

Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 18, november 2018 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Nieuwsbrief 18 Stichting WAG

In deze nieuwsbrief informeren wij u over:

- de berekeningsmethode waardedaling;
- het proefproces: NAM opnieuw gedagvaard op 15 november, nu met schadebedragen per woning;
- de waardevermindering per pand: berekeningsmethode om schadebedragen vast te stellen, ook van uw woning;
- de nieuwe statuten van Stichting WAG en de nieuwe overeenkomsten met deelnemers;
- de vernieuwde website;
- het overleg met de Commissie Waardedaling van het Ministerie van EZ&K.

Berekeningsmethode waardedaling

De rechtbank en het gerechtshof oordeelden eerder al dat NAM aansprakelijk is voor de waardedaling van onroerend goed in het aardbevingsgebied. De rechter heeft nog niet vast kunnen stellen hoeveel NAM moet betalen. Het gerechtshof stuurde wel aan op bepaling van het waardeverlies door middel van een model in plaats van door taxaties. Het voordeel van een model boven taxaties is dat het sneller, eenvoudiger en veel goedkoper is.

Stichting WAG heeft al langere tijd contact met professor Elhorst. Professor Elhorst heeft een model ontwikkeld, dat de waardedaling voor onze deelnemers tot 2014 vaststelt. Stichting WAG heeft Bureau Invisor gevraagd het model door te trekken naar 1 oktober 2018. Daarmee beschikt Stichting WAG over een model, waarmee wij de individuele schade per deelnemer kunnen vaststellen. Het model gaat uit van een geografische gebied waarin waardedaling is vastgesteld, dat groter is dan eerder in tal van onderzoeken werd gerapporteerd. De gegevens waarmee het computermodel wordt gevoed, zoals veel woningkenmerken, komen uit digitale bestanden. Ook de actuele waarde hebben wij kunnen benaderen aan de hand van de WOZ aanslag van 2012. De WOZ-waarde is met behulp van indexen opgehoogd naar het niveau van 1 oktober 2018. We maken dankbaar gebruik van beschikbare gegevens die we elektronisch kunnen ontsluiten.

Het model zal zeker afwijkingen hebben met de werkelijkheid. Deze afwijkingen van de waardedaling worden ondervangen door een onzekerheidsmarge op te tellen bij de schadeclaim. Uitgangspunt is dat de schade ruimhartig moet worden bepaald. Onze benadering van het begrip ruimhartig is dat de schadevergoeding voorziet in compensatie van onzekerheid.

Het grote voordeel van een model is dat de uitvoeringskosten tot een minimum worden beperkt. Er gaat niet een groot gedeelte van de uitgaven naar experts. Immers: eerder werd bekend dat 64% van de uitgaven in het aardbevingsdossier werd besteed aan uitvoeringskosten zoals instanties en experts. Ter vergelijking: de verwerkingskosten van de waardedalingregeling bij NAM kost volgens niet weersproken berichten € 20.000,- per pand, indien gebruik gemaakt wordt van een driedeskundigenonderzoek. Met het model voorkomt Stichting WAG dat de uitvoering traag en duur wordt.

Proefproces

Zoals u in eerdere nieuwsbrieven hebt gelezen is Stichting WAG namens 19 deelnemers een proefprocedure gestart tegen NAM. De dagvaarding is op 15 november 2018 uitgebracht bij NAM. De voorbereiding van deze proefprocedure gold voor ons als leerproces voor het vaststellen van de schade per woning: de rechtbank moet vaststellen dat het gebruikte schademodel (van professor Elhorst van de RUG voor het bepalen van de waardedaling per huis én de uitbreidingen van Bureau Invisor hierop) toepasbaar is.

De voorbereidingen op de proefprocedure hebben ons geleerd hoe een waardedalingberekening kan worden gedaan voor verschillende woningtypen in verschillende situaties. We kunnen nu voor alle deelnemers op basis van de geïndexeerde WOZ-waarde de schade claimen in een grote massaclaim.

Hoe nu verder met de vaststelling waardedaling per pand

De methode en het systeem om de waardevermindering per pand te bepalen zijn nu zo ver ontwikkeld, dat het niet lang meer zal duren voordat de schade van alle deelnemers in een grote massaclaim kan worden geclaimd. De experts berekenen het te claimen bedrag per pand op basis van de geïndexeerde WOZ-waarde, de ligging van het pand in het aardbevingsgebied en de woningkenmerken van het pand. Deze bedragen zal Stichting WAG namens de deelnemers bij de rechtbank claimen. Aan de rechtbank wordt gevraagd NAM te veroordelen om deze bedragen te betalen.

Voordat het bedrag van uw pand definitief wordt vastgesteld leggen wij het u voor. Ruimte voor herziening van het modelmatig berekende schadebedrag is nauwelijks mogelijk.

De bedragen die worden geclaimd bieden geen zekerheid over het bedrag, dat NAM uiteindelijk zal moeten betalen. Hierover moet de rechter immers nog een uitspraak doen. Welk bedrag de rechtbank redelijk en billijk vindt in het specifieke geval van een deelnemer is aan de rechter. Het schadevergoedingsbedrag kan dus lager worden dan het geclaimde bedrag.

De deelnemers betalen geen kosten voor de proefprocedure en voor de massaclaim, die Stichting WAG binnenkort start. De stichting brengt alle zaken gelijktijdig (eerst in de proefprocedure en binnenkort in de massaclaim) in één dagvaarding aan. Daarmee wordt voorkomen dat iedere deelnemer apart griffiegeld betaalt. Door met een model te werken hoeven de deelnemers geen dure deskundigen in te schakelen.

NAM mag schriftelijk antwoorden op de inhoud van de dagvaarding. Daarna zullen beide partijen waarschijnlijk nog een keer op elkaars stukken mogen reageren. De rechter kan ook direct een zitting bepalen. Het is mogelijk dat de rechter deskundigen zal willen horen of aan deskundigen een opdracht zal geven tot beoordeling van de verschillende methodes. De rechter kan ook aan de deskundigen vragen een nieuw model op te stellen aan de hand van de bestaande methodes.

Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 18 november 2018 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Daarna zal de rechtbank een einduitspraak doen. Gezien het grote politieke en financiële belang van de zaak en de complexiteit van de materie kan dat nog wel even duren. Tijdens de Vergadering van Deelnemers op 28 november 2018 in Middelstum – zie hiervoor de apart verzonden uitnodiging – zullen wij u verder bijpraten over het model om de waardevermindering te bepalen. We zullen ook de procedures bij de rechtbank verder uitleggen.

Nieuwe statuten, nieuwe overeenkomsten met deelnemers

In Nieuwsbrief 17 hebben wij u uitvoerig geïnformeerd over de gevolgen van de klacht van de deken van de Orde van Advocaten Noord-Nederland tegen De Haan Advocaten & Notarissen. Een gevolg voor onze stichting is dat wij ons volledig gaan conformeren aan de Claimcode massaclaims. Hiervoor moeten de statuten worden gewijzigd, waarin opgenomen gaat worden dat de stichting een driehoofdige raad van toezicht en een ter zake deskundige jurist in het bestuur gaat krijgen. Op de komende Vergadering van Deelnemers van 28 november 2018 wordt de deelnemers gevraagd in te stemmen met de nieuwe statuten. Wanneer dit besluit is genomen zal het bestuur starten met de werving en selectie van een jurist voor het bestuur en van de leden van de raad van toezicht (waarin minimaal een 'ter zake deskundig' jurist en een financieel deskundige zitting moeten nemen). De voordracht voor een nieuw bestuurslid en de leden van de raad van toezicht zal begin 2019 worden voorgelegd op een extra Vergadering van Deelnemers.

De Haan Advocaten & Notarissen heeft met de deken afgesproken dat de advocaten afzien van de succesfee die met u is overeengekomen. De advocaten zullen voortaan optreden voor Stichting WAG, die de advocaten per uur gaat betalen.

Daarvoor is het nodig dat de overeenkomst tussen de deelnemer en De Haan Advocaten & Notarissen eindigt. In de plaats hiervan gaat de deelnemer een nieuwe overeenkomst aan met Stichting WAG. Via de mail of per post bent u inmiddels benaderd om de overeenkomst met De Haan Advocaten & Notarissen te beëindigen en een nieuwe overeenkomst aan te gaan met Stichting WAG. In de nieuwe overeenkomst met Stichting WAG is bepaald dat de succesfee zal worden betaald aan de stichting. Uit de opbrengst van de succesfee kan Stichting WAG de advocaatkosten betalen.

Voor de deelnemers, waarvan de kosten voor deelname zijn gedekt door een rechtsbijstandsverzekering, verandert er niets. Deze deelnemers betalen geen succesfee omdat de verzekering deze kosten betaalt.

Vernieuwde website

De website <https://www.stwag.gr> is aangepast en heeft een fris nieuw jasje. Op de nieuwe website is de informatie geactualiseerd. De nieuwe website geeft ook informatie over de vernieuwde deelnemersvoorwaarden en de toepassing van de Claimcode.

Commissie Waardedaling ministerie EZ&K

De commissie heeft het bestuur van Stichting WAG en onze adviseurs uitgenodigd. Wij hebben een bespreking met de commissie gehad. De commissie heeft ons gehoord en wij hebben welwillend onze kennis

gedeeld. Ook hebben wij er uitdrukkelijk op gewezen dat de twee sporen - de een via de rechtbank en de ander via het ministerie – met elkaar in conflict kunnen komen. De Staat heeft geen invloed op de rechtbank: dat traject vinden wij veilig en begaanbaar met bewezen succes, zij het dat het een lange weg is. Een regeling voor alle Groningers is uiteraard welkom. Zo deze er komt zullen wij beoordelen of het aanbod voldoende is in relatie tot wat wij aan schadevergoeding verwachten in een uitspraak van de rechtbank. De commissie moet uiterlijk 31 december 2018 verslag uitbrengen, waarna de minister op 30 juni 2019 een conceptregeling zal gaan voorleggen aan de commissie. Een regeling zou dan eind 2019 klaar kunnen zijn.

Zo heeft de minister nog een lastige klus erbij: indien de rechtbank uiteindelijk een ruimhartiger vergoeding vaststelt dan het ministerie wordt het voor hem lastig om zaken te doen met de Groningers. Uiteraard is het omgekeerde ook mogelijk, dat de minister ruimhartiger is dan de rechtbank. Het bestuur laat zich namens u graag positief verrassen.

Tot slot

Traagheid is het belangrijkste kenmerk in het hele aardbevingsdossier. Het zal nog geruime tijd duren voor u de schadevergoeding krijgt bijgeschreven op uw rekening om bijvoorbeeld uw hypotheek te verlagen of uw huis op te knappen. Prettig is in ieder geval dat u binnen enige maanden weet hoeveel er voor u geclaimd wordt. Zoals gemeld: het uit te keren bedrag kan (soms behoorlijk) afwijken van het geclaimde bedrag. Het tweede kenmerk is: het is vreselijk complex. Desondanks zijn wij hoopvol gestemd dat de claims van Stichting WAG uiteindelijk zullen leiden tot een rechtvaardige schadecompensatie voor waardevermindering van uw pand.

Op 28 november 2018 praten wij u graag verder bij tijdens de Vergadering van Deelnemers.

Bijeenkomst deelnemers eind november

Dit is ingewikkelde materie voor u als deelnemer. Er moeten nieuwe statuten komen en nieuwe deelnemersovereenkomsten. Ook moeten de deelnemers een Raad van Toezicht aanstellen en een jurist als nieuw bestuurslid. Om u te informeren en om u aan het woord te laten in belangrijke besluiten zullen wij u over enige weken uitnodigen voor een vergadering van deelnemers.

BESTUUR



Lolke Weegeenaar
(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