

## Reactie OTB-rapport

### Vooraf

Op 21 januari jl. heeft de Nationaal Coördinator Groningen de onderzoeksrapporten uit handen van de voorzitter van de begeleidingscommissie; de heer G.J. ten Brink (burgemeester van de gemeente Slochteren), in ontvangst genomen. Bij de in ontvangst name van de rapporten heeft de Nationaal Coördinator Groningen verwezen naar het meerjarenprogramma en in het bijzonder het daarin opgenomen versterkingsprogramma en bijbehorende maatregelen ten behoeve van de woningmarkt. Tevens heeft de Nationaal Coördinator aangegeven een inhoudelijke reactie te geven op de rapporten.

Bij de presentatie van het onderzoek heeft de begeleidingscommissie de volgende punten onder de aandacht gebracht:

- 29% van de huishoudens in Groningen voelt zich onveilig als gevolg van de aardbevingen;
- De tevredenheid over de leefbaarheid is sinds 2012 afgenomen van 85% naar 77%;
- De overheid en NAM worden als te passief gezien;
- De verhuigeneidheid ligt voor het gehele gebied op 10% met uitschieters in de gebieden met meer aardbevingen. Als reden voor verhuizing wordt de aardbevingsproblematiek genoemd;
- Het aantal verhuizingen blijft achter bij de overige gebieden in de regio en het aantal woningen dat te koop staat is hoog. Tegen iedere verkochte woning, staan nog 24 andere woningen te koop (krapte-indicator), terwijl deze verhouding voor heel Nederland gemiddeld 11 is.

Deze uitkomsten zijn in lijn met de uitkomsten van de tussenrapportage van de OTB (advies aan de NCG van 23 november 2015). In deze tussenrapportage wordt het volgende aangegeven.

*“Uit het bewonersonderzoek blijkt dat de volgende thema’s hierbij een belangrijke rol spelen:*

- *gevoelens van onveiligheid als gevolg van de effecten van de aardbevingen;*
- *zorgen over de waardeontwikkeling en verkoopbaarheid van de woning;*
- *moeizame en tijdrovende procedures voor schadevergoeding en –afhandeling;*

*Gevoelens van onveiligheid en onvrede met de moeizame en tijdrovende procedures voor schadevergoeding en schade-afhandeling hangen direct samen met de aardbevingen.*

*Op grond van deze voorlopige resultaten van het bewonersonderzoek kan worden geconcludeerd dat het te ontwikkelen beleid primair gericht dient te zijn op het wegnemen van de oorzaken van de negatieve effecten van de aardbevingen. De inzet van de NCG in het concept Meerjarenprogramma op herstel van vertrouwen, het versterken van woningen en het verbeteren van de afhandeling van schades is geheel in lijn met deze conclusie.”*

Deze tussenrapportage heeft tot onderbouwing van de verschillende instrumenten in het meerjarenprogramma geleid zoals de arbiter in het proces van schadeafhandeling en het opkoopinstrument als sluitstuk. Duidelijk is dat primair het versterken van de woningen het belangrijkste onderdeel is. De versterkingsopgave moet voor rust en zekerheid zorgen. Het opkoopinstrument is daarmee een sluitstuk van een geheel aan maatregelen.

De waardeontwikkeling en verkoopbaarheid van de woning heeft in het meerjarenprogramma ook een plek gekregen. Hierover is het volgende opgenomen.

*“Uitgangspunt van het flankerende beleid rondom de schade en de versterkingsopgave is woningeigenaren te ondersteunen in de versterking van hun woning. In de uitwerking van dit beleid dienen zich echter een aantal specifieke doelgroepen aan, waarvoor het beschikbare instrumentarium waarschijnlijk geen passende oplossing beschikbaar heeft. De onderzoekers van OTB zeggen daarover:*

*“Wij adviseren daarom om de specifieke groep mensen die zich in deze situatie bevindt ook de mogelijkheid te geven om van een opkoopregeling gebruik te maken. Dit geeft eigenaren van woningen meer zekerheid en kan daarmee leiden tot een afname van de negatieve psychosociale effecten van de aardbevingen.” Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de effecten op de woningmarkt en de leefbaarheid in het gebied bijvoorbeeld als gevolg van krimp.”*

Aanvullend op de presentatie van het definitieve rapport is door de G11, het provinciaal bestuur en het Groninger Gasberaad een brief gestuurd waarin aangedrongen wordt op:

- De uitvoering van het versterkingsprogramma en het realiseren van de benodigde randvoorwaarden;
- Het ontwikkelen van een garantiestelsel dat zekerheid biedt aan woningeigenaren die het gebied verlaten, en aan hen die in het gebied blijven of gaan wonen.

#### Stand van zaken

Zoals al aangegeven in het tussenrapportage van het OTB en overgenomen in het meerjarenprogramma is de versterkingsopgave het belangrijkste onderdeel. De versterkingsopgave maakt onderdeel uit van de gebiedsgericht aanpak waarvoor het plan van aanpak in de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep besproken wordt. Direct daarop zullen de bewoners van de eerste vijf prioritaire gebieden worden geïnformeerd en zal de versterkingsopgave werkelijk op gang komen. De specifieke uitwerking van de gebiedsgerichte aanpak wordt apart besproken in het overleg met de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep.

Wat betreft het koopinstrument is aangegeven dat dit aanvullend op de versterkingsopgave een sluitstuk is. In het meerjarenprogramma zijn 3 vormen van opkoop benoemd:

- Vastgoedgerichte koop gekoppeld aan de versterkingsopgave
- Koop bij schrijnende situaties via de Commissie Bijzondere Situaties
- Ondersteuning bij moeizame verkoop

Wat betreft ondersteuning bij moeizame verkoop is hierover in het meerjarenprogramma het volgende opgenomen:

#### *“Ondersteuning bij moeizame verkoop*

*NCG constateert dat er een groep bewoners bestaat die het door de overlast van aardbevingen in combinatie met een moeizaam functionerende woningmarkt niet lukt hun woning te verkopen. Bewoners geven aan het gevoel te hebben “gevangen te zitten in hun eigen huis” en daarin geen uitweg te zien. Bewoners blijven primair zelf verantwoordelijk voor het woningbezit en de verkoop. Door de aardbevingen kan het echter zijn dat extra ondersteuning nodig is om het verkoopproces soepeler te laten verlopen. Deels zijn daarvoor al instrumenten beschikbaar, zoals de waardedatingsregeling. De NCG zal de komende periode onderzoeken welke mogelijkheden kunnen worden ontwikkeld, om deze bewoners extra ondersteuning te bieden in het verkoopproces, waarbij opkoop in het uiterste geval een alternatief kan zijn. Over deze extra ondersteuningsmogelijkheden zal de NCG in het voorjaar van 2016 de regio nader informeren.”*

De insteek is om in eerste instantie een pilot uit te voeren voor ondersteuning bij moeizame verkoop. Deze pilot heeft tot doel om te ervaren waar bij het opkopen van woningen tegenaan gelopen wordt en welke effecten er zijn op de leefbaarheid in het gebied en de ontwikkeling van de woningmarkt. Aan deze pilot zal daarom gekoppeld zijn een vervolg van het CBS onderzoek naar de statistische woningmarktontwikkelingen in het Groningenveld (prijsontwikkeling, verkooptijd, verhuisketens en leefbaarheid) en het OTB onderzoek naar de bewonersbeleving in het aardbevingsgebied.

De pilot is in eerste instantie gericht op het 0,2 PGA gebied vanwege de specifieke aardbevingsproblematiek. In een eerste tranche is de inzet om 50 woningen op te kopen.

- Het gaat om woningen van eigenaar-bewoners (dus geen bedrijfsgebouwen of vakantiewoningen).
- De woning moet aantoonbaar al (een jaar) te koop hebben gestaan.

De specifieke uitwerking van de pilot koopinstrument bij moeizame verkoop wordt apart besproken op de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep.

Naast de aandacht voor versterking en een koopinstrument is er op basis van de input van het OTB ook aandacht voor het verbeteren van de leefbaarheid en de (psycho-)sociale gevolgen van de aardbevingen. Zo heeft de NCG zich inmiddels gecommitteerd aan een onderzoeksprogramma van de Rijksuniversiteit Groningen naar de psychosociale gevolgen van aardbevingen. Het betreft een langjarig onderzoek onder bewoners van het aardbevingsgebied. Door de bewoners jaarlijks enkele keren online vragen voor te leggen wat de aardbevingen en de maatregelen die naar aanleiding daarvan worden genomen betekenen voor bijvoorbeeld hun gezondheid en welbevinden. De resultaten van dit onderzoek zijn voor iedereen toegankelijk en kunnen door de NCG en andere partijen worden benut om hun aanpak, beleid en uitvoering te verbeteren. Het onderzoek is reeds van start gegaan.

Wat betreft de verbetering van de leefbaarheid is met de vaststelling van het MJP is besloten dat de regie op de leefbaarheidsprogramma's van de voormalige Dialoogtafel formeel overgedragen wordt naar de NCG. In het MJP is vastgelegd dat de NCG met de betrokken partijen de verdere invulling en uitvoering van het programma vorm gaat geven en zorgt dat reeds afgesproken acties worden uitgevoerd. Aanvullend staat in het MJP opgenomen dat de NCG een aanpak gaat faciliteren voor 'best persons' (ondernemende burger die vaak als informele leiders hun omgeving in beweging zetten) en gaat bevorderen dat met (de clusters van) gemeenten een gebiedsbreed programma sociale cohesie wordt ontwikkeld. De notitie leefbaarheidsprogramma wordt apart besproken op de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep. Hierin wordt een voorstel gedaan hoe dit vorm gegeven kan worden.

### Vervolg

Aan zowel het onderzoek door het OTB als het onderzoek van het CBS (woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, december 2015) naar de ontwikkeling van de woningmarkt in Groningen zal een vervolg gegeven worden. Dit om de effecten van bovengenoemde maatregelen te monitoren en te evalueren. Hierover vinden op dit moment gesprekken plaats met het CBS en CMO STamm welke voor het OTB onderzoek naar het bewonersonderzoek heeft uitgevoerd.

Het NCG zal nog in overleg treden met de voorzitter van de begeleidingscommissie over dit vervolgproces en de begeleiding daarvan.

Tenslotte zijn de onderzoeksrapporten van zowel het CBS als het OTB naar de Tweede Kamer gestuurd. Wat betreft het OTB onderzoek is hierbij aangegeven dat bij de in ontvangst name van de rapporten de NCG verwezen heeft naar het meerjarenprogramma en in het bijzonder het daarin opgenomen versterkingsprogramma en de maatregelen ter versterking van de woningmarkt. Bij het opstellen van het meerjarenprogramma is reeds gebruik gemaakt van een tussenrapportage van de begeleidingscommissie, zodat zoveel mogelijk rekening kon worden gehouden met de (tussentijdse) onderzoeksresultaten van de TU Delft. Aan de Nationaal Coördinator Groningen is door de minister van EZ gevraagd om de samenhang tussen het onderzoek en het meerjarenprogramma nader te bekijken en te bespreken met de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroepen.