

## **Maatschappelijke en Bestuurlijk stuurgroep**

### **Agendapunt 4**

#### **Stand van zaken instrumenten NCG**

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. Opkoopinstrument
4. Nieuwbouwregeling
5. Waardevermeerderingsregeling
6. Waardeverminderingregeling

#### **1. Schade**

Met betrekking tot het instellen van de Arbitrer Aardbevingsschade heeft de NCG al een aantal stappen doorlopen: het juridisch kader voor de Arbiters is inmiddels grotendeels neergelegd. Hiertoe zijn het instellingsbesluit en het reglement (werkwijze) aan de stuurgroepen ter advies voorgelegd op 20 en 21 januari 2016. Voor dit kader resteert nog de aanpassing van het schadeprotocol. Daarnaast moeten de organisatorische zaken worden geregeld. Dit betreft het vinden van juridische en administratieve ondersteuning, de afbakening van de caseload van de Arbitrer en de rol van de Arbitrer bij complexe schade. Deze 3 zaken zijn in de werksessie van 18 februari besproken. Als bijlage treft u een notitie waarin deze punten nader worden toegelicht en u om een reactie gevraagd wordt. Het streven is om de Arbitrer half april 2016 van start te laten gaan, afhankelijk van het tijdig vinden van een juridisch ondersteuner.

#### **2. Fonds achterstallig onderhoud**

Voor de afronding van de fase van inrichting van het fonds voor achterstallig onderhoud is nodig dat er inhoudelijke overeenstemming tussen stuurgroepen, NAM en NCG bereikt wordt over de leningsvoorwaarden. Op basis hiervan kan een overeenkomst tussen NAM en SVN en een subsidie van de overheden aan SVN worden opgesteld, waarmee de middelen beschikbaar gesteld kunnen worden. Parallel hieraan moet de praktische uitwerking plaatsvinden van het stappenplan waarmee bepaald kan worden of een bewoner in aanmerking komt voor dergelijke financiering. Als dit beschikbaar is, kan er in de keukentafelgesprekken daadwerkelijk gebruik van worden gemaakt. 1 mei 2016 lijkt de vroegst mogelijke datum waarop dit instrument beschikbaar is.

#### **3. Opkoopinstrument**

Met betrekking tot het koopinstrument is een voorstel voor de inrichting besproken tijdens de werksessie van 18 februari. De insteek is een pilot 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 (prijzontwikkeling, verkooptijd, verhuisketens en leefbaarheid) en het OTB onderzoek naar de bewonersbeleving in het aardbevingsgebied. Zoals in de uitwerkingsnotitie is aangegeven is gebruik gemaakt van het OTB-tussenadvies. In de notitie is aangegeven in hoeverre de vormgeving aansluit bij de Moerdijkregeling. Voor de uitvoering van het opkoopinstrument zal een woonbedrijf worden opgericht dat als taak heeft om woningen op te kopen, te beheren, te verhuren en te verkopen. Uitgangspunt is om de opgekochte woningen zo efficiënt mogelijk te benutten, om daarmee ook (tijdelijke) leegstand tegen te gaan. Zo kunnen de woningen als wisselwoningen worden ingezet tijdens de versterkingsopgave. NAM heeft voor het koopinstrument 10 mln euro beschikbaar gesteld. Voordat tot definitieve inrichting van het opkoopinstrument kan worden overgegaan, zijn er aanvullende gesprekken nodig met het ministerie van Binnenlandse Zaken over het woonbedrijf. De verwachting is dat op 1 april de uitwerking van het instrument zo vergevorderd is, dat de werking van de regeling gecommuniceerd kan worden.

#### 4. Nieuwbouwregeling

Momenteel voert NAM de interim nieuwbouwregeling uit met een budgettaire raming van 50 miljoen euro voor de gemeente Groningen en 20 miljoen euro voor de regionale gemeenten voor onder andere technisch advies en financiële vergoedingen bij woningbouw, utiliteitsbouw en agrarische bouwwerken. Het doel van de regeling is om ervoor te zorgen dat nieuwbouwprojecten niet stil komen te liggen door een gepaste compensatie voor meerkosten te bieden en innovatieve werkwijzen te stimuleren zodat meerkosten gereduceerd kunnen worden. Tot op heden (februari 2016) is ruim 14,5 miljoen euro uitgekeerd aan 1021 eenheden in 57 projecten. Ruim de helft van het uitgekeerde bedrag betreft bijdragen aan grote projecten in de gemeente Groningen. Op basis van reeds in 2015 ingediende – maar nog niet afgehandelde – aanvragen in de gemeente Groningen is de verwachting dat het geraamde budget voor de gemeente Groningen reeds vrijwel geheel verplicht is.

Met de invoering van de laatste versie van de NPR is de impact voor nieuwbouw aanzienlijk afgenomen maar is er nog geen sprake van het ontbreken van meerkosten. De NCG is daarom van mening dat binnen het gehele gebied waar de NPR betrekking op heeft, aanspraak gemaakt moet kunnen worden op zowel technisch advies als een financiële vergoeding. Dit geldt ook na opname van de NPR in bouw- en regelgeving. De noodzaak tot extra maatregelen blijft immers altijd herleidbaar tot de geïnduceerde aardbevingen.

De NCG is voor het overige in gesprek over de transparantie en eenduidigheid van de regeling, het budget, het beoordelingsproces en de vormgeving.

#### 5. Waardevermeerderingsregeling

De interim-regeling waardevermeerdering is inmiddels gestopt. Ten aanzien van de huidige regeling moet geconstateerd worden dat van de ruim €131 miljoen een groot deel al is verplicht en een heel aantal aanvragen nog behandeld moet worden of op basis van de schademelding nog binnen kan komen. Om in aanmerking te komen voor deze regeling diende aardbevings schade (>1000,-) ontstaan te zijn op uiterlijk 31 december 2015 en moest de eigenaar-bewoner een melding van deze schade doen bij het CVW voor 1 februari 2016. Daarnaast konden mensen in de G11 ook een beroep doen op de regeling bij versterking en bij nieuwbouw (en voorheen ook koop). Voor de mensen die in aanmerking kunnen komen op basis van een schademelding, geldt dat zodra de schade erkend is, de eigenaar-bewoner binnen een maand een aanvraag dient in te dienen bij het SNN om in aanmerking te komen voor de subsidie.

Het voorstel van de NCG in het MJP, waarvan de regio heeft aangegeven het niet te kunnen steunen, is dat er een nieuw instrument komt voor verduurzaming. Uitgangspunt is dat woningeigenaren die overlast gaan ondervinden doordat hun woning moet worden versterkt een vergoeding kunnen aanvragen voor verduurzamingsmaatregelen (zoals energiebesparende voorzieningen en decentrale energieopwekking). De maatregelen worden collectief en in samenhang met de versterkingsmaatregelen aangevraagd. Er wordt ook bezien of naast schade daar waar versterkt wordt dit gekoppeld kan worden aan een pakket van energiebesparing (NOM of in de richting van). Een kamerbrede meerderheid heeft een motie van de VVD gesteund om de interim-regeling waardevermeerdering of een soortgelijke regeling voort te zetten. De minister van Economische Zaken zal op deze en andere moties uit het gaswinningsdebat van 26 januari een reactie in de vorm van een motiebrief voorbereiden. Daarnaast speelt de financiering van dit en andere instrumenten een rol, waarvoor voor de voorjaarsnota een aantal scenario's ter besluitvorming in de Ministerraad worden gebracht. De NCG zal ook in het kader van de financiering van de waardevermeerderingsregeling een aantal scenario's voorbereiden, waarbij ook het scenario van het doorzetten van de interim-regeling in oude vorm (subsidie bij schade en versterking) onderdeel is. Besluitvorming vindt plaats in de Ministerraad van 11 maart as.

#### 6. Waardedalingregeling

De huidige waardedalingenregeling is gericht op compensatie van de gerealiseerde waardedaling als gevolg van aardbevingen (in vergelijking met zelfde type woning in referentiegebieden) en sluit aan bij het moment van verkoop. De woning moet verkocht zijn om in aanmerking te komen. Grootste punt van kritiek is dat eigenaren/verkopers op het moment van verkoop geen zekerheid hebben over de compensatie die zij krijgen. Daarmee blijft verkoop en compensatie veelal uit.

De stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (WAG) en 12 woningcorporaties hebben in 2015 een rechtszaak tegen NAM aangespannen waarin zij een vergoeding eisen voor de waardedaling van hun onroerend goed vanwege de aardbevingen die ontstaan als gevolg van de gaswinning. De rechter heeft op 2 september 2015 uitspraak gedaan en aangegeven dat compensatie van de waardedaling direct uitgekeerd moet worden en niet pas na verkoop en levering van de woning, zoals NAM dat wil. In december 2015 is NAM in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak van de rechter en op 12 januari 2016 hebben de Stichting WAG en 12 woningbouwcorporaties gesteld bij het gerechtshof en heeft het hof aan NAM een termijn van acht weken gegeven om schriftelijk hun bezwaren tegen het vonnis van de rechtbank Assen d.d. 2 september 2015 kenbaar te maken. Daarna krijgen de Stichting WAG en de corporaties weer de tijd om daar op te reageren. De uitspraak van het hof wordt in 2017 verwacht.

Zolang de hoger beroepsprocedure nog loopt is de huidige waardedalingenregeling van NAM onverminderd van kracht. Die is gericht op de compensatie van de lagere verkoopprijs van verkochte woningen als gevolg van aardbevingsrisico's in de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum. De waardedalingenregeling is een regeling van de NAM waar de NCG geen betrokkenheid mee heeft. Wel is al eerder door de NCG met NAM gesproken over een aanpak als beschreven in het aanvullend bestuursakkoord (gecontroleerd verkoopproces) en over een Moerdijkachtige garantie). Die gesprekken worden voortgezet.