



Memo

Aan: Gemeenteraadsleden van Het Hogeland
Van: College B&W
Cc: Pascal Koolhof / Tim Dijkhuis

Datum: 7 april 2020
Onderwerp: Compensatieregeling waardedaling woning aardbevingsgebied Groningen
Zaaknummer: Z.HHL.021437
Status: NVT

Geacht raadslid,

In deze notitie geven we inzicht in de regeling waardedaling woning aardbevingsgebied Groningen. Er wordt meer informatie verstrekt over de inhoud van de regeling, het tijdspad rondom de regeling en wat de voorwaarden van de regeling zijn.

1. Aanzet tot de compensatieregeling

Al vele jaren vinden er aardbevingen plaats binnen onze gemeentegrenzen ten gevolge van de gaswinning. Pas in 2012, na de aardbeving in augustus 2012 heeft aardbevingsproblematiek landelijke bekendheid gekregen. Sindsdien zijn diverse instanties betrokken geweest bij de afhandeling van directe schades aan vastgoed in het aardbevingsgebied. Naast deze directe schade is er echter ook sprake van indirecte schade in de vorm van waardedaling van vastgoed. Niet betwist is het feit dat vastgoed in het aardbevingsgebied een hele andere trend laat zien dan vastgoed in gebieden waar geen aardbevingen voorkomen. Daarop is een regeling voor woningeigenaren opgetuigd waarin compensatie wordt verstrekt – na aanvraag van de verkopende partij – bij verkoop van een woning. Hierin kunnen eigenaren een compensatie krijgen voor een lagere verkoopprijs van hun woning ten gevolge van de ligging in het aardbevingsgebied. De regeling compensatie waardedaling zoals deze op dit moment wordt uitgewerkt is in feite eenzelfde regeling, echter kunnen alle woningeigenaren met een woning (of woningen) in het aardbevingsgebied aanspraak maken op de regeling, ongeacht of de woning verkocht is of niet.

2. Opzet van de compensatieregeling

Na onderzoek is besloten de WOZ-waarde te gebruiken als basis voor de compensatieregeling. De WOZ-waarde is een breed gebruikt instrument. Denk hierbij aan de inning van Onroerende Zaak Belasting (OZB) door gemeenten, het eigen woningforfait door de Belastingdienst en de inning van waterschapsbelastingen. Meer specifiek is gekozen de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2019 (belastingjaar 2020) te gebruiken, om woningeigenaren de gelegenheid te geven nog bezwaar te kunnen indienen tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Hiervan wordt overigens veelvuldig gebruik gemaakt. De compensatie wordt vervolgens berekend op basis van een percentage van de definitieve vastgestelde WOZ-waarde (dus na bezwaar of beroep indien dit door de eigenaar is ingesteld tegen de WOZ-waarde). Dit percentage wordt per postcodegebied berekend aan de hand van ondervonden aardbevingen. Hierbij gaat het niet alleen om het aantal aardbevingen maar ook om de kracht van de aardbevingen, de afstand tot (het epicentrum van) aardbevingen en schades. Bovenop het percentage dat hieruit volgt wordt een

standaardafwijking opgeteld om het percentage niet te laag te laten uitvallen en discussies over een te lage totstandkoming van percentages zoveel mogelijk te vermijden. De percentages binnen de gemeente Het Hogeland variëren naar verwachting van ca. 2 procent tot ca. 9 procent. Overigens is niet duidelijk of de onderverdeling van postcodes plaatsvindt op basis van alleen de vier cijfers, of basis van de gehele postcode. Binnen gemeenten kan de waardedaling tussen de verschillende per zes-cijferige postcodegebieden fors afwijken (zowel naar boven als beneden). Gelet op de uitlegbaarheid van de regeling volstaat een onderverdeling op basis van slechts de vier cijfers wellicht het beste.

3. Voor wie is de regeling bedoeld?

De regeling is zoals gezegd bedoeld voor woningeigenaren met een woning (of woningen) binnen het aardbevingsgebied. Voorwaarde is dat de woning in bezit moet zijn of zijn geweest in de periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2019. Indien een woning binnen deze periode wordt verkocht of gekocht wordt de compensatie naar rato berekend. Hoewel nog niet exact bekend is hoe het verloop van de compensatie binnen deze periode is, zal deze naar verwachting redelijk lineair zijn. Tevens dient een verkopende partij geen gebruik te hebben gemaakt van de compensatieregeling bij verkoop van de woning. In dat geval is er sprake van finale kwijting en kan men, ook al bestaat er een verschil in compensatie tussen beide regelingen, geen aanspraak meer worden gedaan op de nieuwe compensatieregeling.

Voorbeeld: X koopt een woning van Y op 1 januari 2015. In dat geval kan de verkopende partij (Y) aanspraak maken op compensatie voor de periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2015, en de huidige eigenaar (X) voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2019.

4. Wanneer treedt de regeling in werking?

Op dit moment wordt de regeling inhoudelijk uitgewerkt en zal worden uitgevoerd door het Instituut Mijnbouwschade Groningen (hierna: IMG). Het IMG opent naar verwachting op 1 juli 2020 haar deuren, waarna men direct zal starten met de compensatieregeling. Naar verwachting heeft het IMG na die datum wel enige aanlooptijd nodig om de uitvoering van de regeling goed voor te bereiden. Wel is het IMG voornemens om nog in 2020 percentages uit te keren aan woningeigenaren.

5. Hoe komen woningeigenaren in aanmerking voor compensatie?

Om aanspraak te maken op compensatie dienen woningeigenaren dit aan te vragen bij het IMG. Op welke manier woningeigenaren een aanvraag moeten doen is nu nog niet duidelijk, maar dit zal ongetwijfeld via een digitaal of fysiek formulier mogelijk zijn. Hierover zal het IMG te zijner tijd ongetwijfeld informatie verstrekken.

Waarom niet standaard alle woningeigenaren (zonder aanvraag) compensatie ontvangen is omdat niet direct gebruik gemaakt hoeft te worden van de regeling. Men kan er ook voor kiezen compensatie aan te vragen bij verkoop, waarbij de verkoopwaarde geldt als basis voor compensatie in plaats van de WOZ-waarde. Tot wanneer een aanvraag op basis van de verkoopwaarde gedaan kan worden is nog niet bekend gemaakt. Tevens betreft het een éénmalige regeling, dus wanneer compensatie wordt aangevraagd, leidt dit tot finale kwijting voor wat betreft waardedaling van woningen tot 1 januari 2019 en is ongetwijfeld een (digitale) handtekening vereist. Niet is uitgesloten dat in een later stadium wederom compensatie zou moeten worden uitgekeerd voor waardedaling van woningen in het aardbevingsgebied vanaf 1 januari 2019. Dat is vanzelfsprekend op dit moment nog niet duidelijk.

6. Hoe komt het besluit om de compensatie uit te keren tot stand?

Na het aanvragen van compensatie zal het IMG controleren of er niet eerder gebruik is gemaakt van de compensatie van waardedaling bij verkoop van een woning. Tevens zal worden nagegaan of de WOZ-waarde niet in geding is, zoals het geval is bij een lopend bezwaar of beroep. Kort gezegd betekent dit dat het indienen van bezwaar of beroep tegen de WOZ-waarde 2020 kan leiden tot latere uitbetaling van compensatie, namelijk pas nadat het geding is beëindigd en de WOZ-waarde definitief is. Indien aan bovengenoemde voorwaarden is voldaan zal compensatiebedrag worden berekend op basis van de WOZ-waarde en het voor de postcode geldende tarief, en zal indien de aanvraaggegevens compleet zijn worden overgegaan tot uitbetaling van de compensatie.

7. Hoe komt de WOZ-waarde van een woning tot stand?

De WOZ-waarde van een woning het samenstel van de woning, ondergrond en alle aanwezige bijgebouwen. De WOZ-waarden van woningen worden berekend aan de hand van de vergelijkingsmethodiek. Kortgezegd houdt dit in dat per een groep woningen minimaal drie verkochte woningen worden gezocht welke voor die groep woningen het best vergelijkbaar zijn. De vergelijkbaarheid wordt onder andere bepaald op basis van ligging (bijvoorbeeld woningen uit hetzelfde dorp), type object (vrijstaande woningen, 2^e kap woningen, rijwoningen etc.) bouwperiode (vooroorlogs, jaren '50, '60, '70 en verder) en inhoud. Met onderlinge verschillen in secundaire kenmerken als onderhoud, uitstraling, voorzieningen, bouwkundige kwaliteit en doelmatigheid wordt rekening gehouden. Op basis van het prijspeil van de verkochte woningen wordt vervolgens de WOZ-waarde van alle woningen binnen de groep berekend. De WOZ-waarde betreft de waarde die een woning bij verkoop op zou moeten leveren en niet een percentage van de vrije verkoopwaarde zoals vaak gesuggereerd wordt.

8. Waarmee moeten woningeigenaren rekening houden?

Naast de al hierboven beschreven zaken dienen woningeigenaren rekening te houden met het feit dat de uitgekeerde compensatie in box 3 valt voor de belastingheffing. Indien er sprake is van te veel vermogen in box 3 leidt dit tot een hogere belastingheffing. De compensatie is vrij besteedbaar, maar biedt woningeigenaren bijvoorbeeld de kans extra af te lossen op hun hypotheek. Of en op welke manier de compensatie ook besteed wordt, het is van belang rekening te houden met de hoogte van het vermogen in Box 3 aan het einde van het jaar, aangezien de Belastingdienst op dat moment het vermogen in Box 3 controleert. Het kan dan ook verstandig zijn het compensatiebedrag voor het einde van het jaar (deels) te besteden. Voor 2020 geldt een heffingsvrij vermogen van € 30.846,- voor personen zonder fiscale partner, en een heffingsvrij vermogen van € 61.692,- voor fiscale partners.

9. Waar kunnen woningeigenaren terecht met vragen?

Op dit moment is het IMG nog niet geopend. Tot de opening van het IMG kunnen mensen met vragen terecht bij de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (hierna: TCMG), de huidige voorloper van het IMG. De TCMG is bereikbaar via de website www.schadedoormijnbouw.nl of per telefoonnummer 0800 4444 111. Overigens bestaat het idee een overzicht van de meest gestelde vragen rondom de compensatieregeling openbaar te stellen. Op dit moment is nog niet bekend of, waar en wanneer deze gepubliceerd wordt.

10. wat betekent dit voor gemeente Het Hogeland?

Omdat de WOZ-waarde als basis wordt gehanteerd voor het bepalen van de hoogte van de compensatie, betekent dit dat woningeigenaren belang hebben bij een zo hoog mogelijke WOZ-waarde van hun woning. Dit is terug te zien in het aantal WOZ-bezwaren dat de gemeente heeft ontvangen naar aanleiding van het aanslag-/beschikkingsbiljet 2020.

Vorig jaar is er tegen circa 360 woningen en 140 niet-woningen bezwaar ingediend tegen de vastgestelde WOZ-waarde ervan. Hiervan waren 50 bezwaren ingediend door een zogenoemd No Cure No Pay bedrijf, waarbij de verdeling tussen bezwaren tegen woningen en niet-woningen nagenoeg gelijk was. Dit jaar is er tot op heden tegen circa 670 woningen en 145 niet-woningen bezwaar ingediend tegen de WOZ-waarde ervan. Hiervan zijn 225 door een No Cure No Pay bedrijf ingediend, waarbij het overgrote deel (ca. 210) bezwaren tegen de WOZ-waarden van woningen betreffen. Dit effect is direct te herleiden naar de compensatieregeling waardedaling, gelet op de extreme stijging van het aantal bezwaren tegen een te lage WOZ-waarde van woningen.

Deze regeling betekent dus dat er een beroep op meer tijd en inzet van de WOZ-medewerkers wordt gedaan, alsmede hogere kosten voor de afhandeling van bezwaren en beroepen met zich meebrengt. Dit komt naast het hogere aantal bezwaren in zijn totaliteit met name door de forse stijging van het aantal bezwaren welke zijn ingediend door No Cure No Pay bedrijven. Deze bedrijven kunnen aanspraak maken op een vergoeding bij een gegrond bezwaar (ca. € 770,-) of beroep (ca. € 1.800,- inclusief de kosten voor bezwaar). Het afhandelen van een no Cure No Pay bezwaar neemt ca. 3 keer zoveel tijd in beslag als het afhandelen van een bezwaar welke is ingediend door belanghebbende zelf. Voor de extra kosten voor afhandeling van bezwaren en beroepen die deze regeling met zich mee brengt, zal budget moeten worden gereserveerd in de voorjaarsnota.

Winsum,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding