

Toelichting op de Pilot MKB-compensatieregeling bij versterken

1. Inleiding

Sinds 1 januari 2015 is Nationaal Coördinator Groningen (NCG) gestart met de versterkingsoperatie in het aardbevingsgebied in Groningen. Op basis van het advies van de Commissie Meijdam worden gebouwen die niet aan de veiligheidsnormen voldoen versterkt of gesloopt en herbouwd. In het gebiedsgericht versterken worden vanaf 2017 ook bedrijfspanden van MKB - ondernemers bouwkundig geïnspecteerd en bouwkundig versterkt. Inspectie en versterking van een bedrijfspand levert, net als bij bewoners, overlast op. Echter, de overlast voor een bedrijf gaat mogelijk nog een stap verder: deze heeft niet (alleen) betrekking op de woonsituatie, maar ook direct op het inkomen. Immers, de uitvoering van een bedrijf is voor een eigenaar (meestal) zijn primaire bron van inkomen. Wanneer door inspectie en versterking een bedrijf tijdelijk niet volledig kan functioneren of zelfs tijdelijk de deuren moet sluiten, kan dit leiden tot schade door winstderving.

Pilot MKB-Compensatieregeling bij versterken

Op 13 november 2017 hebben NAM en NCG afspraken gemaakt over de 'Pilot compensatieregeling voor winstderving bij uitvoering van bouwkundige inspectie en versterking van MKB-panden in het aardbevingsgebied van het Groningen-gasveld'. Oftewel 'Pilot MKB-compensatieregeling bij versterken'. Deze regeling voorziet in schadeloosstelling van ondernemers bij versterking. Het betreft een private regeling die door NAM is vastgesteld en wordt gefinancierd. Aanvragen voor schadevergoeding worden ingediend bij een onafhankelijke beoordelingscommissie die NAM hierover adviseert. NAM zal dit advies in beginsel volgen.

Wanneer door inspectie en versterking een bedrijf tijdelijk niet volledig kan functioneren of zelfs tijdelijk de deuren moet sluiten, kan dit leiden tot schade door winstderving¹. Hiervoor dient gecompenseerd te worden. Daarbij spelen twee afzonderlijke momenten:

- De inspectieperiode: hiervoor is een kader Compensatie MKB bij inspectie opgesteld. Aanvragen kunnen worden ingediend bij Centrum Veilig Wonen (CVW).
- De versterkingsperiode (indien aan de orde): hiervoor is de Pilot MKB-compensatieregeling bij versterken vastgesteld. Aanvragen kunnen worden ingediend bij een onafhankelijke beoordelingscommissie. Zie ook hoofdstuk 2.

¹ Wij spreken hier over winstderving en niet over omzetsderving. Een bedrijf dat tijdelijk zijn activiteiten sluit verliest omzet, maar bespaart ook op directe kosten. Winst is daarmee de maatgevende definitie van de schade die een ondernemer oploopt. Daarbij gaan we uit van genormaliseerde winst (zonder bijzondere baten en lasten). NB: dit wil uiteraard niet zeggen dat doorlopende kosten (zoals afschrijvingen, huisvestingslasten, doorlopende personeelskosten) die betaald worden uit de omzet niet vergoed worden: door het verschil in winst (of verlies) tussen een normale situatie en de periode tijdens versterking te berekenen ontstaat een vergelijking tussen dezelfde grootheden.

Daarnaast spelen ook andere afwegingen:

- Is tijdelijke verhuizing van een bedrijf een optie, zowel voor bedrijfscontinuïteit als in verband met schadebeperking? En zo ja: in welke vorm en op welke locatie?
- Sommige ondernemers zullen de versterking zien als een logisch moment om te investeren in hun bedrijf of om uit te breiden, te verplaatsen of het businessmodel opnieuw te beoordelen;
- Andere ondernemers zullen zich afvragen wat de toekomst van hun bedrijf is of hoe zij er financieel voor staan. Niet in alle gevallen is een bedrijf immers nog economisch rendabel of financieel gezond.
- De versterkingsopgave biedt een kans om na te denken over, en te werken aan de toekomstbestendigheid van centrum- en bedrijfsgebieden. Dit met het oog op krimp, vergrijzing en veranderend (consumenten-)gedrag. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om herstructurering en revitalisering als koppelkans.

Kortom, in het proces van inspectie en versterking bij MKB-bedrijven komen zowel aandachtspunten op gebied van overlast als koppelkansen naar voren. In deze publicatie wordt de pilot MKB-compensatieregeling toegelicht als ook de samenhang met het proces van inspectie en versterking, tijdelijke huisvesting, koppelkansen en andere vraagstukken.

Strekking

Deze aanpak is van toepassing op MKB-bedrijven die geïnspecteerd en eventueel versterkt worden binnen het kader van de gebiedsgerichte aanpak van de NCG. Het betreft hier zowel zzp-ers en eenmanszaken als kleine, middelgrote en grotere MKB-bedrijven. De aanpak in dit document geldt niet voor:

- Bedrijven die niet binnen de definitie van MKB-vallen (namelijk bedrijven met meer dan 250 werknemers en een jaaromzet groter dan 50 miljoen euro);
- Bedrijven met bedrijfspanden die niet bouwkundig geïnspecteerd en evt. bouwkundig versterkt worden in het kader van het gebiedsversterkingsplan van de NCG;
- Bedrijven waarbij sprake is van verhoogd risico op gebied van externe veiligheid (bedrijven op de zogenoemde risicokaart). Voor 46 bedrijven met een groot risico op gebied van externe veiligheid geldt inmiddels een aanpak, voor 200 overige bedrijven met lager risico op gebied van externe veiligheid wordt nog een aanpak ontwikkeld;
- Bedrijven die bouwkundig versterkt worden binnen het kader van het scholenversterkingsprogramma of zorgversterkingsprogramma van de NCG;
- Agrarische bedrijven die vallen binnen de kaders van het Programma Schuren en Stallen². Hiervoor geldt een eigen aanpak.

<https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/themas/a/agrarische-bedrijven/programma-groninger-schuren-en-stallen>

MKB en vormen van schade

MKB-bedrijven kunnen met verschillende vormen van schade te maken krijgen in het aardbevingsdossier. De MKB-compensatieregeling bij versterken is hiervan een onderdeel. Hieronder wordt toegelicht welke vormen van schade te onderscheiden zijn en waar een MKB-bedrijf hiervoor terecht kan.

- Fysieke schade aan het pand: Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen
- Onkosten/winstderving bij inspectie: CVW
- Winstderving bij versterking: Onafhankelijke Commissie MKB-compensatieregeling
- Overige vormen van schade (bijv vermogensschade): NAM Bedrijvenloket

Pilotperiode en scope

De MKB-compensatieregeling bij versterken heeft een looptijd die samenvalt met het proces van inspectie en versterking in het volledig gebied waar het gebiedsgerichte werken geldt. Deze regeling treedt in werking op 1 juni 2018.

De regeling wordt in eerste instantie ingezet in een pilotvorm en is van toepassing op MKB-bedrijven die geïnspecteerd en eventueel versterkt worden binnen het kader van de gebiedsgerichte aanpak van NCG. De -scope van de pilot is in beginsel beperkt tot de zogeheten 'batch 1467'. Uit veiligheidsoverweging kunnen er panden aan worden toegevoegd. Indien bedrijfspanden buiten deze scope vallen en wel versterkt worden zal NCG in overleg met NAM treden om mogelijke toelating tot de MKB- compensatieregeling te bespreken. Dit geldt ook voor situaties waarbij formeel geen sprake is van een onderneming maar waarbij wel sprake is van winst- dan wel huurderiving.

De pilotfase dient als leermoment. De pilot heeft een looptijd van een jaar en start vanaf het moment dat de eerste aanvraag is ingediend bij de commissie. Na afloop van de pilot zal een zorgvuldige evaluatie plaatsvinden waarna de definitieve regeling kan worden vormgegeven.

Leeswijzer

In het resterende deel van dit document wordt allereerst de regeling voor de compensatie bij inkomstenderiving door versterking geïntroduceerd en pas daarna de regeling bij inkomstenderiving door inspectie. Dit vanwege het feit dat de omvang en consequenties van winstderving tijdens versterking naar verwachting groter en verstrekender zijn. Het zwaartepunt van de regeling en bijbehorende maatregelen ligt hier dan ook. Dit neemt echter niet weg dat ook tijdens inspectie een bepaalde mate van overlast en winstderving kan optreden en dus dient de regeling hier in te voorzien. De opbouw van dit document is daarmee als volgt:

1. Inleiding
2. Compensatie bij winstderving door versterking
3. Compensatie bij inkomstenderiving door inspectie
4. Tijdelijke huisvesting MKB-bedrijven
5. Bedrijfsspecifieke situaties
6. Omgaan met koppelkansen

2. Toelichting bij MKB-compensatieregeling

Tijdens versterking worden MKB-ondernemers en eigenaren mogelijk geconfronteerd met een beperking in hun bedrijfsvoering die direct veroorzaakt wordt door de consequenties van gaswinning, aardbevingen en een verhoogd veiligheidsrisico. Als bedrijfspanden van deze ondernemers worden geïnspecteerd en versterkt, kan dit consequenties hebben voor de bedrijfsvoering, verhuur, omzet en inkomens van respectievelijk eigenaren en ondernemers, bijvoorbeeld:

- Bedrijven dienen een periode gedeeltelijk of volledig hun bedrijfsvoering te staken omdat hun pand geïnspecteerd en versterkt wordt, met winstderving als gevolg;
- Eigenaren van panden die gehuurd worden door bedrijven lopen mogelijk huurinkomsten mis in de periode dat hun panden geïnspecteerd en versterkt worden.

Hiervoor is de "Pilot compensatieregeling voor inkomstderving bij uitvoering van bouwkundige versterking van MKB-panden als gevolg van gaswinning Groningenveld", kortweg "MKB-compensatieregeling bij versterken", vastgesteld. De NCG heeft hiervoor de uitgangspunten en vervolgens de regeling opgesteld. Dit in overleg met NAM, CVW, gemeente Loppersum, VNO-NCW/MKB en Bedrijvenvereniging Loppersum.

Uitgangspunten

1. Doelstelling

Centraal uitgangspunt bij de regeling is dat inkomstderving zoveel mogelijk dient te worden voorkomen, waarbij de kosten van de maatregelen die de MKB-ondernemer daartoe neemt in een redelijke verhouding tot de mogelijke besparingen dient te staan. Hierbij kan gedacht worden aan versterkingsmaatregelen die er niet toe leiden dat een ondernemer zijn bedrijfsactiviteiten moet staken, efficiënte planning, goede tijdelijke huisvesting, etc.

Echter, ondanks deze maatregelen kan het optreden van inkomstderving niet altijd voorkomen worden. Deze inkomstderving door de gevolgen van gaswinning wordt gecompenseerd. De ondernemer of eigenaar mag geen (financieel) nadeel ondervinden, vanwege het feit dat zijn bedrijfspand gedurende een periode niet of slechts gedeeltelijk bruikbaar is. De regeling is er dan ook op gericht om op transparante en objectieve wijze te komen tot een vast te stellen compensatiebedrag (inclusief eventuele bijbehorende kosten) en andere bijbehorende compensatie.

2. Rolverdeling

Doelstelling is om op een objectieve en transparante wijze te komen tot een vaststelling van een vergoeding voor inkomstderving van MKB-ondernemers als gevolg van bouwkundige inspecties en versterking bij MKB-bedrijven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. In deze Pilot-MKB-compensatieregeling wordt voor MKB-ondernemers het recht op en de hoogte van de vergoeding geregeld, voor de kosten die zij maken en de schade die zij lijden ten gevolge van het bouwkundig versterken van het bedrijfspand. De regeling is uitputtend bedoeld in die zin dat de beoordelingscommissie verzoeken uitsluitend beoordeelt op basis van de regeling. In de regeling is voor de hoogte van vergoeding

aansluiting gezocht bij, en uitgewerkt de toepassing van, het wettelijk schadebegrip waarbij als vergoedbare schade in aanmerking komen de gemaakte kosten van iedere redelijke maatregel ter voorkoming of beperking van schade door wie dan ook genomen alsmede schade en verlies veroorzaakt door zulke maatregelen. Er wordt, zolang er geen bestuursrechtelijke regeling bestaat, uitgegaan van een private compensatieregeling.

2. Om onafhankelijke oordeelsvorming te borgen is het wenselijk om te werken met onafhankelijke beoordelingscommissie welke wordt ingesteld door het Rijk (ic. de Minister van EZK).
3. Deze commissie brengt direct advies uit aan de NAM.
4. NAM neemt dit advies in beginsel over.
5. NCG zorgt voor uitvoering van de regeling en zet deze actief in tijdens het proces van versterking. Daarnaast zorgt NCG voor evaluatie van de regeling in samenspraak met alle betrokken partijen.
6. CVW zet deze regeling actief in tijdens het proces van versterking. Daarnaast voert het CVW de regeling 'compensatie MKB bij inspectie' uit.

Het betreft dus een private regeling waarbij sprake is van een privaatrechtelijke relatie tussen NAM en de aanvrager. Er is geen sprake van inzet van publieke middelen in de regeling.

Indien in de toekomst de vergoedingen op andere (bestuursrechtelijke) wijze worden ingevuld, kan de regeling vanuit het publieke domein worden vormgegeven. Onafhankelijkheid en maatschappelijk belang wordt in deze opzet geborgd door betrokkenheid van NCG en de inzet van een onafhankelijke beoordelingscommissie die aangesteld wordt door de Minister van Economische Zaken en Klimaat, in samenspraak met betrokken stakeholders.

3. *Vormen van compensatie*

De MKB-compensatieregeling definieert twee hoofdvormen van compensatie:

- Voor winst- of inkomstenderving bij een ondernemer die zijn bedrijfsvoering tijdelijk moet beperken, staken of op een andere locatie tijdelijk voort moet zetten;
- Voor huurderiving bij een eigenaar die in verband met de versterking tijdelijk minder of geen huurinkomsten heeft uit zijn commercieel vastgoed, bijvoorbeeld in verband met tijdelijke verhuizing.

Bij het bepalen van de hoogte van de compensatie wordt gekeken naar de daling in de winst en huur van het betreffende bedrijf resp. bedrijfspand in de periode(s) waarin versterkt wordt, ten opzichte van een referentieperiode van de recente laatste vijf jaar. Hierbij wordt ook een vergelijk gemaakt met ontwikkelingen in de sector/regio in diezelfde periode en de directe kosten die bespaard zijn gebleven doordat de bedrijfsvoering stil is komen te vallen. De hoogte van de compensatie is tevens afhankelijk van de mogelijkheid tot voorzetting van de bedrijfsactiviteiten, zie verder onder 8.

Daarnaast erkent de regeling ook dat het tijdelijk staken van de bedrijfsvoering en het in een latere fase opnieuw opstarten tot bijkomende kosten kan leiden. Dit kunnen kosten zijn die als gevolg van de versterking gemaakt moeten worden of kosten die nodig zijn om de omzet weer op niveau te brengen van voor de versterking. Daarnaast voorziet de regeling ook in compensatie voor de kosten

voor het bepalen van de precieze hoogte van de geleden schade (bijvoorbeeld door het inhuren van expertise).

Tot slot kan het aan de orde zijn dat sommige MKB-bedrijven die geïnspecteerd worden, niet versterkt hoeven te worden en dus ook geen derving van inkomsten/winst ondervinden, doordat zij hun eigen activiteiten (deels) dienen te staken of te verplaatsen. Wel kunnen zij overlast ondervinden doordat omliggende bedrijven versterkt worden, bijvoorbeeld doordat deze bedrijven verplaatsen of omdat er schade ontstaat door gebrek aan bereikbaarheid. Deze bedrijven kunnen terecht bij het NAM-bedrijvenloket. In bijzondere gevallen, waarbij er een evidente en directe samenhang bestaat tussen de versterking van omringende panden en een eventuele omzetsderving van een MKB-bedrijfspan dat niet wordt versterkt, dan kan NCG met NAM in overleg treden om deze MKB-ondernemer van wie het pand niet versterkt wordt toch toe te laten tot de Pilot MKB-compensatieregeling met uitzondering van de mogelijkheid tot volledige tijdelijke bedrijfsruimte. Wordt een MKB-ondernemer wiens pand niet versterkt wordt toegelaten tot de Pilot MKB-compensatieregeling, dan wordt dit per brief door NCG aan de MKB-ondernemer medegedeeld. Conform artikel 3 van de Regeling zal een eventuele compensatie zien op de daar beschreven periode en niet op een eventuele langere periode vanwege andere werkzaamheden (aan omringende panden) dan versterken.

4. Onafhankelijke beoordeling

De MKB-compensatieregeling is een private regeling die uitgevoerd wordt door NAM. Onafhankelijke borging van de beoordeling is hierbij van groot belang. Om deze reden is ervoor gekozen om een onafhankelijke beoordelingscommissie in te stellen door de minister van Economische Zaken en Klimaat. Deze commissie heeft tot doel een advies aan NAM uit te brengen over de beoordeling van een aanvraag en de hoogte van een eventuele compensatie. Deze commissie is zo samengesteld dat expertise op gebied van bedrijfsschade, aansprakelijkheidsrecht, accountancy en commercieel vastgoed gegarandeerd is.

In de basis beoordeelt de beoordelingscommissie elke aanvraag afzonderlijk. Relevante vragen daarbij zijn óf er sprake is van winstderving, de hoogte van het bedrag, of er alternatieve omzet op een andere locatie behaald is en of er op een andere manier al sprake is van verrekening. Hiervoor heeft de commissie inzage in jaarcijfers, trend- en brancheontwikkelingen en andere relevante aspecten om zo tot een afgewogen oordeel te komen. Ook kan de commissie aanvullende informatie (bij de aanvrager of bij derden) ophalen indien noodzakelijk. Wanneer een aanvraag op cruciale punten overeenkomt met een eerder beoordeelde aanvraag, kan het voorkomen dat de commissie slechts een beperkt onderzoek instelt. Dit geldt bijvoorbeeld in de situatie van nagenoeg identieke aanvragen, of situaties waarin sprake is van dezelfde weigeringsgrond. De commissie is gerechtigd deze schifting op voorhand te maken.

De leden voor de in te stellen beoordelingscommissie zullen benaderd worden door NCG, op basis van consultatie van VNO/NCW-MKB en lokale ondernemersverenigingen. NCG zal ook voorzien in ondersteuning voor de commissie. De commissie stelt in overleg met NAM en NCG haar reglement vast, met daarin een taakomschrijving en voorschriften waaraan de commissie zich dient te houden. Op basis van deze regeling en dit reglement zal NAM zich in beginsel voegen in het advies van de beoordelingscommissie.

5. Schadebeperking

Uitgangspunt is dat de ondernemer geen negatieve gevolgen ondervindt van de versterkingswerkzaamheden en dat winstderving zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Tegelijk dienen de integrale kosten van deze regeling efficiënt te blijven. Hier wordt een actieve houding van ondernemer, NCG en CVW verwacht.

Belangrijkste mogelijkheden om schade aan winst te voorkomen is ófwel zodanig versterken dat het bedrijfsproces, al dan niet tijdelijk aangepast, in het te versterken pand voortgezet kan worden ófwel, indien dit niet mogelijk of wenselijk is, het bedrijfsproces vanuit een tijdelijke bedrijfshuisvesting uit te voeren. De afwegingskaders voor het aanbieden van tijdelijke bedrijfshuisvesting zijn neergelegd in het document "Afwegingskader tijdelijke huisvesting MKB". Indien een ondernemer niet ingaat op een voorstel voor tijdelijke huisvesting, terwijl dat uit een oogpunt van beperking van integrale kosten van deze regeling wel van de ondernemer verwacht kon worden, kan dit meegenomen worden bij de bepaling van de hoogte van de schadevergoeding.

6. Pandgerichte en gebruikersgerichte aanpak

De aanpak bij bouwkundige versterking is feitelijk pandgericht: een (bedrijfs-) gebouw of woning wordt geïnspecteerd en eventueel versterkt. De eigenaar staat hierbij centraal, omdat het om zijn bezitting gaat en met hem/haar worden afspraken gemaakt over uitvoering. In het geval van een bedrijfspand waar de ondernemer tevens de eigenaar is, geldt deze situatie onverminderd. Echter, in de situatie dat een eigenaar een bedrijfspand verhuurt aan een ondernemer, is de situatie wezenlijk anders: op dat moment ondervindt namelijk mogelijk niet enkel de eigenaar hinder van bouwkundige versterking, maar ook de gebruiker.

Om te voorkomen dat de gebruiker/ondernemer zijn schade dient te verhalen op zijn verhuurder (iets dat een significante druk legt op de relatie eigenaar-huurder en tot geschillen en/of misbruik kan leiden) wordt er in deze aanpak voor gekozen niet alleen voor een pandgerichte benadering te kiezen, maar tegelijkertijd voor een gebruikersgerichte benadering. Dit betekent dat zowel een eigenaar als een gebruiker een beroep kan doen op schadevergoeding, ieder voor zijn eigen deel.

7. Voordeelsverrekening

- A) In het geval de versterking van de bedrijfsruimte (waaronder begrepen sloop/nieuwbouw) leidt tot een waardevermeerdering van dat gebouw geldt het volgende ten aanzien van het verrekenen van het voordeel dat de eigenaar daardoor verkrijgt:
- (i) De eigenaar betaalt geen eigen bijdrage bij achterstallig onderhoud of waardevermeerdering door nieuwbouw of versterking;
 - (ii) De eigenaar van de bedrijfsruimte heeft een meldingsplicht wanneer de verkoopwaarde meer is dan 110% van de - voorafgaand aan de versterking middels onafhankelijke en deskundige taxatie vastgestelde economische waarde (hierna: Taxatiewaarde) van de bedrijfsruimte.
 - (iv) De eigenaar dient bij een waardesprong van meer dan 110% bij de verkoop (overdracht) aan NCG te betalen een deel van het bedrag boven de Taxatiewaarde, waarbij de volgende staffel wordt gehanteerd vanaf het moment van oplevering:

- 75 % van het verschil tussen de verkoopwaarde en de Taxatiewaarde in het eerste jaar na oplevering;
 - 62,5 % van het verschil in het tweede jaar;
 - 50 % van het verschil in het derde jaar;
 - 37,5 % van het verschil in het vierde jaar;
 - 25 % van het verschil in het vijfde jaar.
- (v) Uitzondering voor de waardesprong is verkoop van de bedrijfsruimte binnen vijf jaar in het geval van scheiding, overlijden, onteigening en eventuele bijzondere omstandigheden;

B) Bij het bepalen van een redelijke compensatie voor de aanvrager overweegt de beoordelingscommissie wel of het passend is dat de door de aanvrager tijdens of als gevolg van de versterkingswerkzaamheden verkregen of te verkrijgen voordeel, bijvoorbeeld exploitatievoordelen, redelijkerwijs moet(en) worden verrekend met de vergoeding. Deze beoordeling vindt plaats op basis van alle omstandigheden van het geval en aan de hand artikel 6:100 BW.

8. *Afhandeling in relatie tot voorzetting van de bedrijfsactiviteiten*

In de praktijk zullen zich twee situaties voordoen bij een bouwkundige versterking die zo ingrijpend van aard is dat continuering van de bedrijfsactiviteiten niet mogelijk is: ófwel een bedrijf kan haar activiteiten voortzetten op een tijdelijke locatie (mitigerende maatregel), of dit is niet mogelijk. Inzet is om zoveel mogelijk te streven naar vervangende huisvesting waar mogelijk. Voor beide situaties geldt een afwijkende wijze van beoordelen:

1. Tijdelijke huisvesting

In het geval dat er wel sprake is van tijdelijke huisvesting kan pas tijdens de periode van bedrijfsactiviteit binnen de tijdelijke huisvesting bepaald worden wat de hoogte is van de concrete winstderving. Immers, het is vooraf niet in te schatten welke omzet behaald kan worden op de tijdelijke locatie. Omdat ondernemers geconfronteerd worden met een onzekere periode en winstderving aannemelijk lijkt, kan de ondernemer vooraf een aanvraag doen voor een maandelijks voorschot. Het voorschot zal worden bepaald op 20% van de gemiddelde maandelijks winst in de meest recente referentie periode. Er vindt achteraf een beoordeling plaats van de daadwerkelijk geleden schade met eventuele verrekening.

2A. Geen tijdelijke huisvesting: gedeeltelijke staking bedrijfsactiviteiten

In het geval dat er geen sprake kan zijn van tijdelijke huisvesting en de activiteiten van een bedrijf tijdelijk gedeeltelijk moeten worden gestaakt, kan beoordeling van de hoogte van de winstderving pas tijdens de periode van de gedeeltelijke bedrijfsactiviteit worden bepaald. Omdat ondernemer geconfronteerd wordt met onzekere periode en winstderving, kan de ondernemer vooraf een aanvraag doen voor een maandelijks voorschot. Het voorschot zal naar rato van de gestaakte bedrijfsactiviteiten worden bepaald. Er vindt achteraf een beoordeling plaats van de daadwerkelijk geleden schade met eventuele verrekening.

2B. Geen tijdelijke huisvesting: volledige (tijdelijke) staking bedrijfsactiviteiten

In het geval dat er geen sprake kan zijn van tijdelijke huisvesting en de activiteiten van een bedrijf tijdelijk volledig moeten worden gestaakt, kan

beoordeling van de hoogte van de winstderving vooraf in het geheel plaatsvinden. Zodra hiervoor een maandbedrag is bepaald, is enkel de periode van uitvoering nog relevant. De aanvraag, beoordeling en het besluit komen daarmee voorafgaand aan het proces van bouwkundig versterken tot stand. Uitbetaling kan in maandelijkse tranches plaatsvinden, op basis van een akkoord tussen alle partijen over de uit te voeren bouwkundige versterking.

9. Afhandeling en praktische uitvoering

De regeling is een private regeling die door NAM wordt gefinancierd. De regeling wordt ingezet tijdens het proces van versterking en uitgevoerd door NCG. Deze zal de regeling op de website plaatsen en in de communicatie onder de aandacht brengen. In de gesprekken met bedrijven tijdens de fase voorafgaand aan de versterking zal de regeling onderwerp van gesprek zijn. De bewonersbegeleiders spelen hierin een belangrijke rol. Waar nodig kan ook het Bedrijven Adviespunt Bodembeweging van NCG hierbij een rol spelen. De daadwerkelijke aanvraag en het proces van intake en afhandeling is vervolgens een taak voor de beoordelingscommissie. Deze zal ook de communicatie met de aanvrager verzorgen.

Instelling van de beoordelingscommissie gebeurt zoals eerder benoemd door de minister. De beoordelingscommissie wordt ondersteund door een secretariaat, dat gefaciliteerd wordt door NCG. De commissie stelt een onderzoek in om te komen tot een zorgvuldige advisering. Daarbij geldt een afweging van feiten, maar ook een redelijke inschatting van de context en situatie. Een gesprek met de aanvrager zal hierbij in de meeste situaties een logische stap zijn. Ook heeft de commissie de mogelijkheid om bij een (groot) verschil tussen het conceptadvies en de (schriftelijke) reactie van de aanvrager nog een hoorzitting te organiseren. Dit met als doel een zorgvuldig proces te doorlopen en conflicten zo veel mogelijk aan de voorkant te voorkomen.

10. Rechtsbescherming

De keuze voor een private regeling leidt ertoe dat er voor een aanvrager van schadevergoeding in het kader van deze regeling geen mogelijkheid is voor bezwaar en beroep conform de Wet Bestuursrecht. Wel kan een aanvrager, te allen tijde, zich wenden tot de rechter, op grond van de relevante artikelen uit het Burgerlijk Wetboek. Toepassing van de voorgestelde compensatieregeling staat dit niet in de weg. De rechter is bij de beoordeling van een dergelijk verzoek niet gebonden aan de afspraken die in de compensatieregeling worden vastgelegd.

11. Onvoorzienbare situaties

Met deze regeling is getracht de meeste voorstelbare situaties van een antwoord te voorzien. Toch is het haast onvermijdelijk dat er situaties ontstaan waarin niet aan de voorkant te voorzien valt. Uitgangspunt is dat deze situatie door de beoordelingscommissie naar redelijkheid en billijkheid wordt gehandeld, waarbij de specifieke situatie op doelmatige wijze wordt beoordeeld. Dat wil zeggen dat nader onderzoek en financiële omvang met elkaar in verhouding dienen te zijn.

12. Vergelijkbare regelingen

De scope waarop de regeling betrekking heeft en de wijze waarop schadevergoeding aangevraagd en toegekend kan worden, vertoont parallellen met gangbare compensatieregelingen, zoals op het gebied van

nadeelcompensatie. Specifiek de Algemene Nadeelcompensatieregeling van de gemeente Groningen en de nadeelcompensatieregeling van Rijkswaterstaat zijn dan ook gebruikt om begrippen, artikelen en formuleringen aan te ontleen.

Echter, daarbij dient ook direct aangetekend te worden dat de aanleiding voor de schade en eventuele vergoeding anders is dan op het gebied van nadeelcompensatie. Twee belangrijke verschillen:

- Nadeelcompensatie ontstaat over het algemeen wanneer een overheidsorgaan ingrepen doet in openbare ruimte of infrastructuur en een individuele ondernemer hier onevenredige overlast of schade door ondervindt. Bij bouwkundige versterkingen gaat het om de ingreep in een individueel pand vanwege toetsing van de veiligheid aan de NPR:9998, waarbij mogelijk een verhoogd risico aan de orde is door seismiciteit veroorzaakt door gaswinning;
- Dit maakt dat de mogelijk betalingsplichtige partij in dit geval een private partij is en niet, zoals bij nadeelcompensatie, een publieke.
- Bovenstaande maakt ook dat er in de regeling, in tegenstelling tot bij nadeelcompensatie, in principe geen verrekening plaatsvindt van maatschappelijk of ondernemersrisico in de zin van een "voorzienbaar risico".

13. Contact, voorzorg, nazorg

Het contact met de individuele ondernemers is van groot belang. Naast het gesprek over het versterkingsadvies en de consequenties daarvan is er de samenhang met zaken als de situatie van de onderneming en bedrijfsvoering, de mogelijkheden van verhuizen, eventuele aandachtspunten of problematische situaties, wensen tot uitbreidingsplannen of bedrijfsbeëindiging. Deze zaken dienen aan de voorkant in beeld gebracht te worden. Dit om enerzijds per ondernemer de juiste aanpak te bepalen, maar ook om op tot een logisch gebiedsversterkingsplan te komen. Goed contact en juiste ondersteuning is hierbij zeer wenselijk, zowel in het voortraject als ook in de periode van heropstart van de onderneming en afhandeling van de definitieve compensatie.

Contact en ondersteuning van ondernemers kan op verschillende manieren plaatsvinden.

- In de basis is er de begeleiding door de bewonersbegeleiders van NCG (of CVW) die de gesprekken voeren over het versterkingsplan. Daarmee samenhangende zaken komen tijdens deze gesprekken uiteraard aan de orde
- Indien gewenst is er de mogelijkheid om het Bedrijven Adviespunt Bodembeweging (NCG) in te zetten. Deze kan ondernemers-specifieke vraagstukken bespreken en waar mogelijk advies geven of doorverwijzen.
- De regeling voorziet in de mogelijkheid dat een ondernemer professionele ondersteuning inhuurt voor de bepaling van de geleden inkomensschade of winstderving
- Wanneer een ondernemer een aanvraag indient is er contact met de beoordelingscommissie en heeft met name het secretariaat een belangrijke rol in de communicatie en eventuele ondersteuning.

3. Winst- en inkomstenderving bij inspecties

Niet alleen tijdens bouwkundige versterking vindt potentieel winst- of inkomstenderving plaats. Ook tijdens het relatief korte proces van inspectie kan een ondernemer te maken krijgen met winstderving of onkosten. Ook hiervoor geldt dat dit naar redelijkheid gecompenseerd zal worden.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Zoveel mogelijk streven naar schadebeperking. Dit betekent dat waar mogelijk de inspectie wordt uitgevoerd op momenten dat de omzet daar niet of zo min mogelijk onder te leiden heeft. Dit bijvoorbeeld tijdens uren dat het bedrijf gesloten is, of waarbij de bedrijfsactiviteiten zo goed mogelijk gecontinueerd kunnen worden tijdens de inspectie.
- Indien inspectie toch leidt tot tijdelijke noodzakelijke staking van de bedrijfsactiviteit, geldt dat het bedrijf een onderbouwde inschatting van de gederfde winst aanlevert. Daarbij dient redelijkheid en billijkheid in acht te worden genomen.
- Kosten die door een ondernemer gemaakt moeten worden ten behoeve van schadebeperking dienen in de basis te worden vergoed. Daarbij geldt uiteraard de noodzaak tot aantoonbaarheid en onderbouwing. Indien een ondernemer bijv. extra kosten maakt om zijn inboedel volledig af te dekken, zou dit een compensabele activiteit moeten zijn.

In de meeste gevallen zal bij inspectie alleen sprake zijn van 'verloren uren'. Net als bij particulieren kan de ondernemer hiervoor een vergoeding ontvangen. Bepaling van de hoogte van de compensatie vindt op dezelfde wijze plaats als bij vergoeding van bewoners. Dit betekent in de praktijk dat de benadeelde zijn aanvraag doet bij CVW. Voor de precieze uitvoering wordt separaat nog een kader/regeling uitgewerkt. Dit betreft dus een andere werkwijze dan bij de compensatie bij versterking (via de beoordelingscommissie).

4. Tijdelijke huisvesting MKB-bedrijven

Om te voorkomen dat bedrijven hun bedrijfsvoering gedurende langere tijd dienen te staken door bouwkundig versterken, kan tijdelijke huisvesting aan bedrijven worden aangeboden. Het separaat opgestelde afwegingskader tijdelijke huisvesting MKB beschrijft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwikkelen en aanbieden van tijdelijke bedrijfshuisvesting.

Dit enerzijds om de hoeveelheid winstderving te beperken (mitigerende maatregel), maar ook om te bevorderen dat continuïteit van bedrijven en hun aanbod gewaarborgd blijft. Dit laatste is van belang zowel voor bedrijven zelf (marktpositie) als voor klanten. Specifiek op het gebied van detailhandel en horeca is het van belang voor de inwoners van een kern dat het voorzieningenaanbod ook tijdens de versterking (en na afloop) en nadien op peil blijft.

Tijdelijke bedrijfshuisvesting kan een belangrijk onderdeel vormen in de versterkingsoperatie. Tegelijk geldt dat voor het MKB sprake is van enorme diversiteit en dat maatwerk dus aan de orde is. Elk bedrijf, winkel, horeca, dienstverlener vraagt andere huisvesting met andere eisen. Daarbij speelt ook de afweging tussen tijdelijke huisvesting en het tijdelijk staken van de bedrijfsvoering. Tevens speelt hier de vraag of een "volledige" bedrijfshuisvesting noodzakelijk is, of dat kan worden volstaan met "slimme" oplossingen die de kern van het probleem oplossen, tegen beperkte kosten en moeite.

Hierbij is het uiteraard van belang om de winstderving van de onderneming te beperken maar ook om de bedrijfscontinuïteit te bevorderen en het waarborgen van het aanbod. Dit laatste kan van belang zijn, zowel voor bedrijven zelf (marktpositie) als voor klanten. Specifiek op gebied van detailhandel en horeca kan het van belang zijn dat het voorzieningenaanbod ook tijdens versterking en nadien op peil blijft. Daarnaast kan het voorkomen dat tijdelijke bedrijfshuisvesting dusdanig lastig te realiseren is of dat de kosten dusdanig hoog zijn dat de afweging gemaakt moet worden of tijdelijk staken niet meer voor de hand ligt. Hierbij dient voor iedere MKB-ondernemer afzonderlijk een afweging gemaakt te worden.

De keuze om al dan niet in te gaan op een aanbod voor vervangende ruimte ligt te allen tijde bij de ondernemer zelf. In die zin is er sprake van maatwerk. Dit geldt enerzijds omdat niet ieder bedrijf zich leent om tijdelijk verhuisd te worden, bijvoorbeeld vanwege kosten (denk aan verplaatsing van inventaris zoals machines) of om een andere reden gebonden is aan een specifieke locatie. Anderzijds geldt bij bedrijfsvastgoed nog meer dan bij woningen dat de vraag of verhuizen een optie is, af zal hangen van het beschikbare aanbod van bedrijfsruimten. Niet alleen dient het pand zelf aan de eisen van een ondernemer te voldoen, ook de locatie dient te passen bij het bedrijf. Zo heeft een ICT-bedrijf met weinig fysiek klantcontact wel belang bij een bedrijfspand met goede digitale voorzieningen, maar minder belang bij fysieke zichtbaarheid en een goede aanrijroute dan bijvoorbeeld een horecabedrijf. De keuze of wel of niet ingegaan wordt op een vervangend huisvestingsaanbod kan consequenties hebben voor de hoogte van de schadevergoeding veroorzaakt door winstderving. Het belang van de keus om al dan niet in te gaan op tijdelijke huisvesting, onderstreept het belang van voor- en nazorg van de ondernemer.

5. Bedrijfsspecifieke situaties

De compensatieregeling zoals toegelicht in hoofdstuk 2 en vastgelegd in de regeling gaat uit van een situatie waarin een ondernemer na de periode van versterking zijn/haar bedrijf wil en kan continueren, op dezelfde locatie als voorheen en in dezelfde hoedanigheid. Dit kan gelden als standaardsituatie, maar zal zeker niet in alle gevallen van toepassing zijn. Op voorhand zijn de volgende situaties voorstelbaar:

1. Een ondernemer is voornemens zijn bedrijf te staken (bijvoorbeeld vanwege het bereiken van pensioengerechtigde leeftijd) en de periode van versterking is daarvoor een logisch moment: hij/zij is niet van plan na de versterking zijn bedrijf hernieuwd op te starten.
2. Bij de gesprekken met een ondernemer over inspectie/versterking en bijbehorende compensatie komen één of meerdere probleemsituaties aan het licht. Te denken valt aan problemen met schulden, een naderend faillissement, een niet-levensvatbare bedrijfsvoering. Ook al eerder vermeende geleden winstdervingen door aardbevingen kan aan de orde komen.
3. Een ondernemer heeft de wens om zijn bedrijf door te lichten voor de toekomst; de versterkingsopgave lijkt daarvoor een logisch moment.
4. Een ondernemer wil naar aanleiding van de versterkingsplannen wel verhuizen naar een andere locatie. Dit kan ingegeven zijn vanuit bedrijfsspecifieke situatie maar ook vanuit omgevingsontwikkelingen (bijv. centrumontwikkeling). Daarnaast kunnen de (hoge) kosten van tijdelijke huisvesting hierbij een rol spelen.

In algemene zin kan gesteld worden dat in bovenstaande situaties een samenhangende aanpak noodzakelijk is waarin de compensatieregeling en de versterkingsmiddelen een plek hebben, maar ook regelingen en dienstverlening van andere partijen (zoals gemeente, Economic Board Groningen, provincie, etc.).

Ad1) Uiteindelijk is de precieze uitwerking van deze situaties niet standaard of volledig voorspelbaar. Er zal sprake moeten zijn van maatwerk. Wel lijkt het aan te bevelen dat vanuit NCG begeleiding bij bedrijfsbeëindiging wordt aangeboden. Dit kan georganiseerd worden door het NCG Bedrijven Adviespunt Bodembeweging, in overleg met bijvoorbeeld het Ondernemershuis Noord-Groningen.

Ad2) Financiële problemen raken in theorie de versterking niet. Wanneer sprake is van een eigenaar van een bedrijfspand en een actieve ondernemer in dat pand gelden alle uitgangspunten in deze aanpak. Het feit dat een ondernemer in financieel zwaar weer zit, verandert dat niet. Uitzondering is een ondernemer die op de rand van faillissement verkeert en bevoorschotting aanvraagt. Op dat moment zal als maatwerk beoordeeld moeten worden hoe groot de kans is dat de ondernemer achteraf terug zal moeten betalen en hoe groot de kans is dat hij/zij dat daadwerkelijk kan. De beslissing die hierop volgt, zal in de vorm van maatwerk zijn.

Los hiervan kan NCG ondernemers ook adviseren of verwijzen bij de problemen die boven tafel komen. Dit ook in verband met de vitaliteit en (economische) toekomst van het aardbevingsgebied (Kansrijk Groningen). Hiervoor zal NCG het Bedrijven Adviespunt Bodembeweging inzetten. De ondernemersadviseur van dit

adviespunt kan een ondernemer adviseren over te nemen stappen en hem doorverwijzen naar gespecialiseerde instanties in bijvoorbeeld schuldhulpverlening, bedrijfsbeëindiging of Bijzondere Bijstand Zelfstandigen (BBZ).

Tot slot dient gesteld te worden dat eerder geleden omzetsderving of vermogensschade die vermeend veroorzaakt wordt door aardbevingen losstaat van de regeling in deze aanpak. Al geleden omzetschade dient geclaimd te worden bij het Bedrijvenloket van de NAM: <http://www.nam.nl/veiligheid-milieu-en-schade/schade-en-overlast/schadeherstel-aan-bedrijfspannen.html>. Dit kan op elk willekeurig moment.

Ad 3) Het ondersteunen van bedrijven bij het door ontwikkelen van hun bedrijfsactiviteiten behoort niet bij de kerntaken van de versterkingsopgave en kan gezien worden als reguliere ondernemersdienstverlening van bijvoorbeeld de lokale gemeente of de Kamer van Koophandel of gerelateerde instellingen. Gezien het belang van Kansrijk Groningen in het Meerjarenprogramma heeft NCG echter wel de ambitie om het moment van de versterkingsopgave te gebruiken om faciliteiten op dit gebied aan te bieden. Ook hier kan het Bedrijven Adviespunt Bodembeweging een rol spelen in advisering en doorverwijzing naar ondernemersdienstverleners in het gebied. Specifiek valt daarbij te denken aan het Ondernemershuis Noord-Groningen, dat ondersteund wordt door de Economic Board Groningen voor het (beperkt) gratis geven van advies aan ondernemers. Ingezet om bedrijven te ondersteunen en te adviseren bij het nadenken over hun businessmodel.

Ad4) In de basis zal dit een overweging zijn die de ondernemer zelf moet maken en zal per situatie gekeken moeten worden naar de consequenties hiervan op het individuele versterkingsplan (en mogelijke relatie met het gebiedsversterkingsplan). In sommige gevallen is het denkbaar dat deze situatie vanuit de versterkingsaanpak ondersteund of gefaciliteerd zou kunnen worden. Hierover zal dan het gesprek gezocht moeten worden en ook nagedacht worden over welk instrumentarium daarbij inzetbaar is.

6. Omgaan met koppelkansen

Net als bij andere onderdelen van de versterkingsopgave ontstaan ook bij het inspecteren en versterken van bedrijfspanden koppelkansen. In de basis zijn deze qua thema's identiek aan de koppelkansen bij woningen: uitbreidingsplannen, verduurzaming, mee-investeren, herstructureren. Bij het versterken van bedrijfspanden kunnen specifiek de volgende situaties geïdentificeerd worden:

1. Een ondernemer heeft de ambitie zijn pand te verduurzamen in combinatie met de versterking;
2. Een ondernemer wil investeren in zijn bedrijf, bijvoorbeeld door zijn bedrijfspand uit te breiden. De versterkingsopgave lijkt daarbij een logisch moment deze investering door te voeren;
3. Op gebiedsniveau biedt de versterkingsopgave aanleiding om na te denken over de ruimtelijk-economische structuur (van bijvoorbeeld een winkelgebied of bedrijventerrein).

Ad 1) Op dit moment zijn er voor bedrijfspanden nog geen regelingen beschikbaar ter bevordering van verduurzaming. Mocht een ondernemer zelf willen investeren (of via andere wegen) dan kan deze met NCG in gesprek om te bespreken hoe dit het beste kan worden gerealiseerd. Hierbij gelden dezelfde opmerkingen als onder 2.

Ad 2) Indien deze wens zich voordoet, gaan ondernemer en NCG in gesprek om te bepalen hoe dit tot uitvoering komt en wie de plannen het beste kan realiseren. Het resultaat hiervan komt in een vaststellingsovereenkomst. Als de ondernemer zelf wil uitvoeren dan kan NAM middels een bijdrage en vrijwaring dit steunen. Uiteraard dient het resultaat van deze operatie te voldoen aan de tijdens de vergunningsaanvraag vigerende NPR.

Indien tijdens het proces bepaalde processtappen voor de versterkingsbepaling en de investering toch vermengd raken, zal via demarcatie bepaald moeten worden welk deel van de kosten voor rekening van NAM zijn en welk deel voor de investerende partij. Dit geldt óók voor de schadevergoeding die veroorzaakt wordt door omzetverlies: indien de tijdsduur van het bouwkundig versterken toeneemt door koppelkansen, zal deze extra omzetsderving niet gecompenseerd worden. Hetzelfde geldt voor overige kosten (direct, indirect, tijdelijke huisvesting, bijkomende kosten, e.d.)

Ad 3) Krimp, ontgroening/vergrijzing en veranderend consumentengedrag leiden op diverse plekken in het aardbevingsgebied tot de noodzaak van herstructurering van bedrijven en vooral winkel- en centrumgebieden. Veelal zijn dit projecten met een lange looptijd, grote afhankelijkheden (vrijwilligheid van verplaatsingen, nieuwe invullingen, etc.) en forse noodzakelijke middelen (uitkoop, verhuisstimuleringen, etc.). De versterkingsopgave kan deze herstructurering versnellen, bijvoorbeeld doordat partijen welhaast gedwongen worden na te denken over de toekomst van hun vastgoed of onderneming. Voorwaarde om de versterkingsopgave te combineren met herstructurering of revitalisering is wel dat een gemeente beschikt over een gedragen centrumvisie, economische visie of vergelijkbaar waarin de noodzaak tot herstructurering onderkend wordt. Daarbij is ook ambitie, urgentie en beschikbaarheid van middelen noodzakelijk om deze herstructurering door te voeren.