

To: Peter den Oudsten [(10)(2e)]@groningen.nl]
Cc: Roeland van der Schaaf [(10)(2e)]@groningen.nl]; [(10)(2e)] [(10)(2e)]@groningen.nl];
 Bert Popken [(10)(2e)]@groningen.nl]
From: Jan Kleine
Sent: Wed 10/28/2015 2:53:06 PM
Subject: Passages uit MJP Alders (nieuwbouw- en waardevermeerderingsregeling) t.b.v. overleg morgenochtend met de provincie [Opwegnaarmorgen26102015.docx](#)

Beste burgemeester,

Ten behoeve van het overleg morgenochtend met de provincie hierbij twee passages uit het eerste concept hoofdstuk van het MJP-Alders. Het betreft de nieuwbouwregeling en de waardevermeerderingsregeling.

Nieuwbouwregeling

"In een aantal gevallen zal een ontwerp voor nieuwbouw niet kunnen voldoen aan de nieuwbouwnorm van 10-5. Daarvoor is een nieuwbouwregeling voorzien voor vergoeding van aantoonbare meerkosten. In dat kader zal ook sprake zijn van een adviesfunctie. Deze regeling moet een periode overbruggen van reeds in ontwikkeling zijnde projecten naar het zoveel mogelijk rekening houden met de omstandigheden bij het ontwerpen. Op het eerste gezicht gaat het hier om een tijdelijke regeling"

NB: Het gaat om het woordje "tijdelijke regeling", dat heeft weer te maken met opname van de bouwregels in het bouwbesluit.

Waardevermeerderingsregeling.

"In het akkoord "Vertrouwen op herstel en herstel van vertrouwen" wordt gesteld dat aan woningeigenaren een waarde verhogend pakket beschikbaar wordt gesteld door woningisolatie, energiebesparende voorzieningen en/of decentrale energieopwekking. Voor het pakket is de eerste vijf jaren 125 miljoen euro beschikbaar. Als volgorde wordt aangegeven:

1. woningen met substantieel schadeherstel en/of preventieve bouwkundige maatregelen;
2. monumenten binnen en buiten het kerngebied
3. woningen in het kerngebied die voor de oorlog gebouwd zijn
4. woningen buiten het kerngebied die voor de oorlog gebouwd zijn
5. woningen die naoorlogs zijn gebouwd in het kerngebied
6. woningen die naoorlogs zijn gebouwd buiten het kerngebied.

In het aanvullend akkoord wordt gesteld dat buiten de 9 gemeenten deze regeling ook van toepassing zal zijn voor de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer (niet voor de gemeente Groningen). Afgesproken wordt dat onderzocht wordt of de definitieve regeling mede op basis van de actuele pga-contourenkaart vormgegeven kan worden. Daarbij zal tevens worden gezien of voor nieuwe gevallen de evenredigheid tussen geleden schade en het beschikbare bedrag voor waardevermeerdering kan worden verbeterd.

Ook aan de Dialoogtafel is hierover gesproken – voorstel werkgroep mei 2015 – waarbij uitgangspunten voor een vernieuwing van de regeling zijn geformuleerd:

- vervallen van schade-eis
- optie collectieve aanvragen
- differentiatie op basis van contouren.

De discussie hierover is niet afgerond.

De waardevermeerderingsregeling moet in het perspectief geplaatst worden van "lusten en lasten" en daarvan een onderdeel zijn. De aanpak moet zich niet beperken tot schadeherstel en aardbevingsbestendig maken van woningen en gebouwen. Geconstateerd moet worden dat de regeling een "succes" is. Van de 135 miljoen is ongeveer 90 miljoen al verplicht. Inwoners van de provincie Groningen die schade ondervinden maar buiten de grenzen van de 11 gemeenten wonen begrijpen niet waarom de regeling niet op hen van toepassing is. Hier geldt toch "gelijke monniken, gelijke kappen". Daar valt weinig tegen in te brengen.

Waar de regeling een succes is, is er ook een redelijke spreiding in het gebied. Dat betekent dat elke wijziging een situatie met zich mee zal brengen van "waarom de buurman wel en ik niet terwijl de omstandigheden gelijk zijn". Ook hier is geen eenvoudige argumentatie voor handen.

Het verdient aanbeveling dat eerst deze afweging onder ogen wordt gezien. Voor handhaven van de regeling is veel te zeggen. In dat geval zal het gesprek moeten gaan over het extra benodigde budget.

Mocht de eindconclusie zijn dat toch tot herziening gekomen moet worden dan is aansluiten bij de contouren en de versterkingsgebieden voor de hand liggend.

Het startpunt van de discussie – het uit evenwicht zijn van lusten en lasten – brengt de vraag met zich of dit alleen op deze waardevermeerderings regeling ziet"

Tot slot, mocht je belangstelling hebben voor het eerste concept van Hans Alders, dan heb ik die bijgevoegd. Ik zal vanavond nog nadere annotatie sturen.

Met vriendelijke groet,

1030032

Jan Kleine