

Waarderegeling: het proces stap-voor-stap

Om de eventuele compensatie van waardedaling van de door u verkochte woning vast te stellen worden de volgende stappen doorlopen:

1. U dient uw aanvraag in bij NAM
2. NAM neemt contact met u op
3. De woning wordt getaxeerd
4. NAM doet u een voorstel
5. U gaat wel of niet akkoord
6. In beroep? U maakt gebruik van een driedeskundigenprocedure
7. NAM doet u een nieuw voorstel

1. U dient uw aanvraag in bij NAM

Criteria

U kunt zich aanmelden voor de Waarderegeling als u voldoet aan de volgende criteria:

- Het gaat om een woning
- De verkochte woning is gelegen binnen de 11 gemeenten (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Hoogezand-Sappemeer, Loppersum, Menterwolde, Slochteren, Ten Boer en Winsum);
- Uw woning is verkocht na 25 januari 2013;
- Uw verkochte woning is ook al geleverd (notariële akte van levering);
- Uw aanvraag voor de regeling is ingediend binnen 1 jaar na levering;
- Voor verkochte woningen in de gemeenten De Marne, Hoogezand - Sappemeer en Menterwolde geldt een uitzondering. Tot 1 september 2016 kunnen aanvragen ingediend worden voor woningen die binnen deze drie gemeenten meer dan 1 jaar geleden geleverd zijn;
- Er is geen sprake van een bedrijfsmatige transactie.

Wat hebben wij van u nodig?

Om uw aanvraag in behandeling te nemen vragen wij van u het ingevulde aanvraagformulier, een kopie van de koopovereenkomst en optioneel alle overige documenten die u relevant acht.

Tip: de verkoopbrochure van de door u verkochte woning helpt u bij het invullen van de vragenlijst. Zorg dat u deze bij de hand hebt.

Zorg er verder voor dat schades die voor verkoop of tussen verkoop en levering (mogelijk) als gevolg van aardbevingen aan uw woning zijn ontstaan, altijd via de schaderegeling door u zijn gemeld bij het Centrum Veilig Wonen (of voorheen bij NAM).

Waar dien ik mijn aanvraag in?

U kunt uw aanvraag [online invullen](#) of het aanvraagformulier downloaden. Ten slotte kunt u het aanvraagformulier ook telefonisch opvragen, via telefoonnummer 0592 363 800.

2. NAM neemt contact met u op

Beoordeling, documenten en informatie

Na ontvangst van uw aanvraag wordt deze door NAM beoordeeld. Missen wij nog stukken? Dan vragen we deze bij u op. Daarnaast vult NAM uw dossier aan met bijvoorbeeld de schademeldingen voor de betreffende woning. Is uw aanvraag compleet en voldoet deze aan alle criteria? Dan bellen wij u op om samen met u uw aanvraag door te nemen en u te informeren over de vervolgstappen.

3. De woning wordt getaxeerd

Doel van de taxatie

Om u een aanbieding te kunnen doen, beoordeelt een onafhankelijke taxateur de eventuele waardedaling van de door u verkochte woning. Het doel van deze taxatie is in het kader van de 'Waarderegeling' inzicht verschaffen in de mogelijke waardedaling als gevolg van het risico op aardbevingen die het gevolg zijn van de gaswinning door NAM in het Groningen-gasveld.

In de taxatieopdracht staan 2 vragen centraal:

- Hoe verhoudt de waardeontwikkeling van de verkochte woning zich tot de waardeontwikkeling van vergelijkbare woningen in gebieden zonder aardbevingsrisico?
- Zijn er specifieke object-gebonden omstandigheden (zoals aardbevings schade) die kunnen leiden tot een verminderde verkoopprijs door het aardbevingsrisico?

Plannen van een taxatieopname

Het taxatiebureau neemt contact met u op om een afspraak te maken voor een opname van de woning. U bespreekt de taxatie met de koper(s) van uw woning en regelt met koper(s) goedkeuring voor bezichtiging en overeenstemming over een datum. Vanwege privacywetgeving is het voor NAM en taxatiebureaus niet toegestaan om rechtstreeks contact met koper(s) op te nemen.

Tip: hebt u uw woning nog niet verkocht en/of geleverd? NAM adviseert u om een passage in de koopakte en/of akte van levering op te nemen waarin afspraken over de taxatie worden vastgelegd.

De taxateur taxeert een huis altijd samen met een collega taxateur. Minimaal één van de taxateurs is afkomstig uit de regio en kent het gebied goed. De taxateurs werken onafhankelijk van NAM en onafhankelijk van u als aanvrager.

U mag reageren op een concept taxatierapport

Na de opname van de woning volgt het proces om de waardedaling als gevolg van aardbevingsrisico vast te stellen. Tijdens dit proces worden andere effecten op de waarde van uw woning uitgesloten,

bijvoorbeeld krimp en economische omstandigheden. De taxateurs maken vervolgens op basis van alle beschikbare informatie een concept taxatierapport. U ontvangt dit concept taxatierapport en wordt in de gelegenheid gesteld om, binnen 4 weken, een schriftelijke reactie te geven op dit rapport.

NAM ontvangt het definitieve rapport

Uw reactie wordt door taxateurs meegenomen, waarna zij het rapport definitief maken. In het rapport gaan zij in op uw reactie. Zowel het concept rapport als het definitieve rapport worden beoordeeld door een kwaliteitsteam. Het definitieve rapport wordt inclusief een advies voor compensatie verstuurd aan NAM.

4. NAM doet u een voorstel

Op basis van het taxatierapport doet de NAM u een voorstel. In principe is dit conform het advies van de taxateur(s). Wijkt de NAM af van het advies? Dan wordt aan u uitgelegd waarom. Het voorstel wordt samen met het taxatierapport en een algemene toelichting op het taxatieproces en uw rechten aan u toegestuurd. Hebt u recht op een financiële compensatie? Dan ontvangt u tevens in tweevoud een vaststellingsovereenkomst.

5. U gaat wel of niet akkoord

U gaat akkoord

Als u akkoord bent met het voorstel van de NAM dan kunt u dat binnen 2 maanden aan ons doorgeven door het ondertekenen en terugsturen van één exemplaar van de vaststellingsovereenkomst. Binnen 30 dagen nadat wij uw akkoord hebben ontvangen, keren wij het voorgestelde compensatiebedrag aan u uit, inclusief wettelijke rente. Uw aanvraag is dan afgerond.

U gaat niet akkoord

Bent u niet akkoord met het voorstel van NAM? Dan kunt u binnen 2 maanden een aanvraag indienen voor een driedeskundigenprocedure.

De driedeskundigenprocedure is een uitgebreid en kostbaar proces. Voor de drie deskundigenprocedure wordt een eigen bijdrage van 300 euro van u gevraagd. Als de uitkomst van de driedeskundigentaxatie afwijkt van de eerste taxatie, dan ontvangt u deze eigen bijdrage terug.

Maakt u gebruik van de driedeskundigenprocedure? Dan vervalt het voorstel van NAM op basis van de eerste taxatie. Een nieuw voorstel kan lager, gelijk of hoger zijn dan het vervallen voorstel. Gaat u niet akkoord, maar doet u geen aanvraag voor de driedeskundigenprocedure? Dan is uw aanvraag afgerond.

6. In beroep? U maakt gebruik van een driedeskundigenprocedure

Wat is de driedeskundigenprocedure?

Het doel van deze procedure is, net als de eerste taxatie, in het kader van de 'Waarderegeling' inzicht verschaffen in de mogelijke waardedaling als gevolg van het risico op aardbevingen die het gevolg zijn van de gaswinning door NAM in het Groningen-gasveld. De procedure wordt uitgevoerd

door een commissie, samengesteld uit drie deskundigen. Elk van deze deskundigen treedt op als onafhankelijke deskundige, niet als partijdeskundige.

U kiest zelf een van de drie deskundigen

U benoemt een deskundige en maakt aan NAM kenbaar welke deskundige dit is. Ook NAM benoemt een deskundige. Gezamenlijk benoemen de beide deskundigen een voorzitter. Indien beide deskundigen geen overeenstemming bereiken over benoeming van een derde deskundige zal de Rechtbank Noord-Nederland worden verzocht een derde deskundige te benoemen.

U mag reageren op een concept taxatierapport

De woning zal opnieuw worden getaxeerd. Na de opname van de woning volgt nog een proces om de waardedaling als gevolg van aardbevingsrisico vast te stellen. Tijdens dit proces worden andere effecten op de waarde van uw woning uitgesloten, bijvoorbeeld krimp en economische omstandigheden. De commissie maakt vervolgens op basis van alle beschikbare informatie een concept rapport. U ontvangt dit rapport en wordt in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op dit rapport. Ook NAM mag op dit rapport reageren.

NAM ontvangt het definitieve rapport

De commissie maakt het rapport definitief. Het definitieve rapport wordt inclusief een advies voor compensatie verstuurd aan de NAM. Dit advies is niet bindend.

7. NAM doet u een nieuw voorstel

Een nieuw voorstel

Op basis van het taxatierapport doet de NAM u een voorstel. In principe is dit conform het advies van de taxateur(s). Wijkt de NAM af van het advies? Dan wordt aan u uitgelegd waarom. Het voorstel wordt samen met het taxatierapport aan u toegestuurd. Hebt u recht op een financiële compensatie? Dan ontvangt u tevens in tweevoud een vaststellingsovereenkomst.

U gaat akkoord

Als u akkoord bent met het voorstel van de NAM dan kunt u dat binnen 1 maand aan ons doorgeven door het ondertekenen en terugsturen van één exemplaar van de vaststellingsovereenkomst. Binnen 30 dagen nadat wij uw akkoord hebben ontvangen, keren wij het bedrag aan u uit. Uw aanvraag is dan afgerond.

U gaat niet akkoord

Bent u niet akkoord met het voorstel van NAM? Dan hebt u binnen de Waarderegeling geen mogelijkheden meer. Uw aanvraag is dan afgerond.