

Stellingen A. Hammerstein, “ Vergoeding van waardedaling woningen: waarom en wanneer?”

Symposium 1 november 2019, Rotterdam:

1. Als gevolg van een beving kan een woning in waarde dalen. Dit is gewone vermogensschade waarvoor de exploitant die de beving heeft veroorzaakt aansprakelijk is. Er moet wel een causaal verband tussen beving en waardedaling worden aangetoond.
2. Als de beving geen materiële schade heeft veroorzaakt, gaat het louter om de vraag of sprake is van vermindering van de waarde van de woning in het economisch verkeer.
3. Daarmee zou een gegeven kunnen zijn dat de schade ontstaat op het moment van de beving, maar dat is niet zeker. De schade ontstaat zodra er een verandering optreedt in de markt doordat de prijzen in het gebied rond de beving(en) veranderen. In de kern gaat het dan om een daling van de aantrekkelijkheid van het gebied voor potentiële kopers. Reputatieschade.
4. Complicatie 1: er is sprake van bevingen over een langere periode, soms tientallen per jaar.
5. Complicatie 2: de waardedaling fluctueert en kan zowel toenemen als afnemen.
6. Op grond van dit alles is een peildatum moeilijk te vinden. Datum eerste beving, derde, laatste? Datum wijziging in de markt? Datum verkoop?
7. Complicatie 3: zo lang als de eigenaar de woning niet verkoopt lijdt hij alleen virtuele schade of misschien beter abstracte schade. Bij concrete berekening zou verkoopdatum de peildatum moeten zijn. Dat is echter een willekeurige datum. Voor iedereen verschillend. De oplossing van hof Arnhem/Leeuwarden (datum van de taxatie was nog niet zo gek, maar ook niet zo heel duidelijk; ECLI:NL:GHARL:2018:618). Zie hierover: Van Dunné, *TGMA* 2018/3.
8. De berekening van de waardedaling is hoe dan ook ingewikkeld. De prijs van een woning wordt bepaald door vele factoren. Ligging in een bevingsgebied is slechts één daarvan.
9. In theorie zou de waardedaling door een taxateur kunnen worden vastgesteld, maar dat is een subjectieve en niet controleerbare schatting die leidt tot zeer uiteenlopende resultaten.
10. Daarom zijn modellen ontwikkeld om deze vorm van schade meer objectief te kunnen bepalen. De adviescommissie heeft na onderzoek in april 2019 een advies aan de minister van EZK gegeven: het model van Atlas voor gemeenten is het meest betrouwbare model omdat het berust op verifieerbare uitgangspunten en op robuustheid is getoetst. Een nader advies kwam op 14 november 2019 gereed en is door de minister van EZK op die dag aan de Tweede Kamer aangeboden. Van Atlas voor gemeenten verscheen in oktober 2019 het rapport “Zeven bewogen jaren. Het effect van aardbevingen op de huizenprijzen in Groningen”, met nuttige informatie.
11. In feite is de vaststelling van de waardedaling daarmee een kwestie van toepassen van een model geworden. Het is een globale doch betrouwbare schatting gebaseerd op een rationele

methode die binnen zekere grenzen ook controleerbaar is. Een van de onderdelen van de methode is de vergelijking met referentiewoningen.

12. In verband hiermee is het een verstandig besluit om de afwikkeling van deze schade op te dragen aan het IMG. Het gaat om een groot aantal gevallen met vaak betrekkelijk geringe bedragen die alleen met een efficiënte manier van werken kunnen worden afgehandeld.
13. De procedure bij de gewone rechter is ongeschikt. Te duur, te langzaam, en niet in staat met een model te werken. Bij dit aantal is een pragmatische benadering de enig juiste.
14. Daarmee is voor de rechtsbescherming de bestuursrechter de juiste instantie. De bestuursrechter heeft al lang en op grote schaal te maken met de afwikkeling van schades die civielrechtelijk van aard zijn. En daar is niets mis mee.
15. Het grondwettelijk argument tegen aanwijzing van de bestuursrechter is al lang achterhaald. Zie P. Bovend'Eert, *NJB* 2019/2174.
16. Prejudiciële vragen horen echter thuis bij de Hoge Raad en niet bij de Afdeling.
17. Overigens heeft de Hoge Raad met zijn beantwoording van de prejudiciële vragen op 19 juli 2019 (ECLI:NL:HR:2019:1278) de problematiek eerder gecompliceerd dan opgehelderd. De Hoge Raad heeft kennelijk onvoldoende besef gehad van de (ingewikkeldheid van de) feitelijke situatie en van de noodzaak van pragmatische oplossingen. Ik noem drie punten:
18. In de eerste plaats is de vraagstelling “risico van toekomstige bodembeweging” merkwaardig; er is schade veroorzaakt door eerdere bodembewegingen.
19. In de tweede plaats valt niet in te zien waarom deze schade niet kan worden begroot en is onduidelijk wat de Hoge Raad heeft bedoeld met een “geofysisch voldoende stabiele toestand”. Wie bepaalt dat en aan de hand waarvan en hoe weet de Hoge Raad dat er van deze toestand nog geen sprake is? Bovendien: er wordt vaak schade vergoed aan de hand van per definitie onzekere toekomstige omstandigheden. Een voorschotregeling is onwerkbaar.
20. In de derde plaats geeft het antwoord van de Hoge Raad geen duidelijkheid over de keuze van een peildatum. De Hoge Raad is ook niet duidelijk over de mogelijkheid van abstracte schadeberekening.
21. De beantwoording staat haaks op het zeer uitvoerig gemotiveerde oordeel van het hof Arnhem/Leeuwarden.
22. De weg naar de civiele rechter was in Groningen al geblokkeerd door de opstelling van bestuursorganen en belangenorganisaties. Politiek en bestuurlijk had de minister geen andere keus. Aan achterhoedegevechten heeft niemand iets.