

## Werkdag regelingen NCG - 18 februari 2016

Verslag 5.1.2e en 5.1.2e

### Algemeen

De sfeer was opbouwend, al begon de dag niet heel gelukkig toen de NCG kanttekeningen plaatste bij de strekking van de motie over de waardevermeerderingsregeling (zie onder). De NCG toonde echt een luisterend oor zonder de eigen voorstellen heilig te verklaren. Al waren er wel wat pittige discussiepunten. Zie hieronder.

### Regeling waardevermeerdering

De NCG (Jeroen de Boer) deed het voorkomen alsof er nog discussie mogelijk was over wat de regio graag wil. Volgens de NCG is er in het kabinet onduidelijkheid over de strekking van de motie en hebben Kamerleden dit ook niet altijd op het netvlies. De onduidelijkheid zou zijn dat vragen zouden bestaan over in welke vorm de regeling zou moeten worden voortgezet. Gaat het om voortzetting van de oorspronkelijke regeling, of alleen voor schade en niet voor koop/nieuwbouw en welk geografisch gebied? Voorgaande werd hem niet in dank afgenomen. De motie is klip en klaar en de regio weet precies wat ze wil: voortzetting van de oorspronkelijke regeling zonder geografische beperking, dus geldend voor de hele provincie Groningen. En het zou fijn zijn als de NCG partner van de regio wil zijn. Die indruk wordt niet altijd gewerkt zo bleek uit de reacties van het Gasberaad en de Groninger Bodembeweging.

### Opkoopregeling/waardeverminderingregeling

- De NCG wil een pilot voor het opkoopinstrument uitvoeren. Betreft het opkopen van 50 woningen in het 0,2 PGA gebied.
- De NCG (Jeroen de Boer) acht een algemene regeling voor bewoners die hun woning lastig krijgen verkocht niet in overeenstemming met het Meerjarenprogramma. Een pilot wel. De NCG wil hier op 7 maart in de stuurgroep een beslissing over nemen. En pas dan besluiten of OTB eventueel opdracht krijgt tot een nadere uitwerking. 5.1.2e 5.1.2e heeft hierover contact gehad met Geert Jan ten Brink (als trekker van het OTB onderzoek). Die ziet de opstelling van de NCG als obstructie en wil hierover overleg met gedeputeerde Eikenaar.
- Het voorstel om voor de woningen in het aardbevingsgebied de Moerdijkregeling toe te passen is met begrip ontvangen bij de betrokken NCG-medewerkers. Centraal element van deze regeling is dat vooraf van alle woningen een ruimhartige woningprijs wordt bepaald zonder het aardbevingseffect en dat de bewoners de garantie krijgen dat ze uiteindelijk hun woning voor deze prijs kwijt kunnen raken. Hierdoor krijg je rust en vertrouwen in het gebied en voorkom je een run op de opkoopregeling. Deze run zal wel ontstaan bij een opkoopregeling zonder garantie. Dan krijg je het effect: wie het eerst komt, die het eerst maalt. Net zoals nu bij de waardevermeerderingsregeling is gebeurd. Verder zal aan de opkoopregeling een flankerend beleid moeten worden gekoppeld gericht op het voorkomen van structurele leegstand en het bieden van de mogelijkheid aan eigenaren om hun verkochte woningen tegen een aantrekkelijke huurprijs te huren. De belangrijkste discussiepunten zijn nog: (1) hoeveel woningen moeten er jaarlijks door de NCG

worden opgekocht en (2) welke begrenzing kunnen we het best aanhouden voor het gebied waarvoor de regeling geldt. Hier zou OTB een advies over moeten uitbrengen.

- **5.1.2e** heeft met OTB contact gehad. Peter Boelhouwer kan half maart een startnotitie leveren op basis waarvan hoofdkeuzes kunnen worden gemaakt. Daarna kan door OTB de concrete uitwerking plaatsvinden in een regeling.

### **Regeling nieuwbouw**

Is voorlopig geparkeerd door de NCG. Onbegrijpelijk waarom. De regeling is immers klaar en wacht op uitvoering.

### **Regeling achterstallig onderhoud**

De principiële discussie is of eigenaren van woningen met achterstallig onderhoud die onveilig wonen en waarvan de woning versterkt moet worden zelf moeten opdraaien voor het achterstallig onderhoud of dat dit moet gebeuren door de veroorzaker van de aardbevingen: de overheid/NAM. De Groninger Bodembeweging vindt dat de veroorzaker de rekening moet betalen. En heeft dat ook duidelijk verwoord.

De regio heeft in de notitie aangegeven dat achterstallig onderhoud dat randvoorwaardelijk moet worden opgelost om te kunnen versterken aan de norm tot de versterkingskosten behoort. Achterstallig onderhoud dat aanvullend op de versterking, op verzoek van de eigenaar/bewoner wordt uitgevoerd komt in aanmerking voor bekostiging uit het fonds.

De NCG wijst erop dat de NAM en ook BZK aangeven dat de eigenaar de verantwoordelijkheid heeft onderhoud te plegen. Het college van B&W moet hierop toezien. Dat laatste gebeurt - net als in andere regio's - niet altijd adequaat.

Met andere woorden: je kunt de NAM niet verantwoordelijk houden voor het geheel van de kosten. Voor de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar moet een financiële mogelijkheid worden geboden.

De NCG heeft onderzocht of het mogelijk is de verantwoordelijkheden (NAM en eigenaar) te knippen, maar dat leidt niet tot een sluitende uitkomst. Daarom wordt nu voorgesteld de kosten als volgt te verdelen: NAM 60%, overheden 40%.

De Groninger Bodembeweging vindt dat je nu niet ineens scherp toezicht op de bouwregels kunt instellen, want dan benadeel je mensen nogmaals (ook tov andere regio's in Nederland). Bovendien: aan welke norm toets je? De GBB stelt 2 criteria:

- Je kunt pas eisen aan het onderhoud stellen als je dat ook zonder bevingegevaar zou kunnen
- Eea moet in lijn zijn met de gegroeide toezichtspraktijk van het bouw- en woningtoezicht

### **Schaderegeling**

Er zijn 2 arbiters en de ondersteuning (juridisch, administratief) is nog niet ingevuld. Deze 2 arbiters zijn (veel) te weinig om de volledige caseload aan te kunnen. De NCG stelt voor de arbiters alleen in te stellen bij gevallen vanaf 1 januari 2016.

Algemeen wordt opgemerkt dat het aanbrengen van een splitsing (voor/na 1-1-2016) leidt tot ongewenste rechtsongelijkheid. Bovendien: veel zaken van voor 1-1-2016 zijn zaken die bij de NAM liggen. Door de arbiter ook voor die zaken in te stellen, fungeert deze ook als 'stok achter de deur'.

Door te focussen op een goede schadebehandeling kan de gang naar de arbiter worden gekomen. Maw: richt de aandacht dus vooral ook op een goed schadebehandelingsproces. Het doel zou moeten zijn: met het inschakelen van 1 expert is het probleem opgelost.

De overeenkomst met de NAM, waarin ook is geregeld dat de NAM zich in beginsel conformeert aan de uitspraak van de arbiter, is nog niet gesloten. De NAM staat achter de regeling zoals die is opgenomen in het MJP.

Uitgangspunt van het MJP is dat het geen arbitrage is in de zin van de wet. De uitspraak is voor de burger niet bindend en de burger kan het geschil altijd in volle omvang laten toetsen door de rechter.

De arbiter kan alleen een juridisch oordeel geven over de partijen die zich hebben verbonden aan het oordeel van de arbiter. Stel in een situatie met complexe schade is ook stormschade. De arbiter kan iets zeggen over de aardbevingschade (NB: dit begrip zal in het MJP worden vervangen door het begrip wat in de novelle wordt gehanteerd: schade door bodembeweging), maar niet over de stormschade omdat de verzekeraar niet is gebonden aan de arbitrage. In een dergelijk geval is de burger aangewezen op de rechter. Dit duurt alleen lang en zoveel tijd is er niet bij complexe situaties.

Getracht wordt om met meer partijen, bv ook waterschappen, afspraken te maken zodat ook andere partijen gebonden zijn aan de uitspraak van de arbiter.

Vraagpunt van het Groninger Gasberaad was wat het kader is voor de arbiters. De arbiters zijn gebonden aan de wet, maar ook aan de regelingen die worden opgesteld? Of kan een arbiter in zijn uitspraak ook een regeling buiten werken stellen of de inhoud daarvan betwisten?

- De arbiters moeten zo snel mogelijk aan de slag. Begin met een laaghangend fruit ten einde zo snel mogelijk zoveel mogelijk mensen te helpen.
- Communiceer dat er maar beperkte capaciteit is voor de afhandeling van complexe gevallen door de arbiters waardoor de wachttijd lang is. Dit voorkomt teleurstelling achteraf. Het moet niet zo zijn dat de caseload te hoog is. Dit zorgt voor vertraging en een slecht imago.
- Zoek strategische publiciteit met de uitspraken van de arbiters.