



Nieuwsbrief 26 Stichting WAG

Het Instituut Mijnbouwschade Groningen heeft op 1 september het loket voor de uitkering van waardedaling geopend. Eerst voor de Gemeenten Loppersum en Appingedam en hierna - steeds na twee maanden - andere gemeenten. Deze Nieuwsbrief gaat in op de vraag hoe deelnemers in de Stichting een keuze kunnen bepalen voor de regeling van de IMG of willen afwachten tot de rechtbank uitspraak doet in hun claim tegen NAM.

De kernvragen zijn:

- Wilt u snel een vergoeding of wilt u een hogere vergoeding?
- Wat zijn de risico's als u besluit om te wachten?

Om een verstandige keuze te kunnen maken plaatsen wij de voor- en nadelen van beide keuzemogelijkheden op een rij.

Regeling IMG

De regeling is tot stand gekomen ten gevolge van de uitspraak van het gerechtshof in de hoger beroepzaak van Stichting WAG tegen NAM. Daar zijn wij trots op. Niet alleen de 4.750 deelnemers worden gecompenseerd, maar de eigenaren van alle 94.000 woningen in het gebied.

De regeling plaatst u ook voor een dilemma. Gaat u nu kiezen voor deze regeling of wacht u op de uitspraak van de rechtbank op uw eigen claim in de schadeprocedure?

Van de regeling van de IMG staat een duidelijk overzicht op www.schadedoormijnbouw.nl/waardedalingsregeling inclusief de percentages per viercijferige postcode met een minimum en maximum, te vermenigvuldigen met de WOZ-waarde van uw woning met peildatum januari 2019 (beschikking van de gemeente van januari 2020). De uitkomst van deze som is de bandbreedte van de vergoeding die u kunt ontvangen. Vanaf 1 januari 2019 wordt het bedrag vermeerderd met 2% rente tot moment van uitkering.

Volgens de gehanteerde Atlas-methode moet minimaal 20% van de panden op de postcode schade hebben geleden. Bij lagere percentages zou de waarde zelfs zijn gestegen, omdat kopers de kern van het gebied gingen mijden en aan de rand een huis kochten, het zogenaamde waterbedeffect.

De rekenmethode gaat uit van een vergoeding van 0,92% voor uitsluitend heftige groundbewegingen van meer dan 2,9 millimeter per seconde in de bodem onder uw pand: dat komt overeen met 2 op de schaal van Richter. Dit betreft slechts een klein gebied en is vermeerderd met 2,7% voor imagoschade.

Schadeclaim rechtbank

De schadeclaim die is ingediend bij de rechtbank is gebaseerd op de optelsom van zware en lichte bodembewegingen van meer dan 1 millimeter per seconde. Immers: wanneer er eenmaal zichtbare en onzichtbare breuken zijn ontstaan door een zware beving, dan zakt de constructie verder uit elkaar bij lichte trillingen door zetting van het fundament. Bovendien baseren kopers zich niet alleen op de zwaarte van de trillingen, maar op het gebied waar aardbevingen voorkomen en waar schade wordt geleden. De begrenzing van het gebied van Invisor die voor vergoeding in aanmerking moet komen valt samen met postcodes met meer dan 1% schade. De vergoeding die wij eisen ligt voor de meeste postcodes aanzienlijk hoger dan de percentages die IMG heeft vastgesteld, uitzonderingen daargelaten.

Het voor u geclaimde schadepercentage en de waarde van uw pand is in 2019 per e-mail doorgegeven, met uitzondering van bedrijfspanden: daar moet een aparte methode voor komen. Bovenop het schadebedrag is ook de wettelijke rente geclaimd vanaf 2013, nu ongeveer 20% te vermeerderen met 2% per jaar. Daarnaast zijn de proceskosten geclaimd, welk bedrag naar rato afgetrokken wordt van de door u te betalen succesfee.

Het nadeel van dit traject is dat u wellicht tot begin 2022 moet wachten voor u een vergoeding ontvangt, omdat de NAM nog steeds heftig verweer biedt.

Welk risico loop ik wanneer ik afwacht?

In uw overweging zult u zich afvragen: stel nu dat het traject via de WAG nog heel lang gaat duren voordat ik mijn geld krijg? En een andere reële vraag: stel nu dat de rechtbank veel minder toewijst dan de IMG mij nu biedt?

De IMG laat u vrij wannéér u de claim indient. Dat kan dus ook in 2021 of 2022. De peildatum blijft op januari 2019 staan en er vindt rentevergoeding plaats vanaf deze maand.

Conclusie: u loopt geen risico door af te wachten.

Nieuwe calculaties

Goed nieuws! Professor George de Kam en Eric Hol van Invisor hebben in samenwerking met onderzoeksbureau Tau Omega voor iedere woning de invloed van trillingen berekend met precies dezelfde formules als die door Atlas zijn gebruikt in het model voor de IMG. Dat maakt het beter mogelijk om de zwakke punten in het IMG-model aan te wijzen.

Het grote voordeel is dat de tegenpartij de uitkomsten niet meer kan betwisten met het argument dat Invisor met afwijkende formules zou werken. De kern van ons argument blijft ook met die nieuwe formules staan als een huis: de hoge drempelwaarde van bodembeweging leidt tot onderschatting van de waardedaling. Invisor had daarom in de schadestaatprocedure ook bevingen met lagere grondsnelheden rond 1 millimeter per seconde meegerekend.

Bij toepassing van de nieuwe formule verandert de uitkomst voor de deelnemers van Stichting WAG niet noemenswaard. Deze uitkomsten bevestigen ons vertrouwen in een goede uitkomst van de schadeprocedure voor de rechtbank.

Wel tonen de nieuwe calculaties aan, dat de begrenzing van het gebied van 20% schade niet klopt en dat in het centrale gebied de waardevermindering veel te laag is bepaald.

Verdeling van de kosten van de Stichting

U bent met de Stichting een overeenkomst aangegaan, waarbij een deel van de schadecompensatie ingehouden wordt voor de betaling van de gemaakte kosten voor met name het advocatenkantoor. Deze vergoeding is ook verschuldigd wanneer u gebruik gaat maken van de regeling van de IMG. Als u kiest voor de optie om rustig af te wachten zal dit weinig pijn doen: de succesfee kan afgetrokken worden van de rentevergoeding. Ook eisen wij namens u een vergoeding van de NAM voor proceskosten, die een deel van de kosten van de advocaten kan dekken. Bovendien wordt een eventueel batig saldo

verdeeld onder de deelnemers. Voor deelnemers die zijn ingeschreven via een rechtsbijstandverzekering is de succesfee op voorhand afgekocht.

Inschrijving bij de IMG

Inschrijving bij de IMG is niet mogelijk zolang u deelneemt aan de Stichting: u moet bij de IMG ervoor tekenen, dat u geen lopende claim bij de rechtbank heeft lopen. Ondertekenen van deze verklaring terwijl u ook via de Stichting claimt is strafbaar.

Voorafgaand aan inschrijving bij de IMG moet u zich daarom uitschrijven bij de Stichting WAG. In de bevestiging hierop wordt u gewezen op het verschuldigd blijven van de succesfee en wordt aangegeven hoe uw vordering op de NAM, die u in de overeenkomst aan de WAG hebt overgedragen, aan u wordt terug geleverd: een zogenaamde retrocessie.

Advies

Samen uit, samen thuis. De Stichting heeft vanaf 2013 geprocedeerd en wij willen met zo veel mogelijk deelnemers de eindstreep halen. De NAM kan wel lang uitstellen, maar niet afstellen. Wij willen het succes proeven van een eindvonnis.

Wij adviseren u om af te wachten en u niet nu in te schrijven bij het loket van de IMG, tenzij u dringende redenen hebt om snel de vergoeding te kunnen ontvangen. Geduldige deelnemers houden alle rechten bij de IMG, ontvangen rente en gaan hoogst waarschijnlijk een hogere schadevergoeding krijgen.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Stichting WAG

BESTUUR



**Lolke
Weegenaar**
(voorzitter)



**Francis van der
Kamp**
(secretaris)



Anne Maris
(penningmeester)

VRAGEN

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

www.stwag.gr