

## TOELICHTING

### Algemeen

#### 1. Inleiding

Door de gaswinning uit het Groningenveld ontstaan aardbevingen met ingrijpende gevolgen voor de inwoners van Groningen. Deze aardbevingen kunnen leiden tot onveilige gebouwen en schade. Om deze onveilige situatie te bestrijden is in 2018 besloten de gaswinning in Groningen te beëindigen. Ook is besloten de versterkingsoperatie en schadeafhandeling in publieke handen te nemen. Voor de versterkingsoperatie is dit verankerd met de Wet van **[PM: datum]** houdende wijziging van de Tijdelijke wet Groningen in verband met de versterking van gebouwen in de provincie Groningen **[PM]** (hierna: wet Versterken).

Onderhavige regeling geeft invulling aan de publiekrechtelijke uitvoering van de versterkingsoperatie onder de Tijdelijke wet Groningen (hierna: TwG) en het Besluit Tijdelijke wet Groningen (hierna: het Besluit). Hiermee kunnen bij inwerkingtreding van deze regeling de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen<sup>1</sup>, het Besluit versterking gebouwen Groningen<sup>2</sup>, de Beleidsregel tegemoetkoming zelf aangebrachte voorzieningen huurders Groningen<sup>3</sup> en de Beleidsregel tegemoetkoming huurders, woningcorporaties en particuliere verhuurders aardbevingsgebied Groningen<sup>4</sup> vervallen.

In het algemene deel van de toelichting op deze regeling worden de onderwerpen waarop deze regeling betrekking heeft toegelicht. In de artikelsgewijze toelichting wordt vervolgens nader ingegaan op de specifieke artikelen. Omdat de uitvoering van de versterkingsoperatie namens de Minister van Economische Zaken en Klimaat wordt uitgevoerd door de Nationaal Coördinator Groningen (hierna: NCG), wordt voor de leesbaarheid in deze toelichting telkens verwezen naar de NCG wanneer het gaat over de uitvoering van de regeling.

#### 2. Inhoud

In de TwG en het Besluit is een aantal grondslagen opgenomen om bij regeling van de Minister van Economische Zaken en Klimaat nadere regels te stellen. In deze ministeriële regeling worden dientengevolge nadere regels gesteld omtrent de volgende onderwerpen:

- verrijking van de risicoprofielen uit de seismische dreigings- en risicoanalyse (*onderdeel 2.1. van de algemene toelichting*);
- versterking in eigen beheer (*onderdeel 2.2. van de algemene toelichting*);
- vergoeding van schade die een direct gevolg is van de versterking (*onderdeel 2.3. van de algemene toelichting*);
- situaties waarin een verkorte termijn geldt voor het nemen van een versterkingsbesluit (*onderdeel 2.4 van de algemene toelichting*);
- herbeoordeling (*onderdeel 2.5. van de algemene toelichting*);
- toepassing van de beoordelingsmethoden (*onderdeel 2.6. van de algemene toelichting*);
- verwijzing naar de begrotingswet ten behoeve van het budget voor duurzaam herstel (*onderdeel 2.7. van de algemene toelichting*).

##### 2.1 Verrijking van de risicoprofielen uit de seismische dreigings- en risicoanalyse

Om inzicht te krijgen in de veiligheidsrisico's van de gaswinning in Groningen geeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat bij het vaststellen van de hoogte van de gaswinning de opdracht aan de Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek (hierna: TNO) om een seismische dreigings- en risicoanalyse uit te voeren<sup>5</sup>. Dit computermodel berekent welke kans een gebouw heeft om wel of niet te voldoen aan de veiligheidsnorm. Wanneer een gebouw een verhoogd veiligheidsrisico heeft volgens de analyse, wordt deze opgenomen in het versterkingsprogramma.

<sup>1</sup> <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0044145&z=2020-10-01&g=2020-10-01>.

<sup>2</sup> <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0042265&z=2019-06-05&g=2019-06-05>.

<sup>3</sup> <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0044165&z=2022-07-20&g=2022-07-20>.

<sup>4</sup> <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0044165&z=2022-07-20&g=2022-07-20>.

<sup>5</sup> Zie voor meer informatie: <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/versterken/versterken-beleid-en-kaders/risico-gebouw-bepalen>.

In artikel 10b, derde lid, van het Besluit is vastgelegd dat de NCG de mogelijkheid heeft risicoprofielen bij te stellen. Dit betekent dat de NCG een gebouw vanwege zijn aard, locatie of staat een hoger risicoprofiel toe kan kennen dan het heeft gekregen op basis van de uitkomsten van de seismische dreigings- en risicoanalyse. Deze zogeheten verrijking borgt dat gebouwen die op basis van de uitkomsten van de analyse geen (licht) verhoogd risicoprofiel hebben, maar mogelijk niet aan de veiligheidsnorm voldoen, worden opgenomen en beoordeeld aan de veiligheidsnorm. Verrijking kan niet leiden tot een lager risicoprofiel. Dit is vastgelegd in artikel 13e, tweede lid, van de TwG.

In paragraaf 2 van deze regeling zijn de criteria geformuleerd aan de hand waarvan de NCG aan gebouwen een hoger risicoprofiel kan toewijzen. Deze criteria berusten op afspraken uit 2018 tussen de NCG, het Centrum Veilig Wonen, het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, de kennisinstellingen Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut (hierna: Stichting NEN), TNO en de Mijraad en het Staatstoezicht op de Mijnen (hierna: SodM).

De in de regeling opgenomen criteria zien erop toe dat de NCG:

- gebouwen die zich bouwkundig en qua locatie in een gelijkende situatie bevinden een gelijk risicoprofiel kan toewijzen;
- voor gebouwen die constructief verbonden zijn een gelijk risicoprofiel vast kan stellen;
- meerlaagse gebouwen een hoger risicoprofiel toe kan wijzen op basis van de maximale grondversnelling op de locatie en het type hoofdconstructie;
- gebouwen een verhoogd risico toe kan wijzen in geval van een acuut onveilige situatie, ook wanneer de acuut onveilige situatie is opgeheven door middel van tijdelijke maatregelen;
- gebouwen mogelijk een verhoogd risico toe kan wijzen als het IMG het gebouw hiertoe aandraagt bij de NCG vanwege mogelijke aantasting van de constructieve veiligheid als gevolg van schade. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen wanneer door herhaalde schade de constructieve elementen van een gebouw zijn verzwakt.

Naast de mogelijkheid tot bijstelling door de NCG zijn er twee andere mogelijkheden waarop gebouwen aan het versterkingsprogramma kunnen worden toegevoegd. Ten eerste hebben gemeenten de bevoegdheid om gebouwen met een normaal risicoprofiel toe te voegen aan hun lokale plannen van aanpak. Ten tweede is er het *loket opname op verzoek* waar eigenaren van gebouwen die niet zijn opgenomen in het lokale programma van aanpak een verzoek kunnen doen bij de NCG om te onderzoeken of het gebouw mogelijk toch versterking behoeft.

## *2.2 Versterking in eigen beheer*

De wet stelt eigenaren in de gelegenheid om de versterking van hun gebouw geheel of gedeeltelijk in eigen beheer uit te voeren. Dit betekent dat een eigenaar de mogelijkheid heeft om alle versterkingsfasen zelf uit te laten voeren door een door hem gekozen opdrachtnemer, en niet door de NCG. De keuze om een fase in eigen beheer uit te voeren betekent niet dat alle activiteiten in de fase door de eigenaar zelf moeten worden uitgevoerd. In overleg met de NCG kan een eigenaar toch enkele van de activiteiten in een fase nog door NCG uit laten voeren.

### *2.2.1 Versterking in eigen beheer van de verschillende versterkingsfasen*

Hieronder wordt ingegaan op de drie fasen zoals die binnen de versterking en dus ook bij versterking in eigen beheer worden onderscheiden. De drie fasen in de versterking van een gebouw zijn; allereerst de opname en de beoordeling, dan de ontwerpfasen en tot slot de uitvoering van de versterkingsmaatregelen. Onderstaande figuur geeft weer welke activiteiten bij welke fase horen:



### *Opname en beoordeling*

Een eigenaar die de opname en beoordeling van zijn gebouw in eigen beheer wenst uit te voeren, moet hiervan melding doen bij de NCG. Met die melding doet de eigenaar meteen een aanvraag voor een budget om een ingenieursbureau dat de beoordeling uit gaat voeren te kunnen betalen. In de wet is vastgelegd dat het door een eigenaar in eigen beheer laten beoordelen van een gebouw niet mogelijk is als hierdoor stappen worden overgedaan die de NCG al heeft uitgevoerd, of wanneer beoordeling in eigen beheer ingaat tegen de belangen van andere belanghebbenden, bijvoorbeeld in het geval van constructief verbonden panden. Onderhavige regeling stelt aanvullende voorwaarden aan de vergoeding voor het laten uitvoeren van de versterking in eigen beheer. Als een eigenaar aan de in de wet en deze regeling genoemde voorwaarden voldoet, verstrekt de NCG binnen vijf weken een budget voor de beoordeling.

### *Ontwerpfase*

Een eigenaar die de ontwerpfase van zijn gebouw in eigen beheer wenst uit te voeren, meldt dit aan de NCG. Wanneer de eigenaar ook de beoordeling in eigen beheer heeft laten uitvoeren, moet de NCG zich eerst uitspreken over de juistheid van die beoordeling. De eigenaar vraagt daarvoor - voor de ontwerpfase - een toets van de NCG over de juistheid van de beoordeling. De NCG heeft voor deze toets twaalf weken. De toets is nodig vanuit de verantwoordelijkheid die de Minister van Economische Zaken en Klimaat heeft in het kader van de veiligheid.

### *Uitvoeringsfase*

Wanneer een eigenaar de uitvoeringsfase in eigen beheer wenst uit te voeren, laat hij dit aan de NCG weten. Een eigenaar die de ontwerpfase niet in eigen beheer uitvoert, doet dit tijdens het proces waarin de NCG het versterkingsbesluit in overleg met de eigenaar voorbereidt. Een eigenaar die de ontwerpfase wel in eigen beheer uitvoert kan bij de aanvraag voor een versterkingsbesluit aangeven ook de uitvoeringsfase in eigen beheer uit te willen voeren. Over het aanvragen van een versterkingsbesluit is in paragraaf 6 van deze regeling vastgelegd welke gegevens de eigenaar in ieder geval moet overleggen. Bij het opstellen van het versterkingsbesluit stelt de NCG ook het budget voor deze fase vast.

### *2.2.2 Wijze van vergoeding van het laten uitvoeren van de versterking in eigen beheer*

Omdat eigenaren budget nodig hebben om de versterking in eigen beheer uit te kunnen laten voeren, is in de paragrafen 3, 4, en 5 van deze regeling vastgelegd op welke wijze budgetten worden vastgesteld voor de eigenaar van een te versterken gebouw.

### *Trekkingsrecht*

Bij alle fasen van versterking in eigen beheer loopt de betaling aan opdrachtnemers (ingenieursbureau, architect en aannemer) via een trekkingsrecht. Concreet betekent dit dat de NCG de kosten rechtstreeks uitkeert aan degene die de kosten in rekening brengt bij de eigenaar. Hiervoor stuurt de eigenaar de betalingsopdrachten, ofwel facturen, door naar de NCG, waarna de NCG de financiële verwerking uitvoert. Het trekkingsrecht vergroot de zekerheid van (tijdige) betalingen aan de opdrachtnemer en de eigenaar wordt niet met de administratieve lasten en

financiële afwikkeling belast. Het staat de NCG vrij om op basis van deze regeling en haar mandaat, gelet op de fiscale positie van de eigenaar, keuzes te maken over de wijze waarop het trekkingsbudget fiscaal wordt vastgesteld. De NCG kan bij de vaststelling van het budget rekening houden met de Btw-gevolgen voor een eigenaar. Dit is bijvoorbeeld belangrijk wanneer het budget wordt vastgesteld voor een ondernemer met recht op vooraftrek.

#### *Vaststelling hoogte trekkingsrecht*

Voor elke afzonderlijke fase in het versterkingsproces kan door de NCG een budget voor het trekkingsrecht worden vastgesteld.

- Voor de fase van opname en beoordeling gebeurt dit op basis van de standaardbedragen van de NCG zoals vastgelegd in tabel 2.1 van bijlage 2 bij deze regeling.
- Onder het budget voor de ontwerpfase vallen alle kosten die noodzakelijk zijn om op basis van de beoordeling het versterkingsbesluit voor te bereiden. Hierbij kan worden gedacht aan het maken van een definitief ontwerp, het natuurvrij maken van het gebouw en het betalen van leges.
- Het budget voor de uitvoeringsfase wordt bepaald op basis van het uitvoeringsontwerp in het versterkingsbesluit. Onder het budget voor de uitvoeringsfase vallen alle kosten die nodig zijn voor het daadwerkelijk op norm brengen van het gebouw, en ook de kosten die gemaakt moeten worden om het gebouw en de inrichting na de uitvoering van de versterkingsmaatregelen in een gelijkwaardige staat te brengen als die vóór de versterking van het gebouw.

Het dient opgemerkt te worden dat de NCG op basis van artikel 13j, vijfde en zesde lid van de TwG de ruimte en het mandaat heeft om te bepalen in hoeverre kosten die het gevolg zijn van aanvullende keuzes van de eigenaar, voor rekening van deze eigenaar komen.

#### *Voorwaarden waaronder budget verstrekt wordt aan eigenaren*

Daarnaast worden in deze regeling voorwaarden gesteld waaronder de trekkingsrechten verstrekt kunnen worden. Dit wordt gedaan ter bescherming van de eigenaar die de versterking in eigen beheer uit laat voeren. Zo dragen de voorwaarden die worden gesteld bij aan een goede contractpraktijk tussen eigenaar en opdrachtnemer, worden er kwaliteitseisen gesteld aan de opdrachtnemer en de producten die de opdrachtnemer moet opleveren. De voorwaarden worden verplicht gesteld door in deze regeling modelbepalingen voor te schrijven die onderdeel moeten zijn van de overeenkomsten die een eigenaar aangaat met de opdrachtnemers. Dit betekent dat in de overeenkomsten die een eigenaar aangaat met zijn opdrachtnemers in ieder geval de in bijlage 1 bij de regeling opgenomen modelbepalingen moeten zijn opgenomen. De NCG stelt ter ondersteuning van de eigenaar modelovereenkomsten beschikbaar waar deze gebruik van kan maken.

#### *2.2.4 Projectmatige versterking door eigenaren met meervoudig bezit*

Er zijn eigenaren, met name woningcorporaties, die meerdere gebouwen hebben binnen de versterkingsopgave. Onder deze regeling is het voor deze eigenaren mogelijk de versterking in eigen beheer voor meer adressen tegelijk uit te voeren. Hiervoor kan NCG een versterkingsbesluit voor meer gebouwen tegelijk nemen en een budget voor meerdere adressen tegelijk vaststellen.

Onderdeel van projectmatige versterking is dat het budget vrij verdeeld mag worden over de gebouwen zodat het project zo efficiënt mogelijk kan worden ingericht. Voorwaarde is dat alle adressen bij afronding van het traject op norm moeten zijn, en alleen de daadwerkelijk gemaakte kosten voor betaling in aanmerking komen. Het uiteindelijk uit te keren budget kan nooit meer worden dan de som van de individuele versterkingsbudgetten binnen het project.

Een eigenaar bepaalt zelf welke gebouwen tot hetzelfde project behoren. Het hoeft daarbij niet noodzakelijk te gaan om gebouwen die constructief verbonden zijn of direct naast elkaar liggen. Onderdeel van het project kan zijn dat gebouwen op de ene locatie worden gesloopt en op een andere locatie worden teruggebouwd.

#### *2.3 Vergoeding voor de schade die een direct gevolg is van de versterking*

De regeling bevat bepalingen voor eigenaren en voor andere rechtmatige gebruikers van het gebouw, zoals huurders die het gebouw bewonen of huurders die als ondernemers het gebouw gebruiken. Voor de leesbaarheid wordt verder in de toelichting de term huurder gebruikt, als het gaat om een rechtmatig gebruiker anders dan de eigenaar.

De eigenaar of huurder van een te versterken gebouw kan schade lijden als gevolg van de versterkingsoperatie. Bijvoorbeeld omdat hij tijdelijk moet verhuizen of omdat een winkel tijdelijk moet sluiten. De NCG vergoedt alle kosten die een direct gevolg zijn van de versterkingsoperatie te

vergoeden<sup>6</sup>. In paragraaf 7 van deze regeling zijn nadere regels gesteld over de wijze waarop deze vergoeding wordt opgesteld en verstrekt.

#### *Vaststellen hoogte vergoeding*

In deze regeling is bepaald op welke wijze de vergoeding voor schade als gevolg van de versterking wordt berekend. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbedragen die in tabel 2.2 van bijlage 2 bij deze regeling zijn opgenomen. Als er geen standaardbedragen voorhanden zijn, zal de hoogte van de vergoeding 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. Voorbeelden van bewijsstukken zijn contracten, jaarcijfers of een taxatie. In enkele gevallen is het nodig of meer gepast een deskundig adviseur in te schakelen die de schade begroot. 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 zijn zienswijze uitbrengen over het advies. De adviseur kan op basis van deze zienswijze zijn advies nog aanpassen.

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 of de huurder. In de artikelsgewijze toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de schades die voor vergoeding in aanmerking komen en de wijze waarop de hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld per schadepost.

#### *2.4 Situaties waarin een verkorte termijn geldt voor het nemen van een versterkingsbesluit*

De TwG bepaalt dat de maximale termijn voor het nemen van een versterkingsbesluit in beginsel één jaar is na de dagtekening van de beoordeling van het gebouw. De NCG streeft ernaar om het versterkingsbesluit sneller te nemen.

Op basis van de TwG kan de Minister van Economische Zaken en Klimaat specifieke situaties aanwijzen waarvoor al binnen zes maanden na de dagtekening van de beoordeling een versterkingsbesluit moet worden genomen, en waarvoor deze termijn met maximaal zes maanden kan worden verlengd. Paragraaf 8 van deze regeling bepaalt dat dit geldt voor gebouwen die op basis van de typologie-aanpak zijn beoordeeld. Een eventuele verlenging van de termijn moet NCG motiveren. Verlenging kan bijvoorbeeld nodig zijn als er in één project voor meer gebouwen versterkingsbesluiten worden genomen die om onderlinge afstemming vragen.

#### *2.5 Herbeoordeling*

Op 6 november 2020 zijn de nadere afspraken gepubliceerd die het Rijk, de aardbevingsgemeenten en de provincie Groningen met elkaar hebben gemaakt over de versterking van gebouwen in Groningen. Een deel van die afspraken voorziet in het aanbieden van een herbeoordelingskeuze voor eigenaren die een versterkingsadvies hebben dat is gebaseerd op een oude norm, de NPR 9998 2018 tijdvak 2 of een eerdere versie van de NPR 9998. In de loop van 2021 is NCG gestart met het aanbieden van de keuze tot herbeoordeling aan eigenaren. In paragraaf 9 van deze regeling worden nadere regels gesteld over de mogelijkheid tot herbeoordeling. Vóór inwerkingtreding van deze regeling waren de mogelijkheden van en het proces tot herbeoordeling vastgelegd in hoofdstuk 3a van het Besluit versterking gebouwen Groningen<sup>7</sup>. Het herbeoordelingsproces in onderhavige regeling wijkt niet af van het proces zoals vastgelegd in het Besluit versterking gebouwen Groningen.

Wanneer de eigenaar kiest voor een herbeoordeling van zijn gebouw en de aanvraag wordt toegewezen, zal het gebouw worden beoordeeld volgens de NPR 9998:2020 (de nieuwste norm). De eigenaar ontvangt in dit geval een tegemoetkoming van € 13.000 die is bedoeld als compensatie. De mogelijkheid tot herbeoordeling wordt geboden, omdat met de toepassing van de nieuwste inzichten het aannemelijk is dat een groot deel van de gebouwen in Groningen die nu beoordeeld zullen worden, geen of minder zware versterkingsmaatregelen nodig hebben. Op het moment dat gekozen wordt voor een herbeoordeling heeft dit als voordeel voor de eigenaar dat zijn gebouw niet onnodig (zwaar) versterkt hoeft te worden. Dit kan voor bewoners die vrezen voor zware ingrepen een uitkomst zijn en zekerheid geven over de veiligheid van hun gebouw.

In deze regeling is de wijze opgenomen waarop een eigenaar de herbeoordeling en de toekenning van de bijbehorende vergoeding kan aanvragen bij het Samenwerkingsverband Noord-Nederland. Daarnaast kunnen eigenaren die kiezen voor herbeoordeling, in aanmerking komen voor een subsidie voor de verduurzaming en de verbetering van hun gebouw. Dit wordt geregeld in de

<sup>6</sup> Voor schade die niet het gevolg is van de versterking, maar direct wordt veroorzaakt door bevingen, bodemdaling- en stijging, kan een eigenaar zich richten tot het Instituut Mijnbouwschade Groningen.

<sup>7</sup> <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0042265&z=2019-06-05&g=2019-06-05>.

Subsidieregeling verduurzaming, onderhoud en verbetering gebouwen aardbevingsgebied Groningen.

Bij de vergoeding die de eigenaar ontvangt bij een herbeoordeling wordt geen onderscheid gemaakt tussen private personen, verhuurders of woningcorporaties. De regeling tot herbeoordeling is geen selectieve maatregel en de vergoeding is daarmee niet aan te merken als staatssteun.

#### *Constructief verbonden panden*

In de versterkingsoperatie zitten ongeveer 2.000 constructief verbonden gebouwen die in aanmerking komen voor een herbeoordeling<sup>8</sup>. Denk hierbij aan een rijtjeswoning, een flat of een twee-onder-een-kapwoning. Eigenaren die in hetzelfde blok wonen, zullen met de burens tot een gemeenschappelijke keuze moeten komen: een keuze dus om of het liggende versterkingsadvies uit te laten voeren of een keuze voor een herbeoordeling voor het gebouw. De NCG zal de eigenaren hierbij ondersteunen en zal een zorgvuldig proces opzetten met als doel eigenaren onderling overeenstemming te laten bereiken. Daarbij kan de NCG al een indicatie geven van wat een herbeoordeling mogelijk als uitkomst zal hebben. Ook kunnen deze eigenaren advies inwinnen bij een onafhankelijke adviseur. Hierdoor kunnen eigenaren een overwogen keuze maken. In die gevallen dat dat een eigenaar een ander belang heeft dan zijn buurman-eigenaar en ze er niet samen uit lijken te komen, zal de NCG zich inspannen om via overleg en bemiddeling met beide eigenaren tot een gezamenlijke beslissing te komen. Daarbij zal ook gekeken worden of er wellicht maatwerk mogelijk is of dat de constructief verbonden gebouwen los van elkaar versterkt kunnen worden, zonder dat dit leidt tot vertraging van de versterkingsoperatie. Bij een zeer beperkt aantal van deze adressen kan de versterking van het ene gebouw namelijk uitgevoerd worden zonder dat dit invloed heeft op het andere gebouw.

Als het voorgaande niet leidt tot een oplossing zal de NCG een belangenafweging moeten maken op basis van een beoordeling van alle omstandigheden. Daarbij wordt aan de ene kant het belang gewogen van de eigenaar die vasthoudt aan het versterken volgens het liggende versterkingsadvies waar hij op heeft kunnen vertrouwen. Aan de andere kant wordt het belang gewogen van de eigenaar die een nieuwe beoordeling van zijn gebouw wil en waarbij de maatregelen uit het liggende versterkingsadvies naar alle waarschijnlijkheid niet meer noodzakelijk voor de veiligheid van het gebouw. Hierbij zal het doel van de versterkingsoperatie leidend zijn, namelijk dat alle gebouwen uit het aardbevingsgebied die in de werkvoorraad van NCG zitten zo snel mogelijk aan de veiligheidsnorm voldoen.

#### *2.6 Invulling wijze van beoordelen en bepalen soort maatregelen*

Omdat de beoordeling (met eventueel de bepaling van het soort maatregelen) een belangrijk onderdeel is van het versterkingsproces, verplicht de TwG ook om nadere regels te stellen over de wijze van beoordelingen en het bepalen van het soort maatregelen. In artikel 10f van het Besluit staat hoe wordt vastgesteld of een gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm en zo niet, welke soort maatregelen nodig zijn om het gebouw aan de norm te laten voldoen. In dit artikel van de regeling zijn de beoordelingsmethoden aangewezen, om vast te stellen of een gebouw aan de veiligheidsnorm voldoet, met een voorkeursvolgorde. In beginsel vindt de beoordeling van een gebouw plaats met de typologieaanpak. Als een gebouw niet aan een typologie kan worden toegedeeld, wordt het gebouw individueel beoordeeld volgens de NPR 9998. Als een gebouw niet aan de veiligheidsnorm voldoet, wordt bepaald welke soort maatregelen nodig is, voor gebouwen die met de typologieaanpak zijn beoordeeld of individueel met de NPR 9998. In paragraaf 10 van deze regeling worden nadere regels gesteld over de wijze van beoordelen en het bepalen van het soort maatregelen.

In de eerder genoemde bestuurlijke afspraken is vastgelegd dat voor de stabiliteit de versie van de NPR 9998 in beginsel de versie NPR 9998:2020 blijft. Daarom wordt in de regeling de NPR:9998:2020 aangewezen als te hanteren versie.

##### *2.6.1 De typologieaanpak*

De typologieaanpak houdt in dat de NCG, of de eigenaar in eigen beheer die zelf beoordeelt, een gebouw toedeelt aan een typologie op basis van de kenmerken die bepalend zijn voor het seismische gedrag van het gebouw. Deze toedeling vindt plaats na een opname van het gebouw op locatie door een deskundige.

Voor de typologie Staal-A zijn vlekentabellen ontwikkeld. Als een gebouw behoort tot de typologiegroep Staal-A, wordt op basis van vlekentabellen en de ontwerpdata, locatie en

---

<sup>8</sup> Dit is exclusief het aantal gebouwen waar een Vereniging van Eigenaars is of die in het bezit zijn van een woningcorporatie.

afmetingen van het gebouw en de NPR 9998 vastgesteld of het gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm. Voldoet het gebouw niet, dan wordt volgens de NPR 9998 bepaald welke soort maatregelen nodig is.

Voor de andere typologieën zijn vlekkenkaarten ontwikkeld. Als een gebouw behoort tot de metselwerktypologieën 1, 2, 5, 6, 7, beton 1a, beton 1b of beton 1c en zich op een locatie bevindt die op de bijbehorende vlekkenkaart roze is gekleurd, voldoet het gebouw niet aan de veiligheidsnorm. Voor het bepalen van welke soort maatregelen die nodig zijn om het gebouw wel te laten voldoen, hoeven vervolgens alleen 'uit-het-vlak'-maatregelen in ogenschouw te worden genomen. Bij 'uit-het-vlak'-maatregelen gaat het om maatregelen die zien op de belasting in een richting loodrecht op een vlakvormig constructief element. Bij gebouwen die zich bevinden op een locatie die in de vlekkenkaarten blauw zijn gekleurd, is het nodig om alle soort maatregelen in ogenschouw te nemen en niet alleen 'uit-het-vlak'-maatregelen. Als een gebouw behoort tot de typologiegroep Staal-A wordt op basis van vlekentabellen en de ontwerpdatum, locatie en afmetingen van het gebouw vastgesteld of het gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm.

TNO heeft de typologieaanpak ontwikkeld en het Adviescollege veiligheid Groningen (hierna: ACVG) heeft de ontwikkelde typologieën gevalideerd. Het positieve advies van het ACVG over de typologieaanpak is bij brief van 24 juni 2021<sup>9</sup> aangeboden aan de Tweede Kamer. De TNO-rapporten die ten grondslag liggen aan de typologieën en vlekentabellen en vlekkenkaarten zijn openbaar gemaakt via de website van de NCG<sup>10,11</sup>. De volgende paragraaf gaat verder in op de typologieaanpak.

### 2.6.2 De achtergrond van de typologieaanpak

De beoordeling van de veiligheid van gebouwen bij aardbevingen in Groningen heeft betrekking op het seismische gedrag van gebouwen. Dat gedrag wordt bepaald door de eigenschappen van het gebouw, die bepalen hoe het gebouw reageert op aardbevingen. Niet alle eigenschappen zijn hiervoor relevant: de kleur van een gebouw maakt uiteraard niet uit, maar het materiaal van de constructie van het gebouw des te meer. Met een seismische belasting worden de krachten bedoeld die op een gebouw werken als gevolg van een aardbeving. Het seismische gedrag van een gebouw is de wijze waarop een gebouw reageert op de belasting ten gevolge van een aardbeving.

Niet alle gebouwen reageren hetzelfde op een seismische belasting, maar er kunnen wel groepen worden gedefinieerd van gebouwen die zich vergelijkbaar gedragen. Dit is het basisprincipe van de typologieaanpak: voor een aantal groepen van gebouwen die zich vergelijkbaar gedragen bij een seismische belasting, zijn typologieën vastgesteld. Dit is ook opgenomen in artikel 1 van het Besluit, dat een typologie omschrijft als een '*vastgestelde verzameling gebouwen met dusdanig vergelijkbare constructieve kenmerken dat hun gedrag bij en weerstand tegen aardbevingen zich op een vergelijkbare wijze laat beschrijven*'.

In de typologieaanpak zijn per typologie de seismische kenmerken beschreven waar een gebouw aan moet voldoen om aan die typologie te kunnen worden toegedeeld. Een gebouw behoort alleen tot een typologie als het aan alle kenmerken van die typologie voldoet. Als een gebouw aan een typologie kan worden toegedeeld, betekent dat dat kan worden aangenomen dat het gebouw seismisch gedrag vertoont dat vergelijkbaar is met het seismisch gedrag van de gebouwen waar in die typologie van uit is gegaan. Het gebouw past dan binnen die typologie en kan typologisch beoordeeld worden met behulp van de vlekentabellen of de vlekkenkaarten (zie verder paragraaf 2.8).

In bijlage 4 bij deze regeling zijn tien typologieën opgenomen: zes typologieën die zien op metselwerkgebouwen (Metselwerk1, Metselwerk2, Metselwerk5, Metselwerk6, Metselwerk7 en Metselwerk-D), vier typologieën die zien op betongebouwen (Beton1a, Beton1b, Beton1c en Prefab1) en één typologie die ziet op gebouwen met een stalen draagconstructie (Staal-A). Het kan voorkomen dat een gebouw door verbouwingen of afwijkingen niet meer binnen de 'oorspronkelijke' typologie past, maar wel binnen een andere typologie. In zo een geval kan het gebouw met de 'nieuwe' typologie worden beoordeeld.

### 2.6.3 NPR 9998-beoordeling

Een situatie kan zich voordoen dat een gebouw niet kan worden toegedeeld aan een typologie, omdat er nog (geen) typologie is voor dat type gebouw, of omdat uit de opname op locatie blijkt

<sup>9</sup> Kamerstukken II, 2020-21, 33529, nr. 871.

<sup>10</sup> <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/versterken/documenten/rapporten/2021/09/02/tno-rapport---achtergrond-bij-de-typologiemethode>

<sup>11</sup> Overzicht typologieën | Nationaal Coördinator Groningen (nationaalcoordinatorgroningen.nl)

dat er een uitsluitingsgrond op het gebouw van toepassing is. In dat geval vindt de vaststelling of het gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm plaats aan de hand van een individuele beoordeling met de NPR 9998.

De beoordeling en zo nodig de bepaling van het soort maatregelen vindt plaats door de NCG of door de eigenaar in eigen beheer. Als de NCG de beoordeling uitvoert, is de NCG verantwoordelijk voor de wijze waarop de NPR 9998 wordt toegepast. Hierbij kan de NCG op een praktische manier invulling geven aan de NPR 9998. Dit gebeurt door aan de hand van actuele beoordelingen, die op basis van de NPR 9998 eerder voor vergelijkbare gebouwen zijn gedaan, te bepalen of een gebouw aan de veiligheidsnorm voldoet en welke soort maatregelen eventueel nodig zijn.

#### *2.6.4 Nadere regels wijze van toepassen van NPR 9988 en typologieaanpak*

Voor de opname op locatie in het kader van de beoordeling is in bijlage 3 een checklist opgenomen met kenmerken waaraan een gebouw moet voldoen om mogelijk tot een typologie te behoren. Voor een gebouw dat individueel beoordeeld wordt met de NPR 9998, bevat de NPR 9998 bepalingen over de opname.

Bijlage 4 bevat de verschillende typologieën. In bijlage 5 staan de vlekentabellen opgenomen met voorwaarden voor de toepassing daarvan. Bijlage 6 bevat de vlekkenkaarten. Bijlage 7 bevat voorwaarden die in acht moeten worden genomen bij het individueel beoordelen van een gebouw volgens de NPR 9998. Tot slot bevat bijlage 8 de voorwaarden die in acht moeten worden genomen voor het bepalen van het soort maatregelen in het geval een gebouw waarvan met de typologieaanpak of de individuele beoordeling met de NPR 9998 is vastgesteld dat het niet voldoet aan de veiligheidsnorm.

De voorwaarden voor typologische en individuele beoordeling in de bijlagen 5, 7 en 8 zorgen ervoor dat de beoordeling zelf en het soort maatregelen die in een beoordeling worden opgenomen uniform, doelmatig en efficiënt zijn. Dit is vanuit de veiligheidsoptiek belangrijk met het oog op de snelheid, uitvoerbaarheid en impact voor een bewoner. De voorwaarden maken inzichtelijk hoe moet worden omgegaan met de ruimte die binnen het kader van de NPR 9998 bestaat, zowel voor beoordelingen vanuit de NCG als bij een beoordeling in eigen beheer. De voorwaarden komen voort uit de ervaring en kennis die de NCG de afgelopen jaren, samen met de ingenieursbureaus, heeft opgedaan binnen de versterkingsoperatie.

#### *2.7. Verwijzing naar de begrotingswet ten behoeve van budget voor duurzaam herstel*

Het IMG is wettelijk bevoegd om mijnbouwschade te vergoeden die herleidbaar is tot de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de NAM. Het IMG vergoedt mijnbouwschade hierbij op basis van herstel van de schade in de oude toestand. Een eigenaar die zijn schade heeft hersteld kan bij een volgende beving opnieuw met schade wordt geconfronteerd.

Met de wet Versterken krijgt het IMG daarom een aanvullende bevoegdheid voor de uitvoering van duurzaam Herstel. Hiermee krijgt het IMG meer ruimte om - in daarvoor in aanmerking komende situaties - onderliggende oorzaken die zorgen voor het terugkeren van aardbevingschade, te verhelpen. Duurzaam herstel betekent daarbij niet dat het gebouw na het herstel tegen iedere aardbeving of bodembeweging bestand moet zijn. Het doel is om ervoor te zorgen dat de schade niet iedere keer terugkeert als er een (lichte) beving of bodembeweging plaatsvindt.

Met deze regeling wordt voorzien in een budget voor de uitvoering van duurzaam herstel, zoals voorgeschreven in het Amendement Mulder.<sup>12</sup> Het budget is opgenomen in de wet tot Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (XIII) voor het jaar 2022 (Stbl. 2022, PM).

### **3. Overgangsrecht**

Het overgangsrecht heeft betrekking op de volgende situaties:

- In de gevallen waarin al een aanvraag is ingediend voor een subsidie op basis van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen, wordt de aanvraag afgehandeld op basis van die subsidieregeling, zoals die luidde voor deze is ingetrokken. In het geval dat er een besluit is genomen op basis van die subsidieregeling en dat besluit moet worden herzien, wordt dit besluit genomen op basis van die subsidieregeling. Dezelfde redenering gaat op voor aanvragen die zijn gedaan onder de Beleidsregel tegemoetkoming zelf aangebrachte voorzieningen huurders Groningen of de Beleidsregel tegemoetkoming huurders, woningcorporaties en particuliere verhuurders aardbevingsgebied Groningen.
- In de gevallen waarvoor vóór de inwerkingtreding van de wet Versterken al een versterkingsbesluit was genomen op basis van het Besluit versterking gebouwen

---

<sup>12</sup> Kamerstukken, 2020-21, 35 063, nr. 43.



Groningen, maar nog geen aanvraag is ingediend voor een subsidie op basis van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen, neemt de NCG een besluit over de aanspraak op versterking en vergoeding van schade ten gevolge van de versterking op basis van deze regeling.

#### **4. Inwerkingtreding**

Deze regeling treedt in werking op hetzelfde tijdstip als waarop de wet Versterken in werking treedt.

#### **5. Verhouding tot andere wet- en regelgeving**

In deze regeling is onder andere de wijze opgenomen waarop de herbeoordeling en de toekenning van de bijbehorende vergoeding kan worden aangevraagd. Daarnaast kunnen eigenaren die kiezen voor herbeoordeling in aanmerking komen voor een subsidie voor de verduurzaming en de verbetering van hun gebouw. Dit wordt geregeld in de Subsidieregeling verduurzaming, onderhoud en verbetering gebouwen aardbevingsgebied Groningen<sup>13</sup>. Die subsidie kan worden aangevraagd bij het Samenwerkingsverband Noord-Nederland, die de regeling uitvoert namens de Minister van Economische Zaken en Klimaat.

#### **6. Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid**

[PM NCG: uitvoeringstoets]

Bij de totstandkoming van de typologie-aanpak is de NCG nauw betrokken geweest. De regeling is zodoende in nauwe samenspraak met de uitvoeringspraktijk uitgewerkt. Ook past de NCG de typologie-aanpak in de praktijk al toe op basis van het Besluit versterking gebouwen Groningen.

Als een eigenaar kiest voor versterking in eigen beheer, maakt hij daarvan melding bij de NCG. Indien de eigenaar voor versterking in eigen beheer in aanmerking komt, verstrekt de NCG handreikingen aan de eigenaar om het traject goed uit te kunnen voeren, zoals modelcontracten voor het contract met de aannemer en een handreiking ter uitvoering van de individuele beoordeling van een gebouw met de NPR 9998. Deze communicatie, gericht op het bevorderen van de uitvoering van de versterking in eigen beheer, is van belang aangezien het vergelijkbare en effectieve beoordelingen en maatregelen bevordert. Tot slot wordt aan de NCG, parallel aan de internetconsultatie, gevraagd om een uitvoeringstoets te doen op de regeling.

#### **7. Misbruik en oneigenlijk gebruik**

De versterkingsoperatie is ingrijpend en tijdrovend voor veel eigenaren en huurders van Groningen. Zij hebben bovendien niet gevraagd om aardbevingen en daardoor mogelijke onveiligheid van hun gebouwen. Het politiek-bestuurlijke uitgangspunt binnen de versterkingsoperatie is om ruimhartig te zijn, de eigenaren en huurders centraal te stellen en snelheid te stimuleren.<sup>14</sup> Zoals gesteld in de beleidsbrief van de Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat is het omgaan met het spanningsveld tussen snelheid en maatwerk, en tussen juridische deugdelijkheid en menselijkheid en ruimhartigheid, hierbij een uitdaging die continu balanceren vereist.<sup>15</sup> Voor zover mogelijk worden risico's op misbruik en oneigenlijk gebruik die voortvloeien uit deze regeling geadresseerd met beheersmaatregelen. Om invulling te geven aan het uitgangspunt van de menselijke maat en ruimhartigheid moet het Rijk een zekere mate van risico echter accepteren.

De doelgroep van beide soorten vergoedingen omvat eigenaren en huurders die de negatieve gevolgen ervaren van de versterking van een gebouw. Het gaat om een specifieke, en gesloten groep particulieren en ondernemers die op basis van het veiligheidsrisico van een gebouw geconfronteerd worden met versterking.

##### *Versterking in eigen beheer*

Bij eigen beheer is gekozen voor de betaling van derden met een trekkingsrecht. Hiervoor leveren eigenaren stukken aan waarna de NCG overgaat tot betaling aan de desbetreffende derden. Betalingen worden niet aan de eigenaar gedaan, maar aan de opdrachtnemers voor activiteiten in het kader van de versterking. Betalingen zijn rechtmatig als ze voldoen aan de voorwaarden uit het toegekende budget en zien op de activiteiten die daarin zijn opgenomen. De NCG doet een lichte toets op de ingediende facturen en bewijsstukken voorafgaand aan de uitbetaling. Doordat in het versterkingsbesluit al deelbudgetten voor de verschillende kostenposten zijn opgenomen, kan een ingediende factuur bij deze lichte toets naast het daarvoor vastgestelde budget worden gelegd.

<sup>13</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0045187/2021-06-01>.

<sup>14</sup> Kamerstukken II 2021/22, 35788 nr. 77.

<sup>15</sup> Kamerstukken II 2021/22, 33 529, nr. 948.

In deze regeling worden ook voorwaarden gesteld die bijdragen aan een goede contractpraktijk tussen eigenaar en opdrachtnemer. Ook worden er kwaliteitseisen gesteld aan de opdrachtnemer en de door de opdrachtnemer te leveren producten. Dit wordt gedaan door modelbepalingen voor te schrijven die onderdeel moeten zijn van de overeenkomst die een eigenaar aangaat met de opdrachtnemer. Hiermee wordt bijvoorbeeld geborgd dat opdrachtnemers bij versterking in eigen beheer werken met modelovereenkomsten en begrotingen conform NEN 2699. Daarnaast kunnen marktpartijen zich in het kader van versterken in eigen beheer registreren bij de NCG. Deze partijen geven op deze manier aan de voorkant inzicht in hun geschiktheid door informatie over de omvang (omzet e.d.), ervaring (referentieprojecten) en kwalificaties (zoals kwaliteits- en veiligheidscertificeringen.) Dit vergemakkelijkt het keuzeproces voor een eigenaar die de versterking in eigen beheer uit wil voeren.

Aan het eind van de versterking vraagt de bouwbegeleider een 'op norm verklaring' ter afronding van het dossier. Het kan voorkomen dat een 'op norm verklaring' ontbreekt als gevolg van fraude of misbruik, of vanwege een niet of deels geleverde prestatie conform de vooraf vastgestelde normen en afspraken. In zulke gevallen, houdt de NCG zich, met het oog op de redelijkheid, het recht voor een voorschot dat de eigenaar heeft gekregen, terug te vorderen of een resterende betaling aan de eigenaar niet uit te betalen.

Door eisen te stellen aan opdrachtnemers, de werkwijzen en de mogelijkheid tot controle worden de risico's rondom het trekkingsrecht beheerst. Voor de inrichting van het hele proces wordt gebruikgemaakt van de ervaring die reeds is opgedaan binnen het traject 'Eigenaar Kiest Bouwer'.

#### *Schade door versterken*

Om schade ten gevolge van de versterking te kunnen vergoeden moeten door een eigenaar of huurders bewijsstukken aangeleverd worden aan de NCG. Voor de vergoeding van schade is het een voorwaarde dat de eigenaar of huurder aannemelijk moet kunnen maken dat hij de schade heeft geleden ten gevolge van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen. De NCG zet zich ervoor in het onnodig opvragen van bewijsstukken zoveel mogelijk te voorkomen. Waar mogelijk werkt de NCG bijvoorbeeld met standaardbedragen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 bij de regeling. Omdat het gaat om een schadevergoeding is er geen verantwoording achteraf nodig. Het staat een eigenaar of huurder vrij hoe hij de schadevergoeding besteedt.

### **8. Gevolgen voor de regeldruk**

De paragrafen 3, 4, 5, 6, 7 en 9 van deze regeling hebben regeldrukgevolgen voor de eigenaren van gebouwen binnen de versterkingsopgave. In totaal zijn er circa 27.000 gebouwen binnen de versterkingsopgave. Circa 9000 van deze gebouwen voldoen inmiddels aan de veiligheidsnorm en ervaren dientengevolge geen regeldrukeffecten van deze regeling. Niet voor alle resterende eigenaren met een gebouw in het versterkingsprogramma zal echter sprake zijn van dezelfde regeldrukeffecten. De mate waarin regeldruk zich voordoet is namelijk afhankelijk van op welk moment het versterkingsproces eindigt, de situatie van het specifieke geval en de keuzes die de eigenaar maakt over de invulling van zijn versterkingsproces. In het algemeen zal het versterkingstraject echter tijd innemen die een eigenaar ook anders had kunnen besteden.

Het ontlasten en faciliteren van de bewoner heeft daarom veel aandacht binnen het aardbevingsdossier. Zo beperkt de NCG de regeldruk zoveel mogelijk door de eigenaar nauw bij het proces te betrekken en door de ondersteuning die de NCG biedt om eigenaren te ontlasten. De bewonersbegeleider speelt hierin een centrale rol door de eigenaar het hele proces te ondersteunen en samen met hem het proces te doorlopen. Daarnaast kunnen eigenaren op basis van artikel 13n, vijfde lid van de TwG, ook externe bouwkundige en financiële bijstand krijgen ter begeleiding bij hun versterkingstraject.

Zoals in de memorie van toelichting bij de wet Versterken<sup>16</sup> is aangegeven, is de inschatting dat de eigenaar minimaal 8 en maximaal 25 uur kwijt is aan kennisnemingskosten van wet- en regelgeving, beschikkingen en procedures. Deze inschatting omvat ook de kennisnemingskosten die voortkomen uit deze regeling, alsmede regeldruk door het moeten voorzien in stukken om bijvoorbeeld schade als gevolg van de versterking vergoed te krijgen. Voor het aantal van nog 18.000 resterende gebouweigenaren in het versterkingsprogramma komen de totale eenmalige kennisnamekosten bij een standaarduurtarief van €15,- uit tussen minimaal €2.160.000 en maximaal €6.750.000.

Uit deze regeling volgt ook dat een eigenaar in verschillende gevallen een door de NCG aangeleverd formulier, of bewijsstukken in moet dienen. Omdat het sterk afhangt van het specifieke geval wat de precieze regeldrukkosten zijn, is dit niet in algemene zin in te schatten. Het

---

<sup>16</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35 603, nr. 3

traject van versterken in eigen beheer zal echter altijd tientallen uren extra regeldruk betekenen ten opzichte van versterking via het publieke traject van de NCG. Deze extra uren zitten hem onder andere in de keuzes die de eigenaar zelf moet maken, bijvoorbeeld de keuze voor een aannemer. Wel is in het geval van versterking in eigen beheer voor de betaling van derden door middel van een trekkingsrecht gekozen. Hierdoor hoeft de eigenaar geen tijd te besteden aan de afhandeling van de betaling voor de kosten die door derden in rekening gebracht worden. Voor de berekening van de hieruit voortvloeiende regeldrukkosten wordt uitgegaan van 100 additionele uren aan regeldruk voor maximaal 1000 eigenaren die de keuze maken de versterking in eigen beheer volledig in eigen beheer uit te laten voeren. Hiermee komen de totale eenmalige regeldrukkosten die voortvloeien uit de keuze van een eigenaar om de versterking in eigen beheer uit te laten voeren bij een standaarduurtarief van €15,- uit op maximaal €15.000.000.

In onderhavige regeling is ook de reeds bestaande mogelijkheid tot herbeoordeling vastgelegd. Omdat het herbeoordelingstraject voor de meeste eigenaren bij inwerkingtreding van deze regeling reeds is afgerond is de verwachting is dat er slechts een beperkt aantal eigenaren nog regeldruk zullen ervaren. Wel is de regeldruk bij de keuze tot herbeoordeling zo beperkt mogelijk gehouden. Eigenaren die in aanmerking komen voor herbeoordeling zijn actief benaderd door de NCG. Bovendien wordt ook hier aan de eigenaar de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van een onafhankelijk adviseur die kan helpen met het maken van een weloverwogen keuze. Gezamenlijk worden dan de gevolgen van de verschillende keuzes in kaart gebracht en begrijpelijk gemaakt. Normaal gesproken zal een eigenaar vanaf het moment dat hij de brief met herbeoordelingskeuze heeft ontvangen tot het moment dat hij zijn aanvraag indient bij het SNN ongeveer vier uur kwijt zijn aan voortkomende regeldruk. Door bijzondere gevallen, zoals bij constructief verbonden panden, kan dit hoger uitvallen.

De bepalingen die zijn opgenomen in paragraaf 10 over beoordelingsmethoden zijn in eerste instantie gericht aan de NCG en de ingenieursbureaus die de beoordelingen van gebouwen namens de minister uitvoeren. Om die reden veroorzaken die bepalingen geen regeldruk.

## **9. Consultatie**

[ PM ]

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **§ 1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel 1.1**

Bij de begripsomschrijving van *adres* wordt verwezen naar artikel 1, onderdeel a, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Daarin is adres omschreven als: *een door het bevoegde gemeentelijke orgaan aan een verblijfsobject, een standplaats of een ligplaats toegekende benaming, bestaande uit een combinatie van de naam van een openbare ruimte, een nummeraanduiding en de naam van een woonplaats*. Wat een verblijfsobject is, is in artikel 1, onderdeel m, van die wet omschreven: *de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, dat onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is*.

Een *appartementsrecht* is volgens artikel 106, vierde lid, eerste volzin, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: *een aandeel in de goederen die in de splitsing van een onroerende zaak zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt*. Een appartementsrecht ontstaat dus indien een (flat)gebouw bij notariële splitsingsakte wordt onderverdeeld in kleinere gebruiksruidten. Deze moet volgens artikel 109, eerste lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek worden ingeschreven in de openbare registers.

*Openbare registers* zijn de registers met alle notariële akten die betrekking hebben op registergoederen in Nederland. Hierin worden onder meer de eigendom- en beperkte rechten (en beslagen) op registergoederen vastgelegd.

Een *vereniging van eigenaars* is een rechtspersoon waarvan iedere houder van appartementsrechten van rechtswege lid is.

## **§ 2 Verrijking risicoprofielen**

Deze paragraaf ziet op de verrijking van de risicoprofielen uit de seismische dreigings- en risicoanalyse. De grondslag voor het stellen van nadere regels is artikel 10b, vierde lid, van het Besluit.

### **Artikel 2.1**

#### *Eerste lid*

In het eerste lid is bepaald in welke gevallen de NCG overgaat tot een bijstelling van het risicoprofiel van een gebouw naar boven. Het gaat om de situatie waarbij er een gebouw is dat gelijksoortig is aan het gebouw met een normaal of licht verhoogd risico, dit gelijksoortige gebouw een hoger risicoprofiel heeft en dit gelijksoortige gebouw aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze voorwaarden zijn uitgeschreven in onderdeel a, b en c. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van het algemeen deel van de toelichting.

#### *Tweede lid*

Het tweede lid bevat twee extra situaties waarbij bijstelling van het risicoprofiel van een gebouw naar boven plaatsvindt. De voorwaarden hiervoor staan in onderdeel a en b.

#### *Derde lid*

In het derde lid is bepaald dat de NCG het risicoprofiel van een gebouw kan bijstellen. De NCG kan hiertoe overgaan als het IMG het gebouw aandraagt vanwege mogelijke aantasting van de constructieve veiligheid als gevolg van schade.

## **§ 3 Vergoeding beoordeling in eigen beheer**

Deze paragraaf heeft betrekking op het verstrekken van een vergoeding voor het uitvoeren van de beoordeling in eigen beheer door de eigenaar van een of meer gebouwen. De grondslag voor het stellen van nadere regels is artikel 13ia, achtste lid, van de TwG. De kwaliteit van de uitgevoerde beoordeling beïnvloedt het hele versterkingsproces. Het is in het belang van de eigenaar dat dit proces voorspoedig en zonder oponthoud verloopt en dat de beoordeling kwalitatief in orde is, zodat het gebouw na het versterkingsproces ook veilig is. Daarom is een aantal voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van de vergoeding.

### **Artikel 3.1**

#### *Eerste lid*

Dit lid bepaalt dat de NCG een vergoeding voor de beoordeling in eigen beheer alleen verstrekt als de overeenkomst tussen de opdrachtnemer en de eigenaar is opgesteld overeenkomstig de modelbepalingen beoordelingsfase in bijlage 1 bij deze regeling. Deze modelbepalingen zijn opgesteld om de kwaliteit van de beoordeling te waarborgen en zijn opgesteld in het belang van de eigenaar. De modelbepalingen moeten ongewijzigd worden overgenomen en waar nodig aan- of ingevuld worden. Het staat de eigenaar vrij om over zaken die niet in de modelbepalingen geregeld zijn aanvullende afspraken te maken.

#### *Tweede lid*

De NCG betaalt de vergoeding rechtstreeks aan de opdrachtnemer. Dat is degene die de kosten voor het uitvoeren van de beoordeling bij de eigenaar in rekening brengt. De uitbetaling loopt niet via de eigenaar. De uitbetaling van de opdrachtnemer vindt plaats op basis van facturen en bewijsstukken, hierbij wordt niet getoetst of de facturen en bewijsstukken zijn gebaseerd op bedrijfseconomische grondslagen en normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Dit is immers al op basis van artikel 3.3, eerste lid, onderdeel b gedaan op basis van de offertes of andere bewijsstukken.

Het uitbetalen van de vergoeding verschilt van het vaststellen van de vergoeding. Het vaststellen van de vergoeding vindt plaats op basis van artikel 3.3. Op dat moment wordt de hoogte vastgesteld van het totale bedrag dat kan worden vergoed voor de beoordeling. Dit wordt gebaseerd op bijvoorbeeld offertes. Bij uitbetaling worden de daadwerkelijk gemaakte kosten binnen deze vergoeding uitbetaald op basis van de uiteindelijke facturen van de beoordeling. Als dit bedrag lager uitvalt dan het vastgestelde bedrag, wordt alleen het daadwerkelijk bestede deel van het bedrag uitbetaald aan de opdrachtnemer. Het vastgestelde bedrag kan dus hoger zijn dan het bedrag dat op basis van artikel 3.2 wordt betaald aan de opdrachtnemer.

Als de vergoeding bijvoorbeeld op basis van offertes wordt vastgesteld op € 100.000, kan het zijn dat er uiteindelijk € 90.000 euro wordt uitbetaald aan de opdrachtnemer. Dit is het geval als er op

basis van de facturen blijkt dat er uiteindelijk maar € 90.000 euro aan daadwerkelijke kosten is gemaakt.

Het bedrag dat wordt betaald aan de opdrachtnemer, kan nooit hoger zijn dan het vastgestelde bedrag. Verdere toelichting staat in paragraaf 2.2 van het algemeen deel van de toelichting.

### **Artikel 3.2**

In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan de opdrachtnemer. De voorwaarden vragen een bepaald niveau van expertise bij de opdrachtnemer, wat essentieel is voor de veiligheid van de eigenaar en daarom in het belang van de eigenaar is.

### **Artikel 3.3**

#### *Eerste lid*

De vaststelling van de kosten voor de beoordeling vindt plaats op basis van de standaardbedragen die zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze regeling. Als er geen standaardbedragen voor de uitgevoerde activiteiten in de bijlage zijn opgenomen, worden offertes van derden en andere bewijsstukken gebruikt. Deze offertes en bewijsstukken moeten zijn gebaseerd op bedrijfseconomische grondslagen en op normen die in het maatschappelijke verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.

#### *Tweede lid*

De NCG kan in het geval waarin door bijzondere omstandigheden de vergoeding te laag is en dit leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, de vergoeding verhogen. Te denken valt aan situaties waarin de constructieve staat van een gebouw onverwacht complex blijkt, waardoor de kosten van de beoordeling hoger uitvallen.

#### *Derde lid*

Dit lid heeft betrekking op het uitvoeren van de beoordeling in eigen beheer bij projectmatige aanpak. Als een eigenaar meerdere gebouwen tegelijkertijd laat beoordelen, bijvoorbeeld een woningcorporatie, hoeft hij niet voor elk gebouw apart offertes of andere bewijsstukken aan te leveren.

### **Artikel 3.4**

Het eerste lid bepaalt dat de NCG de vergoeding voor beoordeling in eigen beheer helemaal of gedeeltelijk kan terugvorderen als blijkt dat de eigenaar bij het doen van de aanvraag voor de vergoeding, gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of waarvan hij kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren. De vergoeding is dan verstrekt op basis van onjuiste of onvolledige informatie en dit kan de eigenaar redelijkerwijs worden aangerekend. In dat geval kan deze vergoeding, gedeeltelijk of in zijn geheel, worden teruggevorderd.

Op grond van het tweede lid kan de NCG de vergoeding helemaal of deels terugvorderen als de eigenaar de vergoeding niet heeft gebruikt voor de doeleinden waarvoor hij hem heeft gekregen.

## **§ 4 Vergoeding ontwerp versterkingsmaatregelen in eigen beheer**

Deze paragraaf heeft betrekking op de vergoeding waarop de eigenaar aanspraak kan maken voor het opstellen van een overzicht van maatregelen, als is gebleken uit de beoordeling dat het gebouw niet aan de veiligheidsnorm voldoet. De grondslag voor het stellen van nadere regels is artikel 13ib, vierde lid van de TwG. Op basis van die beoordeling van het gebouw stelt de NCG vast of het gebouw aan de veiligheidsnorm voldoet. Als het gebouw niet aan de veiligheidsnorm voldoet, omvat de beoordeling ook het soort maatregelen dat genomen moet worden om het gebouw wel te laten voldoen aan die norm. De eigenaar stelt daarvoor een overzicht van maatregelen op, bedoeld in artikel 13ib, eerste lid. Het uitwerken van beoordeling naar een definitief ontwerp gebeurt in samenspraak met de eigenaar. Ook worden in de beoordeling de totale kosten geraamd van de benodigde versterkingsmaatregelen, inclusief de kosten voor bijkomende maatregelen die nodig zijn in verband met de versterkingsmaatregelen.

### **Artikel 4.1**

#### *Eerste lid*

Voor het verstrekken van de vergoeding voor het opstellen van een overzicht van maatregelen door de eigenaar, is het nodig dat de modelbepalingen ontwerpfase in bijlage 1 bij de regeling zijn gebruikt. Deze modelbepalingen zijn opgesteld in het belang van de eigenaar. De bepalingen zorgen ervoor dat het versterken in eigen beheer resulteert in een veilig gebouw en dat eigenaren ook bij versterking in eigen beheer worden beschermd tegen gevolgen van nadelige voorwaarden

die opdrachtnemers zouden kunnen hanteren. De bepalingen helpen de NCG om te komen tot een efficiënte en voortvarende afhandeling van de vergoedingsaanvragen. De opdrachtnemer en de eigenaar moeten daarom de modelbepalingen ongewijzigd overnemen en waar nodig aan- of ingevuld worden. Het staat de eigenaar vrij om over zaken die niet in de modelbepalingen geregeld zijn aanvullende afspraken te maken.

#### *Tweede lid*

Er is een uitzondering gemaakt voor het gebruik van de modelbepalingen door een toegelaten instelling. Een toegelaten instelling is een vereniging of stichting die als doel hebben alleen op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn, zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet. Te denken valt aan woningcorporaties. De verplichting om de modelbepalingen te hanteren, is bedoeld ter bescherming van eigenaren. Die bescherming hebben corporaties en soortgelijke instellingen als professionele partij niet nodig.

#### *Derde lid*

Dit lid is vergelijkbaar met artikel 3.1, tweede lid, met als onderscheidend element dat er in artikel 3.1 wordt gesproken over de uitbetaling van de vergoeding voor de beoordelingsfase en dat er in artikel 4.1 wordt gesproken over de uitbetaling van de vergoeding voor het ontwerp van de versterkingsmaatregelen. Voor verdere toelichting over de systematiek van dit lid, zie de toelichting bij artikel 3.1, tweede lid.

### **Artikel 4.2**

#### *Eerste lid*

Het eerste lid bepaalt de omvang van de vergoeding voor opstellen van het overzicht van maatregelen (definitief en technisch ontwerp) door de eigenaar.

In onderdeel a is opgenomen dat de kosten worden vergoed voor het laten maken van een definitief ontwerp, het laten maken van een technisch ontwerp en het natuurvrij laten maken van het gebouw. Onder het natuurvrij maken van het gebouw wordt verstaan maatregelen die ervoor zorgen dat vogels, vleermuizen en andere dieren hun slaapplek verlaten zonder dat ze kunnen terugkeren. Door dit tijdig te doen, worden zij niet door de versterkingswerkzaamheden overvallen en hebben ze voldoende tijd om een nieuwe en veilige slaapplek te vinden. Het natuurvrij maken van een gebouw gebeurt in het kader van de Wet natuurbescherming.

In onderdeel b is voorzien in de vergoeding van leges die de eigenaar moet betalen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen voor de geplande versterkingsmaatregelen voor zover deze niet al worden vergoed door de NCG aan het bevoegde gezag. In beginsel is de NCG immers op basis van de TwG het coördinerende bestuursorgaan voor het nemen van het versterkingsbesluit en voor het aanvragen van de benodigde vergunningen.

Op basis van onderdeel c komen ook andere kosten die de eigenaar heeft gemaakt in het kader van de voorbereiding van de versterkingsmaatregelen voor vergoeding in aanmerking. Anders dan de kosten, bedoeld in onderdeel a en b, moet de eigenaar wel aantonen dat die kosten noodzakelijk zijn voor de voorbereiding van de versterkingsmaatregelen. De NCG moet voorafgaand aan het maken van de kosten over de noodzakelijkheid ervan oordelen. Voorbeelden van zulke kosten zijn kosten die een eigenaar moet maken in het kader van private kwaliteitsborgen, bijvoorbeeld kosten voor onderzoeken die moeten worden uitgevoerd zoals sonderingen, of onderzoeken naar asbest of kosten vanwege de erfgoedstatus van het gebouw.

#### *Tweede lid*

Een eigenaar die (een deel) van de ontwerpfasen in eigen beheer uitvoert, kan een tegemoetkoming krijgen voor de kosten van het inschakelen van een bouwadviseur. Deze bouwadviseur moet beschikken over de benodigde expertise om zo de kwaliteit van het advies dat de eigenaar ontvangt te borgen. Voor woningcorporaties en andere toegelaten instellingen is de vergoeding van deze kosten niet mogelijk.

### **Artikel 4.3**

#### *Eerste lid*

De vaststelling van de vergoeding voor het opstellen van een overzicht van maatregelen wordt gebaseerd op overgelegde offertes van derden of andere bewijsstukken. Deze offertes en bewijsstukken moeten zijn gebaseerd op bedrijfseconomische grondslagen en op normen die in het maatschappelijke verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.

#### *Tweede lid*

De hoogte van de vergoeding is begrensd op 16,5% van de kosten voor de versterking van het gebouw zoals die geraamd zijn in de beoordeling. In de praktijk blijkt namelijk dat de kosten voor het maken van een definitief en technisch ontwerp niet hoger uitvallen dan die 16,5%. Als een eigenaar meerdere gebouwen tegelijkertijd versterkt in het kader van een projectmatige aanpak, bedraagt de vergoeding ten hoogste 16,5% van de geraamde kosten voor de versterking van alle gebouwen in het project.

#### *Derde lid*

Het tweede lid stelt de NCG in staat de vergoeding te verhogen als deze door bijzondere omstandigheden toch te laag is en dit leidt tot onbillijkheden van overwegende aard. Te denken valt aan de situatie waarin bijvoorbeeld de erfgoedstatus van het pand onverwacht veel hogere kosten met zich meebrengt voor het maken van het ontwerp. Ook valt te denken aan de situatie waar de kosten voor het voldoen aan de Wet natuurbescherming onverhoopt hoger uitvallen dan gepland.

#### **Artikel 4.4**

Het eerste lid bepaalt dat de NCG de vergoeding voor beoordeling in eigen beheer helemaal of gedeeltelijk kan terugvorderen als blijkt dat de eigenaar bij het doen van de aanvraag voor de vergoeding, gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of waarvan hij kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren. De vergoeding is dan verstrekt op basis van onjuiste of onvolledige informatie en dit kan de eigenaar redelijkerwijs worden aangerekend. In dat geval kan deze vergoeding, gedeeltelijk of in zijn geheel, worden teruggevorderd.

Op grond van het tweede lid kan de NCG de vergoeding helemaal of deels terugvorderen als de eigenaar de vergoeding niet heeft gebruikt voor de doeleinden waarvoor hij hem heeft gekregen.

#### **§ 5 Vergoeding versterking in eigen beheer**

Deze paragraaf gaat over het budget voor het in eigen beheer uitvoeren van de werkzaamheden ter uitvoering van de versterkingsmaatregelen die niet in opdracht van de NCG worden uitgevoerd. De grondslag voor het stellen van nadere regels is artikel 13j, eerste lid onderdeel b, van de TwG. Het definitieve en technische ontwerp zijn gereed en nu is de fase aangebroken van het uitvoeren van de werkzaamheden ter uitvoering van de versterkingsmaatregelen.

#### **Artikel 5.1**

##### *Eerste lid*

Voor het verstrekken van het budget is het nodig dat de modelbepalingen uitvoeringsfase in bijlage 1 worden gevolgd bij het opstellen van de overeenkomst tussen eigenaar en opdrachtnemer. Deze modelbepalingen moeten ongewijzigd worden overgenomen en waar nodig aan- of ingevuld worden. Het staat de eigenaar vrij om over zaken die niet in de modelbepalingen geregeld zijn aanvullende afspraken te maken.

Deze modelbepalingen zijn opgesteld in het belang van de eigenaar. De bepalingen zorgen ervoor dat het versterken in eigen beheer resulteert in een veilig gebouw en dat eigenaren ook in eigen beheer beschermd worden tegen de gevolgen van nadelige voorwaarden die opdrachtnemers zouden kunnen hanteren. De bepalingen helpen de NCG om te komen tot een efficiënte en voortvarende afhandeling van de vergoedingsaanvragen. Dit is in het belang van de eigenaar. De opdrachtnemer en de eigenaar moeten daarom de modelbepalingen ongewijzigd overnemen en waar nodig aan- of invullen. Het staat de eigenaar vrij om over zaken die niet in de modelbepalingen geregeld zijn aanvullende afspraken te maken.

##### *Tweede lid*

Er is een uitzondering gemaakt voor het gebruik van de modelbepalingen door een toegelaten instelling. Een toegelaten instelling is een vereniging of stichting die als doel heeft op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn, zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet. Te denken valt aan woningcorporaties. De verplichting om de modelbepalingen te hanteren, is bedoeld ter bescherming van eigenaren. Die bescherming hebben corporaties en soortgelijke instellingen als professionele partij niet nodig.

##### *Derde lid*

Dit lid is vergelijkbaar met artikel 3.1, tweede lid, met als onderscheidend element dat er in artikel 3.1 wordt gesproken over de uitbetaling van de vergoeding voor de beoordelingsfase en dat er in artikel 5.1 wordt gesproken over de uitbetaling van de vergoeding uit het budget beschikbaar voor

de uitvoering van de versterkingsmaatregelen in eigen beheer. De hoogte van dit budget wordt berekend op basis van artikel 5.2. Voor verdere toelichting over de systematiek van dit lid, zie de toelichting bij artikel 3.1, tweede lid.

## **Artikel 5.2**

### *Eerste lid*

Het eerste lid bepaalt hoe de maximale hoogte van het budget wordt bepaald. Het budget wordt vastgesteld op grond van de formule  $(1,5 \times h) + v - n$ . In deze formule staat de variabele 'h' voor de herbouwwaarde: het bedrag dat nodig zou zijn om het gebouw op precies dezelfde wijze opnieuw op te bouwen.

Onder de variabele 'v' vallen de kosten voor voorzieningen en installaties die ten gevolge van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen moeten worden vervangen of aangepast. Naast de uitvoering van de versterkingsmaatregelen zoals die zijn opgenomen in het versterkingsbesluit zijn er ook kosten om het gebouw ten gevolge van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aanbrengen van een nieuwe keuken als de bestaande keuken voor de uitvoering van de versterkingsmaatregelen moet worden verwijderd. Verder kan worden gedacht aan installaties en leidingen die ten gevolge van de versterking moeten worden vervangen, of aan schade die door de uitvoering van versterkingsmaatregelen is aangericht aan de tuin.

Onder de variabele 'n' vallen kosten voor de uitvoering van maatregelen die niet in eigen beheer en dus niet in het kader van de versterking plaats vinden. In het geval van sloop en nieuwbouw zijn dit de kosten voor dat deel van de sloop en nieuwbouw waarop de vergoeding betrekking heeft en dat niet in eigen beheer wordt uitgevoerd. Het gaat hierbij dus om kosten die worden gemaakt op initiatief van de eigenaar en geen verband hebben met de versterking. Een eigenaar kan hiervoor kiezen omdat deze het moment van versterking wenst te gebruiken om bijvoorbeeld eigen renovatiewensen direct mee te nemen.

In dit lid is dus ook bepaald op welke wijze de hoogte van het budget wordt bepaald bij sloop en nieuwbouw. Dit is voornamelijk van belang in het geval waar een eigenaar in plaats van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen toch kiest voor sloop en nieuwbouw en de extra kosten daarvan voor eigen rekening neemt.

### *Tweede lid*

Voor monumentale gebouwen is er geen sprake van sloop en nieuwbouw. Volgens het tweede lid vallen de kosten die gemaakt worden voor maatregelen die ten gevolge van de uitvoering van versterkingsmaatregelen genomen moeten worden voor het behoud van de monumentale waarde van een beschermd monument ook onder de variabele 'v' in de formule.

### *Derde, vierde en vijfde lid*

Veel voorkomende voorzieningen, installaties en maatregelen zijn opgenomen in de Groninger Maatregelencatalogus. Als een voorziening, installatie of maatregel daarop staat, wordt voor de kosten die meegenomen worden in het budget, gerekend met het bedrag dat daarvoor is opgenomen in de catalogus.

Het kan voorkomen dat het bedrag in de catalogus niet klopt in een concrete situatie. Vanwege de bijzondere omstandigheden van het geval kan dan in plaats van het bedrag dat genoemd is in die catalogus, het werkelijk benodigde bedrag worden aangehouden. Hierbij kan worden gedacht aan een situatie waarin tijdens de uitvoering van de versterkingsmaatregelen onverwacht asbest in een gebouw wordt aangetroffen. In zo'n geval zal het budget moeten worden verhoogd om de extra werkzaamheden te kunnen betalen die nodig zijn vanwege de asbest en zo het gebouw te kunnen laten voldoen aan de veiligheidsnorm.

In het geval dat voorzieningen, installaties of maatregelen nodig zijn die niet zijn opgenomen in de catalogus worden de kosten daarvoor vastgesteld op basis van de offertes van derden of andere bewijsstukken. Die offertes en bewijsstukken moeten zijn gebaseerd op bedrijfseconomische grondslagen en normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.

### *Zesde lid*

De eigenaar kan net als bij de ontwerpfase in eigen beheer, de kosten voor het inschakelen van een bouwadviseur ook vergoed krijgen. De bouwadviseur moet aan dezelfde eisen voldoen als bij de ontwerpfase in eigen beheer. Hij moet beschikken over de benodigde expertise. Voor woningcorporaties en andere toegelaten instellingen is de vergoeding van deze kosten niet mogelijk.



### **Artikel 5.3**

#### *Eerste lid*

De vaststelling van het budget wordt gebaseerd op overlegde offertes van derden of andere bewijsstukken. Deze offertes en bewijsstukken moeten zijn gebaseerd te zijn op bedrijfseconomische grondslagen en op normen die in het maatschappelijke verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.

#### *Tweede lid*

Het kan gebeuren dat het budget dat is vastgesteld, hoger is dan de kosten die uiteindelijk gemaakt worden voor de uitvoering van de versterking. In dat geval blijft het overgebleven deel van het budget onbesteed. Hier kan de eigenaar geen aanspraak meer op maken.

#### *Derde lid*

Dit lid heeft betrekking op het uitvoeren van de versterking in eigen beheer bij projectmatige aanpak. Als een eigenaar meerdere gebouwen tegelijkertijd laat beoordelen, bijvoorbeeld een woningcorporatie, hoeft hij niet voor elk gebouw apart offertes of andere bewijsstukken aan te leveren.

### **Artikel 5.4**

Het versterkingsbesluit, waarin het budget voor de uitvoering van de versterkingsmaatregelen in eigen beheer wordt vastgesteld, wordt genomen op het moment dat de uitvoering van versterkingsmaatregelen nog niet gestart is. Tijdens de uitvoering van de versterkingsmaatregelen kan blijken dat er toch extra kosten zijn. Om te voorkomen dat dit leidt tot vertraging en disproportionele regedruk kan de NCG bepalen dat het budget, zoals dit is opgenomen in het versterkingsbesluit, mag worden overschreden met een in dat besluit te bepalen percentage dat maximaal 10 procent mag zijn.

### **Artikel 5.5**

Het eerste lid bepaalt dat de NCG de vergoeding voor beoordeling in eigen beheer helemaal of gedeeltelijk kan terugvorderen als blijkt dat de eigenaar bij het doen van de aanvraag voor de vergoeding, gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of waarvan hij kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren. De vergoeding is dan verstrekt op basis van onjuiste of onvolledige informatie en dit kan de eigenaar redelijkerwijs worden aangerekend. In dat geval kan deze vergoeding, gedeeltelijk of in zijn geheel, worden teruggevorderd. Op grond van het tweede lid kan de NCG de vergoeding helemaal of deels terugvorderen als de eigenaar de vergoeding niet heeft besteed voor de doeleinden waarvoor hij hem heeft gekregen.

### **§ 6 Aanvraag voor het versterkingsbesluit wanneer voorbereiding is uitgevoerd in eigen beheer**

Deze paragraaf ziet op de situatie waarin een eigenaar de voorbereiding op het versterkingsbesluit, dat wil zeggen, het proces van beoordeling tot technisch ontwerp, in eigen beheer heeft uitgevoerd. De grondslag voor het stellen van nadere regels is artikel 13ja, vierde lid van de TwG. De eigenaar zal dan de uitkomsten van de voorbereidingsfase aan de NCG leveren, zodat deze een versterkingsbesluit kan nemen.

### **Artikel 6.1**

In dit artikel wordt opgesomd welke gegevens door de eigenaar in ieder geval overgelegd moeten worden bij de aanvraag van een versterkingsbesluit. Enkele worden hieronder toegelicht. Onderdeel a ziet op het uitvoeringsontwerp (hierna: UO), inclusief een kostenraming. Het UO bevat onder meer de uitvoeringstekeningen die kunnen worden gebruikt om aan onderaannemers duidelijk te maken wat er gebouwd moet worden. Hieronder vallen definitieve ontwerptekeningen, bestektekeningen en detailtekeningen. De kostenraming moet zijn opgesteld met detailniveau 6 van de NEN 2699:2017. De NEN 2699:2019 wordt uitgegeven door de Stichting NEN en is een norm die de indeling van investeringskosten en exploitatiekosten van onroerende zaken en hun onderlinge relatie weergeeft. In de kostenraming moet ook duidelijk worden gemaakt welke werkzaamheden in het uitvoeringsontwerp zogenoemde koppelkansen betreffen. Het gaat hier om maatregelen die niet noodzakelijk zijn om een gebouw aan de veiligheidsnorm te laten voldoen, maar die de eigenaar wel mee wil nemen in de versterking. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de financiering van deze koppelkansen.

Bij onderdeel c gaat het om een overdracht van schuldvordering, als bedoeld in artikel 13j, onderdeel b van de TwG.

In onderdeel d wordt de budgetaanvraag bij de NCG bedoeld, naar aanleiding waarvan het budget wordt berekend op een wijze als beschreven in artikel 5.2.

Een uittreksel van de Kamer van Koophandel, bedoeld in onderdeel e, van ten hoogste drie maanden oud op het moment waarop het overgelegd wordt, is nodig als de aanvrager een rechtspersoon is. Dit uittreksel bevat informatie over de rechtspersoon en zijn registratie bij de Kamer van Koophandel.

Met een getekend machtigingsformulier, opgenomen in onderdeel f, wordt een formulier bedoeld waarmee de persoon die de aanvraag doet voor de eigenaar of rechtmatig gebruiker van het gebouw wordt gemachtigd om in zijn naam de aanvraag te doen. De rechtmatige gebruiker is de huurder of andere gebruiker van een gebouw die geen eigenaar van het gebouw is. Meestal is dit degene die het gebouw huurt van de eigenaar (de huurder, of een onderneming die het gebouw huurt). Voor de leesbaarheid wordt in de toelichting het woord huurder gebruikt voor rechtmatig gebruiker.

## **§ 7 Vergoeding schade ten gevolge van de versterking**

Deze paragraaf gaat over de vergoeding van de schade die het gevolg is van versterking. De grondslag voor het stellen van nadere regels is artikel 10g, eerste lid, onderdeel c, van het Besluit en in artikel 13m van de TwG.

Naast de kosten voor activiteiten ter voorbereiding en ter uitvoering van de versterkingsmaatregelen kan een eigenaar of een huurder van een gebouw schade hebben die een direct gevolg is van de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen. Vanzelfsprekend komt schade slechts voor vergoeding in aanmerking als de eigenaar of huurder die schade daadwerkelijk heeft geleden. Ook moet er een causaal verband bestaan tussen de schade en de uitvoering van de versterkingsmaatregelen. De eigenaar of huurder is gehouden datgene te doen dat onder de omstandigheden redelijkerwijze van hem gevergd kan worden, om de schade te beperken. Weigert de eigenaar of huurder dit, dan kan dat gevolgen hebben voor de vergoeding die hij kan krijgen. In deze paragraaf is bepaald welke schade in aanmerking komt voor vergoeding en hoe de hoogte van die vergoeding bepaald wordt.

De vergoeding van schade waarop de eigenaar aanspraak kan maken wordt vastgelegd in het versterkingsbesluit. Binnen het versterkingsproces is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk wordt vastgelegd in één integraal versterkingsbesluit om complexiteit door meerdere besluiten te voorkomen. Maar als het voor de voortgang van de versterking noodzakelijk is dat financiële middelen worden verstrekt voordat het versterkingsbesluit is genomen, dan kan dit op basis van artikel 4:95 van de Algemene wet bestuursrecht. Een voorwaarde voor het voorzien in een zo'n voorschot is dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een verplichting tot betaling aan de ontvanger zal worden vastgesteld. De NCG bepaalt of een voorschot wordt verstrekt en houdt daarbij rekening met de noodzaak van een voorschot voor de voortgang van de versterking en de specifieke situatie van de eigenaar. Wanneer er schade ontstaat die op het moment van het nemen van het versterkingsbesluit nog niet was voorzien of niet te bepalen is, kan deze schade worden vastgelegd in een besluit dat wordt genomen als aanvulling op het versterkingsbesluit. De keuze van een eigenaar om zijn versterking in eigen beheer of door de NCG uit te laten voeren, heeft geen invloed op zijn recht op vergoeding van deze schade.

Ook huurders van een gebouw hebben recht op vergoeding van de schade ten gevolge van de versterking van het gebouw waar zij als bewoner of ondernemer gebruik van maken. Huurders ontvangen geen versterkingsbesluit dat aan hen is gericht, het is immers gericht aan de eigenaar van het gebouw. Daarom geldt dat de schade van huurders altijd vastgesteld wordt in een apart besluit dat aan hen gericht is en waar zij dus rechtstreeks een beroep op kunnen doen. Het vaststellen van de hoogte van de vergoedingen gebeurt doorgaans wel op dezelfde wijze.

Voor huurders van een woningcorporatie, de corporatiehuurders, geldt dat deze veel van de reguliere schadevergoedingen rechtstreeks van hun corporatie ontvangen, en niet via de NCG. Daarom komen corporatiehuurders in het versterkingsgebied niet in aanmerking voor vergoeding via deze regeling, behalve in het geval van zelf aangebrachte voorzieningen<sup>17</sup>. Dit is de uitwerking van de aparte afspraken die zijn gemaakt met de woningcorporaties over het rechte trekken van het verschil in vergoedingen tussen huurders en eigenaren.<sup>18</sup>

---

17

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2020/21, 33 529 nr. 808

## Artikel 7.1

### *Eerste lid, tweede en derde lid*

Op grond van het eerste lid kan de eigenaar vergoeding krijgen voor schade die optreedt ten gevolge van de voorbereiding en de uitvoering van de versterkingsmaatregelen.

Ingevolge het tweede lid, komt de eigenaar alleen in aanmerking voor de schade die optreedt ten gevolge van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen als **[PM]**

Het tweede en derde lid zien op vergoeding aan de huurder. Op grond van het tweede lid kan de huurder vergoeding krijgen voor schade die een direct gevolg is van de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen. De huurder moet aannemelijk maken dat er schade is of zal worden geleden. Het tweede lid is niet van toepassing als de huurder een corporatiehuurder is. Er zijn aparte afspraken gemaakt over de vergoeding voor schade van corporatiehuurders.

In het derde lid is bepaald dat schade door verlies van een voorziening die aard- en nagelvast is verbonden met het gebouw of een buitenruimte van het gebouw, alleen in bepaalde gevallen in aanmerking komt voor vergoeding aan de eigenaar. Die gevallen staan benoemd in de onderdelen a en b. Onderdeel a noemt een aantal voorzieningen op zoals een tuinhuis met fundering en een schutting. Onderdeel b regelt dat de vergoeding alleen wordt verstrekt als de huurder de voorziening zelf heeft aangebracht of deze tegen een financiële vergoeding van de vorige huurder heeft overgenomen. Het tweede en derde lid zijn niet van toepassing als de huurder een corporatiehuurder is. Er zijn aparte afspraken gemaakt over de vergoeding aan corporatiehuurders.

Hierna worden de meest voorkomende schadeposten toegelicht die aan de eigenaar op basis van het eerste lid en aan de huurder op basis van het tweede of derde lid voor vergoeding in aanmerking komen. In onderstaande opsomming wordt waar relevant ook aangegeven op welke wijze de vergoeding wordt vastgesteld: met standaardbedragen of met offertes en andere bewijsstukken, zoals bepaald in artikel 7.3. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op dat artikel. Daarnaast wordt in de opsomming soms aangegeven welke uitgangspunten de NCG daarbij hanteert.

- *Compensatie voor ongemak* voor de tijd die de eigenaar of huurder 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 huurder toegang verlenen tot het gebouw, waardoor hij moet thuisblijven en dus zijn normale werkzaamheden niet kan uitvoeren. Het is daarom redelijk hem te compenseren. Die compensatie wordt vastgesteld volgens de standaardbedragen die zijn opgenomen in tabel 2.2 in bijlage 2 bij deze regeling.
- *Tijdelijke huisvesting- of verblijfskosten*. Als de eigenaar of huurder tijdens de versterking van het gebouw niet thuis kan blijven wonen, kan hij kiezen voor de tijdelijke huisvesting die de NCG biedt of zelf tijdelijke huisvesting regelen. Kiest de eigenaar of huurder ervoor om zelf vervangende woonruimte te regelen krijgt hij hiervoor een vergoeding op basis van de standaardbedragen in bijlage 2.
- *Verhuiskosten*. Hieronder worden de kosten verstaan die de eigenaar of huurder 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.
- *Kosten voor vervangende kantoor- of bedrijfsruimte*. Als de ondernemer (de eigenaar of huurder) 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 kosten voor worden vergoed
- *Inkomensschade ondernemer*. Een ondernemer (eigenaar of huurder) die zijn bedrijfspand moet verlaten in verband met de versterkingsopgave, komt in aanmerking voor vergoeding van de inkomensschade die hij lijdt als direct gevolg van de versterking. Deze schade wordt berekend door de in de schadepriode gerealiseerde brutowinsten te vergelijken met de brutowinsten in een referentieperiode. Hierbij is de brutowinst de omzet minus de variabele kosten die direct met de omzet samenhangen. Aan een deskundige kan worden voorgelegd te bepalen wat een representatieve referentieperiode kan zijn. Gedacht kan worden aan de gemiddelde brutowinst als in een even lang durende periode als de periode waarover de versterking plaats zal vinden. 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 inkomensschade begroot, baseert zijn advies op verifieerbare jaarcijfers. Als 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 inkomensschade te berekenen.

- *Fiscale schade.* De eigenaar of huurder die als gevolg van de versterking negatieve fiscale gevolgen heeft, kan op basis van deze regeling voor deze kosten worden vergoed. Hierbij gaat het niet enkel om de fiscale schade door vergoeding van gevolgschade van de versterking, maar ook om eventuele negatieve fiscale kosten die een ondernemer heeft van het trekkingsbudget als gevolg van zijn (pro-rata) recht op vooraftrek van de BTW.
- *Verbruikskosten aannemer.* Deze post ziet op het verbruik van gas, water en elektra tijdens de bouwkundige versterking. De eigenaar of huurder die deze rekeningen moet betalen, kan aanspraak maken op een vergoeding. Dit is alleen mogelijk wanneer hier niet met een andere vergoeding, zoals voor tijdelijke huisvesting, in is voorzien. De vergoeding wordt berekend op basis van geschatte werkelijke kosten gekoppeld aan de duur van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen. Het werken met standaardbedragen is gezien het grote verschil tussen verschillende panden niet gewenst.
- *Kosten voor voorzieningen en vloer-, wand- en plafondafwerking.* Het kan voorkomen dat de eigenaar na de uitvoering van de versterkingsmaatregelen kosten moet maken om het gebouw in de oorspronkelijke staat terug te brengen en die kosten niet zijn meegenomen in het versterkingsbesluit. Het gaat hierbij om kosten voor voorzieningen zoals PM en kosten voor het aanbrengen van vloer-, wand- en plafondafwerking die moeten worden vervangen door de uitvoering van de versterkingsmaatregelen. Verder kan gedacht worden aan schade die door de uitvoering van versterkingsmaatregelen is aangericht aan de tuin. De vergoeding hiervoor wordt berekend op basis van offertes of andere bewijsstukken. In het geval van versterking in eigen beheer kunnen bepaalde kosten voor voorzieningen en vloer-, wand- en plafondafwerking op verzoek van de eigenaar ook onder het trekkingsrecht vergoed worden. Dit kan als de voorziening aard- en nagelvast aan het gebouw is of wordt verbonden, de kosten voor de voorziening hoger zijn dan € 10.000 en de opdrachtnemer die het werk vanuit het trekkingsrecht uit gaat voeren staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. In paragraaf 2.2.3 van het algemeen deel van de toelichting wordt nader ingegaan op het trekkingsrecht.
- *Zelf aangebracht voorzieningen huurders.* Een huurder kan ook vergoeding krijgen voor kosten voor verloren voorzieningen die zelf waren aangebracht (artikel 7.1 derde lid). Een huurder die als gevolg van de versterking een zelf aangebrachte voorziening verliest kan hiervoor vergoed worden. Deze vergoeding wordt berekend conform de werkwijze van de met deze regeling ingetrokken Beleidsregel tegemoetkoming zelf aangebrachte voorzieningen huurders Groningen. Dit betekent dat een huurder de keuze krijgt tussen een forfaitaire vergoeding en een opname. Deze opname kan worden uitgevoerd op basis van artikel 7.2, tweede lid, van deze regeling. *Huurderving.* Als 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 aan de eigenaar. 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. In een geval dat er al een vergoeding voor tijdelijke huisvesting aan de huurder wordt verstrekt kan de huur doorlopen en is huurderving dus niet nodig.
- *Hypotheekkosten.* 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 de notariskosten, boetes of hogere hypotheeklasten. De kosten worden vergoed op basis van door de eigenaar overgelegde offertes of declaraties.

- *Taxatie- en notariskosten.* 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.
- *Waardevermindering.* 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. De eigenaar kan uitsluitend vergoeding krijgen voor de waardedaling als gevolg van de versterking. 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. Opgemerkt wordt dat het hier alleen gaat om vergoeding van waardedaling als gevolg van de versterking, niet de waardedaling als gevolg van de gaswinning zelf. De waardedaling van gebouwen die ontstaat door de gaswinning betreft de waardedaling door de exploitatie van een mijnbouwwerk voor het Groningenveld of de gasopslag Norg. De eigenaar die de schade lijdt en voor compensatie in aanmerking wil komen, kan zich tot het IMG wenden.
- *Huurdersvergoedingen door corporaties.* Kosten die woningcorporaties (de eigenaar) als gevolg van de versterking maken voor het verstrekken van vergoedingen aan hun huurders kunnen op basis van deze regeling worden vergoed. Hierbij gaat het om een vergoeding voor ervaren overlast, een vergoeding voor het zelf regelen van tijdelijke huisvesting of een vergoeding voor nutsvoorzieningen en internetaansluiting. Ook kan een corporatie gecompenseerd worden voor de verhuis- en opslagkosten die zij heeft moeten maken ten gevolge van de versterking. Deze vergoedingen verstrekken de corporaties op basis van de afspraken die zijn gemaakt in het Akkoord gelijktrekken vergoedingen voor eigenaren en huurders.<sup>19</sup>
- *Vergoeding personele inzet.* Een coöperatie (de eigenaar) die eigen personeel inzet voor activiteiten waarvan een woningcorporatie kan aantonen dat ze noodzakelijk zijn voor de voorbereiding dan wel de uitvoering van de versterking of de sloop/nieuwbouw van het gebouw of van de in het project betrokken gebouwen kunnen hiervoor vergoed worden. Hieronder valt bijvoorbeeld de inzet van personeel voor het informeren van huurders over de voorgenomen versterking of sloop/nieuwbouw. Deze activiteiten zijn te vergoeden bij zowel de versterking per gebouw als bij de versterking per project.

#### *Vierde lid*

Omdat de schade verband moet houden met de voorbereiding of uitvoering van versterkingsmaatregelen, volgt ook dat als schade geen verband houdt met de voorbereiding of uitvoering van de versterkingsmaatregelen niet in aanmerking komt voor vergoeding. Dit principe is ondergebracht in het vierde lid. In dat lid is ook opgenomen dat de NCG met het oog op de redelijkheid en de billijkheid wél een vergoeding kan verlenen. Daarmee kan NCG ingrijpen in gevallen waar toepassing van dit vereiste leidt tot een onredelijke of onbillijke uitkomst.

#### *Vijfde lid*

Een eigenaar krijgt schade één keer vergoed, ook als hij via een andere weg ook aanspraak kan maken op vergoeding van dezelfde schade. Hierbij kan gedacht worden aan een eigenaar die ook een onderneming heeft in het gebouw dat versterkt moet worden. In dat geval krijgt hij een eenmalige compensatie voor bijvoorbeeld de tijd die hij moet vrijmaken voor de opname en beoordeling van het gebouw en de uitvoering van de versterkingsmaatregelen.

Corporatiehuurders komen niet in aanmerking voor vergoeding via deze regeling, behalve in het geval van zelf aangebrachte voorzieningen. Met de woningcorporaties in het aardbevingsgebied zijn aparte afspraken gemaakt over de vergoeding van corporatiehuurders die inhouden dat vergoedingen waar een corporatiehuurder voor in aanmerking komt aan hen worden verstrekt via hun woningcorporatie.

---

<sup>19</sup> Kamerstukken II 2020/21, 33 529, nr. 808.

## **Artikel 7.2**

### *Eerste lid*

Voor het vaststellen van de vergoeding worden de standaardbedragen die zijn opgenomen in bijlage 2 gehanteerd. Als er geen standaardbedragen zijn opgenomen in bijlage 2 die van toepassing zijn op de schade, worden offertes en andere bewijsstukken gehanteerd.

### *Tweede, derde en vierde lid*

Als de vergoeding niet met het eerste lid kan worden vastgesteld, dan schakelt de NCG een onafhankelijk adviseur in die een onafhankelijk advies uit zal brengen met betrekking tot de hoogte van de vergoeding.

De eigenaar of huurder kan zijn zienswijze geven over het advies van de adviseur. In dat geval beoordeelt de adviseur of het advies moet worden aangepast vanwege de zienswijze en zo ja, dan past hij dit aan. De NCG volgt het advies in principe op; mocht de NCG afwijken, wat een uitzondering zal zijn, dan wordt dit gemotiveerd. Dit volgt ook uit afdeling 3.7 uit de Algemene wet bestuursrecht maar is voor de volledigheid in het vierde lid bepaald.

### *Vijfde en zesde lid*

De NCG heeft de mogelijkheid om de vergoeding te verhogen. Ook kan de NCG bij vaststelling van de vergoeding rekening houden met de fiscale schade en negatieve effecten op toeslagen of uitkeringen die een direct gevolg zijn van het toekennen van de vergoeding.

## **Artikel 7.3**

Artikel 7.4 staat de NCG toe om het besluit over de vaststelling van de hoogte van de vergoeding uit te stellen totdat het versterkingsbesluit is vastgesteld, voor het geval de schade niet kwantificeerbaar is op het tijdstip waarop het versterkingsbesluit genomen wordt. Over de vergoeding van die kosten zal de NCG later een apart besluit nemen.

## **Artikel 7.4**

In dit artikel is bepaald dat de NCG het uitgekeerde bedrag van de aanspraak of de vergoeding helemaal of deels kan terugvorderen als de eigenaar of huurder gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. De NCG zal niet gaan terugvorderen als dit zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

## **§ 8 Verkorte termijn voor het nemen van een versterkingsbesluit**

Deze paragraaf bevat regels over de gevallen waarin de redelijke termijn van het nemen van een versterkingsbesluit maximaal zes maanden na de dagtekening van de beoordeling bedraagt en waarvoor deze termijn met maximaal zes maanden kan worden verlengd. De grondslag voor het stellen van nadere regels is gelegen in de artikel 13j, derde lid van de TwG en artikel 10g, vijfde lid van het Besluit.

### **Artikel 8.1**

In de gevallen waarin de beoordeling of een gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm plaatsvindt met de typologie-aanpak, kan de NCG sneller een versterkingsbesluit te nemen. Deze beoordeling duurt namelijk korter dan met een individuele beoordeling volgens de NPR 9998. Daarom geldt in die gevallen een termijn van maximaal zes maanden voor het nemen van het versterkingsbesluit. De NCG kan deze termijn eenmaal verlengen met zes maanden. De termijn voor een individuele beoordeling volgens de NPR 9998 is één jaar.

## **§ 9 Herbeoordeling**

Deze paragraaf bevat regels over welke gebouwen die al eerder zijn beoordeeld op basis van het Besluit versterking gebouwen Groningen, in aanmerking komen voor herbeoordeling en de tegemoetkoming voor de herbeoordeling. De grondslag voor het stellen van nadere regels is artikel 22b, vierde en zevende lid, van de TwG.

### **Artikel 9.1**

In dit artikel wordt het tijdstip bepaald dat aangeeft tot wanneer een beoordeling van het gebouw kan hebben plaatsgevonden om in aanmerking te komen voor een herbeoordeling. Het tijdstip is 1 januari 2022, omdat dat het moment was waarop alle beoordelingen op basis van de NPR9998:2018 tijdvak 2 of een eerdere versie van de NPR 9998 zijn gedeeld met de respectievelijke eigenaren.

## Artikel 9.2

In dit artikel wordt geregeld welke eigenaren recht hebben op een herbeoordeling van hun gebouw om vast stellen of het gebouw aan de veiligheidsnorm voldoet en zo niet, welke maatregelen genomen moeten worden om het gebouw aan die norm te laten voldoen. Dit is alleen het geval voor gebouwen die beoordeeld zijn op basis van NPR 9998. De NPR 9998 is een model dat aangeeft aan hoe een gebouw aan de veiligheidsnorm kan worden getoetst. Hiervoor worden gebouwen in een computermodel nagebouwd. Het model toetst of het gebouw aardbevingsbestendig is. Als een gebouw niet aan de veiligheidsnorm voldoet, kunnen in het model maatregelen aan een gebouw worden toegevoegd om te beoordelen of het met die maatregelen wel aan de norm voldoet. Uiteraard is in de NPR 9998 rekening gehouden met de kans op bodembewegingen ten gevolge van de gaswinning. Als de gaswinning wordt verminderd en helemaal stopgezet, zal dit ook effect hebben op de kans op (ernstige) bodembewegingen en dus zullen er ook minder veiligheidsrisico's voor gebouwen zijn. Daarom is de NPR 9998 meermaals geactualiseerd. Op dit moment wordt de NPR 9998:2020 toegepast. Daarnaast heeft TNO een typologische beoordelingsmethode uitgewerkt. Bij toepassing van de typologische beoordelingsmethode worden gelijksoortige gebouwen in typologieën ingedeeld. Per gebouw wordt, na een opname van het gebouw op locatie, bepaald of een gebouw tot een bepaalde typologie behoort. Vervolgens wordt aan de hand van een bij die typologie behorende zogenoemde vlekentabel of vlekkenkaart het gebouw beoordeeld of het aan de veiligheidsnorm voldoet. Als er versterkingsmaatregelen nodig zijn worden deze bepaald en in overleg tussen huurder en aannemer ingepast in een woning. Deze typologie-aanpak zorgt voor versnelling van de versterking van gebouwen in Groningen.

Een deel van de gebouwen in Groningen is in het verleden beoordeeld volgens de NPR 9998:2018 tijdvak 2 of een eerdere versie van de NPR 9998. Dit leidt ertoe dat bepaalde gebouwen volgens een verouderde beoordelingsmethodiek, gebaseerd op verouderde gaswinningsniveaus, niet zouden voldoen aan de veiligheidsnorm en er dus versterkingsmaatregelen getroffen zouden moeten worden, terwijl op basis van de actuele beoordelingsmethoden, waarbij rekening is gehouden met de vermindering en stopzetting van de gaswinning, deze gebouwen wel aan de veiligheidsnorm voldoen en dus niet versterkt moeten worden.

De mogelijkheid tot herbeoordeling zoals deze is beschreven in deze regeling vloeit voort uit de bestuurlijke afspraken van 6 november 2020<sup>20</sup>. De afspraken over de mogelijkheid tot herbeoordeling zien op de reguliere werkvoorraad van de NCG. Herbeoordeling is daarmee uitdrukkelijk niet mogelijk voor de scholen waarop het convenant 'Aardbevings- en toekomstbestendige scholenbouw'<sup>21</sup>, van toepassing is, voor de gebouwen waarvoor in het kader van zorgprogramma '(Bevings-)bestendige zorg in Groningen Toekomstperspectief en versterken'<sup>22</sup> is besloten tot vervangende nieuwbouw, voor de gebouwen waarop het 'Groninger Zorgakkoord'<sup>23</sup> van 11 maart 2019, van toepassing is en tot slot ook niet voor gebouwen die behoren tot industriële inrichtingen. *Eerste lid*

Op basis van het eerste lid wordt daarom aan de eigenaren van gebouwen die volgens een beoordeling op basis van de destijds gebruikte versie van de NPR niet aan de veiligheidsnorm voldeden, de mogelijkheid geboden om hun gebouw te laten herbeoordelen. Als de uitvoering van de versterkingsmaatregelen reeds is aangevangen, kan geen herbeoordeling meer plaatsvinden. Daarom is bepaald dat een verzoek tot herbeoordeling kan worden ingediend tot het moment dat een aannemingsovereenkomst of depotovereenkomst is gesloten.

### *Tweede lid*

Dit lid bepaalt dat een verzoek tot herbeoordeling van een gebouw dat is opgesplitst in appartementsrechten uitsluitend kan worden gedaan door de vereniging van eigenaars. Een gebouw dat is opgesplitst in appartementsrechten heeft immers altijd een aantal gemeenschappelijke delen zoals de fundering, de muren, het dak en de gemeenschappelijke ruimten. Als zo'n gebouw versterkt moet worden, kan dit niet per adres plaatsvinden, maar moet het hele gebouw versterkt worden. Daarom is het logisch dat de vereniging van eigenaars beslist of ze wil vasthouden aan het versterkingsadvies dat gebaseerd is op een gedateerde beoordelingsmethodiek of kiest voor een herbeoordeling van het hele gebouw.

<sup>20</sup> Kamerstukken II 2020/21, 33529, nr. 830.

<sup>21</sup> <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/documenten/richtlijnen/2016/oktober/28/convenant-scholenprogramma>

<sup>22</sup> <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/documenten/rapporten/2018/oktober/8/rapport-bevingsbestendige-zorg-in-groningen>

<sup>23</sup> <https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/documenten/convenanten/2019/03/11/het-groninger-zorgakkoord>

### *Derde lid*

Een verzoek tot herbeoordeling wordt gedaan bij de NCG met gebruik van een standaardformulier. Als een eigenaar geen verzoek doet, zal de NCG uiteraard ook de eigenaar wijzen op zijn recht tot herbeoordeling door het formulier met een duidelijke toelichting naar hem op te sturen of het formulier bij een oriënterend gesprek aan de eigenaar te geven. De NCG zal met de eigenaar de gevolgen van zijn keuze voor het vasthouden aan het verouderde versterkingsadvies of de herbeoordeling van zijn gebouw doornemen.

### *Vierde lid*

Het verzoek kan worden ingediend bij de NCG tot en met het tijdstip dat vermeld is in de brief waarmee het formulier is verstrekt aan de eigenaar. Daarvoor is gekozen vanwege twee redenen. Ten eerste is het van belang bij gebouwen die constructief met elkaar verbonden zijn, waarbij de versterkingsmaatregelen slechts kunnen worden uitgevoerd als de met elkaar constructief verbonden gebouwen samen worden versterkt. Een bouwwerk is volgens de Handleiding bij de catalogus van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen van het Kadaster een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid als het slopen ervan redelijkerwijs geen aangrenzende bouwkundige constructies zal doen instorten. In dat geval moet een einddatum aan het indienen van een verzoek tot herbeoordeling uitsluitend geven of de eigenaren vasthouden aan het liggende versterkingsadvies of kiezen voor herbeoordeling. Ten tweede is het opnemen van een einddatum noodzakelijk om de herbeoordeling en de eventuele versterkingsmaatregelen te kunnen uitvoeren volgens het plan van aanpak van de gemeente. De eigenaar moet altijd voldoende tijd krijgen om een afgewogen keuze te kunnen maken. Daarom is in dit lid bepaald dat de eigenaar in ieder geval een termijn van zes maanden heeft tussen het toezenden of uitreiken van het formulier en het moment dat het moet worden ingediend bij de NCG.

### **Artikel 9.3**

In dit artikel is de berekening van de hoogte van de vergoeding vastgelegd. Deze bedraagt € 13.000 per adres. Deze tegemoetkoming wordt verstrekt door het Samenwerkingsverband Noord-Nederland<sup>24</sup> namens de minister en een aanvraag voor de tegemoetkoming kan daar worden ingediend. Bij de aanvraag moet de eigenaar het besluit tot herbeoordeling toevoegen dat hij van NCG heeft ontvangen. Bij de toelichting op artikel 1.1 is aangegeven wat onder "adres" wordt verstaan. Daarbij is aangegeven dat het adres onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen, zoals koop en verkoop. Dat betekent dat een gebouw dat bouwkundig is gesplitst in adressen, maar niet kadastraal is gesplitst, maar één keer in aanmerking komt voor de tegemoetkoming. Wanneer een gebouw is gesplitst in appartementsrechten moet de daarbij horende akte van splitsing op 6 november 2020 zijn ingeschreven in de openbare registers om de adressen in aanmerking te laten komen voor de tegemoetkoming.

### **§ 10 Beoordeling veiligheid en bepalen maatregelen versterking**

Deze paragraaf bevat nadere regels over de manier waarop moet worden bepaald of een gebouw aan de veiligheidsnorm voldoet, en als het daar niet aan voldoet, hoe de soort maatregelen moet worden bepaald. De grondslag voor het stellen van nadere regels is gelegen in de artikelen 1 en 10f, eerste en vierde lid, van het Besluit, die hun basis vinden in artikel 13h van de wet.

#### **Artikel 10.1**

Als onderdeel van de beoordeling of een gebouw aan de veiligheidsnorm voldoet, vindt een opname op locatie plaats. Bijlage 3 bevat een checklist voor het doen van een opname van een gebouw dat naar verwachting aan een typologie kan worden toegevoegd. De checklist is gebaseerd op bijlage C van het TNO-rapport Typologie-gebaseerde beoordeling van de veiligheid bij aardbevingen in Groningen – Typologisch toedelen. Dit rapport is nog niet definitief en het nummer en de publicatiedatum kunnen daarom nog niet worden vermeld. Wanneer het rapport af is, zal het zijn te raadplegen op de site van de NCG.

#### **Artikel 10.2**

De typologieën zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze regeling. Per typologie staan de relevante seismische kenmerken genoemd. Het gebouw moet aan alle kenmerken van de typologie voldoen om onder die typologie te vallen. De volgende seismische kenmerken kunnen van belang zijn bij de toedeling van een gebouw aan een typologie.

---

<sup>24</sup> [www.snn.nl](http://www.snn.nl)



### *Kenmerken die van toepassing zijn bij alle typologieën*

Materiaal van het constructiesysteem: Het gaat hier om het materiaal van de constructie die de seismische krachten afdraagt. In zijn algemeenheid kan het materiaal van de constructie bestaan uit, staal, beton, metselwerk en/of hout. Bij materiaal van de constructie wordt onderscheid gemaakt tussen richting X en richting Y. Hiermee definieert degene die het gebouw opneemt de lengte- en breedterichting voor de toedeling.

Type constructiesysteem: Bij dit kenmerk gaat het erom met welk systeem in een constructie wordt gezorgd voor de afdracht van de in dit geval seismische krachten, waardoor de stabiliteit van het gebouw wordt bereikt. Net als bij het materiaal van de constructie is hier ook sprake van richting X en richting Y.

Aantal bouwlagen: Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in. Bij het bepalen van het aantal bouwlagen worden voor de in bijlage 4 opgenomen typologieën souterrains, kelders, en vlieringen niet meegeteld. Een eventueel aanwezige zolder blijft ook buiten beschouwing voor het bepalen van het aantal bouwlagen, maar wordt in bijlage 4 wel benoemd. Deze ruimtes blijven daarmee buiten beschouwing voor het bepalen van het aantal bouwlagen. Een zolder is de bovenste bouwlaag (verdieping) van een gebouw die mogelijk bewoonbaar is en zich onder een hellend dak bevindt. Maar wanneer de hoogte van de opgaande wanden die een vloer met een hellend dak aansluiten meer dan 1000mm bedraagt, is sprake van een bouwlaag. Een vliering is de bovenste bouwlaag die niet bewoonbaar is, en doorgaans alleen voor opslagdoeleinden wordt gebruikt. Aanvullend wordt bij het aantal bouwlagen in het geval van een hellend dak bij vrijstaande woningen aan het ingenieursbureau gevraagd om de goothoogte vast te leggen.

Vrijstaand of (seriematig) geschakeld: Een gebouw kan vrijstaand of geschakeld zijn. Bij geschakelde bouw kan onderscheid worden gemaakt tussen seriematig geschakelde gebouwen (zoals rijtjeswoningen die met hetzelfde bouwsysteem binnen hetzelfde bouwproject zijn gerealiseerd, of twee-onder-een-kapwoningen) en niet-seriematig geschakelde gebouwen (bijvoorbeeld binnenstedelijke woningen).

### *Kenmerken die van toepassing zijn bij staal als materiaal van de constructie*

Maximale breedte, maximale lengte en maximale hoogte: Het gaat om maatvoering van het gebouw. Uitgegaan wordt van die punten waar de gebouw het breedste, hoogste en langste is.

Dakvorm: Een gebouw kan verschillende dakvormen hebben. Te denken valt aan platte daken, lessenaarsdaken, golvende daken en daken met een knik.

Gevelinvulling: De invulling van een gevel van een gebouw kan op verschillende manieren zijn vormgegeven, bijvoorbeeld metaal, glas of hout.

Gewicht van de gevel en gewicht van het dakpakket: Het gaat hier om gewicht van de gevels en het gewicht van het dakpakket, uitgedrukt in Kn/m<sup>2</sup>.

### *Kenmerken die van toepassing zijn bij metselwerk als materiaal van de constructie*

Materiaal vloer tweede bouwlaag of tweede en hogere bouwlagen (ten minste 80%): Het gaat hier om het materiaal van de vloer van de tweede (en hogere) bouwlaag. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hout en beton.

Opbouw metselwerk in gevel: Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen metselwerk-typologieën met gevels van steensmuren met en zonder spouw.

Percentage openingen in langsgevel eerste bouwlaag: Het gaat bij dit kenmerk om de totale lengte van de openingen in de maatgevende doorsnede van een gevel, gedeeld door de totale lengte van de desbetreffende geveldoorsnede. Maatgevend betekent in dit verband de doorsnede met het hoogste percentage gevelopeningen, aangezien die doorsnede voor de toedeling van het gebouw aan een typologie bepalend is.

Op basis van de seismische kenmerken zijn er verschillende typologieën te onderscheiden, die vallen binnen verschillende typologiegroepen. Deze groepen en typologieën worden hieronder beschreven.

#### *Typologiegroep Staal-A*

De typologiegroep STAAL-A beschrijft gebouwen met een stalen draagconstructie die in de regel bedrijfshallen zijn. Deze bedrijfshallen hebben één bouwlaag en een rechthoekige plattegrond. Het gaat zowel om geschakelde, seriematige bouw als om vrijstaande bedrijfshallen. Ze hebben een vlak of geknikt dak en een stalen of lichtgewicht gevelinvulling. De breedte en de lengte van de hal

moeten minstens 10 meter zijn en de hoogte minstens 4 meter om onder deze typologie te kunnen vallen. Het gewicht van de gevel mag niet meer zijn dan 0,30 kN/m<sup>2</sup> en het gewicht van het dak mag niet meer zijn dan 0,50 kN/m<sup>2</sup>. Ook mogen er geen significante constructies of massa's aanwezig zijn, zoals zonnepanelen.

#### *Typologiegroep Metselwerk-A*

Deze typologiegroep betreft geschakelde seriematige metselwerkgebouwen van een of twee bouwlagen. De typologieën binnen deze typologiegroep zijn Metselwerk 1 en Metselwerk 2. In Groningen komt (seriematige) geschakelde bouw van metselwerkoningen (in een rij of twee-onder-een-kap) veelvuldig voor. Voor Metselwerk1 en Metselwerk2 zijn telkens negen kenmerken in bijlage 4 opgenomen. Bij beide is het kenmerk '*opbouw metselwerk in gevel*' van belang: het moet om spouwmuren gaan. Het kenmerk '*percentage openingen langsgevel*' is onderscheidend tussen Metselwerk1 en Metselwerk2. Bij Metselwerk1 moet het percentage openingen in de langsgevel lager zijn dan 85%, bij Metselwerk2 moet het 85% of meer zijn. Het voorgaande leidt tot de volgende typologieën voor geschakelde, seriematige metselwerkgebouwen met een of twee bouwlagen:

- geschakelde, seriematige metselwerkgebouwen met een percentage openingen in de langsgevel onder de 85% vallen onder Metselwerk1;
- geschakelde, seriematige metselwerkgebouwen met een percentage openingen in de langsgevel van 85% of meer vallen onder Metselwerk2.

#### *Typologiegroep Metselwerk-C*

Deze typologiegroep bestaat uit vrijstaande woningen. De typologieën binnen deze typologiegroep zijn Metselwerk5, Metselwerk6 en Metselwerk7. Er zijn veel vrijstaande metselwerkgebouwen in Groningen. De kenmerken '*opbouw metselwerk in gevel*' en het '*materiaal vloer tweede bouwlaag*' zijn onderscheidend tussen de typologieën Metselwerk5, Metselwerk6 en Metselwerk 7. Het voorgaande leidt tot de volgende typologieën voor vrijstaande metselwerkgebouwen:

- vrijstaande gebouwen met een steensmuur-gevel, zonder spouwmuur, en houten vloeren op de tweede bouwlaag vallen onder Metselwerk5;
- vrijstaande gebouwen met een gevel met een spouwmuur en betonnen vloeren op de tweede bouwlaag vallen onder Metselwerk6;
- vrijstaande gebouwen met een gevel met een spouwmuur en houten vloeren op de tweede bouwlaag vallen onder Metselwerk7.

#### *Typologiegroep Metselwerk-D*

Deze typologiegroep bestaat uit woonblokken met drie tot vijf woonlagen. De typologie binnen deze typologiegroep heet eveneens Metselwerk-D; de naam van de typologiegroep en de typologie is dus hetzelfde. Deze typologie omvat voornamelijk gebouwen met meerdere appartementen. Typerende voorbeelden zijn portiekflats en woongebouwen met beneden- en bovenwoningen.

#### *Typologiegroep Beton1*

Deze typologiegroep beschrijft gebouwen met een ter plaatse gestorte betonnen draagconstructie. De typologieën binnen deze typologiegroep zijn Beton1a, Beton1b en Beton1c.

Beton1a is een typologie voor geschakelde laagbouw van één of twee bouwlagen met als materiaal ter plaatse gestort beton waarbij een gewapende wand-vloer verbinding aanwezig is.

De typologieën Beton1b en Beton1c betreffen gebouwen van ter plaatse gestort beton die vergelijkbaar seismisch gedrag vertonen als gebouwen van metselwerk. In Nederland is voor gebouwen met dragende wanden van beton een bouwwijze gangbaar waarbij geen wapening wordt toegepast in de wand-vloerverbinding. Dit komt tot uitdrukking in het kenmerk '*constructiesysteem*', waarbij voor zowel Beton1b als Beton 1c sprake is van schijfwerking zonder gewapende vloer-wand verbinding. Typologie Beton1b is van toepassing op seriematige bouw en Beton1c ziet op vrijstaande bouw.

#### *Typologiegroep Prefab*

Deze typologiegroep beschrijft gebouwen van beton met een geprefabriceerde betonnen draagconstructie. De typologie binnen deze typologiegroep is Prefab1. Typologie Prefab1 beschrijft zowel seriematig geschakelde als vrijstaande gebouwen van twee bouwlagen met als constructiemateriaal geprefabriceerd beton.

### **Artikel 10.3**

In artikel 10.3 van deze regeling zijn enkele uitsluitingsgronden opgenomen. Als zo'n uitsluitingsgrond van toepassing is op een gebouw, hetgeen kan blijken tijdens een bouwkundige

opname, kan het gebouw niet typologisch beoordeeld worden. In zo'n geval is voor dat gebouw een individuele beoordeling nodig op basis van de NPR 9998. In sommige gevallen kan het zinvol zijn om een gebouw zodanig te herstellen of wijzigen dat een uitsluitingsgrond op dat gebouw niet meer van toepassing is.

De volgende uitsluitingsgronden zijn opgenomen:

*a. De bouwkundige staat van het gebouw is zodanig dat deze de constructieve samenhang negatief beïnvloedt.*

Bij deze uitsluitingsgrond gaat het om beschadigingen of degradaties van het gebouw die een negatief effect hebben op de bouwkundige staat van het gebouw. Het gaat om beschadigingen of degradaties die mogelijk leiden tot een verminderde constructieve samenhang. Constructieve samenhang is de wijze waarop constructieve elementen samenwerken en daarmee weerstand bieden aan de erop werkende krachten. Te denken valt aan een beschadiging aan metselwerkdragende delen, of scheuren in betonnen vloeren die duiden op een verlies aan constructieve samenhang.

Ook kwalitatief slechte verbindingen vallen onder deze uitsluitingsgrond, bijvoorbeeld:

- corrosie waarbij het oorspronkelijke materiaal (deels) verdwenen is;
- houtrot of ongedierte in houten constructiedelen;
- het losraken van opleggingen in metselwerk;
- het ontbreken van de verbindingen tussen wanden of tussen dakelementen en de kopgevel.

Het doet bij deze uitsluitingsgrond niet ter zake of aardbevingen de beschadiging of degradatie hebben veroorzaakt of dat er een andere oorzaak is. Het gaat er uitsluitend om of de bouwkundige staat zodanig is dat de constructieve samenhang negatief wordt beïnvloed, waardoor het gebouw zich bij een seismische belasting significant anders kan gedragen dan waar in de typologische modelberekeningen van uit is gegaan.

*b. Het gebouw heeft een hellend dakvlak en het dakvlak is onvoldoende in staat de seismische krachten over te dragen naar de stabiliteitselementen van de constructie.*

Als de schijfwerking in het vlak van het hellend dak onvoldoende is, heeft dit mogelijk een significant effect op het seismisch gedrag. Schijfwerking van het dakvlak is de mate waarin het dakvlak in staat is (in dit geval seismische) krachten evenwijdig aan het dakvlak af te dragen binnen de constructie. Een hellend dak moet in staat zijn de krachten op het dak en de kopgevels over te dragen naar de stabiliteitselementen van het constructiesysteem. De stabiliteitselementen zijn de elementen waar een constructie haar stabiliteit aan ontleent. Als dit alles onvoldoende is geborgd, kan het gebouw ander seismisch gedrag vertonen dan waar in de typologische modelberekeningen vanuit is gegaan. Als dit van toepassing is, kan het gebouw niet aan een typologie worden toegedeeld. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als het dakbeschot ontbreekt of is gemaakt van een materiaal dat onvoldoende stijf is. Voorbeelden van dergelijke materialen zijn textiel, plastic en hardboard- of zachtboardplaten.

*c. Een aan- of opbouw is aan of op het gebouw aangebracht die niet als ondergeschikt kan worden beschouwd.*

Of een aan- of opbouw wel of niet ondergeschikt is, hangt af van de oppervlakte van de aan- of opbouw en hoe deze zich verhoudt met de oppervlakte van het hoofdbouwdeel. Daarnaast speelt het aantal bouwlagen van zowel de aan- of opbouw als het hoofdbouwdeel een rol. Eveneens het materiaal en type van de draagconstructie waaruit de aan- of opbouw is opgebouwd is relevant.

*d. Een wijziging is aangebracht aan de draagconstructie van het gebouw ten opzichte van de oorspronkelijke draagconstructie, die een significant effect kan hebben op het seismisch gedrag van het gebouw.*

Te denken valt aan verbouwingen waarbij stabiliteitswanden zijn weggehaald of voorzien zijn van grote openingen. Daarnaast valt ook het realiseren van zware dakopbouwen waarmee een extra bouwlaag is gerealiseerd op de bestaande, oorspronkelijke bouwlagen onder de betreffende uitsluitingsgrond.

*e. Het gebouw is weliswaar niet constructief verbonden met een ander gebouw maar de onderlinge afstand tussen de gebouwen is zo klein dat bij een seismische belasting het gedrag van het ene gebouw, het gedrag van het andere gebouw kan beïnvloeden, waarbij een ondergeschikte aanbouw van een gebouw buiten beschouwing blijft.*

Deze uitsluitingsgrond is van toepassing op de situatie waarin twee gebouwen niet constructief met elkaar verbonden zijn, maar wel op zeer kleine afstand van elkaar staan. Het seismische gedrag van het ene gebouw kan het seismische gedrag van het andere gebouw beïnvloeden bij een aardbeving. In die gevallen is op beide gebouwen de uitsluitingsgrond van toepassing en worden beide gebouwen niet toegedeeld aan een typologie.

Bij het bepalen of de onderlinge afstand zo klein is dat deze uitsluitingsgrond van toepassing is, geldt als maatstaf dat de kleinste afstand tussen de gebouwen kleiner is dan 2% van de relevante hoogte van de laagste van deze twee gebouwen. Als de gebouwen gevels met goten hebben, wordt voor deze hoogte de gothoogte gehanteerd.

*f. Ten minste vijf vierkante meter van de oppervlakte van de vloer van de tweede bouwlaag of in het geval van Metselwerk-D ten minste vijf vierkante meter van de oppervlakte van de vloer van de tweede of hogere bouwlagen ontbreekt ten behoeve van een vide.*

In gebouwen met een vide ontbreekt de schijfwerking van de vloer deels. Hierdoor is de vloer mogelijk niet goed in staat seismische krachten door te geven aan stabiliteitselementen in de constructie. Hier kan sprake van zijn bij vloeren die voor meer dan 5 vierkante meter onderbroken zijn.

*g. Er is sprake van verschillende vloerniveaus van de tweede bouwlaag of in het geval van Metselwerk-D de tweede of hogere bouwlagen, waarbij het niveauverschil meer dan twintig centimeter bedraagt en geen van de vloerniveaus ten minste 90 procent van het vloeroppervlak van de beschouwde bouwlaag bedraagt.*

Als er sprake is van verschillende vloerniveaus kan dit net als in het geval van een vide een negatief effect hebben op de schijfwerking van de vloer. Hierdoor kunnen seismische krachten die op de vloer werken onvoldoende worden doorgegeven aan stabiliteitselementen in de constructie. Dit doet zich alleen voor bij een significant niveauverschil en bij een significant vloeroppervlak, namelijk meer dan twintig centimeter niveauverschil waarbij geen van de vloeren meer dan 90% van het oppervlak van de beschouwde bouwlaag bedraagt. Het betreft dan bijvoorbeeld *split level* woningen. Het gaat dus niet om een enkele traprede niveauverschil of een klein verhoogd oppervlak, omdat in die gevallen geen sprake is van onvoldoende schijfwerking van de vloer.

*h. Het gebouw een kwetsbaar inpandig rookkanaal heeft.*

In oudere, grotere gebouwen, zoals vrijstaande woningen in de typologieën Metselwerk5, Metselwerk6 of Metselwerk7, kan sprake zijn van relatief kwetsbare gemetselde inpandige rookkanalen die bij bezwijken een voortschrijdende instorting kunnen veroorzaken. Er is sprake van een kwetsbaar inpandig rookkanaal in twee situaties. Ten eerste kan het gaan om een gemetseld rookkanaal dat inpandig schuin is opgetrokken over een lengte van circa dan vijf meter of meer, en dat niet voldoende is ondersteund. Bijvoorbeeld in het geval een gemetseld rookkanaal alleen door een houten dakconstructie is gesteund. Ten tweede kan sprake zijn van een gemetseld rookkanaal dat inpandig verticaal is opgetrokken, waarbij de ongesteunde hoogte van het rookkanaal minimaal 20 keer groter is dan de breedte.

#### **Artikel 10.4**

Voor de typologie Staal-A wordt beoordeeld of het gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm op basis van de ontwerpdatum, locatie en afmetingen van het gebouw en de NPR 9998. De vlekentabellen zijn opgenomen in bijlage 5. Bijlage 5 bevat de voorwaarden, een stappenplan en de vlekentabellen die in acht moeten worden genomen bij de beoordeling. De bijlage maakt met toelichtende teksten duidelijk hoe de beoordeling in zijn werk gaat.

#### **Artikel 10.5**

Voor een gebouw dat aan een andere typologie dan Staal-A is toegedeeld en dat moet worden beoordeeld aan de hand van de typologie en de locatie, is met de bij die typologie behorende vlekkenkaart eenvoudig vast te stellen of het gebouw aan de veiligheidsnorm voldoet. Voor Staal-A geldt artikel 10.4 en vindt de beoordeling plaats aan de hand van onder andere de vlekentabellen in plaats van een vlekkenkaart. In bijlage 6 zijn de vlekkenkaarten opgenomen.

De vlekkenkaarten voor typologieën maken gebruik van een raster (een grid). Per vlakje van het raster staat aangegeven of een gebouw met die typologie aan de veiligheidsnorm voldoet of niet. Indien dit laatste het geval is, wordt er ten behoeve van het bepalen van de maatregelen in het blauw aangegeven of alle mogelijke maatregelen moeten worden beschouwd. Roze gekleurde vlakken geven aan dat kan worden volstaan met alleen het beschouwen van zogenoemde uit-het-vlak-maatregelen. Artikel 10.7, tweede lid, bevat regels hierover. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op dat artikel.

Wanneer een vlak roze noch blauw is gekleurd kan ervan worden uitgegaan dat het gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm. Wanneer een gebouw op de grens van de vlek ligt, wordt uitgegaan van het hoogste risico dat van toepassing is op die situatie. Concreet gezien wordt er in deze situatie van uitgegaan dat heel het gebouw niet aan de veiligheidsnorm voldoet en dat een volledige NPR-beoordeling noodzakelijk is.

Bij typologie Beton1b komt het seismische gedrag sterk overeen met dat van typologie Metselwerk2. Hetzelfde geldt voor typologie Beton1c en Metselwerk 7. Daarom komen de bijbehorende vlekkenkaarten ook overeen. Voor een gedetailleerdere versie van de tabellen en kaarten wordt verwezen naar <https://www.dashboardgroningen.nl/vlekkenkaart>.

## **Artikel 10.6**

Voor een gebouw dat niet kan worden toegedeeld aan een typologie, vindt een individuele beoordeling plaats volgens de NPR 9998. Voor deze beoordeling zijn er voorwaarden opgesteld voor de wijze waarop de NPR 9998 wordt toegepast. Deze zijn opgenomen in bijlage 7. De voorwaarden 1, 2, 5 en 8 van die bijlage worden hieronder toegelicht.

### *1. Grondonderzoek*

Als uit de bureaustudie volgt dat er onvoldoende relevante grondgegevens beschikbaar zijn, wordt het benodigde aanvullende grondonderzoek uitgevoerd.

### *2. Funderingen*

Voor funderingen regelen de voorwaarden in bijlage 7, onder 2, dat uitgebreid funderingsonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 8707+C1:2020, als daar aantoonbare technische argumenten voor zijn. De NPR 9998 gaat er namelijk vanuit dat de funderingen van bestaande gebouwen voldoen aan de NEN 8700-reeks. Wanneer dat zo is, én er wordt voldaan aan de criteria opgenomen in hoofdstuk 10 van de NPR 9998, voldoet de fundering aan de veiligheidsnorm. Voldoet een fundering echter niet aan de NEN 8700-reeks, dan moet de fundering in de staat waarin deze verkeert op de juiste wijze worden opgenomen in de seismische analyse. In tabel 7.1 is weergegeven onder welke voorwaarden uitgebreide beoordeling van de fundering nodig is en wanneer er vanuit mag worden gegaan dat de fundering voldoet. Wanneer uit een versterkingsadvies maatregelen volgen die een aanpassing van de fundering vergen (doordat dit onderdeel is van de betreffende versterkingsmaatregel of doordat herstel nodig is voor het voldoen aan de veiligheidsnorm), wordt de fundering aangepast als onderdeel van de versterking. De maatregelen voor versterking van de fundering worden opgenomen in het versterkingsadvies. De kosten voor de maatregelen voor versterking van de fundering worden meegenomen in de projectbegroting en gezien als onderdeel van de versterkingskosten. Wanneer er sprake is van een verzwakte fundering wordt herstel van de fundering alleen meegenomen in de versterking wanneer dit herstel nodig is om het gebouw te laten voldoen aan de veiligheidsnorm.

### *5. Meenemen van bij- of aanbouwen & niet-seismische, constructieve elementen*

In voorwaarde 5 is vastgelegd dat een bij- of aanbouw die in de gevolgklasse CC1b valt wordt meegenomen in de beoordeling. Deze gevolgklasse is in de NPR 9998 opgenomen en de NCG heeft een ondersteunende beslisboom ontwikkeld. Door de beslisboom bij de bureaustudie te doorlopen kan voorafgaand aan het opstellen van het (definitieve) inspectieplan bepaald worden of bijgebouwen en aanbouwen bij de inspectie wel of niet worden meegenomen. Bij het bepalen van de gebruiksduur is het feitelijk gebruik leidend. Voor schuren heeft de NCG de validatiechecklist schuren opgesteld. Daarnaast wordt in voorwaarde 6 geregeld dat niet-seismische, constructieve elementen van het gebouw in de beoordeling worden meegenomen.

### *8. Gebruikmaking van passende rekenmethodes*

Bij het doen van de beoordeling moet met voldoende mate van detail worden gewerkt om uit te kunnen sluiten dat een gebouw niet aan de veiligheidsnorm voldoet. Deze voorwaarde is gesteld om te voorkomen dat gebouwen enkel als onveilig worden verklaard op basis van een te conservatieve, niet precieze rekenmethode.

## **Artikel 10.7**

Het eerste lid bepaalt dat de soort maatregelen voor een gebouw van de typologie Staal-A, dat niet voldoet aan de veiligheidsnorm, wordt bepaald met de vlekentabel die in bijlage 5 is opgenomen en de NPR 9998. Bijlage 8 geeft hierbij de voorwaarden aan die in acht moeten worden genomen.

Uit het tweede lid volgt dat de bepaling van de soort maatregelen voor een gebouw dat aan een andere typologie dan aan Staal-A behoort, moet worden bepaald met de vlekkenkaarten en de NPR 9998. De vlekkenkaarten geven met de blauwe vlekken (alle soorten maatregelen in ogenschouw

nemen) en de roze vlekken (alleen de 'uit-het-vlak' maatregelen in ogenschouw nemen) aan welke soort maatregelen beschouwd moet worden. Bijlage 8 geeft hierbij de voorwaarden aan die in acht moeten worden genomen.

Op grond van het derde lid moeten de soort maatregelen worden bepaald met de NPR 9998 voor een gebouw waarmee met een individuele beoordeling is vastgesteld dat het niet aan de veiligheidsnorm voldoet. Ook dan moeten de voorwaarden in bijlage 8 in acht worden genomen.

Wat betreft de voorwaarden in bijlage 8 geldt het volgende.

Bij de toepassing van NPR 9998 geldt dat met voldoende toename van detail gewerkt moet worden om uit te kunnen sluiten dat een gebouw niet aan de veiligheidsnorm voldoet. Gedetailleerd werken is belangrijk om te kunnen bepalen wat de meest efficiënte maatregelen zijn, en overdimensionering te voorkomen. Men spreekt hierbij ook wel van de getrapte aanpak als rekenmethode die uitgaat van een toename van detail van de analyse (van NLPO/NLKA-rekenmethode tot aan de NLTH micro-rekenmethodiek) wanneer dat nodig is om te komen tot efficiënte versterkingsmaatregelen.

#### *Monumenten en erfgoed*

Voor het bepalen van de maatregelen wordt in bijlage 8 geregeld dat er rekening moet worden gehouden met de eventuele speciale status van een gebouw. Dit kan namelijk betekenen dat het bepalen van de maatregelen aan aanvullende regels gebonden is om de status van het desbetreffende gebouw te beschermen. Meer specifiek gaat het om de situatie waarin een gebouw is aangewezen als:

- Gemeentelijk monument. Dit betreft cultureel erfgoed dat van bijzonder belang is voor een gemeente vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Een dergelijk monument is opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.
- Gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Dit is een door de gemeente bepaald gebied met waardevolle structuren en elementen van historische waarde dat aangemerkt is als beschermd.
- Karakteristiek of beeldbepalend pand. Dit gaat om bepaalde gebouwen en bijzondere objecten die weliswaar niet beschermd zijn als monument, maar door de gemeente in het bestemmingsplan zijn aangewezen als karakteristiek of beeldbepalend. Deze gebouwen en objecten zijn waardevol vanwege hun ligging en zijn van belang voor het aanzicht en de identiteit van een gebied.
- Rijksmonument. Dit betreft monumenten of archeologische monumenten die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde.
- Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Dit betreft groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en door het Rijk zijn aangemerkt als beschermd.

#### *Groninger Maatregelencatalogus*

Voor het bepalen van maatregelen wordt in bijlage 8 vastgelegd dat binnen de versterkingsoperatie, wanneer dit kan, wordt gewerkt met de Groninger Maatregelencatalogus. Dit is een online catalogus met gestandaardiseerde versterkingsmaatregelen. Ingenieurs, aannemers, constructeurs en bouwadviseurs hebben toegang tot de catalogus. De catalogus helpt bij het samenstellen van een integraal versterkingsontwerp. Met de beschikbare informatie (onder andere detaillering, constructieve werking en - onderbouwing, varianten) helpt de catalogus ingenieurs en aannemers bij het kiezen en uitwerken van de meest geschikte versterkingsmaatregel. De catalogus is als webtool beschikbaar gesteld op [www.maatregelencatalogus.nl](http://www.maatregelencatalogus.nl).

### **Artikel 10.8**

De hanteren versie van de NPR 9998 is de NPR:9998:2020.

### **§ 11 Hoogte financiële middelen duurzaam herstel**

Deze paragraaf gaat over de hoogte van de beschikbare financiële middelen voor duurzaam herstel. De grondslag voor het stellen van regels hierover is opgenomen in artikel 2, tiende lid van de TwG.

#### **Artikel 11.1**

In dit artikel is bepaald dat de hoogte van de financiële middelen voor de uitgaven van het IMG voor het verstrekken van tegemoetkomingen in het kader van duurzaam herstel te vinden is in de begrotingsstaten van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat van het desbetreffende

jaar. Jaarlijks wordt hierin vastgelegd welk bedrag beschikbaar is voor tegemoetkomingen in het kader van duurzaam herstel voor dat jaar.

## **§ 12 Overgangsrecht en slotbepalingen**

### **Artikel 12.1**

#### *Eerste lid*

In het eerste lid is bepaald dat als op het moment van de inwerkingtreding van deze regeling de eigenaar al een aanvraag voor een subsidie op basis van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen heeft ingediend, maar daarop nog geen besluit is genomen, deze aanvraag afgehandeld wordt op basis van die subsidieregeling, zoals die luidde op de dag vóór inwerkingtreding van deze regeling.

#### *Tweede lid*

Op basis van artikel 22b, tweede lid, van de TwG wordt een versterkingsbesluit dat genomen is op basis van het Besluit, gelijkgesteld met een versterkingsbesluit op basis van die TwG. In de artikel 13j, eerste lid, van de TwG is bepaald dat in het versterkingsbesluit ook de aanspraak van de eigenaar wordt opgenomen. In die gevallen waarin wel al een versterkingsbesluit genomen is op basis van het, dat op basis van artikel 22b, tweede lid van de wet, gelijk wordt gesteld met een versterkingsbesluit als bedoeld in die TwG, bevat dit versterkingsbesluit nog niet de aanspraak. Daarom is in het tweede lid bepaald dat als er een versterkingsbesluit genomen is op basis van het Besluit maar nog geen aanvraag voor een subsidie op basis van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen is ingediend, de NCG een apart besluit neemt over de aanspraak van de eigenaar op basis van deze regeling.

#### *Derde en vierde lid*

In deze leden is bepaald dat als op het moment van de inwerkingtreding van deze regeling de eigenaar al een aanvraag voor een tegemoetkoming op basis van de Beleidsregel tegemoetkoming zelf aangebrachte voorzieningen huurders Groningen of de Beleidsregel tegemoetkoming huurders, woningcorporaties en particuliere verhuurders aardbevingsgebied Groningen heeft ingediend, deze aanvraag afgehandeld wordt op basis van die respectievelijke beleidsregels, zoals die luiden op de dag vóór inwerkingtreding van deze regeling.

### **Artikel 12.2**

De Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen, het Besluit versterking gebouwen Groningen, de Beleidsregel tegemoetkoming zelf aangebrachte voorzieningen huurders Groningen en de Beleidsregel tegemoetkoming huurders, woningcorporaties en particuliere verhuurders aardbevingsgebied Groningen komen te vervallen met ingang van de dag dat deze regeling inwerking treedt. Het intrekken van besluiten en beleidsregels heeft geen effect op aanvragen die zijn ingediend in de periode voor de inwerkingtreding van deze regeling.

### **Artikel 12.3**

#### **[PM: Overgangsrecht]**

**Artikel 12.4** Dit artikel bepaalt de citeertitel. Op basis van deze titel kan de regeling verkort worden aangehaald.

De Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat,

J.A. Vijlbrief