



NAM Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

# **Toelichting op aanbieding waarderegeling**

Datum: NAM, oktober 2014

## **Inleiding**

U heeft bij NAM een aanvraag ingediend voor de compensatie van waardedaling bij verkoop van uw woning als gevolg van risico's op aardbevingen. Omdat uw aanvraag voldeed aan de criteria van de waarderegeling, hebben onafhankelijke en gecertificeerde taxateurs van NVM, VBO Makelaar of VastgoedPro samen met taxateurs van Arcadis uw verkochte woning beoordeeld. Minimaal één taxateur was een taxateur afkomstig uit de regio. In hun beoordeling hebben de taxateurs vastgesteld of, en in welke mate, er bij de verkoop van uw huis sprake is geweest van waardedaling als gevolg van aardbevingsrisico's. Naar aanleiding hiervan ontvangt u van NAM een aanbieding. Hieronder wordt toegelicht hoe deze aanbieding tot stand is gekomen.

### **1. Waardedaling door aardbevingsrisico's**

Als gevolg van de economische crisis hebben alle woningen in Nederland de afgelopen jaren te kampen gehad met waardedaling. Er zijn daarbij grote verschillen tussen regio's en typen huizen. De oorzaken voor dergelijke verschillen variëren. Denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingen van het aantal inwoners in een gebied (krimp, vergrijzing) of economische ontwikkelingen. Wanneer waardedaling kan worden verklaard door aardbevingsrisico's in Noordoost-Groningen dan kunt u in aanmerking komen voor compensatie van NAM. Hiertoe beoordelen taxateurs de verkoopprijs van uw woning en vergelijken die met die van vergelijkbare woningen in hetzelfde gebied en gebieden zonder aardbevingsrisico's.

### **2. Vaststellen: Woningkenmerken**

Woningkenmerken zoals het woonoppervlakte, het aantal kamers, de mate van isolatie, etc., zijn bepalend voor de waarde van een woning. Twee taxateurs hebben daarom uw verkochte woning bezocht om deze kenmerken – zoals aanwezig op het verkoopmoment – in detail op te nemen. Hierdoor kan uw woning worden vergeleken met andere soortgelijke woningen in uw regio en in referentiegebieden (zie onder 5). Voor deze vergelijking wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over verkochte woningen in Nederland.

### **3. Vaststellen: Andere bronnen gebruikt door de taxateurs**

Taxateurs gebruiken bij hun beoordeling ook andere bronnen. Denk daarbij aan onderzoeken van Ortec Finance naar de waardeontwikkeling van huizen in Noordoost-Groningen. Deze worden elk kwartaal uitgebracht door het Ministerie van Economische Zaken. Ook wordt een onderzoek van Calcasa meegenomen. Op verzoek van de NAM heeft Calcasa de woningmarktontwikkeling per gemeente in het gebied met aardbevingsrisico en die van 10 referentiegebieden aangeleverd. Calcasa is gespecialiseerd in de waardering en statistische analyse van onroerend goed.

### **4. Beoordeling: Specifieke objectgebonden effecten van aardbevingsrisico's**

Op basis van de woningkenmerken van uw verkochte woning vergelijken de taxateurs de verkoopprijs met gelijksoortige huizen in Noordoost-Groningen. Als de taxateurs een verschil vaststellen, beschrijven zij wat dit verschil veroorzaakt. Dit kan bijvoorbeeld zijn veroorzaakt doordat uw woning is verkocht op een moment dat in de directe omgeving zichtbaar aardbevings schade werd hersteld. Of, omdat de verkochte woning zelf schade heeft gehad waardoor de verkoopprijs lager is. Dit soort situaties wordt meegenomen in de beoordeling van de hoogte van waardedaling. Er kunnen ook oorzaken zijn die niets met aardbevingen te maken hebben. Bijvoorbeeld als er geen marketing is gedaan voor de woning, waardoor de verkoopprijs lager is dan voor soortgelijke woningen. Overigens, de herstellkosten van aardbevings schade worden niet in de waarderegeling gecompenseerd omdat deze door NAM via de schaderegeling worden vergoed.

### **5. Vaststellen: Referentiegebieden**

Naast een vergelijking met huizen in dezelfde regio, is uw verkochte woning vergeleken met soortgelijke woningen in gebieden zonder aardbevingsrisico. Daarvoor is het nodig dat deze gebieden vergelijkbaar zijn met Noordoost-Groningen, op dit moment en voordat de aardbevingsrisico's er waren. Dit worden referentiegebieden genoemd. Per aanvraag zijn circa 100 referentiegebieden geselecteerd op het niveau

van de vier cijfers en twee letters van de postcode. Er is bewust gekozen voor dit gedetailleerde niveau, omdat het binnen dezelfde wijk kan uitmaken of een woning – bijvoorbeeld – uitzicht heeft op een park of op een stortplaats. Voor de selectie van referentiegebieden wordt rekening gehouden met indicatoren zoals de aanwezigheid van werk, culturele voorzieningen, scholen en winkels. Deze gegevens zijn verzameld door Atlas voor Gemeenten. Deze organisatie verzamelt en analyseert gebiedsgegevens die van invloed zijn op de waarde van woonlocaties.

## 6. Beoordeling: Effecten van aardbevingsrisico's door ligging in het risicogebied

Het is mogelijk dat door de ligging van uw verkochte woning in het gebied met aardbevingsrisico's er sprake is van waardedaling. Om dat te bepalen wordt de ontwikkeling van de waarde van vergelijkbare huizen in het gebied met aardbevingsrisico vergeleken met die in de referentiegebieden. De uitkomst hiervan kan verschillen al naar gelang het moment van verkoop, het type woning, de locatie en het bouwjaar van een woning. Het kan dus voorkomen dat in dezelfde straat een woning die verkocht is in het eerste kwartaal van 2013 een andere uitkomst van waardedaling kent dan een woning die in het tweede kwartaal van 2014 is verkocht.

## 7. Kwaliteitscontrole op de taxaties

Een Kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van de taxaties en de individuele rapporten. Dit team bestaat uit vastgoeddeskundigen van Arcadis en brancheorganisaties NVM en VastgoedPro. NAM is hierin niet vertegenwoordigd. Het Kwaliteitsteam kan taxateurs op basis van de concept taxatierapporten vragen stellen en adviezen geven. De taxateurs blijven altijd zelf verantwoordelijk voor de inhoud van hun advies aan NAM.

## 8. De aanbieder van NAM

Op basis van de beoordelingen, vatten de taxateurs de waardedaling samen in één bedrag in het advies aan NAM. In principe neemt NAM hierbij het advies van de taxateurs over en stuurt u een aanbieder toe. Als NAM afwijkt van het advies van de taxateurs, onderbouwt NAM waarom dat gebeurt. Wanneer er bij u waardedaling door aardbevingsrisico's is vastgesteld, ontvangt u een compensatievoorstel voor de waardedaling en een vergoeding voor het rente verlies over dat bedrag.

## 9. Evaluatie van de waarderegeling

De methode van de waarderegeling wordt eind 2014 geëvalueerd door een externe en onafhankelijke commissie. Aanbevelingen uit deze evaluatie worden aan de Dialoogtafel besproken. Als door de evaluatie de taxatiemethode wordt aangepast, worden alle aanvragen opnieuw beoordeeld. NAM informeert u over de uitkomsten van de evaluatie en de eventuele herbeoordeling.

## 10. Volgende stappen na aanbieder van NAM

Wel waardedaling:

- U kunt akkoord gaan met het compensatievoorstel van NAM door de bijgevoegde vaststellingsovereenkomst te ondertekenen en te versturen. Vervolgens betaalt NAM het bedrag en wordt uw aanvraag afgesloten. Als uw aanvraag herbeoordeeld wordt als gevolg van de evaluatie, ontvangt u automatisch bericht over de uitkomsten hiervan. Als dan blijkt dat het compensatiebedrag hoger had moeten uitvallen, ontvangt u het meerdere alsnog. Een eventuele verlaging wordt niet met u verrekend. Omdat het dossier hiermee wordt afgesloten, is een tweede taxatie door drie deskundigen niet mogelijk (zie 11).
- U kunt ervoor kiezen om niet akkoord te gaan met het compensatievoorstel in afwachting van de evaluatie van de waarderegeling en een mogelijke automatische herbeoordeling. U kunt dit schriftelijk of per e-mail aan uw NAM contactpersoon door te geven. Het huidige aanbod komt dan te vervallen. De nieuwe aanbieder – ook als die lager is dan de huidige – is dan het uitgangspunt. Wanneer u na de herbeoordeling het niet eens bent met het compensatievoorstel, kunt u een taxatie door drie deskundigen aanvragen (zie 11).

Geen waardedaling:

- U ontvangt geen compensatievoorstel van NAM. Wanneer de evaluatie van de waarderegeling leidt tot een herbeoordeling van uw aanvraag, ontvangt u van NAM bericht over de uitkomst ervan.
- Mocht na de evaluatie opnieuw geen sprake zijn van waardedaling, dan kunt u kiezen voor de taxatie door drie deskundigen (zie 11).
- Als na een eventuele herbeoordeling wel waardedaling is vastgesteld, dan kunt u akkoord gaan met een compensatievoorstel of kiezen voor een taxatie door drie deskundigen (zie 11).

### **11. Taxatie door drie deskundigen**

Als u het niet eens bent met de beslissing van NAM, dan kunt u kiezen voor een nieuwe taxatie door drie deskundigen. Deze mogelijkheid is pas beschikbaar na evaluatie van de waarderegeling (zie 9). In deze situatie kiest u zelf een deskundige, kiest NAM een deskundige en kiezen deze beiden een onafhankelijk voorzitter. Zij brengen gezamenlijk een advies uit. Dit is geen bindend advies omdat voor u de weg naar de rechter daarna nog open staat. Daarmee is het ook voor NAM geen bindend advies. Omdat deze nieuwe taxatie kostbaar is, wordt een eigen bijdrage van 300 Euro gevraagd. Dit is gebruikelijk in gelijksoortige trajecten.

### **12. Uw vragen**

Voor vragen kunt u contact opnemen met uw NAM-contactpersoon via e-mail: [waarderegeling@nam.nl](mailto:waarderegeling@nam.nl) of telefonisch 0592-363800. U kunt u zich ook aanmelden voor een spreekuur met NAM en eventueel leden van het Kwaliteitsteam om uw inhoudelijke vragen te bespreken.