

Blok E1: genoegdoening woningen buiten de scope

Kader - doelstelling

Uit "Bespreekstuk Bestuurlijke afspraken 8-7-2020"

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).

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.

Scenario's

Er zijn verschillende opties denkbaar voor de genoegdoening voor woningen buiten de scope.

- Optie 1: begrenzing in de vorm van gemeentegrenzen van huidige / voormalige gemeenten
- Optie 2: begrenzing van bestaande regelingen
- Optie 3: begrenzing gekoppeld aan de versterkingsopgave

In alle gevallen wordt het aantal woningen in de scope afgetrokken van de begrenzing.

De genoemde woningaantallen zijn afkomstig van 'waarstaatjegemeente.nl' (Bron: BAG gemeenten)

Optie 1: (voormalige) gemeentegrenzen

Optie 1a : alle woningen in de huidige volledige aardbevingsgemeenten (NPG-gebied)

Woningen per gemeente	
Appingedam	6.000
Delfzijl	12.223
Loppersum	4.687
Het Hogeland	22.743
Midden-Groningen	28.167
Oldambt	18.540
Groningen	116.445
totaal	208.805
scope	26.780
Buiten scope	182.025

Optie 1b: alle woningen in de aardbevingsgemeenten eind 2018

(Oldambt meegeteld; voor Groningen alleen voormalige gemeente Ten Boer)

woningen per gemeente	
Appingedam	6.000
Delfzijl	12.223
Loppersum	4.687
Het Hogeland	22.743
Midden-Groningen	28.167
Oldambt	18.540
Groningen - Ten Boer	3.052
totaal	95.412
scope	26.780
Buiten scope	68.632

Optie 2: huidige regelingen

Optie 2a: alle woningen in het gebied van de waardedalingregeling (IMG) per 4 cijferige postcode, bron CBS-cijfers 2018

woningen per gemeente	
Appingedam	6.000
Delfzijl	12.223
Loppersum	4.687
Het Hogeland	21.418
Midden-Groningen	27.417
Oldambt	845
Groningen – vml. Ten Boer	3.052
Groningen – vml. Groningen en vml. Haren	20.310
Aa en Hunze	60
Westerkwartier	995
Totaal	97.007
scope	26.780
Buiten scope	70.227

Optie 3: versterkingsopgave

Optie 3a: alle gebieden (per 4 cijferige postcode) met een versterkingsopgave

Berekeningswijze: hele gemeenten uit 'waarstaatjegemeente.nl'; correcties voor gedeelten op basis van aantal huishoudens per postcode, bron CBS-cijfers 2020

woningen per gemeente	
Appingedam	6.000
Delfzijl	12.223
Loppersum	4.687
Het Hogeland	18.468
Midden-Groningen	26.472
Oldambt	4.705
Groningen - Ten Boer	3.052
Stad -Groningen en Haren	38.430
Westerkwartier	205
Totaal	114.242
scope	26.780
Buiten scope	87.462

Optie 3b: alle gebieden (per 4 cijferige postcode) met een versterkingsopgave die zijn geïnformeerd

Berekeningswijze: aantal huishoudens per postcode, bron CBS 1-1-2020

huishoudens per gemeente	
Appingedam	5.580
Delfzijl	11.525
Loppersum	4.300
Het Hogeland	16.410
Midden-Groningen	27.245
Oldambt	4.705
Groningen - vml. Ten Boer	2.985
Groningen - vml. Groningen en vml. Haren *	0
Westerkwartier (vml. Winsum)	205
Totaal	72.955
scope	26.780
Buiten scope	46.175

Advies

De meest logische optie is om de gebieden te kiezen waar de versterkingsopgave speelt. Dit zijn immers de gebieden waar bewoners mogelijk gewacht hebben met investeren in onderhoud van de woning of woningverbetering hebben uitgesteld.

Binnen dit gebied kan gekozen worden voor de bewoners die actief geïnformeerd zijn, dit is optie 3b. Als gekozen wordt voor begrenzing van het gehele versterkingsgebied komt dit overeen met optie 3a

Een verdere aanscherping is mogelijk door de postcodes met 1 woning eruit te halen; zeker als deze is toegevoegd op basis van een regeling als HEFT/EI. Dan zijn immers niet hele straten / wijken onderdeel van de versterkingsoperatie.

* Dit moet nog geverifieerd worden bij de gemeente Groningen