

OVEREENKOMST

tussen de navolgende partijen:

- de Provincie Groningen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [***]
- het Ministerie van Economische Zaken, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [***]
- de gemeente Groningen,
- de gemeente Hoogezand-Sappemeer
- de gemeente Delfzijl,
- de gemeente Eemsum,
- de gemeente Slochteren,
- de gemeente Appingedam,
- de gemeente Menterwolde
- de gemeente Winsum,
- de gemeente Loppersum,
- de gemeente De Marne,
- de gemeente Bedum,
- de gemeente Ten Boer
- N.V. NAM, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [***]

Preambule

[Nader te formuleren ***]

NPR en bouwkundig versterken

Partijen constateren dat uit de thans beschikbare informatie kan worden opgemaakt dat:

- het niet mogelijk is om alle daarvoor in aanmerking komende gebouwen in het gebied dat is blootgesteld aan aardbevingen binnen een afzienbare termijn te versterken tot het niveau van de gangbare norm voor IPR van 10^{-5} ,
- het versterken van het gebouwenbestand zeer ingrijpende gevolgen zal hebben voor eigenaren en gebruikers van de gebouwen, voor de ruimtelijk-fysieke kwaliteit en bovendien veel sociaal-maatschappelijke impact zal hebben.

Naast een palet aan te treffen maatregelen, opgenomen in deze overeenkomst, achten partijen het wenselijk dat de potentiële impact op korte termijn door een aantal deskundige, onafhankelijke gezaghebbende personen nader wordt bestudeerd. Vragen die in dit kader beantwoord zullen moeten worden zijn:

- is er een beheersbaar en houdbaar programma bouwkundige versterking te ontwerpen dat uitzicht biedt op een aanvaardbaar veiligheidsniveau binnen een aanvaardbare termijn?
- zijn er andere concepten en methoden toepasbaar, waarmee in een kortere tijd en/of met minder impact een aanvaardbaar(der) veiligheidsniveau is te bereiken?
- welke flankerende maatregelen kunnen bijdragen aan het verhogen van het veiligheidsniveau, het verbeteren van de veiligheidsperceptie en het verminderen van de impact op eigenaren en gebruikers van gebouwen, evenals de impact op de ruimtelijk-fysieke en de sociaal-maatschappelijke structuren?
- kosten en financiering alternatieve voorstellen afgezet tegen niveau huidige voorstellen

De commissie zal bestaan uit [****] en verzocht worden binnen voor [****] te rapporteren aan de overheden die partij zijn bij deze overeenkomst.

Partijen constateren dat er nu nog geen bouwnormen in ontwikkeling zijn voor bouwwerken anders dan woningen. Het rijk zal er voor zorg dragen dat op de kortst mogelijke termijn normen worden ontwikkeld voor nieuwbouw, verbouw en preventieve versterking van bedrijfsgebouwen, industriële installaties, infrastructuur en overige bouwwerken.

Bouwkundige versterking en achterstallig onderhoud c.a.

Partijen constateren dat het bouwkundig versterken kan leiden tot waardeverandering van het object. Er kan:

- waarde worden toegevoegd, indien de versterking gepaard gaat met het wegnemen van achterstallig onderhoud, constructieve – of esthetische verbeteringen,
- waarde worden weggenomen, indien de versterking gepaard gaat met het beperken van functies, of esthetische verslechtingen.

Partijen spreken uit dat voorkomen moet worden dat eigenaren worden benadeeld, zowel financieel als in het aantasten van de functionaliteit en esthetiek van hun eigendom. Partijen spreken uit dat in het geval eigenaren een substantiële waardevermeerdering ontlenen uit het bouwkundig versterken, op billijke wijze dat voordeel kan worden afgeroomd.

Partijen komen overeen dat:

- de kosten van bouwkundig versterken volledig ten laste komen van NAM,
- voor het geval dit leidt tot waardeverandering op navolgende wijze hierin wordt voorzien:
 - de waarde van de te versterken woning wordt getaxeerd voorafgaande aan de uitvoering van de bouwkundige versterking,
 - bij de taxatie aan de hand van het bestek en het werk wordt vastgesteld of en in hoeverre de bouwkundige versterking leidt tot substantiële waardevermeerdering dan wel tot waardevermindering,
 - bij waardevermindering de eigenaar recht heeft op uitkering van het verschil,
 - in het geval de waardevermindering zijn grondslag vindt in ernstige beperkingen van de functies van het object en/of ernstige aantasting van de esthetiek, de eigenaar recht heeft op uitkoop,
 - bij substantiële waardevermeerdering (> 10 %) komt het meerdere hierboven ten gunste van NAM en/of Rijk op het eerstvolgende moment dat het object wordt vervreemd
 - onverminderd deze gedragslijn krijgt de eigenaar de keuzemogelijkheid en het recht om het bedrag terstond te voldoen, dan wel te kiezen voor een afbetalingsregeling, dan wel te kiezen voor bovenvermelde 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, nader bepaald zal moeten worden op welke wijze hierin tussentijdse autonome waardewijzigingen (ontwikkeling van de woningprijzen) en overige waardewijzigingen (woningverbetering, schades etc.) worden verdisconteerd; ook zal een voorziening moeten worden getroffen voor neveneffecten (bijvoorbeeld gevolgen voor opstalverzekering, WOZ).

Partijen besluiten voor de uitwerking van deze regeling een commissie van deskundigen in te stellen die het vertrouwen van partijen en de Dialoogtafel heeft. De commissie van deskundigen rapporteert aan de Nationaal Coördinator.

Meerkosten nieuwbouw en verbouw

Partijen erkennen dat het hogere bevingrisico kan leiden tot hogere bouw- en verbouwkosten voor zowel particulieren, bedrijven, instellingen, als overheden voor bijvoorbeeld het zwaarder uitvoeren van constructies van bouwwerken, installaties en infrastructuur.

Partijen onderkennen dat deze meerkosten niet ten laste van deze (rechts)personen mogen komen.

Partijen onderkennen dat, ongeacht het gegeven dat de Adviesregeling en de NPR, (rechts)personen niet dwingen tot het zwaarder uitvoeren van constructies, bouwers en ontwikkelaars redelijkerwijs gehouden zijn, uit onder meer de verantwoordelijkheid voor het bieden van voldoende veiligheid en het reduceren van aansprakelijkheid, tot het volgen van de adviezen, regelingen en richtlijnen en dat daarom redelijkerwijs deze meerkosten niet door hen gedragen dienen te worden.

Partijen komen overeen dat alle meerkosten die voortvloeien uit regelingen, adviezen, richtlijnen en normen, die indiceren dat constructies van bouwwerken, installaties en infrastructuur zwaarder moeten worden uitgevoerd, ten laste komen van NAM.

Partijen onderkennen dat er mogelijkheden zijn om de meerkosten van het zwaarder uitvoeren van constructies te beperken door het toepassen van onder meer andere bouwmethodes. Partijen zullen nader bezien of en in hoeverre het toepassen hiervan kan worden bevorderd. Een randvoorwaarde hierbij is wel dat bouwers en ontwikkelaars ten principale niet in hun keuzemogelijkheden mogen 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.

Partijen onderkennen dat met innovatie en het bevorderen van alternatieve, gelijkwaardige bouwmethodes de meerkosten kunnen worden beperkt.

Partijen spreken af dat, onder aansturing van de Nationaal Coördinator en met betrokkenheid van het Kwaliteitsteam en de Dialoogtafel, een studie zal worden gedaan naar alternatieve, gelijkwaardige efficiëntere (ver)bouwmethodes en de wijze waarop de toepassing hiervan kan worden bevorderd. Partijen spreken af dat de keuzemogelijkheid van (ver)bouwers niet op dwingende wijze wordt beperkt, tenzij sprake is van excessieve meerkosten die de redelijkheid te boven gaan. Dit vraagstuk zal in de studie worden betrokken.

Woningmarkt c.a.

Partijen onderkennen dat in het bevinggebied sprake is van toenemende verstoring van de markt voor onroerend goed. Partijen erkennen dat eigenaren van onroerend goed in het bevinggebied niet in een nadelige positie mogen komen te verkeren ten opzichte van gebieden die niet aan aardbevingen zijn blootgesteld. Dat betekent dat zij bij verkoop van onroerend goed tenminste dezelfde opbrengst moeten kunnen realiseren als ware de woningmarkt niet verstoord en dat zij deze opbrengst moeten kunnen realiseren binnen tenminste dezelfde verkooptijd als ware de woningmarkt niet verstoord.

Partijen onderkennen dat met de uitrol van het programma bouwkundig versterken een zeer lange periode is gemoeid, wat betekent dat veel woningeigenaren langdurig worden blootgesteld aan veiligheidsrisico's die de normen te boven gaan.

Partijen onderkennen dat daarom bewoners in de gelegenheid moeten worden gesteld om zich aan dat veiligheidsrisico te onttrekken, zonder daar nadeel van te ondervinden.

Partijen spreken af dat op zeer korte termijn een sluitend pakket aan maatregelen en voorzieningen wordt ontwikkeld, waarmee nadeel als gevolg van woningmarktverstoring volledig wordt gecompenseerd. Voorts wordt een voorziening getroffen voor bewoners van panden die zich aan het veiligheidsrisico willen onttrekken, om, zonder nadeel, te verhuizen naar een woning waar zij niet worden blootgesteld aan het risico. Dit zal geschieden onder

verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator, waarbij stakeholders en expertise uit het gebied zullen worden betrokken.

Partijen spreken af dat in ieder geval de volgende elementen onderdeel uitmaken van het pakket aan maatregelen en voorzieningen.

De woningmarktontwikkeling wordt onder verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator op degelijk en deugdelijk aan permanent onderzoek onderworpen. Dit onderzoek zal worden begeleid door een commissie waarin stakeholders en expertise uit het gebied in zijn vertegenwoordigd.

Iedere verkoper van onroerend goed krijgt de mogelijkheid om voorafgaand aan de start van het woningverkoopproces de waarde te laten taxeren. Onder waarde wordt verstaan de waarde die het object zou hebben in een onverstoorde markt, af te leiden uit de waarde(ontwikkeling) van referentiegebieden. Vervolgens wordt het object in een verkoopproces in de markt gezet. Dit verkoopproces vindt gecontroleerd plaats. Indien het onroerend goed na het verstrijken van een normaal te achten verkooptijd, te ontlenen aan de gemiddelde verkooptijd in vergelijkbare referentiegebieden, niet is verkocht, zal het worden opgekocht en voor herbestemming (bijv. verhuur, tijdelijke huisvesting, sloop, conservering) worden ondergebracht in een daartoe te stichten corporatie. In de corporatie zal ook het vastgoed worden ingebracht dat door of namens NAM wordt aangekocht in het bevangingsgebied Deze corporatie wordt aangestuurd door een bestuur waarin de rijk, provincie en NAM een vertegenwoordiger benoemen, eventueel aangevuld met onafhankelijke leden.

Partijen constateren dat het gewenst is een samenhangend pakket maatregelen (bijvoorbeeld in de vorm van verzekeringen, garanties, adequate informatie) te treffen die de koopbereidheid en het comfort bij woningkopers kunnen vergroten. Dit pakket zal worden ontwikkeld in samenwerking met stakeholders (zoals de makelaardij, notariaat, bouwers/ontwikkelaars en belangenorganisaties).

Schadeloosstelling bewoners

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

- zij geen uitzicht hebben op een bouwkundige versterking van hun woning binnen een aanvaardbare termijn van .. jaar,
- 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, een en ander op voet van de regelingen die gelden bij onteigening. Deze bepaling geldt ook 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.

Inrichting publiek spoor

Partijen onderkennen en erkennen dat de tot nu gevolgde aanpak langs voornamelijk een civielrechtelijk (schade)spoor aanvulling en verbetering behoeft.

De overheden hebben een akkoord bereikt over de vorming van een rijksdienst die zal worden aangestuurd door een Nationaal Coördinator. NAM heeft hier kennis van genomen en stemt hiermee in.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn neergelegd in het document [***] dat als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

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 operationeel bedrijf. Partijen onderkennen en erkennen dat andere rechtspersonen aansprakelijk gesteld kunnen worden voor risico's en schades die voortkomen uit de door gaswinning geïnduceerde bevingen en bevingsrisico's. Het gaat dan bijvoorbeeld om gemeenten, die verantwoordelijk en aansprakelijk zijn voor deugdelijke onderwijshuisvesting en woningbouwcorporaties die in de woningverhuur verantwoordelijk zijn voor het leveren van deugdelijke huisvesting en aansprakelijk kunnen worden gesteld als het verhuurde tekortkomingen (i.c. veiligheidsrisico's) klevan.

Partijen onderkennen en erkennen dat natuurlijke en rechtspersonen, anders dan rijk en NAM, niet met deze risico's en aansprakelijkheden mogen worden belast. Rijk en NAM garanderen daarom dat zij derden vrijwaren van de aansprakelijkheid, en voor zover dat niet mogelijk is garant staan voor de kosten en het wegnemen van nadeel die verbonden zijn aan de gaswinning en de daaraan verbonden schade en risico's in de meest brede zin van het woord.

Partijen zullen een commissie van deskundigen instellen die dit vraagstuk nader zal gaan onderzoeken en met voorstellen en aanbevelingen zal komen om natuurlijke en rechtspersonen te vrijwaren van aansprakelijkheid en risico's en het wegnemen van nadeel indien en voor zover deze middellijk of onmiddellijk verbonden zijn aan de gaswinning.

Programmatiese aanpak

Partijen onderkennen dat de operatie bouwkundig versterken omvangrijke gevolgen heeft voor de ruimtelijk-fysieke kwaliteit in het bevingsgebied en in potentie ook op de sociaal-maatschappelijke structuur. Partijen onderkennen dat hiermee publieke belangen in het geding zijn, zodanig dat publieke regie wenselijk is om deze belangen te beschermen. Over de vormgeving van de publieke regie hebben de overheden een akkoord bereikt, waarvan NAM kennis heeft kunnen nemen.

Gelet hierop zal de provincie, in samenwerking met het rijk en de gemeenten een structuurvisie opstellen voor het gebied waar gebouwen in aanmerking komen om preventief te worden versterkt. Op basis hiervan zal worden bepaald of en in hoeverre via een aanpassing van de Provinciale Omgevingsverordening, bestemmingsplannen en zo nodig in andere vorm regels zullen worden gesteld om de publieke belangen te beschermen. Voorts zal worden geïnteriseerd met behulp van welk overig instrumentarium (regisseren, faciliteren, subsidiëren etc.) rijk, provincie en gemeenten het publieke belang kunnen borgen.

Partijen willen voorkomen dat via een cumulatie van separate besluiten op objectniveau op het schaalniveau van straat, buurt, wijk, dorp respectievelijk gebied schadelijke (neven)effecten ontstaan. Zij onderkennen en erkennen dat onder regie van de Nationaal Coördinator en op basis van de structuurvisie een langjarige gedragen programmatiese aanpak moet worden ontworpen en uitgevoerd, gebaseerd op de principes en de praktijk van stads- en dorpsvernieuwing. Dit betekent dat wordt gestreefd naar behoud en versterking van de ruimtelijk-fysieke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied. Daarnaast zullen meekoppelende belangen, zoals onder meer verbetering van de voorzieningenstructuur, verbeteren van de verblijfskwaliteit van het gebied, herstructurering van het woningbestand,

energiebesparing en decentrale energieopwekking nadrukkelijk in het langjarig programma worden opgenomen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het behoud van het cultureel erfgoed en de karakteristieke bebouwing, waaraan het gebied zijn kwaliteit en identiteit in belangrijke mate ontleent.

Het programma wordt zodanig vormgegeven dat het, al naar gelang de impact van de gaswinning en de daaruit voortkomende opgaven, voldoende wendbaar, flexibel en schaalbaar is.

Het rijk is verantwoordelijk voor de bekostiging.

Voor het borgen van de ruimtelijk-fysieke kwaliteit op objectniveau bestaat al een voorziening in de vorm van een welstandscommissie. Voor het borgen van de ruimtelijk-fysieke kwaliteit op hogere schaalniveaus wordt een Kwaliteitsteam geformeerd waarvoor de Rijksbouwmeester, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincie een lid aanwijzen. Deze commissie is bevoegd tot het gevraagd en ongevraagd uitbrengen van zwaarwegende adviezen aan de overheden.

NAM onderkent en erkent dat de publieke regie, de op te stellen structuurvisie, de regelgeving en de programmatische aanpak noodzakelijk is en ertoe kan leiden dat de mogelijkheden van NAM, of partijen die namens NAM optreden, worden beperkt om louter via civielrechtelijke weg oplossingen na te streven en te bereiken. NAM onderkent en erkent met instemming voorts dat hierdoor haar beleids-, beoordelings- en handelingsvrijheid wordt beperkt.

Partijen onderkennen dat de langjarige programmatische aanpak alleen haalbaar is als de bevolking en de maatschappelijke organisaties actief worden betrokken bij het opstellen en de uitvoering van het programma en bij hen draagvlak wordt verworven en behouden.

Partijen onderkennen dat nieuwe kennis moet worden verworven en toegepast om innovatieve oplossingen te ontwikkelen voor de unieke opgave waar het gebied zich voor geplaatst ziet. Een voorbeeld is de vraag hoe het monumentaal erfgoed kan worden geconserveerd zonder aantasting van de (monumentale) waarden en met behoud van de (publieks)functies.

Partijen onderkennen voorts dat kennis en informatie open en transparant moet worden gedeeld, enerzijds om adequate oplossingen te ontwikkelen, anderzijds om het vertrouwen bij de bevolking te bevorderen.

Partijen spreken af dat er een onafhankelijk kenniscentrum en naast het publieke spoor een 'kennispoor' zal worden ontwikkeld, waarmee kennisinstellingen worden uitgenodigd, aangespoord en gefaciliteerd om innovatieve oplossingen te creëren, waarmee de opgave effectiever en doelmatiger het hoofd kan worden geboden en de economie en leefbaarheid in het gebied kan worden verbeterd.

Effecten financiële huishouding gemeenten, provincie, waterschappen

Het rijk onderkent en erkent dat 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 voor de opgave,
- verstoringen in de inkomsten en lastenverschuivingen in de belastingen die zijn gegrondvest op WOZ-waarde.

Rijk, provincie en gemeenten zijn van oordeel dat overheden en burgers in het gaswinningsgebied niet in een nadeliger positie mogen komen te verkeren dan overheden buiten dat gebied. Daarom zal een gezamenlijk onderzoek worden verricht naar de effecten, dat moet leiden tot aanbevelingen en maatregelen om optredend nadeel voor burgers en overheden met terugwerkende kracht weg te nemen.

Reikwijdte van het akkoord Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen

Sinds het afsluiten van het akkoord Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen (VoH, HvV) heeft de impact van de aardbevingen zich doen voelen in een groter gebied dan in de

negen gemeenten, die partij zijn bij het akkoord. Dat leidt tot ongelijke behandeling van burgers en gemeenten.

Partijen zijn het eens dat de ongelijkheid in de toekenning van faciliteiten, die zijn gekoppeld aan schadeherstel, moet worden weggenomen. Daarom komen partijen overeen dat:

- burgers toegang kunnen krijgen tot de Commissie bijzondere situaties, via de daartoe geldende procedure,
- de waardevermeerderende faciliteit bij bevingschade gaat gelden voor alle gevallen waarin sprake is van erkende bevingschade (categorie A en B) indien de schade hoger is dan het drempelbedrag, dan wel door of namens NAM geïndiceerde preventieve versterking.

Het rijk neemt de verantwoordelijkheid voor de bekostiging.

De gemeenten die partij zijn bij VoH, HvV zullen hiervan geen nadeel ondervinden.

Partijen komen voorts overeen dat bij de herziening van de tijdelijke regeling waardevermeerdering nadrukkelijk zal worden onderzocht of voor nieuwe schadegevallen de evenredigheid tussen geleden schade en het bedrag van de waardevermeerderende regeling kan worden verbeterd.

Partijen komen overeen dat uiterlijk op 1 januari 2016 zal worden gezien of de reikwijdte van VoH, HvV zal worden uitgebreid tot gemeenten die substantieel impact ondervinden van de aardbevingen.

Specifieke toegesneden aanpak voor de stad Groningen

Partijen onderkennen en erkennen dat in de stad Groningen sprake is van specifieke problemen en opgaven verbonden aan de impact van de aardbevingen en dat deze een specifieke toegesneden aanpak vergt.

Partijen komen overeen [tekst stad]

Economische – en werkgelegenheidseffecten

Partijen hebben in het akkoord VoH, HvV afgesproken dat de economische activiteit en werkgelegenheid die de opgave genereert zoveel mogelijk in de regio moeten neerslaan. Partijen erkennen en onderkennen dat het tot dusverre niet is gekomen tot een optimale invulling van die afspraak. Partijen spreken af dat een taskforce wordt ingezet, bestaande uit vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen en overheden die hiervoor een programma moet gaan opstellen. De taskforce rapporteert aan de Nationaal Coördinator en de overheden.

Dialoogtafel

[****]

Evaluatie en aanpassing

Partijen onderkennen en erkennen dat de opgave en de hieraan verbonden problemen en vraagstukken zeer dynamisch zijn. Daarom komen partijen overeen om dit akkoord eens per half jaar te evalueren en aan zo nodig aan te vullen en aan te passen. Bij de monitoring en evaluatie zal de Nationaal Coördinator en de Dialoogtafel betrokken worden.

Slotbepalingen

Deze overeenkomst laat onverlet dat gemeenten en provincie zich onverkort en ten principale op het standpunt stellen dat de problemen voortkomende uit de geïnduceerde aardbevingen bij de bron moeten worden aangepakt. Zij stellen zich op het standpunt dat de gaswinning zoveel als verantwoord mogelijk (louter uit het oogpunt van leveringszekerheid)

moet worden teruggebracht. Zij behouden zich nadrukkelijk alle rechten en wesen voor in het bijzonder het recht het gaswinningsbesluit d.d. ... bij de Raad van State te betwisten.

Deze overeenkomst treedt in werking op [***]. Indien en voor zover de maatregelen en voorzieningen in deze overeenkomst gunstiger zijn dan maatregelen en voorzieningen die NAM en het ministerie van EZ hebben getroffen voor het inwerkingtreden van deze overeenkomst, zullen de maatregelen en voorzieningen uit deze overeenkomst met terugwerkende kracht worden toegepast.

Ondertekening