

# Nieuwsbrief Stichting WAG



Nieuwsbrief 22, oktober 2019 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

## Nieuwsbrief 22 Stichting WAG

**Eindelijk is het zo ver: op 29 oktober wordt het bedrag van uw schadeclaim naar de rechtbank Noord-Nederland gestuurd in een lijst met ruim 5.000 woningen. In deze nieuwsbrief vertellen wij hoe en hoeveel wij voor u gaan claimen.**

### Hoe hoog is het bedrag wat de stichting voor mij claimt?

In het voorjaar van 2019 hebben wij de waarde van uw pand vastgesteld met de WOZ- methode en u om akkoord gevraagd. Dit bedrag is vervolgens nog geïndexeerd naar de waarde per peildatum 1 januari 2019.

In de claim wordt dit bedrag vervolgens opgehoogd met een opslag, omdat deze waarde lager is dan wat het zou zijn als er geen aardbevingen zouden hebben plaatsgevonden. We kunnen deze opslag herleiden uit het percentage waardedaling die nu is vastgesteld.

De gecorrigeerde waarde van uw woning wordt dan vermenigvuldigd met het percentage waardedaling van uw pand. In dat percentage zit nog een extra opslag voor onzekerheid, omdat een model nooit precies kan bepalen hoe hoog de waardedaling is. U krijgt hiermee het voordeel van de twijfel

Het totaal wat wij claimen voor alle deelnemers is € 122,5 miljoen. Dat is 10% van de waarde van al uw panden samen.

### Wanneer hoor ik hoe hoog het schadebedrag is van mijn woning?

Het vergt een paar weken om zo'n 5.000 mailberichten voor te bereiden met het bedrag van de individuele claim van alle deelnemers. Er is een team voor u aan het werk om dit zo snel mogelijk te doen. Eerst willen wij de claim indienen bij de NAM in Assen en bij de rechtbank Noord-Nederland.

### Ik wil eerst akkoord kunnen gaan met de hoogte van de claim!

Wij hebben een dure les geleerd met de WOZ- uitvraag van alle deelnemers. Het heeft geleid tot heel veel 'niet akkoord' verklaringen met duizenden mails en telefoontjes tot gevolg.

Wij zijn geen NAM, CVW of TCMG met honderden mensen op kantoor, maar een stichting van en voor deelnemers. Wij hebben het geld niet voor eigen medewerkers. De WOZ-uitvraag heeft een doorlooptijd van meer dan zes maanden gehad op het kantoor van De Haan Advocaten en Notarissen en wij willen verdere vertraging voorkomen.

Bovendien: dit is een massaclaim die werkt met één model en één methode en de schadeprocedure bestaat niet uit 5.000 losse claims. Wanneer u het absoluut niet eens bent met het voor u te claimen bedrag zult u een andere weg moeten kiezen: u heeft het recht om zich terug te trekken, ook na het indienen van de claim.

### Hoe is de hoogte van mijn claim bepaald?

Onderhand bestaan meer dan 10 wetenschappelijke modellen om de hoogte van de waardevermindering te bepalen. In deze modellen is al wel 10.000 uur van wetenschappers gestoken. We kunnen vaststellen, dat de modellen wel steeds beter zijn geworden. Wij volgden het model van Prof. Elhorst van de RUG. Echter: Elhorst heeft de schade bepaald per 29 april 2014. Na deze datum kwam er ruis in zijn model door ingrijpen van de Staat en NAM, zoals de waarderegeling.

Terwijl Invisor de uitkomsten van Elhorst doorrekende tot 1 januari 2019, bleek dit bureau zelf een model ontwikkeld te hebben dat zeer bruikbaar is en aantoonbaar betrouwbaar. Invisor heeft in alle gemeenten van Nederland uitgezocht waardoor de WOZ- waarden zich onderling verschillend ontwikkelen. Hiervoor zijn veel variabelen te gebruiken van het CBS, zoals migratie van mensen, inkomensontwikkeling, vermogensontwikkeling, uitkeringen, kenmerken van woningen et cetera. Van iedere variabele kan nu uitgerekend worden wat de invloed is op de prijsontwikkeling.

Vervolgens heeft Invisor een nieuwe variabele ingebracht: de hoeveelheid trillingen in de bodem in iedere buurt. Hiermee is bepaald wat de prijsontwikkeling is geweest in relatie tot de hoeveelheid trillingen door aardbevingen, dus door aardbevingen ten gevolge van gaswinning. Hierbij is ook rekening gehouden met het percentage panden dat beschadigd is door aardbevingen. De buurten kunnen ook straten zijn: het zijn in ieder geval kleine gebieden van gemiddeld zo'n 20-30 woningen. Met andere woorden: aan de ene kant van het dorp kan de waardedaling iets hoger of lager zijn dan aan de andere kant. In alle buurten waar meer dan 1% van de panden is beschadigd is waardedaling vastgesteld. In de regeling van de minister is dat alleen boven 20% beschadigde panden. Voor de liefhebbers zullen wij het model op onze website plaatsen, zodat u daar inzicht in kunt krijgen.

### Wanneer krijg ik geld?

Dit is de meest pijnlijke vraag. Wanneer de rechtbank de claim vlot behandelt kan het in twee jaar afgewikkeld zijn. Wanneer NAM echter hardnekkig verweer gaat voeren, dan kan het langer duren.

Het is bizar. Al vijf jaar nadat er in Slochteren gas werd gevonden hadden vrijwel alle Nederlanders Gronings gas, terwijl in die tijd in alle straten nog met de hand werd gegraven. Nu zes jaar nadat we de eerste rechtszaak aanspannen moeten we nog een paar jaar wachten voor we weten hoeveel we precies krijgen.

### Kan ik er nu op rekenen, dat ik het geclaimde bedrag ook krijg?

Het gerechtshof heeft bepaald, dat u geld krijgt, maar niet hoeveel. Dat is aan de rechtbank. Wij gaan uit van goede rechtspraak en hebben hoge verwachtingen. Na jaren voorbereiding met wetenschappers en deskundigen hebben wij naar ons oordeel een uitstekend model en een uitstekende methode om de hoogte van de waardedaling te onderbouwen. Om geen tijd te verliezen hebben wij in september de rechtbank verzocht een onafhankelijke deskundige aan te stellen om onze methode te

# Nieuwsbrief Stichting WAG



Nieuwsbrief 22, oktober 2019 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

vergelijken met andere methoden en daarover advies uit te brengen in een deskundigenrapport.

## Kan ik ook voor de aangekondigde regeling van de minister Wiebes kiezen?

Deze regeling wordt binnen enige weken verwacht en de minister heeft de Tweede Kamer laten weten, dat er nu een advies ligt van de Hoge Raad dat haaks staat op de regeling van EZK. Het advies van de Hoge Raad heeft geen directe invloed meer op onze zaak. Toch zal de minister zich wel verplicht voelen om over te gaan tot compensatie.

U zou hier gebruik van kunnen maken wanneer u bijvoorbeeld dringend geld nodig heeft. Wij worden echter niet blij van de voorgestelde regeling en zijn van oordeel, dat wat wij eerder zagen in het concept onvoldoende is. De percentages zijn veel lager dan de percentages die wij met overtuigende modellen claimen. En het aardbevingsgebied waarin de minister een vergoeding wil gaan geven is veel kleiner dan volgens ons model. Uitgesloten is het gebied waar minder dan 20% van de panden zijn beschadigd. Daar zou juist door aardbevingen de waarde zijn gestegen, omdat kopers de kern van het aardbevingsgebied mijden en aan de rand van het gebied een huis kopen. Wij vinden dit niet geloofwaardig, omdat het er bijvoorbeeld op neer zou komen dat in een buurt in de kern van het aardbevingsgebied, waar bij wijze van spreken 18% van de huizen zijn beschadigd, de woningen in waarde zijn gestegen door aardbevingen. Dan zouden kopers wel een dorp verderop gaan wonen wanneer aardbevingen hun weerhield om in het aardbevingsgebied te kopen. Daarnaast sluit de regeling van de minister bedrijfspanden uit, terwijl het gerechtshof heeft bepaald, dat ook deze categorie gecompenseerd moet worden. Overigens moeten wij hier opmerken, dat in de massaclaim van 29 oktober bedrijfspanden NIET zijn opgenomen. Het gebruikte model leent zich uitsluitend voor woningen en niet voor andere onroerende zaken. Zo snel mogelijk zullen we bepalen hoe wij de waardedaling van bedrijfspanden en agrarische bedrijven moeten bepalen of laten schatten. Er zijn te weinig transacties van bedrijfspanden om waardedaling eenduidig vast te kunnen vaststellen.

## Is het bestuur nog in gesprek met de NAM om tot een schikking te komen?

Het bestuur heeft een tegenbod van NAM gekregen om tot een schikking te komen. Dit tegenbod is minder dan de helft van wat wij eisen bij de rechtbank en niet veel hoger dan wat wij verwachten van de regeling van de minister. Wij blijven in 2020 ook buiten de rechtbank in gesprek met NAM: het heeft geen zin om de deur dicht te slaan.

## Programma Een Vandaag en Radio 1

Het televisieprogramma Een Vandaag op NPO1 heeft toegezegd om op 29 oktober om 18:15 uur aandacht te besteden aan de dagvaarding die op deze datum wordt uitgebracht. Ook op NPO radio 1 zal in een directe uitzending om 14:00 uur aandacht worden besteed aan de dagvaarding.

## Hoe nu verder?

Op 29 oktober a.s. wordt NAM gedagvaard voor vergoeding van de waardedaling van de woningen van alle deelnemers behalve bedrijfsgebouwen. U krijgt van ons een mailbericht met de hoogte van het bedrag dat voor u wordt geclaimd. Binnenkort kondigt de minister waarschijnlijk de regeling aan waar wij uiteraard aandacht aan zullen besteden in de volgende nieuwsbrief.

## 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](http://www.stwag.gr)