methode inferieur ten opzichte van de hedonische prijsstudie".

Waar NAM in het kerngebied op basis van haar Waarderegeling 1,8 tot 5,3% vergoedde (met een bandbreedte van 70%, dus niet de 30% laagste en hoogste vergoedingen), stelt de Commissie hier een waardedaling 12,9% tegenover, inclusief "ruimhartigheidscompensatie". Vastgesteld kan worden, dat de 4.000 eigenaren die hun huis al hadden verkocht en een vergoeding kregen op basis van de Waarderegeling van de NAM veel te weinig hebben ontvangen, uitgaande van de methode die de Commissie adviseert. Het was voor hun ook onmogelijk om de complexe methode te begrijpen. Sterker nog: waarschijnlijk hebben de taxerende makelaars het model ook niet begrepen, maar zij waren het wel die het waardeverlies aan de hand van dit model als beëdigd taxateur vaststelden!

Zie voor de waarderegeling van NAM van verkochte woningen:

https://www.nam.nl/feiten-en-cijfers/voortgangwaarderegeling.html#iframe=L2VtYmVkl2NvbXBvbmVudC8_aWQ9d2FhcmRlcmVnZWxpbmci

Het door de Commissie voorgedragen model van Bosker vergelijkt referentiegebieden in Nederland op postcodeniveau met gebieden in het aardbevingsgebied met dezelfde grondprijs voor woningbouw in het jaar 2011. De referentiegebieden bevinden zich in heel Nederland, van Friesland tot Zeeuws-Vlaanderen. Vervolgens wordt gekeken naar het aardbevingseffect en de waardeontwikkeling. Hieruit blijkt dat er in het aardbevingsgebied in Groningen sprake is van imagoschade die de Commissie vaststelt op 2,4% plus simpel gezegd 1% voor iedere voelbare aardbeving. In het kerngebied is dat inclusief opslag voor ruimhartigheid in totaal dus 12,9% waardedaling en aan de rand 2,4%.

Vervolgens wordt advies gegeven hoe op een efficiënte manier de marktwaarde van de woningen moet worden vastgesteld. De Commissie kiest voor de WOZ-waarde met peildatum 2019 die in januari 2020 door de gemeenten aan de eigenaren wordt toegezonden in de vorm van de OZB-beschikking. Eigenaren hebben dan bij de gemeente een termijn van 6 weken om bezwaar aan te tekenen tegen de hoogte van de WOZ om een hertaxatie te laten uitvoeren. De verkregen WOZ-waarde van de beschikking 2020 wordt vervolgens opgehoogd met het waardeverlies door aardbevingen, zodat er een marktwaarde weergegeven wordt alsof er geen aardbevingen zouden zijn geweest.

Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 19 mei 2019 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

We plaatsen vraagtekens bij het gebruik van een toekomstige beschikking OZB omdat:

- Het nog tot begin 2020 duurt voor de waarde wordt vastgesteld;
- Een bezwaar gericht op verhoging van de WOZ- waarde, waarmee een hogere waardevergoeding verkregen zou kunnen worden, aan de andere kant leidt tot hogere OZB en inkomstenbelasting (huurwaardeforfait);
- Aan de andere kant er mogelijk nauwelijks nog sprake is van waardevermindering als het bezwaar gericht op verhoging van de WOZ-waarde succes zou hebben.

De Commissie adviseert verder om bij het bepalen van het gebied dat in aanmerking komt voor schadevergoeding, uit te gaan van het door Bosker / Atlas van de Gemeenten vastgestelde gebied, waarbij bepalend is de schade-intensiteit per postcode. Het gaat dan om het gebied waarin meer dan 20% van de woningen erkende fysieke schade hebben opgelopen. Volgens Bosker zijn de woningen in het randgebied met schade-intensiteit lager dan 20% van de woningen in waarde gestegen door het zgn. waterbed effect. Dit houdt plastisch gezegd in dat wanneer je in het midden drukt het effect is dat het water aan de randen stijgt. Met andere woorden: kopers mijden het kerngebied en bieden extra veel aan de rand. Het zal menigeen die aan de rand woont met bijvoorbeeld 18% beschadigde panden per postcode als bizar in de oren klinken.

Zie voor het volledige rapport van de Commissie Waardedaling: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/04/24/advies-waardedaling-woningen-aardbevingsgebied-groningen>

De reactie van het bestuur op het advies

Het advies bevat elementen die wat ons betreft positief zijn, zoals de aanzienlijke opslag voor ruimhartigheid en onzekerheid, de vaststelling van de hoogte van de schade naar postcodegebied, afhankelijk van de hoeveelheid aardbevingen en de WOZ-waarde als basis voor de bepaling van de marktwaarde. Er kleven echter ook beperkingen en tekortkomingen aan het geadviseerde model, zoals:

- Onze wetenschappelijke deskundigen hebben fundamentele kritiek op het model van Bosker, bijvoorbeeld over de wijze waarop met referentiegebieden op basis van grondprijzen wordt gewerkt;
- De percentages waardedaling zijn veel lager dan berekend met het model van Duran & Elhorst, terwijl Invisor onlangs in een analyse op macroniveau op dezelfde percentages komt als Duran & Elhorst;
- De gebiedsafbakening waarin niet het hele aardbevingsgebied in aanmerking komt voor compensatie voor waardevermindering, maar alleen de postcodegebieden met meer dan 20% fysieke schade;
- Wij hebben begrip voor het gebruik van de WOZ- waarde om de marktwaarde vast te stellen, maar plaatsen vraagtekens bij gebruik van de WOZ-waarde per 1 januari 2019.

Het bestuur zal onze deskundigen vragen om een kritische analyse te maken van het model van Bosker / Atlas van de Gemeenten, veronderstellend dat dit model in de schadestaatprocedure ook ingebracht gaat worden door

de NAM. Vervolgens wachten wij op een verbeterde versie van het model van Duran & Elhorst wat naar verwachting in juni klaar is. Vervolgens kan hiermee zo nodig de eis in de aanhangige schadestaatprocedure worden bijgesteld en kan de schadestaatprocedure voor de rest van de deelnemers worden opgestart.

Wat moet u kiezen?

Gelukkig hoeft u nog lang niet te kiezen. Voordat u een concreet aanbod krijgt via het IMS (Instituut Mijnbouwschade, de opvolger van de TCGM) zijn we naar verwachting ruim een jaar verder. Stichting WAG claimt twee keer zo veel als de minister nu presenteert voor een aanzienlijk groter gebied. Wanneer wij ruim een jaar verder zijn zal er goed zicht zijn op haalbaarheid van onze claim. De bodem die de minister er nu onder heeft gelegd met vergoedingen tussen de 2,4% en 12,9% is wat ons betreft een goed begin, maar niet meer dan dat.

Reacties op vragen van deelnemers

Op het secretariaat komen veel vragen binnen naar aanleiding van de Enigma uitvraag, vooral ook over het gebruik van de WOZ- waarde als basis voor de bepaling van de marktwaarde van uw huis. Veelal zijn het vragen van eigenaren van monumenten, van eigenaren die hun huis gerenoveerd hebben en van eigenaren die fundamenteel van mening verschillen dat de WOZ- waarde gebruikt wordt.

Indien u per mail een toelichting wenst op deze vraagstukken kunt u een berichtje sturen naar bestuur@Stwag.gr met als onderwerp WOZ- waarde.

BESTUUR



Lolke Weegenaar
(voorzitter)



Francis van der Kamp



Anne Maris

VRAGEN

Meer informatie over de procedure, de voorwaarden, de Stichting WAG kunt u eveneens vinden op onze site

www.stwag.gr