



Waardedalingenregeling

Vergoeding voor
waardedaling

Voor woningeigenaren
in uw gemeente

Meerdere eigenaren? Dan kan ieder
voor zich een aanvraag doen.





Waardedaling

Door bevingen als gevolg van gaswinning zijn veel woningen in uw regio minder waard geworden. Het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) vergoedt deze schade via een Waardedalingsregeling. Ook u kunt daar een aanvraag voor doen. U leest er meer over in deze brochure.

Wat is waardedaling?

De Waardedalingsregeling biedt een vergoeding voor het verschil in waarde dat is ontstaan doordat een woning in een gebied staat waar aardbevingen voorkomen. Het kan betekenen dat uw woning minder waard is geworden. Uw woning kan ook minder hard in waarde zijn gestegen dan het geval zou zijn als er geen aardbevingen waren geweest.

NAM aansprakelijk, IMG handelt af

Het onafhankelijke en zelfstandige bestuursorgaan Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) handelt de schades af en besluit over uw aanvraag, namens de overheid. De NAM blijft als exploitant aansprakelijk voor de schade, maar heeft in de procedure geen rol.



Voor wie is de Waardedalingsregeling?

- ▶ **Iedereen die tussen 16 augustus 2012 en 1 januari 2019 (mede-)eigenaar was van een of meerdere woningen in het gebied waar waardedaling is vastgesteld. Het maakt niet uit of u het huis nog in bezit heeft of het huis na 1 januari 2019 heeft verkocht.**
- ▶ **Ook als u een huis in het waardedalingsgebied verkocht tussen 16 augustus 2012 en 1 januari 2019, komt u mogelijk in aanmerking. Het IMG rekent dan voor u uit of er in de periode, waarin het huis in uw bezit was, daadwerkelijk waardedaling heeft plaatsgevonden (en om hoeveel het dan gaat).**
- ▶ **Ook als u tussen 16 augustus 2012 en 1 januari 2019 een woning in eigendom kreeg, kan er waardedaling hebben plaatsgevonden. Het IMG rekent dan voor u uit of er waardedaling is geweest sinds het moment dat u het huis in bezit kreeg en hoeveel dat dan is.**

▶ De Waardedalingsregeling wordt gefaseerd opengesteld. Eigenaren die aan de beurt zijn, worden hier door het IMG voor benaderd. Sinds 1 september 2020 is het de bedoeling dat woningeigenaren in Loppersum en Appingedam hun aanvraag doen. Sinds 1 november 2020 eigenaren in Groningen en Het Hogeland. Nu, 1 januari 2021, volgen dan de eigenaren van woningen in (delen van) de gemeenten Delfzijl, Westerkwartier, Aa en Hunze, Oldambt en Midden-Groningen.

Ook als u uw huis niet heeft verkocht, kunt u bij het IMG een vergoeding krijgen voor de waardedaling van uw woning.



Wanneer is de Waardedalingsregeling niet van toepassing?

Er zijn situaties waarin u geen recht meer heeft op een vergoeding van de waardedaling. Bijvoorbeeld:

- als u al een vaststellingsovereenkomst heeft gesloten met de NAM voor de schade door waardedaling of verminderde waardeontwikkeling van uw woning.
- als u nog een procedure heeft lopen over een vergoeding voor waardedaling, bijvoorbeeld via de Stichting WAG, kunt u geen gebruik maken van de regeling. Dit is alleen anders als u deze procedure beëindigt voordat de rechter uitspraak heeft gedaan.
- als uw woning vanwege de versterking door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) gesloopt en nieuwgebouwd wordt of dat al is.



De methode voor de berekening

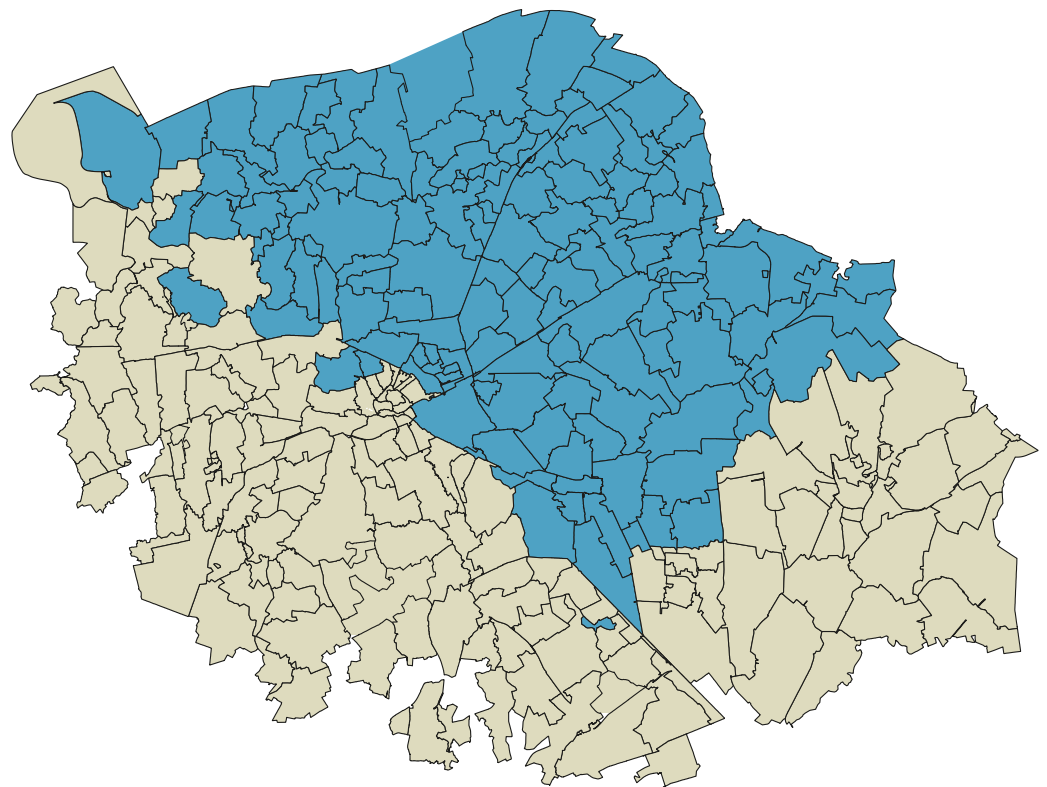
De waardedaling is in de eerste plaats gebaseerd op een grootschalig vergelijkingsonderzoek tussen 45.000 verkoopprijzen van woningen in Groningen en vergelijkbare woningen in vergelijkbare andere delen van de regio en het land.

Na verdere verfijning van die grootschalige vergelijking is een methode ontwikkeld die per postcode en tot op straatniveau een percentage aan waardedaling oplevert. Met dit percentage rekt het IMG verder uit wat de schadevergoeding dan moet zijn voor uw individuele situatie.

U kunt op onze website www.schadedoormijnbouw.nl nagaan wat het percentage aan waardedaling ongeveer is voor het postcodegebied waarin u woont. U vindt er ook rekenvoorbeelden. Vanwege uw privacy en die van anderen, laten we er niet tot in detail voor elke postcode de exacte waardedaling zien. Vanzelfsprekend krijgt u dat wel tot in detail voor uw woning(en) te zien als u een aanvraag doet.

waardedalingsgebied

geen waardedalingsgebied





Wat bepaalt nog meer de hoogte van de vergoeding?

Voor het bepalen van de hoogte van de schadevergoeding zijn de periode dat iemand eigenaar was en de door ons herleide waarde ook de volgende zaken nog van belang:

1 **Eigenaarschap**

Als u honderd procent eigenaar bent van een woning, heeft u recht op honderd procent van de eventuele schadevergoeding. Als u vijftig procent eigenaar bent (bijvoorbeeld omdat uw echtgenoot ook eigenaar is), heeft u recht op vijftig procent van de schadevergoeding, en zo verder.

2 **De waarde van uw woning**

Als uw woning nog in uw bezit is ten tijde van uw aanvraag, dan rekenen we met de WOZ-waarde peildatum 1 januari 2019. Als u uw woning heeft verkocht, rekenen we met de verkoopprijs. Let op als u bezwaar heeft gemaakt tegen uw WOZ-besluit en er loopt nog een procedure bij de gemeente of de rechter. We adviseren u in dat geval vergoeding aan te vragen na afronding hiervan, omdat we dan de correcte WOZ-waarde voor 1 januari 2019 kunnen gebruiken voor het bepalen van de waardedaling.

3 **Zekerheidstoeslag**

De methode voor het bepalen van de percentages van waardedaling is gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek en statistische berekeningen. Het IMG kent een zekerheidstoeslag toe om te voorkomen dat de vergoeding per postcode in een bijzonder individueel geval onverhoopt toch te laag zou uitvallen.

De regeling waarmee de waardedaling van uw woning wordt vergoed is eenmalig.





VERKOCHT

onder voorbehoud

**Meijer
& Drenth**

MAKELAARDIJ

T 0596 62 54 50

www.meijerendrenth.nl



Hoe het werkt

De verwachte doorlooptijd

We willen dat de procedure zo eenvoudig en snel mogelijk voor u is. We halen daarom zo veel mogelijk informatie uit databanken zoals het Kadaster. U hoeft die alleen nog te controleren en niet zelf op te zoeken. Als de informatie klopt streven we ernaar binnen acht weken een besluit te nemen over uw aanvraag. Als er informatie mist, dan vragen we u die informatie aan te vullen.

De procedure in enkele stappen

U kunt uw aanvraag eenvoudig en snel indienen via de website www.schadedoormijnbouw.nl/waardedalingsregeling

- ▶ Als u de woning met anderen in eigendom heeft of had, moeten deze mensen zelf een vergoeding aanvragen, met hun eigen DigiD. Ze mogen u ook machtigen, kijk voor meer informatie over machtigen op machtigen.digid.nl
- ▶ U ziet vervolgens een overzicht van wat we over uw eigendom weten via basisregistraties zoals het Kadaster en de WOZ.
- ▶ *Kloppen de gegevens?* Dan kunt u uw aanvraag voor een vergoeding indienen.
- ▶ *Kloppen de gegevens niet?* Dan kunt u zelf de gegevens aanpassen of aanvullen en documenten met uw aanvraag uploaden. Denk aan een verkoopakte, een echtscheidingsuitspraak of een verklaring van erfrecht.
- ▶ We controleren de aanvraag en eventuele aanvullende stukken en nemen een besluit op uw aanvraag. Na ontvangst van een besluitbrief staat de vergoeding doorgaans binnen twee weken op de rekening. U bepaalt zelf waar u de schadevergoeding aan besteedt.



Wat u nog moet weten voordat u een aanvraag doet

Aanvraagtermijn

De vergoeding voor schade door waardedaling kunt u nog vele jaren aanvragen. Maar het IMG zal op enig moment waarschijnlijk wel een herberekening (actualisatie) laten uitvoeren van de huidige percentages van waardedaling waarmee de schadeomvang wordt bepaald. Als u de aanvraag in de eerste helft van 2021 doet, is zeker dat er met de nu bekende percentages wordt gerekend. Als vervolgens na een actualisatie de waardedaling over de tijd blijkt te zijn verminderd, dan wordt vanaf dat moment voor alle nieuwe aanvragen met dat nieuwe, eventueel lagere, percentage gerekend.

Vergoeding is eenmalig en volledig

De gehanteerde methode berekent de waardedaling die is opgetreden tot de peildatum van 1 januari 2019. Als u uw woning nog niet heeft verkocht en ervoor kiest om een vergoeding voor waardedaling te ontvangen, dan is deze wel eenmalig en volledig. Dit betekent dat als er later nieuwe bevindingen plaatsvinden of de waardedaling verandert, u geen recht heeft op een aanvullende vergoeding voor waardedaling.

Keuze voor het IMG

Als u een aanvraag doet voor de Waardedalingsregeling dan kiest u voor afhandeling van de schade door het IMG. U draagt dan uw vordering tot vergoeding van deze specifieke schade over aan de Staat. Het is dan niet meer mogelijk voor dezelfde schade een vergoeding aan te vragen bij de NAM rechtstreeks of een procedure via een burgerlijke rechter. U kunt nog wel vergoeding aanvragen voor andere schadesoorten, zoals fysieke schade.

Meer informatie

Via www.schadedoormijnbouw.nl/waardedalingsregeling vindt u veel meer informatie over de berekening, de percentages en de gehanteerde methode. Ook vindt u er een directe link naar de digitale omgeving om uw aanvraag in te dienen.



Wilt u meer weten of reageren?

Op onze website www.schadedoormijnbouw.nl leest u meer over het Instituut Mijnbouwschade Groningen en zijn werkwijze. U vindt er onder meer de antwoorden op veelgestelde vragen en artikelen over de stand van zaken. Ook raadpleegt u er uw gegevens en volgt u de schadeafhandeling.

Graag nodigen we u uit om ons via de website of onze social media-kanalen te laten weten wat u van ons werk vindt, hoe we u beter kunnen helpen en aan welke informatie u mogelijk nog behoefte heeft.

🐦 @SchadeloketIMG
📘 @schadedoormijnbouw

Met vragen kunt u ons uiteraard bellen: **0800 4444 111**. Wij zijn van maandag tot en met zaterdag van 08.00 tot 17.30 uur bereikbaar. Op zon- en feestdagen zijn we gesloten.

📍 **Bezoekadres:**
Techniekweg 1 in Hoogezand (alleen op afspraak).

✉️ **Postadres:**
Antwoordnummer 3061, 8000 WB Zwolle.

🏠 **Vestigingsadres:**
Cascadeplein 10 in Groningen.

📍 **Steunpunten:**
Bezoek schadedoormijnbouw.nl/contact voor de adressen en openingstijden van onze steunpunten in de regio.

Bodembeweging door gaswinning in het Groningenveld en de gasopslag in Norg heeft impact op veel Groningers en Drenten. Het heeft hun vertrouwen in de overheid geschaad. Daarom is sinds 1 juli 2020 het Instituut Mijnbouwschade Groningen opgericht (de TCMG is hierin opgegaan). Om als onafhankelijk bestuursorgaan alle schade veroorzaakt door bevingen, bodemdaling- en stijging af te handelen. Als uitvoerder van de Tijdelijke Wet Groningen, vergoedt het Instituut bijvoorbeeld immateriële schade, de waardedaling van woningen en de fysieke schade aan woningen en objecten. Een rechtvaardige, ruimhartige en onafhankelijke schadeafhandeling vormt zijn belangrijkste opdracht. Om zo het vertrouwen van gedupeerden in de overheid terug te krijgen.

Versie: Januari 2021

schadedoormijnbouw.nl

