



Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 25, juni 2020 Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Nieuwsbrief 25 Stichting WAG

In deze Nieuwsbrief informeren wij u over de aangekondigde regeling van de overheid voor alle huiseigenaren in het gebied en wat dit betekent voor de deelnemers van de stichting.

Het is eindelijk zover na een strijd vanaf april 2013: de overheid biedt een regeling aan voor 120.000 huiseigenaren van in totaal 94.000 panden. Er zijn meer eigenaren dan panden, omdat sommige panden tussentijds van eigenaar zijn gewisseld.

De percentages zijn bekend gemaakt per gemeente. In een later stadium worden de percentages bekendgemaakt per postcode voor alle postcodes met meer dan 20% erkende schadegevallen. Vanaf september 2020 zal er worden uitgekeerd. De regeling is gebaseerd op de uitspraak van het gerechtshof in Leeuwarden van 23 januari 2018 in de zaak die werd aangespannen door Stichting WAG tegen NAM.

Hoewel wij het niet eens zijn met het gebruikte model van Atlas voor Gemeenten zijn wij wel heel blij dat de uitbetaling aan gedupeerden nu definitief is: het geeft ons als bestuur veel voldoening, nadat wij door een zeer machtige partij zo vaak met een kluitje in het riet zijn gestuurd. Doorzettingsvermogen en het Nederlands recht hebben gezegevierd.

Kunt u kiezen uit twee regelingen?

Het antwoord op deze vraag is heel duidelijk: nee.

In de Tijdelijke Wet Groningen voor de oprichting van het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG), de opvolger van het TCMG is het volgende bepaald:

Art. 4. Het Instituut is niet bevoegd om een aanvraag om vergoeding van schade te behandelen indien deze schade betreft waarvoor:

- a. voor 31 maart 2017, 12:00 uur een schademelding – of claim is voorgelegd aan het Centrum Veilig Wonen of de exploitant;*
- b. door de exploitant met de gedupeerde of diens vertegenwoordiger een vaststellingsovereenkomst is gesloten;*
- c. door de gedupeerde of diens vertegenwoordiger met de exploitant onderhandeld wordt met het doel te komen tot een vergoeding van de schade;*
- d. een vordering is ingesteld bij de burgerlijke rechter,*) tenzij de vordering bij de burgerlijke rechter met instemming van de gedaagde *) door de aanvrager wordt ingetrokken; of*
- e. de burgerlijke rechter uitspraak heeft gedaan over de aanspraak op en de omvang van de vergoeding van de schade.*

5. Het Instituut kan, indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven, afwijken van het bepaalde in het vierde lid, onder a en b, ten einde onbillijkheden van overwegende aard te voorkomen.

*) vetgedrukt door redactie

Twee sporen beleid

NAM heeft ons in februari 2019 gevraagd om een regeling over te laten aan een commissie van onafhankelijke deskundigen, aangesteld door het Ministerie van EZK. Wij hebben toen besloten mee te werken aan een publieke regeling. Omdat Stichting WAG op de totstandkoming van de publieke regeling maar een beperkte invloed zou hebben, hebben we besloten ook onze rechtszaak voort te zetten. We zijn twee sporen gaan volgen: het publieke spoor en het gerechtelijke spoor. De schadestaatprocedures voor de Rechtbank Noord-Nederland blijven dus gewoon doorlopen. Dit heeft meerdere redenen. Ten eerste baseren wij onze claims op het model van Invisor en pas subsidiair (wanneer het model Invisor wordt afgewezen door de rechtbank) op het model van Atlas voor Gemeenten. Ten tweede eisen wij de wettelijke samengestelde rente vanaf het moment van aansprakelijkheidsstelling in 2013 en vergoeding van de proceskosten.

De schadestaatprocedure met uw eis voor compensatie – een gunstig tussenvonnissen

In de vorige Nieuwsbief hebben wij u bericht, dat NAM zich in de schadestaatprocedures op het standpunt stelt, dat de bodem nog niet stabiel is en dat de bepaling van de hoogte van de schade pas plaats kan vinden wanneer dat wel het geval is.

Dit is op basis van een uitspraak van de Hoge Raad van begin dit jaar, waarin de Hoge Raad op vragen van een rechtbank antwoord geeft. Inmiddels heeft de rechtbank in onze zaak een gunstig tussenvonnissen geweest: het beroep van NAM op het arrest van de Hoge Raad is voor de rechtbank geen reden om de schadestaatprocedures aan te houden of stop te zetten, omdat in het arrest van de Hoge Raad ook staat dat het feit dat de bodem nog niet stabiel is, niet betekent dat er geen voorschot op de schade betaald kan worden. De rechtbank heeft nog niet bepaald hoe hoog dit voorschot moet zijn: hier wordt nog strijd over geleverd (in de zogeheten schadestaatprocedures). Op onze dagvaarding gaat NAM in juli een zogenaamde conclusie van antwoord indienen en het duurt nog geruime tijd voor het tot een definitief vonnis komt, waarin de hoogte van de schadevergoeding, die u zult ontvangen, wordt vastgesteld. Maar dat bedrag is naar verwachting wel inclusief ongeveer 20% wettelijke rente boven op het schadebedrag. Het laat zich moeilijk inschatten hoelang dit nog gaat duren, maar voorzichtig geschat moet u rekenen op één tot twee jaar. Niet alleen Stichting WAG heeft een schadestaatprocedure aanhangig gemaakt, de woningcorporaties hebben ons voorbeeld gevolgd. De rechtbank heeft de procedures van de woningcorporaties en

Met andere woorden: het IMG mag uw claim niet in behandeling nemen, omdat u een claim hebt lopen bij de rechtbank.

Wel zou u uw deelname aan Stichting WAG kunnen opzeggen. U bent dan echter nog steeds verplicht om de succesfee aan de stichting te betalen. De hoogte hiervan kunt u vrij eenvoudig ruwweg bepalen: het overeengekomen percentage succes fee (5%, 7,5% of 10% afhankelijk van wanneer u zich hebt aangemeld) maal de waarde van uw woning op 1 januari 2019 (beschikking WOZ 2020) maal het vergoedingspercentage op uw postcode volgens het IMG.

Gesteld zou kunnen worden, dat het niet fair is, dat anderen in een publieke regeling geen succesfee hoeven te betalen, terwijl deelnemers dit wel moeten betalen. Hierbij moet u echter bedenken, dat u recht hebt op zo'n 20% wettelijke rente, dat aan de stichting waarschijnlijk ook (een beperkte) vergoeding wordt toegewezen voor proceskosten en dat het geld, dat overblijft in de stichting, verdeeld wordt onder de deelnemers.

Stichting WAG en haar deelnemers hebben het voortouw genomen en haar nek uit gestoken. We zijn de strijd aan gegaan en we hebben heel veel voor elkaar gekregen. Of en hoe we er als voorlopers goed uitkomen moet nog blijken, wij gaan uit van een positieve, nog betere uitkomst.

De verwachting is, dat onze deelnemers uiteindelijk ruim meer krijgen dan niet-deelnemers. In de publieke regeling is ook sprake van wettelijke rente, maar die begint pas te lopen nadat de regeling definitief wordt, dus in 2020. Voor de publieke regeling en voor de uitkomst van de rechtszaak maakt het geen verschil of u uw huis tussentijds heeft verkocht dan wel mogelijk binnenkort gaat verkopen: de schade wordt berekend over de periode dat u eigenaar was. Als een huis gesloopt of versterkt wordt is het de vraag of de waardevermindering hiervoor al is - of nog wordt verrekend- in de overeenkomst voor sloop of versterking. Zo niet, dan hebt u nog steeds recht op compensatie voor waardedaling.

Tot slot

Uitbetaling van waardedaling voor woningen komt in zicht. Compensatie voor bedrijfspanden – ongeveer 250 in ons bestand – is nog niet duidelijk. Uiteraard blijven wij ons hiervoor actief voor inzetten.

Stichting WAG gaat door met de schadestaatprocedure en zal zich inspannen om tussentijds een schikking te treffen met NAM, zodat wij tijd en geld kunnen besparen. Wanneer er een akkoord met NAM wordt bereikt, dan wordt dit uiteraard voorgelegd aan de Raad van Toezicht en aan de vergadering van deelnemers.

Stichting WAG gevoegd. Dit betekent dat de rechtbank deze zaken gelijktijdig zal behandelen, wat tot een efficiëntere procesvoering zal leiden.

Overleg met NAM

Nu in korte tijd veel gunstige berichten naar buiten zijn gekomen, zoals de aankondiging van de publieke regeling en het voor Stichting WAG gunstige tussenvonnissen van de rechtbank in de schadestaatprocedures, hebben wij NAM opnieuw gevraagd om te overleggen of wij tot een schikking kunnen komen voor de deelnemers. Wij willen het proces graag versnellen: onze deelnemers willen immers graag duidelijkheid. Stichting WAG wil ook kosten besparen: de stichting heeft veel schulden die bekostigd moeten worden uit de vergoedingen van NAM aan de deelnemers. De woningcorporaties hebben besloten samen met ons in overleg te willen gaan met NAM. Zowel voor NAM als voor de deelnemers en de woningcorporaties kan het gunstig zijn om op korte termijn een schikking te treffen.

Door de pandemie mogen wij geen grootschalige bijeenkomsten houden, zoals een informatiebijeenkomst of de jaarvergadering over 2019. Wij zullen u schriftelijk op de hoogte houden, zoals al in 25 nieuwsbrieven heeft plaatsgevonden.

Wij doen een beroep op u om terughoudend te zijn met het stellen van vragen per telefoon en mail: veel details zijn nu nog onbekend en de doorberekende kosten per uur van het vele werk op het secretariaat zijn hoog: geld, uw geld, dat uiteindelijk niet bij de deelnemers terecht komt.

Met vriendelijke groet,

Stichting Bestuur 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