

Dilemma's NAM

1. Bouwkundig versterken (Aantallen en prioriteitstelling)

Doel

Beleidskader voor het programma Bouwkundig Versterken, tenminste voor 2015, in termen van aantallen en soort gebouwen en prioriteitstelling.

Overleg fora

Bestuurlijk (Min. EZ, Provincie en gemeenten), Dialoogtafel

Dilemma's/stand van zaken

- De Minister van Economische Zaken heeft besloten tot een impact assessment. Dit zal leiden tot informatie voor het vormgeven van een definitief programma voor bouwkundig versterken.
- Lopende dit proces, zal het CVW in 2015 activiteiten verrichten op het gebied van bouwkundig versterken.
- Voor de vormgeving van het werk programma in 2015 zijn de navolgende aspecten van belang:
 - Het ambitie-niveau van de Minister zoals gecommuniceerd aan de Tweede Kamer ligt op 3,000 woningen
 - Welk versterkingsniveau zal worden toegepast (in afwachting van definitieve normering)
 - Logistieke haalbaarheid (alternatieve huisvesting, vergunningen, verkeersstromen in een gemeente).
 - Maatschappelijke acceptatie
 - Lokale beschikbare arbeidscapaciteit
 - Passende prioriteitsstelling
- Dilemma
 - Het is van belang om voor het werkprogramma in 2015 zo veel mogelijk aansluiting vinden bij de ontwikkelingen die plaatsvinden in de NPR Stuurgroep die ingesteld is door EZ voor de impact assessment. Onderdeel van de werkzaamheden van deze commissie is overleg met betrokkenen (bijvoorbeeld gemeenten). Samen met het CVW wordt gewerkt aan 3 scenarios die een afweging zullen aangeven tussen snelheid, praktische maatregelen en inzetten van lokale arbeidscapaciteit.

Uiterlijke datum in CVW

31 december 2014

2. Integratie Drieslag en prioriteitstelling

Doel

Beleidskader over de wijze waarop de integratie tussen schadeherstel, bouwkundig versterken en waardevermeerdering/verduurzaming gestalte krijgt.

Overleg fora

Centrum voor Veilig Wonen en Dialoogtafel

Dilemma's/stand van zaken

- Vanaf 1 januari 2015 zal CVW beginnen met werkzaamheden op het gebied van schadeherstel.
- Integratie van schadeherstel met bouwkundig versterken kan plaatsvinden zodra het bouwkundig versterkingsprogramma (zie onderwerp 01 Bouwkundig Versterken) vormgegeven is.
- Integratie met waardevermeerdering kan aanvangen zodra de definitieve regeling vormgegeven heeft.
- Dilemma's
 - Indien een gebouw vanwege prioriteitstelling pas over langere tijd in aanmerking komt voor bouwkundig versterken, is het wellicht vanuit het perspectief van de eigenaar niet wenselijk om het schadeherstel hierop te laten wachten.
 - De door de Dialoogtafel nog vast te stellen regels met betrekking tot waardevermeerdering zouden kunnen leiden tot een situatie dat het integreren van maatregelen die de waarde van een woning vermeerderen (denk aan zonnepanelen) en van schadeherstel mogelijk niet effectief is. De effectieve en snelle plaatsing van bijvoorbeeld zonnepanelen zou mogelijk uitgevoerd kunnen worden door een speciaal daartoe toegerust bedrijf, die niet noodzakelijkwijs het bedrijf is die schadeherstel uitvoert.

Uiterlijke datum in CVW

CVW kan de integratie daadwerkelijk aanpakken indien het vormgeven van de regeling waardevermeerdering en het bouwkundig versterkingsprogramma is afgewikkeld.

3. Waardevermeerdering (Verduurzamen)

Doel

Een regeling vaststellen voor de waardevermeerdering van woningen.

Overleg fora

Dialogotafel

Dilemma's/stand van zaken

- De Dialogotafel heeft een werkgroep ingesteld om een definitieve regeling op te stellen en hierbij gebruik te maken van ondersteuning door Ecofys/E&E.
- Om afgewogen tot een definitieve regeling te kunnen komen, worden verschillende scenario's verkend voor het inzetten van het beschikbare budget. Doel is om helder te krijgen of deze varianten leiden tot een effectievere inzet van de middelen. Waarbij effectiever wordt uitgelegd als een optimum tussen sociaal en duurzaam. Het gaat erom enerzijds de mogelijkheid om gebruik te maken van de regeling te optimaliseren en anderzijds het mogelijke duurzaamheidseffect en/of voordeel in energielasten te vergroten, en over de wijze waarop dat kan worden bereikt.
- Ook zal nader worden gekeken naar ervaringen met de tijdelijke regeling, waarbij in ieder geval aandacht uit moet gaan naar of er noodzaak is om tot een model van voorfinanciering te komen, en naar rechten voor vergunningen die in bepaalde omstandigheden nodig zijn.
- Streven voor het einde van 2014 een concept definitieve regeling waardevermeerdering op te stellen door de werkgroep van de Dialogotafel.
- Integratie van waardevermeerdering met de andere werkstromen (schadeherstel, bouwkundig versterken) kan pas plaatsvinden nadat de regeling waardevermeerdering definitief is.
- Dilemma's
 - De nog vast te stellen regels met betrekking tot waardevermeerdering zouden kunnen leiden tot een situatie dat het integreren van maatregelen die de waarde van een woning vermeerderen (denk aan zonnepanelen) en van schadeherstel mogelijk niet effectief is. De effectieve en snelle plaatsing van bijvoorbeeld zonnepanelen zou mogelijk uitgevoerd kunnen worden door een speciaal daartoe toegerust bedrijf, die niet noodzakelijkwijs het bedrijf is die schadeherstel uitvoert.

Uiterlijke datum in CVW

CVW kan de integratie daadwerkelijk aanpakken indien het vormgeven van de regeling waardevermeerdering en het bouwkundig versterkingsprogramma is afgewikkeld

4. Omgaan onvoldoende lokale capaciteit

Doel

Een kader hoe om te gaan met het engageren van lokale capaciteit t.o.v. andere uitgangspunten zoals competentie, beschikbaarheid, oplevervolume aan huizen en social return on investment (SROI).

Overleg fora

Bestuurlijk (Min. EZ, Provincie en gemeenten), Dialoogtafel

Dilemma's/stand van zaken

- Het betrekken van lokale arbeidscapaciteit is een van de speerpunten van het beleid van verschillende overheden en instanties.
- De lokale capaciteit in Groningen / Noord Nederland verschilt per beroepsgroep en om voldoende huizen te kunnen aanpakken kan het voor een aantal beroepsgroepen nodig zijn om nationaal te werven.
- Het betrekken van mensen met een grotere afstand tot het arbeidsproces is een belangrijk uitgangspunt vanuit de SROI gedachte.
- Het dwingend voorschrijven van een quota kan een grote beperking zijn op het huizenvolume dat kan worden aangepakt.
- Tegelijkertijd werkt het CVW aan een erkenningsregeling om de ontwikkeling van een grotere arbeidscapaciteit voor schadeherstel- en versterkingswerkzaamheden te stimuleren voor de midden en lange termijn.
- De NPR Stuurgroep gebruikt als een van de leidraden bij hun overwegingen de beschikbare arbeidscapaciteit in Noord Nederland om een inschatting te kunnen maken van het realisme van plannen.
- Dilemma:
 - Ook hier is het van belang voor het werkprogramma in 2015 zo veel mogelijk aansluiting vinden bij de ontwikkelingen die plaatsvinden in de NPR Stuurgroep die ingesteld is door EZ voor de impact assessment. Als onderdeel van deze discussies wordt ook lokale capaciteit geaddresserd.

Uiterlijke datum in CVW

31 december 2014, mogelijk Q1 2015 ivm NPR.

5. Eigen gebrek en achterstallig onderhoud

Doel

Vastleggen van procedures voor de wijze waarop wordt omgegaan met gebouwen die niet-aardbevingsgerelateerd gebreken hebben en daarom aanvullende maatregelen vereisen bij herstel of versterking van het gebouw. Het doel van dit protocol is te komen tot een algemeen aanvaarde benaderingswijze voor de problematiek rond het eigen gebrek.

Overleg fora

Bestuurlijk (EZ, Provincie, gemeente)

Dilemma's/stand van zaken

- De huidige praktijk: indien een gebouw een eigen gebrek/achterstallig onderhoud heeft wat niet veroorzaakt is door aardbevingen, maar bij een toekomstige aardbeving tot een onveilige situatie kan leiden, worden tijdelijke maatregelen genomen (tijdelijke alternatieve huisvesting, stutten) om de onveilige situatie te beheersen.
- In het Protocol Schadeafhandeling is hierover opgenomen dat C-schade (bv eigen gebrek, achterstallig onderhoud) voor rekening en risico van de eigenaar komt.
- In principe, dienen alle gebouwen te voldoen aan de bouwregelgeving voor bestaande bouw. De eigenaar van het gebouw rust de verplichting om het gebouw in overeenstemming met de bouwregelgeving te brengen en te houden. Het doel van de bouwregelgeving is om de veiligheid en gezondheid te garanderen. Het niet voldoen aan de bouwregelgeving is wettelijk niet acceptabel en impliceert dat gebouwen met een eigen gebrek niet nog lange tijd in stand kunnen blijven zonder dat herstel van het eigen gebrek hoeft plaats te vinden.
- Een woning met een eigen gebrek zonder het optreden van aardbevingen zou nog lange tijd in stand kunnen blijven zonder dat herstel van het eigen gebrek plaats hoeft te vinden.
- Tegelijkertijd, veel eigenaren hebben zelf de kosten van het wegnemen of voorkomen van eigen gebreken gedragen en zo het onderhoud van hun woning op peil hebben gehouden.
- De aansprakelijkheid van de NAM bij schadeherstel (zonder dat er sprake van bouwkundig versterken) is om de schade veroorzaakt door de aardbevingen te vergoeden. In het geval van twijfel over de oorzaak is er een mogelijkheid tot nader onderzoek, alsmede contra-expertise, derde onafhankelijke deskundige.
- Om een gebouw te kunnen versterken is het wegnemen van het eigen gebrek veelal noodzakelijk. Dit kan leiden tot noodzakelijke aanvullende maatregelen en dus meerkosten ten opzichte van de situatie zonder eigen gebrek.
- Dilemma's
 - De vraag omtrent de verantwoordelijkheid voor het wegnemen van het eigen gebrek en daarmee omtrent de verdeling van kosten voor het geheel aan werkzaamheden heeft een breed gedragen oplossing nodig.

- Als er een verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar, hoe dan om te gaan met eigenaren die niet bereid zijn medewerking te verlenen aan het wegnemen van het eigen gebrek?
- Als er een verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar, hoe dan om te gaan met eigenaren die bereid zijn, maar niet financieel in staat, om het eigen gebrek op te lossen?

Uiterlijke datum in CVW

31 december 2014

6. Monumenten Protocol

Doel

Vastleggen van procedures voor:

- De melding en afhandeling van schades aan van monumenten veroorzaakt door aardbevingen ten gevolge van gaswinning in het Groninger gasveld.
- Het bouwkundig versterken van monumenten in het kader van ontwerp Gaswinningsbesluit.

Overleg fora

Dialogotafel, Stuurgroep Aardschokken en Monumenten onder voorzitterschap van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Dilemma's/stand van zaken

- Protocol Monumenten is onderdeel van het Protocol Schadeafhandeling dat gepubliceerd is op www.namplatform.nl in augustus 2014.
- In aanvulling hierop heeft SOGK een Handreiking Herstel van Monumenten opgesteld waarin de restauratie architect een belangrijke rol is toebedeeld om de monument eigenaar te ontzorgen. **De Dialogotafel heeft de uitgangspunten van de Handreiking onderschreven.** Deze uitgangspunten zullen worden betrokken bij de herziening van het Protocol Schadeafhandeling (zie 10.)
- Met betrekking tot bouwkundig versterken lopen er enkele pilots. De ervaring die hierbij wordt opgedaan is van belang om het Protocol Monumenten, dat thans alleen gericht is op schadeherstel, in 2015 uit te breiden naar bouwkundig versterken.
- Daar waar de verantwoordelijkheid van de NAM enkel schadeherstel en bouwkundig versterken betreft, gaan de belangen van de Monumentenorganisaties verder (herbestemming van monumenten, conditiemeting en restauratie/verbetering gericht op langere instandhouding).
- In geval van onveilige situaties is snel handelen geboden terwijl het behoud van monumentale waarde gebaat is bij zorgvuldigheid, en mogelijk meer tijd kost.

Uiterlijke datum in CVW

31 december 2014 (wat betreft schadeherstel)

7. Identificatie complexe gevallen

Doel

Definieren van criteria op grond waarvan een schadeafhandeling complex is en daardoor buiten de standaard werkwijzen valt.

Overleg fora

CVW

Dilemma's/stand van zaken

- Momenteel worden complexe gevallen behandeld door de NAM Task Force.
- Het aantal gevallen ligt rond de 1% van het totaal aantal schademeldingen.
- De complexe gevallen worden vooralsnog niet afgehandeld door CVW, maar door NAM.
- Snelle escalatie vanuit de schademelding is nodig, waarbij uitvoerende taken terug komen bij het CVW.
- Enkele kenmerken van complexe gevallen zijn:
 - Multi-causale oorzaak van de schade
 - Bijzondere situatie van de eigenaar
 - Gevallen die niet in voorziene protocollen en regelingen vallen
 - Economische overwegingen (kosten schadeherstel en bouwkundig versterken vs waarde woning)

Uiterlijke datum in CVW

31 december 2014

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.

Uiterste datum in CVW

31 december 2014

9. Veiligstellen inclusief tijdelijke alternatieve huisvesting en melden onveilige situaties aan gemeente

Doel

Vastleggen van procedures voor de wijze waarop gehandeld wordt indien er een acute onveilige situatie wordt geconstateerd in het kader van inspectie van een gebouw naar aanleiding van een schademelding of bouwkundige inspectie.

Overleg fora

Bestuurlijk (EZ, Provincie, gemeente)

Dilemma's/stand van zaken

- Het "vier-ogenprincipe" dient te worden gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van een onveilige situatie. Als dit het geval is, dan worden bewoners en gemeente geïnformeerd (Wet Bescherming Persoonsgegevens staat dit toe).
- Er wordt direct overgegaan tot het nemen van maatregelen tot veiligstelling zoals verwijderen losse delen, plaatsen van stutten, afzetten object en/of tijdelijk uithuis plaatsen van de bewoners, ongeacht de oorzaak van de onveilige situatie.
- Dilemma's
 - De formele rol om te beoordelen of ontruiming van het gebouw moet plaatsvinden en om de woning daadwerkelijk te ontruimen ligt bij de gemeente. In de praktijk echter, neemt NAM na bereiken van overeenstemming met de bewoner en uit overwegingen verband houdende met haar zorgplicht de ontruiming en het vinden van tijdelijke alternatieve woonruimte op zich.
 - De taakverdeling tussen gemeente afdeling Vergunning Toezicht, Handhaving, eigenaar en NAM is onduidelijk en kan leiden tot geschillen (verantwoordelijkheid voor opheffen onveilige situatie, stutten, kosten voor tijdelijke huisvesting).
 - In de praktijk dient in vroeg stadium onderscheid gemaakt te worden tussen de oorzaak van de slechte staat van het gebouw (bv eigen gebrek, storm schade, schade als gevolg van waterhuishouding of schade door een aardbeving).

Opties

- De opties voor deze regeling hangen in grote mate af van de resultaten van het bestuurlijk overleg over bovenstaande dilemma's.

Uiterste datum in CVW

31 december 2014

10. Protocol Schadeafhandeling

Doel

Vastleggen van procedures voor de melding en afhandeling van zaakschades veroorzaakt door aardbevingen ten gevolge van gaswinning in het Groninger gasveld.

Overleg fora

Dialoogtafel

Dilemma's/stand van zaken

- Protocol is gepubliceerd op www.namplatform.nl in augustus 2014. In deze versie zijn de suggesties van de Technische Commissie Bodembeweging (TCBB) en de Onafhankelijke Raadsman verwerkt.
- In opdracht van de Dialoogtafel heeft Lysias het Protocol doorgelicht. Daarnaast heeft de Vereniging Eigen Huis opmerkingen geplaatst over het Protocol.
- Belangrijke opmerkingen van Lysias en VEH zijn:
 - Meer informatie nodig opgesteld vanuit perspectief schademelder (proceskaart per type klant)
 - Segmentering van de werkstromen (o.a. monumenten, agrarische objecten, bedrijfspanden)
 - Betere ontzorging van de schademelder
 - Betere borging van de doorlooptijden
 - Procesbeschrijving voor schadeafhandelingsorganisatie waarin aandacht besteed wordt aan segmentering, ontzorging, doorlooptijden, lerende organisatie/kwaliteitssysteem, klachtenafhandeling
 - Uitgangspunten uit de Handreiking van SOGK meenemen bij herziening Protocol Schadeafhandeling
 - Omgaan met multicausale oorzaken en schades buiten "rode contour"
- Herziening Protocol wordt besproken door Dialoogtafel Werkgroep Herziening Schadeprotocol onder leiding van (10)(2e) (GBB). Werkgroep zal de hoofdlijnen van de herziening rapporteren aan subgroep Drieslag en Dialoogtafel begin december 2014.

Uiterlijke datum in CVW

31 december 2014

11. Waarderegeling

Doel

Een regeling voor de bepaling van eventuele waardedaling van woningen als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door gaswinning uit het Groninger gasveld.

Overleg fora

Dialogotafel

Dilemma's/stand van zaken

- Op 8 april 2014 is bij de bespreking van de inhoud van de Waarderegeling aan de Dialogotafel besproken dat NAM:
 - De methode voor bepaling van waardedaling van verkochte woningen ten gevolge van aardbevingsrisico's onafhankelijk extern zal laten toetsen.
 - Onderzoek zal doen naar wenselijkheid van een regeling voor bedrijfspanden.
 - Onderzoek zal doen naar de begrenzing van de Waarderegeling tot de 8 risicogemeenten.
- De externe Commissie voor het eerstgenoemde onderzoek bestaat uit:
 - Dhr. prof. dr. A.C. Hordijk MRICS. Dhr. Hordijk is een algemeen erkend deskundige op dit gebied, emeritus prof. Vastgoedwaardering TiasNimbas, directeur Vereniging Raad voor Onroerende Zaken en voorzitter van de stichting Taxaties en Validaties.
 - Dhr. P. Jager RT (onafhankelijk waarderingsdeskundige, gerechtelijk deskundige en voormalig voorzitter en bestuurslid NVM).
 - Dhr. A. Westerhof (algemeen directeur Troostwijk taxaties, voormalig voorzitter Nederlands Instituut Register Experts, NIVRE, bestuurslid Nederlandse Vereniging van Mediators in de Verzekeringsbranche).
 - Dhr. D. Brounen (prof. Vastgoedeconomie, universiteit Tilburg)
- De externe Commissie voor het tweede genoemde onderzoek bestaat uit:
 - Dhr. R. Hoving MRICS RT, voorzitter (VosHoving Bedrijfsmakelaars, waarderingsdeskundige, rechtbankdeskundige en regionaal bedrijfsmakelaar)
 - Dhr. mr. ing. E. Oostra RT (Van Eysinga & Oostra c.s., waarderingsdeskundige, jurist en regionaal taxateur/rentmeester accent agrarisch vastgoed)
 - Dhr. ing. Huijts MBA MRE (directeur Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors, taxatieleerdeskundige, docent Taxatie Management Instituut en NVM Studiecentrum Opleidingen Makelaardij)
- De tussenresultaten zullen op 2 december aan de Dialogotafel besproken worden.

Uiterlijke datum in CVW

N.v.t.

15 Mestkelders

Doel

Vastleggen van procedures voor de melding en afhandeling van schades aan diverse soorten mestkelders veroorzaakt door aardbevingen ten gevolge van gaswinning in het Groninger gasveld.

Overleg fora

Dialogotafel

Dilemma's/stand van zaken

- Concept onderzoeksprotocol Grontmij gereed.
- Dilemma's
 - Beoordeling van autonome vs aardbevingsgerelateerde schades.
 - Inschatting volume en samenstelling drijfmest
 - Analyse van watervoerend zijn van scheuren

Uiterlijke datum in CVW

31 december 2014