

<p><b>9. Herijking regelingen</b></p>
<p><i>Trekker:</i> verschillend per regeling, zie uitwerking per regeling</p>
<p><i>Waarom:</i> in het aanvullend bestuurlijk akkoord zijn afspraken gemaakt voor het instellen of aanpassen van regelingen. Deze afspraken dienen verder uitgewerkt te worden in overleg met stakeholders. Naast de concrete afgesproken regelingen, zijn er andere regelingen/vergoedingen nodig om de uitvoering van het integrale versterkingsprogramma te faciliteren (bijvoorbeeld verhuiskosten, kosten opslag inboedel, extra reiskosten etc)</p>
<p><i>Opdracht:</i> Herijken c.q. aanpassen van regelingen zoals genoemd in het aanvullend akkoord en het eventueel aanvullen opstellen van nieuwe afspraken die noodzakelijk/randvoorwaardelijk zijn voor de uitvoering van het integrale versterkingsprogramma. <i>Wat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uitwerking regelingen (zie ook aanvullend akkoord):       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Garantstellingfonds en regeling complexe schade, met voorrang (trekker EZ)</li> <li>b) Tussenregeling meerkosten voor lopende projecten en aangevraagde bouwvergunningen (trekker Gemeente Groningen)</li> <li>c) Regeling meerkosten nieuwbouw en verbouw, per 1 september (trekker Provincie Groningen)</li> <li>d) Waardecompensatieregeling per 1 oktober (trekker nog niet vastgesteld)</li> <li>e) Regeling schadeloosstelling bij gedwongen woningverlating</li> <li>f) Waardevermeerderingsregeling per 1 september (trekker Dialoogtafel/provincie</li> </ol> <p>Waar mogelijk gebaseerd op contouren in plaats van gemeentegrenzen.</p> </li> <li>2. In beeld brengen welke andere regelingen/vergoedingen nodig zijn om uitvoering optimaal te faciliteren.</li> </ol>
<p><i>Aanpak:</i> Per regeling wordt hier dieper op ingegaan. Betrokkenheid van stakeholders en afstemming met opdracht 12 over financiële kaders geldt voor alle regelingen. Na besluitvorming over voorstellen vindt (verdere uitwerking en) implementatie plaats. Dit op basis van nieuwe/andere opdracht.</p>
<p><i>Financiën</i></p> <p>Per regeling wordt hier dieper op ingegaan.</p>

<b>1a) Garantstellingsfonds tbv achterstallig onderhoud bij preventieve versterking</b>
Trekker: Directie Den Haag
Verkenner: (10)(2e) (EZ)
Betrokken: in ieder geval: CVW, NAM, betrokken gemeenten, WEW, banken/financiers van hypotheek, mogelijk SVN, Rijk (BZK/Wonen en Fin), vastgoedbeheerders
<i>Opdracht:</i> zie onderstaande citaten uit aanvullend bestuurlijk akkoord
<p>Er wordt een garantstellingsfonds ingericht voor het aanpakken van achterstallig onderhoud dat schadeherstel of een preventieve versterkingsopgave kan belemmeren. Woningeigenaren kunnen een beroep doen op het fonds als zijzelf de kosten van achterstallig onderhoud niet kunnen opbrengen. Bij verkoop van de woning betaalt de eigenaar het verschil terug uit de waardevermeerdering van de woning. Het fonds wordt gefinancierd ten laste van de raming voor preventieve versterking van woningen. De kosten van het wegwerken van achterstallig onderhoud en het tegelijkertijd bouwkundig versterken, komen volledig ten laste van het garantstellingsfonds met dien verstande dat voor het geval dit leidt tot waardeverandering een gestandaardiseerde procedure wordt voorzien. Hiervoor geldt dat voorkomen moet worden dat eigenaren van te versterken objecten worden benadeeld, zowel financieel als qua functionaliteit en esthetiek van hun eigendom. Evenzeer mogen eigenaren geen onevenredig voordeel aan het preventief versterken ontleen. Nadeel zal op billijke wijze worden vergoed, onevenredig voordeel zal op billijke wijze worden verrekend.</p> <p>Bij het opstellen van de regeling hiertoe worden de volgende aspecten betrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De waarde van de te versterken woning wordt getaxeerd voorafgaand aan de uitvoering van de bouwkundige versterking;</li> <li>- De waarde van de te versterken woning wordt opnieuw getaxeerd na uitvoering van de bouwkundige versterking;</li> <li>- Bij waardevermindering heeft de eigenaar recht op een uitkering van het verschil;</li> <li>- Bij substantiële waardevermeerdering (&gt;10%) zal het meerdere hierboven ten laste van de eigenaar worden gebracht;</li> <li>- De eigenaar heeft de keuzemogelijkheid en het recht om het bedrag terstond te voldoen, dan wel te kiezen voor een afbetalingsregeling, dan wel te kiezen voor verrekening op het moment dat het object wordt verkocht;</li> <li>- In het geval de eigenaar kiest voor verrekening op het moment dat het object wordt verkocht, zal nader bepaald moeten worden op welke wijze hierin tussentijdse autonome waardewijzigingen (ontwikkeling van woningprijzen) en overige waardewijzigingen (woningverbetering, schades etc.) worden verdisconteerd. Ook zal een voorziening moeten worden getroffen voor neveneffecten (bijvoorbeeld gevolgen voor opstalverzekering, WOZ).</li> </ul> <p><i>Waarom:</i> Het ontbreken van financieringsmiddelen bij achterstallig onderhoud in combinatie met preventieve versterking is een duidelijke hindernis bij het voortvarend aanpakken van de gehele preventieopgave en zorgt voor bij schadeherstel voor grote vertraging in de afhandelingprocedure. Een garantstellingsfonds die de kosten voor kan schieten onder gunstige voorwaarden kan hierbij een oplossing bieden.</p> <p><i>Wat:</i> Contouren Garantstellingsfonds (procedure en financiering) in combinatie met een regeling complexe schade.</p> <p><i>Resultaat:</i> Het uitgangspunt is om parallel aan de huidige bepaling van de schadeomvang en -oorzaak de mogelijkheid uit te werken om de C-schades (of bij preventie een parallelle bepaling hiervan) als basis te gebruiken voor aanvragen uit het garantstellingsfonds. De uitvoering /het gebruik zal met name afhangen van de voorwaarden waaronder bewoners</p>

moeten bijdragen aan waardevermeerdering die de 10% te boven gaat. Gebruik gemaakt kan worden van expertise op dit vlak bij onder meer de uitvoering van de NHG (Waarborgfonds Eigen Woningbouw) en mogelijke ervaring bij gemeenten met lokale investeringsinstrumenten (bijv. op het gebied van energiebesparing).

Het gewenste revolverende karakter van het fonds zal op gespannen voet staan met te hanteren criteria en financiële draagkracht onder bewoners. Maatwerk zal dan ook geboden moeten worden.

*Aanpak:*

Start dmv gesprek met BZK en Financiën over mogelijk uit te werken oplossingsrichtingen en hier snel NAM, CVW en NHG bij te betrekken evenals de lokale overheden.

Na besluitvorming vindt implementatie plaats. Dit op basis van nieuwe/andere opdracht.

*Financiën*

Inzet van personeel gemeenten, provincie, rijk. Provincie en gemeenten: inzet gedurende 6 weken van provincie van 12 uur per week komt neer op 10.000-15.000. Dit betreft met name actieve meedenkkraft.

Als blijkt noodzakelijk: een fiscaal/financieel/juridische verkenning van mogelijke vormen van een garantiefonds in de vorm van een opdracht aan een specialistisch bureau.

<b>1b) Tussenregeling meerkosten voor lopende projecten en aangevraagde bouwvergunningen</b>
<b>LOOPT</b>
Trekker: Stad Groningen
Verkenner: ██████████ (10)(2e)
Betrokken: EZ ( ██████████ (10)(2e) ██████████ (10)(2e) ) en NAM ( ██████████ (10)(2e) ██████████ (10)(2e) )
<i>Opdracht:</i>
<i>Waarom:</i>
<i>Wat:</i>
<i>Resultaat:</i>
<i>Aanpak:</i> Na besluitvorming vindt implementatie plaats. Dit op basis van nieuwe/andere opdracht.

<b>1c) Regeling meerkosten nieuwbouw en verbouw, per 1 september</b>
<b>VOLGT OP 1b</b>
Trekker: provincie Groningen
Verkenner: Provincie Groningen: projectleiders [REDACTED] (10)(2e)
Betrokken: namens gemeenten [REDACTED] (10)(2e), aanhaken NAM en EZ ([REDACTED] (10)(2e)).
<i>Opdracht:</i>
<i>Waarom:</i>
<i>Wat:</i>
<i>Resultaat:</i>
<i>Aanpak:</i> De specifieke afspraken met de stad Groningen over tussenregeling meerkosten lopende projecten (1b) zijn medebepalend voor de uitgangspunten en randvoorwaarden die gehanteerd worden bij de regeling meerkosten nieuwbouw en verbouw. Zodra de contouren van 1b zich aftekenen start de uitwerking voor deze meerkostenregeling

<p><b>1d) Waardecompensatieregeling per 1 oktober</b></p> <p>Verkenner: Duo-trekkerschap BZK + regio (?) (Uitvoerenden partij dient nog bepaald te worden, dit kan Provincie, Rijk of evt NAM zelf zijn afhankelijk van ontwerpkeuzes)</p> <p>Betrokken: Rijk, provincie, gemeenten, NAM</p> <p><i>Opdracht:</i> Het traject heeft als doel een waardedaling in te richten die meer comfort en inzicht biedt aan de compensatie die particulieren kunnen krijgen die hun huis verkopen.</p> <p>Formulering Aanvullend Bestuurlijk Akkoord: Partijen zijn de volgende afspraken overeengekomen om ervoor te zorgen dat de woningmarkt in het bevingengebied zoveel mogelijk hetzelfde functioneert als in referentiegebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conform de afspraak in het bestuursakkoord van januari 2014 is er een voorlopige regeling ingesteld om waardedaling van woningen in vergelijking met referentiegebieden te compenseren. Deze regeling wordt zodanig aangepast dat (wederom uitgaande van representatieve referentiegebieden) aan het begin van een verkoopproces met inschakeling van een beëdigd makelaar een taxatie van de waarde van het onroerend goed wordt opgemaakt. Dit biedt woningeigenaren meer zekerheid over de compensatie die zij kunnen verwachten na verkoop van hun woning. Een gecontroleerd verkoopproces wordt in de regeling door partijen nader vormgegeven, zodat voldoende prikkels aanwezig blijven en de woningmarkt niet wordt verstoord door deze regeling;</li> <li>- Onderzocht wordt welke maatregelen verder nodig zijn om de woningmarkt vergelijkbaar te laten functioneren met de referentiegebieden en de sociale samenhang in het gebied te behouden, op welke manier een opkoopregeling daaraan een bijdrage zou kunnen leveren en hoe een eventuele opkoopregeling zou kunnen worden vormgegeven.</li> </ul> <p><i>Waarom:</i> de huidige vorm van compensatie voor waardevermeerdering door NAM voldoet niet aan de wensen / verwachtingen van de bewoners in het gebied en kan hierdoor mogelijk ook een verminderd of geen positief effect op de woningmarkt hebben. Dit is wel het beoogde doel van de huidige regeling. Een aanpassing van de regeling kan mogelijk wel dit effect behalen. Dit moet echter gezien worden in het bredere kader van voorstellen van maatregelen t.b.v. de woningmarkt, waar het onderzoek van de Dialoogtafel mogelijk met nieuwe inzichten komt.</p> <p><i>Wat:</i> Voorstel tot aanpassing van de huidige regeling.</p> <p><i>Resultaat:</i> Het opstellen van een regeling onder de regie van de NCG die afgestemd is met alle belanghebbenden.</p> <p><i>Aanpak:</i> Er bestaat een regeling waardedaling door NAM. In deze regeling laat NAM door een onafhankelijke derde partij (NVM makelaars) de waardedaling na verkoop vaststellen. De voornaamste kritiepunten op de regeling zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De regeling betaald te weinig uit (0-10%, met in de meeste gevallen +/- 5% maar ook in een aantal gevallen geen compensatie).</li> <li>- Doordat vaststelling na verkoop plaatsvindt het de regeling niet het beoogde effect namelijk (naast compensatie an sich) het stimuleren van de verkoop van huizen om doorstroom te bevorderen. Aangezien de eigenaar niet vooraf inzicht kan krijgen in compensatie, kan hij/zij geen volledige afweging maken.</li> </ul> <p><u>Scope, afhankelijkheid overige trajecten, risico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicatiemoment nieuwe risicokaarten</li> <li>- Afspraken nieuwe financiële kaders met NAM (vooruitlopend op 2016)</li> <li>- Wellicht impact om niet particuliere bouw (woco's)</li> </ul>
--

- (financiële) geschillenbeslechting.

**Opmerkingen:**

- Samenhang met opdracht woningmarktonderzoek: Besloten dient te worden of deze regeling meegenomen dient te worden in het pakket woningmaatregelen dat voorzien wordt naar aanleiding van onderzoek Dialogotafel en voortgang monitoring door CBS. Dit betekent een uitstel van de aanpassing tot eind 2015.
- Het vooraf een indicatie geven kan een marktversturende werking opleveren die ongewenst is. Dit aspect dient in de uitwerking meegenomen te worden.
- Risico: Gezien de lopende rechtszaak aangespannen door diverse partijen richting NAM is op dit moment geen gesprek/onderhandeling mogelijk met NAM om alternatieven op tafel te leggen. Dit betekent dat voorbereiding getroffen kunnen worden maar dat dit dient te gebeuren zonder betrokkenheid van NAM. Naast de risico voor planning en haalbaarheid betekent dit ook dat waardevolle info van NAM over de huidige regeling mogelijk niet gedeeld zal worden. Besloten dient te worden uitwerking van de regeling opportuun is als NAM inderdaad niet (direct) bereid is tot medewerking.

<b>1e) Regeling schadeloosstelling bij gedwongen woningverlating</b>
Trekker: nader te bepalen
Verkenner:
Betrokken:
<i>Opdracht:</i>
<i>Waarom:</i>
<i>Wat:</i> reikwijdte bepalen: gaat het om tijdelijk woningverlaten (ivm bouwkundige versterking) of om permanente woningverlating als gevolg van 'onbewoonbaar' en sloop (met zonder nieuwbouw) welke kosten worden vergoed, hoe wordt hoogte bepaald, hoe vind uitwerking en uitvoering plaats
<i>Resultaat:</i>
<i>Aanpak:</i> benutten kennis van elders, bijvoorbeeld woningcorporaties
Afhankelijk van reikwijdte de relatie met 2. gezien



<b>1f) Waardevermeerderingsregeling per 1 september</b>
<b>LOOPT</b>
Trekker: voorzitter werkgroep waardevermeerdering ( (10)(2e) ), provincie
Verkenner: werkgroep waardevermeerdering onder Dialoogtafel
Betrokken: Provincie, gemeenten, NAM, corporaties, GBB, EZ en Natuur&Milieu
<i>Opdracht:</i>
<i>Waarom:</i>
<i>Wat:</i>
<i>Resultaat:</i>
<i>Aanpak:</i>
.

<b>2) Voorstel tot afspraken over randvoorwaarden voor integrale versterkingsprogramma.</b>
Trekker: nader te bepalen
Verkenner:
Betrokken:
<i>Opdracht:</i>
<i>Waarom:</i>
<i>Wat:</i>
<i>Resultaat:</i>
<i>Aanpak:</i>
.