

Provinciale input in regelingen, op te stellen door de NCG (als onderdeel van het MJP)

NB. In rood de wijzigingen naar aanleiding van de resultaten van het OTB-onderzoek!

Algemeen

Door een combinatie van regelingen en instrumenten willen wij:

- dat inwoners in het gebied veilig (blijven) wonen en mensen zich hier vestigen
- dat sprake is van een gezonde woningmarkt (geen leegstand, geen stagnatie en waardeverlies zowel in woningbouw als utiliteitsbouw: gerelateerd aan referentiegebieden)
- dat de leefbaarheid in het gebied wordt gehandhaafd dan wel wordt vergroot.
- **dat de bewoners financiële zekerheid wordt geboden.**

Wij hanteren bij de, door de NCG op te stellen, regelingen de volgende algemene uitgangspunten:

- Gelijke monniken, gelijke kappen (gelijke rechtsposities in gelijke omstandigheden)
- De NAM uit het beslis-systeem, wél betrekken als partner
- Publieke rechtsbescherming
- Flankerend beleid aanbieden
- Houd het zo simpel mogelijk

Per regeling/instrument:

1. Opkoopregeling

- Geen generieke opkoopregeling, maar gebruik maken van een instrumentenmix (met o.a. waarde-garantie bij verkoop, zie ook regeling waardedaling).
- Op basis van het AMP zou deze regeling moeten gaan gelden voor bewoners die hun woning 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;
 - zij anderszins niet vrijwillig of op verzoek van de overheid gehoor geven aan een verzoek om hun woning te verkopen en/of te verlaten.
- Daar willen wij aan **toevoegen**:
 1. bewoners met de minst veilige woningen met schade en/of risico (bv risico groter dan 10^{-4}) die niet binnen afzienbare termijn versterkt kunnen worden;
 2. **bewoners die hun woning lastig krijgen verkocht.**
- De genoemde instrumentenmix kan bewoners **meer zekerheid bieden. En bovendien een reële keuze geven tussen blijven (onder wat voor condities) en vertrekken (onder wat voor condities).** Bv zelf versterken (heft in eigen hand), gebruik maken van versterking door CVW, verduurzaming, etc.
- **Bij de regeling kan het beste worden aangesloten bij de zogenaamde Moerdijkregeling, waarbij de woningwaarde van een individuele woning berekend wordt door de WOZ waarde uit het verleden te indexeren naar het huidige moment.**

2. Regeling meerkosten Nieuwbouw

- De NCG heeft de lead bij de inhoudelijke totstandkoming van de regeling, de NAM heeft een uitvoerende rol.
- Geen gebruik maken van de (steeds veranderende) pga-kaart, maar het aardbevingsgebied (12 gemeenten) als werkingsgebied hanteren.
- Gebruik maken van een generieke regeling.
- Voorkeur voor een publiekrechtelijke regeling met een goede (laagdrempelige) rechtsbescherming.
- In de regeling wordt een duidelijk evaluatiemoment opgenomen. Mocht naar aanleiding van deze resultaten bijsturen aan de orde zijn, heeft de NCG een entamerende rol.

NB. extra aandachtspunt is dat in het AMP is afgesproken dat onder aansturing van de NCG en met betrokkenheid van de akkoordpartijen, NAM en de Dialoogtafel een studie zal worden verricht naar alternatieve, gelijkwaardige, efficiëntere (ver)bouwmethodes en de wijze waarop de toepassing hiervan kan worden bevorderd (eigenaren verleiden om op een bepaalde efficiënte en esthetische wijze te bouwen). Deze studie heeft nog niet plaatsgevonden. Wij zijn voorstander van een dergelijke studie en wij zijn geïnteresseerd in de onderzoeksresultaten. Deze moeten voor iedereen transparant worden gemaakt.

Wij vinden het overigens, gezien de omstrede positie van de NAM, onwenselijk dat de NAM zelfstandig onderzoek uitvoert op dit beleidsterrein. Mocht de NAM dit (wel) als haar verantwoordelijkheid rekenen, willen wij betrokkenheid bij het onderzoek en volledige transparantie over de onderzoeksresultaten.

3. Regeling waardedaling

- De bewoners moet zekerheid worden geboden over de compensatie van het waardeverlies van hun woningen als gevolg van de aardbevingen.
- De grote statistische onzekerheid die aan de huidige woningprijsmodellen kleeft mag in geen geval ten koste gaan van de eigenaren van woningen in het aardbevingsgebied. Het is daarom wenselijk om een ruime compensatie te kiezen waardoor een groot deel van de woningen binnen de bandbreedte valt.
- De waardecompensatieregeling dient transparant en eenvoudig te zijn. Ook moeten bewoners zelf vooraf kunnen inschatten op hoeveel compensatie voor waardeverlies ze recht hebben. Thans voldoet de huidige NAM-regeling daar niet aan. Aanpassing van deze regeling is dan ook noodzakelijk.
- Mbt WAG-uitspraak vinden wij dat het de keuze is aan de inwoners of zij nu of later willen 'afrekenen'.
- Flankerend beleid is noodzakelijk (instrumentenmix) **aanvullend op het Meerjarenprogramma van de NCG gezien de sterke afname van de leefbaarheid. Hierbij kan gedacht worden aan**
 - het in stand houden van de bestaande waardevermeerderingsregeling;
 - het aanpakken van de psychosociale problemen van de bewoners;
 - het benutten van de aanwezige "participatie-kracht" van de bewoners en organisaties in het gebied;
 - een strategisch sloopbeleid voor de op te kopen woningen als resultante van een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de individuele kernen;
 - een "verleidingsbeleid" voor huishoudens binnen en buiten dit gebied; bijvoorbeeld door aardbevingsbestendige nieuwe/bestaande woningen aan te bieden tegen lage prijzen en met waarde-garantie bij verkoop;
 - extra inzet van instrumenten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid; bijvoorbeeld als het gaat om instandhouding van winkel-, zorg- en onderwijsvoorzieningen;
 - ontwikkeling van additionele nieuwbouwlocaties buiten het aardbevingsgebied voor de opvang van vertrekkende bewoners uit dit gebied.

4. Regeling waardevermeerdering

- Voeg Stad Groningen toe aan de huidige regeling
- Ga eerst verder met uitvoering van de huidige regeling (incl. schadedrempel van € 1.000,--), pas evt later regeling aan.

5. Regeling achterstallig onderhoud

- Wij voorzien dat hier maatwerk nodig zal zijn om belemmeringen weg te nemen voor herstel en preventie (kan via garantiefonds: daarbij hanteren wij als uitgangspunt dat terugbetaling aan de orde is bij verkoop van de woning).
- NB. extra aandachtspunt hierbij is dat gemeenten hun bouw- en woningtoezicht actief moeten uitvoeren.

6. Regeling voor bedrijven

- Maak een aparte regeling om het vestigingsklimaat te handhaven/vergroten
 - Gebruik de verstandige elementen uit de voorgaande regelingen; en
 - Vul deze aan met specifieke zaken voor bedrijven (bv compensatie inkomstenderving, omzetverlies).

7. *Schadeafhandeling*

- Dit zien wij niet als regeling maar als instrument om het proces goed te laten verlopen.
- Een correcte schadeafhandeling is goed voor het herstel van vertrouwen.
- Wij willen een andere rol voor de NAM: uit het systeem van normstelling richting CVW (waarbij de aansprakelijkheid van de NAM overeind moet blijven). Wij vinden dat de aansturing van CVW moet plaatsvinden door de NCG.

8. *Preventieve versterking*

- Groningen = Nederland. En dus gelden dezelfde normen en risico's.
- Dit zien wij niet als regeling maar als instrument.

9. *Geschillenbeslechting*

- NB. In afzonderlijke regelingen willen wij dat aangegeven wordt hoe in rechtsbescherming is voorzien.
- Daarnaast willen wij een afzonderlijke regeling over de beslechting van geschillen (met wijze van geschillenbeslechting en rolverdeling NCG en andere organen/organisaties).
- Wij hanteren de volgende uitgangspunten voor geschillenbeslechting:
 - Blijf in gesprek (niet te veel juridiseren)
 - Laagdrempelig en helder.
 - Ondersteuning door een loket-functie van de NCG.
 - Rechtsbescherming via publiekrecht (bezwaarfase, evt bestuursrechter) heeft onze voorkeur. In de bezwaarfase ook aandacht voor de informele weg (bv mediation).
 - In procedures voor geschillenbeslechting moet aandacht worden besteed aan procedurele rechtvaardigheid.
 - Informeren Nationale Ombudsman, conform zijn wens (zie brief d.d. 25 juni 2015)

10. *Vervolgonderzoek en monitoring*

- Het is verstandig om via een monitoring systeem de woningmarkt en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied te volgen.
- Het is gewenst om hiervoor een onafhankelijke commissie in het leven te roepen waar de diverse belangenhouders in vertegenwoordigd zijn.