

AANVULLING BESTUURSAKKOORD 'VERTROUWEN OP HERSTEL, HERSTEL VAN VERTROUWEN'

De aardbevingen in Groningen veroorzaken schade, overlast en een veiligheidsrisico voor de inwoners in de regio. Een gezamenlijke inzet van de overheden in de regio is onontbeerlijk voor een effectieve aanpak van de aardbevingsproblematiek. Op 17 januari 2014 hebben het Rijk, de provincie Groningen en negen gemeenten in het gaswinningsgebied het bestuursakkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' afgesloten. Inmiddels is gebleken dat er een aanvulling op de afspraken van januari 2014 nodig is. Er zijn nog veel onzekerheden zijn over de aard en omvang van de problematiek. Partijen staan daarom voor een aanpak waarin de nodige flexibiliteit zit om in te spelen op voortschrijdende inzichten, opgedane ervaringen en nieuwe onderzoeksresultaten. Tegelijkertijd onderschrijven partijen de noodzaak om op korte termijn voortvarend aan de slag te gaan met schadeherstel en preventieve versterking van huizen. Vanuit die gezamenlijke overtuiging zijn Rijk, provincie en gemeenten de volgende aanvullende afspraken overeengekomen.

Veiligheid en normering bouwkundig versterken

Voor het aardbevingbestendig maken van woningen heeft het Nederlands Normalisatie-instituut een Nationale Praktijk Richtlijn (NPR) opgesteld. De stuurgroep impact assessment heeft geadviseerd om deze normen direct toe te passen bij nieuwbouw. Bij bestaande bouw adviseert de stuurgroep om een voorlopige norm te hanteren van eens in de 10.000 jaar. Partijen onderschrijven het advies van de stuurgroep [PM akkoord burgemeesters]. Er moet voortvarend aan de slag worden gegaan met zogenoemde no-regret versterkingsmaatregelen. Daarbij dient geprioriteerd te worden op objecten met het hoogste risicoprofiel.

Het eerst half jaar van 2015 wordt benut als leerperiode voor de toepassing van de richtlijn in de praktijk. Daarnaast wordt de NPR geconsulteerd onder technici. Ook stellen partijen een commissie in die een advies moet geven over de te hanteren normstelling en overschrijdingskans, alsmede over eventuele alternatieve benaderingen. De commissie zal bestaan uit drie bestuurders en drie deskundigen. Deze drie trajecten vormen de input voor de vaststelling van de NPR in september.

Het Rijk zal er voor zorg dragen dat, naast de normen voor woningen, op de kortst mogelijke termijn ook normen worden ontwikkeld voor nieuwbouw, verbouw en preventieve versterking van bedrijfsgebouwen, industriële installaties, infrastructuur en overige bouwwerken.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan het behoud van het cultureel erfgoed en de karakteristieke bebouwing, waaraan het gebied zijn kwaliteit en identiteit in belangrijke mate ontleent.

Bouwkundige versterking en achterstallig onderhoud

Er wordt een garantstellingsfonds ingericht voor het aanpakken van achterstallig onderhoud dat schadeherstel of een preventieve versterkingsopgave kan belemmeren. Woningeigenaren kunnen een beroep doen op het fonds als zijzelf de kosten van achterstalligonderhoud niet kunnen opbrengen. Bij verkoop van de woning betaalt de eigenaar het verschil terug uit de waardevermeerdering van de woning. Het fonds wordt gefinancierd ten laste van de raming voor preventieve versterking van woningen.

De kosten van het wegwerken van achterstallig onderhoud en het tegelijkertijd bouwkundig versterken, komen volledig ten laste van het garantstellingsfonds met dien verstande dat voor het geval dit leidt tot waardeverandering een gestandaardiseerde procedure wordt voorzien. Hiervoor geldt dat voorkomen moet worden dat eigenaren van te versterken objecten worden benadeeld, zowel financieel als qua functionaliteit en esthetiek van hun eigendom. Evenzeer mogen eigenaren geen onevenredig voordeel aan het preventief versterken ontleen. Nadeel zal op billijke wijze worden vergoed, onevenredig voordeel op billijke wijze worden verrekend.

Bij het opstellen van de regeling hiertoe worden de volgende aspecten betrokken:

- De waarde van de te versterken woning wordt getaxeerd voorafgaand aan de uitvoering van De bouwkundige versterking;

- De waarde van de te versterken woning wordt getaxeerd na uitvoering van de bouwkundige versterking;
- Bij waardevermindering heeft de eigenaar recht op een uitkering van het verschil;
- Bij substantiële waardevermeerdering (> 10%) zal het meerdere hierboven ten laste van de eigenaar worden gebracht;
- De eigenaar heeft de keuzemogelijkheid en het recht om het bedrag terstond te voldoen, dan wel te kiezen voor een afbetalingsregeling, dan wel te kiezen voor verrekening op het moment dat het object wordt verkocht;
- In het geval de eigenaar kiest voor verrekening op het moment dat het object wordt verkocht, zal nader bepaald moeten worden op welke wijze hierin tussentijdse autonome waardewijzigingen (ontwikkeling van woningprijzen) en overige waardewijzigingen (woningverbetering, schades etc.) worden verdisconteerd. Ook zal een voorziening moeten worden getroffen voor neveneffecten (bijvoorbeeld gevolgen voor opstalverzekering, WOZ).

Deze regeling zal nader worden uitgewerkt onder verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator met betrokkenheid van NAM en de Dialoogtafel.

Meerkosten nieuwbouw en verbouw

Het hogere bevingrisico kan leiden tot hogere bouw- en verbouwkosten voor zowel particulieren, bedrijven, instellingen als overheden. Het betreft hier meerkosten die voortvloeien uit regelingen, adviezen, richtlijnen en normen, die indiceren dat constructies van bouwwerken, installaties en infrastructuur zwaarder moeten worden uitgevoerd. Voor de meerkosten voor nieuwbouw in het risicogebied is reeds een budget beschikbaar van maximaal € 10 mln. Bezien zal moeten worden of dat voldoende is.

Bouwers en ontwikkelaars zullen niet in hun keuzemogelijkheden worden beperkt ten opzichte van bouwers en ontwikkelaars in gebieden die niet aan aardbevingen zijn blootgesteld, tenzij de ontwerpen leiden tot excessieve meerkosten die de redelijkheid te boven gaan. Bovendien dienen in de door partijen gezamenlijk te ontwikkelen regeling prikkels ingebouwd te worden om innovatieve bouwmethoden, die zowel preventieve versterking als eenzelfde functionaliteit en gebruikscomfort voor de eigenaar bieden, te stimuleren.

Partijen hebben het volgende afgesproken:

- Voor de korte termijn worden meerkosten bij nieuwbouw en verbouw ten gevolge van de normen voor aardbevingbestendig bouwen in de negen gemeenten die zijn aangesloten bij het bestuursakkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' vergoed;
- Er wordt onderzocht of een regeling voor de vergoeding van meerkosten bij de actuele contourenkaart van het KNMI kan aansluiten in plaats van deze te beperken tot de negen bij het bestuursakkoord aangesloten gemeenten. De regeling zal een looptijd hebben van tenminste 1 jaar. Hierover wordt in september een besluit genomen;
- Voor bouwprojecten waarvan de bouwvergunning op 1 februari 2015 al is afgegeven, zullen op grond van een tussenregeling de meerkosten in redelijkheid worden vergoed (<15%);
- Om stagnatie van nieuwbouwprojecten in de tussentijd te voorkomen is tevens afgesproken dat nieuwbouwprojecten waarvoor de bouwvergunning na 1 februari 2015 wordt afgegeven met terugwerkende kracht in aanmerking komen voor de regeling die vanaf september zal gelden;
- Eind mei vindt een ijkmoment plaats waarop wordt bezien of de afspraken voldoende werken en/of er knelpunten zijn die opgelost moeten worden.

Bovenstaande afspraak heeft geen betrekking op de stad Groningen. Met de gemeente Groningen worden aparte afspraken gemaakt die recht doen aan de bijzondere positie en specifieke vraagstukken van de stad.

Onder aansturing van de Nationaal Coördinator en met betrokkenheid van de akkoordpartijen, NAM en de Dialoogtafel zal studie worden verricht naar alternatieve, gelijkwaardige, efficiëntere (ver)bouwmethodes en de wijze waarop de toepassing hiervan kan worden bevorderd (eigenaren verleiden om op een bepaalde wijze, efficiënte en esthetisch te bouwen). Bij evaluatie van de

regeling die per 1 september gaat gelden wordt bezien op welke wijze op lange termijn met de meerkosten voor preventief versterken omgegaan dient te worden.

Woningmarkt

De bevingen hebben effect op de woningmarkt. Om de woningmarkt zo normaal mogelijk te laten functioneren en de sociale samenhang in het gebied te behouden, is een aantal afspraken gemaakt.

Eigenaren van onroerend goed in het bevingsgebied mogen in beginsel niet in een nadelige positie komen te verkeren ten opzichte van gebieden die niet aan aardbevingen zijn blootgesteld. De daarbij te hanteren parameters zijn de opbrengst van het onroerend goed en de verkoopduur in vergelijking met referentiegebieden.

Partijen zijn de volgende afspraken overeengekomen om ervoor te zorgen dat de woningmarkt in het bevingsgebied zoveel mogelijk hetzelfde functioneert als in referentiegebieden:

- Conform de afspraak in het bestuursakkoord van januari 2014 is er een regeling ingesteld om waardedaling van woningen in vergelijking met referentiegebieden te compenseren. Deze regeling wordt zodanig aangepast dat voorafgaand aan verkoop een waardebeoordeling gegeven wordt in overeenstemming met referentiegebieden, in plaats van taxatie achteraf. Dit biedt woningeigenaren meer zekerheid over de compensatie die zij kunnen verwachten na verkoop van hun woning. Een gecontroleerd verkoopproces wordt in de regeling nader vormgegeven, zodat voldoende prikkels aanwezig blijven en de woningmarkt niet wordt verstoord door deze regeling;
- Onderzocht wordt wat nodig is om de woningmarkt vergelijkbaar te laten functioneren als in het referentiegebied en de sociale samenhang in het gebied te behouden, op welke manier een opkoopregeling daaraan een bijdrage zou kunnen leveren en hoe een eventuele opkoopregeling zou kunnen worden vormgegeven.

De woningmarktontwikkeling wordt onder verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator Groningen aan permanent onderzoek onderworpen. Hierbij wordt ook betrokken de impact op woningfinanciering en –assurantie. Dit onderzoek zal worden begeleid door een commissie waarin stakeholders en expertise uit het gebied in zijn vertegenwoordigd.

Schadeloosstelling bewoners

Bewoners in het bevingsgebied die hun woning willen of moeten verlaten omdat:

- zij worden geconfronteerd met een buitengebruikstelling;
- zij een woning bewonen die redelijkerwijs niet preventief is te versterken en/of waarvan de kosten van preventief versterken de waarde van de woning ver overstijgen;
- anderszins niet vrijwillig of op verzoek van de overheid c.q. door of namens NAM gehoor geven aan een verzoek om hun woning te verkopen en/of te verlaten;

worden zodanig schadeloos gesteld dat zij in inkomens- en vermogenspositie geen nadeel ondervinden, analoog aan de regelingen die gelden bij onteigening. Dit zal ook gelden voor eigenaren van onroerend goed dat een gecombineerde woon/bedrijfsbestemming heeft.

Voor bouwwerken, niet zijnde woningen en gebouwen die een woon/bedrijfsbestemming hebben, zal een onderzoek worden gestart naar de wijze waarop eigenaren schadeloos gesteld kunnen worden als sprake is van waardevermindering, niet aanvaardbare veiligheidsrisico's en beperking van de gebruiksmogelijkheden. Op basis hiervan wordt een nadere regeling voor deze categorie bouwwerken vastgesteld, onder verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator Groningen en met betrokkenheid van NAM en de Dialoogtafel.

Inrichting publiek spoor

Partijen zijn van mening dat de tot nu gevolgde aanpak langs voornamelijk een civielrechtelijk (schade)spoor aanvulling en verbetering behoeft. De overheden hebben besloten tot de vorming van een deels gedeconcentreerde overheidsdienst die zal worden geleid door een Nationaal Coördinator. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn neergelegd in de notitie over publieke regie/Overheidsdienst Groningen die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. Financiering van de publieke regie c.q. de Overheidsdienst Groningen vindt plaats door het Rijk.

Aansprakelijkheid overheden en derden

De bevoegdheden en verantwoordelijkheden met betrekking tot de gaswinning zijn bij wet belegd bij het Rijk, als wetgever en vergunningsverlener, en NAM als vergunninghouder.

Dat laat onverlet dat andere rechtspersonen, waaronder gemeenten, verhuurders en instellingen aansprakelijk gesteld kunnen worden voor risico's en schades die voortkomen uit de door gaswinning geïnduceerde bevingen en bevingsrisico's. Op grond van het Burgerlijk Wetboek wordt deze aansprakelijkheid als een gegeven beschouwd.

Partijen erkennen dat de gevolgen van de aansprakelijkheid van de provincie, gemeenten of derde partijen zoals woningcorporaties of schoolbesturen niet voor hun rekening en risico kunnen komen indien er geen sprake is van verwijtbaar handelen. De kosten van de aansprakelijkheid komen in dergelijke gevallen ten laste van de middelen die voor schadeherstel beschikbaar zijn.

Effecten financiële huishouding gemeenten, provincie, waterschappen

De financiële huishouding van gemeenten, waterschappen en de provincie wordt beïnvloed door de effecten van de gaswinning. Dat manifesteert zich in hogere kosten door de inzet van menskracht en middelen alsmede in wijzigingen in de inkomsten en lastenverschuivingen in de belastingen die zijn gegrondvest op WOZ-waarde.

Daarom zal een gezamenlijk onderzoek worden verricht naar de effecten van de gaswinning op de financiële huishouding van gemeenten, provincie en waterschappen in het gebied, dat moet leiden tot aanbevelingen en maatregelen om optredend nadeel voor lokale en regionale overheden weg te nemen.

Waardevermeerdering en bijzondere gevallen

- Conform het akkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' zijn voor inwoners van de negen aangesloten gemeenten een interim-waardevermeerderingsregeling en een commissie bijzondere gevallen ingesteld. Partijen onderkennen dat de effecten van de aardbevingen voorbij de grenzen van deze gemeenten reiken. Daarom is het volgende afgesproken: Op grond van de ontwikkeling van de seismiciteit, zoals geconstateerd in het SodM-advies van december jl., kunnen inwoners van de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer met terugwerkende kracht tot het moment van het afsluiten van het bestuursakkoord aanspraak maken op de interim-waardevermeerderingsregeling en de commissie bijzondere gevallen, zoals die zijn ingesteld voor de negen gemeenten waarop het bestuursakkoord van januari 2014 betrekking heeft;
- Onderzocht wordt of een regeling op basis van actuele g-ringen/contourenkaart KNMI mogelijk is. Daarbij zal tevens worden gezien of voor nieuwe gevallen de evenredigheid tussen geleden schade en het beschikbare bedrag voor waardevermeerdering kan worden verbeterd. In september wordt hier een besluit over genomen;
- Bewoners die niet woonachtig zijn binnen de grenzen van de negen gemeenten die zijn aangesloten bij het bestuursakkoord en Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer, maar op grond van de nieuwe regeling vanaf september wel onder de regeling vallen, kunnen hier met terugwerkende kracht tot het moment van het afsluiten van het bestuursakkoord van januari 2014 aanspraak op maken.
- .

Uitgangspunt hierbij is dat de negen gemeenten die zijn aangesloten bij het bestuursakkoord van januari 2014 hiervan geen nadeel zullen ondervinden door 'verwatering' van het budget.

Specifieke aanpak voor de stad Groningen[PM korte verwijzing naar afspraken stad Groningen]

In de stad Groningen is sprake van specifieke problemen en opgaven die verbonden zijn aan de impact van de aardbevingen. De stad heeft vanwege de bevolkingsdichtheid en haar functie als spil in de regio (voor onder meer werk, zorg en onderwijs) een bijzondere positie. Dit vergt een specifieke, toegesneden aanpak. Daarom worden met de stad separate afspraken gemaakt. Ook met betrekking tot de publieke regie zijn deels specifiek afspraken voor de stad gemaakt. Deze zijn opgenomen in het aangehechte document over die publieke regie/Overheidsdienst Groningen.

Verjaringstermijn

De wettelijk vastgelegde verjaringstermijn voor mijnbouwprojecten is 30 jaar. Partijen zullen de relatie tussen de gaswinning en de geldende verjaringstermijn nader bekijken en bezien of er sprake kan zijn van knelpunten in relatie tot de verantwoordelijkheid van NAM voor het vergoeden van door de gaswinning veroorzaakte schade.

Kennisplatform

Er is veel nieuwe kennis nodig ten aanzien van de effecten van aardbevingen op onder andere de ondergrond, infrastructuur, woningbouw en de sociaal-economische en maatschappelijke structuur. Daarom is het wenselijk om naast de Overheidsdienst te komen tot een onafhankelijk publiek-privaat kennisplatform. Door het ontwikkelen van een strategische kennis- en innovatie-agenda kunnen kennisinstellingen en bedrijven worden uitgenodigd, aangespoord en gefaciliteerd om innovatieve oplossingen te creëren, waarmee de opgaven effectiever en doelmatiger het hoofd kunnen worden geboden en de economie en leefbaarheid in het gebied kunnen worden verbeterd.