

## MEMO

Aan            Nationaal Coördinator Groningen  
Van            12 Gemeenten en Provincie  
Betreft        Input voor de regelingen in het Meerjarenprogramma (MJP)  
Datum        17 februari 2016

---

In het MJP wordt een aantal regelingen (instrumenten) aangekondigd. Deze regelingen zijn van belang bij het uitwerken van de gebiedsgerichte aanpak en moeten om die reden ook gereed zijn wanneer de NCG in de regio start met zijn gebiedsgerichte aanpak.

In deze memo bieden gemeenten en provincie de NCG gerichte input voor de inhoud van de regelingen.

Het betreft hier input voor de regelingen:

- Achterstallig onderhoud
- Koop / waardedaling
- Nieuwbouw
- Waardevermeerdering

Tevens treft u in deze memo ook input aan voor een regeling voor ondernemers omdat wij van mening zijn dat deze groep op dit moment niet goed bediend kan worden hetgeen wel noodzakelijk is.

## **REGELING ACHTERSTALLIG ONDERHOUD**

In het aanvullende bestuursakkoord van februari 2015 wordt gesproken over een in te richten fonds voor "het aanpakken van achterstallig onderhoud dat schadeherstel of een preventieve versterkingsopgave kan belemmeren." Als vervolg daarop wordt het garantstellingsfonds in het MJP genoemd als één van de instrumenten, die in de komende periode ingezet gaan worden. Het instrument biedt eigenaren van panden de mogelijkheid om gebruik te maken van een lening tegen laagdrempelige voorwaarden, waarmee eigenaren zelf dit achterstallig onderhoud betaalbaar kunnen financieren, naast de aanpak van de bevingsschade of het preventief versterken, dat voor rekening van de NAM komt.

Op basis van de opdracht in het aanvullend akkoord is door een gemengde werkgroep van betrokken partijen een notitie gemaakt voor uitwerking van een pilot voor een garantstellingsfonds en een oplegnotitie ten behoeve van bestuurlijk overleg tussen NCG, NAM en EZ. Onbekend is wat de stand van zaken van deze notitie op dit moment is.

### **Input vanuit gemeenten en provincie voor de regeling achterstallig onderhoud:**

1. Blijf in de uitwerking dicht bij de tekst in het aanvullend akkoord (zie boven)
2. Hanteer een heldere definitie van achterstallig onderhoud. Achterstallig onderhoud dat randvoorwaardelijk moet worden opgelost om te kunnen versterken aan de norm behoort tot de versterkingskosten.
3. Achterstallig onderhoud dat aanvullend op de versterking, op verzoek van de eigenaar/bewoner wordt uitgevoerd komt in aanmerking voor bekostiging uit het fonds.
4. Het fonds is beschikbaar voor eigenaren/bewoners die het achterstallig onderhoud niet uit eigen inkomen of vermogen kunnen betalen of financieren.
5. De voorwaarden voor rente en aflossing moeten zodanig worden gekozen, dat het juist in deze situaties een oplossing biedt.
6. SVn is een geëigende partij om de regeling uit te voeren en kan worden uitgenodigd om op basis van de randvoorwaarden tot een uitgewerkt voorstel te komen.
7. Medebekostiging door provincie/gemeenten is niet geregeld/geaccepteerd.

### **Overigens**

- Regeling moet samen met andere regelingen integraal en volledig pakket vormen om de gebiedsgerichte aanpak te faciliteren.
- Format van de regeling kan ook worden benut om aanvullend op de versterking de eigenaar/bewoner in staat te stellen om de woning levensloopbestendig en duurzaam te maken. Met betrekking tot duurzaamheid kan de regeling aanvullend zijn analoog aan de wijze waarop huurders bijdragen aan verduurzamen van hun woning tegenover gelijktijdige verlaging van de energienota.
- Format van de regeling kan ook worden benut door de eigenaar/bewoner van wie de woning op basis van inspectie niet versterkt hoeft te worden. Daarmee kan deze eigenaar/bewoner op identieke wijze werken aan het levensloopbestendig en/of duurzaam maken van de woning.

## REGELING OPKOOP/WAARDEVERMINDERINGSREGELING

### Algemeen

Eigenaren van onroerend goed in het bevingsgebied mogen als regel niet in een nadelige positie komen te verkeren ten opzichte van gebieden die niet aan aardbevingen zijn blootgesteld. De daarbij te hanteren parameters zijn de verkoopprijs van het onroerend goed en de gemiddelde verkoopduur in vergelijking met representatieve referentiegebieden.(= citaat uit Aanvulling Bestuursakkoord februari 2015).

### Input vanuit gemeenten en provincie voor opkoopregeling

1. De regeling moet ook gelden voor bewoners die hun woning lastig krijgen verkocht. Lastig betekent: de verkoopduur is langer dan in vergelijkbare gebieden elders.
2. De woningeigenaren moet zekerheid geboden worden over de toekomstige minimale opbrengst van hun woning.
3. Er wordt gebruikgemaakt van de Moerdijkregeling die als startpunt neemt de bepaling van de woningprijs van elke woning in het gebied; deze regeling moet nader uitgewerkt worden voor de Groningse context.
4. De bepaling van de actuele woningprijs vindt op een ruimhartige wijze plaats.
5. De te kiezen wachttijd voor woningeigenaren wordt mede afhankelijk gesteld van de effecten op de woningmarkt en de leefbaarheid.
6. Structurele leegstand van de op te kopen woningen moet ten alle tijden worden voorkomen.
7. Alle eigenaren kunnen desgewenst hun verkochte woning huren tegen een aantrekkelijke huurprijs.
8. Het is gewenst een regionale differentiatie aan te brengen in de opkoopregeling. Prioriteit moet liggen bij die gebieden waar de markteffecten van de aardbevingen het grootst zijn. Dit is mede van belang om negatieve markteffecten van de regeling buiten het aardbevingsgebied te voorkomen.

### Input vanuit gemeenten en provincie voor waardeverminderingregeling

1. Bij deze regeling wordt ook gebruikgemaakt van de Moerdijkregeling ten einde eenduidigheid en consistentie te kunnen bieden richting de bewoners.
2. Ook de bepaling van de waardevermindering vindt op een ruimhartige wijze plaats.

### Voorgestelde aanpak uitwerking regelingen

- OTB wordt opdracht verstrekt tot advies over de vormgeving van de regelingen, inclusief een raming van de te verwachten uitvoeringskosten.
- Het OTB-advies is gebaseerd op voorgaande uitgangspunten.
- In het OTB-advies worden een aantal mogelijke beleidsscenario's geschetst die variëren in wachttijden voor de eigenaren. Per scenario wordt een inschatting gemaakt van de effecten op de leefbaarheid en de woningmarkt. Dit in het licht van het aantal woningen dat naar verwachting opgekocht gaat worden, de mogelijkheden om deze woningen weer te verhuren, te verkopen, dan wel als wisselwoningen te gebruiken bij de versterkingsopgave en de omvang van de extra bevolkingskrimp en de daarmee samenhangende extra sloopopgave.
- OTB wordt ook gevraagd advies uit te brengen over de mogelijke juridische vormgeving van de regelingen.
- OTB gaat na in hoeverre de betreffende regelingen ook voor bedrijven toepasbaar zijn.
- Het OTB-advies is half maart gereed.
- Begeleiding van OTB vindt plaats in opdracht van de NCG door een begeleidingscommissie onder voorzitterschap van XXXXXXXXXX (10)(2e)
- De NCG betaalt de kosten van het OTB-advies.

## REGELING NIEUWBOUW

### Input vanuit gemeenten en provincie voor regeling nieuwbouw

#### Leidende principes

1. Basisprincipe: regio, stad, ontwikkelaars, beleggers, bouwers, particuliere initiatiefnemers etc. mogen geen hinder (tijd, onzekerheid, meerkosten) ondervinden van aardbevingen bij het ontwerp en bouwproces (gelijk level playing-field, economie op gang houden).
2. Uitgangspunt; volledige vergoeding van alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten (o.a. organisatiekosten, vertragingkosten, onderzoekskosten, bouw- en materiaalkosten, rentekosten etc.) en de mogelijkheid om een voorschot te krijgen. Het is een recht, geen gunst.
3. Uitgangspunt zijn de geldende richtlijnen, in dit geval de witte NPR. Vanaf 0,04 pga aardbevingsbestendig bouwen.
4. Besluitvorming publiek karakter; regeling dient in ieder geval politiek bestuurlijk te worden vastgesteld.
5. Toetsing bij NCG organiseren, niet bij gemeenten of provincie.
6. Betalende instantie geen toetsende rol (NAM geen rol).
7. Beschikbaar budget voor uitvoering nieuwbouwregeling niet gekoppeld aan een financieel maximum. Zou kunnen betekenen dat we initiatieven moeten temporiseren vanwege uitputting budget of jaarschijven systematiek of iets dergelijks.
8. Regeling moet aanvrager uitnodigen om zich zo vroeg mogelijk in het proces te melden, dus ook als er nog geen constructief ontwerp ligt. De regeling moet in verschillende fases van het ontwerp- en bouwproces zekerheid bieden; van initiatief tot oplevering.
9. Naast toetsende rol ook een faciliterende rol richting initiatiefnemer (niet alleen papier en protocollen, maar ook mensen). Gedachte moet zijn dat initiatiefnemer geholpen wordt om zo spoedig mogelijk tot het vaststellen van de vergoeding te komen.
10. Aanvrager heeft altijd recht op keuze: maatwerkvergoeding of normvergoeding.
11. Tempo van de aanvrager is leidend voor het tempo van afwikkeling claims. Capaciteitsvraag toetsend orgaan mag in beginsel niet leiden tot vertraging ontwikkel- en bouwproces aanvrager. Dit geldt voor de beide keuzemogelijkheden (normvergoeding en maatwerk).
12. In geval van normvergoeding (procentueel of normbedragen): toetsing normen door onafhankelijk instituut voorafgaand aan vaststelling. Periodieke herijking van normen opnemen. Daarnaast bouwsector betrekken bij inrichten nieuwbouwregeling.
13. Geen drempelbedragen (dus niet vanaf € 30.000), geen maxima (wellicht wel andere procedure boven bepaald bedrag) en geen voorwaarde dat het moet gaan om een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.
14. Vergoedingen worden niet beïnvloed door bijv. opname regelgeving in het bouwbesluit. Ook als het een verplichting wordt op basis van het bouwbesluit, heeft men recht op vergoeding van de meerkosten door aardbevingsbestendig te bouwen.
15. Vlotte uitkering na vaststelling meerkosten.
16. Bij veranderende, lichtere, regelgeving recht voor aanvrager om te bepalen of er al dan niet wordt herontworpen.
17. Onafhankelijkheid toetsing inbrengen (bij ontbreken consensus).
18. Laagdrempelige rechtsbescherming, dus zonder verplichte procesvertegenwoordiging. Ook daarom voorkeur voor publieke regeling.
19. Heldere uitspraak nieuwbouwregeling in relatie tot uitbreiding en/of verbouw. Bij afbakening ook opvatting hoe met overblijvende deel wordt omgegaan.
20. Inzicht bij publieke instanties over verloop van aanvragen en afwikkeling daarvan.
21. Communicatie: Heldere beschrijving procedure van aanvraag tot toekenning voorzien van een helder toetsingskader. Transparante website, inclusief communicatie met lagere overheden voorafgaand aan wijzigingen. Uitgangspunt in de communicatie: faciliteren initiatiefnemer, obstakels wegnemen en aldus geschreven vanuit belevingswereld initiatiefnemer.

22. Nieuwbouwregeling eindigt pas bij einde aardbevingen.

### **Overigens**

#### **Helder onderscheid maken tussen:**

- Nieuwbouwregeling: Heldere en zuivere basisregeling, gaat uit van toerekening meerkosten ten opzichte van traditioneel bouwen (dus zonder aardbevingen). Redelijkheidstoets is prima, aanvrager hoeft echter geen voorloper te zijn. Slimmer ontwerp dus geen randvoorwaarde aan de voorkant. Stelt namelijk ook forse eisen aan constructeurs, installatiebureau en architect.
- Innovatieregeling: Stimuleren nieuwe technologieën is prima, echter niet koppelen aan nieuwbouwregeling. Moet gaan om wedstrijden, prijsvragen, onderzoeksgeld, etc.
- Bijzondere regeling voor bedrijfs- en productieprocessen: Indien gehele productieproces is ingericht op traditionele bouwsystemen (om concurrerend te zijn in landelijke markt), dan kan maatwerk voor Groningse situatie consequent meerwerk (met bijbehorende discussies) opleveren. Voor dergelijke situaties op maat een regeling uitwerken. Voorbeeld eenmalige investeringsregeling voor aanpassen van productieprocessen.

## REGELING VOOR ONDERNEMERS

Gemeenten en provincie constateren dat in de positie van ondernemers die met aardbevingsschade en hieraan verbonden gevolgen geconfronteerd worden, niet voldoende is voorzien. Hierin moet verandering komen.

Het is lastig om te bedenken hoe regelingen voor ondernemers eruit zouden moeten zien. Vanuit de gemeenten en provincie wordt hier een kapstop aangereikt om verder uit te werken.

Allereerst de constatering dat het ene bedrijf het andere niet is en daarmee een blauwdruk erg lastig te maken is. We hebben het hier over agrariërs, productiebedrijven, horecabedrijven, adviesbureaus etcetera.

Er is een aantal soorten problemen waar deze bedrijven tegenaan kunnen lopen:

1. Fysieke schade die het productieproces / bedrijfsvoering direct beïnvloedt. Bijvoorbeeld meetapparatuur, of een hal / gebouw / ruimte die niet kan worden gebruikt. Het gaat dan om extra kosten die moeten worden gemaakt, of het (deels) stil liggen van het proces.
2. Imago schade die het productieproces / bedrijfsvoering beïnvloedt. Dit zie je bijvoorbeeld bij horeca bedrijven die minder klanten krijgen, maar bijvoorbeeld ook in de makelaardij. Dit kan los staan van daadwerkelijke fysieke schade. Ook een bedrijf zonder schade kan hier last van hebben.
3. Problemen bij verkoop. Er wordt niet verkocht, of tegen lagere opbrengsten. Dat geldt zowel voor de waarde van het vastgoed, maar nadrukkelijk ook voor de waarde van het bedrijf (goodwill). In sommige categorieën vindt helemaal geen verkoop plaats, waardoor de eigenaar / het bedrijf met het vastgoed blijft zitten en niet kan verhuizen / uitbreiden.
4. Menging bedrijf en privé maakt het vinden van oplossingen moeilijk. Problemen versterken elkaar en zorgen dat maatwerk nodig is. Een bedrijf/woon combinatie die een vergoeding voor waardevermindering krijgt blijft met het bedrijfsmatige deel zitten. Sommige ondernemers hebben een financiële planning met een eindbedrag dat nu niet meer gehaald wordt (het pensioen zit in het bedrijf).
5. Meerkosten voor aardbevingsbestendig uitbreiden van het bestaande pand.
6. Bij herstel van schade aan de panden, verlies inkomsten (tijdelijk dicht? ).

### Wat zou een regeling voor ondernemers moeten bevatten

- a. Schade herstel en/of gebouwversterking vindt plaats onder de normale regelingen hiervoor.
- b. Voor het aardbevingsbestendig uitbreiden van bestaande gebouwen geldt de meerkostenregeling (5).
- c. Fysieke schade aan het productieproces (1) valt direct onder de verantwoordelijkheid veroorzaker (NAM). Dat geldt ook voor inkomstenverlies bij schadeherstel (6). Is dit voldoende geborgd in de huidige regeling schadeherstel?
- d. Regeling ter compensatie van imago-schade. Lastig om aan te tonen dat er imagoschade is. Hoe bepaal je dit? Wellicht in de vorm van een subsidieregeling vergelijkbaar met de leefbaarheidsloketten?

- e. Uitkoopregeling inclusief uitkoop bedrijfsvoering / goodwill. Analoog aan uitkoopregeling woningen alleen voor de echt schrijnende gevallen, bijvoorbeeld daar waar privé en zakelijk door elkaar lopen (4).
- f. Naast uitkoopregeling ook een commissie bijzondere situaties voor bedrijven. Beoordelingscriteria voor schrijnende gevallen (zie ook e)

## **REGELING WAARDEVERMEERDERING**

Op 9 december 2014 is de Interim Regeling Waardevermeerdering vastgesteld. Deze regeling voorziet in een bijdrage van € 4.000 aan inwoners indien sprake is van

- a. Erkende aardbevingschade hoger dan € 1.000
- b. Aankoop van een nieuwbouw of bestaand huis
- c. Versterking van de woning

Gemeenten en provincie willen de inhoud van de Interim Regeling Waardevermeerdering van 9 december 2014 continueren met dien verstande dat een nieuwe regeling een groter werkingsgebied kent en opengesteld wordt voor alle inwoners uit de hele provincie Groningen.