

## **Historie en opzet van de Waarderegeling**

**Minister Kamp van Economische Zaken kondigde januari 2014 een breed pakket aan maatregelen aan om de veiligheid en leefbaarheid in de regio boven het Groningen-gasveld te verbeteren. De waarderegeling van NAM is een van de maatregelen in dit pakket.**

### **Ontstaan van de regeling**

Door de aardbevingsrisico's in Noordoost-Groningen kan het voorkomen dat de verkoopprijs van uw huis lager is uitgevallen. Via de Waarderegeling van de NAM kunt u een aanvraag indienen voor compensatie van deze lagere verkoopprijs.

De Waarderegeling is onderdeel van een breed pakket aan maatregelen. Minister Kamp van Economische Zaken kondigde dit pakket op 17 januari 2014 aan om de veiligheid en leefbaarheid in de regio boven het Groningen-gasveld te verbeteren. Minister Kamp heeft Ortec Finance gevraagd periodiek statistisch onderzoek te doen naar het effect van aardgaswinning en aardbevingen op de waarde van de woningen in het gebied waar de kans op bevingen het grootst is, alsmede in een aantal referentiegebieden. Mede op basis van de eerste onderzoeken van Ortec Finance zijn de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum aangewezen als gebied dat in aanmerking komt voor de Waarderegeling.

De Waarderegeling is van toepassing op woningverkoop vanaf 25 januari 2013. Op deze datum maakte minister Kamp in zijn brief aan de Tweede Kamer de gewijzigde inzichten bekend over het risico op aardbevingen in het Groningen-gasveld. Aanvragen voor compensatie konden vanaf 6 februari 2014 worden ingediend bij NAM. De regeling trad formeel in werking op 29 april 2014, nadat de concept regeling in maart en april 2014 besproken werd aan de Dialoogtafel. De eerder ingediende aanvragen voor de regeling werden vanaf 29 april 2014 formeel in behandeling genomen.

Om vast te stellen in hoeverre de huizenprijzen in Noordoost-Groningen beïnvloed worden door het aardbevingsrisico, gaf minister Kamp van Economische Zaken opdracht de ontwikkeling van de huizenprijzen in Noordoost-Groningen te volgen. Van 2013 tot januari 2015 rapporteerde Ortec Finance elk kwartaal over de waardeontwikkeling van huizen in Noordoost-Groningen. Met ingang van januari 2015 nam het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) deze taak over. Het CBS werkt volgens de methodiek die door Ortec Finance werd ontwikkeld.

De rapporten over de ontwikkeling van de huizenprijzen in Noordoost-Groningen zijn te downloaden op [Rijksoverheid.nl](http://Rijksoverheid.nl).

## **Onafhankelijke taxatie**

Vrijwel alle woningen in Nederland hebben de afgelopen jaren, door de economische crisis en andere ontwikkelingen, te kampen gehad met een daling van de waarde. Voor een zorgvuldige en correcte beoordeling van uw aanvraag, moeten we voor uw specifieke situatie nagaan in hoeverre de verkoopprijs van uw woning is beïnvloed door aardbevingsrisico's. We roepen hiervoor de hulp in van onafhankelijke taxateurs en andere experts.

In samenwerking met brancheorganisaties NVM, VBO Makelaar en VastgoedPro en lokale taxateurs is een methode ontwikkeld om waardedaling bij verkoop door aardbevingsrisico's vast te stellen. Alle betrokken organisaties hebben kennis van de lokale woningmarkt en het taxeren van woningen. De ontwikkelde methode is in 2014 onafhankelijk beoordeeld en geëvalueerd.

We vergelijken de waardeontwikkeling van de door u verkochte woning met de waardeontwikkeling van soortgelijke woningen in vergelijkbare regio's zonder aardbevingsrisico. Om dit goed te kunnen doen nemen taxateurs de kenmerken op van uw verkochte huis. Voor de uiteindelijke beoordeling van waardedaling door aardbevingsrisico's maken zij gebruik van gegevens over verkochte woningen en referentiegebieden. Ook gebruiken ze studies, zoals die van Ortec Finance. De taxateurs leggen hun bevindingen vast in een taxatierapport.

Een kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van de individuele taxatierapporten. Het kwaliteitsteam bestaat uit vastgoeddeskundigen van Arcadis en brancheorganisaties NVM en VastgoedPro. NAM is hierin niet vertegenwoordigd.

Op basis van het taxatierapport adviseren taxateurs aan NAM in welke mate er sprake is van waardedaling door aardbevingsrisico's. NAM doet u aan de hand van dit advies een aanbod voor compensatie.

## **Onafhankelijke toetsing van de regeling**

NAM heeft de methode eind 2014 laten beoordelen en evalueren met het doel de kwaliteit en objectiviteit van de methode vast te stellen. Een speciale commissie, de zogenoemde Verificatiecommissie, onderzocht drie hoofdelementen van de regeling:

- de kwaliteit van de gebruikte berekeningsmodellen;
- de wisselwerking tussen taxateurs en berekeningsmodellen;
- de transparantie en uitlegbaarheid van de gebruikte methode voor aanvragers.

In het door de [Verificatiecommissie opgestelde rapport](#) zijn de bevindingen van de Verificatiecommissie terug te lezen. De bevindingen van de commissie maken onder meer duidelijk dat het proces en de informatievoorziening richting bewoners verbeterd kan worden. De commissie doet hiervoor een aantal aanbevelingen. NAM neemt de aanbevelingen van de commissie over en voert deze uit.

### **Meer informatie en downloads**

De voortgang van de Waarderegeling kunt u actueel volgen via [NAMPlatform Feiten & Cijfers](#). Hier kunt u het aantal aanvragen per gemeente bekijken. Ook ziet u hier precies hoeveel taxaties inmiddels werden uitgevoerd, hoeveel aanbiedingen er gedaan zijn vanuit de Waarderegeling en hoeveel mensen deze aanbieding accepteerden.

Voor meer informatie over de Waarderegeling, verwijzen wij u naar onderstaande documenten. U kunt deze documenten downloaden door ze aan te klikken:

- [Regeling Waarderegeling van de Nederlandse Aardolie Maatschappij](#)
- [Toelichting op de Waarderegeling](#)
- [Volledig rapport van de Verificatiecommissie](#)
- [Rapportages m.b.t. de monitor verkoopprijzen van huizen](#)
- [Rapport over de invloed van fysieke schade op de verkoop van woningen](#)