



Besluit van het Instituut Mijnbouwschade Groningen van 6 november 2025, tot wijziging van de Procedure en werkwijze van het Instituut Mijnbouwschade Groningen 2022 in verband met enkele verbeteringen

Het Instituut Mijnbouwschade Groningen,

Gelet op artikel 10 van de Tijdelijke wet Groningen;

Besluit:

ARTIKEL I

De Procedure en werkwijze van het Instituut Mijnbouwschade Groningen 2022 wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 2.2 wordt een zevende lid toegevoegd, luidende:

7. Wanneer de deskundige het Instituut over de hoogte van de schadevergoeding adviseert, dan gaat hij uit van het prijspeil dat geldt ten tijde van het opstellen van het eerste adviesrapport dat naar aanleiding van de aanvraag is uitgebracht.

B

Artikel 2.3 vervalt.

C

In artikel 2.5, derde lid, vervalt de volzin: 'Artikel 2.4 is in elk geval van toepassing op een tweede advies als bedoeld in het eerste lid, onder b.'

D

Artikel 2.8, tweede lid, onderdelen a en b, komt te luiden:

- a. de aanvraag betrekking heeft op:
 - i. een volledig object, zijnde een onroerende zaak met een eigen kadastrale aanduiding met ten minste één adres als bedoeld in de BAG, en
 - ii. indien van toepassing, de aangrenzende onroerende zaken met een eigen kadastrale aanduiding die aanhorig zijn aan het object;
- b. de aanvrager:
 - i. een natuurlijk persoon is die de eigendom heeft van het object en, indien van toepassing, de aanhorige onroerende zaak, tenzij die eigendom is belast met een beklemrecht, een recht van opstal of een recht van erfpacht; of
 - ii. een natuurlijk persoon is die het beklemrecht, het recht van opstal of het recht van erfpacht op het object en, indien van toepassing, op de aanhorige onroerende zaken, heeft;

E

Artikel 2.8a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt de begripsbepaling 'cultuurcode'.
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. De vaste vergoeding van € 5.000, bedoeld in artikel 2.8, eerste lid, geldt voor objecten waarvan de oppervlakte kleiner is dan 30 m², of de oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 30 m² en de WOZ-waarde lager is dan € 50.000.

F

Artikel 2.8b wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:

- a. de aanvraag betrekking heeft op:
 - i. een volledig object, zijnde een onroerende zaak met een eigen kadastrale aanduiding met ten minste één adres als bedoeld in de BAG; en
 - ii. indien van toepassing, de aangrenzende onroerende zaken met een eigen kadastrale aanduiding die aanhorig zijn aan het object;

2. In het vierde lid, wordt '5 mm/s, te berekenen met de methode van Bommer met 1% overschrijdingskans, sinds de laatste opname bij de individuele maatwerkprocedure of de datum van ondertekening van de vaststellingsovereenkomst bij een vaste vergoeding.' vervangen door '2 mm/s, te berekenen met de methode van Bommer met 1% overschrijdingskans, sinds de laatste opname bij de individuele maatwerkprocedure.

G

Artikel 2.8c wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid, onderdeel d, komt te luiden:

- d. voor het object op 14 december 2023 of later de keuze voor een vaste vergoeding is aangeboden en niet voor die vergoeding is gekozen, tenzij de aanvrager in de procedure waar dat aanbod is gedaan voor de opname van de schade alsnog aangeeft in aanmerking te willen komen voor de vaste vergoeding;

2. Onder verlettering van de onderdelen e en f tot f en g wordt na onderdeel d een onderdeel ingevoegd, luidende:

- e. voor het object eerder is gekozen voor de individuele maatwerkbeoordeling, als bedoeld in hoofdstuk 2a, en in de aanvraagprocedure is aangegeven dat een keuze voor de individuele maatwerkbeoordeling betekent dat later niet meer gekozen kan worden voor de aanvullende vaste vergoeding, tenzij de aanvrager in de aanvraagprocedure waar die informatie is gegeven voor de opname van de schade alsnog aangeeft in aanmerking te willen komen voor de aanvullende vaste vergoeding;

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Het derde lid, aanhef en onderdelen d en e, zijn niet van toepassing indien de woning is verkocht en overgedragen en de oude eigenaren door het Instituut niet zijn gevraagd om te bevestigen dat de schade volledig is opgenomen.

H

In artikel 2.11 komt de begripsbepaling van 'nieuwe schade' te luiden:

nieuwe schade: schade die:

- (i) niet is opgenomen in het deskundigenrapport dat behoort bij het besluit tot daadwerkelijk herstel;
- (ii) niet identiek is aan een schade die eerder is beoordeeld; en
- (iii) geen schade is die is hersteld onder daadwerkelijk herstel en weer is teruggekomen, tenzij zich een situatie als bedoeld in artikel 2.10, derde lid, heeft voorgedaan of het terugkomen van de schade redelijkerwijs een gevolg kan zijn van een gebrek aan de constructie van het gebouw dat niet verholpen is onder daadwerkelijk herstel of duurzaam herstel en het gaat om een schade met een objectclassificatie DS1 of DS2;

I

Artikel 2.12, derde lid, komt te luiden:

3. Het maximale bedrag voor daadwerkelijk herstel bedraagt € 60.000, inclusief btw, per volledig object zijnde een onroerende zaak met een eigen kadastrale aanduiding met ten minste een eigen adres en, indien van toepassing, de aangrenzende onroerende zaken met een eigen

kadastrale aanduiding die aanhorig zijn aan het object.

J

Artikel 2.13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdelen b en c, komt te luiden:

- b. de aanvraag betrekking heeft op:
 - i. een volledig object, zijnde een onroerende zaak met een eigen kadastrale aanduiding met ten minste één adres als bedoeld in de BAG; en
 - ii. indien van toepassing, de aangrenzende onroerende zaken met een eigen kadastrale aanduiding die aanhorig zijn aan het object;
- c. de aanvrager:
 - i. een natuurlijk persoon is die de eigendom heeft van het object en, indien van toepassing, de aanhorige onroerende zaak, tenzij die eigendom is belast met een beklemrecht, een recht van opstal of een recht van erfpacht; of
 - ii. een natuurlijk persoon is die het beklemrecht, het recht van opstal of het recht van erfpacht op het object en, indien van toepassing, op de aanhorige onroerende zaken, heeft;

2. Onder vervanging van ‘; en’ aan het slot van onderdeel l door een puntkomma en onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel m door ‘; en’, wordt in het eerste lid een onderdeel toegevoegd, luidende:

- n. indien voor het object een besluit als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Regeling Stuwmeer Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen is genomen, de aanvrager ermee instemt dat er geen nieuwe facturen worden ingediend.

K

Artikel 3.4, vierde lid, komt te luiden:

- 4. Indien de aanvrager de betreffende woning voor de peildatum van 1 januari 2021 en voorafgaand aan de aanvraag heeft verkocht en overgedragen wordt, in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, afgeweken van de WOZ-waarde met 1 januari 2021 als peildatum. In die situatie wordt voor de waarde van de woning uitgegaan van de verkoopprijs van de woning. Indien de verkoopprijs niet kan worden vastgesteld aan de hand van de notariële akte, zal het Instituut uitgaan van de laatste WOZ-waarde voorafgaand aan de verkoop.

L

In artikel 3.8, vierde lid, onderdeel a, wordt ‘minder dan € 50.000’ vervangen door ‘minder dan of gelijk aan € 50.000’.

M

Artikel 4.5 wordt als volgt gewijzigd:

- 1. De nummering van het eerste lid vervalt.
- 2. Het tweede en derde lid vervallen.

N

Artikel 4.6 wordt als volgt gewijzigd:

- 1. In het eerste lid vervalt de zinsnede ‘en ten aanzien waarvan de aanvrager eigenaar was’.
- 2. Het vijfde lid vervalt.

O

Aan artikel 6.4 wordt een derde lid toegevoegd, luidende:

- 3. Wanneer de deskundige het Instituut over de hoogte van de schadevergoeding adviseert tijdens de bezwaarprocedure, dan gaat hij uit van het prijspeil dat geldt ten tijde van het



opleveren van het eerste adviesrapport van het besluit waartegen het bezwaar is ingediend.

ARTIKEL II

1. Dit besluit treedt, met uitzondering van artikel 1, onderdelen F, tweede lid, M en N, in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.
2. Artikel 1, onderdeel F, tweede lid, werkt terug tot en met 1 oktober 2024.
3. Artikel 1, onderdelen M en N werken terug tot en met 8 september 2025.

Deze wijziging zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Groningen, 6 november 2025

H.C.D. Korvinus

Voorzitter, tevens bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen

E.C.M. van Schie

Plaatsvervangend voorzitter, tevens bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen

B.J. Wierenga

Bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen

S.F.M. Wortmann

Bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen

TOELICHTING

Inleiding

Met deze wijziging wordt de Procedure en werkwijze van het Instituut Mijnbouwschade Groningen 2022 (hierna: Werkwijze) aangepast. De aanpassingen vinden plaats in de hoofdstukken 2, 3, 4 en 6 en het betreffen kleinere of aangekondigde verbeteringen in de Werkwijze. De wijzigingen hebben betrekking op het prijspeil dat gehanteerd wordt bij het begroten van de schade, het vervallen van de aannemersvariant en wijzigingen in de regeling voor de vaste en de aanvullende vaste vergoeding, de daadwerkelijk herstel regeling, de waardedalingregeling voor woningen en tot slot een verruiming van de regeling voor immateriële schadevergoeding voor meerderjarigen die het Instituut reeds had aangekondigd. De wijzigingen worden hieronder toegelicht.

Prijspeil voor begrote schade (artikelen 2.2, zevende lid en 6.4, derde lid)

Wanneer het Instituut de deskundige om advies heeft gevraagd en de deskundige niet kan uitsluiten dat mijnbouwactiviteiten van invloed kunnen zijn geweest op de schade, dan is het bewijsvermoeden niet weerlegd en komt de schade voor vergoeding in aanmerking. Volgens het schadevergoedingsrecht is bij zaakbeschadiging het uitgangspunt dat de eigenaar van de beschadigde zaak door die beschadiging een nadeel in zijn vermogen lijdt dat gelijk is aan de waardevermindering die de zaak heeft ondergaan, waarbij de schade begroot moet worden naar het tijdstip waarop de schade is ontstaan. Dit houdt in dat uitgegaan zou moeten worden van een prijspeil in het verleden. In de praktijk gaat het Instituut uit van het prijspeil zoals dat geldt ten tijde van het opstellen van het adviesrapport door de deskundige. Dat is het meest actuele prijspeil wanneer de deskundige begint met het begroten van de schade. Hierbij gebruikt de deskundige een calculatiemodel met prijzen die aan de bovenkant van de markt zitten. Dit calculatiemodel is extern gevalideerd.¹

Er wordt gesproken over het eerste adviesrapport, want als er nader advies wordt gevraagd, is er ook een tweede adviesrapport. Om hierover geen misverstanden te krijgen, is expliciet gemaakt dat de datum van het eerste adviesrapport leidend is.

Wanneer er tijdens de bezwaarprocedure een schadevergoeding wordt geadviseerd, dan gaat de deskundige uit van het prijspeil dat geldt en ook is toegepast ten tijde van het adviesrapport van het besluit waartegen bezwaar is ingediend.

Vervallen aannemersvariant (artikel 2.3)

Dit artikel bepaalde dat het Instituut in plaats van een deskundige een aannemer de schade kon opnemen en beoordelen, om vervolgens de schade te herstellen. Het Instituut maakt geen gebruik meer van deze aannemersvariant, waardoor dit artikel komt te vervallen.

Wijzigingen vaste vergoeding en aanvullende vaste vergoeding (artikelen 2.8, tweede lid, onderdeel a, 2.8b, eerste lid, onderdeel a, 2.12, derde lid, en 2.13, eerste lid, onderdeel b en c)

Deze wijziging verduidelijkt de afbakening van het object waar een aanvraag voor de vaste vergoeding, de aanvullende vaste vergoeding en daadwerkelijk herstel op ziet. Het is namelijk mogelijk dat één object met één adres staat op verschillende kadastrale aanduidingen. Ook andere varianten komen voor. Het Kadaster noemt als voorbeeld dat bij een adres ook een later aangekocht stukje tuin hoort dat als apart object bij het Kadaster geregistreerd staat.² Enkel van de kadastrale aanduidingen uitgaande zou dus meerdere keren een aanvraag gedaan kunnen worden, terwijl de bebouwde of onbebouwde aangrenzende onroerende zaak hoort bij het hoofdobject. Dit is uitdrukkelijk niet beoogd en daarom wordt deze verduidelijking doorgevoerd dat bij het object ook horen de aangrenzende onroerende zaken die aanhorig zijn aan het hoofdobject (woning). Om te kunnen spreken van aanhorigheid aan de eigen woning is van belang dat de bebouwde of onbebouwde aangrenzende onroerende zaak in eigendom is van dezelfde eigenaar behoort bij het hoofdobject, daarbij in gebruik

¹ Zie ook Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 1 december 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:2682) en Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 19 maart 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:1145) waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State deze door het Instituut toegepaste methode bevestigt.

² <https://www.kadaster.nl/-/welk-object-moet-u-kiezen->

is; en daaraan dienstbaar is. Voorbeelden hiervan zijn ook een schuurtje of een garage op een aangrenzend kadastraal object. Een bedrijfsgebouw of -hal op een eigen kadastraal object naast de woning van de eigenaar is niet aanhorig aan de woning, omdat bedrijf niet dienstbaar is aan de woning. Het bedrijf had net zo goed op een andere locatie gevestigd kunnen zijn. Als er sprake is van aanhorigheid is een forfaitaire vergoeding of daadwerkelijk herstel alleen mogelijk als de aanvrager ermee instemt dat die vergoeding betrekking heeft op alle kadastrale aanduidingen die behoren bij het betreffende adres.

Kleine objecten waarvoor een vaste vergoeding van € 5.000 geldt (artikel 2.8a, tweede lid)

De verhoging van de vaste vergoeding van € 5.000 naar € 10.000 is niet bedoeld voor kleine objecten, zoals een schuur of garage. Een vergoeding van € 10.000 zou daarvoor immers te hoog zijn. Een object wordt als klein gezien als de oppervlakte kleiner is dan 30 m² of, bij een grotere oppervlakte, de WOZ-waarde lager is dan € 50.000. De cultuurcodes die in het Kadaster staan vermeld worden gebruikt om kleine objecten via software te kunnen detecteren. De verwachting was dat alle kleine objecten vielen binnen de cultuurcodes: bebouwd, cultuurcode 18: berging – stalling (garage-schuur); bebouwd, cultuurcode 100: perceel bebouwd – gebruik onbekend of bebouwd, geen cultuurcode is vermeld in het Kadaster. Die aanname was niet juist. Er blijken ook kleine objecten te bestaan die met andere cultuurcodes zijn aangeduid een hogere vergoeding van € 10.000 is toegekend die daar niet voor bedoeld is. Dit betroffen kleine objecten die de volgende cultuurcode hebben: bebouwd, cultuurcode 23, bedrijvigheid (nutsvoorziening), bebouwd, cultuurcode 34: parkeren en bebouwd, cultuurcode 53: wonen (recreatie). Ook deze cultuurcodes worden nu door het Instituut gebruikt om potentiële kleine objecten te selecteren. Mocht blijken dat er kleine objecten zijn die een andere code hebben dan hiervoor genoemd, dan kan die code eenvoudig aan het toetsingsproces worden toegevoegd zonder dat hiervoor een wijziging van de Werkwijze nodig is.

Vaste herhaalvergoeding na aanvraag individuele maatwerkbeoordeling (artikel 2.8b, vierde lid)

Vooruitlopend op de vaste herhaalvergoeding is met de invoering van de aanvullende vaste vergoeding het mogelijk gemaakt om al gebruik kunnen maken van de vaste herhaalvergoeding, onder de voorwaarden van de aanvullende vaste vergoeding (Stcrt. 2024, 30437). Deze mogelijkheid is alleen relevant indien eerder voor een object een individuele maatwerkprocedure is doorlopen. Immers, indien eerder een vaste vergoeding van € 5.000 is toegekend, bedraagt de aanvullende vaste vergoeding altijd € 5.000. De voorwaarden van de vaste herhaalvergoeding worden verruimd naar 2 mm/s, te berekenen met de methode van Bommer met 1% overschrijdingskans. De reden hiervoor is dat het bewijsvermoeden geldt vanaf 2 mm/s. De grenswaarde van 5 mm/s geldt alleen als er een vaststellingsovereenkomst is gesloten. Dit is bij een forfaitaire vergoeding of daadwerkelijk herstel het geval. Onder andere omdat bij een forfaitaire vergoeding of daadwerkelijk herstel sprake kan zijn van overcompensatie, is gekozen voor een hogere grenswaarde in de vaststellingsovereenkomsten die in het kader van die regelingen gesloten worden.

Omdat er sinds aanvang van de regeling aanvullende vaste vergoeding al aanvragen zijn behandeld en hierbij enkel een vaste herhaalvergoeding is toegekend voor aanvragers waar een trillingssnelheid is berekend van 5 mm/s, hebben de aanvragers met trillingssnelheid van 2 mm/s sinds de laatste opname bij de individuele maatwerkprocedure niet de vaste herhaalvergoeding kunnen ontvangen. Deze aanvragers krijgen met terugwerkende kracht de vaste herhaalvergoeding, onder de voorwaarden van de aanvullende vaste vergoeding en daarom werkt de wijziging van artikel 2.8b, vierde lid, terug tot de aanvang van de regeling van de aanvullende vaste vergoeding.

Aanvullende vaste vergoeding (artikel 2.8c, derde lid, onderdeel d en artikel 2.8c, vierde lid)

De Beleidsregel schadeafhandeling Tijdelijke wet Groningen maakt duidelijk dat de aanvullende vaste vergoeding alleen bedoeld is voor aanvragers die voor 1 januari 2024 een aanvraag hadden gedaan of daarvoor schade hadden gemeld bij het Centrum Veilig Wonen of de NAM. Uitvoeringstechnisch was het nodig om de aanvullende vaste vergoeding gefaseerd open te stellen. Hierdoor kon niet iedereen die de aanvullende vaste vergoeding wenste, hiervoor gelijk kiezen waardoor sommige aanvragers voor een andere afhandelingswijze hebben gekozen. Inmiddels is bekend dat iedereen die aan de voorwaarden voldoet de aanvullende vaste vergoeding kan aanvragen. Deze wijziging expliciteert dat iedereen die in het aanvraagproces erop is gewezen dat een keuze voor de individuele maatwerkprocedure of daadwerkelijk herstel tot gevolg heeft dat later niet meer gekozen kan worden voor de aanvullende vaste vergoeding. Ook niet als een aanvrager heeft gekozen voor daadwerkelijk herstel en de finaliteit is doorbroken.

Een uitzondering hierop is de situatie dat het object is verkocht en overgedragen en het totale bedrag aan vastgestelde vergoedingen minder is dan € 10.000 of minder dan € 5.000, indien het een object als bedoeld in artikel 2.8a betreft, en de vorige eigenaar niet is gevraagd om te bevestigen dat alle schades zijn opgenomen. Deze stap wordt in de toekomst ingevoerd om in de toekomst met één aanvraag alle fysieke schade af te handelen. Zolang die stap – de toets op de compleetheid van alle schades – nog niet is ingevoerd, is het proces nog niet zorgvuldig genoeg om een nieuwe eigenaar de aanvullende vaste vergoeding te onthouden. Ook is de aanvullende vaste vergoeding een aanvragers-vriendelijke en kostenefficiënte route om ontbrekende schades te vergoeden. Wanneer de vorige eigenaar wel gevraagd is of alle schades zijn opgenomen, dan is het niet meer nodig en gerechtvaardigd om de aanvullende vaste vergoeding aan te bieden. Als mijnbouw nieuwe schade kan veroorzaken, kan in de toekomst ook voor de vaste herhaalvergoeding gekozen worden.

Begripsomschrijving ‘nieuwe schade’ bij daadwerkelijk herstel (artikel 2.11)

Voor sommige typen schades, bijvoorbeeld een scheur die is ontstaan als gevolg van een ongelijke zetting in de ondiepe bodem (zettingsschades), bestaat de kans dat deze schade na herstel weer terugkomt. Het gaat hier om schades die naar het oordeel van de deskundige samenhangen met een gebrek in de constructie. Bij kleinere zettingsschades door constructieve gebreken (schades met een objectclassificatie DS1 of DS2) is het niet zinvol of proportioneel om constructieve verbeteringen door te voeren. Het vakkundig dichtmaken van de scheuren volstaat. Daarna keert de schade in principe niet meer terug. Dit valt echter niet geheel uit te sluiten. Schades die onverhoopt toch terugkomen en een objectclassificatie DS1 of DS2 hebben, in afwijking van de definitie van nieuwe schades in artikel 2.11, wel opnieuw hersteld worden gedurende de vijf jaarstermijn.

Deze schades kunnen naar hun aard door mijnbouwactiviteiten ontstaan. Daarom past het binnen daadwerkelijk herstel dat deze schades opnieuw hersteld kunnen worden als zij terugkomen binnen de termijn van 5 jaar die geldt voor daadwerkelijk herstel. En wordt de begripsomschrijving van ‘nieuwe schade’ hierop aangepast.

Als een niet-constructieve schade gedurende vijf jaar terugkomt, is daadwerkelijk herstel voor die schade niet opnieuw mogelijk. Als de schade niet deugdelijk is hersteld of er nog garantie geldt, kan de aannemer hierop wel aangesproken worden. Het IMG heeft als voorwaarde gesteld dat een eigen aannemer is aangesloten bij een geschillencommissie. Als de aanvrager er met de eigen aannemer niet uitkomt, is er zo een laagdrempelige en goedkope oplossing beschikbaar.

Stuwmeerregeling en nog in te dienen facturen bij daadwerkelijk herstel (artikel 2.13, eerste lid, onderdeel n)

Sinds 1 juli 2024 kunnen aanvragers kiezen voor de regeling daadwerkelijk herstel. Bij daadwerkelijk herstel krijgen gebouweigenaren met schades, die naar hun aard mijnbouwschade kunnen zijn en niet al eerder zijn behandeld, de mogelijkheid om deze schades te laten herstellen. Hiervoor geldt een maximumbedrag van € 60.000 voor alle niet eerder behandelde schades die in een deskundigenrapport zijn neergelegd of gedurende vijf jaar worden ontdekt. Hierbij is het mogelijk dat de eigenaar ook nog gebruik kan maken van de stuwmeerregeling om tot € 10.000 aan vergoeding te ontvangen door het indienen van facturen voor gemaakte kosten voor herstel van fysieke schade. Om gelijktijdig gebruik van beide regelingen, waarbij herstel schade dubbel vergoed kan worden te voorkomen, wordt een aanvullende voorwaarde voor daadwerkelijk herstel toegevoegd. Hierbij wordt gevraagd om in te stemmen om geen nieuwe facturen onder de stuwmeerregeling meer in te dienen, omdat nieuwe schades ook met daadwerkelijk herstel hersteld kunnen worden.

Wijzigingen waardedalingsregeling woningen (artikel 3.4, vierde lid)

Sinds 1 september 2020 handelt het Instituut aanvragen voor de vergoeding van schade als gevolg van waardedaling van woningen af. Aan de regeling lag het onderzoek van Atlas ten grondslag ‘Zeven bewogen jaren’. Aanvragen werden vanaf dat moment behandeld waarbij als peildatum 1 januari 2019 werd gehanteerd. In 2021/2022 heeft Atlas Research in opdracht van het Instituut opnieuw onderzoek gedaan. Dit leidde tot het rapport ‘Herstel, maar nog niet hersteld’. Als gevolg van dit onderzoek werd een aantal aanpassingen doorgevoerd in de regeling: het peiljaar werd 2021, een beperkt aantal postcodes werden toegevoegd aan het Waardedalingsgebied en een aantal relevante bevingen werden meegenomen. Daarnaast werden de waardedalingspercentages geactualiseerd. De actualisatie van de Waardedalingsregeling ging live per 1 januari 2023.

Het Instituut vroeg Atlas om een verkennend onderzoek te doen naar de ontwikkeling van waardeda-

ling. Atlas onderzocht of er redenen zijn om aan te nemen dat het waardedalingsgebied is gewijzigd. In januari 2025 bracht Atlas een onderzoeksnotitie uit ('J. Poort e.a, Onderzoeksnotitie, januari 2025'). Uit deze notitie blijkt dat de woningmarkt cijfers na 1 januari 2021 niet wijzen op een verslechtering in vergelijking met het de referentiegebieden of landelijk, maar eerder op het tegendeel. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat sinds 1 januari 2021 de waardedaling in het risicogebied is gewijzigd of dat het waardedalingsgebied groter is geworden of verschoven. Het Instituut besloot daarom om Atlas niet de opdracht te geven om het onderzoek naar de waardedaling opnieuw volledig te actualiseren. Er is wel aanleiding om in verband met deze keuze de Werkwijze op punten aan te passen.

In de huidige Werkwijze wordt als peildatum voor de waardedaling van woningen 1 januari 2021 gehanteerd. Dit sluit aan op het onderzoek 'Herstel, maar nog niet hersteld', dat betrekking heeft op de waardedaling tot die datum. Voor woningen die voor de aanvraag zijn verkocht, werd in afwijking hiervan tot noch toe de datum van levering van de woning als peildatum gehanteerd. Ook als deze levering na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden. Omdat er inmiddels ruim 4 jaar zijn verstreken, sinds de peildatum van het onderzoek, is het hanteren van de leveringsdatum voor deze, na de peildatum verkochte woningen, niet langer realistisch en niet meer in overeenstemming met de onderzoeksresultaten. Die resultaten zien immers op de waardedaling tot 1 januari 2021 en niet op de periode daarna. Nu besloten is dat het onderzoek van Atlas niet opnieuw volledig wordt geactualiseerd, wordt de Werkwijze in verband hiermee aangepast en wordt alleen nog maar uitgegaan van de verkoopprijs als de woning voor de peildatum is verkocht en overgedragen. Voor niet verkochte woningen wijzigt de regeling niet. De peildatum voor de waardedaling blijft 1 januari 2021. Voor woningen die vóór de aanvraag en voor 1 januari 2021 verkocht zijn, geldt ook nog steeds als peildatum voor de waardedaling de datum van levering.

Alleen voor woningen die na 1 januari 2021 verkocht zijn, wijzigt de werkwijze. Voor die woningen wordt voor de te hanteren woningwaarde vanaf nu, in aansluiting op de peildatum van het onderzoek van Atlas, de WOZ-waarde van 1 januari 2021 gehanteerd.

Wijziging waardedaling niet-woningen (artikel 3.8, vierde lid, onderdeel a)

Artikel 3.8, vierde lid, wordt zodanig aangepast dat de minimum WOZ-waarde voor een aanvraag voor waardedaling van een 'niet-woning' wordt verduidelijkt. Een object met een WOZ-waarde van € 50.000 komt namelijk niet in aanmerking voor deze vergoeding.

Wijziging regeling immateriële schade; verschillen tussen woningeigenaren en niet-woningseigenaren worden weggenomen (artikelen 4.5 en 4.6)

Een aanvraag voor vergoeding van immateriële schade van een volwassene wordt door het Instituut behandeld met toepassing van het bepaalde in artikelen 4.1a tot en met 4.8 van de Werkwijze. In de huidige Werkwijze weegt het Instituut voor de berekening van de immateriële schadevergoeding op basis van de standaardmethode, beschreven in artikel 4.2 van de Procedure, mee of de aanvrager van de immateriële schadevergoeding al dan niet een woningeigenaar betreft. Bij woningeigenaren (en partners met wie zij duurzaam samenleven) wordt de omvang van de fysieke schade aan woning(en) van de aanvrager ('bouwsteen 3') en de duur van de procedure(s) tot afhandeling van de aanvraag tot vergoeding van de fysieke schade aan de woning(en) van aanvrager ('bouwsteen 4') zwaarder meegewogen dan bij niet-woningseigenaren (die niet als partner duurzaam samenleven met een woningeigenaar).

Naar aanleiding van de Parlementaire Enquête Aardgaswinning Groningen (PEAG) is het maatregelenpakket 'Nij Begun' gepresenteerd. Één van de maatregelen betreft dat het verschil tussen huurders en woningeigenaren binnen de regeling voor immateriële schade moet worden opgeheven. Het Instituut geeft hier invulling aan door in aanvragen voor immateriële schade voor meerderjarigen geen onderscheid meer te maken tussen woningeigenaren en niet-woningseigenaren. Vanwege het voorgaande worden artikelen 4.5 en 4.6 in hoofdstuk 4 van de Werkwijze gewijzigd.

Het tweede lid van artikel 4.5 regelde dit onderscheid; indien de aanvrager niet ook eigenaar was, werd de vergoeding voor fysieke schade slechts voor 50% betrokken in de som van de uitgekeerde vergoedingen voor fysieke schade. Het derde lid voorzag in het gelijkstellen van de eigenaar en de duurzaam samenlevende partner van de eigenaar. Het tweede en derde lid komen, gelet op het gelijkstellen van woningeigenaren en niet-woningseigenaren, te vervallen.

In artikel 4.6 vervalt in het eerste lid 'en ten aanzien waarvan de aanvrager eigenaar was'. Ook vervalt het vijfde lid, waarin verwezen werd naar het gelijkstellen van de eigenaar en de duurzaam samenlevende partner van de eigenaar. Door de gelijkstelling wordt het vijfde lid overbodig.



Groningen, 6 november 2025

H.C.D. Korvinus

Voorzitter, tevens bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen

E.C.M. van Schie

Plaatsvervangend voorzitter, tevens bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen

B.J. Wierenga

Bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen

S.F.M. Wortmann

Bestuurslid Instituut Mijnbouwschade Groningen