

## **Toelichting op de beleidsregel**

### **I. ALGEMEEN**

#### **1. Inleiding**

Door de gaswinning uit het Groningenveld ontstaan aardbevingen met ingrijpende gevolgen voor de bewoners van Groningen. Deze aardbevingen kunnen leiden tot onveilige gebouwen en schade. Om deze onveilige situatie een halt toe te roepen, is in 2018 besloten zowel de gaswinning in Groningen te beëindigen als de versterkingsoperatie en schadeafhandeling ten behoeve van de veiligheid in publieke handen te nemen. De Nationaal Coördinator Groningen (hierna: NCG) voert de versterkingsoperatie uit namens de minister van BZK (hierna: de Minister).

Een eigenaar of rechtmatige gebruiker van een te versterken gebouw kan schade lijden als gevolg van de versterkingsoperatie. In deze tijdelijke beleidsregel is vastgelegd de wijze waarop de vergoeding van de schade die een eigenaar of rechtmatige gebruiker heeft geleden of zal lijden wordt bepaald en hoe deze vergoeding wordt uitgekeerd. De tijdelijke beleidsregel loopt vooruit op de inwerkingtreding van de ministeriële regeling waarin (onder andere) regels zijn gesteld omtrent de vergoeding van schade als gevolg van versterken. De beleidsregel sluit in grote mate aan bij de (concept-)tekst van de ministeriële regeling. Er is gekozen voor een tijdelijke beleidsregel om in aanloop naar de inwerkingtreding van de ministeriële regeling de betreffende eigenaren en rechtmatige gebruikers een raamwerk te bieden waaronder zij hun schade kunnen claimen.

#### **2. Aanspraak op vergoeding van schade als gevolg van de versterking**

In de beleidsregel is vastgelegd op welke wijze de eigenaar of rechtmatige gebruiker van een te versterken gebouw aanspraak kan maken op de verschillende kosten- en schadeposten. Er is naar gestreefd om de procedure eenvoudig en gebruikersvriendelijk te houden. Daarom wordt de vergoeding voor zowel de eigenaar als de rechtmatige gebruiker ambtshalve vastgesteld, zonder dat daarvoor een aanvraagprocedure nodig is. De eigenaar en rechtmatige gebruiker dienen slechts de informatie aan te leveren die nodig is om de vergoeding te kunnen vaststellen.

#### *Cessie*

Om dubbele vergoedingen te voorkomen, zal de eigenaar of rechtmatige gebruiker zijn vordering op vergoeding van de geleden en te lijden schade als gevolg van de voorbereiding en uitvoering van de versterkingsmaatregelen op de exploitant (de Nederlands Aardolie Maatschappij (NAM)) moeten overdragen aan de Staat. Zo wordt uitgesloten dat een eigenaar de kosten en schade van de versterking via bijvoorbeeld een privaatrechtelijke procedure of een schikkingsovereenkomst (ook) op de exploitant probeert te verhalen terwijl hier via de publiekrechtelijke weg al in wordt voorzien.

Voor deze zogeheten cessie is vereist een daartoe bestemde akte en de mededeling van de cessie aan de schuldenaar (oftewel degene tegen wie de vordering kan worden ingesteld) door de vervreemder of verkrijger van die vordering. De NCG stelt een hiervoor bestemd formulier ter beschikking. Nadat de NCG een ondertekend exemplaar heeft ontvangen van de eigenaar of rechtmatige gebruiker, zal de NCG de mededeling van cessie bij de exploitant op zich nemen.

#### *Vergoeding voor de schade die een direct gevolg is van de voorbereiding en uitvoering van de versterkingsmaatregelen*

Om eigenaren en rechtmatige gebruikers zoveel mogelijk te compenseren voorziet de beleidsregel in vergoeding van schade die wordt geleden ten gevolge van de versterking. Een eigenaar heeft bijvoorbeeld recht op vergoedingen ter compensatie van vrijgemaakte tijd, verhuiskosten of tijdelijke huisvestingskosten. Voor ondernemers geldt dat zij onder andere recht hebben op vergoeding van gederfde winst en vervangende kantoor- of bedrijfsruimte. Dit zijn namelijk allemaal kosten die een direct gevolg zijn van de noodzaak tot versterking.

De vergoeding waarop de eigenaar aanspraak kan maken wordt in beginsel vastgelegd in het versterkingsbesluit. Wanneer schade op het moment van het nemen van het versterkingsbesluit nog niet te bepalen is, kan de vergoeding daarvoor in een apart besluit worden vastgelegd. Voor

rechtmatige gebruikers van een gebouw geldt dat hun schade altijd vastgesteld wordt in een apart besluit, niet zijnde een versterkingsbesluit.

In de beleidsregel zijn verschillende schadeposten vastgelegd waarop de eigenaar of rechtmatige gebruiker aanspraak kan maken. Daarbij is ook bepaald op welke wijze de vergoeding voor deze schade wordt berekend. Ten behoeve van de snelheid en doelmatigheid wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbedragen die op de website van de NCG zijn gepubliceerd. Indien er geen standaardbedragen voorhanden zijn, zal de hoogte van de vergoeding in veel gevallen worden vastgesteld op basis van offertes of declaraties voor zover deze zijn gebaseerd op bedrijfseconomische grondslagen en normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ook kan de vergoeding worden vastgesteld met behulp van rekenmodellen. Slechts indien dit niet mogelijk is zal een deskundig adviseur worden ingeschakeld die de schade begroot. Dit alles vindt plaats in nauw overleg met de eigenaar of rechtmatige gebruiker. In het geval er voor de vaststelling van de vergoeding een deskundig adviseur is ingeschakeld, wordt de eigenaar of rechtmatige gebruiker in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze te geven voordat de hoogte van de vergoeding wordt vastgelegd in een besluit.

Indien de eigenaar of rechtmatige gebruiker BTW-plichtig is wordt dit meegenomen in de berekening van de hoogte van de vergoeding. Indien de eigenaar of gebruiker BTW-plichtig is, wordt de vergoeding vastgesteld op het totale bedrag verminderd met de BTW. Indien de eigenaar of gebruiker niet-BTW-plichtig is, wordt de vergoeding vastgesteld op het bedrag inclusief de BTW.

### **3. Procesbeschrijving**

Deze procesbeschrijving is opgesteld om voor eigenaren en rechtmatige gebruikers duidelijkheid te scheppen over het proces van het vaststellen van de vergoeding voor de schade als gevolg van het versterken. Het proces kan worden doorlopen met ondersteuning van een bewonersbegeleider van de NCG.

#### *Stap 1: Overdracht van vordering*

De NCG stelt een formulier ter beschikking dat aan de eigenaar of rechtmatig gebruiker verstrekt wordt. Als de eigenaar een ondertekend formulier aan de NCG bezorgt, zal de NCG de overdracht van de vordering verder afhandelen.

De bewonersbegeleiders van de NCG kondigen deze stap al vroeg in het versterkingsproces aan. De bewonersbegeleider kan eventuele vragen over de overdracht van de vordering wegnemen en is ook degene die het formulier ter beschikking stelt. Een eigenaar of rechtmatig gebruiker kan het formulier ook aan dezelfde bewonersbegeleider teruggeven.

#### *Stap 2: In kaart brengen mogelijke schade ten gevolge van de versterking*

De eigenaar of rechtmatig gebruiker zet met de bewonersbegeleider de mogelijke vergoedingen voor schade ten gevolge van de versterking op een rij. Schade die een direct gevolg (duidelijk causaal verband) is van de versterking en daadwerkelijk wordt geleden, komt hiervoor in aanmerking. Een eigenaar kan bijvoorbeeld verhuis- of taxatiekosten hebben of recht hebben op een compensatie voor de tijd die hij moet vrijmaken ten gevolge van de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen. Ook waardevermindering als gevolg van de versterkingsmaatregelen, huurderiving of inkomensschade komen hiervoor in aanmerking.

#### *Stap 3: Bepalen hoogte van de vergoeding*

Nadat de mogelijke kostenposten in kaart zijn gebracht, moet de hoogte van de vergoeding voor de schade die de eigenaar of de rechtmatige gebruiker heeft geleden of zal lijden worden vastgesteld. Voor die schade waarvoor standaardbedragen zijn gepubliceerd op de site van de NCG, wordt het bedrag van de vergoeding op basis van die standaardbedragen vastgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het zelf regelen van tijdelijke huisvesting. De schade waarvoor geen standaardbedragen zijn vastgesteld kan de eigenaar of rechtmatig gebruiker veelal vast laten stellen op basis van offertes, facturen, declaraties of andere bewijsstukken. Voorbeelden van bewijsstukken zijn contracten, jaarcijfers of een taxatie. Tot slot kan het in enkele gevallen voorkomen dat door de NCG een onafhankelijk adviseur moet worden ingeschakeld om de hoogte van de vergoeding vast te laten stellen. De adviseur wordt gevraagd om een advies uit te brengen

over de hoogte van de te vergoeden schade. Na ontvangst van dit advies, kan de eigenaar of rechtmatig gebruiker zijn zienswijze uitbrengen over het advies. De adviseur kan op basis van deze zienswijze zijn advies nog aanpassen.

#### *Stap 4: Na vaststelling aanspraak en uitkering*

De vergoeding voor schade ten gevolge van de versterking wordt uitbetaald door bijschrijving op de bankrekening van degene aan wie de vergoeding is toegekend. Het geld wordt dus rechtstreeks uitgekeerd aan de eigenaar

## **II. Artikelsgewijs**

### **Hoofdstuk I Algemene bepalingen**

#### **Artikel 1**

De meeste begripsbepalingen behoeven geen verdere toelichting omdat is aangesloten bij de betekenis van deze begrippen in andere wetgeving.

Onder "*eigenaar*" wordt op basis van de begripsbepaling verstaan de eigenaar alsmede de eigenaar van een gebouw en de grond die hij in erfpacht heeft, de opstalhouder van het gebouw en de bekleemde meier van het gebouw. Een bekleemde meier is een persoon die middels recht van beklemming een eeuwigdurend, ondeelbaar zakelijk recht heeft op een onroerende zaak van een ander en daarmee het volledige genot heeft en eigenaar is van de zich op de grond bevindende gebouwen en beplantingen maar niet van de grond.

Om te kunnen worden aangemerkt als "*ondernemer*" is vereist dat de onderneming staat ingeschreven in het handelsregister. Voorts moet de onderneming worden geëxploiteerd vanuit het te versterken gebouw. Een ondernemer komt immers slechts in aanmerking voor vergoeding van zijn als ondernemer geleden schade indien de onderneming niet kan worden geëxploiteerd vanwege de versterking van het gebouw. Het is niet vereist dat de onderneming ook staat ingeschreven op het adres van het te versterken gebouw.

### **Hoofdstuk II Vergoeding van schade ten gevolge van de versterking**

#### **Artikel 2**

In dit artikel is bepaald dat de NCG in het versterkingsbesluit de vergoeding van de door de eigenaar te lijden schade als gevolg van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen kan vaststellen. De schade van de eigenaar die in aanmerking komt voor vergoeding is afhankelijk van het feit of de eigenaar, naast eigenaar, ook rechtmatige gebruiker van het gebouw is. Indien de eigenaar tevens bewoner is van het gebouw of indien het gebouw dat versterkt moet worden een onderneming uitbaat, zullen bijvoorbeeld ook een vergoeding voor verhuiskosten of omzetverlies in het versterkingsbesluit worden opgenomen. Dit is bepaald in het tweede lid, onderdelen b en c. Uiteraard kan de schade die de eigenaar heeft deels door de NCG in natura worden vergoed of voorkomen, bijvoorbeeld door uitvoering van die werkzaamheden. In dat geval wordt de vergoeding waarop de eigenaar recht heeft, verminderd met de in natura uitgevoerde activiteiten waarmee die schade in natura wordt voorkomen of vergoed.

#### **Artikel 3**

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid van vergoeding van schade van de eigenaar die optreedt nadat het versterkingsbesluit genomen is of op het moment van het nemen van het versterkingsbesluit nog niet kwantificeerbaar was. Over de vergoeding van die schade zal de NCG een apart besluit nemen. Dit is ook mogelijk indien de eigenaar de schade op het moment van het nemen van het versterkingsbesluit nog onvoldoende kan onderbouwen (en aldus toepassing van artikel 10 van deze beleidsregel dreigt).

#### **Artikel 4**

In artikel 4 van deze regeling is vastgesteld op welke wijze de cessie van de vordering tot vergoeding van schade van de eigenaar aan de Staat dient plaats te vinden. Om het voor de eigenaar makkelijk te maken zal de NCG een formulier hiervoor opstellen dat de eigenaar dient te

ondertekenen en te retourneren aan de NCG. Uiteraard zal de NCG duidelijk uitleggen aan de eigenaar waarom deze cessie noodzakelijk is en wat de gevolgen daarvan zijn. Ook zal de NCG er zorg voor dragen dat de cessie wordt bekendgemaakt aan de NAM. Op deze wijze wordt de eigenaar ontzorgd.

## **Artikel 5**

Het eerste lid bepaalt dat indien de rechtmatige gebruiker van het gebouw dat versterkt moet worden niet de eigenaar is, ook die gebruiker aanspraak kan maken op een vergoeding van de schade die een direct gevolg is van de voorbereiding en uitvoering van de versterkingsmaatregelen en voor zijn rekening komt. Onder rechtmatige gebruiker wordt zowel verstaan de bewoner als degene die een onderneming in het gebouw drijft. Op basis van de begripsbepaling van "bewoner" valt hieronder iedere rechtmatige bewoner van een woonruimte, die niet toebehoort aan een woningcorporatie. Met de woningcorporaties in het aardbevingsgebied zijn immers separate afspraken gemaakt over de vergoeding die zij verstrekken aan hun huurders. Het begrip "onderneming" is ruim gedefinieerd en omvat zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die vanuit een te versterken gebouw hun diensten of goederen aanbieden en als zodanig deelnemen aan het economische verkeer. Dit kunnen dus ook stichtingen of verenigingen zijn die geen winstoogmerk hebben. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een dorps huis waarin de geplande activiteiten niet kunnen doorgaan gedurende de uitvoering van de versterking en die kosten moeten maken voor het huren van een alternatieve ruimte. Aangezien de rechtmatige gebruiker die geen eigenaar is geen versterkingsbesluit krijgt, zal de vergoeding die wordt toegekend aan de rechtmatige gebruiker in een separaat besluit moeten worden vastgelegd.

Het tweede en derde lid regelen dat de NCG van de rechtmatige gebruiker een ondertekend formulier waarmee deze zijn vordering op de exploitant ter zake van de schade van de voorbereiding en uitvoering van de versterkingsmaatregelen overdraagt aan de Staat moet ontvangen. De NCG maakt deze cessie bekend aan de exploitant NAM.

## **Artikel 6**

Op basis van dit artikel kan de NCG voorwaarden verbinden aan de vergoeding aan de eigenaar of rechtmatige gebruiker van het te versterken gebouw. Hierbij kan gedacht worden aan de voorwaarde dat de vergoeding ook daadwerkelijk wordt besteed aan activiteiten waarvoor deze verstrekt wordt.

## **Artikel 7**

In dit artikel is bepaald dat de NCG het uitgekeerde bedrag van de vergoeding kan terugvorderen in het geval deze is verleend op grond van door de eigenaar of rechtmatige gebruiker verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. Van deze bevoegdheid zal de NCG geen gebruik maken volgens het tweede lid indien terugvordering zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

## **Artikel 8**

Dit artikel bepaalt welke schade die een direct gevolg is van de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen voor vergoeding in aanmerking komt, mits de eigenaar of rechtmatige gebruiker aannemelijk kan maken dat die die schade ook is of zal worden geleden.

Vanzelfsprekend komt schade slechts voor vergoeding in aanmerking indien de betreffende eigenaar of rechtmatige gebruiker die schade ook daadwerkelijk heeft geleden of zal lijden. Voorts moet er een causaal verband bestaan tussen de schade en de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen. De eigenaar of rechtmatige gebruiker is gehouden om datgene te doen wat onder de omstandigheden redelijkerwijs van hem gevergd kan worden, om de schade te beperken. Weigert de eigenaar of rechtmatige gebruiker mee te werken aan zijn schadebeperkingsplicht, dan wel uitvoering daaraan te geven, dan kan dat gevolgen hebben voor de toe te kennen vergoeding. In dit artikel is bepaald welke schade in aanmerking komt voor vergoeding en hoe de hoogte van die vergoeding wordt bepaald.

Het eerste lid heeft betrekking op de schade van de eigenaar. Het tweede lid op de schade van de bewoner en het derde lid op de schade van een ondernemer.

De meest voorkomende schadeposten van de eigenaar zijn opgenomen in het eerste lid, onderdelen a tot en met g. De meest voorkomende schadeposten van de bewoner zijn opgenomen in het tweede lid, onderdelen a tot en met e, en de meest voorkomende schadeposten van een ondernemer zijn benoemd in het derde lid, onderdelen a tot en met f. Indien deze schade zich voordoet, zal deze in beginsel worden vergoed.

Bij de overige schade (eerste lid, onderdeel h, tweede lid, onderdeel f en derde lid, onderdeel g) moet de eigenaar of gebruiker aantonen dat deze schade daadwerkelijk in causaal verband staat met de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen. Bij overige schade zou bijvoorbeeld kunnen worden gedacht aan fiscale schade.

Hierna worden de verschillende schadeposten die voor vergoeding in aanmerking komen, toegelicht.

- *Compensatie voor de tijd* (eerste lid, onderdeel a, tweede lid, onderdeel a, of derde lid, onderdeel a) die de eigenaar of rechtmatige gebruiker moet vrijmaken voor de opname en beoordeling van het gebouw en de uitvoering van de versterkingsmaatregelen aan dat gebouw. Zowel bij de opname van het gebouw als bij de uitvoering van de versterkingsmaatregelen moet een eigenaar of rechtmatige gebruiker toegang verlenen tot het gebouw, waardoor hij moet thuisblijven en dus zijn normale werkzaamheden niet kan uitvoeren. Het is daarom redelijk daarvoor de eigenaar of rechtmatige gebruiker te compenseren. Die compensatie wordt vastgesteld volgens de standaardbedragen die gepubliceerd zijn op de website van de NCG.
- *Huurderving* (eerste lid, onderdeel b). Indien de eigenaar het gebouw verhuurt, kan hij tijdens de versterkingsoperatie mogelijk niet (volledig) voldoen aan zijn verplichtingen jegens de huurder. De huurder zal tijdens de versterkingsopgave bijvoorbeeld het gebouw moeten verlaten. Gedurende de versterkingsopgave zal de huurder daarom geen huur verschuldigd zijn aan de eigenaar, waardoor de eigenaar inkomsten misloopt. Deze gemiste huurinkomsten worden vergoed. Bij de berekening daarvan zal de huurprijs worden teruggerekend naar een bedrag per dag en vermenigvuldigd met het aantal verwachte dagen dat verhuurder geen huur in rekening kan brengen bij de huurder.
- *Hypotheekkosten* (eerste lid, onderdeel c) Het kan noodzakelijk zijn dat de eigenaar van het gebouw het recht van hypotheek dat op het gebouw rust moet aanpassen als gevolg van de uitvoering van versterkingsmaatregelen. Of daarvan sprake is, hangt af van de te nemen versterkingsmaatregelen en van de situatie van de eigenaar. De kosten die gekoppeld zijn aan de aanpassing van de hypotheek komen voor vergoeding in aanmerking. Kosten waaraan kan worden gedacht zijn notariskosten, boetes of hogere hypotheeklasten. De kosten worden vergoed op basis van door de eigenaar overlegde offertes of declaraties.
- *Taxatie- en notariskosten* (eerste lid, onderdeel e). Voor zover de eigenaar van het gebouw kosten voor een taxatie of de inzet van een notaris moet maken als gevolg van de versterking, en deze kosten worden niet al op een andere wijze vergoed, komen deze kosten voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan de taxatiekosten indien (mogelijk) sprake is van waardedaling van het gebouw. Er gelden standaardbedragen voor de vergoeding van de taxatie- en notariskosten.
- *Verbruikskosten aannemer* (eerste lid, onderdeel f, tweede lid, onderdeel e, of derde lid, onderdeel d). De post 'verbruikskosten aannemer' ziet op het verbruik van gas, water en elektra tijdens de bouwkundige versterking. Degene die verantwoordelijk is voor deze kosten, de eigenaar dan wel de rechtmatige gebruiker, kan aanspraak maken op een vergoeding. De vergoeding wordt berekend op basis van geschatte werkelijke kosten gekoppeld aan de duur van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen.
- *Waardevermindering* (eerste lid, onderdeel g). Het is mogelijk dat het gebouw in waarde daalt vanwege de versterkingsmaatregelen. Ook is mogelijk dat de versterkingsmaatregel het aanzien schaadt van het gebouw waardoor waardedaling optreedt. Uitsluitend de waardedaling als gevolg van de versterking wordt vergoed. Waardedaling als gevolg van versterking wordt vastgesteld door de waarde van het gebouw voorafgaand aan de

versterkingsmaatregel te taxeren en de waarde van het gebouw daarna. Andere factoren zoals marktomstandigheden worden hierin niet meegenomen. De waardedaling van gebouwen die ontstaat door de exploitatie van een mijnbouwwerk voor het Groningenveld of de gasopslag Norg komt hiervoor niet in aanmerking. De eigenaar die als gevolg van de gaswinning, en niet door de versterking, schade lijdt door waardedaling en voor compensatie in aanmerking wil komen, kan zich tot het IMG wenden.

- *Kosten voor voorzieningen* (eerste lid onderdeel d, tweede lid, onderdeel b, of derde lid, onderdeel b). In beginsel worden deze kosten meegenomen in het budget voor de uitvoering van de versterkingsmaatregelen, **en worden deze kosten – voor de eigenaar – reeds vergoed op basis van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen. Voor zover bepaalde kosten niet worden vergoed op basis van de subsidieregeling, kan de eigenaar alsnog vergoeding daarvan vragen op basis van de tijdelijke beleidsregel.** Indien na de uitvoering van de versterkingsmaatregelen er kosten gemaakt moeten worden om het gebouw in zijn oorspronkelijke staat te brengen en die kosten niet zijn meegenomen in het versterkingsbesluit, kan de rechtmatige gebruiker hiermee geconfronteerd worden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aanbrengen van vloer-, wand-, en plafonduafwerking die moeten worden vervangen door de uitvoering van de versterkingsmaatregelen en bekostigd worden door de rechtmatige gebruiker. Verder kan ook gedacht worden aan schade die door de uitvoering van versterkingsmaatregelen is aangericht aan de tuin. Het gaat dus uitsluitend om dit soort kosten voor zover die voor rekening komen van de bewoner of ondernemer. Dat is mede afhankelijk van de afspraken tussen de eigenaar en de rechtmatige gebruiker. Zo zullen de herinrichtingskosten voor een winkel- of kantoorpand in beginsel voor rekening komen van de ondernemer. Dezelfde kosten worden echter slechts eenmaal vergoed. De vergoeding hiervoor wordt berekend op basis van offertes of declaraties.
- *Tijdelijke huisvesting- of verblijfskosten* (tweede lid, onderdeel c). Als de bewoner tijdens de versterking van het gebouw niet thuis kan blijven wonen, kan de bewoner kiezen voor de tijdelijke huisvesting die NCG biedt of zelf tijdelijke huisvesting regelen. Indien de bewoner ervoor kiest om zelf vervangende woonruimte te regelen krijgt hij hiervoor een vergoeding op basis van de lijst met forfaitaire bedragen die is gepubliceerd op de website van de NCG. **Een groot deel van deze kosten zal overigens reeds vergoed (kunnen) worden via de eigenaar op basis van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen.**
- *Verhuiskosten* (tweede lid, onderdeel d of derde lid, onderdeel e). Hieronder worden verstaan de kosten die de rechtmatige gebruiker moet maken om te kunnen verhuizen. De rechtmatige gebruiker kan ervoor kiezen dat de NCG de verhuizing voor hem regelt. De NCG zal in dat geval een verhuisbedrijf inschakelen en zorgdragen voor de verhuizing.  
  
Kiest de rechtmatige gebruiker ervoor zelf de verhuizing te regelen, dan komen de kosten daarvan voor vergoeding in aanmerking. Voor de vergoeding van verhuiskosten geldt een vaste vergoeding die is gepubliceerd op de website van de NCG.
- *Kosten voor vervangende kantoor- of bedrijfsruimte* (derde lid, onderdeel c). Als de ondernemer tijdens de versterking van het gebouw zijn onderneming niet kan voortzetten vanuit dat gebouw, zal gezocht moeten worden naar een vervangende kantoor- of bedrijfsruimte. De ondernemer krijgt hiervoor een vergoeding die wordt berekend op basis van de standaardbedragen zoals op de website van de NCG vastgesteld. **Een groot deel van deze kosten zal overigens reeds vergoed (kunnen) worden via de eigenaar op basis van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen.**
- *Inkomensschade ondernemer* (derde lid, onderdeel f). Een ondernemer die zijn bedrijfspand moet verlaten in verband met de versterkingsopgave, komt in aanmerking voor vergoeding van zijn omzetschade. De omzetschade zal worden berekend door de feitelijke omzet in de periode dat de ondernemer zijn onderneming niet in het te versterken gebouw kan uitoefenen, af te zetten tegen de gemiddelde omzet die wordt berekend over een referentieperiode. Aan een deskundige kan worden voorgelegd te bepalen wat een representatieve referentieperiode kan zijn. Bijvoorbeeld kan worden gedacht aan de gemiddelde omzet in dezelfde periode als de versterking plaats zal vinden over de jaren

2018, 2019 en 2020. Dit kan echter anders zijn indien de onderneming in kwestie daardoor een significant voordeel of significant nadeel ondervindt als gevolg van de unieke situatie die zich in 2020 voordeed vanwege corona of als gevolg van seizoen gerelateerde werkzaamheden. De deskundige die de omzetschade begroot, baseert zijn advies op verifieerbare jaarcijfers. Indien deze cijfers ontbreken, bijvoorbeeld omdat een onderneming nog niet lang genoeg bestaat, stelt de NCG in overleg met de deskundige een andere manier vast om de gemiddelde omzetschade te berekenen.

## **Artikel 9**

In het eerste lid is bepaald dat indien de schade mede betrekking heeft op de voorbereiding en uitvoering van andere werkzaamheden dan de versterkingsmaatregelen, hiermee rekening wordt gehouden bij de vaststelling van de hoogte van de vergoeding.

Het tweede lid bepaalt dat een eigenaar of rechtmatige gebruiker die in meerdere hoedanigheden aanspraak zou kunnen maken op een vergoeding, slechts eenmaal een vergoeding ontvangt voor dezelfde schade. Hierbij kan gedacht worden aan een eigenaar die tevens een onderneming heeft in het gebouw dat versterkt moet worden. In dat geval dient deze slechts eenmaal een compensatie te krijgen voor de tijd die hij moet vrijmaken voor de opname en beoordeling van het gebouw en de uitvoering van de versterkingsmaatregelen.

## **Artikel 10**

In het eerste lid is bepaald dat de NCG om de schade te kunnen vaststellen de eigenaar of rechtmatige gebruiker van het gebouw verzoekt om alle daarvoor noodzakelijke informatie te verstrekken, binnen een door de NCG te bepalen redelijke termijn. Het is in ieder geval noodzakelijk dat de eigenaar of rechtmatige gebruiker een opgave verstrekt van de schade waarop hij aanspraak wenst te maken. Voorts moet de eigenaar of rechtmatige gebruiker onderbouwen dat die schade daadwerkelijk zal worden geleden. Dit kan voor de hand liggen, namelijk indien de versterkingsmaatregelen ertoe nopen dat de rechtmatige gebruiker het gebouw gedurende de uitvoering van de versterkingsmaatregelen dient te verlaten. Indien het overige schade (artikel 8, eerste lid, onderdeel h, tweede lid, onderdeel f en derde lid, onderdeel g) betreft, moet de eigenaar of rechtmatige gebruiker aantonen dat deze schade in causaal verband staat met de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen. Maakt een ondernemer die een bedrijf in het te versterken gebouw exploiteert, aanspraak op vergoeding van inkomenschade, dan dient hij een onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt dat aannemelijk is dat die schade daadwerkelijk zal worden geleden. Indien de door de eigenaar of rechtmatige gebruiker op verzoek van de NCG aangeleverde informatie onvoldoende is, stelt de NCG de eigenaar of rechtmatige gebruiker in de gelegenheid om de verstrekte informatie aan te vullen.

Op basis van het tweede lid kan de NCG besluiten indien de eigenaar of rechtmatige gebruiker niet de nodige informatie verstrekt geen of een lagere vergoeding vast te stellen. Dit artikellid is geschreven voor de situatie dat de informatie wel voorhanden is of zou moeten zijn, maar de eigenaar deze informatie niet verstrekt. Indien de schade nog niet kwantificeerbaar is, dan geldt artikel 3 van deze beleidsregel.

## **Artikel 11**

In dit artikel wordt bepaald wat de uitgangspunten zijn voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding. Indien de schade kan worden vastgesteld op basis van de standaardbedragen die gepubliceerd zijn op de website van de NCG, op basis van offertes of declaraties of op basis van de door de eigenaar of rechtmatige gebruiker verstrekte gegevens, wordt de vergoeding op deze wijze vastgesteld volgens het eerste lid.

Volgens het tweede lid wordt vergoeding voor schade die niet vast te stellen is op basis van de methoden, bedoeld in het eerste lid, vastgesteld door een door het NCG aan te stellen onafhankelijk adviseur. De adviseur wordt gevraagd om een advies uit te brengen over de hoogte van de te vergoeden schade. Na ontvangst van dit advies, wordt de eigenaar of rechtmatige

gebruiker in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze uit te brengen over het advies. De adviseur kan worden gevraagd of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van zijn advies en in het bevestigende geval zijn advies dienovereenkomstig aan te passen. In beginsel neemt de NCG de door de adviseur berekende vergoeding over.

In het vijfde lid wordt bepaald dat het bedrag van de vergoeding van schade kan worden verhoogd wanneer het aanhouden van dit bedrag zou leiden tot onredelijke gevolgen.

## **Artikel 12**

Dit artikel bepaalt wanneer de beleidsregel in werking treedt.