

Waarderegeling Bedrijven NAM ook voor (recreatie)bedrijven

14-05-2019 09:16



Al sinds 2014 bestaat er een waarderegeling van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) voor woningen. Consumenten die een woning in het aardbevingsgebied hebben verkocht en van mening zijn dat de verkoopprijs aantoonbaar lager was vanwege het risico door aardbevingen als gevolg van gaswinning kunnen met deze regeling compensatie aanvragen.

Hoe werkt deze regeling

Als de woning nog te koop staat kan de verkoper op voorhand afspraken maken met een eventuele koper en een taxateur inschakelen en deze afspraken vastleggen in de koopovereenkomst. Het indienen van de (online) aanvraag om in aanmerking te komen voor de NAM waarderegeling kan nadat de woning is verkocht en opgeleverd. De koopovereenkomst maakt deel uit van de aanvraag. Een onafhankelijke taxateur stelt de waarde vast en levert een concept aan bij de verkoper. Na inhoudelijke reactie wordt het definitieve rapport aan de NAM uitgebracht. NAM stuurt vervolgens, wanneer er waardedaling is vastgesteld een besluit op basis van de taxatie en een voorstel voor compensatie. Bij akkoord volgt een uitkering, of wanneer de aanvrager niet akkoord gaat kan verkoper een zgn. 'drie deskundigen'- taxatie aanvragen.

Waarderegeling bedrijven

De Waarderegeling Bedrijven verloopt via eenzelfde aanvraag en proces. De opname van het bedrijf en de uitvoering van de taxatie gebeurt door twee taxateurs. Bij de opname zijn zowel de aanvrager als de koper aanwezig zodat de taxateurs kennis kunnen nemen van het verkoopproces en de bijzonderheden die hierbij gespeeld hebben. Om consistentie, onafhankelijkheid en het proces in het algemeen te bewaken is er een kwaliteitscommissie die het rapport van de taxateurs beoordeelt. Na reacties op het concept door aanvrager en commissie wordt het rapport in definitieve vorm aan de NAM opgeleverd. Kern en complexiteit van de waardering zit in het bepalen van de waardedaling door enerzijds de waardeontwikkeling van het verkochte object in het risicogebied te vergelijken met anderzijds de waardeontwikkeling als datzelfde object op een vergelijkbare plek maar dan zonder aardbevingsrisico zou hebben gestaan. Het taxatierapport vermeldt dan ook twee waarden:

De marktwaarde in de bijzondere omstandigheid dat zich geen risico op aardbevingen als gevolg van aardgaswinning voordoet (SOLL), en de marktwaarde in de feitelijke omstandigheid per waardepeildatum, waarbij een risico op aardbevingen als gevolg van aardgaswinning bestaat (IST).

Om de eerste waarde te kunnen vaststellen moet de waarde van referentieobjecten kunnen worden gevonden die vrijwel identiek zijn aan het te taxeren object en op een vergelijkbare locatie liggen zonder invloed van aardbevingsschade als gevolg van gaswinning.

Het taxatieproces verloopt daarmee anders dan u gewend bent bij bijvoorbeeld een financieringstraject. De coördinatie van het taxatieproces ligt ook niet bij de taxateur maar extern. Door de betrokkenheid van meerdere partijen, van aanvraag tot beoordeling door eerder genoemde kwaliteitscommissie, verwerken van reacties en het uiteindelijke besluit door NAM duurt het taxatieproces langer.

Zie ook: [Provincie Groningen subsidieert toeristische projecten in aardbevingsgebied](#)

Moeite waard om een aanvraag in te dienen?

De feiten tot nu toe: Van de bijna 5200 aanvragen en ruim 4800 uitgevoerde taxaties zijn ruim 4100 voorstellen door de NAM gedaan waarbij 89% met een compensatieregeling. Het merendeel van de aanvragen (95%) is daarbij geaccepteerd terwijl 5% van de aanvragers het voorstel heeft afgewezen. Dit zijn de cijfers zoals beschikbaar gesteld door NAM per april 2019. In het geval er daadwerkelijk een waardedaling wordt vastgesteld ligt bij 70% van de uitkomsten met waardedaling deze waardedaling binnen een bandbreedte van 1,2% tot 4,8%. Zeker bij bedrijven is de kans dat een compensatie wordt toegekend op basis van deze cijfers reëel.

Bovenstaande cijfers zijn in hoge mate afgeleid van woningtaxaties. Met de complexiteit van exploitatie gebonden vastgoed is wel de vraag of de effecten zo groot zijn en voldoende aantoonbaar aan de hand van referentieobjecten. Toch is het aan te bevelen bij verkoop van een recreatiebedrijf in de provincie Groningen gebruik te maken van de bestaande regeling. Ook recreatiewoningen vallen onder de waarderegeling bedrijven.

met dank aan: Henk-Jan Kruidenier, makelaar en taxaties in de recreatiesector. www.kruidenier.nu