



Dordrecht, 16 januari 2014

Open brief over noodzaak deskundige waardebeoordeling woningen in Noordoost-Groningen

Geachte Directie van de NAM en Minister Kamp,

Met de presentatie van het rapport van de Commissie Meijer en diverse initiatieven van bewonersgroeperingen uit Noordoost-Groningen wordt de aandacht voor de problematiek rond de aardbevingen in dit gebied steeds groter. Ons valt op dat de focus vanuit de overheid en de NAM vooral ligt op feitelijke en zichtbare schades. Waardevermindering van woningen als gevolg van verminderde verkoopmogelijkheden, verminderd woongenot door angst voor aardbevingen en als gevolg van een verslechtering van de bouwkundige constructie komen daarentegen veel minder aan bod.

De afgelopen weken zijn we door vele inwoners benaderd over hun schadeclaims als gevolg van de aardbevingen in Noordoost-Groningen. We hebben geconstateerd dat de vaststelling van de schade complex is en dat benadeelden zich hiervoor kunnen wenden tot de NAM. Veel bewoners hebben ons uitgelegd niet geheel tevreden te zijn over de schadeafhandeling omdat diverse factoren die de schade bepalen niet helder zijn en de procedure niet geheel transparant is. Derhalve is het belangrijk naar het wettelijk kader hiervoor te kijken.

Het wettelijk kader voor de beoordeling van deze schadeclaims is de Mijnwet van 2002 juncto artikel 6:177 Burgerlijk Wetboek waarin staat dat de exploitant van een mijnbouwwerk aansprakelijk is voor schade die veroorzaakt wordt door beweging van de bodem. Daarnaast is de NAM verantwoordelijk voor het maken van een meetplan dat bij de Minister van Economische Zaken ter instemming moet worden ingediend. Het lijkt allemaal juristerij maar het is van groot belang om de rechtspositie van de benadeelden heel helder te bepalen. Naar ons oordeel wordt deze zorgplicht onvoldoende door de NAM vervuld. In de gesprekken die met indieners van een schadeclaim worden gevoerd, wordt door de aanwezige bouwkundige/taxateur vooral ingegaan op de fysieke schade maar verzuimt de tevens aanwezig zijnde vertegenwoordiger van de NAM de aanvragers in te lichten over de wetgeving en verplichtingen waarmee zij te maken hebben en wat hun beroepsmogelijkheden zijn.

Het lijkt er bovendien op dat de NAM zich verschuilt achter het begrip causaal verband. Ten eerste: is er een verband tussen de beving en de winning van het gas? Hoewel hierover inmiddels weinig verschillen van mening met de NAM meer zijn. Ten tweede: is er verband tussen de beving en de schade? Uit de tientallen gesprekken die wij de afgelopen weken hebben gevoerd, blijkt dat hierover vaak met de NAM van mening wordt verschild. Er wordt ons inziens regelmatig wel erg makkelijk gesteld dat er geen sprake is van causaal verband, waardoor de aanvragers direct in bewijsnood komen. Kamerleden hebben dit in het verleden reeds voorzien en wilden de bewijslast omdraaien maar dit voorstel haalde geen meerderheid in het parlement. Naar onze mening moet door de NAM echter niet te snel gesteld worden dat er geen causaal verband is tenzij er kennelijk sprake is van achterstallig onderhoud.

De procedure is thans dat getroffen Groningers hun schadeclaim indienen bij de NAM, waarna de NAM onder de koepel van Arcadis een lokaal bouwadviesbureau/taxateur inhuurt om de schade te bepalen. Daarbij wordt per onderdeel de schade bekeken en vastgesteld of er een causaal verband met de aardbeving is. Bij niet eens zijn wordt er een contra-expertisebureau ingeschakeld maar die geeft vaak maar op beperkte gronden een contra-expertise. Daarbij kan per schadeonderdeel bepaald worden of er sprake is van causaal verband. Bij ontbreken van overeenstemming zou op grond van de Mijnwet moeten worden verwezen naar de Technische Commissie Bodembeweging. Opvallend is dat het causale verband twijfelachtig blijft en vervolgens voor aanvragers een eindeloze en onoverzichtelijke weg openstaat indien er door de expertisebureaus geen causaal verband wordt vastgesteld.

Johan van Oldenbarnevelt Stichting

Centrum voor bestuurlijk schadevergoedingsrecht



Dit let te meer omdat er door de NAM weinig nulmetingen zijn verricht en niet of nauwelijks kan worden vastgesteld zonder raadpleging van geologen welke bouwschade wel of niet samenhangt met aardbevingen.

Naar ons oordeel dienen aanvragers eveneens een juridisch kader aangereikt te krijgen en dient er niet te snel gesteld te worden dat er geen causaal verband is omdat het tegendeel bewijzen voor eenvoudige burgers zeer ingewikkeld, of zelfs vrijwel onmogelijk is. Daarnaast zou per taxatie van de bouwschade eveneens de waarde van de woning moeten worden vastgesteld omdat na het vaststellen van de bouwschade en de analyse daarvan wel eens duidelijk kan worden dat bijvoorbeeld door de verslechterde bouwkundige staat en het risico van aardbevingen de waarde van de woning sterker zal dalen dan in een vergelijkbare situatie in een ander deel van het land zonder aardbevingen. Om deze onzekerheid voor de inwoners van Noordoost-Groningen weg te nemen, zou een berekeningsmethode moeten worden vastgesteld aan de hand waarvan een objectieve en rechtvaardige taxatie kan worden uitgevoerd. Wij denken in dit verband aan een puntensysteem om de waardedaling vast te stellen waarbij verschillende factoren zoals in ieder geval de verkoopbaarheid en de bouwkundige staat van de woning meegewogen zullen worden.

De Johan van Oldenbarnevelt Stichting is gespecialiseerd in het vaststellen van schades in bestuursrechtelijke zin, zoals planschade of nadeelcompensatie. De stichting is in 1997 ontstaan op initiatief van gemeenten die behoefte hadden aan een objectief deskundig instituut. Sindsdien is de stichting uitgegroeid tot een vooraanstaand kenniscentrum dat in het hele land actief is. De Johan van Oldenbarnevelt Stichting onderzoekt en adviseert bij schadekwesties die voortvloeien uit overheidshandelen, ongeacht de vraag of het rechtmatig of onrechtmatig overheidshandelen betreft.

Wij bieden middels deze brief aan een bijdrage te leveren aan een goede en werkbare oplossing voor inwoners van het aardbevingsgebied in Noordoost-Groningen door aan de hand van de planschadesystematiek een berekeningsmethode te ontwikkelen om de waardedaling van woningen als gevolg van aardbevingen vast te kunnen stellen. Hierbij worden naast ontstane schade bijvoorbeeld ook factoren meegenomen als verminderde verkoopmogelijkheden, verminderd woongenot door angst voor aardbevingen en waardedaling als gevolg van een verslechtering van de bouwkundige constructie. Een dergelijke objectieve berekeningsmethode zorgt voor eenduidige en gelijke behandeling van getroffen bewoners-huiseigenaren, en voorkomt buitensporige proceskosten in juridische procedures.

Graag zouden wij op korte termijn met u een gesprek willen om onze berekeningsmethode toe te lichten en te bezien hoe wij met deze methode een positieve bijdrage kunnen leveren aan een structurele oplossing voor de getroffen inwoners van Noordoost-Groningen.

Bovendien roepen wij op tot meer onafhankelijkheid van de NAM bij de bepaling van de schade. Laat de onafhankelijke organisaties, de taxateurs, de bouwkundigen etc. hun werk verrichten en bepaal als NAM uiteindelijk of de schade al dan niet wordt vergoed. Tevens zijn we van oordeel dat royaler moet worden omgegaan met vergoedingen zodat de getroffen bewoners niet in een eindeloos juridisch geharrewar terecht komen. De stap van de NAM en het Kabinet om de hoeveelheid op te pompen gas snel te verminderen achten wij onontkoombaar maar tevens moge duidelijk zijn uit de rapportages dat verminderde uitstroom van gas niet evenredig tot minder aardbevingen zal leiden.

Met vriendelijke groet,

Mr. E.G.J.M. Meijer
Directeur Johan van Oldenbarnevelt Stichting