

7 juli 2022

Overgangsperiode Waardedalingsregeling tot 1 januari 2023

De Waardedalingsregeling die het IMG hanteert voor vergoeding van waardedaling van woningen wordt per 1 januari 2023 aangepast naar een geactualiseerde methode. Er komt daarmee een ruime overgangsperiode die iedereen in staat stelt een aanvraag te doen onder de voorwaarden van de huidige methode.



Vraag het aan vóór 1 januari 2023

Het IMG heeft in april van dit jaar [nieuw onderzoek](#) van Atlas Research over de waardedaling gepubliceerd. Daaruit blijkt dat de waardedaling is afgenomen. Tegelijk wordt geadviseerd een groter waardedalingsgebied te hanteren. Het IMG heeft besloten dit advies over te nemen, gecombineerd met een ruime overgangsperiode tussen het stopzetten van beoordeling op basis van de huidige methode en de start met de geactualiseerde methode.

Waardedaling wordt bepaald op basis van een percentage van de woningwaarde. Bij de geactualiseerde methode zijn de percentages lager. Dat komt omdat er minder waardedaling is

dan enkele jaren geleden, mede door het herstel van de Groningse woningmarkt. Na de actualisatie wordt alleen nog met de nieuwe, veelal lagere percentages gerekend. Het IMG raadt daarom iedereen aan die nu een aanvraag kan doen, om die aanvraag dan vóór 1 januari 2023 in te dienen.

Meer woningen in aanmerking

De actualisatie betekent tegelijk wel dat meer mensen een vergoeding voor waardedaling kunnen gaan krijgen. Na de actualisatie kan ook waardedaling worden vergoed voor woningen die tot 1 januari 2021 zijn verkocht en gekocht. Nu kan dat alleen met woningen die tot 1 januari 2019 zijn verkocht. Bij woningen die niet verkocht zijn, wordt de waardedaling berekend op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2021. In sommige postcodes is die WOZ-waarde gemiddeld 25 procent hoger dan twee jaar geleden.

Ook is besloten wel postcodes aan het waardedalingsgebied toe te voegen, maar geen postcodes te schrappen. Atlas Research, dat de methode heeft ontwikkeld en geactualiseerd, stelt vast dat bij een deel van de huidige postcodes er geen sprake meer is van waardedaling. Maar het IMG blijft in die postcodes wel waardedaling vergoeden om te voorkomen dat het tot teveel onduidelijkheid leidt, zo werd ook geadviseerd door de Adviescommissie Waardedaling. In de nieuwe postcodes staan circa 8.000 woningen waarvoor dus straks wel sprake kan zijn van een vergoeding.

Soms hogere vergoeding

Voor een klein aantal woningeigenaren kan er straks sprake zijn van een hogere vergoeding. Dat komt dan vooral door de soms harde stijging van woningprijzen (en de WOZ). Wie nu precies meer of minder vergoeding zou krijgen op basis van de geactualiseerde methode, is op voorhand niet in het algemeen te zeggen. Voor iedereen die een aanvraag doet totdat de actualisatie ingaat, zal het IMG in het eerste kwartaal van 2023 berekenen of op basis van die actualisatie een hogere vergoeding van toepassing is. De aanvrager voor wie dit geldt, hoeft dan niets te doen. Het IMG stuurt hierover dan automatisch een bericht.

Het IMG zal dit eventuele verschil ook aanvullen voor woningeigenaren die recent, vanaf 6 april 2022 een besluit over hun aanvraag tot vergoeding van waardedaling hebben gekregen. Op 6 april ontving het IMG namelijk de geactualiseerde methode van Atlas Research en daarmee is vanaf die datum officieel bekend dat de methode soms tot een hogere vergoeding kan leiden.

Na afwijzing soms nieuwe aanvraag mogelijk

Sommige woningeigenaren deden al een aanvraag en kregen een volledige afwijzing, bijvoorbeeld omdat ze een huis hebben buiten het huidige waardedalingsgebied. Anderen kochten een woning tussen 16 augustus 2012 en 1 januari 2019 waarbij na de aankoopdatum geen sprake meer was van waardedaling. Voor dit soort situaties kan het zinvol zijn om na de actualisatie opnieuw een aanvraag te doen.

Geen aanvulling op bestaande vergoeding

Iedereen die vóór 6 april 2022 een besluit kreeg waarbij sprake was van een vergoeding, kan niet opnieuw een aanvraag doen. Onderdeel van de Waardedalingenregeling is het accepteren van de voorwaarde dat het gaat om een eenmalige en definitieve vergoeding van deze vorm van schade.

Communicatie

Het IMG breidt komende tijd de communicatiecampagne uit om woningeigenaren met een huis in het huidige waardedalingengebied te stimuleren vóór 1 januari 2023 een aanvraag te doen. Het IMG zal daarnaast de woningeigenaren die in de nieuwe postcodes wonen, vanaf 1 januari 2023 aanschrijven om ze te wijzen op de mogelijkheid een aanvraag te doen.

Meer informatie

De Waardedalingenregeling houdt een abstracte bepaling in van de schade op basis van een methode van Atlas Research. De regeling op zichzelf is eenvoudig in uitvoering en leidt tot korte doorlooptijden in de afhandeling. Maar het is voor veel mensen niet eenvoudig om de regeling te doorgronden. Op [deze pagina](#) houden we u op de hoogte van ontwikkelingen en proberen we antwoord te bieden op de meest gestelde vragen die bij ons binnenkomen.

Samengevat

- Nog geen waardedaling aangevraagd en de woning valt nu ook al binnen het waardedalingengebied? Vraag het vóór 1 januari 2023 aan.
- Al wel waardedaling aangevraagd, maar een afwijzing gekregen? Soms is opnieuw aanvragen vanaf 1 januari 2023 mogelijk en mogelijk is er dan alsnog sprake van een vergoeding.
- Een besluit over een aanvraag gehad vanaf 6 april 2022? Het IMG rekent in het eerste kwartaal van 2023 uit of er op basis van de geactualiseerde methode een hogere vergoeding van toepassing is. Aanvragers ontvangen vanzelf hierover dan bericht.
- Eigenaar van een woning in een postcode waarmee het waardedalingengebied wordt uitgebreid (postcodegebieden 9474, 9614, 9622, 9644, 9651, 9655, 9657, 9659, 9679, 9681, 9732 en 9971)? Vanaf 1 januari 2023 is het mogelijk een aanvraag te doen.
- Al wel waardedaling aangevraagd en een vergoeding ontvangen met een besluit van vóór 6 april 2022? U kunt niet opnieuw een vergoeding aanvragen en de reeds ontvangen vergoeding wordt niet aangevuld.