



**NAM** Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

# REGELING WAARDEDALING

van de Nederlandse Aardolie Maatschappij

1. De Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. ("**NAM**") is sinds 30 mei 1963 op basis van de winningsvergunning Groningen gerechtigd om het aardgasveld gelegen in Noordoost-Groningen (het "**Groningen-veld**") te exploiteren.
2. Op 25 januari 2013 informeerde de Minister van Economische Zaken ("**MEZ**") de Tweede Kamer over de gewijzigde inzichten ten aanzien van het aardbevingsrisico in het Groningen-veld. Een van de onderzoeken (Nummer 10, Waardeontwikkeling) die vervolgens is uitgevoerd in opdracht van de MEZ is een onderzoek door Ortec Finance B.V. ("**Ortec**"). Ortec heeft in 2013 en 2014 per kwartaal gerapporteerd en de ontwikkeling van de woningmarkt in het risicogebied vergeleken met de ontwikkeling in twee referentiegebieden die qua demografie en sociaal-economische factoren vergelijkbaar zijn met het risicogebied. In de actualisatie van 15 januari 2014 m.b.t. het derde kwartaal van 2013 constateerde Ortec bepaalde verschillen in de prijsontwikkeling tussen het risicogebied en (een van) de referentiegebieden. In de laatste actualisatie die Ortec uitgevoerd heeft, van 5 maart 2015 m.b.t. het laatste kwartaal van 2014, constateerde Ortec dat de woningprijzen in het aardbevingsgebied structureel achterblijven bij woningprijzen in de referentiegebieden. Vanaf het eerste kwartaal van 2015 is het monitoren van ontwikkelingen in de woningmarkt overgenomen door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
3. De MEZ heeft op 17 januari 2014 per brief de Tweede Kamer geïnformeerd over zijn voorgenomen besluit met betrekking tot de gaswinning in het Groningen-veld en het daarmee verband houdende brede pakket aan maatregelen. Deze maatregelen houden naast de aangekondigde productiemaatregelen ondermeer in dat in tot 2019 in totaal bijna 1,2 miljard euro beschikbaar komt voor het versterken van gebouwen, huizen en infrastructuur, voor het afhandelen van schade en om de leefbaarheid van het gebied te verbeteren en een stimulans te geven aan de regio. Verder kondigde de MEZ een fonds voor speciale gevallen aan om mensen die buiten de bestaande regelingen vallen onder nader te bepalen voorwaarden te compenseren. Particuliere huiseigenaren komen verder in aanmerking voor maatregelen die de waarde van hun huis kunnen vergroten. Daarbij valt te denken aan woningisolatie en andere energiebesparende maatregelen. Tot slot heeft de MEZ aangekondigd dat hij met NAM afspraken heeft gemaakt dat particuliere huiseigenaars die bij verkoop van hun huis geconfronteerd worden met een waardedaling als gevolg van het risico op aardbevingen, onder voorwaarden, in aanmerking komen voor schadevergoeding waarbij NAM de details van die regeling zal uitwerken.

Deze Regeling Waardedaling (de "**Regeling**") betreft die genoemde uitwerking.

4. Naast het genoemde brede pakket aan overige maatregelen dat tot 2019 zal worden geïmplementeerd volgt ook divers nader onderzoek in de jaren 2014, 2015 en 2016 (ondermeer naar de seismische risico's).



Tot slot zal het preventief versterkingsprogramma worden uitgerold waarbij bepaalde huizen bouwkundig zullen worden versterkt en verdere kennis wordt opgedaan voor het aardbevingsgebied.

5. De komende jaren zullen er dus diverse ontwikkelingen zowel aan de maatregelen- als aan de onderzoekskant plaatshebben en zal er verder inzicht zijn in het aardbevingsrisico. Daarnaast zal waarde van huizen (mede door bovenstaande en andere factoren) fluctueren van tijd tot tijd.

## Artikel 1

### Doel en doelgroep van de Regeling

- 1.1 NAM biedt deze Regeling aan ter compensatie van aantoonbare waardedaling na een volledig afgeronde verkoop en de daaropvolgende juridische levering (deze juridische levering hierna te noemen **“levering”**) van woning(en) als gevolg van het risico op aardbevingen die het gevolg zijn van de gaswinning door NAM in het Groningen-veld. Vaststelling en vergoeding van deze waardedaling vindt plaats volgens de in deze Regeling genoemde procedures.
- 1.2 De Regeling is bestemd voor eigenaren van een woning gelegen in een van de volgende gemeenten: Appingedam, Bedum, Delfzijl, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer, Winsum, De Marne, Hoogezand-Sappemeer of Menterwolde (hierna aangeduid als het **“Gebied”**) die hun woning hebben verkocht en geleverd na 25 januari 2013 (hierna in het enkelvoud aangeduid als de **“Verkoper”**). Hieronder wordt ook begrepen transacties van woningen waarbij: (i) Verkoper bedrijfsmatig handelt, maar koper niet bedrijfsmatig handelt of (ii) Verkoper niet bedrijfsmatig handelt, maar koper wel bedrijfsmatig handelt of (iii) sprake is van een (echt)scheiding of (iv) sprake is van een erfrechtelijke verkrijging.
- 1.3 Indien sprake is van (echt)scheiding, kwalificeert de partner die zijn/haar deel van de eigendom van de woning volledig heeft overgedragen (de **“vertrekkende partner”**) aan de partner die de volle eigendom van de woning heeft verkregen (de **“blijvende partner”**), voor compensatie onder deze Regeling. De hoogte van de compensatie is afhankelijk van het aandeel in de eigendom in de woning die de vertrekkende partner had voordat de overdracht plaatsvond.
- 1.4 Indien sprake is van een erfrechtelijke verkrijging, is de hoogte van de compensatie afhankelijk van het aandeel in de erfrechtelijke verkrijging van de woning die elk van de erfgenamen heeft na de afronding van de erfenis.
- 1.5 Indien sprake is van een beperkt zakelijk genotsrecht, zoals erfpacht, recht van vruchtgebruik dan wel een recht van opstal doch aan de overige voorwaarden van artikel 1.2 is voldaan, kwalificeren de zakelijk gerechtigden gezamenlijk mits namens elk van hen bevoegdelyk een claim is ingediend en mits uit de aanvraag overeenstemming van de gerechtigden blijkt over de onderlinge verdeling van een eventuele vergoeding eveneens als over welke partij Verkoper is in de zin van deze Regeling.

## Artikel 2

### Indienen van een aanvraag

- 2.1 Een aanvraag tot vergoeding onder deze Regeling dient door een Verkoper zo spoedig mogelijk na levering (doch uiterlijk binnen een jaar na de datum van levering) te worden ingediend bij NAM.
- 2.2 In afwijking van artikel 2.1 geldt voor aanvragers uit de gemeenten De Marne, Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer die bij wijziging van 1 januari 2016 aan de Regeling zijn toegevoegd een eenmalig verlengde termijn tot en met 1 september 2016 voor leveringen die hebben plaatsgevonden tussen 25 januari 2013 en 1 januari 2016.
- 2.3 Een aanvraag dient te worden ingediend via het daartoe bestemde aanvraagformulier dat gedownload kan worden via: <http://www.nam.nl/algemeen/mediatheek-en-downloads/forms/aanvraagformulier-waarderegeling.html> danwel opgehaald kan worden bij het Regionaal Informatiepunt Gaswinning te Loppersum.



NAM

- 2.4 Alleen volledig ingevulde aanvraagformulieren (voorzien van alle eveneens volledig ingevulde en, indien van toepassing, ondertekende bijlagen) zullen in behandeling worden genomen. Een volledige aanvraag voorzien van de daarin genoemde bijlagen kan worden ingediend:
- (a) per e-mail aan [waarderegeling@nam.nl](mailto:waarderegeling@nam.nl);
  - (b) per post in de daartoe bestemde brievenbus in het Regionaal Informatiepunt Gaswinning te Loppersum;
  - (c) per post naar het volgende adres: NAM  
T.a.v. Afdeling regeling waardedaling  
Antwoordnummer 47  
9400 VB Assen

### Artikel 3

#### Beoordeling van de aanvraag

- 3.1 NAM streeft ernaar om binnen tien werkdagen na ontvangst van de aanvraag aan Verkoper een bericht van ontvangst te zenden.
- 3.2 Alleen aanvragen die voldoen aan de voorwaarden van de Regeling kunnen in behandeling worden genomen. Indien de aanvraag onvolledig of onduidelijk is biedt NAM de Verkoper de gelegenheid de aanvraag aan te vullen.
- 3.3 Voor de beoordeling zal NAM voor de betreffende woning en op basis van de kenmerken van die woning een inschatting (laten) maken van het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs, en de verkoopprijs zoals die gerealiseerd zou zijn door de Verkoper in een situatie zonder aardbevingsrisico. Dit verschil, met inachtneming van de verdere bepalingen van deze Regeling, betreft de waardedaling als omschreven onder 3.4 (**“Waardedaling”**).
- 3.4 Voor de beoordeling zullen alle invloeden en marktcondities die niet het gevolg zijn van het risico op aardbevingen en een eventuele marktverstorende werking van de Regeling worden geëlimineerd. De Verkoper heeft daarnaast de plicht zijn schade zo veel mogelijk te beperken door een zo hoog mogelijke verkoopprijs te realiseren, die recht doet aan de marktwaarde definitie<sup>1</sup>. Indien NAM bij beoordeling van de aanvraag tot het oordeel komt dat Verkoper niet heeft voldaan aan zijn schadebeperkingsplicht, zal NAM dit meenemen bij de bepaling van de Waardedaling.
- 3.5 Indien NAM bij beoordeling van de aanvraag tot het oordeel komt dat Verkoper oneigenlijk gebruik tracht te maken van de Regeling (bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, door samenspanning, fraude of oneigenlijke beïnvloeding van de markt), kan NAM de aanvraag van Verkoper afwijzen, danwel dit meenemen bij bepaling van de Waardedaling.
- 3.6 Indien sprake is van verkoop en levering van een woning door een Verkoper die zelf de betreffende woning na 25 januari 2013 heeft gekocht, kan bij beoordeling van de aanvraag in aanmerking worden genomen of er ten tijde van verkoop van de woning sprake was van nieuwe inzichten ten aanzien van (het risico op) aardbevingen in vergelijking met het moment waarop de Verkoper de Woning kocht. Tevens zal NAM in haar overwegingen meenemen of er reeds eerder voor het betrokken pand een vergoeding is verstrekt voor waardedaling. NAM zal, indien zij van mening is dat dit invloed heeft op de vergoeding, dit gemotiveerd weergeven.

<sup>1</sup> Voor de definitie van marktwaarde wordt aangesloten op de IVS 2013: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. De marktwaardedefinitie is in 2009 geadopteerd door NVM, NVR, VBO, RICS en Vastgoedpro.



NAM

- 3.7 Bij de beoordeling van de aanvraag zal NAM verder in aanmerking nemen eventuele vergoedingen toegekend of toe te kennen onder andere bestaande programma's (zoals fysieke schadeafhandeling) op zodanige wijze dat geen (meervoudige) vergoedingen voor dezelfde schade zullen worden toegekend. NAM zal, indien zij tot dit oordeel komt, dit gemotiveerd weergeven.
- 3.8 Voorzover NAM tot het oordeel komt dat er sprake is van Waardedaling zal NAM aan Verkoper een voorstel doen ter vergoeding van Waardedaling (het "**Compensatievoorstel**"). Het Compensatievoorstel van NAM is gericht op een zorgvuldige inschatting van de Waardedaling en een passende compensatie hiervan aan de Verkoper. Bij het Compensatievoorstel zal een vaststellingsovereenkomst worden meegezonden. Verkoper dient binnen acht weken na verzending van het Compensatievoorstel NAM schriftelijk (inclusief per e-mail) te informeren of hij hiermee akkoord zal gaan.
- 3.9 Indien de Verkoper akkoord is met het Compensatievoorstel van NAM, wordt er een vaststellingsovereenkomst gesloten conform artikel 5 van de Regeling.
- 3.10 Mocht de Verkoper niet binnen de gestelde termijn van acht weken akkoord gaan met het Compensatievoorstel van NAM, dan vervalt dit Compensatievoorstel.
- 3.11 Indien de Verkoper aangeeft niet akkoord te gaan met het Compensatievoorstel en aangeeft niet te willen overgaan tot het aanvragen van een toetsing via de driedeskundigenprocedure conform artikel 4 van de Regeling of hiertoe niet binnen de periode van acht weken genoemd in artikel 3.8 reageert, zal NAM na het verstrijken van de periode van acht weken, het dossier sluiten.

#### **Artikel 4**

##### **Driedeskundigenprocedure**

- 4.1 Indien de Verkoper niet akkoord is met het Compensatievoorstel behoudt hij de mogelijkheid tot toetsing van het Compensatievoorstel door drie onafhankelijke deskundigen die een niet-bindend advies zullen geven met betrekking tot de Waardedaling van de woning (de "**driedeskundigenprocedure**").
- 4.2 Verkoper dient zich binnen de termijn van acht weken genoemd in artikel 3.8 van de Regeling voor de driedeskundigenprocedure aan te melden. De termijn van acht weken voor het aanmelden voor de driedeskundigenprocedure kan op verzoek van de Verkoper verlengd worden met maximaal vier weken.
- 4.2 Er dient binnen de in artikel 4.1 hiervoor genoemde periode van acht weken een eigen bijdrage van EUR 300,- te worden betaald door de Verkoper voorafgaand aan de driedeskundigenprocedure, bij gebreke waarvan de aanvraag niet in behandeling zal worden genomen.
- 4.3 De drie onafhankelijke deskundigen zullen worden benoemd en zullen de Waardedaling vaststellen conform het Protocol Waardevermindering aardbevingsrisico in Noordoost-Groningen, zoals dat op dat moment gepubliceerd is op [www.nam.nl](http://www.nam.nl). De drie onafhankelijke deskundigen zullen bij hun beoordeling van de aanvraag van Verkoper eveneens de in artikel 3.3-3.7 genoemde uitgangspunten in aanmerking nemen.
- 4.4 Na ontvangst van het definitieve advies van de drie deskundigen zal NAM binnen vier weken een herzien Compensatievoorstel doen op basis van dit advies. NAM behoudt zich het recht voor om in uitzonderlijke situaties het advies van de drie deskundigen niet (volledig) over te nemen. NAM zal dit gemotiveerd weergeven. Verkoper dient binnen vier weken na ontvangst van dit Compensatievoorstel NAM te informeren of hij hiermee akkoord zal gaan.
- 4.5 Indien de Verkoper aangeeft niet akkoord te gaan met het herziene Compensatievoorstel of hiertoe binnen de periode van vier weken genoemd in artikel 4.4 op reageert, zal NAM na het verstrijken van de periode van vier weken, het dossier sluiten.



NAM

## **Artikel 5**

### **Vaststellingsovereenkomst Waardedaling**

- 5.1 Voor zover Verkoper een onder artikel 3 of 4 aangeboden Compensatievoorstel accepteert zal dit worden vastgelegd in een door Verkoper en NAM ondertekende vaststellingsovereenkomst conform de laatste versie van deze overeenkomst zoals deze op dat moment gepubliceerd is op [www.nam.nl](http://www.nam.nl).
- 5.2 Deze vaststellingsovereenkomst zal mede tot gevolg hebben dat zodra alle verplichtingen die daarin zijn omschreven zijn uitgevoerd, Verkoper en NAM jegens elkaar over en weer finaal gekweten zullen zijn ten aanzien van enige vordering gerelateerd aan door Verkoper geleden Waardedaling met betrekking tot de betreffende woning.

## **Artikel 6**

### **Overige bepalingen**

- 6.1 Gelet op de ratio en het doel van deze Regeling vervalt het recht op enige compensatie onder deze Regeling indien Verkoper en/of koper (i) onderlinge afspraken hebben gemaakt omtrent de uit te keren compensatie inzake deze Regeling danwel (ii) transacties zijn aangegaan met als doel om (hogere) compensatie te kunnen claimen onder deze Regeling danwel (iii) anderszins oneigenlijk gebruik trachten te maken van de Regeling.
- 6.2 Mededelingen en andere verklaringen in verband met deze Regeling dienen te worden gedaan op de wijze als omschreven in artikel 2.4 van deze Regeling.
- 6.3 Alle kosten verbonden aan de uitvoering van de Regeling zijn voor rekening van NAM, met uitzondering van de eigen bijdrage voor de drieskundigenprocedure zoals omschreven in artikel 4.2 van deze Regeling.
- 6.4 Op deze Regeling is Nederlands recht van toepassing.

## **Artikel 7**

### **Duur en evaluatie van de Regeling**

- 7.1 Deze Regeling treedt in werking op 29 april 2014.
- 7.2 Tenzij NAM deze Regeling eerder intrekt of wijzigt blijft de Regeling van kracht tot 29 april 2018. De Regeling zal in ieder geval één (1) jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd en zo nodig worden aangepast en NAM kan na het verstrijken van de eerste drie jaars periode, zo mogelijk met aanpassingen, de Regeling verlengen voor een nader vast te stellen periode.
- 7.3 NAM biedt deze Regeling op vrijwillige basis aan. Indien er sprake is van een wijziging van (een) omstandigheid(heden) die van dien aard is (zijn) dat ongewijzigde instandhouding van de Regeling in haar huidige staat ertoe leidt dat de Regeling niet meer beantwoordt aan het doel waarvoor de Regeling in het leven is geroepen kan NAM deze Regeling wijzigen danwel herroepen en voor zover wenselijk vervangen door een Regeling die wel beantwoordt aan het in de preambule van deze Regeling omschreven doel. NAM zal, alvorens hiertoe over te gaan, dit ruimschoots van te voren kenbaar maken. Het aanbieden van deze Regeling kan niet worden beschouwd als een erkenning door NAM van enige vorm van aansprakelijkheid voor waardedaling van onroerend goed.