

MEMO

Van : 5.1.2e
Aan : dossier
Datum : 19 maart 2015
Onderwerp : Voorlopig stappenplan uithuisplaatsing

Inmiddels is er bij de gemeente Delfzijl ervaring opgedaan met de uithuisplaatsing van bewoners van een woning die ernstig beschadigd is ("de ernstige gevallen"). In dit memo formuleren wij kort en (gelet op de korte voorbereidingstijd) voorlopig een aantal aandachtspunten die daarbij spelen.

1. *Melding NAM*

De NAM kent deze gevallen (a) via de bij haar gemelde schadegevallen of (b) via de Rapid Visual Screening, in het kader van de planmatige inventarisatie door de NAM van alle bouwwerken in het gebied.

Indien de NAM van oordeel is dat de woning niet langer veilig kan worden gebruikt en dat ontruiming dient plaats te vinden ("code rood"), dient de NAM dit standpunt te bespreken met de eigenaar/bewoner.

De NAM meldt de code rood-gevallen bij de burgemeester. Bij voorkeur stuurt de NAM het bouwkundig rapport mee, dat zij over het gebouw heeft laten opstellen. Zo dit rapport niet wordt meegestuurd, vraagt de gemeente het op.

2. *Gesprek met eigenaar/bewoner*

Na ontvangst van de melding van de NAM door de burgemeester dient er door of namens het college een gesprek met de eigenaar/bewoner plaats te vinden, waarbij aan bod komt:

- Heeft de eigenaar begrepen waar het om gaat?
- Heeft de eigenaar begrepen dat hij uit zijn woning moet?
- Kan de eigenaar met de uithuisplaatsing instemmen?

3. *Vervangende huisvesting*

Indien duidelijk is dat de eigenaar de woning moet verlaten moet er vervangende huisvesting worden aangeboden. In de regel neemt de NAM dit op zich. De vervangende huisvesting is een noodmaatregel, en kan dus plaatsvinden in een hotel, pension of B&B.

Zo spoedig mogelijk moeten de mogelijkheden worden onderzocht voor structurele tijdelijke woonruimte (een wisselwoning). Ook dit onderdeel neemt de NAM in de regel



op zich, evenals de verhuizing door inschakeling van een verhuisbedrijf op kosten van de NAM.

Indien de NAM de vervangende woonruimte niet financiert, moet het college een beslissing nemen over de betaling van de kosten: voor rekening van de gemeente of voor rekening van de eigenaar/bewoner.

4. Beoordeling bouwkundige situatie

Zo spoedig mogelijk moet het college (als bevoegd gezag) zich een oordeel vormen over de bouwkundige staat van de woning. Daartoe vindt een inspectie plaats door een bouwtoezichthouder en een constructeur van de WO DEAL (tezamen: de toezichthouders). De toezichthouders leggen hun bevindingen neer in een rapportage. Bouwvalligheid van de woning levert een overtreding op van het Bouwbesluit.

5. Eerste lastgeving

Indien de toezichthouders de conclusies van de NAM delen bereidt de WO DEAL een lastgeving voor, waarin in elk geval wordt bepaald dat de woning moet worden verlaten. Dit betekent dat de eigenaar/bewoner daar niet langer mag verblijven, behalve voor kortdurend verblijf om in de woning enkel de naar het oordeel van het college strikt noodzakelijke handelingen te verrichten. Het college besluit over de vaststelling van de lastgeving.

Verder moet er een hek om de woning worden geplaatst om de veiligheid van dieren en mensen te borgen. Het college moet beslissen of de plaatsing in de lastgeving wordt opgenomen (kosten eigenaar/bewoner) of dat de gemeente dat op haar eigen kosten doet.

Indien de toezichthouders de conclusies van de NAM niet delen vindt er zo spoedig mogelijk overleg plaats tussen de toezichthouders en de deskundigen van de NAM over de beoordeling van de situatie.

6. Opstellen herstelplan

De tijdelijke huisvesting is een noodmaatregel vooruitlopend op de besluitvorming over de woning. De overtreding van het Bouwbesluit moet worden opgeheven. De eigenaar/bewoner is in eerste instantie verantwoordelijk voor zijn woning dus ligt het op zijn weg om de overtreding te beëindigen.

Dit kan door de woning te herstellen en te versterken, dan wel door de woning (gedeeltelijk) te slopen.

Bij herstel van de woning kan de WO DEAL het herstelplan bij wijze van vooroverleg beoordelen. Bij 'goedkeuring' kan het herstelplan worden ingediend als aanvraag omgevingsvergunning. Omdat de constructie wordt gewijzigd is een omgevingsvergunning nodig voordat kan worden overgegaan tot de uitvoering van het herstelplan.

7. Privacy-aspecten

Het verdient aanbeveling dat de NAM en de gemeente/WO DEAL elkaar op hoogte houden van de stand van zaken. Daarbij zijn privacy-aspecten in het geding. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (de Wbp) mogen gegevens over de woning niet vrijelijk worden uitgewisseld, omdat deze gegevens herleidbaar zijn tot een persoon. De Wbp bevat een grondslag voor het delen van deze gegevens met de gemeente, maar de NAM is vaak niet direct bereid om gegevens te delen.

Indien de eigenaar/bewoner (liefst schriftelijk) toestemming geeft voor de uitwisseling van de rapportages maakt dat het gesprek met de NAM een stuk makkelijker.

8. Complexiteit

Indien er geen herstelplan komt ontstaat er een complexe situatie. Het college kan door middel van een lastgeving herstel of sloop afdwingen, maar moet tevens kiezen wie dan de kosten daarvan draagt. Indien de kosten bij de eigenaar/bewoner terecht komen zal deze moeten voorzien in de financiering daarvan.

Bij rondvragen in ons netwerk lijkt er een beeld te ontstaan dat opstalverzekeraars deze handschoen in elk geval niet zullen oppakken. Dat betekent dat de verzekeraars de herstelkosten niet zullen claimen bij de NAM. Het is dan aan de eigenaar/bewoner om zelf aan te tonen dat er een causaal verband bestaat tussen de schade en geïnduceerde aardbevingen en dit op eigen kosten aan de burgerlijke rechter voor te leggen. Dit kan redelijkerwijs niet van eigenaren worden gevraagd. Nu reeds zien wij verschillende dossiers die door het ontkennen van aansprakelijkheid door de NAM dreigen vast te lopen. Naar verwachting zal dit aantal de komende tijd sterk toenemen.

Een nog onderbelicht aspect wordt gevormd door de psychische aspecten van schade aan de woning en/of uithuisplaatsing. Er moet worden gerekend op een toename van de vraag naar geestelijke bijstand, therapie en verblijf in GGZ-instellingen. Er zou contact met deze instellingen kunnen worden gezocht om deze aspecten te inventariseren.

9. Ruimtelijke context

Ten slotte speelt nog een belangrijk thema door de aardbevingsschade heen: het krimpvraagstuk.

Schade lijkt op grote schaal te zijn ontstaan aan rijtjeswoningen. Ook hoogbouw lijkt gevoelig voor toekomstige aardbevingen. Sloop zal in een aantal gevallen onvermijdelijk zijn, niet alleen van corporatiewoningen, maar ook van particuliere woningen. Dit brengt eveneens indringende vragen mee over de financiering van herstel, sloop en nieuwbouw, waarbij de rol van de overheid van doorslaggevend belang is. Mogelijk spelen hierbij aspecten van onteigening. Zeker is dat er middelen nodig zijn in de vorm van subsidies om deze opgave het hoofd te bieden.

Indien het schadeherstel en preventief versterken van start gaat in omvang en tempo zoals aangekondigd door de minister van Economische zaken en de NAM, ontstaat er een flinke behoefte aan tijdelijke huisvesting, waarin de bewoners kunnen verblijven terwijl de eigen woning wordt hersteld en bouwkundig versterkt. Mogelijk kunnen



containerwoningen in deze behoefte voorzien. Corporaties hebben mogelijk nuttige ervaring die zij met CVW kunnen delen.