

Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 20, juni 2019 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Nieuwsbrief 20 Stichting WAG

Geachte deelnemers,

In het Speciaal Nieuwsbulletin van 2 mei informeerden wij u over de regeling die Minister Wiebes heeft aangekondigd om de waardedaling te compenseren. In deze brief gaan wij daar nader op in, ook in relatie met de schadeclaim tegen NAM.

Op 24 april maakte de minister bekend hoe een regeling voor compensatie vorm moet gaan krijgen op basis van het advies van de Commissie Waardedaling. Het vertrekpunt van de minister was het arrest dd. 23 januari 2018 van het gerechtshof in de zaak van WAG tegen NAM, waarin NAM aansprakelijk is gesteld voor de waardedaling en dus moet betalen. De Staat der Nederlanden wil nu alle Groningers compenseren die hiervoor in aanmerking komen, en niet alleen de 5.000 deelnemers van de Stichting WAG.

In het door de minister overgenomen advies van de Commissie Waardedaling staat de volgende tabel van vergoedingen per gemeente. U dient echter op te passen met deze percentages:

De bepaling van waardedaling wordt vastgesteld per postcodegebied. Dit kan tot aanzienlijke verschillen binnen een gemeente leiden, vooral aan de randen van het aardbevingsgebied. Bijvoorbeeld in de gemeenten Zuidhorn, Oldambt en De Marne, waar de waardedaling 2.4% wordt geschat, maar dit geldt zeker niet voor de gehele gemeenten, maar slechts voor de postcodegebieden in deze gemeenten die zich in het aardbevingsgebied bevinden met meer dan 20% schade. Op deze rigide scheiding is veel kritiek geweest. Daarnaast is veel kritiek geweest op de onbegrijpelijk lage waardedaling in Delfzijl. De minister heeft aangegeven meer studie te laten verrichten naar Delfzijl en daarom heeft hij Atlas voor Gemeenten opdracht gegeven om het model te verbeteren en te verfijnen.

Tabel Bron: advies waardedaling woningen aardbevingsgebied Groningen

	Model bevingen 2,9 mm/s+ s.e.
Loppersum	12,90%
Eemsmond	6,50%
Appingedam	6,50%
Ten Boer	5,80%
Bedum	5,00%
Slochteren	4,50%
Winsum	3,30%
Delfzijl	2,70%
Groningen	2,60%
Hoogezand Sappemeer	2,50%
Menterwolde	2,50%
De Marne	2,40%

Oldambt	2,40%
Zuidhorn	2,40%

Het gebied dat in aanmerking komt voor compensatie wordt vastgesteld aan de hand van erkende schades aan panden waarbij de grens ligt bij minimaal 20% erkende schademeldingen. Postcodes met minder dan 20% erkende schades aan panden krijgen geen compensatie.

Vervolgens wordt de waarde van de woning vastgesteld aan de hand van de WOZwaarde op de aanslag van januari 2020. Dat is de waarde op de peildatum van 1 januari 2019. Eigenaren van woningen kunnen bij de gemeente bezwaar maken binnen een periode van zes weken indien ze deze WOZ- waarde te laag vinden. Dit heeft uiteraard wel consequenties voor de OZB- aanslag en voor de inkomstenbelasting in box 1: de bepaling van het woningwaarde forfait.

De in de tabel weergegeven percentages zijn de som van imagoschade (2,4%) en de ernst van de aardbevingen. Hiervoor worden de voelbare aardbevingen opgeteld per postcodegebied. Vervolgens is in de percentages een redelijke opslag meegenomen voor onzekerheid en ruimhartigheid.

Het is nog onduidelijk hoe de berekening voor bijzondere panden wordt geregeld, zoals agrarische bedrijven, monumenten en panden die in aanmerking komen voor versterking of die al versterkt zijn. De bepaling hiervan zal naar verwachting een schatting worden volgens art. 6:97 van het Burgerlijk Wetboek. Het gebruikte model leent zich niet voor deze speciale gevallen, maar kan wel als leidraad werken.

In de door de minister voorgestelde regeling kan tegen de vaststelling van het percentage waardeverlies geen bezwaar aangetekend worden, tenzij er zeer bijzondere omstandigheden zijn. Wanneer de door de minister voorgestelde regeling eenmaal definitief wordt ingevoerd, kan tegen de regeling ook geen bezwaar en beroep meer worden ingesteld. De voorgestelde regeling is in beginsel eenmalig, tenzij zich aardbevingsincidenten voordoen die redelijkerwijs nu niet voorspelbaar zijn. De regeling gaat ook gelden voor woningbouwcorporaties.

De bedoeling is dat dit najaar het nieuwe Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) zal beginnen met het registreren van de panden die voor vergoeding van waardevermindering in aanmerking komen. De deelnemers die geen rechtsbijstandverzekering hebben moeten een succesfee afstaan aan de stichting, zodat de openstaande rekeningen aan De Haan Advocaten en Notarissen betaald kunnen worden. Deze succesfee zal verhaald worden op de NAM in de schadestaatprocedures. U als deelnemers hebben compensatie van waardevermindering bevochten en het mag niet zo dat niet-deelnemers een hogere vergoeding krijgen dan WAG- deelnemers omdat zij geen succesfee hoeven af te dragen. Vooralsnog verzet NAM zich hiertegen, maar het zal onze inzet blijven hiervoor een oplossing te vinden.

Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 20, juni 2019 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Schadestaatprocedure stichting WAG tegen NAM

De Commissie Waardedaling heeft een negatief oordeel gegeven over het door ons gebruikte model van Prof. Elhorst. Om NAM voor te zijn, die dit oordeel zeker tegen ons zou gaan gebruiken in de schadestaatprocedure, heeft Elhorst een revisie van zijn model ontwikkeld. Deze revisie moet nu worden doorgerekend op postcodeniveau voor de deelnemers en dat vergt tijd. Het advies van de Commissie Waardedaling heeft de voortgang van de procedure zeker zes maanden vertraagd. In de zomer gaan wij u berichten wat de waardedaling is van uw pand op basis van het gereviseerde model van Elhorst en wij zullen u vragen om akkoord te gaan met het te vorderen bedrag in de schadestaatprocedure. Direct na de zomer willen wij de schadestaatprocedure aanhangig maken bij de rechtbank.

Na zes jaar procederen kunt ook u zeggen: "Ik wacht", maar nu weten we tamelijk zeker dat in ieder geval in de kern van het gebied aanzienlijke vergoedingen worden betaald en dat het wachten eindelijk beloond wordt.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur van de Stichting WAG,

Lolke Weegenaar (voorzitter)
Francis van der Kamp (secretaris)
Anne Maris (penningmeester)

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