

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?