

AH 3926
2022Z14553

Antwoord van staatssecretaris Vijlbrief (Economische Zaken en Klimaat)
(ontvangen 6 september 2022)

1

Bent u op de hoogte van het feit dat er tijdens versterking en sloop-nieuwbouw soms bouwkundige fouten worden gemaakt?

Antwoord

Ja, ik ben op de hoogte van gevallen waarin dit is voorgekomen. Ik ben ook zelf in soortgelijke gevallen op bezoek geweest bij bewoners die dit is overkomen.

2

Erkent u dat bewoners (zowel huurders als kopers) in een uitermate onmachtige situatie terechtkomen wanneer hun versterkte of nieuwgebouwde woning bouwkundige of constructieve gebreken vertoont?

Antwoord

Uit de gesprekken met bewoners bij mijn bezoeken is het mij duidelijk geworden dat bewoners die in deze situatie zijn beland, vaak na een al langdurig proces, gefrustreerd of boos zijn en gevoelens van onmacht ervaren. Het is daarom van groot belang om eventuele gebreken snel en adequaat te verhelpen, in goed overleg met de bewoner en de verantwoordelijke aannemer.

3

Hoe heeft u uitvoering gegeven aan de aangenomen motie van de leden Beckerman en Nijboer over een oplossing voor problemen met huizen in Overschild?

4

Wat heeft u gedaan voor de gezinnen in Overschild die na sloop-nieuwbouw een nieuw huis hebben met zeer ernstige gebreken? Is er, zoals de motie verzocht, voor 1 juni 2022 een gesprek geweest en is er een oplossing die nog dit jaar zal worden uitgevoerd?

Antwoord 3 en 4

Met deze motie heeft uw Kamer ten eerste verzocht om met de gezinnen in gesprek te gaan en tot een oplossing te komen die nog dit jaar wordt uitgevoerd. Deze gesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden en hebben geleid tot overeenstemming over oplossingen. De werkzaamheden zullen nog dit jaar kunnen worden afgerond.

Voor de uitvoering van het tweede verzoek in de motie, met betrekking tot het toezicht in de bouwfase verwijs ik u naar mijn beantwoording van vraag 23.

5

Erkent u dat de genoemde gezinnen nog steeds in een onmachtige en slopende situatie zitten en afhankelijk zijn van de opdrachtgever Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en het bouwbedrijf?

Antwoord

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2 kan ik mij goed voorstellen dat bewoners in deze situatie gevoelens van onmacht ervaren. Het is aan bewoners, NCG en de aannemer om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Het doet mij deugd dat dit in dit geval uiteindelijk is gelukt.

6

Erkent u dat dit traject voor de betrokken gezinnen loodzwaar is omdat ze na het zeer ingrijpende proces van sloop-nieuwbouw nu opnieuw in een slepend proces zitten en niet in hun eigen huis kunnen wonen? Zo ja, wat gaat u voor deze gezinnen doen om hun leed te verzachten?

Antwoord

Deze situatie is voor de bewoners lastig en zwaar. In aanvulling op het herstel van de gebreken (zie het antwoord op vraag 3 en 4) zijn zij financieel gecompenseerd en is hen tijdelijke huisvesting aangeboden voor de periode van het herstel.

7

Bent u op de hoogte van het feit dat de gezinnen in Overschild niet de enigen zijn die dit overkomt? Kent u het bericht 'Het huis van Bertus en Margriet in Woltersum is te laag neergezet. Een blunder van jewelste. Hun hele woning wordt daarom opgekrikt'? [2]

8

Weet u dat de personen uit het artikel al twee jaar in een deels verbouwde loods achter hun nieuwe huis aan de Kollerijweg verblijven? Weet u dat ze sinds 2015 in een versterkingsproject zitten waarbij het budget dat de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) daarvoor beschikbaar stelde lang niet voldoende was waardoor ze zelf hun tijdelijke huisvesting hebben moeten financieren en (duidelijk omschreven) werkzaamheden zelf moeten uitvoeren om de bouw door te kunnen laten gaan? Wat vindt u van dergelijke situaties? Wat gaat u daaraan doen?

Antwoord 7, 8, 9, 10, 11 en 13

Ja, ik ben op de hoogte van deze situatie. Zij heeft mijn uitdrukkelijke aandacht, en ik ben samen met de NCG aan het werk om tot een gepaste oplossing te komen.

In algemene zin geldt dat als door vertraging in de versterking of een bouwfout die opgelost dient te worden een bewoner langer dan verwacht geen gebruik van de eigen woning kan maken, tijdelijke huisvesting of compensatie beschikbaar wordt gesteld.

De veiligheid en het welbevinden van de bewoner zijn uitgangspunten van de versterkingsoperatie. Als een bewoner het gevoel heeft dat hij of zij niet centraal staat in dit proces, maar een buitenstaander is, dan is dat niet in lijn met mijn inzet. De NCG en de projectteams nemen de bewoners serieus en op basis van feiten moet een situatie beoordeeld worden. Het moet voor bewoners duidelijk zijn waarop zij recht hebben. Ik wil hier nogmaals benadrukken dat hen deze rechten op een heldere, serieuze manier duidelijk gemaakt worden, waarna dit op papier wordt vastgelegd en uitgevoerd.

Als het duidelijk is dat er onvoorziene kosten zijn gemaakt door een bewoner in het oplossen van schade of andere problemen die voortkomen uit een versterking, dan worden deze gecompenseerd.

9

Erkent u dat al in de zomer van 2020 duidelijk was dat de aannemer die het huis moest bouwen fouten maakte? Erkent u voorts dat het huis 30 centimeter te laag is neergezet?

10

Waarom werd de wens van de bewoners om te stoppen met deze aannemer door de NCG niet gehonoreerd? Deelt u de conclusie dat de bewoners hierdoor dieper in problemen zijn gebracht en daardoor ook hogere kosten hebben moeten maken?

11

Klopt het dat JEZ (Juridische en Economische Zaken) van NCG weigert ongeveer 24.000 euro van de extra kosten die de bewoners hebben gemaakt te betalen?

12

Kent u de uitspraak van een van de bewoners: "Het is jouw huis maar de NCG behandelt je als een kleuter"? Hoe vindt u het dat de bewoners zich niet serieus genomen voelen? Begrijpt u dat ze de 'arrogantie' niet meer accepteren?

13

Klopt het dat u een brief heeft ontvangen van de bewoners? Wat heeft u hiermee gedaan? Welke stappen zijn gezet? Wordt voorkomen dat deze mensen moeten procederen om hun recht te halen?

14

Deelt u de conclusie dat dit overheidsfalen zorgt voor (nog) meer persoonlijk

leed en gezondheidsschade?

Antwoord

Ja, zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2 kan ik mij goed voorstellen dat bewoners die in een situatie als deze zijn beland, gefrustreerd of boos zijn en gevoelens van onmacht ervaren. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het welbevinden en de gezondheid van bewoners.

15

Deelt u de mening dat doordat de NCG (star) de regie heeft bewoners klem komen te zitten in zowel de casus in Overschild als de casus in Woltersum?

16

Erkent u dat veel leed voorkomen had kunnen worden als bewoners meer rechten, regie en zeggenschap hadden gehad?

Antwoord 15 en 16

Ik erken dat het van groot belang is dat de bewoner vanaf het begin van het versterkingsproject betrokken is bij elke stap die genomen wordt. De werkwijze van de NCG stelt de bewoner dan ook altijd centraal. De versterkingsoperatie is complex en omvangrijk. Het is daardoor noodzakelijk om sommige processen te standaardiseren. Projecten zoals de dorpenaanpak proberen daarom ook de zorgplicht van de overheid voor een veilige woning, te laten samenlopen met zo veel mogelijk eigen regie voor bewoners. De kern van de dorpenaanpak is precies het garanderen van regie voor de bewoners.

17

Waar kunnen bewoners zich melden wanneer er (bouwkundige) problemen ontstaan tijdens versterking en sloop-nieuwbouw?

Antwoord

Wanneer de bouwwerkzaamheden nog niet afgerond zijn, dan kan de bewoner zich direct wenden tot de projectleider van de NCG en de bewonersbegeleider. Projectleiders en bewonersbegeleiders hebben tijdens de versterking regelmatig contact met bewoners. Als de sleuteloeverdracht heeft plaatsgevonden en het project is afgerond, dan kan de bewoner zich altijd wenden tot het Bewoners Contact Centrum van de NCG.

18

Wie staat bewoners hierin bij? Erkent u dat bewoners het gevoel hebben hierin vaak alleen te staan en op moeten boksen tegen de machtige overheid?

Antwoord

Ik ben mij bewust van het feit dat bewoners zich onmachtig voelen bij problemen tijdens versterking of sloop-nieuwbouw. Bewoners worden bijgestaan door een eigen bewonersbegeleider, die de bewoners begeleidt in elke fase van het versterkingsproces. Tijdens de ontwerp- en realisatiefase

heeft de bewoner ook een projectleider die in direct contact staat met de aannemer. Daarnaast hebben bewoners de mogelijkheid om onafhankelijke adviseurs in te schakelen voor extra advies. Hier is subsidie voor beschikbaar.

19

Hoeveel zaken zijn er waarbij bouwkundige problemen zijn ontstaan tijdens versterking en sloop-nieuwbouw?

Antwoord

Na een omvangrijke verbouwing of nieuwbouw van een woning wordt, ook buiten de versterkingsoperatie, in de praktijk geen enkele woning volledig zonder enig verbeterpunt opgeleverd. Dit gaat veelal om kleine punten met betrekking tot de afgesproken afwerking, maar in enkele gevallen ook om bouwkundige fouten. Uit de inspecties die NCG en gemeenten uitvoeren na het opleveren van nieuwe of versterkte woningen blijkt dat de aantallen verbeterpunten die dan aan het licht komen niet afwijken van wat gebruikelijk is bij de oplevering van andere bouwprojecten. De problemen die er zijn worden in het merendeel van de gevallen door de aannemer, conform opdracht, gerepareerd. Er wordt niet bijgehouden om hoeveel fouten dit precies gaat, of hoeveel hiervan van bouwkundige aard zijn. Bouwkundige problemen (maar ook processen die hiertoe geleid hebben) worden altijd gemeld door de teamleiders aan de afdelingshoofden binnen NCG en direct teruggekoppeld naar projectverantwoordelijke. Uit de casuïstiek is mij wel duidelijk dat het hier gelukkig om uitzonderingen gaat.

20

Is het beeld compleet? Zo ja, hoe weet u dit zeker? Zo nee, wat gaat u doen om dit zo compleet als mogelijk te maken?.

21

Hoe zijn de verschillende casussen aangepakt? Is dit naar tevredenheid van bewoners gebeurd? Is er geleerd van de aanpak?

Antwoord 20 en 21

De oplossing verschilt per geval. In het algemeen kan ik zeggen dat alle projectverantwoordelijken in de ontwerpfase van een project een gedegen risicoanalyse maken die wordt bijgehouden gedurende de rest van de operatie. Daarmee is niet gegarandeerd dat dit alle situaties voorkomt of geconstateerde problemen altijd naar volle tevredenheid van bewoners worden opgelost. Door middel van de binnenkort van start gaande Tevredenheidsmonitor wordt het mogelijk om scherper te krijgen waar in het proces van versterking of sloop/nieuwbouw verder verbeterd kan worden.

22

Welke oorzaken ziet u voor de ontstane problemen? Wie is hiervoor

verantwoordelijk? Is dat enkel de NCG of ziet u ook andere betrokkenen?

Antwoord

Evenals in de reguliere bouw komen restpunten geregeld voor. Dat blijkt ook uit bevindingen van Vereniging Eigen Huis, die dat geregeld onderzoekt. Dat optreden van restpunten hangt samen met de complexiteit van het bouwproces zelf. Zowel bij de oplevering als later na ingebruikname van een pand kunnen die aan het licht komen. Dat is ook een belangrijke drijfveer achter de Wet op de kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb). De opdrachtnemer blijft vanaf inwerkingtreding Wkb nog 20 jaar aansprakelijk voor gebreken en er geldt een omgekeerde bewijslast. Dat maakt verhaal op de opdrachtnemer makkelijker, maar belangrijker is dat de verwachting wordt dat opdrachtnemers zich meer richten op het voorkomen van fouten.

23

Hoe gaat u voorkomen dat er (bouwkundige) problemen ontstaan tijdens versterking en sloop-nieuwbouw?

Antwoord

De primaire verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van bouwen ligt bij de opdrachtnemer (aannemer). Het toezicht op de onderdelen die rechtstreeks onder het Bouwbesluit vallen ligt bij de gemeente. Voor de versterking (NPR) ligt dat toezicht bij NCG. Zowel gemeente als NCG houden geen dagelijks, maar tweedelijns toezicht. Dat is ook in lijn met wat er is vastgelegd in de Wkb. Hierin is de bouwer verantwoordelijk en vult die verantwoordelijkheid in door vooraf een risicobeoordeling te maken en een onafhankelijk kwaliteitsborger (OKB) daarop te laten toezien.

De inwerkingtreding van de Wet op de kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) staat gepland voor 1 januari 2023. NCG heeft onlangs besloten al conform deze wet te gaan werken. Dit betekent dat leveranciers gecontracteerd worden alsof de Wkb al in werking is getreden. Onder de Wkb dragen partijen in de bouw zelf zorg voor het voldoen aan de voorschriften. Dit is vormgegeven middels het opstellen van een technische risicoanalyse en een borgingsplan met beheersmaatregelen in de ontwerpfase en het aantoonbaar uitvoeren van het borgingsplan op de bouwplaats tijdens de realisatie. Een OKB-er ziet hierop toe en maakt de goedkeurende verklaringen richting het bevoegd gezag.

De NPR 9998 valt niet onder het Bouwbesluit en daarom ook niet onder de Wkb. Toch is besloten om de versterkingsmaatregelen ook onderdeel te maken van de risicoanalyse en het borgingsplan, zodat steeds een integrale beoordeling plaatsvindt.

Voor de lopende projecten en de projecten die niet onder de Wkb gaan vallen, valt het toezicht en handhaving op bouwwerkzaamheden bij de realisatie van

projecten onder de verantwoordelijkheid van de NCG-bouwtoezichthouder. Dit betreft het eerder geschetste tweedelijnstoezicht.

Hoe dan ook is het onder de huidige wetgeving het geval dat bij gebreken die op enig moment aan het licht kunnen komen, de opdrachtnemer de gelegenheid krijgt deze te herstellen.

24

Hoe is het toezicht op de versterking en sloop-nieuwbouw nu geregeld? Wie is of zijn hiervoor verantwoordelijk?

Zie het antwoord op vraag 23.

25

Wordt bij elk pand en elke woning die wordt versterkt of gesloopt en nieuw gebouwd één of meermalen toezicht gehouden op de werkzaamheden?

Antwoord

Bij elk pand waar de NCG de opdrachtgever is, vindt tenminste tweemaal toezicht plaats: gedurende de bouw en bij de (voor-) oplevering van de opdrachtnemer voor het eventueel vaststellen van zogeheten restpunten die deze nog moet herstellen.

In trajecten waarbij de bewoner/eigenaar opdrachtgever is, ligt deze taak bij de bewoner/eigenaar. Hierin kan hij worden ondersteund door een onafhankelijk adviseur, binnen de daarvoor bestaande regelingen.

26

Hoe vaak worden bij deze inspecties problemen geconstateerd?

Zie het antwoord op vraag 22.

27

Wie krijgen de rapporten van deze inspecties? Is dit alleen de NCG als opdrachtgever? Heeft de bewoner/eigenaar het recht alle rapporten die over het pand/de woning worden gemaakt te ontvangen?

Antwoord

De eigenaar/bewoner, de aannemer en de NCG ondertekenen zowel het rapport dat de gebreken beschrijft als het vervolgrapport dat concludeert dat de restpunten zijn verholpen. NCG voegt het rapport toe aan het gebouwdossier voor de eigenaar/bewoner. Alles is inzichtelijk voor de bewoner.

28

Wordt bij de materiaalkeuze bij de versterking en sloop-nieuwbouw ook rekening gehouden met het voorkomen van bouwkundige problemen? Zo ja,

hoe?

Antwoord

In de meeste gevallen is de materiaalkeuze gemaakt door het ingenieurbureau dat het versterkingsadvies heeft opgesteld. Zij houden hierbij rekening met de maatregelen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de NPR. Mocht tijdens de ontwerpfase dat – in overleg met de eigenaar – een andere versterkingsoplossing wordt gekozen, dan wordt door de constructeur van de aannemer, eventueel in overleg met de architect, de materiaalkeuze bepaald.

29

Hebben bewoners na versterking en sloop-nieuwbouw garantie op de uitgevoerde werkzaamheden en de materialen en constructies? Hoe lang geldt die garantie? Hoe kunnen bewoners hier gebruik van maken?

Antwoord

In de NCG Model-aannemingsovereenkomsten zijn standaard garantietermijnen opgenomen die betrekking hebben op de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden, waaronder de materialen en constructies. De garantietermijn, die ingaat op het moment van oplevering, is standaard 6 jaar, maar voor sommige onderdelen kan die korter zijn of zelfs oplopen tot 10 jaar. Dit staat in het Model Garantieverklaring vermeld. De garantieverklaring wordt door de aannemer op naam van de eigenaar gesteld. Deze kan, bij een gebrek dat te wijten is aan de aannemer, herstel onder de garantie inroepen.

30

Zijn er ook bouwkundige problemen bekend die veroorzaakt zijn bij de schadeafhandeling?

Antwoord

Nee. Het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) heeft tot taak om schade af te handelen die is ontstaan door het winnen van gas uit het Groningenveld en van de gasopslag Norg. Dat doet het IMG door onafhankelijk te besluiten over aanvragen tot vergoeding van schade, waarmee bewoners de schade zelf kunnen laten herstellen. Bewoners kunnen in plaats van een vergoeding ook kiezen voor herstel in natura. Het IMG laat in dat geval de schade herstellen door een aannemer en controleert de werkzaamheden ook achteraf. Het IMG is niet bekend met bouwkundige problemen bij deze vorm van schadeafhandeling.

Overigens krijgt het IMG met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel Versterken een ruimere bevoegdheid voor het duurzaam herstellen van schade door ook onderliggende, constructieve gebreken aan te pakken. Deze kunnen een andere oorzaak hebben dan (de gevolgen van) de gaswinning, maar er wel toe leiden dat schade door aardbevingen blijft terugkeren of verergert. Het IMG ontwikkelt hiervoor momenteel een werkwijze. Dit biedt het IMG de

mogelijkheid om in aangewezen gevallen reeds bestaande bouwkundige problematiek in de toekomst mee te nemen in de schadeafhandeling.

31

Bent u van mening dat het huidige stelsel goed genoeg is ingericht om (bouwkundige) problemen te voorkomen en aan te pakken? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Ja. In de huidige werkwijze en ook de toekomstige werkwijze via de Wkb zijn voldoende maatregelen genomen om bouwkundige problemen te voorkomen. Ten eerste moeten de aannemers bij registratie in de bouwpool met behulp van referenties aantonen voor welke werkzaamheden ze kunnen worden ingezet. Ten tweede wordt in het Programma van Eisen aangegeven op welke wijze de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Ten derde moeten aannemers, conform de Wkb, aantonen dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd zoals is afgesproken. En als laatste komen de bouwtoezichthouders van NCG op de bouwplaats voor controles (steekproefsgewijs en risicogestuurd, zie ook het antwoord op vraag 23).

32

Bent u van mening dat het huidige stelsel goed genoeg is ingericht om bewoners bij te staan en te ontzorgen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord

Eigenaren hebben een bewonersbegeleider en een projectleider van de NCG ter beschikking om bewoners te woord te staan en afspraken te maken over hoe het probleem met zo weinig mogelijk impact snel op te lossen. Door goede opleiding van de projectverantwoordelijke, aandacht in voorbereidingsfase, duidelijkheid vanaf het begin naar bewoners/eigenaren en goede kaders zal het merendeel van die duizenden woningen in sloop/nieuwbouw en versterking goed en veilig opgeleverd worden.

Bovendien bestaat de mogelijkheid voor eigenaren om een onafhankelijk bouwadviseur in te huren betaald door NCG in de ontwerp- en realisatiefase. Dit geheel is naar mijn mening afdoende om bewoners in Groningen bij te staan.