



1.

Agenda

Omschrijving	Bestuursvergadering IMG
Vergaderdatum en -tijd	Donderdag 23 februari 2023, 12.30-16.00 uur
Vergaderplaats	Cascadeplein 6, zaal Korenbeurs

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Buiten reikwijdte

[Redacted content]

4. Waardedaling niet-woningen

Het IMG heeft het rapport van de adviescommissie waardedaling niet-woningen ontvangen. De vervolgstappen worden toegelicht en gevraagd wordt een besluit te nemen over de openbaarmaking van het advies.

- Bijgevoegd:*
- a. Memo waardedaling niet-woningen*
 - b. Rapport advies waardedaling niet-woningen*



Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

10. Rondvraag en sluiting

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

1. Inleiding

Op 1 februari 2023 heeft de adviescommissie Van Heijst (hierna: commissie) haar definitieve advies *Waardedaling niet-woningen in het aardbevingsgebied Groningen* (hierna: advies) aan het bestuur van het IMG uitgebracht (hierna: bestuur).

Voorafgaand hieraan heeft de commissie op 7 november 2022 een conceptadvies uitgebracht. Op verzoek van het bestuur heeft de commissie het conceptadvies in bijzijn van vertegenwoordigers van het bestuur nader toegelicht aan enige stakeholders (o.m. Gasberaad, Groninger Bodembeweging, Agrarische tafel en betrokken overheden).

De commissie heeft het definitieve advies op 15 februari 2023 toegelicht aan het bestuur.

Dit memo geeft een summiere samenvatting van het advies, met de nadruk op de door de commissie toegepaste methodiek om tot een modelmatige benadering te komen op grond waarvan het IMG de regeling *Waardedaling niet-woningen* kan opstellen (Hoofdstuk 8 en volgende). Daarna komen twee specifieke aspecten aan de orde: de toepassing van de WOZ-waarde en de waardedaling van agrarische cultuurgronden.

2. Samenvatting advies

Waardedalingsgebied

De afwegingen die kopers van niet-woningen maken, zijn belangrijk rationeler en zakelijker dan die van kopers van woningen. Factoren als omzetspotentie, verzorgingsgebied, netwerkbelangen, werknemerspotentieel e.d. zijn in belangrijke mate medebepalend voor de prijs. Voor de omvang van het waardedalingsgebied voor niet-woningen betekent dit dat als buiten de contouren van het waardedalingsgebied voor woningen al geen waardedaling van woningen aangetoond kan worden, deze er voor niet-woningen zeker niet zal 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.

Niet kunnen meten

De commissie was aanvankelijk gestart met het idee om, zoals gebruikelijk is bij taxatie van mogelijke waardedaling, de eventuele waardedaling van bedrijfspanden en andere niet-woningen in het aardbevingsgebied Groningen te onderzoeken via de comparatieve methode. Hierbij wordt de waarde van een object afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m² of m³) worden overeenkomsten en verschillen tussen het waarderingsobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Daarna worden de bekende transactieprizen gecorrigeerd voor de verschillen met het waarderingsobject en vervolgens wordt de waarde van het object bepaald.

In het aardbevingsgebied hebben zich de afgelopen decennia echter veel te weinig transacties voorgedaan om op basis daarvan vergelijkingen te kunnen maken met referentieobjecten, namelijk gemiddeld ongeveer 250 per jaar. Waarbij het om objecten met enorme onderlinge verschillen gaat, zoals tankstations, hotels, grote kantoorpanden, kleine winkels et cetera.

Vaststelling van de eventuele waardedaling aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen (= 'meten') was daarom niet mogelijk. De adviescommissie heeft aldus moeten vaststellen dat er onvoldoende bruikbare data van transacties van niet-woningen in het aardbevingsgebied beschikbaar zijn om een hedonische prijsanalyse te kunnen uitvoeren die valide resultaten oplevert.¹ De gesignaleerde beperkingen gelden naar het oordeel van de adviescommissie evenzeer bij andere denkbare methoden en gegevensbronnen voor het analyseren van prijsvorming. Hierbij heeft zij alle mogelijke data in ogenschouw genomen, zodat haar later niet kan worden verweten dat haar onderzoek onvolledig is. Anders gezegd, de commissie heeft alle mogelijke data en andere gegevens onderzocht en afgevinkt, met telkens de conclusie dat waardedaling op basis daarvan niet te constateren valt.

Taxeren

Dat niet statistisch verantwoord kan worden afgeleid dat, en zo ja in welke mate, sprake is (geweest) van waardedaling van niet-woningen in het aardbevingsgebied als gevolg van het aardbevingsrisico in de periode vanaf 2012, betekent niet automatisch dat deze zich niet heeft voorgedaan. Zo komt uit verschillende datasets het beeld naar voren dat de prijzen van niet-woningen in Groningen langer nodig hebben gehad om te herstellen van de vastgoedcrisis dan in andere provincies/gebieden. Hiervoor zijn diverse verklaringen denkbaar. Maar niet uit te sluiten is 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 dat aanleiding bestaat om waardedaling ten gevolge van het aardbevingsrisico te vermoeden, c.q. dat een dergelijke waardedaling niet kan worden uitgesloten. Deze conclusie geeft dus aanleiding voor nader taxatietechnisch onderzoek.

(Over taxeren heel kort: Een geschatte taxatiewaarde zal zelden exact overeenkomen met de daadwerkelijke koopprijs, ook niet als de transactie kort na de taxatiepeildatum plaatsvindt. Er is altijd sprake van een zekere schattingsonzekerheid. Verschillende taxaties kunnen daarmee ook tot verschillende uitkomsten leiden. In het algemeen wordt bij een taxatie een afwijking van 10% van de taxatiewaarde acceptabel beschouwd.)

Methodiek adviescommissie

Op bladzijde 41 van het advies heeft de commissie schadefactoren genoemd die een rol kunnen spelen bij de waardedaling van niet-woningen:

- 1) het imago-effect;
- 2) de historie van aardbevingen ter plaatse van het betreffende object;
- 3) het aantal gehonoreerde meldingen van fysieke schade als gevolg van aardbevingen;
- 4) de eventuele achterblijvende economische ontwikkeling van het gebied als gevolg van aardbevingen;
- 5) de administratieve rompslomp bij de afwikkeling van fysieke schade;
- 6) inkomstenderving;
- 7) hogere exploitatiekosten;
- 8) hogere bouwkosten;
- 9) het niet voldoen van bestaande gebouwen aan vigerende bouwvoorschriften;
- 10) het opschorten van investeringen en/of onderhoud aan bestaande objecten in afwachting van schadeherstel en/of versterking.

¹ Bij de hedonische methode, ook wel aangeduid als het kenmerkenmodel of regressiemethode, worden de prijzen en kenmerken (bijvoorbeeld geluidsoverlast, luchtvervuiling, nabijheid van natuurgebied) van een groot aantal verschillende vastgoedobjecten geanalyseerd en wordt getracht de betalingsbereidheid van kopers voor ieder afzonderlijk kenmerk in te schatten. Deze onderzoeksmethode werd ook toegepast bij de onderzoeken van AvG (nu Atlas Research) naar waardedaling van woningen in het aardbevingsgebied Groningen.

Van sommige van deze factoren is niet waarschijnlijk dat zij zich voordoen of hebben geleid tot een waardedaling. Ten aanzien van de factoren die de adviescommissie samenvat als 'overlast en rompslomp', '(rest) risico's', 'negatief imago-effect' en 'hogere bouwkosten', heeft zij het op basis van de drie erkende taxatiebenaderingen aannemelijk geacht dat die wél hebben geleid tot een waardedaling.²

De adviescommissie komt daarmee tot de conclusie dat het voor bepaalde categorieën niet-woningen in het aardbevingsgebied aannemelijk is dat er een waardedaling is opgetreden als gevolg van (alleen) het aardbevingsrisico.

Om te komen tot een inschatting van de omvang van de waardedaling heeft de adviescommissie met name de inkomstenbenadering gehanteerd (zie o.m. blz. 61). Die omvang loopt uiteen, afhankelijk van de schade-intensiteit, de mate van bodembeweging en het negatieve imago van het gebied waarin het object gelegen is, en de daarmee samenhangende meer positieve of negatieve aannames. Daarbij is sprake van een stapeling van effecten van verschillende factoren.

Ten behoeve van de kwantificering van de waardedaling heeft de adviescommissie de impact van bovenstaande variaties op de prijsvorming bij niet-woningen vanuit de inkomstenbenadering rekenkundig uitgewerkt door middel van de zogenoemde '*gevoeligheidsanalyse*'.³ Het doel van deze gevoeligheidsanalyse is om grip te krijgen op de omvang van de afslag/reservering die een koper van een niet-woning in het aardbevingsgebied zou maken en de mate waarin deze omvang uiteen kan lopen al naar gelang (1) de koper meer positieve dan wel negatieve aannames zou doen en (2) een gebied in het verleden meer blootgesteld is geweest aan (zware) aardbevingen en/of daarin veel schademeldingen zijn gehonoreerd. Aldus ontstaat enig inzicht in de bandbreedte van de waardedaling ten opzichte van de waarde van een object.

Bij de gevoeligheidsanalyse is rekening gehouden met de hiervoor omschreven stapeling van effecten dan wel juist tegenstrijdige effecten, evenals met hetgeen verder in het advies is onderzocht en overwogen. De adviescommissie realiseert zich dat de variatie in theorie heel groot kan zijn (zoveel kopers, zoveel afwegingen). De iteraties die zijn toegepast geven haar echter wel voldoende beeld van de effecten van (de variatie van) bepaalde inschattingen op de waarde van niet-woningen.

Om het hiervoor beschreven 'stapelingeffect' adequaat te verdisconteren heeft de adviescommissie de uitkomsten steeds in verhouding tot de impact van opgetreden aardbevingen op een gebied bezien. Daarbij heeft zij overwogen dat naarmate in een gebied het aantal schades hoger is én de data uitwijzen dat er zwaardere bevingen zijn geweest, een koper de impact van de aardbevingen – en daarmee de mate van overlast, rompslomp en restrisico's – meer negatief zal inschatten. Ten behoeve van een modelmatige aanpak heeft de commissie ervoor gekozen deze impact te vervatten in een beperkt aantal zwaartegrادات. Voor het aantal zwaartegrادات heeft de adviescommissie aangesloten bij de glijdende schaal zoals die ook is toegepast in het rapport 'Zeven bewogen jaren' van Atlas Research. De modelmatige aanpak vereist aldus het indelen van ieder postcodegebied naar een zwaartegrادات, op basis van objectieve feiten ten aanzien van historische schade-intensiteit en bevingsintensiteit.

De adviescommissie heeft deze zwaartegrادات gekoppeld aan de uitkomsten van de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse en vertaald naar de tabel met waardedalingspercentages die is weergegeven op blz. 70 van het advies. Deze tabel geeft de uiteindelijke schatting van de waardedaling door de adviescommissie weer. Die schatting is gebaseerd op de bovenkant van de bandbreedte van de gevoeligheidsanalyse en alle hiervoor beschreven overwegingen. De commissie heeft vastgesteld dat zowel bij kleine als bij grote objecten een wegeb-effect optreedt door ander kopersgedrag. Het beschreven rationaliseringseffect bij omvangrijke objecten leidt tot een wegebbende waardedaling

² De drie benaderingen zijn: de comparatieve, inkomsten- en kostenbenadering (zie o.m. blz. 39 van het advies).

³ Zie voor de gevoeligheidsanalyse verder Bijlage 1 bij het advies (blz. 74 e.v.).

naar uiteindelijk nihil bij objecten van € 3.000.000,-- of meer. De hiervoor gesignaleerde afwijkende overwegingen van kopers van objecten met een waarde tot € 200.000,--, rechtvaardigen voor die objecten een meer forfaitaire benadering van de vergoeding van waardedaling. De adviescommissie heeft aan een dergelijke benadering invulling gegeven door in de categorie € 100.000,-- tot € 200.000,-- percentages vast te stellen en voor de categorie onder de € 100.000 forfaitaire bedragen te adviseren.

De matrix wordt verder uitgewerkt in **Bijlage 3 Matrix waardedaling**. In deze matrix staan op de x-as de acht zwaartegrادات genoemd en op de y-as de waarden van de objecten. Deze beginnen bij € 10.000,-- en eindigen bij € 3.000.000,--.

Op deze wijze heeft de commissie invulling gegeven aan de door het IMG gevraagde modelmatige benadering. Daarbij is zij zo dicht mogelijk bij de Regeling waardedaling woningen gebleven.

Noot: tijdens de toelichting op het advies op 15 februari jl. aan enige bestuursleden door de commissieleden **Lid adviescommissie** en **Lid adviescommissie** kwam de onder meer de vraag naar voren waarom de commissie met de acht zwaartegrادات een nieuwe benadering introduceert, en niet de trillingstool als uitgangspunt neemt.

De commissieleden hebben geantwoord dat de trillingssnelheid niet de enige mogelijke schadefactor is (zie hierboven voor de andere genoemde factoren). Daarbij komt dat de trillingstool zoals die op de website van het IMG te raadplegen is uitsluitend de hoogst berekende trilling vermeldt, terwijl bijvoorbeeld ook het aantal aardbevingen van belang is dat trillingen veroorzaakt boven 2 mm/s (1% overschrijdingskans). Alleen uitgaan van de trillingstool zou in de ogen van de commissie leiden tot een schijnoplossing, of schijnnaauwkeurigheid. Van belang in dit verband is ook Figuur 20 op bladzijde 67 van het advies. Deze geeft de bevingsdata weer (gebaseerd op het maximum aantal per postcodegebied), gecombineerd met de data over de schade-intensiteit per postcodegebied.⁴

WOZ-waarde

In de Regeling waardedaling woningen wordt de WOZ-waarde als grondslag voor de vergoeding van de waardedaling gehanteerd. De WOZ-waarde bij woningen komt over het algemeen redelijk overeen met de marktwaarde: weliswaar dient bij het vaststellen van de WOZ-waarde rekening te worden gehouden met een aantal ficties en geschiedt die vaststelling ook overigens grotendeels modelmatig, maar de afwijking ten opzichte van de marktwaarde is in de meeste gevallen gering. Bij de categorieën niet-woningen die de adviescommissie heeft aangeduid als 'commercieel vastgoed' is de WOZ-waarde eveneens gebaseerd op marktcijfers.

Bij overige niet-woningen kan de WOZ-waarde significant afwijken van de marktwaarde van het object doordat voor verschillende categorieën niet-woningen afwijkende waarderingsmethoden moeten worden gehanteerd en ook diverse wettelijke ficties en vrijstellingen niet voor alle categorieën niet-woningen op dezelfde wijze worden toegepast (bijv.: bij agrarische objecten wordt de losse cultuurgrond bij de WOZ-waardering buiten beschouwing gelaten, en bij veel categorieën wordt de WOZ-waarde bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaardemethode).

De adviescommissie kan zich voorstellen dat in het kader van de Regeling waardedaling niet-woningen – reeds omwille van de eenvoud (beperking van tijd en kosten) – in beginsel wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van een object. Maar voor de categorieën niet-woningen waarbij de

⁴ De adviescommissie heeft de onderliggende analyse van Atlas Research van die bevingshistorie bij haar onderzoek betrokken. De gegevens van Atlas Research zijn op verzoek van de adviescommissie per postcode-4-gebied beschikbaar gemaakt. De 'nieuwe' dataset van Atlas Research bevat aldus voor ieder postcode-4-gebied het aantal bevingen (t/m 2020) boven vier drempels, te weten: 1,0 ; 2,9 ; 5,0 en 10,0 mm/s. Voor ieder postcodegebied levert dit een minimum en een maximum aantal bevingen op (rekening houdend met de verschillen in de gemeten grondsnelheden binnen één postcodegebied).

WOZ-waarde niet gerelateerd is aan marktcijfers en die waarde substantieel lager is dan de marktwaarde zou bepaald kunnen worden dat alsnog de marktwaarde van het betreffende object door middel van een taxatie wordt vastgesteld en dat deze marktwaarde vervolgens als grondslag voor de berekening van de waardedaling wordt gehanteerd.

Andersom zou dit bij een veel hogere WOZ-waarde dan de marktwaarde voor het IMG ook reden kunnen zijn om een object buiten de geautomatiseerde afhandeling te houden en een separate taxatie van die marktwaarde uit te vragen, die vervolgens als grondslag voor de regeling dient.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat de commissie – met instemming van het bestuur – uitgaat van een 'asymmetrisch model' bij de peildata. De percentages waardevermindering worden per peildatum 1 januari 2021 vastgesteld op basis van de per die datum bekende gegevens over respectievelijk schade- en bevingshistorie, om deze percentages vervolgens toe te passen op de WOZ-waarde per 1 januari 2022 (waartegen eigenaren desgewenst nog bezwaar kunnen maken).

Waardedaling agrarische gronden

Om te kunnen vaststellen of agrarische cultuurgronden mogelijk in waarde dalen door de ligging in het aardbevingsgebied, is nader onderzoek noodzakelijk. In beginsel zou bodemdaling (als specifieke vorm van bodembeweging) bij deze gronden tot dezelfde factoren kunnen leiden die bij opstallen waardedaling tot gevolg kunnen hebben. Weliswaar komen de directe gevolgen van bodemdaling (bijvoorbeeld aanpassing van de waterhuishouding door een peilbesluit) in beginsel via andere regelingen voor vergoeding in aanmerking, maar de afhandeling daarvan leidt eveneens tot rompslomp, overlast en restrisico's. Als belangrijk restrisico wordt in de markt bijvoorbeeld gesproken over het risico van verzilting.

Het staat niet vast dat een dergelijke schade zich in dezelfde mate/frequentie voordoet als fysieke schade bij gebouwen. Ook is er een andere geografische spreiding van dit risico (en dus ook van de perceptie daarvan). Bodemdaling doet zich voornamelijk voor in de centraal gelegen delen van het aardbevingsgebied (veengronden), maar verzilting doet zich breder voor of misschien wel juist meer aan de randen van dit gebied (zeekleigronden). Binnen de scope van het thans uitgevoerde onderzoek is niet vast te stellen of agrarische cultuurgronden (enkel als gevolg van het aardbevingsrisico (inclusief het risico van bodemdaling) in waarde zijn gedaald. Dit effect kan zich eveneens in de toekomst nog voordoen. Bij de huidige stand van zaken van dit advies is een waardedaling echter ook niet uit te sluiten. Om die reden heeft het IMG inmiddels aan de adviescommissie verzocht om hier nader onderzoek naar te verrichten en daarover afzonderlijk te adviseren. De commissie streeft ernaar dit aanvullende advies uiterlijk 1 april 2023 uit te brengen.

2.

Verslag

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Omschrijving	Bestuursvergadering IMG
Vergaderdatum en -tijd	Donderdag 23 februari 2023, 12.30 - 16.00 uur
Vergaderplaats	Cascadeplein 6, Martinatoren
Aanwezig	Bas Kortmann (voorzitter), Menno Bouwes, Els van Schie, Paula van der Beek, Jan Wierenga, 5.1.2.e secretaris), Hans Houdijk, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e
Afwezig m.k.	5.1.2.e

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]



Buiten reikwijdte

4. Waardedaling niet-woningen

Het IMG heeft het rapport van de adviescommissie waardedaling niet-woningen ontvangen. 5.1.2.e geeft een toelichting over de vervolgstappen. In de memo zijn een aantal aandachtspunten opgenomen. Belangrijk punt is de verwachtingen, waarbij het voorstel is dit bij EZK aan te kaarten.

Voorstel is om het advies openbaar te maken. Vervolgens zal het advies worden uitgewerkt naar een regeling, waarbij o.a. de mogelijkheid van koppelen aan trillingsterkte zal worden bekeken. Tevens zal worden bekeken hoe we nu de aanvragen vanuit de pilot af kunnen handelen.

Het onderwerp komt terug op een volgende bestuursvergadering.

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte



Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

10. **Rondvraag en sluiting**

Buiten reikwijdte

3.

IMG WOO

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 6 maart 2023 10:21
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Doorst: Notitie tbv bestuursvergadering aanstaande donderdag
Bijlagen: waardedaling niet-woningen bestuursvergadering 23 februari.docx; bijlage 1 Memo Waardedaling niet-woningen - definitief advies 21.02.23.docx

Van: 5.1.2.e @schadedoormijnbouw.nl>
Verzonden: woensdag 22 februari 2023 15:52
Aan: 5.1.2.e @schadedoormijnbouw.nl>
Onderwerp: Doorst: Notitie tbv bestuursvergadering aanstaande donderdag

Van: 5.1.2.e @schadedoormijnbouw.nl>
Datum: 21 februari 2023 om 16:28:49 CET
Aan: 5.1.2.e @schadedoormijnbouw.nl>, 5.1.2.e
@schadedoormijnbouw.nl>
Onderwerp: Notitie tbv bestuursvergadering aanstaande donderdag

Ha 5.1.2.e, 5.1.2.e

Heb het gister kort met 5.1.2.e besproken, hierbij per mail. De adviescommissie van heijst heeft haar advies opgeleverd. Ik heb bijgevoegd voorstel omtrent openbaarmaking van het advies opgesteld. Mochten jullie daarbij vragen/opmerkingen hebben (als kan uiterlijk morgen 10.00 uur), laat het me weten..!

Hgr, 5.1.2.e

3a.

NOTITIE



Aan: bestuur IMG

Van: 5.1.2.e

Datum: 21 februari 2023

Onderwerp: Waardedaling niet-woningen

Sinds juli 2021 heeft het IMG een waardedalingenregeling voor verkochte bedrijfspanden. Gestart is met openstelling voor verkochte bedrijfspanden in Appingedam en Loppersum (inmiddels enkele tientallen aanvragen). Voorts heeft het IMG op 18 februari 2021 een adviescommissie benoemd om te adviseren of het, net als bij woningen, mogelijk is waardedaling van niet-woningen buiten verkoopsituaties te vergoeden.

Het conceptadvies is in het Bestuursoverleg d.d. 3 november 2022 besproken. In dat overleg is afgesproken het conceptadvies met MO's, Agrarische Sector, Regio en EZK te bespreken. De adviescommissie heeft in januari deze consultatieronde afgerond. Naar aanleiding daarvan zijn enige marginale inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, zoals bij de peildatum. De percentages waardevermindering worden overeenkomstig de regeling waardedaling woningen van het IMG per peildatum 1 januari 2021 vastgesteld op basis van de per die datum bekende gegevens over respectievelijk schade- en bevestigingshistorie, maar deze percentages worden vervolgens toegepast op de WOZ-waarde per 1 januari 2022. Dit omdat eigenaren daartegen desgewenst nog bezwaar kunnen maken. Het advies is vooral redactioneel gewijzigd. De adviescommissie heeft geprobeerd het zo begrijpelijk mogelijk te maken voor de lezer. Het definitieve advies is op woensdag 15 februari jl. met u besproken. In bijlage 1 treft u een samenvatting van het definitieve advies aan inclusief een reactie op het in dit overleg besprokene. Nu het advies is opgeleverd start op korte termijn een projectgroep die als opdracht krijgt het advies in een regeling te vertalen.

Het is positief dat de adviescommissie ruimte ziet voor een modelmatige benadering voor gevallen buiten verkoop. Onder meer vanwege het gebrek aan data zijn er echter, zoals toegelicht in de notitie die is opgesteld ten behoeve van eerdergenoemd bestuursoverleg, een aantal wezenlijke kanttekeningen te plaatsen bij het advies:

- Onderbouwing (Effectgebied en hoogte percentages): 5.2.1
Doordat de waardedaling gekoppeld wordt aan de rompslomp die ondernemers ervaren bij de afhandeling van fysieke schade ontstaat een discrepantie met het effectgebied dat het IMG gebruikt bij de fysieke schade: ook buiten het waardedalingengebied is immers veelvuldig sprake van fysieke schade en kunnen ondernemers rompslomp ondervinden.
- Uitvoering: De voorgestelde modelmatige aanpak heeft op bepaalde punten nog nadere studie en vervolgens uitwerking (de adviescommissie verwacht het advies met betrekking tot cultuurgronden op 1 april op te leveren). Daarnaast kan de voorgestelde modelmatige benadering niet in alle gevallen worden toegepast, een niet nader geconcretiseerd deel van de 'niet-woningen' zal alsnog handmatig getaxeerd moeten worden. Een combinatie van een geautomatiseerd – en een meer handmatig onderdeel, is operationeel erg lastig uitvoerbaar. In essentie dienen er twee soorten operationele regelingen te worden opgezet, waarbinnen bepaalde nog niet nader uitgewerkte afslagen moeten worden genomen. Dit komt de uitlegbaarheid, doorlooptijd en eenvoud niet ten goede. Op korte termijn start een projectgroep die als opdracht krijgt het advies in een regeling te vertalen. Alsdan zal nader aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid.

- Verwachtingen bij stakeholders: Stakeholders verwachten een regeling zoals de waardedalingenregeling woningen. Omdat de modelmatige aanpak van de Adviescommissie, onder meer omdat de percentages waardedaling lager zijn, niet volledig tegemoetkomt aan de publieke verwachting hierover, is er een reële kans dat een regeling gebaseerd op de voorgestelde modelmatige aanpak tot teleurstelling leidt en door de Groninger ondernemers juist niet als ruimhartig wordt ervaren. Dit, terwijl de benadering van de commissie juist ruimhartig is geweest door, ondanks geen data te hebben waaruit waardedaling niet-woningen blijkt, toch een modelmatige benadering te adviseren. Zie in dit kader het nieuwsbericht dat is opgesteld naar aanleiding van een gesprek dat Vijlbrief had met een aantal ondernemers uit het gebied: [Hans Vijlbrief \(Mijnbouw\) zet zich in voor soepelere afhandeling aardbevingsschade \(onl.nl\) \(https://onl.nl/inzet-vijlbrief-afhandeling-aardbevingsschade/\)](https://onl.nl/inzet-vijlbrief-afhandeling-aardbevingsschade/). In dit artikel wordt staat onder meer dat de staatssecretaris met IMG in gesprek gaat over het “snel in werking stellen van een waardedalingenregeling voor bedrijven”.

Nu het advies is opgeleverd dient besluitvorming plaats te vinden over het vervolgtraject. Kort samengevat wordt voorgesteld het advies in de week van 5 maart openbaar te maken met de volgende boodschap:

- Het IMG is de adviescommissie erkentelijk voor het advies.
- Het IMG gaat het advies bestuderen en bespreken (iig met de MO's en Agrarische Sector). Het advies wordt ook aan Vijlbrief aangeboden met een vergelijkbare brief als bij IMS Minderjarigen (verwachtingen sluiten niet aan bij bevoegdheden incl. oproep te komen met een MKB-aanpak).
- Omstreeks 1 mei neemt het IMG een besluit over het vervolg (dan dient idealiter ook duidelijkheid te zijn over datum start regeling) en wordt daarover gecommuniceerd.

Stemt u in met deze aanpak?



4.

Agenda

Omschrijving Bestuursvergadering IMG
Vergaderdatum en -tijd Woensdag 17 mei 2023, 12.30 – 16.00 uur
Vergaderplaats Cascadeplein 6, zaal Martinatoren

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte



Buiten reikwijdte

5. **Waardedaling niet-woningen**

Het IMG heeft het rapport van de adviescommissie waardedaling niet-woningen ontvangen, dit advies is in maart 2023 openbaar gemaakt. Het advies is uitgewerkt naar een regeling, zoals besproken in de bestuursvergadering van 23 februari 2023. De contouren van de regeling staan vandaag geagendeerd ter besluitvorming. Bij de verdere uitwerking zullen de MO's worden betrokken.

Bijgevoegd: Notitie contouren regeling waardedaling niet-woningen

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

8. **Rondvraag**

Buiten reikwijdte

4a.

Notitie

Aan: Bestuur IMG
Van: BJZS 5.1.2.e
Datum: 17 mei 2023
Onderwerp: Waardedaling niet-woningen

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

1. Inleiding

Het bestuur heeft op 18 februari 2021 een adviescommissie benoemd om te onderzoeken of het mogelijk is om waardedaling van niet-woningen buiten verkoop situaties te vergoeden. Op 1 februari 2023 heeft de adviescommissie een adviesrapport ('Advies') opgeleverd. Daarover bent u in de notitie van 21 februari 2023 reeds geïnformeerd.

In de bestuursvergadering van 23 februari 2023 heeft uw bestuur besloten om het Advies openbaar te maken en de opdracht gegevens om de regeling verder uit te werken. Naar aanleiding hiervan is binnen het IMG een projectgroep gestart met als doel om het advies te vertalen naar een uitvoerbare regeling voor de waardedaling van niet-woningen ('**NW-Regeling**'). In deze notitie doet de projectgroep een voorstel aan het bestuur over de contouren van een NW-regeling.

2. Omvang niet-woningen

De projectgroep verwacht dat een NW-regeling ziet op circa 7400 objecten (niet-woningen).¹ Dit is geen homogene groep, maar betreft verschillende soorten niet-woningen:

- 1400 agrarische bedrijven
- 6000 niet-agrarische bedrijven, waarvan:
 - o 2600 industriële panden
 - o 900 detailhandel
 - o 800 kantoorpanden
 - o 300 horeca panden
 - o 1000 overig/nader te definiëren

Deze aantallen zijn een schatting van de op dit moment beschikbare gegevens. Op dit moment werkt de projectgroep aan een verdere verfijning van deze aantallen en typering. De projectgroep verwacht niet dat de daadwerkelijke aantallen veel zullen verschillen met de schattingen.

3. Overwegingen

Het bestuur heeft de wens geformuleerd om een praktische en ruimhartige benadering te zoeken voor de waardedaling niet-woningen, om deze dossiers spoedig te kunnen behandelen. Daarbij dient het Advies als uitgangspunt.

In het Advies heeft de adviescommissie een analyse opgenomen van 'niet-woningen' in het waardedalinggebied. Daarnaast heeft de adviescommissie een analyse gemaakt van de

¹ Aanvullend zal de NW-regeling ook zien op cultuurgronden. De adviescommissie zal over de cultuurgronden een aanvullend advies geven medio juni a.s. Uw bestuur zal daarover apart worden geïnformeerd.



waardeontwikkeling, om ten slotte te komen tot een modelmatige benadering van de waardeontwikkeling.

Uit het Advies komt de complexiteit van het vraagstuk naar voren: anders dan bij woningen kan waardedaling van niet-woningen niet "gemeten" worden aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen. De aantallen transacties zijn te gering om een betrouwbaar beeld te leveren. Wel komt de adviescommissie op basis van de drie erkende taxatiebenaderingen tot de conclusie dat het voor bepaalde categorieën niet-woningen in het aardbevingsgebied aannemelijk is dat waardedaling is opgetreden als gevolg van (alleen) het aardbevingsrisico. Daarmee ontstaat een lastige situatie waarin de aanvrager moeilijk kan aantonen hoeveel schade het gevolg is van mijnbouwactiviteiten. De centrale vraag is hoe het IMG de schade kan begroten.

In de vorige notitie aan uw bestuur van 21 februari 2023 (zie bijlage) bent u geïnformeerd over een aantal gesignaleerde risico's door de projectgroep. Deze risico's zien op de (i) onderbouwing van de afbakening van het effectgebied en de hoogte van de percentages van de schade, (ii) de uitvoerbaarheid van de modelmatige aanpak en (iii) de verwachtingen bij de stakeholders (de stakeholders verwachten een regeling zoals bij de waardedalingsregeling woningen. In de voorgestelde modelmatige aanpak in het Advies zijn de percentages waardedaling voor niet-woningen lager).

Voor de vertaling van het advies naar een regeling (en met het oog op de gesignaleerde risico's) stelt de projectgroep de uitlegbaarheid, verwachte doorlooptijden en de eenvoud centraal. Vanuit dit perspectief heeft de projectgroep, in vervolg op het Advies, gezocht naar de mogelijkheden van een ruimhartige waardering van de schade (vanuit de gedachte van een mildere, menselijkere, makkelijkere schadeafhandeling).

Waardedaling van niet-woningen als gevolg van mijnbouwactiviteiten is in individuele gevallen lastig aan te tonen. Vergelijkingsmateriaal is niet aanwezig. Dat maakt een individuele maatwerkbepijdering voor alle dossiers niet opzortuun. Een dergelijke aanpak zou enkel uitvoerbaar zijn door middel van individuele taxaties. Een dergelijk proces kan vanwege de omvang (aantallen) echter jaren duren en past alleen daarom al niet in de wens van het bestuur om de dossiers spoedig af te handelen.

In de rechtspraak geldt het uitgangspunt dat op het moment de omvang van de schade niet nauwkeurig kan worden vastgesteld, deze schade moet worden geschat. Voor het bepalen van de schade van niet-woningen denkt de projectgroep aan een dergelijk uitgangspunt.

4. Contouren NW-regeling

1. Causaliteit

De causaliteit tussen de schade als gevolg van de mijnbouwactiviteiten wordt hier op voorhand aangenomen. Dit is in lijn met de uitspraken van uw bestuur naar externe partijen toe.

2. Schatting schade ('ex aequo et bono')

Nu de hoogte van de waardedaling niet nauwkeurig kan worden vastgesteld, stelt de projectgroep voor dat het IMG deze schade schat ('ex aequo et bono'). Daarmee creëert het IMG een bepaalde mate van vrijheid bij het vaststellen van de hoogte van de schade, maar ook wat betreft de voorafgaande vraag of de schade nauwkeurig kan worden vastgesteld en welke maatstaven bij het vaststellen van de schade moeten worden gehanteerd. In zoverre gelden de gewone regels inzake de stel-, bewijs- en motiveringsplicht hier niet.

3. Hoogte schade

Voor het vaststellen van de schade (waardedaling) heeft de adviescommissie een berekening voorgesteld ('**Matrix**'). De projectgroep stelt voor om deze Matrix als basis te nemen om de waardedaling van niet-woningen te bepalen. De Matrix neemt een percentage van de WOZ waarde als uitgangspunt voor berekening van de waardedaling. De hoogte van het percentage is afhankelijk van het gebied waarin de niet-woning zich bevindt. Wat betreft de contouren van het waardedalingsgebied sluit de projectgroep aan bij dezelfde grens overeenkomstig bij de Waardedaling Woningen.



In de percentages zijn ook schattingen verdisconteerd die zien op overlast kosten (rompslomp). Op dit punt heeft de Matrix nog een nadere verfijning. Het fysieke schadegebied is groter dan het waardedalingengebied. Ook buiten het waardedalingengebied kan sprake zijn van rompslomp. Dat komt in deze Matrix nog onvoldoende tot uitdrukking. De projectgroep zal op dit punt onderzoeken op welke wijze de rompslomp op een evenredige wijze tot uitdrukking kan komen in de Matrix voor alle gebieden.

Samengevat berekent de Matrix de hoogte van de waardedaling als volgt: (i) hoe meer een object in een trillingsgebied ligt, hoe hoger het schadebedrag. Dit afgezet tegen (ii) de WOZ-waarde op 1 januari 2022.

Onderscheid verkochte/niet-verkochte panden

De uitdrukkelijke vraag aan uw bestuur is of u daarbij wel/geen onderscheid wilt maken tussen *verkochte*- en *niet-verkochte* bedrijfspanden. Daar ligt een gevoeligheid, doordat de Hoge Raad uitgaat dat schade alleen vergoed kan worden in het geval van *verkochte* panden. Commissie Hammerstein heeft het IMG geadviseerd – in tegenstelling tot het uitgangspunt van de Hoge Raad – de mogelijkheid tot schadevergoeding ook door te trekken voor *niet-verkochte* panden. Gelet op de wens van het bestuur om de schadeloosstelling zo ruimhartig mogelijk te maken zou het onderscheid tussen verkochte- en niet-verkochte bedrijfspanden niet passend zijn.

In voorkomend geval dat uw bestuur geen onderscheid wenst te maken tussen verkochte- en niet-verkochte panden kan ook hier de Matrix als basis worden genomen. De vervolgvraag is hoe de schade evenredig tussen de verkoper en koper kan worden verdeeld.

In het geval dat bedrijfspanden wel verkocht zijn na de aardbeving in Huizinge in 2012 (periode 16 augustus 2012 – 1 januari 2021) stelt de projectgroep voor om de matrix verder uit te werken langs twee denklijnen (mede in het verlengde van de Regeling Waardedaling Woningen):

- (i) het tellen van bevingen in de eigendomsperiode en
- (ii) afgezet tegen het aantal eigendomsjaren om tot een evenwichtige verdeling te komen van de schade voor verkoper en koper.

Op dit moment heeft het IMG 50 zaken in behandeling van verkochte niet-woningen. De projectgroep stelt voor om in deze zaken maatwerk toe te passen door deze zaken voortvarend op te pakken en niet af te wachten totdat de gehele NW-regeling volledig in werking is getreden.

Verrijking fundamenteel Matrix

De projectgroep adviseert het bestuur wel om de Matrix verder te verfijnen (d.m.v. verrijking van de onderliggende data).

5.2.1

Ondanks dat het aan een alternatief ontbreekt om de schade op een andere objectieve wijze te begroten, valt niet op voorhand uit te sluiten dat veel aanvragers in bezwaar zullen gaan als zij het vastgestelde schadebedrag te laag vinden. Mede gelet op de oproep van de politiek om te voorzien in een ruimhartige vergoeding voor juridische bijstand bestaat een reëel risico op een grote instroom van bezwaarschriften. Dit kan een grote druk leggen op de personele inzet en doorlooptijden van de afhandeling van de dossiers.

Dubbele bestemming

Daarnaast speelt het probleem van panden met een dubbele bestemming: zowel woning als niet-woning. Woningen kennen een andere berekening van de hoogte van de schade op grond van de Waardedalingsregeling Woningen, dan de voorgestelde Matrix uit het Advies. De verwachting van de projectgroep is dat de hoogte van de schade voor niet-woningen lager uitvalt dan de schade van woningen. Dat zal niet aansluiten bij de verwachtingen van de MO's en de ondernemers (aanvragers). Dat de schade voor niet-woningen lager uitvalt is vanuit rationeel oogpunt niet verrassend, doordat de schade van niet-woningen, anders dan woningen, niet objectief kan worden aangetoond aan de hand van transactieprijzen. Bij een minder ruimhartige benadering had volstaan kunnen worden met die conclusie. Dat zal echter geen afbreuk doen aan de teleurstelling.



Buiten reikwijdte

Inwerkingtreding regeling

Gelet op de ontwikkeling van de benodigde database, IV applicatie en de personele opschaling voorziet de projectgroep dat de NW-regeling in Q2 2024 in werking kan treden.

Communicatie

Tegelijk met het uitwerken van de regeling stelt de projectgroep voor om zowel de interne- als externe communicatie op pakken volgens de volgende uitgangspunten:

- Deze notitie vormt de basis van het verhaal van IMG voor de NW-regeling
- Op basis van deze notitie bespreekt het IMG de dilemma's (die naar voren komen bij de uitwerking van de regeling) met de Maatschappelijke Organisaties en de Agrarische Sector.
- Interne (IMG) organisatie regelmatig bijpraten over de ontwikkeling van de uitwerking van de regeling
- Het verder organiseren van een dialoog met de stakeholders tijdens de uitwerking van de NW-regeling
- In lijn met Maatregel 25 uit de Kamerbrief 'Nij begun: op weg naar erkenning, herstel en perspectief' van 25 april 2023, zal het IMG dit najaar de regeling bekendmaken. Dat wil zeggen volledig ontworpen, afgestemd en gecommuniceerd hebben waarna ontwikkeling plaatsvindt.

5. Gevraagde besluitvorming

De projectgroep vraagt het bestuur om in te stemmen met:

- de inhoudelijke contouren van de NW-regeling zoals in deze notitie beschreven
- prioritering van de benodigde IV-capaciteit
- de ingangsdatum NW-regeling in Q2 2024
- de voorgestelde communicatie strategie

Kunt u hiermee instemmen?

5.

Verslag

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Omschrijving	Bestuursvergadering IMG
Vergaderdatum en -tijd	Woensdag 17 mei 2023, 12.30 – 16.00 uur
Vergaderplaats	Cascadeplein 6, Martinatoren
Aanwezig	Henk Korvinus (voorzitter), Menno Bouwes, Els van Schie, Paula van der Beek, Jan Wierenga (tot 14 uur), 5.1.2.e Hans Houdijk, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e

Afwezig m.k. -

[Redacted content]

[Redacted content]



Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

5. **Waardedaling niet-woningen**

Het IMG heeft het rapport van de adviescommissie waardedaling niet-woningen ontvangen, dit advies is in maart 2023 openbaar gemaakt. Het advies is uitgewerkt naar de contouren voor een regeling, zoals besproken in de bestuursvergadering van 23 februari 2023. Bij de verdere uitwerking zullen de MO's worden betrokken.

5.1.2.e geeft een toelichting. Dit blijft een lastig dossier, zoals ook in een vorige bestuursvergadering besproken.



Voorstel is te starten met de 50 panden uit de pilot, dit vraagt een goede communicatiestrategie. Indien we in Q2 2024 willen starten met de uitvoering van de regeling, dan zal dit een prioritering vragen in de planning/IV. Het bestuur maakt de kanttekening dat wijzigingen in beleid naar aanleiding van de PEGA een rol kunnen spelen in de afweging/heroverweging van de planning.

Het bestuur gaat akkoord met de uitgewerkte contouren en het als eerste oppakken van de zaken uit de pilot.

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

8. **Rondvraag**

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

6.

IMG WOO

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 16:59
Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e
5.1.2.e ; 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
CC: Bruijne, mr. O.F.V. de (Olivier)
Onderwerp: Waardedaling Niet-Woningen | vragen aan de Adviescommissie
Bijlagen: Bijlage 1_verschillenanalyse_augustus 2023.pdf, Buiten reikwijdte
; Buiten reikwijdte
; Waardedaling niet-woningen - vragen aan de adviescommissie_augustus 2023.pdf

Beste leden van de IMG Adviescommissie Waardedaling Niet-Woningen,

Op 1 augustus hebben jullie via 5.1.2.e de conceptversie van de notitie met vragen die wij (projectgroep Waardedaling niet-woningen) voor de commissie hebben, met enige bijlagen, ontvangen. Hierbij stuur ik jullie namens de projectgroep de officiële versie toe, met akkoord van Olivier de Bruijne (in cc). In deze stukken zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de eerder gedeelde versies.

Wij zien uit naar de afspraak op 14 september, en zijn benieuwd of jullie na de vergadering van vandaag al enige inzichten of vragen van jullie kant met ons kunnen delen. Dit zodat we de sessie de 14^e goed voorbereid in gaan en die dag zo ver kunnen komen dat wij de regeling verder kunnen uitwerken. We zouden eventueel nog een online overleg kunnen plannen ter voorbereiding op de afspraak, indien jullie alvast een aantal zaken willen toetsen of bijvoorbeeld meer verdieping zouden willen t.a.v. de uitkomsten van de verschillenanalyse.

Wanneer jullie het nuttig vinden om een overleg voorafgaand aan de 14^e te plannen, hoor ik dit heel graag. Voor andere vragen/opmerkingen ben ik uiteraard ook bereikbaar via dit e-mailadres of 5.1.2.e

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e
Projectleider Waardedaling niet-woningen

Instituut Mijnbouwschade Groningen
Cascadeplein 10, 9726 AD Groningen
Antwoordnummer 3061, 8000 WB Zwolle

5.1.2.e
www.schadedoormijnbouw.nl



Instituut Mijnbouwschade Groningen
Cascadeplein 10, 9726 AD Groningen
Antwoordnummer 3061, 8000 WB Zwolle

6a.

Bijlage 1: Vergelijking Regeling Waardedaling Woningen & Regeling Waardedaling Niet-Woningen

De in uw advies opgenomen matrix leidt relatief snel tot hogere waardedalingpercentages dan die in de Rww worden toegepast. Dit strookt niet met de algemene conclusies in uw advies. Mogelijke verklaringen hiervoor kunnen zijn:

1. Anders dan in de Rww geschiedt de verdeling in de matrix op basis van postcode-4, in plaats van postcode-6. Met als gevolg dat de waardedalingen in een aantal postcode-6-gebieden een hoger percentage hebben – immers dat van het grotere postcode-4-gebied – dan het percentage dat in het betreffende postcode-6-gebied zou worden gehanteerd.
2. De schade-intensiteit heeft een dubbel effect: de Rww gebruikt het effect voor het bepalen van het waardedalingengebied, in uw advies wordt het voor het Rww-gebied gehanteerd én bepaalt de schade-intensiteit mede de zwaartegradiatie.
3. De matrix verhoogt de waardedaling in veel gevallen in stappen van 1% per zwaartegradiatie, terwijl de Rww met ongeveer de helft per beving verhoogt.
4. Objecten met een WOZ-waarde tot € 300.000,-- komen in de matrix altijd boven 3% waardedaling uit, terwijl in de Rww een groot aantal postcodegebieden onder 3% uitkomt.

Onderstaande figuren geven een overzicht van de aantallen objecten waarvoor de vergoeding, dan wel het waardedalingpercentage hoger uitvalt bij berekening via de matrix-methodiek zoals die wordt geadviseerd. Daarnaast is te zien dat het waardedalingpercentage bij berekening via de RWW methodiek in de meeste gevallen onder 3% is, terwijl het waardedalingpercentage bij berekening via de Niet-Wonen matrix meestal boven 3% uitkomt. Een toelichting op de wijze van berekenen is in dit document opgenomen. De vergoedingsbedragen en waardedalingpercentages per object zijn opgenomen in het meegestuurd Excelbestand.

Aantallen objecten in analyse	Aantal
Totaal	11703
Minus objecten zonder geregistreerde WOZ-waarde	11084
Minus objecten aangemerkt als 'Publiek'	9298
Waarvan:	
Objecten met WOZ >=100k	6151
Objecten met WOZ < 100k	3147

Vergoeding

Aantallen objecten waarvoor vergoeding hoger is	Aantal	Percentage
Vergoeding hoger via Regeling Waardedaling Wonen	945	10,20%
Vergoeding hoger via Regeling Waardedaling Niet-Woningen	8353	89,80%
Eindtotaal	9298	100,00%

Waardedalingpercentage

Aantallen objecten waarvoor het waardedalingpercentage hoger is	Aantal	Percentage
Waardedalingpercentage hoger via Regeling Waardedaling Wonen	1046	11,25%

Waardedalingspercentage hoger via Regeling Waardedaling Niet-Woningen	8252	88,75%
Eindtotaal	9298	100,00%

Aantal objecten per categorie waardedaling via Regeling Waardedaling Wonen	Aantal	Percentage
0,0%	18	0,19%
2,1%	5391	57,98%
2,6%	975	10,49%
3,2%	504	5,42%
3,8%	552	5,94%
4,3%	469	5,04%
4,9%	342	3,68%
5,5%	133	1,43%
6,0%	294	3,16%
6,6%	129	1,39%
7,1%	90	0,97%
7,7%	91	0,98%
8,3%	58	0,62%
8,8%	55	0,59%
9,4%	16	0,17%
10,0%	104	1,12%
10,5%	40	0,43%
11,1%	28	0,30%
11,7%	4	0,04%
12,2%	2	0,02%
	3	0,03%*
Eindtotaal	9298	100,00%

*Er bevinden zich geen woonhuizen in het Postcode-6-gebied

Aantal objecten waarvoor het waardedalingspercentage via Regeling Waardedaling Niet-Woningen boven/onder 3% ligt	Aantal	Percentage
Waardedalingspercentage Niet-Woningen ligt boven 3%	8555	92,01%
Waardedalingspercentage Niet-Woningen ligt onder 3%	743	7,99%
Eindtotaal	9298	100,00%

Aantal objecten waarvoor het waardedalingspercentage via RWNW boven/onder 3% ligt, excl. Objecten met een forfaitaire vergoeding	Aantal	Percentage
Waardedalingspercentage Niet-Woning ligt boven 3%	5422	88,15%
Waardedalingspercentage Niet-Woning ligt onder 3%	729	11,85%
Eindtotaal	6151	100,00%

Toelichting op wijze van berekening waardedalingsvergoeding

Zwaartegradaties voor 4-cijferige postcodegebieden

Voor de berekening van de waardedalingsvergoedingen wordt voor zowel forfaitaire als niet-forfaitaire vergoedingen uitgegaan van een bepaalde zwaartegradatie van het 4-cijferige postcodegebied. Deze zwaartegradatie is gebaseerd op basis van de bevingshistorie en schade-intensiteit. De bevingshistorie is gebaseerd op de zwaarte beving die in een postcodegebied heeft plaatsgevonden, ingedeeld in 4 categorieën van bevingsterkte (1,0 mm/s, 2,9 mm/s, 5 mm/s en 10 mm/s). De schade-intensiteit is gebaseerd op de 10%-cohorten uit het rapport 'Zeven bewogen jaren' van Atlas Research en ingedeeld in vier categorieën (20-40%, 40-60%, 60-80% en 80-100%). Op basis van deze parameters is een zwaartegradatie toegekend aan alle postcodegebieden die in aanmerking komen voor de reguliere waardedalingsregeling. De zwaartegradaties waarmee de vergoedingen zijn berekend zijn afkomstig van de Adviescommissie.

Waarde	€	100.000	€	200.000	€	300.000	€	400.000	€	600.000	€	800.000	€	1.000.000	€	1.500.000	€	2.000.000	€	3.000.000
Categorie	1		3%		3%		3%		2%		2%		2%		2%		1%		1%	
	2		3%		4%		3%		3%		2%		2%		2%		1%		1%	
	3		4%		5%		4%		3%		3%		3%		2%		1%		1%	
	4		5%		6%		5%		4%		3%		3%		2%		2%		1%	
	5		6%		7%		6%		5%		4%		3%		3%		2%		1%	
	6		7%		9%		7%		5%		4%		4%		3%		2%		1%	
	7		8%		10%		8%		6%		5%		4%		3%		2%		1%	
	8		9%		12%		9%		7%		6%		5%		4%		2%		2%	

Tabel 7

WOZ-objecten met een WOZ- of verkoopwaarde lager dan €100.000

Voor de berekening van de waardedalingsvergoeding van WOZ-objecten met een WOZ-waarde lager dan €100.000 is uitgegaan van de matrix met forfaitaire vergoedingen. Deze vergoeding wordt alleen bepaald op basis van de zwaartegradatie van het 4-cijferige postcodegebied waarin het WOZ-object ligt.

Forfaitair	€ 0 - € 100.000
Categorie	1 € 3.000
	2 € 3.000
	3 € 3.250
	4 € 3.500
	5 € 3.750
	6 € 4.000
	7 € 4.250
	8 € 4.500

Tabel 8

WOZ-objecten met een WOZ- of verkoopwaarde hoger dan €100.000

Voor de berekening van de waardedalingsvergoeding van WOZ-objecten met een WOZ-waarde vanaf €100.000 is uitgegaan van de matrix met waardedalingspercentages. De waardedaling wordt bepaald op basis van zowel de zwaartegradatie van het 4-cijferige postcodegebied waarin het WOZ-object ligt (verticale as) als de WOZ- of verkoopwaarde (horizontale as). Wanneer de WOZ- of verkoopwaarde tussen twee kolomwaardes op de horizontale as invalt, dan wordt het percentage berekend op basis van de percentages die vermeld zijn in de kolom met de lagere en hogere waardes. Hiervoor nemen we eerst de WOZ- of verkoopwaarde minus de waarde uit de lagere kolom en delen de uitkomst door het verschil tussen de twee kolomwaardes.

Bijvoorbeeld voor een object met een WOZ- of verkoopwaarde van €140.000 en zwaartecategorie 2: $(140.000 - 100.000) / 100.000 = 0,4$.

Vervolgens nemen we de som van het percentage uit de kolom met de lagere waarde en het verschil van de percentages uit de twee kolommen maal de uitkomst van de vorige som.

Het waardedalingspercentage is dan: $3\% + 1 \cdot 0,4 = 3,4\%$

Waarde	€	100.000	€	200.000	€	300.000	€	400.000	€	600.000	€	800.000	€	1.000.000	€	1.500.000	€	2.000.000	€	3.000.000
Categorie	1	3%		3%		3%		2%		2%		2%		2%		1%		1%		
	2	3%		4%		3%		3%		2%		2%		2%		1%		1%		
	3	4%		5%		4%		3%		3%		3%		2%		1%		1%		
	4	5%		6%		5%		4%		3%		3%		2%		2%		1%		
	5	6%		7%		6%		5%		4%		3%		3%		2%		1%		
	6	7%		9%		7%		5%		4%		4%		3%		2%		1%		
	7	8%		10%		8%		6%		5%		4%		3%		2%		1%		
	8	9%		12%		9%		7%		6%		5%		4%		2%		2%		

Tabel 7

*(WOZ- of verkoopwaarde – waarde laagste kolom) / delta waarde laagste en hoogste kolom) * (percentage laagste kolom + delta percentage hoogste en laagste kolom).*

Met het waardedalingspercentage wordt vervolgens uitgerekend wat de waarde van de woning had moeten zijn als het object niet in een gebied had gestaan waar sprake is van waardedaling door bevingen door gaswinning. Het verschil tussen die waarde en de huidige waarde, is de waardedaling.

Een object met een WOZ-waarde van € 140.000

Percentage waardedaling op basis van zwaartecategorie & WOZ-waarde = 3,40%

Zonder bevingen was de WOZ: $\text{€ } 140.000 / (100\% - 3,40\%) = \text{€ } 144.928$

Vergoeding = € 4.928 (= 3,52%)

VRAGEN AAN DE ADVIESCOMMISSIE WAAARDEDALING NIET-WONINGEN

Inleiding

Bij het uitwerken van de Regeling waardedaling niet-woningen (Rwnw) loopt de IMG-projectgroep die zich hiermee bezighoudt tegen enige zaken aan waarover zij uw adviescommissie wil bevragen. Het betreft 1) de waardedalingspercentages, 2) de forfaitaire vergoedingen voor de categorie onder de € 100.000, 3) de verdeling van de schadevergoeding bij verkochte objecten en 4) een meer praktische vraag over uitsluitingen op basis van soort-objectcodes.

1. Waardedalingspercentages

Allereerst merken wij op dat wij overeenkomstig het advies van uw commissie (o.a. blz. 70) naar de precieze WOZ-waarden kijken en die vertalen naar een positie tussen de twee grenswaarden, in plaats van een vast waardedalingspercentage voor een gehele WOZ-categorie. Dus in plaats van dat alle objecten tussen € 300.000 – € 400.000 in zwaartecategorie 1 een waardedaling van 3% hebben, heeft bijvoorbeeld een object van € 300.000 in zwaartecategorie 1 een waardedaling van 3%, een object van € 350.000 een waardedaling van 2,5% en een object van € 400.000 2% waardedaling.

Om te bezien in hoeverre de Rwnw aansluit bij wat als ijkpunt kan worden gezien voor aanvragers, hebben wij een vergelijking gemaakt tussen de Regelingen voor Woningen (Rww) en de Rwnw. Immers; aanvragers voor Rwnw zullen in verreweg de meeste gevallen eveneens een aanvraag voor Rww hebben gedaan voor het pand dat zij bewonen of waarvoor een dubbele bestemming geldt.

Voor de objecten in de dataset is zowel het percentage waardedaling als het vergoedingsbedrag berekend aan de hand van de methodiek die wordt gehanteerd voor de Rww, en via de matrix-methodiek zoals die wordt geadviseerd in uw advies.

Vervolgens zijn de resultaten met elkaar vergeleken om een indruk te krijgen van de mate waarin de vergoedingen op basis van de Niet-Woningen-matrix zouden afwijken van de vergoedingen indien deze berekend zouden worden op basis van de Rww-methodiek. De uitkomst is dat de vergoedingen vaak hoger uitvallen bij berekening aan de hand van de Niet-Woningen-matrix.

Daarnaast is te zien dat het waardedalingspercentage bij berekening volgens de Rww-methodiek in de meeste gevallen onder 3% ligt, terwijl het waardedalingspercentage bij berekening volgens de Niet-Wonen matrix meestal boven 3% uitkomt. Zie voor dit alles Bijlage 1.

In het algemeen geldt dat bedrijfsobjecten te snel in een hoge schadecategorie terechtkomen en dat het waardedalingspercentage (te) hoog is voor objecten met – kort gezegd – een lage WOZ-waarde in de lagere zwaartegradaties.

Vragen

- I. Is een regeling met een meer glijdende schaal, zoals hierboven is geschetst aan de hand van de voorbeelden tussen € 300.000 en € 400.000 en in Bijlage 1 omschreven, naar de mening van uw commissie een adequate vertaling van de matrix in het advies?
- II. Zoals beschreven, komt er bij de uitwerking/verfijning van de matrix een ander beeld naar voren dan op grond van uw advies kon worden verwacht, namelijk veelal hogere percentages waardedaling dan volgens de Rww.
 - a. Kan uw commissie deze discrepantie verklaren?
 - b. Zou uw commissie met deze wetenschap tot een andere matrix zijn gekomen?
 - c. Indien uw commissie de vorige vraag bevestigend beantwoordt, is uw commissie in staat om de matrix binnen één maand in overeenstemming te brengen met de

conclusies in het advies?

2. Forfaitaire vergoedingen

Uw commissie adviseert forfaitaire vergoedingen toe te kennen voor de categorie onder de € 100.000. Bij objecten met een (zeer) geringe waarde zou dit echter leiden tot buitenproportionele vergoedingspercentages. Geringe WOZ-waardes komen in een ruim aantal object categorieën voor.

Vraag

- III. Licht het in de lijn van uw advies om een minimum WOZ-waarde vast te stellen waaronder geen aanleiding bestaat voor vergoeding? En zo ja, welke waarde zou dat naar uw mening moeten zijn?
- a. Indien u de vorige vraag ontkennend beantwoordt, op welke manier zou dan – wederom in de lijn van uw advies – kunnen worden voorkomen dat buitenproportionele vergoedingen ontstaan?

3. Verdeling schadevergoeding bij verkocht object

Een aparte categorie aanvragen vormen de aanvragen die betrekking hebben op de waardedaling bij verkoop van een object in de periode 16 augustus 2012 – 1 januari 2021. Daarbij komt de vraag naar boven op welke wijze de schadevergoeding moet worden verdeeld tussen verkoper en koper. Die vraag behoorde niet tot de door het IMG aan uw commissie voorgelegde vragen, dus daarop gaat u in uw advies niet in.

In het algemeen proberen wij de Rwnw enerzijds zoveel mogelijk op uw advies te baseren en anderzijds zoveel mogelijk te laten aansluiten op de Rww. Bij de vraag naar de verdeling van de schadevergoeding tussen verkoper en koper speelt het volgende.

De matrix in uw advies is opgebouwd op basis van schade- en trillingsintensiteit. In de Rww krijgt de verkoper het imago-effect vergoed (circa 2,07 procent), verder wordt de vergoeding verdeeld op basis van het aantal bevingen vóór en na de datum van verkoop. (Bevingen die ter plaatse trillingen veroorzaken van minimaal 2,9 mm/s met een overschrijdingskans van meer dan 50%.)

In beginsel ligt het voor de hand de verdeling in de Rwnw op dezelfde manier te benaderen; dus te kijken naar bevingen die leiden tot schade aan gevoelige objecten (2,9 mm/s 50%). Aansluiten bij verdeling op basis van zware bevingen leidt evenwel tot drie dilemma's:

- Anders dan in de Rww neemt uw commissie de beving met de hoogste trillingssnelheid als uitgangspunt voor de plaatsing in een categorie. De Rww doet dat op basis van het aantal bevingen met een trillingssnelheid van 2,9 mm/s met een overschrijdingskans van 50%.
- De matrix is opgebouwd op basis van postcode-4-gebieden, in de Rww zijn de bevingen bepaald op basis van postcode-6-gebieden.
 - o Als de verdeling toch plaatsvindt op basis van postcode-4-gebieden om aan te blijven sluiten bij de matrix, leidt dit mogelijk tot meer bevingen in een gebied, met als gevolg een andere verdeling dan op basis van de Rww.
- In de Rww zijn in een groot aantal postcode-4-gebieden uitsluitend vergoedingen voor het imago-effect toegekend, in die gebieden zijn geen bevingen van 2,9 mm/s 50% of zwaarder geregistreerd.
 - o Oplossing kan zijn: de gehele vergoeding uitkeren aan de verkoper. Het risico op rompslomp/hogere verbouw/nieuwbouw kosten zit met de overgang van gebied zonder aardbevingen naar gebied met aardbevingen. (Cf. 10.2.1 blz. 57 van uw advies.)

Bij het voorgaande moet ook worden bedacht dat het negatieve imago-effect al is verdisconteerd in de gevoeligheidsanalyse.¹

Vragen

- IV. Bovenstaande in aanmerking genomen, valt er naar de mening van uw commissie een logische verdeling te maken op basis van het advies/de matrix, en zo ja op welke manier?
- V. Als zo'n logische verdeling naar uw mening niet kan worden gemaakt, zou dan een verdeling op basis van eigendomsperiode mogelijk zijn, waarbij het zwaartepunt bij de verkoper komt te liggen? Hierbij kan er ook aan worden gedacht om vanuit ruimhartigheid een "opslag" toe kennen aan de verkoper, zodat de totale vergoeding voor verkoper en koper meer bedraagt dan de volledige waardedaling. Dus bijvoorbeeld beiden de helft, en dan twintig procent extra voor de verkoper.
- VI. Als de vorige verdelingen van de vergoeding bij aan-/verkoop naar de mening van uw commissie niet mogelijk of gewenst zijn, welke aanpak adviseert u dan?

4. Soort-objectcodes

Aanvragen voor vergoeding op basis van de Rwnw zullen zoveel mogelijk geautomatiseerd worden afgehandeld. Dat betekent onder meer dat wij direct bij indiening van een aanvraag willen kunnen vaststellen of die betrekking heeft op niet-woningen waarbij wel of geen sprake is van waardedaling.

Het onderscheid van de in- en uitsluitingen geschiedt op basis van de WOZ-soort-objectcodes. Met Bijlage 2 *Tabel publiek vastgoed* heeft uw commissie een eerste aanzet gegeven voor objecten die op grond van de soort-objectcode (publiek vastgoed) kunnen worden uitgesloten.

Naast de uitsluiting van publiek vastgoed moeten naar onze mening ook objecten worden uitgesloten die geen verblijfsobject zijn of niet duurzaam met de grond verbonden zijn. Wij stellen ons daarom de vraag of een onderling onderscheid kan worden gemaakt tussen 1) objecten die al dan niet duurzaam met de grond zijn verbonden, en 2) soorten gebouwen en ruimtes, meer in het bijzonder of het al dan niet verblijfsobjecten betreft. Dit met uitzondering van cultuurgronden, waarover uw adviescommissie het IMG nader adviseert.

In de *Catalogus basisregistratie WOZ* staat (blz. 16, 2.1.3): "...de relatie vastgelegd met de verblijfsobjecten en de panden uit de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG). Dit betekent dat tot één WOZ-object één of meer (delen van) verblijfsobjecten en één of meer (delen van) panden uit de Basisregistraties adressen en gebouwen kunnen behoren."

Vragen

- VII. Bijlage 2 bevat een overzicht van soort-objectcodes die naar onze (voorlopige) mening wel of niet moeten worden uitgesloten, of waarover nog moet worden besloten (kolom E). Daarin is de *Tabel publiek vastgoed* uit uw advies verwerkt. Kolom G bevat een aantal vragen.
 - a. Kan uw commissie zich vinden in de in kolom E weergegeven besluiten, dat wil zeggen liggen deze in de lijn van uw advies?
 - b. Kan uw commissie uitsluitsel geven over de in kolom E geel gearceerde soort-objectcodes en de in kolom G gestelde vragen, eveneens zodat deze in de lijn van uw advies liggen?
 - c. Is de vraag welke objecten moeten worden in- of uitgesloten naar uw mening volledig beantwoord met het overzicht in Bijlage 2?
 - d. Als uw commissie de vorige vraag ontkennend beantwoordt, op welke manier zou naar uw mening nog een verder onderscheid moeten worden gemaakt?

¹ **NB** In uw advies wordt ten onrechte 2,7% genoemd als percentage voor het imago-effect in de Rww. Dat moet zijn 2,07%. Hierdoor klopt de laatste zin op blz. 75 van het advies niet, namelijk dat de in het advies genoemde percentages voor het imago-effect, tussen de 1,5% en 2,5%, lager zijn dan in de Rww.

7.

BEKNOPT VERSLAG OVERLEG
COMMISSIE WAARDEDALING NIET-WONINGEN – PROJECTGROEP IMG WNW

14 september 2023, kantoor Van Ameyde te Zwolle

Aanwezig:

Commissie

Lid adviescommissie

Lid adviescommissie

Lid adviescommissie

Lid adviescommissie

Lid adviescommissie

Afwezig: Lid adviescommissie

Projectgroep Waardedaling niet-woningen IMG

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Beide

5.1.2.e

I. Glijdende schaal – forfaitaire vergoedingen

Gesproken wordt over het vaststellen van een bepaalde WOZ-waarde als eventuele ondergrens voor schadevergoeding, forfaitaire vergoedingen tot € 100.000 of € 200.000 en over de samenhang met de verschillende soort-objectcodes (SOC).

Desgevraagd antwoordt Lid adviescommissie dat zo'n ondergrens vanuit oogpunt van taxatie niet goed verdedigbaar is.

Noot: na afloop van het plenaire overleg hebben Lid adviescommissie, Lid adviescommissie, 5.1.2.e en 5.1.2.e de WOZ-categorieën van € 0-100.000 en van € 100.000-200.000 meer in detail bekeken. In de laatstgenoemde categorie blijken vooral objecten voor te komen die als zakelijk (buiten de hobbysfeer) aangemerkt kunnen worden. Ook in de categorie tot € 100.000 geldt dat geen strakke ondergrens te definiëren is. Ook objecten met een lage WOZ-waarde kunnen namelijk niet altijd buiten de zakelijke sfeer geplaatst worden.

II. Hogere percentages dan Rww

Over de verschillen tussen de waardedalingen volgens de matrix en de Regeling waardedaling woningen van het IMG (Rww) c.q. de vaak hogere percentages vergoedingen volgens de matrix, merkt Lid adviescommissie op dat een van de oorzaken, los van het al eerder geconstateerde verschil tussen het gebruik van postcode-4 (matrix) versus postcode-6 (Rww), is dat de Rww geen bovengrens hanteert. Naar de mening van de commissie daalt een niet-woning immers niet meer in waarde als deze een (WOZ-)waarde van meer dan € 3.000.000 heeft.

Het beeld tussen Rww en Rwnw wordt verder vertekend door de aanwezigheid van bedrijfsterreinen en dergelijke. Daardoor zijn er een aantal postcodes die geen of nauwelijks woningen bevatten en kunnen grote onderlinge verschillen in waardedalingpercentages ontstaan tussen dicht bij elkaar gelegen postcodes.

Bij verkoop van niet-woningen is het vaak niet juist om van de koopsom uit te gaan. In veel gevallen gaat het om verkopen van portefeuilles met meer objecten, met als gevolg daarvan veel hogere koopprijzen. De commissie gaat uit van de WOZ-waarde (gebruiker). In dit verband: de bepaling van de WOZ-waarde van woningen geschiedt op een andere manier dan van niet-woningen.

In het laatste geval kent de Onroerendezaakbelasting een eigenaars- en een gebruikersdeel. Bijvoorbeeld voor een winkelpand wordt zowel belasting geheven voor het eigenaars- als het gebruikersdeel. Is de eigenaar ook de gebruiker, dan betaalt deze dus beide belastingen. Is er een andere gebruiker, dan betaalt die de belasting voor het gebruikersdeel. Betreft het een winkel met een woning erboven, dan ziet het gebruikersdeel uitsluitend op het winkelgedeelte en wordt op de bovenwoning enkel de eigenaarsbelasting geheven. WOZ-taxaties van woningen zijn vaak comparatief, bij niet-woningen gebeurt dit doorgaans aan de hand van de in het pand te genereren inkomsten. Hetzelfde gebeurt als het om een combinatiepand gaat, met een woon- en bedrijfsgedeelte.

[De adviescommissie geeft in haar definitieve beantwoording op de door het IMG gestelde vragen nadere toelichting op haar antwoord op deze vraag, inclusief een verklaring van de verschillen tussen de Rww en de matrix.](#)
[Idem over de invulling van forfaitaire vergoedingen \(met inachtneming van de in de noot onder vraag I genoemde bevindingen\).](#)

- c. De commissie zou niet tot een andere matrix zijn gekomen.
- d. Niet van toepassing (cf. het antwoord op c).

III. *Forfaitaire vergoedingen – ondergrens WOZ-waarde hanteren?*
Zie hiervoor onder I.

IV.
Over de situatie bij verkoop merkt **Lid adviescommissie** op dat zich hier wel een verschil voordoet vergeleken met de Rww: aangezien bij de koop en het eigendom van een woning niet uitsluitend zakelijke overwegingen een rol spelen, maar zeker ook emotionele, is het begrijpelijk dat ook de koper in de Rww nog een vergoeding ontvangt als zich na de koop nog zware bevingen voordoen. Deze emotionele overweging spelen niet bij bedrijfspanden. De eventuele rompslomp etc. die volgt na een nieuwe beving wordt geacht te zijn verdisconteerd in de koopprijs. Een nieuwe beving zal immers geen invloed hebben op de gegenereerde omzet e.d.
Noot: voor eventueel omzetverlies tijdens de periode waarin de aardbevingsschade aan een pand wordt hersteld, kan de eigenaar-gebruiker of huurder een aanvraag indienen voor vergoeding van bijkomende kosten.)
Lid adviescommissie vult aan dat de vergoedingen volgens de Rww tot stand zijn gekomen op basis van metingen van de waardedalingen. Voor niet-woningen zijn die gegevens er niet, en heeft de commissie die waardedalingen noodgedwongen moeten taxeren.

Gezien het gesignaleerde verschil tussen de koop en het eigendom van een woning en van een niet-woning, is de conclusie dat in de Rwnw geen vergoeding aan de koper zou moeten worden toegekend.

[De adviescommissie neemt ook dit punt mee in haar definitieve beantwoording van de door het IMG aan haar gestelde vragen.](#)

Bij de afhandeling van de aanvragen om vergoeding van waardedaling van niet-woningen kunnen zich enige praktische problemen voordoen door een gewijzigde situatie, waaronder:

- Een samengevoegde SOC.
- Een bedrijfspand is inmiddels woning geworden. Het IMG moet nagaan of geen dubbele vergoedingen worden toegekend.
- Door gemeentelijke herindelingen kan het moeilijk zijn oude WOZ-waarden boven tafel te krijgen.

De definitie van “publiek vastgoed” in het advies is nog geldend (dat wil zeggen ook nadat is “gesleuteld” aan de SOC-lijsten).

Noot: in verband met de vraag bij welke soort-objectcodes al dan niet sprake is van waardedaling, zijn Lid adviescommissie, Lid adviescommissie, 5.1.2.e en 5.1.2.e na afloop van het plenaire overleg de soort-objectcodes langsgeslagen en hebben de adressen toegevoegd aan de objecten met een SOC met de vermelding "te onderzoeken" op de SOC-lijst. Hiermee heeft de adviescommissie de informatie die zij nodig heeft om tot een definitieve conclusie te komen.

De adviescommissie levert een overzicht waarop per SOC staat aangegeven of deze in- of uitgesloten moet worden, of dat maatwerk is vereist omdat de SOC onvoldoende informatie geeft. Bij uitsluiting van een SOC geeft de commissie wat daarvoor de reden is.

In antwoord op een opmerking van 5.1.2.e zegt Lid adviescommissie dat de eventuele korting op de vergoeding van de waardedaling wegens ondernemersrisico niet voor de hand ligt: bij onrechtmatige daad komt ondernemersrisico immers niet aan de orde. Van mogelijke (ongeoorloofde) staatssteun is geen sprake bij enkel vergoeding van de daadwerkelijke schade. Bij een ruimhartige vergoeding hoeft dit niet zonder meer het geval te zijn. Van belang is ook het onderscheid tussen het vaststellen van de hoogte van schade en de grondslag van de schade. Een element van staatssteun zou gevonden kunnen worden in het verschil tussen de Rwnw versus het arrest van de Hoge Raad van 19 juli 2019. Noot: de Hoge Raad overweegt in het arrest dat de omvang van de schade (d.i. waardedaling van woningen in het aardbevingsgebied) pas begroot kan worden op het moment dat sprake is van een geofysisch voldoende stabiele toestand. Daarvan was in 2019 nog geen sprake (en nu evenmin). Wel heeft de rechter de mogelijkheid om aan een benadeelde een voorschot toe te kennen.

Als de adviescommissie naar aanleiding van de namens het IMG gestelde vragen dan wel anderszins tot andere conclusies, standpunten etc. komt dan in het advies staan, geeft zij die verschillen expliciet aan.

Tijdpad:
De adviescommissie levert de nadere toelichting/definitieve beantwoording van de vragen uiterlijk op 1 oktober a.s. aan het IMG.

Buiten reikwijdte

[Redacted text block containing multiple lines of greyed-out content]



Buiten reikwijdte

Ter (voorlopige) besluitvorming.

Bijgevoegd: *a. Notitie regeling waardedaling niet-woningen (nazending)*
b. Notitie contouren regeling waardedaling niet-woningen (bestuursvergadering 17 mei 2023)
Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

7. **Rondvraag**

Buiten reikwijdte



8a.

Notitie

Aan: Bestuur IMG
Van: BJZS 5.1.2.e
Datum: 12 oktober 2023
Onderwerp: Waardedaling niet-woningen (voortgang)

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

1. Inleiding

Het bestuur heeft op 18 februari 2021 een adviescommissie benoemd om te onderzoeken of het mogelijk is om waardedaling van niet-woningen buiten verkoopsituaties te vergoeden. Op 1 februari 2023 heeft de adviescommissie een adviesrapport ('**Advies**') opgeleverd. Daarover bent u in de notitie van 21 februari 2023 reeds geïnformeerd.

In de bestuursvergadering van 23 februari 2023 heeft uw bestuur besloten om het Advies openbaar te maken en de opdracht gegeven om de regeling verder uit te werken. Naar aanleiding hiervan is binnen het IMG een projectgroep gestart met als doel het advies te vertalen naar een uitvoerbare regeling voor de waardedaling van niet-woningen ('**NW-Regeling**').

Op 17 mei 2023 heeft uw bestuur ingestemd met de contouren van de NW-Regeling zoals voorgesteld door de projectgroep, inclusief de daarin voorgestelde matrix voor de berekening van de waardedaling (zie bijlage). Vervolgens heeft de projectgroep nadere vragen aan de adviescommissie gesteld in verband met de vertaling van het advies naar beleid en een regeling. Deze antwoorden zijn 11 september jl. ontvangen.

Buiten reikwijdte

3. Niet-woningen

De projectgroep is van start gegaan met de voorbereidingen voor de uitvoering van de NW-regeling. Daartoe heeft de projectgroep een aantal aanvullende vragen gesteld aan de adviescommissie. De antwoorden hebben op één punt geleid tot een gewijzigde inzicht ten opzichte van het initiële advies van de adviescommissie. Voor het overige hebben de antwoorden duidelijkheid gegeven over een aantal vragen/dilemma's.

Minimum WOZ-waarde

In het concept advies heeft de adviescommissie een minimum WOZ-waarde gehanteerd waaronder geen aanleiding zou bestaan voor een vergoeding van eventuele waardedaling gelet op het relatief economisch belang. Dit betekende dat niet-woningen met een waarde lager dan € 200.000,- niet in aanmerking zouden komen voor een vergoeding onder de NW-regeling.



De adviescommissie heeft toch aanleiding gezien deze drempel te verlagen naar €50.000,- om discussies over de drempel van € 200.000,- niet goed uitlegbaar is. Hierop is de matrix van de adviescommissie op aangepast.

Gevraagd besluit:

- o De projectgroep vraagt uw bestuur om in stemmen met de verlaging van het drempelbedrag naar € 50.000,-.

Toepassing matrix

Een eerste vraag aan de adviescommissie betrof de hoogte van de te verwachten uit te keren vergoedingen. Aanvankelijk was de verwachting dat de te vergoeden bedragen voor waardedaling van de circa 7000 niet-woningen in vergelijking lager zouden uitvallen dan die voor woningen. Na ontvangst van de dataset van de adviescommissie heeft de projectgroep analyses uitgevoerd. Uit deze analyse is duidelijk geworden dat de vergoedingen voor de niet-woningen in veel gevallen hoger kunnen uitvallen dan voor de woningen, met dien verstande dat de vergoeding afneemt naar mate de WOZ waarde toeneemt. De adviescommissie heeft met de uitkomsten van de analyses onderschreven dat IMG de waardedaling kan berekenen met toepassing van de matrix zoals opgenomen in het advies.

Gevraagd besluit:

- o Instemming met de toepassing van de matrix voor de behandeling van de waardedalingsverzoeken.

Toekenning vergoeding in koop-/verkoopsituaties

Ten slotte liep de projectgroep tegen een vraag/dilemma aan hoe om te gaan met waardedaling in situaties van verkoop. Het initiële advies van de adviescommissie zag uitsluitend op niet-woningen buiten verkoopsituaties. Ondanks een gering aantal transacties van niet-woningen zijn in de waardedalingsperiode wel degelijk een aantal niet-woningen verkocht. De vraag is hoe om te gaan met deze gevallen.

De adviescommissie heeft geadviseerd om de vergoeding van de waardedaling geheel toe te laten komen aan de verkoper. Anders dan bij woningen gaat de adviescommissie hierbij uit van een ondernemer die een (economische) risico inschatting maakt bij de aankoop van een niet-woning. Dat maakt dat de koper in deze situaties een bewuste afweging maakt en dit tot uitdrukking komt in de uiteindelijke onderhandelde aankoopprijs. Het waardeverlies realiseert zich volgens de adviescommissie bij de verkoper.

Omdat de verkoopprijs bij commercieel vastgoed in de meeste gevallen geen goede indicatie geeft van de waarde van een object (bijvoorbeeld door portefeuilletransacties of verrekenen van zaken als goodwill) adviseert de commissie IMG om in alle gevallen uit te gaan van de WOZ-waarde van een niet-woning, zowel in aan- als verkoopsituaties.

Gevraagde besluiten:

- o De projectgroep vraagt uw bestuur om in te stemmen de vergoeding voor waardedaling in verkoopsituaties geheel toe te laten komen aan de verkoper.
- o De WOZ waarde ten tijde van verkoop in de waardedalingsperiode als uitgangspunt te nemen bij de berekening van de waardedaling en niet de verkoopprijs in geval van verkoopsituaties van niet-woningen.

Cumulatie van waardedalingsvergoeding

In enkele gevallen heeft een eigenaar van een niet-woning al eerder een – lagere - vergoeding ontvangen van de NAM voor de waardedaling van de niet-woning. Deze vergoedingen zijn (bijvoorbeeld) vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. In andere gevallen komen niet-woningen in aanmerking voor sloop-nieuwbouw (of dit heeft al plaatsgevonden).

Gevraagd besluit:

- o Om een cumulatie van vergoedingen te voorkomen, en daarmee overcompensatie, adviseert de projectgroep uw bestuur om in te stemmen om eerder ontvangen – lagere – vergoedingen te verrekenen met de waardedaling op basis van de matrix.



In geval van een reeds gesloten vaststellingsovereenkomst of sloop-nieuwbouw adviseert de projectgroep om geen waardedaling toe te kennen. Kan uw bestuur hiermee instemmen?

Vergelijking met waardedaling woningen

De NW-regeling zoekt nauwe aansluiting bij de Regeling waardedaling woningen (RWW). Zo is het waardedalingsgebied in de NW-regeling gelijk aan die van de RWW. De grondslag voor de vergoeding is de WOZ-waarde, dit geldt zowel voor verkochte- als niet-verkochte niet-woningen.

De regelingen voor woningen en niet-woningen zijn niet identiek. Dat kan ertoe leiden dat bij de toepassing van de berekeningsmethodiek van beide regelingen op het zelfde adres verschillende uitkomsten (vergoedingen) kunnen ontstaan. De adviescommissie is ook gevraagd om te reflecteren op deze mogelijke verschillen. Deze zijn volgens de adviescommissie te verklaren door de benadering in 'de taxatiewereld' een koper van een niet-woning rationeler handelt dan een koper van een woning en een economische risico inschatting maakt (zie hierboven). Daarnaast zijn de waardedalingspercentages voor de waardedaling van woningen gedaald door een stijgende woningmarkt.

3c. Planning

- 11 oktober 2023
 - o Bijeenkomst MKB-tafel. Jan Wierenga (bestuur) en 5.1.2.e zijn aanwezig om toelichting te geven over de uitwerking van de NW-regeling in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van MKB, Groninger Gas Beraad, Groninger Bodem Beweging, S&S, Provincie en EZK.
- November 2023
 - o Start behandeling eerste zaken waardedaling niet-woningen conform toezegging: 80 lopende aanvragen van verkochte niet-woningen die vanaf juli 2021 zijn ingediend.
 - o Team afhandelaren nu beschikbaar en inzetbaar. Insteek is een duidelijken en persoonlijke aanpak van de zaken.
- April 2024
 - o Start behandeling zaken van *niet*-verkochte niet-woningen. Het inrichten van de IV omgeving zal Q1 2024 worden afgerond. Dan zijn alle data verwerkt voor de niet-verkochte niet-woningen zodat met de uitvoering van deze categorie kan worden begonnen).

Buiten reikwijdte

4. Gevraagde besluitvorming (resumé)

De projectgroep vraagt het bestuur om in te stemmen met:

- Buiten reikwijdte
- Toepassing van de matrix voor de behandeling van de waardedalingsverzoeken
- De WOZ waarde als uitgangspunt wordt genomen bij de berekening van de waardedaling en niet de verkoopprijs in geval van verkoopsituaties van niet-woningen;
- Het waardeverlies van een verkochte niet-woning geheel te vergoeden aan de verkoper;
- Het starten met de behandeling van de zaken van de NW-regeling in november 2023 (verkochte niet-woningen) en april 2024 (niet-verkochte niet-woningen).

Kunt u hiermee instemmen?

Verslag

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Omschrijving	Bestuursvergadering IMG
Vergaderdatum en -tijd	Donderdag 12 oktober 2023, 12.00 – 15.00 uur
Vergaderplaats	Cascadeplein 6, Korenbeurs
Aanwezig	Henk Korvinus, Menno Bouwes, Els van Schie, Jan Wierenga, 5.1.2.e Olivier de Bruijne, Siebe Keulen, Jaap Eikelboom, 5.1.2.e, 5.1.2.e
Afwezig m.k.	5.1.2.e, 5.1.2.e

[illegible]



Buiten reikwijdte	



Buiten reikwijdte

5. Waardedaling niet-woningen en advies cultuurgronden

Het bestuur is in de bestuursvergadering van 17 mei 2023 akkoord gegaan met de uitgewerkte contouren van de regeling waardedaling niet-woningen en het als eerste oppakken van de zaken uit de voormalige pilot verkochte panden. Vervolgens is gestart met een verdere uitwerking en het voorbereiden van de uitvoering van de regeling. Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Besluitpunten:

- Het bestuur gaat akkoord met de verlaging van het drempelbedrag naar 50.000 euro.
- Het bestuur gaat akkoord met het toepassen van de matrix – Buiten reikwijdte geeft aan dat ten tijde van de eerste nota (contouren) de matrix nog niet was doorgerekend, daarom een gewijzigd inzicht in deze nota.
- Het bestuur gaat akkoord met het in verkoopsituaties toekomen van de vergoeding aan verkoper en het nemen van de WOZ-waarde op verkoopdatum als uitgangspunt.
- Indien de waardedaling is opgenomen in een VSO met de NAM is het IMG niet bevoegd en kan er geen (aanvullende) waardedaling toegekend worden. Tevens wordt er geen waardedaling toegekend bij sloop/nieuwbouw.

De hoogte van de WOZ waarde is door een deel van de Gemeenten aangepast in verband met de gaswinning. Hiermee wordt geen rekening gehouden in de regeling, de aankondiging en peildatum zijn zo gekozen dat bezwaar tegen WOZ-waarde nog mogelijk was.

Voor wat betreft de overeenkomst tussen waardedaling woningen en niet-woningen: dit betreft het gebied, de WOZ-waarde als grondslag, en de wijze van (geautomatiseerde) uitvoering van de regeling.

Het bestuur verzoekt de 80 verkochte panden uit de eerdere pilot af te gaan handelen conform de besloten lijn, en tijdens dit proces te bekijken welke issues er zijn en het bestuur hierover te informeren.

De IV-prioritering wordt door de directe besproken, ambitie is om in Q2 2024 de regeling te kunnen starten.

Buiten reikwijdte



7. Rondvraag

Er zijn geen punten voor de rondvraag.



11.

Agenda

Omschrijving Bestuursvergadering IMG
Vergaderdatum en -tijd Donderdag 14 december 2023, 12.30 – 16.00 uur
Vergaderplaats Cascadeplein 6, zaal Martinatoren

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

1. Vaststelling agenda en mededelingen

Buiten reikwijdte

2. Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

3. Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

4. Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte



5. Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

6. **Waardedaling niet-woningen**

Op basis van de eerdere bestuursbesluiten is de regeling waardedaling niet-woningen uitgewerkt.
Ter besluitvorming.

Buiten reikwijdte

Bijgevoegd:

- a. Adviesnota regeling waardedaling niet-woningen
- b. Procedure en werkwijze waardedaling niet-woningen
- c. Update stand van zaken waardedaling niet-woningen

7. Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

8. **Rondvraag**

9. **Ter kennisname**

Buiten reikwijdte



Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

11a.

Adviesnota Bestuur

Onderwerp	: Start behandeling waardedaling-niet woningen
Datum	: 27 november 2023
Contactpersoon (auteur)	: 5.1.2.e
Doel (<i>kies wat van toepassing is</i>)	: Ter besluitvorming
Vertrouwelijk (<i>kies wat van toepassing is</i>)	: Nee

Parafenroute

NB: Voor het plaatsen van een paraaf van een onderdeel moet dit onderdeel de kans hebben gekregen de adviesnota in zijn geheel te lezen en te beoordelen.

Onderdeel	Overleg gevoerd met (naam)	Paraaf (Vul in 'akkoord')
Afdelingen		
Klantcontact- en dienstverlening		
Schade Expertise en Herstel		
Bestuurlijke & Juridische Zaken en Schadeafhandeling	5.1.2.e	Akkoord
Regiebureau		
Informatievoorziening (incl. Data & Inzicht)		
Communicatie		
Bedrijfsvoering: <i>Financiële toets</i> <i>Personele toets</i>		
Programma's		
PEAG implementatie (<i>indien van toepassing</i>)		
Organisatie & Besturing (<i>indien van toepassing</i>)		
Portefeuillehouders		
MT	Olivier de Bruijne (gedelegeerd aan 5.1.2.e)	Akkoord
DT	Jaap Eikelboom	Akkoord
Bestuur (<i>indien van toepassing</i>)	Jan Wierenga	Akkoord

Vervolgstappen

Moet worden geagendeerd in:	Advies
Ondernemingsraad (<i>kies wat van toepassing is</i>)	Nee



1. Inleiding

Het bestuur heeft op 18 februari 2021 een adviescommissie benoemd om te onderzoeken of het mogelijk is om waardedaling van niet-woningen buiten verkoopsituaties te vergoeden. Op 1 februari 2023 heeft de adviescommissie een adviesrapport ('**Advies**') opgeleverd. Daarover bent u in de notitie van 21 februari 2023 reeds geïnformeerd.

In de bestuursvergadering van 23 februari 2023 heeft uw bestuur besloten om het Advies openbaar te maken en de opdracht gegeven om de regeling verder uit te werken. Naar aanleiding hiervan is binnen het IMG een projectgroep gestart met als doel het advies te vertalen naar een uitvoerbare regeling voor de waardedaling van niet-woningen ('**NW-Regeling**').

Op 17 mei 2023 heeft uw bestuur ingestemd met de contouren van de NW-Regeling zoals voorgesteld door de projectgroep. Vervolgens heeft de projectgroep nadere vragen aan de adviescommissie gesteld in verband met de vertaling van het advies naar beleid en een regeling. Deze antwoorden zijn 11 september jl. ontvangen (en vertaald naar een concept uitvoeringsregeling).

Uw bestuur heeft op 12 oktober jl. ingestemd om van start te gaan met de behandeling van zaken van de NW-regeling in november 2023 (verkochte niet-woningen) en april 2024 (niet-verkochte niet-woningen).

Buiten reikwijdte



Ondertussen heeft de projectgroep het gehele advies uitgewerkt in een NW-regeling. Deze NW-regeling krijgt juridisch een plek in de Procedure en Werkwijze van het Instituut Mijnbouwschade Groningen ('**Procedure en Werkwijze IMG**'). Deze aanpassing moet eerst in de Staatscourant worden gepubliceerd om rechtskracht te krijgen. Daarvoor legt de projectgroep de voorgestelde (wijziging van de) Procedure en Werkwijze IMG ten behoeve van de NW-regeling hierbij voor aan uw bestuur.

2. Aanpassing Procedure en Werkwijze IMG

De projectgroep heeft het advies en de besluiten van uw bestuur (17 mei 2023 en 12 oktober 2023) vertaald in de Procedure en Werkwijze IMG (zie bijlage). De projectgroep vraagt uw bestuur hiermee in te stemmen, zodat publicatie in de Staatscourant kan plaatsvinden en de projectgroep conform eerder vastgestelde planning van start kan gaan met het behandelen van de eerste zaken waardedaling niet-woningen.



De planning ziet er als volgt uit:

- December 2023
 - o Start behandeling eerste zaken waardedaling niet-woningen conform toezegging: 80 lopende aanvragen van verkochte niet-woningen die vanaf juli 2021 zijn ingediend.
- April 2024
 - o Start behandeling zaken van *niet*-verkochte niet-woningen. Het inrichten van de IV omgeving zal Q1 2024 worden afgerond. Dan zijn alle data verwerkt voor de niet-verkochte niet-woningen zodat met de uitvoering van deze categorie kan worden begonnen).

Daarbij vraagt de projectgroep uw bestuur om twee zaken in overweging te nemen:

- **Buiten reikwijdte**



- **Terugwerkende kracht:**

Op 23 november 2023 is de laatste mogelijkheid om publicaties voor de Staatscourant aan te bieden dit jaar. De eerst volgende mogelijkheid om te publiceren in de Staatscourant is begin 2024. Dat zou betekenen dat niet dit jaar nog van start gegaan kan worden met de behandeling van de eerste NW-zaken conform toezegging. De projectgroep ziet wel een mogelijkheid om toch dit jaar van start te gaan met de behandeling van eerste de NW-zaken. Indien uw bestuur instemt met voorgestelde aanpassing Procedure en Werkwijze IMG dan zal deze op de website van het IMG worden gepubliceerd. De Procedure en Werkwijze heeft de status van een interne beleidsregel, waaraan vooral het IMG zelf gebonden is. Door deze te publiceren op de website van het IMG is het voor een ieder kenbaar. Dat verschaft aanvragers duidelijkheid over de behandeling van hun verzoeken. De publicatie in de Staatscourant kan dan op een later tijdstip gebeuren met terugwerkende kracht. Dit moet dan wel in de eerst volgende publicatie mogelijkheid van de Staatscourant gebeuren.

Gevraagd besluit:

Instemming met publicatie Procedure en Werkwijze met terugwerkende kracht in de Staatscourant en onmiddellijke publicatie op de website van het IMG.



3. Gevraagde besluitvorming (resumé)

De projectgroep vraagt het bestuur om in te stemmen met:

- De aanpassingen van de Procedure en Werkwijze IMG (onderdeel ten behoeve van de NW-regeling)
- **Buiten reikwijdte**
- Publicatie met terugwerkende kracht in de Staatscourant, maar wel onmiddellijke publicatie op de website van het IMG.

Kunt u hiermee instemmen?



Intern gebruik

Intern gebruik



Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

11c.

Adviesnota Bestuur

Onderwerp : Niet-Woningen: update start behandeling lopende dossiers
Datum : 8 december 2023
Contactpersoon (auteur) : 5.1.2.e
Doel (*kies wat van toepassing is*) : Ter kennisname
Vertrouwelijk (*kies wat van toepassing is*) : Nee

Parafenroute

NB: Voor het plaatsen van een paraaf van een onderdeel moet dit onderdeel de kans hebben gekregen de adviesnota in zijn geheel te lezen en te beoordelen.

Onderdeel	Overleg gevoerd met (naam)	Paraaf (Vul in 'akkoord')
Afdelingen		
Klantcontact- en dienstverlening		
Schade Expertise en Herstel		
Bestuurlijke & Juridische Zaken en Schadeafhandeling	5.1.2.e	Akkoord
Regiebureau		
Informatievoorziening (incl. Data & Inzicht)		
Communicatie		
Bedrijfsvoering: <i>Financiële toets</i> <i>Personele toets</i>		
Programma's		
PEAG implementatie (<i>indien van toepassing</i>)		
Organisatie & Besturing (<i>indien van toepassing</i>)		
Portefeuillehouders		
MT	Olivier de Bruijne (gedelegeerd aan 5.1.2.e)	nvt
DT	Jaap Eikelboom	nvt
Bestuur (<i>indien van toepassing</i>)	Jan Wierenga	Akkoord

Vervolgstappen

Moet worden geagendeerd in:	Advies
Ondernemingsraad (<i>kies wat van toepassing is</i>)	Nee



1. Inleiding

Uw bestuur heeft op 12 oktober jl. ingestemd om van start te gaan met de behandeling van zaken van de NW-regeling in november 2023 (verkochte niet-woningen) en april 2024 (niet-verkochte niet-woningen).

Ondertussen heeft de projectgroep het gehele advies uitgewerkt in een NW-regeling. Ook zijn de interne systemen (AOM) aangepast, is de noodzakelijke data (o.a. NAM VSO's) verzameld en zijn hulpmiddelen ontwikkeld zodat gestart kon worden met de inhoudelijke behandeling van de dossiers, vooruitlopend op de bredere openstelling van de regeling.

2. Voortgang

In november is het team gestart met de behandeling van de dossiers. Omdat deze dossiers lang on hold hebben gestaan en de Procedure en Werkwijze is gewijzigd, is ervoor gekozen om alle aanvragers te bellen om hen te informeren voordat zij de eerste brief met een nieuw dossiernummer zouden ontvangen. Naast het informeren hebben deze gesprekken ook als doel om de reactie van aanvragers te peilen.

Inmiddels zijn 36 aanvragers gebeld en de reacties zijn overwegend positief. De meesten zijn blij dat er nu eindelijk duidelijkheid komt. Dit lijkt men belangrijker te vinden dan de hoogte van het uiteindelijke bedrag.

Tot op heden heeft één aanvrager aangegeven niet akkoord te gaan met de behandeling volgens de matrix methode. De reden hiervoor is dat hij recht meent te hebben op een hogere vergoeding, omdat hij met zijn bedrijf veel meer schade heeft geleden dan enkel de waardedaling van het vastgoed. Dit dossier is bekend bij zowel het IMG als EZK. Met deze aanvrager is afgesproken dat er in januari een gesprek zal plaatsvinden om zijn specifieke situatie goed in kaart te brengen. Verwachting is dat zich met het openstellen van de regeling Waardedaling Niet-Woningen meer ondernemers zullen melden, die menen hun bedrijf tegen een lagere waarde te hebben verkocht of dat zij dit niet hebben kunnen verkopen door de ligging in het bevinggebied.

Eind november is het eerste besluit (toekenning) verzonden. Inmiddels zijn 6 dossier toekennend beschikt van de 36 dossiers die in behandeling zijn genomen. Hieronder een kort overzicht van de aantallen en bedragen:

5.1.2.e

De aanvragers van dossiers waarvoor uit het vooronderzoek bleek dat extra informatie nodig was zijn allemaal in de eerste fase gebeld. Ook zijn verschillende bijzondere situaties onderzocht en is hiervoor een werkwijze afgesproken, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de betaande werkwijze voor de Regeling Waardedaling-Wonen. Het team verwacht hierdoor in de komende weken te kunnen versnellen in het aantal beschikkingen dat per week wordt verzonden. Het streven is om de meeste dossiers eind januari 2024 beschikt te hebben, ruim voor de bredere openstelling van de regeling.

12.

Verslag

Cascadeplein 10
9726 AD Groningen

Antwoordnummer 3061
8000 WB Zwolle

0800 44 44 111
contact@schadedoormijnbouw.nl

Omschrijving	Bestuursvergadering IMG
Vergaderdatum en -tijd	Donderdag 14 december 2023, 12.30 – 14.30 uur
Vergaderplaats	Cascadeplein 6, Martinitoren
Aanwezig	Henk Korvinus (voorzitter), Menno Bouwes, Els van Schie, Jan Wierenga, Sylvia Wortmann, Olivier de Bruijne, Siebe Keulen, Jaap Eikelboom, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e

Afwezig

[Redacted content]

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte



Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

6. Waardedaling niet-woningen

Op basis van de eerdere bestuursbesluiten is de regeling Waardedaling niet-woningen uitgewerkt. De procedure en werkwijze zullen nog worden aangepast naar aanleiding van een aantal opmerkingen en komen daarna terug ter vaststelling.



Uit de update van de stand van zaken blijkt dat de eerste besluiten zijn verzonden.

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

8. **Rondvraag**

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]