

### **Privacy Verklaring Waarderegeling**

Bij het melden voor een verzoek tot waarderegeling verstrekt u ook persoonlijke gegevens. U heeft recht op een zorgvuldige bescherming van uw persoonlijke gegevens. Om uw privacy zo goed mogelijk te waarborgen is deze Privacy Verklaring opgesteld. Hiermee wordt door NAM uitvoering gegeven aan de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). In deze Privacy Verklaring is te lezen met welk doelen NAM uw gegevens verwerkt, aan wie uw gegevens worden verstrekt, hoe dit in zijn werk gaat en waar u met vragen over de verwerking van uw persoonsgegevens terecht kunt bij NAM.

### **Waarom? Doeleinden van het verwerken van de gegevens**

NAM verzamelt en registreert de persoonsgegevens die u verstrekt zoals naam, (email)adres, telefoonnummer, bouwwerkgegevens en (eventueel later) uw bankrekeningnummer. Daarnaast verzamelt en registreert NAM gegevens omtrent uw woning uit externe bronnen, zoals Kadaster en de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Deze persoonsgegevens worden gebruikt voor het behandelen van uw melding onder de waarderegeling. Verder zal NAM hiervoor tevens gebruik maken van de (persoons)gegevens die in het kader van het behandelen van schademeldingen en van preventief versterken door aardbevingen in uw geval door en voor NAM zijn verzameld en gebruikt. Daarnaast zullen (delen van) de persoonsgegevens worden gebruikt in het kader van wetenschappelijke, statistische en historische doeleinden, waardoor wij een beter inzicht krijgen in de wijze waarop aardbevingen een invloed kunnen hebben op de bouwwerken boven het Groninger gasveld.

### **Wie? Gebruik van de gegevens**

NAM maakt voor het verzamelen, registreren, behandelen en verwerken van uw melding gebruik van IT-systemen die worden opgezet en onderhouden door en voor NAM. Voor zover noodzakelijk voor de verwerking en behandeling van uw melding zullen deze persoonsgegevens aan derden worden overgedragen, waarbij u met name aan taxateurs dient te denken en andere deskundigen of derden die betrokken zijn bij de behandeling van uw melding onder de waarderegeling. Verder wordt een deel van uw gegevens gebruikt om analyses uit te voeren. Ook ten aanzien van deze analyses kan het voorkomen dat (een deel van) de gegevens aan derden word(t)en overgedragen of ter beschikking gesteld.

### **Hoe? Wijze van verwerking van de gegevens**

NAM bedient zich van goed beveiligde IT-systemen waarin gegevens worden opgeslagen. De wijze van verwerking van uw persoonsgegevens zal in overeenstemming met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn. Dit geldt eveneens voor het geval NAM hierbij gebruik maakt van derden.

### **Vragen? Aanpassing van de gegevens en informatie opvragen over de wijze van verwerking van de gegevens**

Het aanpassen van uw persoonsgegevens kunt u doen door middel van het aanpassen van de gegevens in uw elektronische melding voordat u deze melding verzendt. Doen zich later wijzigingen voor dan kunt u een email- bericht sturen, met vermelding van het aan uw melding toegewezen dossiernummer, naar waarderegeling@nam.nl.

Als u later wilt weten waarvoor uw persoonsgegevens zijn gebruikt, kunt u daarover met NAM contact opnemen. NAM zal u hierover op uw verzoek informeren. U kunt daartoe een email-bericht, met vermelding van het aan uw melding toegewezen dossiernummer, sturen naar: waarderegeling@nam.nl. U kunt ook telefonisch contact met ons opnemen via telefoonnummer: 0592-362100.

### **Akkoord? Toestemming geven**

Zonder uw toestemming zal NAM geen persoonsgegevens verwerken. Dat betekent dat wij geen persoonsgegevens zullen verzamelen als u daar geen toestemming voor hebt gegeven door in het meldingsscherm het vakje "ik ga akkoord met de Privacy Verklaring Waarderegeling" aan te vinken.

Als u dit vakje aanvinkt:

- verklaart u dat u de inhoud van deze Privacy Verklaring begrijpt en er mee eens bent,
- verklaart u dat de gegevens die u via het meldingsscherm noteert volledig en juist zijn,
- verklaart u dat u toestemming geeft tot het verwerken van de in het meldingsscherm vermelde gegevens en andere persoonsgegevens die u (op een later tijdstip) verstrekt in het kader van de behandeling van het dossier,
- verklaart u dat u toestemming geeft voor de overdracht van uw gegevens tussen NAM en derden op de manier en in het kader zoals beschreven in deze Privacy Verklaring.

## Waarderegeling i.r.t. tot publieke regeling

### Onafhankelijk en zorgvuldig taxatieproces dat aan alle (NRVT-) vereisten voldoet

- Vrijwillige regeling om waardedaling van individueel verkochte woningen op verkoopmoment vast te kunnen stellen, opgesteld op verzoek van minister in januari 2014.
- De werkwijze is ontwikkeld na overleg met de drie brancheverenigingen NVM, VastgoedPro en VBO, lokale makelaars/taxateurs en terzake kundige partijen als Momentum Technologies, Atlas voor gemeenten en Arcadis
- De werkwijze is meerdere keren gevalideerd (Hordijk, OTB, Cie Hammerstein)<sup>1</sup>. Verbeterpunten uit deze validaties zijn doorgevoerd. Validatie Hordijk ook besproken in toenmalige Dialoogtafel.
- Het taxatieproces is van meet af aan geheel op afstand van NAM gezet en onafhankelijk uitgevoerd.
- De werkwijze voldoet aan de taxatie- en rapportagevereisten van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Zo blijkt ook uit de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT n.a.v. een door een aanvrager aangespannen tuchtzaak.
- Niet alleen wordt altijd in een koppel van (met de lokale woningmarkt bekende) gekwalificeerde, gecertificeerde en bij een beroepsvereniging aangesloten taxateurs gewerkt, ook worden alle conceptrapporten beoordeeld door een kwaliteitscommissie bestaande uit gekwalificeerde en gecertificeerde taxateurs.
- Er wordt de mogelijkheid van een driedeskundigenprocedure aangeboden, waarin zowel aanvrager als NAM een deskundige aanwijzen en deskundigen gezamenlijk een onafhankelijk voorzitter benoemen. Allen dienen gekwalificeerde en gecertificeerde taxateurs te zijn.
- Hoge acceptatiegraad van ca. 96%. Minder dan 4% driedeskundigenprocedures door aanvragers aangevraagd. Acceptatiegraad niet veranderd na eerste aankondiging publieke regeling of bekendwording percentages bij eerste en tweede advies Commissie Hammerstein.

Kortom er is sprake van een zorgvuldig opgestelde en door vele lokale en onafhankelijke experts uitgevoerde procedure. Onzorgvuldige en onterechte negatieve beeldvorming over de Waarderegeling heeft mogelijk effect op:

- positie Atlas voor gemeenten
- positie lokale makelaars/taxateurs

### Uitkomsten Waarderegeling

- De uitkomsten van de Waarderegeling zijn goed vergelijkbaar met de diverse uitkomsten van het onderzoek door CBS over de woningmarktontwikkeling in het risicogebied.
- De uitkomsten van de Waarderegeling zijn goed vergelijkbaar met de uitkomsten van het model van Atlas voor gemeenten:
  - toen het model nog niet uitging van een gemiddelde over de gehele periode 2012 tot 1-1-2019, maar onderscheid maakte naar deelperioden. Zie tabel 7.7 *Nog altijd in beweging*
  - zonder ophoging standaardfout
  - alleen die postcodegebieden met waardedaling (exclusief de enclaves in de stad Groningen zonder waardedaling)

Verschillen tussen de uitkomsten Waarderegeling en vergoeding publieke regeling ontstaan daarmee voornamelijk door de wijze waarop het model wordt toegepast: gemiddelde over gehele periode 2012 – 2019, hoogste modelvariant, toepassing standaardfout.

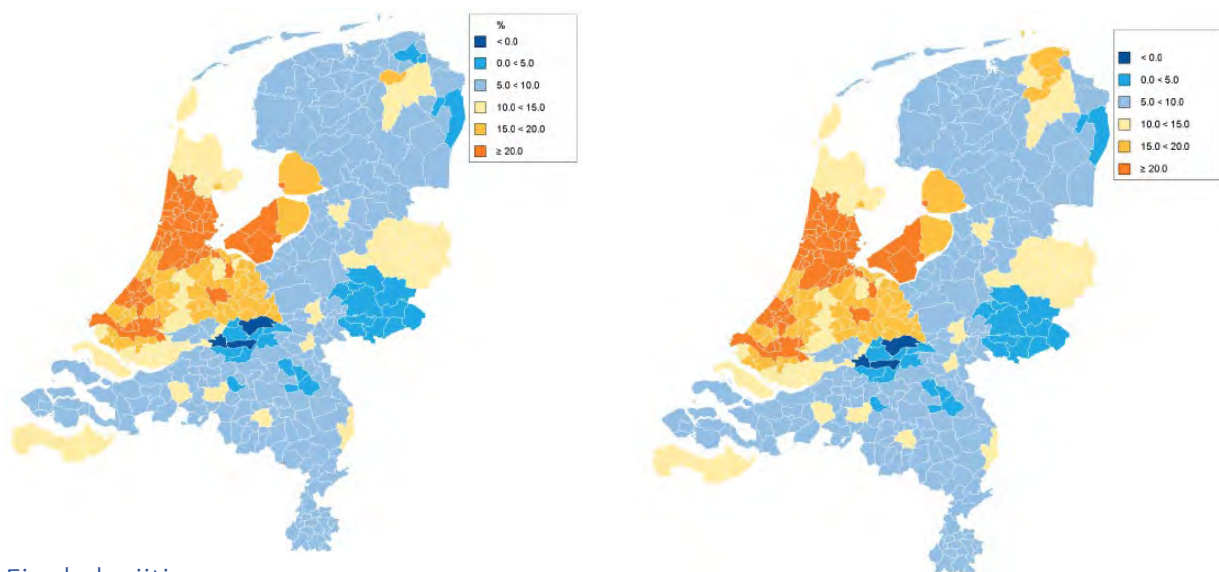
<sup>1</sup> NB: de op zich logische gedachte van de Commissie Hammerstein dat in de aanpak sprake zou kunnen zijn van stapeling van foutmarges, is (nogmaals) getest en blijkt zich in de praktijk niet voor te doen.

- Atlas constateert in haar laatste rapport *Zeven bewogen jaren* met name een groot negatief effect in het eerste half jaar van 2018, waarna herstel in de tweede helft van 2018 volgt). Gegeven de woningmarktontwikkeling in 2019 (zie hierna) lijkt het effect in de eerste helft van 2018 kortstondig te zijn. Het kortstondige effect weegt zwaar door in de bepaling van het gemiddelde imago-effect en het gemiddelde effect per beving in de percentages van de publieke regeling. Het effect van bevingen in 2018 beïnvloedt daarmee bijvoorbeeld de vergoeding vanuit de publieke regeling indien deze wordt toegepast op verkopen (dus peilmomenten) in 2015, terwijl dit effect alleen van toepassing zou moeten zijn op degenen die het effect daadwerkelijk bij de verkoop in de eerste helft van 2018 hebben ervaren.
- De individuele benadering van de Waarderegeling brengt met zich mee dat uitkomsten passen bij de waardedaling op verkoopmoment en onder en boven de op gemiddelden gebaseerde vergoeding van de publieke regeling gelegen kunnen zijn.

Gemeenten (alleen postcode- gebieden waar waardedaling is geconstateerd)	Atlas Nog altijd in beweging (1-1- 2018), netto eerste deelperiode (aug 2012- jan 2014)	Atlas Nog altijd in beweging (1-1- 2018), netto tweede deelperiode (jan 2014-juli 2016)	Atlas Nog altijd in beweging (1-1- 2018), netto derde deelperiode (juli 2016 - dec 2017)	Waarde- regeling NAM bandbreedte 70%	Atlas 7 bewogen jaren (1-1-2019) incl. standaardfout	Atlas 7 bewogen jaren (1-1-2019) excl. standaardfout	effect standaard- fout
Loppersum	4,4%	7,0%	6,6%	1,8 - 5,2%	12,8%	11,2%	1,6%
Eemsum	3,4%	2,6%	2,0%	1,1 - 3,5%	6,8%	5,9%	0,9%
Appingedam	3,3%	2,6%	2,0%	1,5 - 4,8%	7,1%	6,1%	1,0%
Ten Boer	3,3%	2,1%	1,4%	1,1 - 4,1%	5,8%	5,0%	0,8%
Bedum	3,3%	2,1%	1,5%	1,3 - 4,3%	5,0%	4,3%	0,7%
Slochteren	3,2%	1,8%	1,1%	1,6 - 5,0%	3,3%	2,8%	0,5%
Winsum	3,2%	1,4%	0,7%	0,8 - 2,7%	3,5%	3,0%	0,5%
Delfzijl	3,1%	1,2%	0,5%	1,9 - 5,2%	3,1%	2,6%	0,5%
Groningen	3,1%	1,8%	1,3%	nvt	3,0%	2,5%	0,5%
Hoogezand- Sappemeer	3,1%	1,5%	0,7%	1,5 - 4,8%	3,3%	2,8%	0,5%
Menterwolde	3,1%	1,5%	1,0%	1,7 - 4,4%	3,3%	2,8%	0,5%
De Marne	3,0%	1,3%	0,8%	0,7 - 2,7%	2,7%	2,3%	0,4%
Oldambt	3,1%	1,8%	1,1%	nvt	2,7%	2,3%	0,4%
Zuidhorn	3,1%	1,6%	1,3%	nvt	2,7%	2,3%	0,4%
Aa en Hunze	nvt	nvt	nvt	nvt	2,7%	2,3%	0,4%

gemiddeld	3,3%	2,2%	1,6%	2,7%	4,4%	3,8%	0,6%
-----------	------	------	------	------	------	------	------

Uit het advies van de Commissie Hammerstein blijkt dat de werkelijke prijsontwikkeling tussen Q4 2008 en Q4 2018 in het risicogebied redelijk vergelijkbaar is met de prijsontwikkeling in de rest van Nederland, danwel licht achterblijft (kaartje 1, links). En de compensatie o.b.v. de publieke regeling leidt tot een theoretische waardeontwikkeling in het risicogebied die boven het niveau van soortgelijke gebieden ligt (kaart 2, rechts).



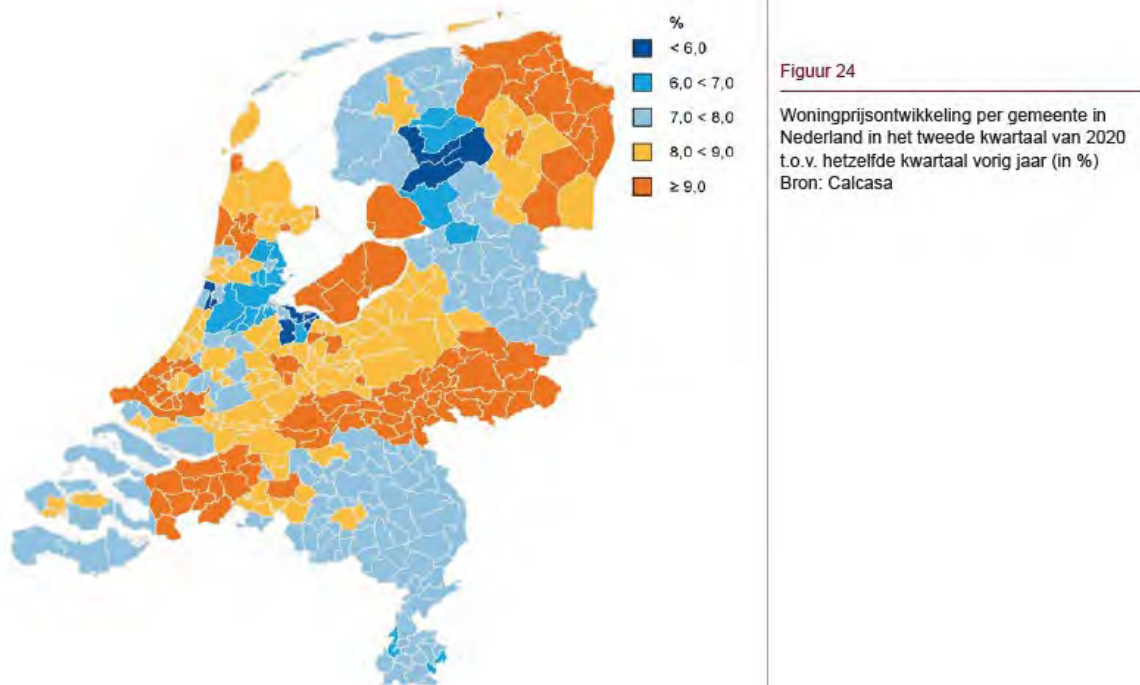
### Finale kwijting

- Citaat eindadvies Commissie Hammerstein:  
*De adviescommissie meent dat degenen die gebruik hebben gemaakt van de Waarderegeling van de NAM, niet meer gebruik kunnen maken van de nieuwe regeling, ook niet als er enig verschil zou zitten tussen de uitkomsten van beide regelingen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de NAM-waarderegeling bedoeld is als finale afwikkeling van de schade en als zodanig door de benadeelden is aanvaard.*
- In de Vaststellingsovereenkomsten hebben woningeigenaren getekend voor finale kwijting
- In zeer veel situaties:
  - zonder gebruik te maken van de driedeskundigenprocedure (zie acceptatiegraad).
  - nadat reeds informatie over de publieke regeling bekend was geworden
    - vanaf datum aankondiging publieke regeling: februari 2018: ca 3.500 VOK's
    - vanaf datum instelling adviescommissie: september 2018: ca 2.750 VOK's
    - vanaf datum eerste advies & voorlopige percentages: april 2019: ca 2.000 VOK's
    - vanaf datum eindadvies en definitieve percentages: november 2019: ca 1.075 VOK's
    - vanaf datum bekend start publieke regeling: mei 2020: ca 565 VOK's

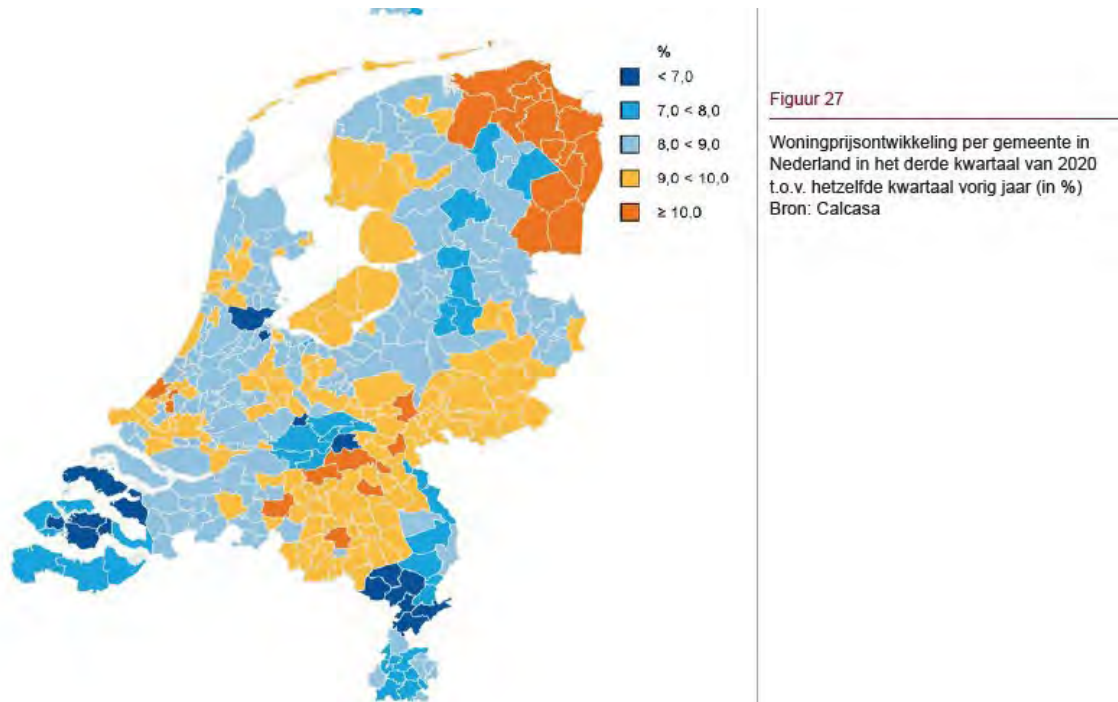
### Zeer positieve woningmarkt ontwikkeling Groningen vanaf 1-1-2019

- De Hoge Raad wijst op de noodzaak van een voldoende stabiele geofysische situatie om waardedaling goed te kunnen begroten.
- De in de publieke regeling gehanteerde gemiddelde waardedalingspercentages voor de periode Q3 2012 t/m Q4 2018 zijn gebaseerd op verkoopprijzen, waarin kopers informatie over de risico's van bevingen tot het moment van verkoop (uiterlijk 1-1-2019) hebben verdisconteerd.
- In de verkoopprijzen tot maart 2018, konden kopers uiteraard nog niet het besluit tot versnelde afbouw van de gaswinning verdisconteren. Uit het rapport *Zeven bewogen jaren* van Atlas blijkt – na een kortstondige 'dip' in de eerste helft 2018, een zich verbeterende prijsontwikkeling in de tweede helft van 2018.
- Tot 1-1-2019 konden kopers uiteraard nog niet het kabinetsbesluit per september 2020 om de gaswinning per 2022 stop te zetten in de verkoopprijzen verdisconteren. Dat proces heeft na september 2019 plaatsgevonden.
- Uit uitingen van CBS, Calcasa en NVM blijkt dat het herstel van de prijsontwikkeling op de woningmarkt in Groningen zich na 1-1-2019 heeft doorgezet. Ook in vergelijking tot de rest van Nederland:
  - <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/04/grootste-prijsstijging-in-de-provincie-groningen>

- <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/17/in-1e-kwartaal-2020-opnieuw-grootste-prijsstijging-in-provincie-groningen>
- *In de provincie Groningen steeg de gemiddelde woningprijs het hardst van alle provincies met 10,3% op jaarbasis. .... Er staan in totaal vijf Groningse gemeenten in de top 10 gemeenten met de hoogste prijsontwikkeling in Nederland: Westerwolde, Delfzijl, Oldambt, Stadskanaal en Het Hogeland. (Citaat uit: Calcasa WOX Quarterly Q2 2020)*



- *De provincie met de grootste prijsstijging is net als vorig kwartaal Groningen. Hier stegen de prijzen met 11,3% ten opzichte van het jaar ervoor. (Citaat uit: Calcasa WOX Quarterly Q3) <https://www.calcasa.nl/wox-kwartaalbericht>*



- Als de waardedalingpercentages van de publieke regeling - cf de werkwijze gehanteerd bij kaart 2 van de Commissie Hammerstein - bij de huidige prijsontwikkeling per Q3 2020 zouden



worden 'opgeteld', dan zou het via kaart 2 van de Commissie Hammerstein blijken beeld nog meer worden versterkt.

- Veel VOK's (1.195) zijn gesloten voor na 1-1-2019 verkochte woningen, waarin bovengenoemde positieve ontwikkeling uiteraard zichtbaar wordt in vastgestelde omvang van de waardedaling, hetgeen niet tot uiting komt in de methodiek van de publieke regeling.

### Sloop/nieuwbouw leidt tot een waardesprong die de waardedaling overstijgt

Uit taxaties uitgevoerd in opdracht van NAM t.b.v. de schadestaatprocedure blijkt dat er sprake is van een aanzienlijke waardesprong bij sloop nieuwbouw t.g.v. de versterkingsopgave. De nieuw opgeleverde woning vertegenwoordigt een waarde die fors hoger is dan de waarde van de voormalige woning. Deze waardesprong door nieuwbouw overstijgt de waardedaling van de oude woning ruimschoots.

Daarnaast blijken woningen die voor sloop/nieuwbouw in aanmerking komen zeer geliefd te zijn op de woningmarkt. Nog voor realisatie van de nieuwbouw lijkt er in deze categorie al geen sprake te zijn van waardedaling.

- Zie artikel op RTV Noord uit januari 2020: <https://www.rtvnoord.nl/nieuws/217550/Trend-in-bevingsgebied-run-op-huizen-die-versterkt-moeten-worden>
- Zie recent artikel DvhN: <https://www.dvhn.nl/groningen/appingedam/Woningen-met-sloop-nieuwbouwbestemming-in-Appingedam-zijn-populair-Het-is-voor-beide-partijen-een-lot-uit-de-loterij-26189373.html>

*Beleggers zien brood in woningen die op nominatie staan voor sloop*

**APPINGEDAM Een ouder huis kopen en er binnen een paar jaar een spiksplinternieuw huis voor terugkrijgen? Het gebeurt geregeld in de wijk Opwierde in Appingedam.**

*Patriecia Kolthof*

*'Een keurige tussenwoning, moderne inrichting en onderdeel van sloop-/nieuwbouwregeling' staat er in knallende hoofdletters bij een huis op verkoopsite Funda. En even daarboven staat: een echte eyecatcher, verkocht binnen een week.*

*De woning, een net rijtjeshuis, staat in de wijk Opwierde in Appingedam. In die buurt gaan honderden huizen tegen de vlakte om plaats te maken voor fonkelnieuwe aardbevingsbestendige woningen. Sommige bewoners besluiten nog voor het zover is te verhuizen en zetten de boel te koop. En kopers zijn daar behoorlijk in geïnteresseerd: zij kopen eigenlijk een nieuwbouwhuis.*

*„Dat zien we de laatste tijd geregeld voorbijkomen”, zegt NVM-makelaar Sjirk de Jong. „De koper en verkoper verdelen de waardesprong. De koper is bereid wat meer voor zo'n huis te betalen en de verkoper krijgt meer voor het huis dan dat het op dit moment waard is. Het is eigenlijk voor beide partijen een lot uit de loterij. Er is dan ook veel interesse voor dit soort woningen. Van particulieren, maar ook van beleggers.”*

*In de afgelopen drie jaar zijn in Appingedam zo'n twintig huizen verkocht die in zo'n sloop-/nieuwbouwregeling vallen. „Mogelijk zijn er nog een paar onderhands verkocht”, zegt De Jong. In driekwart van de situaties worden de huizen gekocht door particulieren. Een kwart wordt opgekocht door (in sommige gevallen lokale) beleggers.*

*In Opwierde merken ook bewoners dat de woningen in trek zijn. „Dat huis daar is gekocht door een belegger en wordt nu verhuurd”, zegt een wijkbewoonster die door de Burgemeester van Lewestraat fietst. Ze wijst naar een woning aan de overkant van de straat. „En dat daar verderop ook. Sommige mensen hadden geen zin meer om te wachten op het nieuwbouwhuis. Het duurt gewoon te lang.”*

*Wethouder Annalies Usmany, die zich enorm heeft ingezet om voor de wijk Opwierde sloop/nieuwbouw te krijgen, houdt de situatie nauwlettend in de gaten. „Wat hier gebeurt, is legitiem. Mensen mogen hun huis te koop zetten en verkopen aan wie ze willen. Wat niet mag, is kamerverhuur. Met die regelgeving zijn we nu bezig, samen met de gemeente Delfzijl.” Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om woningen zelf op te kopen.*

**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** FW: Reactie MEZK op nota onderzoek waardedaling  
**Datum:** woensdag 31 maart 2021 11:35:49  
**Bijlagen:** [Scan\\_20210330\\_160725\\_MFP-1341\\_poola.pdf](#)

---

fyi

**Van:** 10.2.e @minezk.nl>

**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 16:18

**Aan:** 10.2.e @minezk.nl>; 10.2.e @minezk.nl>

**CC:** 10.2.e @minezk.nl>; 10.2.e @minezk.nl>; 10.2.e @minezk.nl>; 10.2.e @minezk.nl>

**Onderwerp:** Reactie MEZK op nota onderzoek waardedaling

H 10.2.e,

In de bijlage de reactie van MEZK op de nota onderzoek waardedaling.

Minister signaleert de grote vertraging en vraagt zich af waarom dit is en of het sneller kan.

Ik zie twee mogelijkheden:

1. Nieuwe nota maken en dit nog eens uitleggen
2. Bespreken met MEZK op 7 april tijdens een nota-bespreksessie.

10.2.e hoe zie jij dit?

Groet,

10.2.e

**Van:** 10.2.e  
**Aan:** 10.2.e  
**Onderwerp:** Beller 10.2.e signalen waardedaling

---

Dag 10.2.e ,

Schikt het jullie om 16.30 vanmiddag?

Groeten,  
10.2.e