



Retouradres Antwoordnummer 3061, 8000 WB Zwolle

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Aan de leden van het bestuur van de
Groninger Bodem Beweging
Stationslaan 8
9918 AB LOPPERSUM

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Datum 5 juli 2022
Betreft Actualisatie waardedalingsregling

Referentienummer
IMG/Bestuur/2022/023

Geacht bestuur van de Groninger Bodembeweging,

Op 21 april jl. heeft het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) het onderzoek "Herstel, maar nog niet hersteld" en het advies van de adviescommissie Waardedaling gepubliceerd. Uit het onderzoek blijkt dat de waardedaling van woningen in het aardbevingsgebied de afgelopen jaren is afgenomen. Ik vind dit een positieve ontwikkeling en hoop dat deze zich voortzet.

Op 12 mei heeft de heer Joost Poort (Atlas Research) het onderzoek aan u toegelicht en vragen over de bevindingen beantwoord. Op 26 mei heb ik uw reactie bij het onderzoek ontvangen. Hierbij ontvangt u mijn reactie daarop.

In de eerste plaats adviseert u om de uitkomsten niet toe te passen omdat deze volgens u voor nieuwe verschillen zorgen. Het IMG gebruikt, zoals geadviseerd door de adviescommissie Waardedaling, 1 januari 2019 als peildatum voor het vaststellen van de schade. Het IMG is op grond van zijn wettelijke taak verplicht de schade steeds op een zo juist mogelijke manier moet vaststellen. Dit wordt bij de waardedaling in toenemende mate problematisch omdat de peildatum van 1 januari 2019 inmiddels ruim 3,5 jaar in het verleden ligt. Dit was de belangrijkste aanleiding om Atlas Research opnieuw onderzoek te laten doen naar de waardedaling. Bovendien is hier door verschillende externe stakeholders op aangedrongen. Ik ben met u van mening dat verschillen zoveel als mogelijk voorkomen dienen te worden. Daarom adviseert de adviescommissie Waardedaling in het advies van 12 april jl. om postcodegebieden die wel onder de bestaande afbakening maar buiten de nieuwe afbakening vallen toch bij het waardedalingsgebied te betrekken. Het IMG neemt dit advies over. Voorts hanteert het IMG een ruime overgangperiode. De Waardedalingsregeling wordt per 1 januari 2023 aangepast naar het nieuwe onderzoek. Voor de meeste woningeigenaren resulteert de actualisatie van de methode in een lagere vergoeding dan de huidige methode als gevolg de lagere percentages. Echter, voor een klein deel van hen resulteert het in een hogere vergoeding. Dat komt dan vooral door de stijging van de WOZ-waarde en voor een zeer klein deel doordat het percentage waardedaling hoger is. Om die reden zal het IMG voor iedereen die vanaf 6 april jl. tot 31 december 2022 een aanvraag doet in het eerste kwartaal van 2023 berekenen of op basis van die actualisatie een hogere vergoeding van toepassing is. De aanvrager waarvoor dit geldt hoeft hier niets voor te doen, deze nabetaling vindt automatisch plaats. Het voorgaande wordt in bijgevoegd nieuwsbericht toegelicht. Publicatie van dit nieuwsbericht vindt op donderdag 7 juli plaats.

In de tweede plaats hebt u een aantal specifieke/onderzoekstechnische vragen bij het onderzoek. Zo pleit u ervoor om de schadetoekenningen op basis van de stuwmeerregeling buiten beschouwing te laten bij het vaststellen van de waardedaling. Eenzelfde pleidooi doet u voor het gebruik van referentielocaties uit Zeeland. Gelet op het technische karakter van uw vragen, en de vereiste expertise om deze te beantwoorden, heb ik deze aan Atlas Research voorgelegd. In bijgevoegde notitie reageert Atlas Research daarop. Ik zie geen aanleiding om van de bevindingen van Atlas en de adviezen van de adviescommissie Waardedaling af te wijken.

In de derde plaats adviseert u om het percentage waardedaling per adres in plaats van de centroïde van het postcodegebied vast te stellen. U merkt terecht op dat daar voorafgaand aan de start van de waardedalingsregeling voor is gepleit. Het IMG heeft echter de aanbevelingen van de adviescommissie Waardedaling en de systematiek uit het onderzoek "Zeven bewogen jaren" gevolgd. Ik zie geen reden om daar nu van af te wijken. Immers heeft het IMG inmiddels ruim 100.000 aanvragen op deze manier afgehandeld, getuige het bewonerstevredenheidscijfer van 8 grotendeels naar tevredenheid. Aanpassing van deze werkwijze zorgt bovendien voor nieuwe verschillen, ik acht dit ongewenst. Ten slotte plaatst u een kanttekening die los staat van de methode van Atlas maar ziet op de werkwijze van het IMG met betrekking tot sloop/nieuwbouw bij de versterking. U bent van mening dat hier van ongelijkheid sprake is. Het burgerlijke aansprakelijkheidsrecht kent als uitgangspunt dat indien een gebeurtenis zowel voor- als nadelen teweeg brengt, die met elkaar moeten worden verrekend voor zover dat redelijk is. Zie in dit verband artikel 6:100 BW. In het geval van sloop/nieuwbouw doet die situatie zich voor, omdat de nieuwe woning in de meeste gevallen leidt tot een aanzienlijke waardevermeerdering; groter dan de waardedaling die kan zijn opgetreden.¹ Los van het voorgaande is bij een aanvraag voor waardedaling het moment van aanvraag bepalend. Als na nieuwbouw van de woning op moment van verkoop een aanvraag wordt ingediend gebruikt het IMG, net als bij andere woningen, de transactieprijs als grondslag voor het vaststellen van een schadevergoeding. Van ongelijkheid is derhalve geen sprake, ik vind het belangrijk om hier helderheid in te verschaffen.

Ik dank u voor uw brief en de daarin gedane adviezen. Met een ruime overgangperiode en goede communicatie richting aanvragers beoogt het IMG deze fase van de waardedalingsregeling soepel te laten verlopen. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik dat vanzelfsprekend graag.

Met vriendelijke groet,



S.C.J.J. (Bas) Kortmann
Voorzitter Bestuur Instituut Mijnbouwschade Groningen

¹ <https://api.schadedoormijnbouw.nl/content/Advies%20Atlas%20over%20waardevermeerdering%20februari%202021.pdf>