



Nationaal Coördinator Groningen

Aan
De leden van de bestuurlijke stuurgroep

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Behandeld door
mr. (10)(2e)

T (10)(2e)
(10)(2e)@nationaalcoordi
natorgroningen.nl

Datum
18 oktober 2016

Kenmerk
NCG / 16157387

Kopie aan

Bijlage(n)

NOTITIE

Stand van zaken regelingen NCG (stuurgroepen 24 oktober en 27 oktober)

In deze notitie wordt de stand van zaken van de ontwikkeling van de instrumenten van de Nationaal Coördinator Groningen uit het Meerjarenprogramma geschetst.

1. Schade
2. Fonds achterstallig onderhoud
3. Pilot koopinstrument
4. Nieuwbouwregeling
5. Regeling verduurzaming bij versterking
6. Nieuwe regeling voor waardevermeerdering

1. Schade

In de kwartaalrapportage zijn de meest recente ontwikkelingen vermeld met betrekking tot de afhandeling van schade in het derde kwartaal van 2016. Op basis van gegevens van CVW kan aangegeven worden dat het aantal aanvragen voor een contra-expertise (second opinion) naar verhouding groot is. CVW geeft aan dat dit onder andere samenhangt met het feit dat in de afgelopen kwartalen meer schaderapporten zijn gepubliceerd waarin alleen c-schade is geconstateerd. Daarnaast geeft CVW aan dat het voor bewoners in alle gevallen mogelijk is een second opinion aan te vragen, maar dit zal verhoudingsgewijs vaker voorkomen als er geen schade als gevolg van aardbevingen is geconstateerd in het schaderapport. Uit de gegevens blijkt ook dat gemiddeld 70% van de bewoners kiest voor uitbetaling van het schadebedrag. De NCG volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

Het onderzoek naar de uitwerking van het schadeprotocol in de praktijk is gestart. Ecorys gaat dit onderzoek uitvoeren. In het onderzoek vraagt Ecorys middels telefonische enquêtes onder andere naar de achtergronden waarom mensen kiezen voor uitbetaling van het schadebedrag en naar de achtergronden voor het niet reageren op door CVW verzonden schaderapporten. Dit en andere informatie wordt vervolgens gebruikt in de herziening van het schadeprotocol, zoals zal worden beschreven in het meerjarenprogramma.

Met betrekking tot complexe schadegevallen kan worden aangegeven dat de werving van nieuwe casemanagers nagenoeg is afgerond. Daarnaast is de nieuwe teamleider Complexe Schade (10)(2e) per 1 oktober 2016 begonnen. Dit betekent dat de expertise binnen het team is uitgebreid en er in de loop van het vierde kwartaal in de volle breedte kan worden geworven.

2. Fonds achterstallig onderhoud

Er is in augustus 2016 bepaald om de operationalisering van dit instrument vorm te geven middels een aanbesteding waarmee een fondsbeheerder kan worden gecontracteerd. De werkzaamheden hiertoe zijn in september 2016 gestart en de opdracht dient Europees te worden aanbesteed. Het bestek is inmiddels in concept gereed. De verwachting is dat formele aanbesteding in november kan starten.

3. Pilot koopinstrument

Stand van zaken

In de maanden juli en augustus zijn 54 woningen van de geselecteerden op marktwaarde. De taxatie van 1 woning is aangehouden omdat deze inmiddels op reguliere wijze buiten de proef om was verkocht. Uiteindelijk krijgen dus 54 verkopers een aankoopvoorstel, waarvan er medio oktober al 32 zijn verstuurd en 4 bewoners hebben de koopovereenkomst getekend. De andere aankoopvoorstellen zullen volgen zodra aanvullende onderzoeken naar asbest, zwam, bodemverontreiniging e.d. zijn afgerond.

Proces van taxatie en aankoop

Met de eigenaar-bewoners die voor de proef met het Koopinstrument zijn geselecteerd wordt globaal het volgende proces doorlopen:

1. Het uitvoeren van de taxatie.
 - Woningopname
 - Opstellen taxatierapport
 - Validatie door NWWI
2. Het doen van het aanbod voor de woning.
3. Het nemen van een besluit door de eigenaar-bewoner.
4. Verkoopmogelijkheid bewoner tot verkoopmoment aan andere koper.
5. De overdracht van de woning op de leverdatum, 6 maanden na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst.

Als de eigenaar-bewoner niet akkoord gaat met de vastgestelde marktwaarde is het mogelijk om een second opinion aan te vragen. De second opinion ziet toe op de marktwaarde en zal dan worden uitgevoerd door een andere taxateur. NCG heeft hiervoor een pool van gekwalificeerde taxateurs aangezocht die geen betrokkenheid hebben bij de uitvoering van de waardedalingenregeling,.

NCG heeft NAM – mede op basis van signalen die NCG uit de consultatieronde heeft gekregen - verzocht als onderdeel van de proef de waardedalingenregeling van NAM zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen met het Koopinstrument. Dit om het proces richting de eigenaar-bewoner te vereenvoudigen en te versnellen. Zo vindt er één opname plaats, waarbij de taxateur de opgenomen woningkenmerken zowel ten behoeve van de marktwaardebepaling kan benutten als daarna ook voor de bepaling van de aanwezigheid en mate van waardedaling. Om deze reden heeft de NCG taxateurs geselecteerd die ook de waardedalingenregeling voor NAM uitvoeren. Zij voldoen immers aan alle kwaliteits- en onafhankelijkheidsvereisten. Als eigenaar-bewoners akkoord zijn gegaan met de koopaanbieding heeft NCG met NAM afgesproken dat de Waardedalingenregeling nog voor levering zal worden uitgevoerd.

Hoe is de selectie 55 woningen tot stand gekomen

In de periode van 2 mei tot 1 juni 2016 heeft de Nationaal Coördinator Groningen 179 aanmeldingen ontvangen voor de pilot Koopinstrument.

De adviescommissie heeft alle aanmeldingen ontvangen en beoordeeld. Hieruit is gebleken dat er 35 woningen waren van buiten de 0,2 PGA zone; 18 aanvragen waarvan de woning niet of korter dan een jaar te koop stond; en 9 aanvragen waarbij het niet ging om de eigenaar-bewoner. De adviescommissie heeft daarmee geconcludeerd dat van de 179 aanmeldingen er 117 voldoen aan de vooraf opgegeven voorwaarden (eigenaar-bewoner, woning ligt binnen 0.2 PGA zone en woning staat langer dan 12 maanden aaneengesloten openbaar te koop tegen een reële vraagprijs).

Vervolgens heeft de adviescommissie de 117 overgebleven aanmeldingen beoordeeld op basis van de opgegeven knelpunten. Uit die beoordeling is gebleken dat in 27 van de 117 aanmeldingen knelpunten zijn opgegeven die niet vallen binnen de vooraf opgegeven 3 categorieën bijzondere omstandigheden. Die categorieën waren:

1. Familie omstandigheden: bijvoorbeeld scheiding, overlijden, ontslag, financiële problemen, psychische problemen door aardbevingen (voor zover niet vallend onder de Commissie Bijzonder Situaties);
2. Werk elders;
3. Wil kleiner wonen: bijvoorbeeld indicatie voor opname in verzorgingshuis.

Van de overgebleven 90 woningen zijn gedurende het selectieproces: 2 woningen alsnog op reguliere wijze verkocht. De overige woningen zijn onderverdeeld in 2 categorieën: woningen tot € 200.000 en woningen boven € 200.000. Voor de aankoop van woningen in de categorie tot €200.000 is 2/3 van het budget beschikbaar. Voor de aankoop van woningen in de categorie boven €200.000 is 1/3 van het budget beschikbaar. Alle overgebleven woningen in de categorie onder de €200.000 zijn geselecteerd. In de categorie boven de €200.000 konden, gelet op het beschikbare budget, niet alle overgebleven woningen worden geselecteerd. 4 woningen in deze categorie zijn geselecteerd op grond van de ernst van de opgegeven knelpunten. Op basis van loting zijn nog 8 andere woningen in de categorie boven de €200.000 geselecteerd. De overige 33 woningen zijn op basis van de loting buiten de selectie gevallen. Daarmee zijn er in totaal 55 woningen voor de proef met het Koopinstrument geselecteerd.

Elf mensen hebben bezwaar aangetekend tegen het feit dat zij niet geselecteerd zijn voor de pilot Koopinstrument. Zij zijn inmiddels geïnformeerd dat hun bezwaren niet-ontvankelijk zijn verklaard.

4. Nieuwbouwregeling

Momenteel voert NAM de interim nieuwbouwregeling uit. Sinds de start van de regeling hebben 100 bouwprojecten, met ruim 5700 (woon)eenheden, een toekenning gehad voor in totaal 28 miljoen euro. Desondanks zijn er in toenemende mate zorgen over de huidige regeling. Expliciete verbeterpunten zijn een transparantere regeling en besluitvorming, een ruimhartigere toekenning en er een extra mogelijkheid voor (particuliere) projectontwikkelaars die het niet eens zijn met toekenning. Buiten de 0,1 PGA contour kan daarnaast bij gebruik van de Nederlandse Praktijk Richtlijn (NPR 9998) sprake zijn van meerkosten, terwijl de huidige nieuwbouwregeling daar geen vergoeding biedt. Dit is inconsistent. De NCG wil dat de regeling wordt herijkt zodat deze zorgen worden weggenomen en er voldoende financiële middelen zijn voor een vervolg. De NCG werkt hierbij van grof naar fijn. Dit jaar wil de NCG een akkoord bereiken over de kader van de herijking, zodat de details begin 2017 kunnen worden uitgewerkt.

De NCG heeft met de werkgroep nieuwbouw¹ en NAM gesproken over kaders voor de nieuwbouwregeling. Helder is dat de visie van de regio en de visie van NAM op kernpunten lastig verenigbaar zijn en het proces met NAM moeizaam verloopt. Gesprekken tussen NCG en NAM concentreren zich op het toepassingsgebied, de rol van het bevoegd gezag ten aanzien van stedenbouwkundigbeleid en de mate waarin de regeling (on)afhankelijk is van aanpassing van geldende kaders, zoals de NPR.

De NCG zal op korte termijn nog een ultieme poging wagen om te komen tot een voorstel dat ook door NAM wordt gedragen en dat ter advisering kan worden voorgelegd in de stuurgroepen. Als geen akkoord wordt bereikt zal de NCG een beleidsbeslissing voor het kabinet opnemen bij de actualisatie van het MJP. Daarbij zal worden meegenomen dat de vergoeding van meerkosten wenselijk is vanuit zowel het privaatrechtelijke- als het publieke domein. De privaatrechtelijke aansprakelijke voor de vergoeding van meerkosten door NAM is evident. Publieksrechtelijk is het daarnaast zaak dat er geen stagnatie van de nieuwbouwproductie plaatsvindt.

5. Nieuwe regeling voor waardevermeerdering

Het advies van NCG op basis van de stuurgroepen (variant 1 uitkering van € 4.000,- bij € 1.000,- schade) is ambtelijk afgestemd met EZ. Op basis hiervan is het advies van NCG aan minister voorgelegd. Na het herfstreces wordt een reactie verwacht. Op basis van het huidige voorstel worden op dit moment de teksten van de nieuwe subsidieregeling opgesteld en nader uitgewerkt.

6. Regeling verduurzaming bij versterking

Er zijn inmiddels een aantal verschillende financieringsopties uitgewerkt. Hierbij zijn verschillende scenario's in beschouwing genomen. Dit betreft zowel diverse situaties mbt de versterkingsopgave, zoals sloop/nieuwbouw, ingrijpende en beperkte versterkingsmaatregelen, als diverse stappen mbt duurzaamheid zoals 0 op de meter, energieneutraal en één of meer labelstappen. De eerste bevindingen zullen in oktober worden voorgelegd aan de stuurgroep energie. De inschatting is dat diverse scenario's nog verder uitgewerkt dienen te worden en vervolgens concreet gekoppeld dienen te worden aan het proces van de gebiedsgerichte aanpak. Op dat moment zullen stuurgroepen meegenomen worden in de voorliggende opties.

¹ De werkgroep bestaat uit ambtelijke vertegenwoordiging door gemeente Groningen, gemeente Loppersum, gemeente Delfzijl en provincie Groningen.