

Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 9, maart 2016 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Geachte deelnemer van de Stichting WAG,

In deze negende nieuwsbrief gaan wij in op het voor ons bijzonder belangrijke rapport van de commissie Boelhouwer van de TU Delft "Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen" en welke grote gevolgen dit rapport en aanvullende rapporten hebben voor compensatie voor waardeverlies van onze huizen. Daarnaast gaan wij in op het overleg met de NAM, het proces tegen de NAM in hoger beroep en de beperkingen van de huidige regeling van de NAM voor compensatie voor waardedaling. Tot slot nodigen wij u uit voor een besloten bijeenkomst voor de deelnemers van de stichting op 12 april 2016 om 19.30 uur in Zuidbroek.

Rapporten woningmarkt

Op 21 januari 2016 presenteerde de commissie Boelhouwer de zeer omvangrijke rapportage van hun onderzoeken over de woningmarkt en de kwaliteit van wonen in de provincie Groningen. Volgens Boelhouwer c.s. zijn de woningmarkt en het woongenot ernstig aangetast door de gevolgen van gaswinning. De hoofdconclusie luidt: "Krimp en aardbevingen vormen samen een giftige cocktail". De verslaggeving bestaat uit een hoofdrapport en tien deelrapporten. De meest relevante rapporten zijn het hoofdrapport "Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen" en de deelrapporten "Ontwikkelingen op de markt van koopwoningen in Groningen" en "Beoordeling woningmarktmodellen aardbevingsgebied Groningen".

Als onderdeel van de vergelijking die het OTB heeft gemaakt van verschillende methodes om de waardedaling statistisch te analyseren (zie deelrapport "Beoordeling van woningmarktmodellen aardbevingsgebied Groningen") heeft Dr. H.R.A. Koster van de Vrije Universiteit in Amsterdam onder de titel "Gaswinning, aardbeving en Huizenprijzen" begin januari een rapport uitgebracht. De heer Koster legt een eenduidig verband tussen het percentage panden met schade per postcode en de waardedaling. Hij concludeert:

"Een stijging van één %-punt in het aandeel woningen met schade (per postcode) leidt tot een daling in de huizenprijzen van 0,2%"

Deze uitkomsten zijn weliswaar vermeld in het eindrapport van het OTB, maar er is betrekkelijk weinig ruchtbaarheid aan gegeven bij de presentatie van de resultaten. Vervolgens heeft prof. G.

de Kam van de RUG het initiatief genomen om de berekeningswijze van Dr. Koster verder uit te werken op postcode-niveau in zijn op 11 maart 2016 gepubliceerde rapport 'Waardedaling van woningen door aardbevingen in de provincie Groningen'. Dit rapport en de schadekaart kunt u ook downloaden op onze website www.stwag.gr.

In deze benadering van waardedaling op postcodeniveau van vier cijfers (zonder letters - PPC4) zijn de pandgebonden factoren die kunnen leiden tot waardeverlies nog niet verwerkt. Bepaalde panden zijn veel gevoeliger voor aardbevingssschade dan andere panden en zijn daardoor slecht verkoopbaar. Denk hierbij aan het verschil tussen een moderne eengezinswoning gebouwd op een betonnen plaat en een oude boerderij uit 1870 met achterstallig onderhoud, slecht fundament en aanzienlijke schade. De verkoopbaarheid - en dus de waarde van dit laatste pand - is waarschijnlijk veel verder gedaald door aardbevingen dan het moderne pand. Een goede indicatie van deze gevoeligheid voor schade is inmiddels erkende schade door de NAM of het CVW. Dergelijke pandgebonden factoren dienen nog nader onderzocht te worden. De Stichting WAG maakt zich er hard voor om ook met pandgebonden factoren rekening te houden.

Prof. De Kam komt in zijn calculaties uit op een totaal schadebedrag van bijna één miljard euro ten gevolge van waardedaling in de provincie. Dit is een basisbedrag, omdat de calculaties zijn gebaseerd op verkochte woningen terwijl veel panden niet verkocht konden worden: de panden die door aardbevingen heel slecht in de markt liggen zijn sterk in waarde gedaald en de verkoper wil of kan zijn vraagprijs hier niet op aanpassen zonder te weten hoeveel compensatie hij krijgt.

Overleg NAM

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij u geïnformeerd dat op 8 december 2015 een eerste verkennend gesprek met de NAM heeft plaatsgevonden over mogelijke oplossingen. Sindsdien hebben wij twee verdere verkennende gesprekken gevoerd waarin de standpunten over en weer en de daarbij behorende dilemma's zijn besproken. Deze gesprekken zullen worden voortgezet.

Het is niet in het belang van de deelnemers van de stichting dat het bestuur verslag uitbrengt van de besprekingen. Mocht het op

Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 9, maart 2016 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

enig moment mogelijk blijken te zijn om concrete afspraken te maken, dan zullen we u daarover uiteraard informeren.

Hoger Beroep

Op 2 september 2015 heeft de rechtbank Noord-Nederland vonnis gewezen tegen de NAM. De NAM had vervolgens gedurende drie maanden de gelegenheid om hoger beroep in te stellen tegen de uitspraak en heeft dat op de laatste dag van de termijn, 2 december 2015, gedaan. De NAM heeft tot en met 19 april a.s. de mogelijkheid om schriftelijk haar - zoals dat heet - grieven (punten van kritiek op het vonnis) in te dienen bij het gerechtshof in Leeuwarden. Er van uitgaande dat de advocaten van de NAM de grieven tijdig indienen, zullen onze advocaten vervolgens drie maanden de gelegenheid hebben om schriftelijk te reageren op deze grieven.

Daarna zal het hof partijen vragen of ze nog een pleidooi (mondelijke behandeling in openbare zitting) willen houden. Als bestuur van de Stichting WAG zijn wij met onze advocaten van mening dat wij wel een pleidooi willen bij het gerechtshof zodat ieder in de gelegenheid is om kennis te nemen van het proces in hoger beroep. Bij een dergelijk pleidooi mag u als deelnemer van de Stichting WAG aanwezig zijn.

Beperkingen huidige regeling NAM

Een tamelijk groot aantal deelnemers schreef het bestuur in de afgelopen drie maanden een e-mail dat ze hun huis hadden verkocht, maar niet blij waren met de prijs en om advies vroegen hoe ze moeten handelen nu de stichting nog geen regeling kan aanbieden. Het goede nieuws is dat er weer huizen worden verkocht. Het slechte nieuws is dat de prijzen slecht zijn.

Op de eerste plaats wijzen wij deze eigenaren op de regeling zoals NAM deze aanbiedt op www.namplatform.nl. Wanneer een huis eenmaal verkocht is, geldt de grootste beperking van de regeling niet meer en dat is dat alleen waardedaling wordt gecompenseerd na verkoop en niet eerder. Daarnaast bestaan nog tal van bezwaren tegen deze regeling. Deze bezwaren hebben wij voor u op een rij gezet en treft u aan op onze website www.stwag.nl.

Na verkoop kunt u de NAM vrijblijvend verzoeken een compensatievoorstel te maken. Gaat u hier niet mee akkoord, dan zijn er drie mogelijkheden:

- U wacht tot Stichting WAG met een regeling komt, maar dat is nu nog onzeker.
- U accepteert het aanbod niet en vraagt bij de NAM een nieuwe zogenaamde driedeskundigen taxatie aan. Dit kost u € 300,- voor aanstelling van uw eigen taxateur. Het eerste compensatie voorstel komt in dit geval te vervallen. U accepteert het tweede voorstel.
- U accepteert het tweede voorstel óók niet en wacht op de regeling waar Stichting WAG uiteindelijk mee komt via een regeling voor of na het hoger beroep.

Uitnodiging deelnemersbijeenkomst

Wanneer: 12 april 2016 - inloop vanaf 19.30 uur, aanvang om 20.00 uur

Waar: Hotel Van Der Valk in Zuidbroek
Burgemeester Omtaweg 4, Zuidbroek
(langs de A7)

Nu de schade van waardedaling concreet wordt gemaakt in rapporten van de TU-Delft door Dr. H.R.A. Koster van de VU en door Prof. de Kam van de RUG, zullen er bij u veel vragen gaan leven. Tijdens deze bijeenkomst geven wij een korte presentatie over de eerdergenoemde rapporten. Daarna kunt u uw vragen stellen aan het bestuur en de advocaten van De Haan Advocaten & Notarissen.

Namens het bestuur van de Stichting WAG,

Lolke Weegenaar

BESTUUR



Lolke Weegenaar
(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