

Convenant IMG-Woningcorporaties

Overeenkomst met betrekking tot de afhandeling van schade aan het woningbezit van woningcorporaties

Partijen:

Instituut Mijnbouwschade Groningen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn voorzitter, de heer prof. mr. S.C.J.J. Kortmann, mede handelend als gevolmachtigde van de Staat der Nederlanden;

hierna te noemen: het IMG;

en;

Stichting Nijestee, gevestigd te Groningen, KVK-nummer: 02028204, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de **5.1.2.e**

hierna te noemen: de Woningcorporatie;

Overwegende:

- dat het IMG tot taak heeft om te besluiten op aanvragen tot vergoeding van schade als bedoeld in artikel 2 van de Tijdelijke wet Groningen, hierna te noemen TwG.
- dat het IMG als taak heeft om te besluiten op aanvragen tot vergoeding van schade en gevolmachtigd is om de daarmee samenhangende privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten.
- dat de Woningcorporatie eigenaar is van een groot aantal woningen waaraan schade kan zijn ontstaan door beweging van de bodem als gevolg van de exploitatie van een mijnbouwwerk voor het Groningenveld of de gasopslag Norg.
- dat het IMG van oordeel is dat de bijzondere positie van woningcorporaties het rechtvaardigt dat zij afspraken maakt over de mogelijkheid om zelf schade op te nemen.
- dat het IMG en de Woningcorporatie door middel van deze overeenkomst afspraken willen vastleggen over hoe zij de schade aan woningen van de Woningcorporatie willen afhandelen binnen het publiekrechtelijke kader van de TwG. Met deze overeenkomst is dan ook op geen enkele manier beoogd om afbreuk te doen aan het publiekrechtelijke karakter van de besluitvorming door het IMG op het verzoek om schadevergoeding van de Woningcorporatie
- dat partijen hiermee beogen een rechtens afdwingbare overeenkomst aan te gaan, zij het dat deze overeenkomst voor wat betreft de verplichtingen van het IMG kwalificeert als een bevoegdhedenovereenkomst. De nakoming van die verplichtingen kan zodoende uitsluitend worden afgedwongen in een procedure bij de bestuursrechter. Voor het overige is de burgerlijke rechter onverkort bevoegd.
- dat de Woningcorporatie en IMG, ter uitvoering van dit convenant, in goed onderling overleg nadere afspraken zullen maken waarbij onder meer wordt verwezen naar de intenties zoals bedoeld in de artikelen 2.3, 2.4 en 2.5.

Komen overeen:

1. Verzoek om schadevergoeding

- 1.1. Indien de Woningcorporatie een verzoek om schadevergoeding bij het IMG wil indienen, omdat zij vermoedt dat er sprake is van schade aan haar woningbezit die is veroorzaakt door bodembeweging die een gevolg is van mijnbouwactiviteiten voor het Groningenveld of de gasopslag Norg, zal zij eventuele verzoeken om schadevergoeding zoveel mogelijk tegelijkertijd indienen bij het IMG.
- 1.2. Het IMG zal aan de Woningcorporatie één vaste contactpersoon toewijzen ten behoeve van de behandeling van al haar verzoeken om schadevergoeding.

2. Opname en inschakeling deskundige

- 2.1. Het IMG zal ten behoeve van de advisering over de verzoeken om schadevergoeding van de Woningcorporatie één of meer onafhankelijke deskundige(n) benoemen.
- 2.2. De schade van de Woningcorporatie kan worden opgenomen door de onafhankelijke deskundige van het IMG of door de Woningcorporatie zelf.
- 2.3. De Woningcorporatie zal er binnen haar mogelijkheden naar streven om de opname van de schade aan haar woningbezit zo veel mogelijk zelf te verzorgen, maar kan ervoor kiezen de schade door de deskundige van het IMG te laten opnemen.
- 2.4. Indien de Woningcorporatie de opname zelf verzorgt zal zij er naar streven, dit zo spoedig mogelijk uit te voeren, in dienst van het algehele streven van het IMG naar zo kort mogelijke doorlooptijden. De Woningcorporatie zal, na het aan de Woningcorporatie beschikbaar stellen van het dossier door IMG, binnen een termijn van 4 weken een reële opnamedatum toekennen aan het dossier. IMG behoudt zich het recht voor om een verzoek om schadevergoeding waarvan het dossier niet aan deze termijn voldoet af te wijzen. Als een verzoek om schadevergoeding om deze reden wordt afgewezen door het IMG kan er door de Woningcorporatie voor de schade aan het betreffende woningbezit een nieuw verzoek om schadevergoeding worden ingediend bij het IMG.
- 2.5. Indien de Woningcorporatie de opname zelf verzorgt zal zij ernaar streven, dit op dusdanige wijze te doen dat de deskundige van het IMG, op basis van de opname rechtstreeks een adviesrapport kan opmaken, zonder dat nadere afstemming noodzakelijk is.
- 2.6. Indien de opname zal worden verzorgd door de Woningcorporatie, zal:
 - de Woningcorporatie deze opname laten uitvoeren overeenkomstig de vigerende instructies van het IMG (de Praktische Uitwerking) en met gebruikmaking van een door het IMG ter beschikking gesteld (digitaal) model. De Woningcorporatie zal gelijktijdig met de opname ook een nulmeting-light laten uitvoeren, overeenkomstig de instructies van het IMG.
 - het IMG de onafhankelijke deskundige opdracht geven om haar aan de hand van het opnamerapport van de Woningcorporatie te adviseren over of en zo ja voor welk bedrag de Woningcorporatie aanspraak heeft op schadevergoeding, waaronder het bepalen van het causaal verband en de calculatie van de omvang van de schade. Indien de deskundige dit noodzakelijk acht, kan alsnog een opname van de schade door de onafhankelijke deskundige worden gepland.
- 2.7. Indien de opname zal worden verzorgd door de onafhankelijke deskundige van het IMG, zal hij zelf in overleg met de Woningcorporatie en/of de huurder van de woning een opname inplannen.
- 2.8. Het IMG zal het adviesrapport van de onafhankelijke deskundige aan de Woningcorporatie ter beschikking stellen en haar in de gelegenheid stellen om daarop haar zienswijze te geven.

3. Vergoeding voor de Woningcorporatie

- 3.1. Het IMG zal, naast de schadevergoeding waarop de Woningcorporatie aanspraak heeft, bij besluit op de aanvraag om schadevergoeding aan de Woningcorporatie een vaste aanvullende vergoeding toekennen per woning waaraan mijnbouwschade is ontstaan. Deze vergoeding vormt een forfaitaire vergoeding voor de overlast van de mijnbouwschade en de inspanningen die gemoeid zijn met de afhandeling en het herstel daarvan en vormt zodoende tevens een uitputtende vergoeding voor de genoemde kosten zoals reeds ten tijde van de TCMG vastgelegd in bijlage 2 van het Besluit mijnbouwschade Groningen. De vergoeding bedraagt €357,- per woning met mijnbouwschade.
- 3.2. Naast de in het eerste lid genoemde vergoeding, zal het IMG een aanvullende vergoeding toekennen aan de Woningcorporatie, indien zij ten behoeve van het besluit van het IMG op de aanvraag om schadevergoeding, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 de opname heeft verricht. Deze vergoeding bedraagt €388,- per woning waarvoor de Woningcorporatie een opname heeft verzorgd.
- 3.3. Het bepaalde in 3.1 en 3.2 leidt tot de volgende (totaal)vergoedingen:

	Opname IMG	Opname Woningcorporatie
Wel mijnbouwschade	€357,-	€745,-
Geen mijnbouwschade		€388,-

Deze vergoedingen kwalificeren als schadevergoedingen en partijen gaan er daarom van uit dat daarover geen btw verschuldigd is.

- 3.4. Indien aan de Woningcorporatie mijnbouwschade wordt vergoed in de vorm van de kosten van herstel van schade, zal het IMG ook de btw over de kosten van herstel vergoeden indien de woningcorporatie niet in staat is om deze btw te verrekenen.
- 3.5. De vergoeding als hiervoor bedoeld in artikel 3.1 en 3.2 wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd, op basis van de CBS consumentenprijsindex alle huishoudens, reeks 2015=100, van januari ten opzichte van januari van het voorafgaande jaar.

4. Vergoeding voor de huurder

- 4.1. IMG zal er bij elk verzoek om schadevergoeding dat door de Woningcorporatie wordt gedaan van uitgaan dat er door de woningcorporatie een aanvraag voor een vergoeding bijkomende kosten voor de huurder heeft plaatsgevonden.
- 4.2. In het geval er sprake is van mijnbouwschade aan het gebouw of werk waarop de aanvraag ziet, zal het IMG aan de Woningcorporatie een vergoeding van in totaal 685,- euro uitkeren ten behoeve van de huurder. Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding voor de volgende bijkomende kosten van de huurder, zoals reeds ten tijde van de TCMG vastgelegd in bijlage 2 van het Besluit mijnbouwschade Groningen:
- Thuisblijven tijdens een inspectie (€ 95,-)
 - Thuisblijven tijdens schadeherstel (2 * € 95,-)
 - Schoonmaakkosten (€ 150,-)
 - Overlastvergoeding (€ 250,-)
- 4.3. Het IMG zal een aanvraag van een huurder voor één of meer van de hiervoor genoemde vergoedingen afwijzen omdat die vergoedingen al via de Woningcorporatie zijn vergoed.
- 4.4. Indien de aanvraag van de Woningcorporatie voor schadevergoeding wordt afgewezen dan zal evenmin een vergoeding voor de bijkomende kosten van de huurder worden toegekend.
- 4.5. Indien de huurder, naast de vergoeding voor bijkomende kosten genoemd in artikel 4.2, recht denkt te hebben op een vergoeding voor andere bijkomende kosten, dan kan de huurder hiervoor zelf bij het IMG een aanvraag indienen. Deze eventuele aanvraag zal buiten de invloedssfeer van onderhavige overeenkomst vallen.



- 4.6. De vergoeding voor de huurder voor de bijkomende kosten uit artikel 4.2 zal worden betaald aan de Woningcorporatie tezamen met de uitkering van de schadevergoeding voor de fysieke schade en de overige vergoedingen. De Woningcorporatie zal dus per aanvraag één betaling ontvangen en de hoogte daarvan zal door middel van een specificatie in het besluit op de aanvraag door het IMG inzichtelijk worden gemaakt.
- 4.7. De Woningcorporatie zal de vergoeding voor de huurder voor bijkomende kosten zo snel als redelijkerwijs mogelijk na uitvoering van de herstelwerkzaamheden, doorbetalen aan de huurder.
- 4.8. Indien de Woningcorporatie niet in staat is om de vergoeding aan de huurder uit te betalen, zal zij het IMG daarover zo spoedig mogelijk informeren.
- 4.9. Het bedrag van de vergoeding kan dan vervolgens door het IMG worden teruggevorderd of verrekend worden met een latere schadevergoeding.
- 4.10. Indien de aanvraag om schadevergoeding van de Woningcorporatie betrekking heeft op schade aan een woning die niet is verhuurd op het moment dat de schade is ontdekt (een 'mutatiewoning'), zal de Woningcorporatie die schade bij voorkeur laten herstellen voordat de woning aan een nieuwe huurder ter beschikking wordt gesteld.
- 4.11. In deze gevallen is er geen huurder met een aanspraak op vergoeding van bijkomende kosten als bedoeld in artikel 4.2.
- 4.12. De vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 komt in deze gevallen toe aan de Woningcorporatie en betreft een vaste, forfaitaire vergoeding voor de (eventuele) huurder die de Woningcorporatie ondervindt vanwege de periode waarin de woning niet verhuurd kon worden omdat de mijnbouwschade hersteld moest worden.
- 4.13. Op verzoek van het IMG zal de Woningcorporatie binnen 30 dagen een voortgangsrapportage omtrent de vergoeding voor de huurder voor bijkomende kosten aanleveren. Deze voortgangsrapportage zal circa 10% van de dossiers waarover een besluit is genomen in de opgevraagde periode betreffen. De rapportage zal, op dossierniveau, ten minste inzicht geven in:
 - Dossiernummer
 - Datum rapport
 - Status betaling
 - Datum herstelwerkzaamheden gereed
 - Datum overgemaakt
 - Bedrag
 - Adres

5. Afhandeling schade en herstel

- 5.1. De Woningcorporatie zal ervoor zorgdragen dat de schade aan haar woningbezit waarvoor door het IMG een schadevergoeding is toegekend en uitbetaald, binnen een redelijke termijn wordt hersteld. De Woningcorporatie kan hier nadere afspraken over maken met haar huurders.
- 5.2. De prijzen en tarieven in het calculatiemodel worden per kalenderjaar geïndexeerd op basis van de BDB index en ééns in de drie jaar herijkt. Hiernaast kunnen er op elk moment wijzigingen plaatsvinden indien middels een validatie door een externe partij wordt aangetoond dat een prijs niet marktconform is.
- 5.3. De Woningcorporatie is verantwoordelijk voor de afstemming met de huurder die nodig is met het oog op het uitvoeren van het herstel.



6. Slotbepalingen

- 6.1. Voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken, is de generieke werkwijze van het IMG onverkort van toepassing op de behandeling van de aanvraag van de Woningcorporatie.
- 6.2. Alle genoemde vergoedingen voor de huurder, zoals bedoeld in artikel 4, komen overeen met de generieke werkwijze van het IMG verwijzend naar bijlage 2 van het Besluit mijnbouwschade Groningen zoals ten tijde van de TCMG vastgelegd. Indien het IMG besluit haar generieke werkwijze aan te passen, dan zullen eveneens de genoemde vergoedingen in deze overeenkomst aangepast worden aan die nieuwe generieke werkwijze. De vergoedingen voor de Woningcorporaties, zoals opgenomen in artikel 3, kunnen na gebleken noodzaak, in onderling overleg, vooruitlopend op de jaarlijkse stilzwijgende verlenging, aangepast worden aan veranderde omstandigheden.
- 6.3. Deze overeenkomst wordt na ondertekening door beide partijen met terugwerkende kracht per 1 juli 2021 tot 1 juli 2022 aangegaan en zal telkenmale stilzwijgend met een jaar worden verlengd. Opzegging dient uiterlijk één maand voor 1 juli van elk jaar te geschieden. Ieder der partijen kan deze overeenkomst tussentijds met een opzegtermijn van één maand opzeggen op grond van zwaarwegende redenen, doch niet eerder dan ná ommekomst van een half jaar na ondertekening. Indien één der partijen voornemens is tot opzegging over te gaan, zal zij over dat voornemen en de daaraan ten grondslag liggende redenen, voorafgaand aan de opzegging in overleg treden met de andere partij.
- 6.4. Partijen zullen deze overeenkomst halfjaarlijks evalueren. De evaluatie zal betrekking hebben op alle aspecten van de schadeafhandeling, waaronder de verdere uitwerking van de gezamenlijke intenties zoals bedoeld in de artikelen 2.3, 2.4 en 2.5.

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend door:

Instituut Mijnbouwschade Groningen

5.1.2.e

Prof. mr. S.C.J.J. Kortmann
voorzitter bestuur IMG
11 november 2021

5.1.2.e

10 november 2021

