

Stand van zaken achterstallig onderhoud en de opzet van een garantiefonds als instrument om aardbevingsschade en preventieve versterking in combinatie met achterstallig onderhoud aan te pakken.

In het aanvullend bestuursakkoord is opgenomen dat er een garantstellingsfonds wordt ingericht voor het aanpakken van achterstallig onderhoud dat schadeherstel of een preventieve versterkingsopgave kan belemmeren. Woningeigenaren kunnen een beroep doen op het fonds als zijzelf de kosten van achterstallig onderhoud niet kunnen opbrengen. Het akkoord geeft ook aan dat deze regeling met voorrang nader zal worden uitgewerkt onder verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator Groningen met betrokkenheid van NAM en de Dialoogtafel.

NAM heeft aangegeven een proef te steunen met een beperkt garantstellingsfonds als een instrument waar eigenaren een lening kunnen krijgen voor kosten gerelateerd aan achterstallig onderhoud indien redelijkerwijs geen bancaire financiering kan worden verkregen. Een dergelijk fonds zou zich moeten richten op huizen met bevingsschade in combinatie met structurele gebreken en huizen die op basis van risico prioritering bouwkundig versterkt dienen te worden en waarbij achterstallig onderhoud een rol speelt in het effectief veiliger maken van de huizen. Voor een proef van een jaar wil NAM €6 mln. beschikbaar stellen en afhankelijk van het succes van de regeling nog eens €24 mln. voor de resterende periode van het oorspronkelijke Bestuursakkoord, ten laste van de raming voor preventief bouwkundig versterken.

Eind juli 2015 heeft de NCG aangegeven uit te willen gaan van de volgende drie onderscheiden situaties: de zorgplicht van de eigenaar/bewoner, de zorgplicht van de (lokale) overheden op het gebied van (bouw)veiligheid en de verantwoordelijkheid van NAM t.a.v. de schade en versterkingsopgave als gevolg van de gaswinning door NAM.

Hierbij zijn zowel een publiekrechtelijk regime (bouwregelgeving met eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar in combinatie met een zorgplicht van de gemeente), als een privaatrechtelijk regime (NAM als veroorzaker van schade) van toepassing. Deze kunnen niet één op één met elkaar vergeleken worden. Dit maakt het lastig om op dit vlak tot eenvoudig uitvoerbare en werkbare praktijkoplossingen te komen en ontstaat er al snel een "kluwen" aan afwegingen waarover men in discussie kan blijven zonder voortgang te kunnen boeken bij de aanpak van de feitelijke problemen in de dagelijkse praktijk.

In het privaatrechtelijke regime zal er steeds per individueel geval een redelijkheidsafweging tussen de verschillende belangen (NAM en bewoner/eigenaar) worden gemaakt. Hierover is weinig jurisprudentie beschikbaar. De verantwoordelijkheid van de lokale overheid voor de veiligheid van haar inwoners kan eveneens leiden tot maatregelen op het vlak van bouw- en woningtoezicht. Hierbij moet men denken aan bestuursdwang door middel van een aanschrijving of zelfs de uitvoering van gemeentewege. Dergelijke maatregelen zijn juridisch gezien echter niet uitwisselbaar met maatregelen die NAM neemt om de veiligheid in het bevingengebied te vergroten en moeten steeds los van elkaar beoordeeld worden.

De juridische vormgeving en de financiële vulling van het fonds zullen in samenhang tot stand moeten komen, waarbij de keuze voor een meer privaatrechtelijke óf publiekrechtelijke invulling op beide terreinen hetzelfde dienen te zijn. Het aanvullend bestuursakkoord en de reactie van NAM zorgen nog niet voor deze gewenste eenduidigheid.

Belangrijk is nu om op een aantal vragen een verhelderend antwoord te krijgen:

- Hoe zien de complexe gevallen er in de praktijk uit waarvan NAM denkt dat een garantiefonds een bijdrage aan de oplossing kan zijn.
- Wat betekent dit voor de contouren van een garantiefonds waar NAM aan denkt?
- Tot welke juridische invulling leiden deze criteria en praktijksituaties: publiekrechtelijk vs. privaatrechtelijk?
- Biedt het garantiefonds een mogelijkheid voor bewoners en NAM om patstellingen op het gebied van C-schade te doorbreken?