

# Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 10, september 2016 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

## Geachte deelnemer van de Stichting WAG,

*In deze tiende nieuwsbrief gaan wij in op de woningmarkt, het onderzoek van Prof. De Kam en de stand van de rechtszaak in hoger beroep.*

### Woningmarkt

De woningmarkt lijkt zich ook in Groningen te herstellen - ook in het dreiginggebied - terwijl de verschillen groot blijven tussen het forenzengebied van de stuwende stad Groningen en het krimpgebied aan de noord- en oostzijde. Dit herstel betekent echter niet, dat er geen sprake meer is van waardevermindering door aardbevingen. Uit recent onderzoek blijkt, dat zowel kopers als verkopers in de prijsstelling rekening houden met het aardbevingseffect. Vier van de vijf kopers houden rekening met het risico van aardbevingen en 60% van de verkopers voelt zich onzeker in hun aanbod. ('Ervaringen bij verkoop in het aardbevingsgebied' van Prof. De Kam/Erik Mey van de RUG van 7 september 2016). Mocht er al sprake zijn van prijsstijgingen, dan gaat het nu om het verschil in prijsstijging met referentiegebieden: hoeveel hoger zou de prijs zijn geweest zonder deze negatieve factor?

De bodem is nu relatief rustig in het noordelijke gaswinningsgebied. De seismische activiteiten verplaatsen naar het zuiden volgens prof. Láslo Evers, seismoloog en hoofd Research & Development van de KNMI, nadat de gaswinning zich heeft verplaatst van omgeving Loppersum naar het Eemskanaalbekken. Betekent dit dan, dat de dreiging in Groningen is afgenomen? Hierover zegt Láslo Everts tijdens de technische briefing van de Kamercommissie op 7 september: *"Hele zware bevingen kunnen nog altijd. We zullen zeker nog zware aardbevingen zien"*. Het is dus wachten op de volgende zware klap, waarbij de woningmarkt weer zo goed als stil komt te vallen.

### Onderzoek prof. George de Kam

Het eerder geciteerde onderzoek "Waardedaling door Aardbeving in de provincie Groningen" van 14 maart 2016 van prof. De Kam van de RUG is voor de stichting bijzonder belangrijk. Op basis van de methode van Dr. Hans Koster

van de VU heeft De Kam de waardedaling gekoppeld aan het percentage beschadigde huizen per postcode. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt, dat de waardedaling sterk varieert per regio en zelfs per postcode (PPC4). Aan de vele rapporten zoals de rapportage van het CBS in opdracht van de minister, dat de gemiddelde waarde van de huizen in het gebied met 2% of 3% zijn gedaald, hebben wij weinig meer dan een erkenning dat er waardedaling is. De waardedaling varieert enorm afhankelijk van de locatie en kenmerken van de woning. U kunt het rapport downloaden van de website [www.stwag.gr](http://www.stwag.gr). Op de laatste pagina's van dit rapport is een tabel opgenomen met hierin de waardedaling per postcode.

Op 16 juni brachten parlamentsleden Agnes Mulder en Carla Dik-Faber van de Vaste Kamercommissie EZ een motie in tijdens een debat met de minister. In de motie het voorstel om het rapport van De Kam te gaan gebruiken naast de methode van het CBS. De minister ontraadde de motie niet - zoals hij veelal wel doet - en in een latere plenaire stemming in de Tweede Kamer werd de motie aangenomen. Het bestuur van de stichting stelt vast, dat de Vaste Kamercommissie EZ zich sterk inzet voor de belangen van de bevolking in Groningen.

### Hoger Beroep

Op 2 december 2015, de laatste dag dat de NAM beroep kon aantekenen tegen het vonnis van de rechtbank in Assen op 2 september, ging de NAM daadwerkelijk in hoger beroep. Dit werd gevolgd door een zogenaamde Memorie van Grieven ontvangen op 19 april gericht aan het gerechtshof in Leeuwarden. Uiteraard kregen wij hiervan een kopie: een document van 16,5 kg en 3.400 bladzijden. Dit is de macht van een grote multinational, die het zich kan permitteren om een advocatenrekening te betalen van naar onze schatting een miljoen euro voor dit document.

De NAM is van oordeel, dat het vonnis van de rechtbank 'onjuist, achterhaald en onduidelijk is en leidt tot een enorme administratieve last voor de NAM en voor de rechtspraak'. De zaak wordt gebagatelliseerd tot 'het ongemak dat bewoners van Noordoost Groningen van de gasproductie ondervinden'.

# Nieuwsbrief Stichting WAG

Nieuwsbrief 10, september 2016 - Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen

Nog een paar citaten:

‘Het is dubbelop, om naast de maatregelen van overheid en de NAM(.... ) vergoedingen in geld te verstrekken.’

‘Geen van deze oordelen is door de rechtbank van een begrijpelijke uitleg voorzien.’

De kern van de zaak is, dat de Stichting WAG nu compensatie eist volgens de zogenaamde abstracte schadeleer, terwijl de NAM stelt, dat schade volgens de concrete schadeleer pas bepaald kan worden na verkoop.

Sinds 19 april hebben Pieter Huitema en Ruud Glas van De Haan Advocaten & Notarissen heel hard gewerkt aan de Memorie van Antwoord (de juridische reactie op het stuk van de NAM). Ze worden bijgestaan door prominente hoogleraren van juridische faculteiten en andere deskundigen. De Memorie van Antwoord zal ingediend worden op 27 september. Als bestuur hebben wij veel vertrouwen in de goede afloop van het hoger beroep. De molens van het hof draaien echter traag. Het zal mogelijk nog tot zomer 2017 duren, voor het hof arrest (vonnis) wijst. En dan kan een van de partijen de zaak nog verder vertragen door zich in cassatie te wenden tot de Hoge Raad. Het blijft een zaak van lange adem, terwijl het directe overleg met de NAM om tot een regeling te komen in een impasse is geraakt. Wij blijven echter strijdbaar en vol vertrouwen op een goede afloop.

## Formele jaarvergadering

Op 19 oktober 2016 vindt de formele jaarvergadering plaats in de bijzaal van Vita Nova in Middelstum. Aan de orde komt hier vooral de verantwoording van het bestuur en de jaarrekening.

Aanvang: 20.00 uur.

Uiteraard zijn vragen van u als deelnemer van de Stichting WAG welkom. Denk aan vragen over bestuurszaken, financiën van de stichting of andere vragen die relevant zijn voor u als deelnemer.

## Tot slot

Na het indienen van de Memorie van Antwoord komt er voor de stichting een rustige, wellicht saaie periode. We moeten dan wachten op het arrest van het gerechtshof in Leeuwarden. Wanneer er belangrijke zaken te melden zijn, zullen wij u door middel van een nieuwsbrief op de hoogte houden.

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