

### **Artikel 3.6 Waardedaling van een 'niet-woning'**

1. De artikelen 3.6 tot en met 3.10 zijn uitsluitend van toepassing op de behandeling van aanvragen tot vergoeding van schade die bestaat uit waardedaling van een 'niet-woning', als die waardedaling niet een gevolg is van fysieke schade aan de niet-woning, bedoeld in hoofdstuk 2.
2. Onder een 'niet-woning' wordt verstaan een onroerende zaak, met daarop een pand, dat geen of slechts voor een deel een woonfunctie heeft volgens de Landelijke Voorziening Basisregistraties Adressen en Gebouwen, op een adres staat ingeschreven, waarvoor een actieve markt bestaat.
3. Het Instituut zal verzoeken tot vergoeding van de waardedaling van verkochte en niet-verkochte niet-woningen behandelen vanaf een door het Instituut nader te bepalen datum in 2024 die bekend wordt gemaakt op de website van het Instituut. Aanvragen die zijn ingediend vóór 30 november 2023 worden behandeld vooruitlopend op die nader te bepalen datum.

### **Artikel 3.7 Peildatum**

1. Het Instituut hanteert voor het bepalen van de omvang van de waardedaling van een niet-woning 1 januari 2021 als peildatum.
2. In afwijking van het eerste lid, hanteert het Instituut voor het bepalen van de omvang van de waardedaling van een niet-woning de datum van notariële levering van de eigendom van een niet-woning, indien die levering heeft plaatsgevonden na 16 augustus 2012 maar voor de peildatum.
3. Artikel 3.3, derde tot en met het vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 3.8 Omvang van de waardedaling**

1. De waardedaling van een niet-woning wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van de waarde van de niet-woning op de peildatum met de waarde die de niet-woning zou hebben gehad zonder het effect van bodembeweging door mijnbouwactiviteiten op de peildatum, zoals uitgewerkt in de volgende leden.
2. Het Instituut hanteert voor het bepalen van de hoogte van de waardedaling van een niet-woning met een WOZ-waarde tussen € 50.000 en € 200.000 de formule die volgt uit de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#) van de Adviescommissie Waardedaling niet-woningen aardbevingsgebied Groningen en die luidt als volgt:  $((\% \text{ waardedaling behorend bij } \text{€ } 200.000 \text{ per categorie} \times \text{€ } 200.000) / 150.000) \times (\text{WOZ-waarde minus de ondergrens van } \text{€ } 50.000)$ . Hierbij geldt dat de ligging in het waardedalingsgebied de zwaartecategorie bepaalt waarin het object valt en het waardedalingspercentage wordt berekend aan de hand van de zwaartecategorie en de WOZ-waarde.
3. Het Instituut hanteert voor het bepalen van de hoogte van de waardedaling van een niet-woning met een WOZ-waarde vanaf € 200.000 tot € 3.000.000 de in de matrix uit bijlage 3 bij het advies *Waardedaling niet-woningen in het aardbevingsgebied Groningen* genoemde bedragen, die zijn vastgesteld aan de hand van de zwaartecategorie waarin het object zich bevindt en de waarde van het object. Voor de waarde van het object, waarbij het effect van bodembeweging is weggedacht, wordt uitgegaan van de WOZ-waarde, bedoeld in het tweede lid, vermeerderd met het percentage waardedaling dat in de tabel van de notitie is vastgesteld aan de hand van de zwaartecategorie en de WOZ-waarde. Bij het vaststellen van de waardedaling wordt gebruikgemaakt van een glijdende schaal voor waardes van niet-woningen die zich bevinden tussen de in de matrix genoemde bedragen.
4. Het Instituut wijst een aanvraag tot vergoeding van waardedaling af indien:
  - a. die betrekking heeft op een object met een WOZ-waarde van minder dan € 50.000 of vanaf € 3.000.000, of
  - b. de aanvrager het object voor 16 augustus 2012 heeft verkocht, of na die datum heeft gekocht.
5. Het Instituut hanteert de volgende waardepeildatum, bedoeld in artikel 18 van de Wet waardering onroerende zaken:
  - a. het kalenderjaar 2021, indien artikel 3.7, eerste lid, van toepassing is, dan wel
  - b. het kalenderjaar waarin de verkoop plaatsvond, indien artikel 3.7, tweede lid, van toepassing is.
6. Het Instituut houdt bij het bepalen van de waardedaling van de niet-woning die toekomt aan de aanvrager rekening met de zakenrechtelijke positie van de aanvrager ten opzichte

van de niet-woning, waaronder het gedeelte van de eigendom dat aan de aanvrager toebehoort en de periode waarin de aanvrager die niet-woning in eigendom had.

### **Artikel 3.9 Dubbelfuncties**

1. Indien een pand naast een woonfunctie als bedoeld in artikel 3.1 ook een andere functie heeft, zal het Instituut het pand in zijn geheel als een woning beschouwen indien het pand zijn waarde in overwegende mate ontleent aan zijn woonfunctie. In dat geval wordt de waardedaling van het pand vastgesteld aan de hand van de woonfunctie en bestaat voor het overige geen aanspraak op een vergoeding voor waardedaling.
2. Indien het pand niet in overwegende mate, maar slechts mede zijn waarde ontleent aan zijn woonfunctie, dan zal het Instituut voor de waarde van de woning uitgaan van de waarde die in het taxatieverslag bij de beschikking tot vaststelling van de WOZ-waarde is toegekend aan de onderdelen van de onroerende zaak die de woonfunctie omvatten. Voor deze onderdelen kan de aanvrager de ontstane waardedaling vergoed krijgen op de voet van de artikelen 3.1 en volgende.
3. Indien het pand zijn waarde niet mede ontleent aan zijn woonfunctie, dan kan de waardedaling van het pand niet worden begroot met de methode voor woningen. Een aanvraag op grond van de artikelen 3.1 en volgende zal dan worden afgewezen. In dat geval kan de aanvrager een verzoek doen tot vergoeding van waardedaling met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.6 en volgende met betrekking tot de waardedaling van niet-woningen.
4. Indien het Instituut op grond van het tweede lid een vergoeding heeft toegekend, dan kan de aanvrager daarnaast met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 en volgende een verzoek doen tot vergoeding van de waardedaling van de niet-woning. Daarbij wordt het gedeelte van de WOZ-waarde dat hoort bij de niet-woning betrokken in de aanvraag.

### **Artikel 3.10 Finale kwijting**

1. In de door het Instituut toegekende vergoeding voor de waardedaling van een niet-woning zijn de goede en kwade kansen op toekomstige aardbevingen verdisconteerd. De vergoeding voor de waardedaling van een niet-woning betreft een volledige en eenmalige vergoeding voor de waardedaling van de niet-woning en heeft een finaal karakter.
2. Artikel 3.5, tweede tot en met vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op een besluit op een verzoek tot vergoeding van schade die bestaat uit waardedaling van een 'niet-woning'.

## **Toelichting**

### **Waardedaling niet-woningen**

*Paragraaf 5.1 Schadevergoeding abstract of concreet begroten – alleen bij verkoop of ook buiten verkoop*

De artikelen 3.6 tot en met 3.10 hebben betrekking op de afhandeling van aanvragen tot vergoeding van de waardedaling van gebouwen, die geen of slechts gedeeltelijk een woonfunctie hebben (hierna te noemen 'niet-woningen'). Het betreft de waardedaling die is ontstaan door de exploitatie van een mijnbouwwerk voor het Groningenveld, Norg of de gasopslag bij Grijpskerk, maar los van de eventueel ontstane fysieke schade. Het gaat hierbij dus om de waardedaling van niet-woningen vanwege de ligging in een gebied waar aardbevingen optreden.

Als aannemelijk is dat een eigenaar van een niet-woning bij de verkoop van dat object schade heeft geleden in de vorm van een lagere verkoopopbrengst, en dit een gevolg is van bodembeweging door mijnbouwactiviteiten, komt deze schade onverkort voor vergoeding in aanmerking.

Een belangrijke vraag is evenwel of de eigenaar van een niet-woning ook aanspraak kan maken op een vergoeding voor de waardedaling indien hij de niet-woning (nog) niet heeft verkocht. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de hiervoor bij Waardedaling woningen besproken arresten van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en de Hoge Raad. Anders dan bij woningen was nog niet vastgesteld of in het algemeen sprake is van waardedaling van niet-woningen, of de opgetreden waardedaling voldoende stabiel is om buiten het geval van verkoop te begroten, en zo ja, of het vergoeden ervan redelijk en doelmatig is. Bij woningen was dit, zoals hiervoor is

toegelicht, reeds onderzocht door Atlas Research (voorheen: Atlas voor gemeenten). Aan de hand van dat onderzoek en het advies van de Adviescommissie Waardedaling woningen heeft het Instituut deze vragen bevestigend beantwoord. Deze methode is echter speciaal voor woningen ontwikkeld en kan niet gebruikt worden voor niet-woningen/bedrijfspanen. Deze objecten ontwikkelen zich namelijk niet op dezelfde manier in waarde als woningen. Het onderzoek van Atlas Research is ook alleen gebaseerd op transacties van woningen.

Een modelmatige methode om de waardedaling van bedrijfspanen vast te stellen was nog niet voorhanden, en tegelijkertijd moest worden vastgesteld dat er in het betrokken gebied ruim 14.000 dergelijke objecten bestaan. Dit aantal objecten, in combinatie met de complexiteit van het vaststellen van de waardedaling van een individueel object, maakt het naar de mening van het Instituut onuitvoerbaar om de waardedaling van al deze objecten individueel te taxeren. Dit betekent dat het ook niet redelijk en doelmatig was om deze schade te vergoeden buiten het geval van verkoop.

Om een oplossing voor dit probleem te bieden, heeft het Instituut aan een speciaal hiervoor ingestelde commissie van deskundigen gevraagd om te adviseren over of waardedaling is opgetreden bij bepaalde categorieën van niet-woningen en over de mogelijkheid om de omvang van deze waardedaling modelmatig te bepalen (eventueel per categorie objecten). Op 1 februari 2023 heeft de Adviescommissie haar advies uitgebracht. Nadien heeft zij dit advies aangevuld met de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#) van 13 november 2023. Het advies en de notitie zijn geplaatst op de website van het Instituut. Hierin is onder meer een advies opgenomen over de aanpak in geval van een verkocht pand. Over de mogelijke waardedaling van agrarische cultuurgronden heeft de Adviescommissie separaat advies uitgebracht.

Onderzoek door de Adviescommissie heeft uitgewezen dat waardedaling van niet-woningen niet kan worden vastgesteld aan de hand van gerealiseerde transactieprizen ("meten"), zoals dat bij woningen wel mogelijk is. Kort gezegd hebben er in de afgelopen decennia te weinig transacties van niet-woningen in het aardbevingsgebied plaatsgevonden om op grond daarvan betrouwbare resultaten te kunnen verkrijgen. Waarbij de objecten waarop die transacties betrekking hadden onderling ook nog eens sterk uiteenliepen, van onder (veel) meer woon-winkelpanden tot horecagelegenheden, tankstations, kantoren, loodsen en agrarische bedrijven. In het advies van 1 februari 2023 heeft de Adviescommissie dan ook geconcludeerd (p. 37):

*"De adviescommissie heeft uitvoerig onderzoek verricht naar de prijsvorming en prijsontwikkeling in het aardbevingsgebied. Hiertoe zijn de relevante gegevens uit de beschikbare publieke en particuliere bronnen geanalyseerd. Uit deze gegevens kan niet, althans niet statistisch verantwoord worden afgeleid dat er, en zo ja in welke mate, sprake is (geweest) van een waardedaling van niet-woningen in het aardbevingsgebied als gevolg van het aardbevingsrisico in de periode vanaf 2012."*

Uit verschillende datasets maakt de Adviescommissie echter wel op dat de prijzen van niet-woningen in Groningen langer nodig hebben gehad om te herstellen van de vastgoedcrisis dan in andere provincies/gebieden. De Adviescommissie sluit niet uit dat dit (mede) veroorzaakt is door het aardbevingsrisico dat zich in dezelfde periode nadrukkelijker manifesteerde. Op basis van de analyse van de prijsvorming en prijsontwikkeling concludeert de Adviescommissie daarom dat waardedaling van niet-woningen niet kan worden uitgesloten.

Vervolgens heeft de Adviescommissie aan de hand van taxatiebenaderingen nader onderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan komt zij tot de conclusie dat het aannemelijk is dat vier (gebundelde) factoren invloed hebben (gehad) op de waarde van niet-woningen in het aardbevingsgebied:

- rompslomp en overlast bij afwikkeling fysieke schade;
- hogere bouwkosten bij nieuwbouw;
- negatief imago-effect;
- (rest)risico's.

In elk geval voor een aantal typen niet-woningen is het daarom aannemelijk dat waardedaling is opgetreden door het aardbevingsrisico.

In haar advies heeft de Adviescommissie diverse afbakeningen gemaakt. De belangrijkste daarvan zijn 1) het waardedalingsgebied en 2) de categorieën niet-woningen waarbij waardedaling al dan niet aannemelijk is.

Door het ontbreken van voldoende adequate data kan bij niet-woningen – anders dan bij woningen – niet exact worden bepaald binnen welk gebied waardedaling is of kan zijn opgetreden. Voor het waardedalingsgebied heeft de Adviescommissie aansluiting gezocht bij het waardedalingsgebied voor woningen. Dit hoewel de afwegingen die kopers van niet-woningen maken belangrijk rationeler en zakelijker zijn dan die van kopers van woningen. De Adviescommissie motiveert haar keuze als volgt (p. 64):

*“Met andere woorden: als buiten de contouren van het waardedalingsgebied voor woningen al geen waardedaling van woningen aangetoond kan worden, dan zal deze er voor niet-woningen zeker niet zijn. Eerder is te verwachten dat het waardedalingsgebied voor niet-woningen kleiner is dan het waardedalingsgebied voor woningen. Vanwege de wettelijk verankerde ruimhartige benadering door het IMG adviseert de adviescommissie om als buitengrens voor een waardedalingsregeling voor niet-woningen het waardedalingsgebied voor woningen aan te houden. Binnen die begrenzing zal de waardedaling dan variëren al naar gelang de getaxeerde impact van opgetreden aardbevingen op de waarde van niet-woningen.”*

Voor de beoordeling van een mogelijke waardedaling van een niet-woning gaat de Adviescommissie uit van de marktwaarde van een object. In theorie kan voor ieder object een marktwaarde worden vastgesteld. Het geforceerd beredeneren van een marktwaarde met en zonder aardbevingsrisico bij niet-woningen waar normaal gesproken geen actieve markt voor bestaat, zou echter leiden tot (het vergoeden van) een theoretische, welhaast fictieve waardedaling, die zich in de praktijk nooit voor zal doen en die zich dus ook nooit ‘doet voelen’. Niet-woningen waarvoor geen actieve markt bestaat, zullen dus niet in waarde dalen en vallen buiten deze waardedalingsregeling.

Van een actieve markt is met name geen sprake bij de typen niet-woningen met een publieke, locatiegebonden bestemming, die in beginsel ook direct of indirect publiek eigendom zijn, of geheel of nagenoeg geheel met publiek geld gefinancierd worden. Zoals bijvoorbeeld een schoolgebouw, een sportpark, een kerk, een publieke nutsvoorziening of (in een aantal gevallen) een medisch centrum.

De tweede categorie niet-woningen, naast publiek vastgoed, waarbij waardedaling door het aardbevingsrisico niet aannemelijk is, hangt samen met de omvang van het object. Objecten met een WOZ-waarde van minder dan € 50.000 dalen niet in waarde door de ligging in het aardbevingsgebied ([Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#), blz. 9). Daarnaast schat de Adviescommissie in dat het aardbevingsrisico geen rol meer speelt bij de prijsvorming van objecten met een marktwaarde boven EUR 3 miljoen, en een afnemende rol naarmate een object deze grens nadert. De nadelen van de ligging in het aardbevingsgebied wegen relatief steeds minder zwaar naarmate het object in omvang toeneemt (advies p. 56).

De grens van EUR 3 miljoen is uit zijn aard enigszins arbitrair, maar komt enerzijds voort uit een kwantitatieve analyse van de hoogte van de waardedaling, en anderzijds uit onder meer de koopsomniveaus van supermarkten in het aardbevingsgebied (als voorbeeld van een categorie vastgoedobjecten waar de hier bedoelde ratio voor opgaat) zoals de Adviescommissie die heeft aangetroffen in de kadasterdata.

#### *Paragraaf 5.2 Modelmatige methode ook van toepassing bij verkoop*

Op grond van het advies van de Adviescommissie en de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#) wordt de modelmatige methode op basis van de in artikel 3.9, vierde en vijfde lid, genoemde matrix en schadetabel ook toegepast in het geval een object is verkocht in de periode tussen 16 augustus 2012 en 1 januari 2021. Het enige verschil met aanvragen die niet-verkochte objecten betreffen, is dat een andere peildatum wordt gehanteerd voor de WOZ-waarde. Zie daarvoor artikel 3.8 en de toelichting daarop.

Het voorgaande betekent dat geen taxateurs worden ingeschakeld bij de afhandeling van aanvragen van verkochte objecten. In de eerdere werkwijze van het Instituut, die dateerde van

voordat de Adviescommissie haar advies had uitgebracht, was dit nog wel het uitgangspunt. De huidige opzet met de modelmatige methode past ook veel beter in de door de politiek gewenste doelmatiger en minder dure afhandeling van aanvragen.

### *Paragraaf 5.3 Dubbelfunctie gebouw*

Belangrijk is om in het oog te houden dat veel panden deels een woon- en deels een zakelijke bestemming hebben, zoals boerderijen en winkel- of horecapanden met een bovenwoning. In die gevallen moet worden nagegaan of een vergoeding is of kan worden toegekend voor de waardevermindering van die woning/het woongedeelte. Op dat gedeelte kan de waardedalingsregeling voor woningen namelijk van toepassing zijn. Dat is het geval als:

- aannemelijk is dat de waarde van die woning ten minste in overwegende mate wordt bepaald door de woonfunctie (en niet door de andere functie van het gebouw of complex), of;
- de waarde van de woning afzonderlijk kan worden vastgesteld aan de hand van het WOZ-taxatieverslag of de verkoopprijs (net als bij reguliere woningen) en het object als woning kan worden verkocht.

In alle andere genoemde gevallen geldt uitsluitend de waardedalingsregeling voor niet-woningen. Enkel de WOZ-waarde voor het bedrijfsgebouweeldeel wordt in ogenschouw genomen.

## **II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

### **Artikel 3.6 Waardedaling van een 'niet-woning'**

Dit artikel bepaalt het toepassingsbereik voor de werkwijze voor waardedaling. Meer in het bijzonder zijn de artikelen 3.6 tot en met 3.10 van toepassing op de waardedaling van niet-woningen waarvoor een actieve markt bestaat in het aardbevingsgebied. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om bedrijfspanden. Daaronder wordt verstaan: een gebouw of werk dat duurzaam met de grond is verenigd, dat niet of slechts voor een deel voor woondoelende wordt gebruikt en volgens de Landelijke Voorziening Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) op een adres staat ingeschreven.

Bij de niet-woningen geldt dat het gaat om de waardedaling die géén verband houdt met eventuele fysieke schade aan het object. Deze laatste vorm van waardedaling is namelijk een vorm van materiële gevolgschade die wordt vastgesteld als onderdeel van de werkwijze voor fysieke schade.

Het Instituut gaat uit van de afbakening van het aardbevingsgebied zoals is geadviseerd door de Adviescommissie. Dit is hetzelfde gebied als het waardedalingsgebied voor woningen.

### **Artikel 3.7 Peildatum**

Overeenkomstig de geactualiseerde waardedalingsregeling voor woningen hanteert het Instituut 1 januari 2021 als peildatum voor het bepalen van de omvang van de waardedaling. Dit is alleen anders als een niet-woning is verkocht tussen 16 augustus 2012 en 1 januari 2021. In dat geval wordt uitgegaan van de waardedaling zoals die op de verkoopdatum bestond.

### **Artikel 3.8 Omvang van de waardedaling**

Zoals ook is aangegeven in het algemene deel van deze toelichting, wordt bij de werkwijze voor het vergoeden van waardedaling bij niet-woningen gebruikgemaakt van het advies van de Adviescommissie van 1 februari 2023 en haar in aanvulling daarop geschreven [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#). Het Instituut pas dus onder meer toe de geadviseerde:

- gebiedsafbakening (deze is dezelfde als voor woningen wordt gehanteerd);
- zwaartegrادات zoals die zijn weergegeven op bladzijde 69, Figuur 21 in het advies van 1 februari 2023;
- waardedalingspercentages conform de tabel op bladzijde 10 van de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#);
- categorieën niet-woningen waarbij sprake is van waardedaling, aan de hand van de soort-objectcodes zoals die voor de WOZ zijn geregistreerd.

In dit artikel wordt uitgeschreven hoe de omvang van de waardedaling wordt bepaald. Het gaat hier in essentie om een vergelijking tussen wat de waarde van de woning op de peildatum daadwerkelijk was en wat de waarde zou zijn geweest indien er geen bodembeweging door mijnbouwactiviteiten zou hebben plaatsgevonden. Voor wat betreft de waarde op de peildatum wordt, overeenkomstig het advies van de Adviescommissie, uitgegaan van de WOZ-waarde. Dit gebeurt ook bij verkoop. Zeker bij bedrijfsmatig vastgoed kunnen koopsom en WOZ-waarde sterk van elkaar afwijken door intercompanytransacties, portefeuilletransacties en dergelijke.

Het Instituut acht uitgaan van de WOZ-waarde de meest doelmatige en betrouwbare wijze om de waarde van de bedrijfsobjecten vast te stellen. Het Instituut acht het ook niet acceptabel indien het voor de begroting van de waardedaling nodig zou zijn om per individueel bedrijfsobject de waarde en waardevermindering van die niet-woning te laten taxeren. Daarbij neemt het Instituut in aanmerking dat grote onzekerheden kleven aan de juistheid van een individuele taxatie – zeker gezien het gebrek aan voldoende transacties van vergelijkbare objecten – dat daarmee stevast noemenswaardige kosten zijn gemoed en dat daarmee ook de doorlooptijd voor de afhandeling van de waardedaling te lang zou worden.

Het Instituut is dan ook van oordeel dat de waardedaling van een niet-woning zowel bij verkoop als buiten het geval daarvan alleen voor vergoeding in aanmerking komt zolang voor de vaststelling daarvan gebruik kan worden gemaakt van de matrix in het advies of de schadetabel in de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#), en de WOZ-waarde. Ingeval van verkoop wordt de laatste WOZ-waarde voorafgaand aan de verkoop van het object genomen. Als het object niet is verkocht, geldt de WOZ-waarde van 1 januari 2022. Overeenkomstig het advies is de peildatum gelijk aan die het Instituut in de Regeling waardedaling woningen hanteert, dat is 1 januari 2021, maar wordt als grondslag voor de vergoeding van de waardedaling uitgegaan van de meest actuele WOZ-waarde, dus 1 januari 2022.

Voor de waarde die het object zou hebben gehad op de peildatum, als er geen bodembeweging door mijnbouwactiviteiten was geweest, wordt uitgegaan van de WOZ-waarde, te vermeerderen met het percentage waardedaling. Omdat de waardedaling al in de WOZ-waarde is verdisconteerd, moet die WOZ-waarde eerst worden gecorrigeerd met de in het zesde lid opgenomen formule.

Deze correctie komt niet duidelijk tot uitdrukking in het advies, maar is wel nodig. Eenvoudigweg de WOZ-waarde hanteren en daar een percentage van nemen, zou namelijk leiden tot een onderschatting van de schade. Met het percentage moet worden uitgerekend wat de waarde van het object had moeten zijn als het niet in een gebied had gestaan waar sprake is van waardedaling door bevingen door gaswinning. En het verschil tussen die waarde en de huidige waarde, is de waardedaling.

Voor het vaststellen van de hoogte van de waardedaling maakt het Instituut gebruik van de meergenoemde matrix in het advies en – voor zover de WOZ-waarde van het object lager is dan €

200.000 – de wijziging daarop zoals de Adviescommissie die in de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#) heeft neergelegd. De waardedalingpercentages zijn te vinden in de tabel op bladzijde 10 van de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#):

WOZ-waarde	< € 50.000	€ 50.000 tot € 200.000	€ 200.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	€ 1.500.000	€ 2.000.000	€ 3.000.000 en >	
Zwaartecategorie	1	0%	Conform formule	3%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	0%
	2	0%	Conform formule	4%	3%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	0%
	3	0%	Conform formule	5%	4%	3%	3%	3%	2%	1%	1%	0%
	4	0%	Conform formule	6%	5%	4%	3%	3%	2%	2%	1%	0%
	5	0%	Conform formule	7%	6%	5%	4%	3%	3%	2%	1%	0%
	6	0%	Conform formule	9%	7%	5%	4%	4%	3%	2%	1%	0%
	7	0%	Conform formule	10%	8%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%
	8	0%	Conform formule	12%	9%	7%	6%	5%	4%	2%	2%	0%

Het waardedalingsbedrag wordt gevonden door de WOZ-waarde van het object te nemen en aan de hand van de postcode na te gaan in welke van de acht zwaartegrادات het object is gelegen. Het punt op de matrix of de schadetabel dat beide elementen verbindt, bepaalt de waardedaling.

In de lijn van het advies past het Instituut hierbij een glijdende schaal toe bij WOZ-waarden vanaf € 200.000. Indien een WOZ-waarde tussen twee in de matrix genoemde waarden valt, wordt een berekening gemaakt op basis van de waardedalingspercentages uit die beide kolommen. Als bijvoorbeeld een WOZ-waarde precies tussen twee genoemde percentages valt, waarbij het waardedalingspercentage 6% is bij de hoogste van de twee WOZ-waarden en 5% bij de laagste, is het gevonden percentage 5,5%.

Zoals in het algemene deel van deze toelichting is vermeld, dalen objecten met een WOZ-waarde van minder dan € 50.000 niet in waarde door de ligging in het aardbevingsgebied ([Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#), blz. 9). Voor objecten tussen de € 50.000 en € 200.000 wordt de volgende formule gehanteerd:

$$((\% \text{ waardedaling behorend bij } \text{€ } 200.000 \text{ per categorie } \times \text{€ } 200.000) / 150.000) \times (\text{WOZ-waarde minus de ondergrens van } \text{€ } 50.000).$$

Het bedrag € 150.000 is het verschil tussen de ondergrens van € 50.000 en de bovengrens van € 200.000.

Objecten met een WOZ-waarde van € 3.000.000 of meer dalen evenmin in waarde door de ligging in het aardbevingsgebied (advies paragraaf 10.1.2, blz. 56).

Een aanvraag tot schadevergoeding wordt afgewezen indien de aanvrager het object na 16 augustus 2012 heeft gekocht. In de [Notitie inzake beantwoording vragen IMG](#) overweegt de adviescommissie:

*"Bij verkoop van een niet-woning in die periode zal een koper vanaf het begin van die periode 'zakelijk' rekening hebben gehouden met de door de commissie geïdentificeerde schadefactoren 'kans op rompslomp', 'onvoorziene gebreken' en 'imagoeffect'. Deze factoren zullen dan ook bij niet-woningen al vanaf het begin van de periode tot een waarde daling hebben geleid. Daarmee ligt het volgens de commissie in de rede om ook bij verkoop van een niet-woning gedurende deze periode de gehele vergoeding voor de waardedaling toe te kennen aan de verkoper."*

Een aanvraag wordt eveneens afgewezen indien de aanvrager het object vóór 16 augustus 2012 heeft verkocht. Waardedaling van niet-woningen door de ligging in het aardbevingsgebied trad (net als bij woningen) pas na deze datum op.

### **Artikel 3.9 Dubbelfuncties**

De werkwijze geeft in artikel 3.9 ook een regeling voor hoe omgegaan moet worden met panden met een zogenoemde dubbelfunctie. Het gaat dan meer specifiek om een pand dat zowel een woonfunctie als een andere functie heeft. Een pand met meerdere functies, maar zonder woonfunctie, wordt in dit verband niet aangemerkt als een pand met een dubbelfunctie, maar geldt als een niet-woning.

Het eerste lid van artikel 3.9 bepaalt dat als een pand met een dubbelfunctie in overwegende mate zijn waarde ontleent aan de woonfunctie, het als een woning zal worden beschouwd. Aan de eis van overwegende mate is voldaan indien de woonfunctie ten minste 75% van de totale waarde van het pand bepaalt. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien het pand tevens geschikt is voor een beroep aan huis. In voorkomend geval zal de waardedaling worden vastgesteld alsof het pand alleen een woonfunctie heeft, ondanks dat het niet-woongedeelte misschien niet of niet in dezelfde mate in waarde is gedaald als het woongedeelte. Deze benadering past binnen de ruimhartigheid die het Instituut betracht. Met dit artikellid wordt de werkwijze van het Instituut zoals die vanaf 1 september 2020 in de praktijk was, nu ook formeel vastgelegd.

In het tweede lid is de situatie geregeld waarin een pand niet in overwegende mate, maar slechts "mede" zijn waarde ontleent aan zijn woonfunctie. Het gaat hierbij dus om panden waarvan de waarde voor minder dan 75% maar nog wel in enige mate door de woonfunctie wordt bepaald. Gedacht kan worden aan agrarische objecten, waarbij het totale object in de regel een veelvoud

waard is van de bijbehorende woning. In een dergelijk geval is het niet gerechtvaardigd om toch voor het gehele object de waardedaling te bepalen als ware het louter een woonobject. Het gedeelte van de waarde van het pand dat niet behoort tot de woonfunctie, derhalve ten minste 25% van de totale waarde, zal immers niet of niet in dezelfde mate in waarde zijn gedaald als een woning. Het Instituut zal voor deze objecten daarom bezien welke onderdelen van de onroerende zaak de woonfunctie daadwerkelijk mogelijk hebben gemaakt en welke waarde aan die onderdelen is toegekend in het taxatieverslag bij de WOZ-beschikking. Het gaat hierbij dan in de regel om het woonhuis (de bedrijfswoning) en de daarbij behorende tuingrond.

Het derde lid beslaat de situatie waarin een pand een dubbelfunctie heeft, maar zijn waarde zelfs niet mede ontleent aan zijn woonfunctie. In deze gevallen wordt de waarde dus volledig bepaald door bijvoorbeeld de bedrijfsfunctie. In dat geval kan geen waardedaling worden bepaald aan de hand van de methode voor woningen en moet de aanvraag op die voet dus worden afgewezen. De eigenaar kan dan wel, indien aan de overige voorwaarden is voldaan, een aanvraag doen tot vergoeding van de waardedaling van een niet-woning op grond van artikel 3.6 en volgende.

Het vierde lid bepaalt tot slot, voor de duidelijkheid, dat als het Instituut voor een pand met een dubbelfunctie een vergoeding heeft toegekend op grond van het tweede lid, omdat het pand zijn waarde mede aan de woonfunctie ontleende, die vergoeding in mindering kan worden gebracht op de vergoeding die eventueel wordt toegekend voor de waardedaling van de totale niet-woning.

Hierbij kan gedacht worden aan een geval waarin bijvoorbeeld reeds € 20.000,- aan waardedaling is toegekend voor de woning bij een agrarisch object en daarna bij de aanvraag tot vergoeding van de waardedaling voor de niet-woning wordt vastgesteld dat de waardedaling van het gehele object (dus woning én bedrijfsbebouwing) in totaal € 50.000,- is. In dat geval wordt de reeds toegekende

€ 20.000,- in mindering gebracht op de vergoeding van € 50.000,-, omdat dat deel dan al reeds was vergoed. Vanzelfsprekend kan het voorgaande niet leiden tot terugvordering.

### **Artikel 3.10 Finale kwijting**

In artikel 3.10 wordt ingegaan op het finale karakter van de vergoeding voor waardedaling. Deze finale kwijting is overeenkomstig met het finale karakter van de vergoeding van waardedaling van een woning, zoals neergelegd in artikel 3.5. Hetgeen gesteld wordt in artikel 3.5 voor een "woning" geldt ook voor een "niet-woning".