

Nationaal Coördinator Groningen
De heer Hans Alders
Paterswoldseweg 1
9726 BA Groningen

PER MAIL VERZONDEN

C14 Samenwerkende corporaties
in het aardbevingsgebied

Datum 30 november 2017
Betreft Meerjarenprogramma brief d.d. 21 november 2017

Geachte heer Alders

De C14 corporaties hebben de behoefte om naast de, door ons van harte onderschreven brief van het Gasberaad, nog te reageren op uw brief over het Meerjarenprogramma met daarin de kaders voor versterking. Wij delen het standpunt van het Gasberaad, dat dit MJP -ondanks veelbelovende aanzetten- niet de garanties biedt voor een proces waarin we Groningen met draagvlak van haar inwoners weer kansrijk en veilig maken. Het blijft een proces, dat vanuit aansprakelijkheid is ingestoken en veel te grote onzekerheden voor de eigenaren van vastgoed blijft bevatten. Wij zoeken naar een werkwijze waarin de Groninger, en dan met name onze huurders, uiteindelijk een veilige en betaalbare woning krijgen en houden. Dat moet ons gezamenlijk vertrekpunt zijn.

De wens om op korte termijn veiligheid te bieden, de ambitie om perspectief te bieden aan de inwoners van het gebied, de potentieel enorme impact op het gebied en op het leven van de mensen die er wonen, zijn volledig uit balans met de op zich evenzeer gerechtvaardigde wens van Kabinet en NAM tot beheersing van de uitgaven. Bovendien staan wij als corporaties nu onder enorme morele en tijdsdruk om acties te doen, dan wel achterwege moeten laten, die wij onverantwoord vinden. Met onze huurders en onze woningen worden dingen gedaan, die wij zelf nooit zouden verzinnen. Bewoners krijgen geen tijd en weinig zorg en invloed, onze woningen slopen wij nu vroegtijdig of renoveren wij tegen onverantwoord hoge kosten, zonder dat goed is nagedacht of dat voor de dorpen de beste aanpak is of voor de langere termijn ook de beste keuze is. Aangekondigde ingrepen worden teruggedraaid of opgeschort, met grote onzekerheid voor bewoners als gevolg. We doen ingrepen die we niet willen, tegen onnodig hoge kosten, zonder perspectief. Niet alleen de gaswinning zelf, maar ook het proces dat resulteert uit uw aanpak zal Groningen op deze manier nog jaren blijven ontwrichten.

Wij willen daarom met u in gesprek, zodat we overeenstemming krijgen over een inspectieplanning en aanpak, die:

- Vertrekt vanuit het perspectief van de bevolking van het gebied. De bevolking en haar instanties en vertegenwoordigers worden daarom ook intensief bij die visievorming betrokken
- Gebaseerd is op een risico-inschatting en een veiligheidsnorm die minimaal voor vijf jaar vaststaat
- Partijen in hun eigen rol respecteert, de provincie dient een omgevingsvisie te formuleren, de gemeenten dienen dat in woon- en leefbaarheidsplannen te vertalen en vastgoedeigenaren dienen verantwoordelijkheid te kunnen dragen voor investeringen en desinvesteringen in hun eigen bezit.
- De rekening voor alle noodzakelijke investeringen dient door een duidelijke en voor beroep vatbare (subsidie)regeling van de (rijks)overheid te worden gedekt
- Het financiële risico van verschil tussen de vanuit aansprakelijkheid te betalen rekening en de via deze subsidieregeling uit te keren bedragen, dient niet bij de vastgoedeigenaren, maar bij de (rijks)overheid te liggen.

Op basis van de huidige NPR heeft een vastgoed-eigenaar in de meeste gevallen na inspectie vijf jaar om de noodzakelijke versterkingsmaatregelen te treffen. Er is tot dusver alleen in incidentele gevallen sprake van acuut gevaar. Dat geeft dus ook de tijd om tot een betere aanpak te komen. Wij willen daarom samen met jullie het inspectieprogramma plannen om tot een beter proces te komen. In deze tijd spreken wij graag met u en andere betrokkenen door over onderstaande punten.

Algemeen:

De brief over de meerjarenplanning van de NCG zoals deze nu voorligt wordt onder grote druk bij een ieder onder de aandacht gebracht, daarnaast wordt ons gevraagd om onze mening te geven over de voorgestelde besluiten.

Wij zijn positief dat er een kader is, dat vergroot in principe de stabiliteit

Het is echter nog lang geen kader, dat voor de Groningers een stabiliteit biedt van waaruit we stappen kunnen maken. Het blijft met teveel haakjes in de aansprakelijkheid, NAM voorwaarde, hangen. De niet te voorkomen extra kosten, risico voor de eigenaar van het vastgoed, worden hierdoor niet vergoed. Het Rijk zou dat risico moeten willen afdekken.

Een weg terug is er niet echt, een wens voor een totaal andere werkwijze is niet realistisch en niet uit te leggen aan de bewoners waarvan hun huis al geïnspecteerd is of op korte termijn wordt geïnspecteerd. Bovendien is de inspectie en engineering gestart en dat proces zal door moeten gaan.

Wel is van belang om eind volgend jaar met een onafhankelijk bureau/procesbegeleider de procedure en (ongewenste) effecten te evalueren. De maatschappelijke stuurgroepen en de corporaties zouden daarbij betrokken moeten worden.

NPR:

De NEN-norm als NPR is veel te instabiel. De mogelijkheid om de NPR voortdurend, eens per half jaar / heel jaar aan te passen leidt tot veel onduidelijkheid en geeft onrust. We snappen dat de NAM, vanuit haar belang, dit eist vanuit haar inzicht dat alle nieuwe kennis leidt tot afname van risico's en versterkingsnoodzaak, maar voor investeerders als woningcorporaties is zekerheid op een termijn van minimaal 5 jaar nodig.

Daarbij zou opname van de NPR in het Bouwbesluit, met een gedegen aansprakelijkheidsregeling voor te maken meerkosten met de NAM, een goede oplossing zijn.

De manier waarop de NPR tot stand komt is schimmig. De corporaties wensen een vertegenwoordiging in de NEN-commissie. De NCG ziet dit belang ook. Er blijkt, o.a. aangegeven door het Aardbevingsonderzoekteam van de Hanze, nogal wat aan te merken op deze normatiek.

Er staat in de huidige regelgeving nog niets over de wettelijke verplichting tot schadepreventie van de NAM. De huidige NPR blijft slechts "near-collapse".

CVW:

In de rolverdeling blijft het CVW (onder regie van NCG) drie rollen vervullen: inspectie, engineering en plv. opdrachtgever. Dat leidt tot oneigenlijke afwegingen en tot complexe en niet transparante processen met bewoners en eigenaars.

Ook de

Je kan het opdrachtgeverschap naar jezelf toehalen, maar dan krijg je ook alle risico's mee. Dat is onredelijk, zeker voor corporaties die als professioneel opdrachtgever gezien kunnen worden. Als CVW een versterkingsbestek heeft goedgekeurd, zou het opdrachtgeverschap over kunnen terwijl de risico's van tegenvallers t.o.v. het versterkingsadvies bij de opsteller (CVW) ervan blijft.

De ervaringen tot nu zijn dat het bij het CVW nog aan de nodige competenties, met name in de bewoners gebonden processen, ontbreekt bij grote versterkings-, reconstructie- en gebiedsontwikkelingsprocessen.

NAM

We hebben ernstige zorg over de consequenties van een uitspraak gedaan door een delegatie van de NAM in de stuurgroep H3V van donderdag 23 november jl.. Zij melden dat de overeenkomst met de NCG niet getekend wordt door de NAM omdat ze de genoemde aantallen niet onderschrijven, op basis van eigen ervaringen. Het kader onderschrijven ze wel, maar ze ondertekenen het niet!

H3V 1650 woningen

De 1650 pilotwoningen worden conform de SOK tussen de Woningcorporaties en de Nam versterkt. Over 550 woningen, fase 1A (175) en fase Extensie 1A (375) zijn afspraken gemaakt. Er zijn echter nog 1100 woningen van de 1650 woningen waar nieuwe afspraken overgemaakt kunnen worden. Een deel van deze woningen zijn al geïnspecteerd door de NCG. Daarnaast is een afspraak in de stuurgroep H3V gemaakt om in december duidelijkheid te krijgen over deze 1100 woningen. Het begint er op te lijken dat de afspraak over de 1650 nu van niemand meer is. Toch was EZ, het verantwoordelijk ministerie voor het NCG, nadrukkelijk betrokken bij de gemaakte afspraken. De NCG kan zich niet blijven onttrekken aan de opvolging van die afspraken.

Planning

De aantallen woningen, genoemd in dit kader, zijn erg ambitieus. Zeker in het licht van datgene wat tot op heden door de betrokken partijen met de huidige projectaanpak is gerealiseerd.

Ook binnen het voorliggende Meerjarenprogramma blijft een ongewenste spanning tussen de uitspraak dat de bewoner centraal zou staan en de nu gestelde kaders in combinatie met de productiedruk die door NCG zichtbaar wordt gevoeld.

Ook dat zorgt ervoor dat het versterkingsproces wordt gezien als iets dat niet "van ons" is. Dat zou anders moeten.

Er zal een andere benadering moeten komen dan die van woning voor woning. Met een expertbenadering van grotere clusters woningen (zoals nu zowel door de NCG gebeurt als door BAM is/wordt gedaan) is ook de voorspelbaarheid en daarmee de mogelijkheid met aansprekende toekomstvisies naar de wijken en dorpen te kijken. De afspraak, dat boven de 100% marktwaarde de keuze tussen versterken of sloop/nieuwbouw bij de eigenaar ligt leidt tot sterke toename van de sloopopgave en biedt van daaruit weer vele mogelijkheden voor "koppelkansen".

Daarbij is het van groot belang om, zoals benoemd in de notitie "Veilig en Kansrijk Groningen" te werken vanuit de visie op de ontwikkeling van het gebied. Deze kolossale ingreep vraagt om een masterplan.

Binnen de kaders wordt de weg geschetst om van inspectie naar realisatie te komen. Deze route kent een aantal kritische momenten die aanleiding kunnen zijn tot overschrijding van de gestelde planning. Een paar willen wij niet nalaten om hier te benoemen.

- De kostencalculatie van het CVW bij het versterkingsplan en de daaraan gekoppelde door het CVW gestuurde herrekening??
- De accordering van de NAM op de uiteindelijke investering en de risico's bij het hiermee oneens te zijn en daarmee de gestelde termijnen te kunnen overschrijden.

Overig

Nog een aantal zaken die we willen opmerken.

- Versterking bij nieuwbouw projecten: de huidige 10% regeling is vaak niet toereikend bij goedkope bouw. Dit percentage zal opnieuw onder de loep genomen moeten worden. Anders is nu al voorspelbaar dat versterking bij nieuwbouw nagelaten wordt als dat niet perse noodzakelijk is.
- In het Meerjarenprogramma is nog steeds geen nieuws over de risico's van meerlaagse bouw
- In de presentatie van de NCG, dinsdag 21 november, is gesproken over karakteristieke panden: uitgangspunt zou moeten zijn dat Groningen over 20 jaar nog wel Groningen moet zijn. Het is de vraag of dit goed geregeld is in deze meerjarenplanning. Als versterking te duur wordt is sloop nieuwbouw al snel een alternatief met het resultaat dat unieke karakteristieke panden moeten wijken voor nieuwbouw.

Gaarne bereid om bovenstaande toe te lichten.

Met vriendelijke groet

Jan Postema
Voorzitter C14