

Contouren bestuurlijke afspraken

Bespreekstuk 8 juli

Dit bespreekstuk bevat blokken die de contouren vormen voor bestuurlijke afspraken. Deze zullen gedurende de zomer uitgewerkt worden om in september tot besluitvorming te kunnen komen. Om de duidelijkheid te hebben over de omvang en reikwijdte van de afspraken, zijn uitwerkingsvragen benoemd. Bovenstaande blokken zullen zodoende uitgewerkt worden en worden gewogen of zij leiden tot een passende en toekomstbestendige oplossing die duidelijkheid geeft aan de bewoners, stabiliteit in de opgave brengt en de versterkingsoperatie voor iedereen voldoende afrondt. Daarbij wordt de afweging gemaakt zowel zo snel mogelijk te zorgen dat bewoners in veilige huizen wonen, als ruimte in de uitvoering bieden om recht te doen aan verwachtingen en oog te houden voor ontstane verschillen. De bestuurlijke afspraken die eerder zijn gemaakt zijn ook hier het uitgangspunt.

Blok A: Vanuit werkvoorraad beoordelingen zo snel mogelijk versterking realiseren.

- Alle woningen die vóór invoering van de update van de NPR die op 1 augustus beschikbaar komt zijn beoordeeld, worden conform bestuurlijke afspraak ongewijzigd in uitvoering genomen. Deze woningen zijn al onderdeel van het proces, hier zijn concrete verwachtingen gewekt. Daarnaast zijn er woningen al vergevorderd in het proces van beoordeling, waardoor herbeoordeling niet opportuun is. De inschatting is dat dit in totaal +/- 11.000 woningen betreft.
- Inzet is om deze huizen zo snel als mogelijk in uitvoering te brengen en inwoners te voorzien van een versterkte woning. Realisatie van de versterking is een complex proces, waardoor de doorlooptijd voor al deze huizen nog enkele jaren zal zijn.
- Nieuw element is dat bewoners die in de werkvoorraad zitten en waar versterking nog niet daadwerkelijk is begonnen, op vrijwillige basis de mogelijkheid krijgen om hun woning volgens de laatste inzichten te beoordelen.

Uitwerking voor de zomer:

1. Vragen omtrent de omvang toepassen NPR:
 - a. Voor hoeveel woningen/versterkingsadviezen geldt dat bij invoering van de NPR 1 augustus/implementatie 1 september er een versterkingsadvies ligt?
 - b. Voor hoeveel woningen geldt dat deze zo ver in de beoordeling bij ingenieursbureaus zitten dat zij niet meer kunnen worden berekend op de nieuwe NPR zonder dat dit vertraging met zich meebrengt?
2. Vragen omtrent beoordeling op basis van de laatste inzichten:
 - a. Vanaf welke fase na beoordeling is het nog mogelijk dat bewoners nog kunnen kiezen voor beoordeling op basis van de laatste inzichten, met mogelijk lichtere versterkingsmaatregelen dan wel achterwege blijven van versterken tot gevolg?
 - b. Voor hoeveel woningen geldt dat?
 - c. Hoe gaan we om met woningen die zich bevinden in een gebied waar men gebiedsgericht wil werken?
 - d. Wat is een redelijke tegemoetkoming als mensen kiezen voor lichtere maatregelen of als versterking achterwege blijft?

Blok B: Clustering en maatwerk voor moeilijk uitlegbare verschillen

- De regio heeft zijn zorgen geuit over de aanstaande update van de NPR omdat dit mogelijk ongewenste breuklijnen als gevolg heeft. Om aan die zorg tegemoet te komen, wordt ruimte geboden voor logische clustering en maatwerk. Hierbij zal een balans gevonden worden tussen de veiligheidsaspecten en de geboden ruimte.
- Hierbij zal oog zijn voor specifieke wijken waar veranderingen in NPR in het verleden tot grote verschillen hebben geleid zoals Opwierde.
- Door middel van logische clustering en maatwerk per gemeente zal hier de overgangsproblematiek worden geadresseerd.

Uitwerking voor de zomer:

3. Er wordt in kaart gebracht bij welke woningen de invoering van de nieuwe NPR onwenselijke breuklijnen oplevert.
4. Er wordt in kaart gebracht bij welke wijken er sprake is van onuitlegbare verschillen/breuklijnen.
5. Om tot een oplossing te komen voor de overgangsproblematiek zijn twee sporen denkbaar, waarbij de regio voorkeur heeft voor spoor a:

- a. We werken toe naar een budget voor de gemeente/NCG om in samenspraak met bewoners overgangsproblematiek op te lossen. Voor het vaststellen van dit budget gebruiken we een algemene inschatting van de problematiek en wordt flexibiliteit geboden in de inzet daarvan.
 - i. Welk richtbedrag per huis of geleding is redelijk voor zowel de wens om tegemoet te komen in de verschillen van NPR als de wens van gemeenten om maatwerk toe te passen?
- b. Er wordt met zorgvuldigheid en precisie bezien voor welke woningen/wijken/straten ongewenste verschillen zijn en dat lossen we heel specifiek op. Dit zou mogelijk gemaakt kunnen worden door gezamenlijke criteria op te stellen voor logische clustering. Vervolgens zou per gemeenten een plan kunnen worden gemaakt voor concreter uitwerking.

Blok C: Beoordelingswijze resterende scope en onderzoeken mogelijkheden tot tegemoetkoming.

- Voor alle resterende woningen (circa 15.000) gebruiken we de meest recente inzichten zodra deze beschikbaar komen.
- Daarbij wordt ingezet om de bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid te bieden. Zodoende wordt gebruik gemaakt van typologie-aanpak en praktijk aanpak.
- De verwachting is dat voor de resterende scope weinig maatregelen noodzakelijk zijn, of huizen op norm kunnen worden verklaard.
- De komende weken worden gebruikt om te bezien wat een redelijke wijze is om inwoners tegemoet te komen die eerder hadden verwacht om versterkt te worden, ook wanneer geen versterking nodig is.

Uitwerking deze zomer:

6. Wat is een redelijke tegemoetkoming?
7. Moet er nog differentiatie in deze groep worden aangebracht?
8. Zie verder ook bij blok randvoorwaarden.
9. In hoeverre kunnen we met zekerheid de verwachting hard maken dat er voor de resterende scope weinig maatregelen noodzakelijk zijn?
10. In hoeverre kan er een analyse gemaakt worden voor de impact van individuele huizen?

Blok D: Gebiedsfonds en Inpassingskosten

- Een gebiedsfonds voor de regio van waaruit de gemeenten, samen met inwoners, keuzes maken om te investeren in de openbare ruimte van het gebied.
- Dit fonds bestaat uit twee onderdelen:
 - fysieke inpassingskosten voor de versterkingsopgave: kosten die direct gevolg zijn van de versterkingsoperatie op woningniveau.
 - herinrichtingskosten in het openbaar gebied: investeringen die samenhangen met de clustering of andere ingrepen op woningniveau, die gevolg zijn van deze overeenkomst.
- De afgesproken inpassingskosten gaan onderdeel uitmaken van dit fonds. De regio is bereid om NPG-middelen in te zetten voor cofinanciering. Het gebiedsfonds wordt budget van de regio, met de afspraak dat de inzet van deze middelen zoveel mogelijk in samenspraak met de bewoners tot stand komt.
- Argumenten voor dit gebiedsfonds zijn:
 - Ook gemeenten en corporaties hebben in bepaalde gebieden niet geïnvesteerd in afwachting van helderheid over de versterkingsopgave. Er is een inhaalslag te maken.
 - We moeten invulling geven aan de toezegging het gebied daadwerkelijk beter achter te laten na de versterkingsopgave.

Uitwerking deze zomer:

11. Kom tot een voorstel voor invulling van dit gebiedsfonds voor de regio, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt om welke kosten cq. welke investeringen het zou moeten gaan en hoe die samenhangen met de investeringen in/aan de woning en andere gebouwen. En de samenhang met de inpassingskosten.
12. Regio en Rijk borduren voort op de reeds uitgevoerde onderzoeken om tot afspraken over inpassingskosten te komen.
13. Gemeenten en corporaties hebben in bepaalde gebieden niet geïnvesteerd: zij brengen in beeld welke middelen ze daarom apart hebben gezet en zetten deze in.

Blok E: Woning verbetering

De inzet van de regio is de volgende:

- Bij een maatschappelijk verantwoorde afronding van de versterkingsopgave hoort een kwaliteitsimpuls die het gebied beter achterlaat dan in de huidige staat. Met als vertrekpunt de bewoners en hun woningen. Doordat de handrem erop zat, is er jarenlang niet of weinig geïnvesteerd in de woningen. Dit betekent dat er gedurende de laatste 8 jaar niet of nauwelijks is geïnvesteerd; het been moet worden bijgetrokken.
- Dit betekent een startsubsidie voor een investering in woningverbetering voor die woningen die nu buiten de versterkingsopgave vallen. Hierbij gaat het om groot onderhoud, verduurzaming en toekomstbestendigheid.
- Het bedrag wordt zo veel mogelijk gekoppeld aan subsidieregelingen m.b.t. verduurzaming, levensloopbestendigheid etc. Het basispakket zou in de vorm van een subsidie kunnen worden verstrekt die gedurende de looptijd van de versterking van toepassing is (kan zijn). Hierdoor kunnen ook de hiermee gemoeid zijnde bedragen in zegge 10 jaarschijven worden uitbetaald.
- Er zullen afzonderlijke afspraken met de woningbouwcorporaties gemaakt moeten worden (circa 50% van de woningen).

Kader: Particulier investeringsplan

We willen de eigenaar-bewoner bijstaan om via een systematische aanpak te gaan van een globaal toekomstplan naar een 'Particulier investeringsplan'. Daarbij worden thema's als basisonderhoud, herstel, verduurzaming, levensloopbestendigheid en 'thuis gezond ouder worden' praktisch en toegesneden op de individuele situatie uitgewerkt.

Naast een vergoeding van de kosten voor het maken van dit 'Particulier investeringsplan' is er voor de bewoners/eigenaren een startsubsidie nodig om maximale stapelbaarheid van middelen te bereiken en het geheel de noodzakelijke investeringshefboom te geven. Hierbij kunnen naast de startsubsidie ook eigen middelen, hypothecaire financiering, waardecompensatiemiddelen, schadegelden en eventuele versterkingsmiddelen gecombineerd worden met de diverse beschikbare subsidieregelingen, garantstellingen, financieringen en toekomstgelden (NPG).

Met deze aanpak is in de recente volkshuisvestinghistorie in Nederland positieve ervaring opgedaan middels diverse projecten voor particuliere woningverbetering in de stadsvernieuwing. Bewoners-eigenaren in het gehele gaswinningsgebied kunnen zo weer meedoen. De directe, en democratisch gelegitimeerde verhouding, tussen gemeenten en bewoners-eigenaren krijgt hiermee eveneens een positieve impuls.

Met de belofte van een Particulier Investeringsplan kan de bewoner ook actief en eigenstandig deelnemen in een gebiedsgerichte aanpak, waarmee deze aanpak planbaar gemaakt wordt met mogelijkheden voor bouwers om hier realistisch op te kunnen anticiperen.

Argumenten die de regio voor dit basispakket aan draagt zijn:

- Bij de start van de versterkingsopgave in 2015 zijn inwoners actief opgeroepen geen groot onderhoud aan hun woning uit te voeren in afwachting van het resultaat van de inspectie van hun woning.
- Compenseren van ongelijkheid: bij de woningen die wel versterkt worden, zijn er mogelijkheden om verduurzaming etc. mee te nemen.
- Woningen die in goede staat verkeren zijn over het algemeen ook beter bestand tegen schade. Zo hopen we steeds terugkerende schade te verminderen.
- Zo blijft het aantrekkelijk voor mensen om, waar dat kan, zelf te kiezen om te laten beoordelen tegen de nieuwste NPR met mogelijk lichtere of achterwege blijven van versterking tot gevolg.
- Veel woningen in het aardbevingsgebied hebben binnen hun hypotheekgrenzen geen mogelijkheid voor cofinanciering ten behoeve van verduurzaming, onderhoud en/of uit- of aanbouw. Gelet op het feit dat de woningwaarde lager is dan in de rest van Nederland en financiële instellingen beperkt(er) leningen verstrekken, kan een bijdrage (regeling) op adresniveau dit verschil overbruggen
- Bij het uitspreken van een excuus aan Groningen horen daden, een gebaar.
- De smartengeldregeling die het IMG gaat uitvoeren betreft het afwikkelen van de aansprakelijkheid van de NAM. Dit betreft geen genoegdoening voor ernstig overheidsfalen.
- Parallel aan deze investering per woning lopen de regionale projecten vanuit het NPG die primair insteken op zaken als leefbaarheid, economische ontwikkeling, onderwijs, etc.
- Opdracht waar de regio toe oproept: Kom tot een voorstel, waarbij er sprake is van een kwaliteitsimpuls die het 'gebied goed achter laat', nu de gaswinning nagenoeg gaat stoppen. De bewoner dient hier direct effect van te hebben. De inzet van de regio is hierbij gericht op de (particuliere) woningverbetering, zoals hierboven beschreven.

Uitwerking deze zomer:

14. In het BOG van 8 juli dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende drie opties:
 - a. Gezamenlijk Rijk/regio: in dat geval moet aan de voorkant helder zijn wat de (financiële) bandbreedte is.
 - b. De regio doet zelfstandig de uitwerking en legt het concrete voorstel voor aan het Rijk.
 - c. Er wordt een verkenner aangesteld, die de opdracht krijgt om met een voorstel te komen dat recht doet aan de kwaliteitsimpuls en het centraal stellen van bewoner hierbij.

Blok Randvoorwaarden

Nieuwste inzichten toepassen:

- De NPR komt beschikbaar per 1 augustus waarbij rekening wordt gehouden met de implementatietijd van de NCG. Dit betekent naar verwachting dat de NPR per 1 september formeel van kracht wordt.
- Alle beoordelingen worden vanaf dat moment opgeleverd volgens de laatste inzichten met de seismische dreiging die verwacht wordt op het moment van uitvoering, voor zover deze beoordelingen niet onder Blok A vallen. Echter, nadrukkelijk wordt de wens van de regio om het aantal updates te beperken tot het minimum de komende weken onderzocht.

Uitwerking deze zomer:

15. Onder welke voorwaarden zou het, in overleg met SodM en ACVG, mogelijk zijn om het aantal updates van de NPR te beperken tot het minimum. Hierbij is het van belang dat bij het bepalen van het gehanteerde tijdvak rekening wordt gehouden met het moment dat de daadwerkelijke versterking is afgerond.
16. Hoe gaan we de typologie-aanpak koppelen aan de praktijkaanpak om te komen tot een snelle en slagvaardige aanpak?