****

**Groninger Bodem Beweging**

**Aandachtspunten GBB ten behoeve van het Algemeen Overleg van de commissie EZK op 18 december**

1. **Concept wetsontwerp Versterking**

Ons bereiken regelmatig berichten en signalen dat de versterkingsoperatie vertraging oploopt respectievelijk niet uit de startblokken komt. Deels is dit het gevolg van de erfenis van de aanpak van de NAM en het CVW en deels doordat de aanpak van de Nationaal Coördinator Groningen in april 2018 'on hold' is gezet. De versnellingsmaatregelen zijn uitgewerkt maar werken nog niet.

De ambities van het Versnellingsteam, de 'nieuwe' NCG en de gemeenten zijn hoog maar de vraag is of zij deze in de context van de nieuwe wetgeving versterking waar kunnen maken. De GBB denkt van niet en heeft op het concept wetsontwerp een zienswijze ingediend. Zie bijlage I voor onze kritiekpunten.

Dit wetsontwerp voldoet in de huidige vorm niet om tot enige versnelling van een adequate versterkingsoperatie te komen, integendeel: het zal juist leiden tot toenemende vertraging en toenemende onduidelijkheid. Snelheid en duidelijkheid voor de bewoners zijn daarentegen urgent! De GBB wijst daarom de wet in deze vorm af.

De belangrijkste kritiekpunten zijn:

* Het bouwwerk van actoren die de versterkingsoperatie moeten leiden is te complex; er zullen spanningen ontstaan in het omgaan met schaarste aan constructeurs, ingenieurs en bouwcapaciteit; het is onduidelijk wie welke kaders stelt (zie ook punt 3).
* De HRA methodiek die in dit wetsontwerp impliciet is opgenomen schiet ernstig tekort (zie het volgende punt).
* Er is onvoldoende aandacht voor de rechten en ondersteuning van de eigenaar/bewoner wiens huis versterkt moet worden.

1. **HRA methodiek**

Bij de HRA methodiek moeten we onderscheid maken tussen de toepassing als *prioriteringsmethode* (welke huizen zijn het meest onveilig) en de hantering als *schiftingsmethode* tussen veilige en onveilige woningen. Als een woning op basis van de HRA methodiek niet als onveilig wordt beschouwd (niet zit in de p50 of p90 groep), wordt de woning in principe niet onderzocht of versterking nodig is. 'In principe', omdat er op grond van gewekte verwachtingen in het verleden een aantal uitzonderingen op de regel zijn.

In de praktijk blijkt echter dat het gebruik als schiftingsmethode ernstig tekortschiet. Dat was al gebleken in het verleden waardoor de lijst van te inspecteren woningen fors is uitgebreid.[[1]](#footnote-1)

Onlangs is dit nog eens bevestigd door een onlangs gehouden pilot onder 124 zogenaamd veilige woningen in batch 3: uit de doorrekening - met de nieuwe NPR norm! - bleek dat *alle* huizen toch nog versterkt moeten worden.

Hieruit volgt dat de HRA methodiek niet alleen als *schiftingsmethode* tussen veilige en onveilige woningen volledig ongeschikt is maar dat ook ernstige twijfel is ontstaan aan het hanteren van de methodiek als prioriteringsinstrument.

De GBB wil daarom dat:

1. Ongeacht de uitkomsten van de HRA methodiek *alle* woningen worden geïnspecteerd. Een *empirisch bevestigde* toenemende veiligheid in de loop der tijd is het enige criterium op basis waarvan het inspecteren begrensd kan worden.

2. Panden van eigenaars/bewoners die aanleiding hebben om te vermoeden dat deze bij zwaardere bevingen ernstige risico's lopen, moeten versneld worden geïnspecteerd en beoordeeld (opname op verzoek, zie het volgende punt).

1. **Opname op verzoek**

Een jaar geleden is toegezegd dat woningeigenaren - die hiertoe aanleiding hebben - een opname op verzoek kunnen aanvragen. Het gaat dan om panden die niet op de HRA lijst als p50 of p90 zijn bestempeld. Gezien de tekortkomingen van de HRA methodiek om onderscheid te kunnen maken tussen zogenaamd veilige woningen en onveilige is dit een must. Op dit punt delen gemeenten en NCG de regie. Tot nu toe kwam er niets van terecht. De gemeenten - die op vele punten een capaciteitsprobleem hebben - schuiven het steeds weer door naar later. Zowel de minister als het SodM staan achter de 'Opname op verzoek'. De regie aan gemeenten geven, betekent niet dat de minister geen enkele verantwoordelijkheid draagt als de gemeenten tekortschieten.

De GBB is daarom van mening dat de NCG - onder haar eigen regie - zo snel mogelijk een loket moet openen voor 'Opname op verzoek'.

1. **Schadeafhandeling en versterking in elkaar schuiven**

Nu zijn schadeafhandeling en versterking twee gescheiden sporen, met hun eigen organisatie en werkwijze. Voor gedupeerden vormen schade en versterking twee, onderling afhankelijke zijden van de medaille. Je gaat immers geen schade herstellen als je huis binnenkort hersteld wordt. De Tijdelijke Wet Groningen, die schadeafhandeling en versterking gaat regelen vanaf 2020, bevestigt de scheiding. Schadeafhandeling vindt plaats bij de TCMG (straks IMG) en valt onder het ministerie van EZK. Versterking wordt belegd bij de UO (nu nog NCG) op basis van versterkingsplannen van de gemeenten en onder de beleidsverantwoordelijkheid van BZK. Daarmee is een gecombineerde aanpak complexer dan ooit. Op uitvoeringsniveau hebben TCMG en NCG een samenwerkingsconvenant gesloten, maar het gevaar is levensgroot dat de complexe aansturing (twee uitvoeringsorganisaties, twee ministeries en zeven gemeenten) de afwikkeling ernstig zal vertragen. Daarom pleit GBB voor het ineenschuiven van schadeafhandeling en versterking onder de regie van één uitvoeringsorganisatie: IMG.

1. **Transparantie**

Heel veel bewoners in het gebied weten nog steeds niet *of* en zo ja *wanneer*, laat staan *hoe* ze versterkt worden. De gemeenten hebben hier nu de regie in en zij zijn op dit punt niet voortvarend. Veel mensen zijn gedwongen om te wachten met groot onderhoud, verbouwingen en bijvoorbeeld het verwijderen van asbest doordat ze niet weten wat er met hun huis gaat gebeuren. Dit levert ook problemen op met een eventuele verkoop van het huis.

Ook het traject dat mensen ingaan als ze versterkt worden en welke opties en rol er voor hen zijn is nog onduidelijk en niet gecommuniceerd. Het belang van het bewonersperspectief wordt ondergeschikt gemaakt aan de technische planning van de versterkingsoperatie.

De GBB is daarom van mening dat de eigenaren van alle (26.000) woningen die in de scope zitten, zo snel mogelijk ingelicht dienen te worden over hun status (in welke batch, uitslag HRA methodiek, planning van een eventuele versterking). Zij dienen hierover pro-actief geïnformeerd en geüpdate te worden.

1. **Opkoopregeling**

In het Kamerdebat op 4 juni van dit jaar beloofde Wiebes een brede opkoopregeling: iedereen die vast zat in zijn/haar huis zou uitgekocht moeten kunnen worden. Uit het Kamerdebat:

Minister Wiebes: "Het is belangrijk dat de opkoopregeling voldoende zekerheid biedt. Dat betekent dat de horizon voldoende lang is. Er moet geen wachtlijst zijn. Het betekent dat mensen daar gewoon terechtkunnen. Dat proberen we hier: een opkoopregeling waar die mensen die dat nodig hebben gewoon gebruik van kunnen maken. Dat geeft dan de zekerheid waar je om vraagt, uiteraard in combinatie met een waardedalingsregeling. Je koopt iets op, maar je hebt ook de waardedaling daarvoor gecompenseerd. Dat geeft perspectief aan mensen."

Voor zo'n regeling is echter budget nodig. Uit de gesprekken met EZK blijkt dat deze slechts een budget van 20 miljoen tot 2024 beschikbaar stelt. De provincie zet in op 30 miljoen. De GBB vindt een dergelijke budgettaire begrenzing de intentie van de regeling geen recht doen.

De GBB is van mening dat zolang er mensen zijn die hun huis niet kwijt kunnen in deze moeilijke woningmarkt, belast met aardbevingsproblematiek, zij gebruik moeten kunnen maken van een opkoopregeling. Deze zou ook moeten gelden voor mensen die een huis in het gebied willen *kopen* (brede garantieregeling). Dit laatste is conform het advies van professor Boelhouwer (TU Delft). Een dergelijke regeling zal tevens bijdragen aan het herstel van de woningmarkt in Groningen daar er meer geïnteresseerde *kopers* zullen komen.

1. **Waardedalingsregeling**

Het advies van de commissie Hammerstein en de nadere uitwerking van de waardedalingsregeling heeft de minister doorgeschoven naar Kortman (TCMG, straks IMG). Deze zal ook worden belast met de uitvoering.

Naar de mening van de GBB is een belangrijk tekort van het huidige advies van de commissie Hammerstein: woningen die door de aardbevingen erg veel schade hebben opgelopen, hebben in de loop der jaren een zeer lage WOZ waarde gekregen. Nu heeft de hoogte van de berekende compensatie als grondslag de WOZ waarde van 1 januari 2019. Dit heeft tot gevolg dat eigenaren die een grote waardedaling hebben, juist weinig gecompenseerd worden.

Hier dreigt een misstand. Het zou goed zijn als de Kamerleden aandacht voor dit punt vragen.

Zie bijlage 2 voor een toelichting op dit punt.

Een tweede tekort in het advies betreft eigenaren die hun huis in het verleden hebben verkocht met gebruikmaking van de voormalige NAM waarderegeling. Het advies van de commissie stelt dat deze mensen geen gebruik meer mogen maken van de nieuwe waardedalingregeling. Dit is onrechtvaardig daar de NAM regeling erg zuinig was en de mensen min of meer gedwongen waren om van deze regeling gebruik te maken. Zie verder bijlage 2.

**Bijlage I Zienswijze GBB op Wetsontwerp versterking**

****

**Groninger Bodem Beweging**

**20 november 2019**

Opmerkingen bij de Wijziging Tijdelijke wet Groningen

in het kader van de internet consultatie

1. In navolging van onze eerdere opmerkingen bij de conceptteksten merken wij nogmaals op dat het wettelijk bouwwerk om te komen tot een effectieve versterkingsoperatie te complex is, wat het gevaar van vertraging erg groot maakt.

Er zijn teveel partijen met een deel van de regie: zeven gemeenten met het maken van de plannen van aanpak, de uitvoeringsorganisatie (UO) op het punt van de uitvoering en het opstellen van de versterkingsbesluiten, beide ministeries die regels, capaciteit (bouw, engineering) en financiering bepalen, het Adviescollege Veiligheid die adviseert over de wijze waarop woningen op veiligheid worden beoordeeld en over de versterkingsmaatregelen en tenslotte het SodM die over meerdere zaken adviseert.

Alle genoemde actoren hebben invloed op de versterking van elk individueel pand. De kans op onduidelijkheden en interpretatieverschillen in de samenwerking en de verdeling van verantwoordelijkheden is ruimschoots aanwezig.

Dit alles zal leiden tot vertraging van het proces. De GBB pleit daarom voor een veel centralere rol van de UO. Hevel een aantal van de bevoegdheden van de andere actoren, met name die van de gemeenten en het Adviescollege over naar de UO.

1. Het is, gegeven de schaarste aan bouw- en engineeringcapaciteit niet verstandig de 'zeggenschap' over deze schaarste te verdelen over ministeries (financiering en eigenaarschap UO), UO (prioritering en daadwerkelijke inzet) en gemeenten (planning). Dit zal leiden tot spanningen en vertraging. Tenslotte ontbreken in het wetsontwerp verplichtingen van het ministerie van BZK met betrekking tot het zorg dragen voor *voldoende* capaciteit, gegeven de versterkingsopgave. De GBB wenst dat het wetsontwerp hierin voorziet.
2. De regels om vast te stellen of een gebouw veilig is of niet, worden vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur van het ministerie van BZK, die ook de risicoprofielen opstelt. Momenteel wordt dit met behulp de HRA methodiek gedaan. Deze keuze is gemaakt voorafgaand aan de totstandkoming van dit wetsontwerp en vindt ook geen grondslag in dit wetsontwerp. Als de toepassing van deze methodiek blijft, moeten we aannemen dat dit de keuze is van BZK en dat het Adviescollege veiligheid dienovereenkomstig adviseert.

Nu zijn er ernstige tekortkomingen geconstateerd bij de HRA methodiek; zodanig dat de methodiek ongeschikt is om als prioriteringsinstrument gebruikt te worden bij de versterking. Veel woningen die volgens de HRA methodiek als veilig worden beschouwd, blijken onveilig en moeten worden versterkt.

De GBB stelt zich daarom op het standpunt dat - bij ontstentenis van een geschikt prioriteringsinstrument - elk pand moet worden geïnspecteerd. De versterkingsoperatie zou daarop moeten worden afgestemd.

Verder ontbreekt in het wetsvoorstel de mogelijkheid voor woningeigenaren om een opname op verzoek te laten doen. Dit laatste ligt in de rede als er voor de bewoners aanleiding is om zich niet veilig te voelen ingeval er een zwaardere beving komt. Dit zou het ontbreken van een goed prioriteringsinstrument kunnen compenseren. De GBB pleit ervoor om de mogelijkheid van 'een opname op verzoek' alsnog op te nemen in het wetsontwerp.

1. Het is onduidelijk welke kaders door wie worden vastgesteld. Zie 13g lid 2a (gemeenteraad), 13e lid 3, 13g lid 6 en 13h (BZK) en 13c lid 3 (Adviescollege veiligheid). Dit is in de memorie van toelichting onvoldoende uitgewerkt en gespecificeerd. Een voorbeeld: hoe hoog mogen de kosten zijn van de versterking van een woning voordat tot sloop-nieuwbouw wordt overgegaan? Wie bepaalt dat? En wat is dan de positie van de eigenaar?

Verder: kunnen de uitvoeringskaders verschillen tussen gemeenten (art 13g lid 2a)? In principe lijkt ons dat niet wenselijk. In ieder geval dient de positie van de eigenaar in alle gemeenten - met betrekking tot de rechten en plichten gerelateerd aan de versterkingsoperatie - hetzelfde te zijn.

De GBB pleit ervoor over elke kaderstelling overleg te voeren met de regio in het Bestuurlijk Overleg Groningen (BOG).

1. Het normbesluit bevat 'het soort maatregelen dat noodzakelijk is om aan de veiligheidsnorm te voldoen' (artikel 13i, lid 2). Dit is te vaag. Er staat geen beperking in van de concretisering van 'het soort maatregelen'. In de praktijk kan een te grote concretisering het versterkingsbesluit teveel inklemmen. Immers, pas in de analyse van de deskundigen van de UO - in overleg met de eigenaar - wordt duidelijk welke maatregelen nodig zijn. Het is niet nodig om dit denkproces al vooraf in te kaderen door 'soorten maatregelen' op te nemen in het normbesluit. In de tekst van het wetsontwerp wordt een te grote wissel getrokken op de typologiebenadering met daaraan gekoppeld standaardmaatregelen voor versterking. Deze typologiebenadering is nog niet operationeel en zal dat voor de meeste types huizen nog lang niet zijn.
2. De GBB is van mening dat de eigenaar/bewoner van de te versterken woningen centraal zou moeten staan. Met dit wetsontwerp wordt de eigenaar geïnformeerd en kan hij in bezwaar en beroep bij het normbesluit en het versterkingsbesluit maar hij heeft geen invloed op de planning en de uitvoering van de versterking. In dat opzicht is hij afhankelijk van de opstelling en samenwerking van een zestal actoren.

De GBB zou met name willen zien dat de positie en de rechten van de eigenaar in het proces om te komen tot een versterkingsbesluit in het wetsontwerp wordt geborgd. Voorbeelden: waar is de UO toe verplicht bij het opstellen van een versterkingsbesluit, in de relatie met de eigenaar/bewoner? Wat is de rol en wat zijn de rechten van de eigenaar in het overleg met de UO om te komen tot een versterkingsbesluit? Aan welke criteria moet zijn voldaan, willen de kosten voor aanvullende of alternatieve maatregelen voor rekening van de eigenaar komen?

*Daarbij gaat de GBB er van uit dat de eigenaar pas een versterkingsbesluit zal aanvragen bij het college van B&W nadat dit besluit samen met het UO is uitgewerkt. De aanvraag is dus het sluitstuk van de vormgeving van de versterkingsmaatregelen. De eigenaar moet immers weten waartoe zijn aanvraag zal leiden, alvorens hij deze aan zal vragen. Dit punt staat niet duidelijk in het wetsontwerp.*

1. Verder dient de eigenaar gefaciliteerd te worden bij de uitwerking van het versterkingsbesluit. Hij zou een advies van een onafhankelijke deskundige vergoed moeten krijgen.

Tenslotte zouden er op het niveau van dorp of wijk overleg tussen gemeente, UO en dorp- of wijkvertegenwoordigers moeten plaatsvinden over de planning en wijze van versterking plus daaraan verbonden maatregelen op het gebied van infrastructuur, leefbaarheid en energie. Het dorp of de wijk moet in dit overleg ondersteuning krijgen van deskundigen.

1. Met betrekking tot bezwaarprocedures van de eigenaar tegen normbesluiten en versterkingsbesluiten worden de rechten van de direct betrokken eigenaar ingeperkt door verkorting van termijnen, verbod op pro-forma beroep en schrappen van het aanvoeren van onderbouwing in tweede instantie. Gezien de ongelijke kennis- en informatiepositie van de betrokken eigenaar ten opzichte van die van de overheid is dit onacceptabel. Daarom pleit de GBB ervoor dat de eigenaar in het voorbereidingsproces van het versterkingsbesluit onafhankelijke technische en juridische ondersteuning vergoed krijgt.
2. In art 13k lid 1b krijgt de gemeente het recht de eigenaar te "overrulen" indien de laatste geen versterkingsaanvraag in wenst te dienen. Hierbij worden geen scherpe criteria genoemd voor situaties waarin dit voor de gemeente is toegestaan. Aan de genoemde voorwaarden is nagenoeg altijd voldaan (als het huis versterkt moet worden). De GBB acht dit niet acceptabel en is in het algemeen tegenstander van deze gemeentelijke bevoegdheid. Als er sprake is van zeer gevaarlijke situaties hebben burgemeesters immers al op grond van de Woningwet instrumenten om deze aan te pakken (onbewoonbaarverklaring).
3. De GBB pleit er voor om de ruimte die aan eigenaren van monumenten en karakteristieke panden wordt geboden (artikel 13j lid 3) aan elke woningeigenaar te bieden.

**Afrondend**

Deze wet voldoet in de huidige vorm zelfs niet aan basiseisen om tot enige versnelling van een adequate versterkingsoperatie te komen, integendeel: het zal juist leiden tot toenemende vertraging en toenemende onduidelijkheid. Snelheid en duidelijkheid voor de bewoners zijn daarentegen urgent! De GBB wijst daarom de wet in deze vorm af.

**Bijlage II:**

**Tekortschieten van het advies over de waardedalingsregeling**

In het advies van de commissie Hammerstein wordt de vergoeding gebaseerd op de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2019. Deze wordt begin volgend jaar bekend gemaakt bij de OZB aanslag.

De commissie neemt voor de berekening van de waardedaling aan, dat de waardedaling als gevolg van de bevingen in de WOZ waarde is verrekend. Doordat de vergoedingspercentages echter maximaal rond de 12% liggen, pakt dit voor eigenaren met een *hogere* waardedaling slecht uit. Omdat de vergoeding een percentage van de WOZ waarde is, wordt de compensatie lager, naarmate de echte waardedaling hoger is (en in de WOZ waarde zit). Is er bijvoorbeeld sprake van een waardedaling van 20% bij een huis met veel aardbevingschade, met oorspronkelijke waarde €200.000, en is dit in de WOZ waarde verrekend, dan is de WOZ waarde nu nog €160.000 met een waardedaling van €40.000. Stel het huis staat in de gemeente Loppersum en de commissie rekent daar met een waardedalingpercentage van 12%; veel hoger kan het niet worden. De commissie rekent dan met haar formule een waardedaling uit van €21.818. Dat is ca €18.000 te weinig. Naarmate het huis verder is gedaald in waarde (en verrekend in de WOZ waarde) wordt de vergoeding steeds minder. Is bijvoorbeeld de echte waardedaling €50.000 en is de WOZ waarde dan €150.000, dan is de compensatie van de commissie €20.455; de vergoeding daalt, terwijl de schade stijgt. Dit is een fundamentele tekortkoming in de methode.

De berekening van de Commissie zou iets beter uitpakken als de waardedaling *niet* (geheel) in de WOZ waarde is verrekend. Maar in dat geval is de WOZ waarde geen goede grondslag meer voor de rekensom van de commissie. En een waardedaling die groter is dan het vastgestelde vergoedingspercentage voor dat huis wordt (vrijwel) altijd onvolledig gecompenseerd, ook al is niets van die waardedaling in de WOZ waarde verrekend.

De GBB is daarom van mening dat er meer maatwerk moet komen. Er zijn nu eenmaal panden waarbij er aanleiding is te veronderstellen dat de waardedaling groter is dan het vergoedingspercentage op basis van deze regeling. In dat geval schiet deze regeling ernstig tekort.

De tekortkoming van de methode speelt vooral bij huizen die door gebleken kwetsbaarheid voor aardbevingen, en veel bevingschade, fors in waarde zijn gedaald (meer dan de percentages die de commissie heeft vastgesteld). De GBB eist daarom dat er een **opt out regeling** komt.[[2]](#footnote-2) Dit is een regeling voor woningeigenaren die aanleiding hebben te veronderstellen dat de waardedaling zoals het model berekent, geen goede weergave is van de ware waardedaling. Eigenaren van dergelijke huizen moeten de mogelijkheid krijgen een andere methode te kiezen van de berekening van waardedaling, bijvoorbeeld door middel van taxatie. Daadwerkelijke *taxatie*, hoe lastig ook, is te prefereren boven een methode waarvan al van tevoren bekend is dat de compensatie te laag is.

**De NAM waarderegeling**

In de afgelopen jaren hebben mensen hun huis verkocht met gebruikmaking van de NAM waarderegeling. Deze regeling was erg zuinig en de compensatie bedroeg vaak niet meer dan een paar procent van de verkoopprijs. De GBB vindt dat deze mensen gebruik moeten kunnen maken van de nieuwe waardedalingsregeling, met verrekening van wat ze al als compensatie hebben gekregen. In de methodiek van het advies wordt dit echter niet toegestaan. Deze mensen - waaronder ook degenen die gebruik hebben gemaakt van de opkoopregeling - worden gestraft omdat ze - vaak noodgedwongen - zaken moesten doen met de NAM. Dit is niet rechtvaardig.

De GBB verlangt daarom dat woningeigenaren die in het verleden (bij verkoop) gebruik hebben gemaakt van de waarderegeling van de NAM, gebruik kunnen maken van de nieuwe regeling met verrekening van de verkregen compensatie in het verleden.

1. 'Veiligheid voorop en de bewoner centraal', Plan van aanpak Mijnraadadvies, Nationaal Coordinator Groningen, pp. 7 en 8. [↑](#footnote-ref-1)
2. Vergelijkbaar met de mogelijkheid die de **Wet collectieve afwikkeling massaschade** biedt (artikel 1018f). [↑](#footnote-ref-2)