

8. Economisch afwegingskader – koop/sloop/nieuwbouw

Doel

Vastleggen van procedures voor de wijze waarop gehandeld wordt indien de kosten van schadeherstel en/of bouwkundig versterken niet in verhouding staan tot de waarde van het gebouw.

Overleg fora

Bestuurlijk (EZ, Provincie, gemeente)

Dilemma's/stand van zaken

- Volgens wet en jurisprudentie is het uitgangspunt bij veroorzaakte schade deze schade te vergoeden en daarmee het gebouw terug te brengen in de situatie waarin het gebouw verkeerde voor de aardbevingsschade optrad.
- Er zijn situaties waarin handelen volgens dit uitgangspunt redelijkerwijs tot andere alternatieven leidt. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de kosten van schadeherstel niet meer in verhouding staan tot de waarde van het pand en er een redelijk alternatief voorhanden is.
- Het bovenstaande kan ook optreden bij bouwkundig versterken.
- Op dit moment wordt in deze gevallen overlegd met de eigenaar met als doel tot een redelijke oplossing te komen.
- Dilemma's
 - Het overleg met de eigenaar over bovengenoemde uitzonderingssituaties leidt niet altijd tot een voor beide partijen redelijke oplossing.
 - De omvang van de kosten van schadeherstel plus bouwkundig versterken leidt tot discussie zolang de wijze van implementatie van de Nationale Praktijk Richtlijn niet is vastgesteld.
 - Wat is het verband tussen de plannen van de overheid met betrekking tot krimp en de gebouwen waar bovenstaande problematiek voor speelt ?
 - Op welke grondslag wordt de vergoeding aan de eigenaar bepaald in een situatie waarin de woning zou moeten worden gesloopt? Ter illustratie: waarde van het pand in het economisch verkeer, kosten van schadeherstel, kosten van het verkrijgen van een alternatief pand.
 - Welke bijkomende kosten komen voor rekening van de NAM respectievelijk de eigenaar ? Ter illustratie: asbestverwijdering, bouwrijp maken.
 - Hoe om te gaan met eventuele hypothecaire restschuld?

Opties

- Indien bouwkundig versterken niet aan de orde is dan zou aan de eigenaar een vergoeding gegeven kunnen worden zonder dat er sprake is van schadeherstel. Eventuele onveilige situaties kunnen beheerst worden overeenkomstig regeling 9 (veiligstellen). In andere gevallen: zie hieronder.
- NAM betaalt vergoeding aan eigenaar. Eigenaar herbouwt zijn gebouw.
- NAM koopt het gebrekkige gebouw en sloopt het. Als de sloop past in de gemeentelijke plannen voor krimp, dan koopt de gemeente de grond van de eigenaar.
- Als de sloop van het gebouw (in het kader van deze regeling) NIET past in de gemeentelijke plannen voor krimp, dan zijn de volgende opties denkbaar:
 - NAM vergoedt de waarde van object en sloopt; grond blijft in eigendom eigenaar.
 - NAM koopt hele object aan inclusief grond; eigenaar kan ervoor kiezen om de grond terug te kopen;

- Een multi-party consortium (Provincie, banken, ...) koopt aan en doet aan herbestemming.