

Wat u moet weten over de GRONINGSE AARDBEVINGSSCHADE

Door jarenlange aardgaswinning verzakt de bodem in Groningen en neemt het aantal aardbevingen toe. Huizenbezitters in de provincie hebben daardoor naast directe schade te maken met waardedaling, onverkoopbare huizen, woningen die onder water staan en sinds kort ook met een nieuw fenomeen: NAM-vergoedingen. Welke rol kunt u als financieel adviseur spelen? En wat moet u weten om de meest gestelde vragen van klanten uit de regio te beantwoorden?

Mensen met schade aan de woning die is ontstaan door gaswinning hebben een grotere kans op problemen met het betalen van hun hypotheek dan mensen buiten het aardbevingsgebied. Dat staat in een onderzoek van hoogleraar Volkshuisvesting George de Kam. Maar liefst 80% van de deelnemers aan het onderzoek heeft nu of krijgt naar verwachting in de toekomst

in aanmerking voor de vergoeding? En aan welke voorwaarden moeten woningbezitters voldoen?

Meest gestelde vragen

- Wat houdt de vergoeding in? Het gaat om een compensatie voor de waardevermindering van een huis die is ontstaan doordat de woning in het aardbevingsgebied staat. Dat staat dus los van vergoedingen voor fysieke schade aan woningen

Huiseigenaren zijn angstig voor een hogere rente omdat zij in een risicogebied wonen

problemen met een restschuld op de woning. Het goede nieuws is dat het gerechtshof in Leeuwarden heeft bepaald dat de NAM naast het vergoeden van de directe schade de waardevermindering van woningen moet compenseren. Maar daarmee is nog niet alles duidelijk. Wie komt

die door aardbevingen is ontstaan. De vraag is hoe de beslissing van het hof moet worden vertaald naar de praktijk. Er zijn haken en ogen, want hoe bepaal je de oorspronkelijke marktwaarde van een woning? En is de waardedaling in het centrum van Loppersum net



Auteur

René Teuwen mede-eigenaar van The Flourish Company

zo hoog als in het Groningse buitengebied? Veel lijkt af te hangen van de bereidheid van de NAM en alle andere partijen om onderling zo snel mogelijk tot afspraken te komen over een vergoedingsregeling. Want daar mengt het hof zich niet in.

- Wanneer komt een woningbezitter in aanmerking? Stichting WAG (Waardevermindering door Aardbevingen Groningen) heeft de rechtszaak aangespannen en gewonnen. Alle huiseigenaren die zich bij de WAG hebben aangesloten, profiteren nu van de uitspraak. Er is geen verschil tussen huiseigenaren die er vanaf het begin bij zijn en huiseigenaren die later zijn aangehaakt. Is de klant niet bij de WAG aangesloten? Dan telt de compensatie voor de waardedaling ook, maar om ervoor in aanmerking te komen, moet een huiseigenaar dan zelf met de NAM om tafel. Geen eenvoudige opgave.
- Geldt de vergoeding ook buiten het aardbevingsgebied? Staat een woning buiten de 'contourlijnen', dan moet een huiseigenaar aantonen dat de waarde van het huis is verminderd door toedoen van aardbevingen. Bijvoorbeeld omdat de woonplaats wel degelijk in het gebied ligt waar regelmatig aardbevingen voorkomen.
- Hoe wordt de waardevermindering bepaald? De NAM moet het hierover eens worden met de WAG. In de rechtszaken die tot nu toe over de waardedaling van woningen zijn gevoerd, blijkt dat de NAM en de WAG het over veel zaken oneens zijn. De rechtbank in Assen heeft bovendien gesteld dat er geen algemene vaste peildatum komt van waaruit de waardevermindering wordt berekend. Het hof is het met de rechtbank eens. Als peildatum geldt nu de taxatiedatum van de woning.
- Wie betaalt? De NAM, zou u verwachten na de uitspraak van het hof. Maar dat is maar gedeeltelijk waar. Het Rijk (de belastingbetaler dus) draait op voor het merendeel van de



Foto: Marc Venema / Shutterstock.com

schadevergoedingen, namelijk 64%. Dat is ooit afgesproken met Shell en Exxon, de aandeelhouders van de NAM. Het gaswinningsbedrijf betaalt de resterende 36%.

- Moeten eigenaren het geld in de woning investeren? Nee, dat is niet nodig. Ook hoeft het geld niet gestoken te worden in het verlagen van de hypotheek. Het hof stelt dat mensen zelf mogen weten waarvoor ze het geld gebruiken. Het is voor huiseigenaren uiteraard wel verstandig de compensatie in de woning of hypotheek te steken, omdat zij anders in een later stadium alsnog zelf voor de waardevermindering opdraaien.

Hoe kunt u als adviseur helpen?

Huiseigenaren hebben behoefte aan advies over de waardevermindering van hun woning en het effect ervan op hun financiële huishouding. Wel of geen hypotheek aflossen? Welke (boete) kosten komen daarbij kijken? En wat kunnen klanten doen als hun woning toch onder water staat? U heeft verstand van schadeafwikkeling en hypotheekverstrekking en kan uw klanten daarin bijstaan. Neem bijvoorbeeld proactief contact op om te helpen met zaken die op financieel gebied op uw Groningse klanten afkomen.

Enkele tips:

- Schadeafhandeling is onderdeel van uw takenpakket. Ondersteun klanten in dit speciale geval ook bij het verkrijgen van schadevergoedingen.
- Geef gespecialiseerd aanvullend financieel advies tegen een gereduceerd tarief of organiseer bijvoorbeeld een gratis informatiebijeenkomst (goed voor de klantenbinding).
- Onderzoek welke geldverstrekkers er zijn die speciale voorzieningen treffen voor deze klanten. Denk daarbij aan vergoedingsvrije hypotheekaflossingen boven de vergoedingsvrije ruimte, waardoor huizenbezitters hun compensatie zonder extra kosten kunnen gebruiken om hun hypotheeklasten te verlagen.
- Het blijkt dat huiseigenaren angstig zijn voor een hogere rente omdat zij in een risicogebied wonen. Onderzoek hoe geldverstrekkers hier mee omgaan bij renteherziening en bij het afsluiten van nieuwe hypotheeklen. **IF**