



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 8 mei 2019
Opsteller: Frits ten Bloemendal
Zaak: 2019-018352
Contactgegevens: frits.tenbloemendal@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Anja Woortman
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel subsidieverordening versterkingsaanpak groep 1588

1. Voorstel

- Bijgaande subsidieverordening groep 1588 vast te stellen, inclusief bijlagen;
- Kennis nemen van het convenant tussen rijk en regio;
- Kennis nemen van het document “Uitwerking 1588”
- Het te ontvangen voorschot ad € 2,5 miljoen te bestemmen voor uitvoering van de versterkingsopgaaf groep 1588;
- Begrotingswijziging 2019-08 vast te stellen zoals omschreven in het voorstel.

2. Inleiding

In het Bestuurlijk Overleg van 2 juli 2018 zijn afspraken gemaakt tussen rijk (ministerie van EZK en BZK) en regio (gemeenten en provincie) over het vervolg van de versterkingsopgave. Één van die afspraken is dat de zogenaamde groep 1588 (bestaande uit 1.588 panden gelegen in 4 gemeenten in het aardbevingsgebied) door kan gaan vanwege gewekte verwachtingen en gedane toezeggingen. Tevens is dit de eerste groep die waarbij de versterking niet meer privaat maar publiek zal worden geregeld.

Voor de gemeente Midden-Groningen betreft dit 89 panden in Overschild die in het najaar van 2016 zijn geïnspecteerd. Het grootste deel van deze panden staat in de bebouwde kom aan de Graauwedijk en Kanaalweg. Het gaat allemaal om particulier eigendom.

Voor de financiering van de totale groep zijn afspraken gemaakt tussen rijk en regio. Er is vanuit verschillende bronnen geld bij elkaar gelegd tot een totaal bedrag van € 420 miljoen. Op basis van een grofmazige berekening is bepaald dat dit bedrag in principe voldoende moet zijn voor de financiering van de versterking of sloop-nieuwbouw van de panden. De afspraken hierover zijn verder uitgewerkt in het convenant dat op 11 maart 2019 is gesloten tussen rijk en regio specifiek

over dit onderwerp. Dit convenant is op 14 maart met u gedeeld (zie bijlage 2).

Een belangrijk gevolg van deze deels publieke financiering is dat de geldstromen anders moeten lopen dan voorheen. Voorheen kwam de volledige financiering vanuit NAM en kreeg CVW dit budget om de versterking uit te voeren. Dat gaat in de groep 1588 niet meer gebeuren. NAM en daarmee ook CVW zijn buiten beeld. Het budget komt rechtstreeks ter beschikking van de eigenaar in een bouwdepot. De meest geëigende manier om het geld via de gemeenten in het bouwdepot van de eigenaar te krijgen is een subsidietraject. De eigenaar vraagt een subsidie aan bij de gemeente ter hoogte van het bedrag dat benodigd is om de versterking of sloop/nieuwbouw uit te voeren. De gemeente ontvangt het geld via het gemeentefonds, door middel van een specifieke doeluitkering (SPUK). Het bedrag dat per pand beschikbaar is wordt bepaald door enerzijds het bedrag dat nodig is om het pand te versterken (op basis van het versterkingsadvies dat is opgesteld o.b.v. NPR:9998 2015) en anderzijds de kosten die horen bij de sloop-nieuwbouw van het pand (op basis van een rekentool die we prijslijst noemen).

3. Publiekssamenvatting

Vorig jaar hebben rijk en regio afspraken gemaakt over het vervolg van de versterkingsopgave. Een van die afspraken is dat de groep 1588 doorgaat en dat daarvoor financiering bij elkaar gebracht zou worden. Dit betekent dat voor deze groep de versterking niet meer privaat (via NAM/CVW), maar publiek (via rijk/gemeente) wordt geregeld. Inmiddels is voor deze groep een werkwijze ontwikkeld waarbij, op basis van de versterkingsadviezen en een berekening van nieuwbouw van de woning, het beschikbare budget voor versterking of nieuwbouw wordt bepaald. Dit budget voor deze specifieke groep kan via een subsidieaanvraag bij de gemeente worden aangevraagd en komt in een bouwdepot. Om dit geregeld te krijgen wordt de gemeenteraad voorgesteld om de subsidieverordening hiervoor vast te stellen.

4. Bevoegdheid van de raad

Omdat gemeente Midden-Groningen (nog) geen algemene subsidieverordening heeft, moet de voorgestelde regeling als een aparte verordening worden vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat de financiële stromen via de gemeentelijke financiële administratie zullen lopen, raakt dit bovendien het budgetrecht van de raad.

5. Beoogd effect

De bestuurlijke afspraak dat de versterking van de groep 1588 door zou gaan was een opluchting voor veel van de betrokken woningeigenaren. Inmiddels hebben we de betreffende eigenaren ook kunnen informeren over de positieve gevolgen van deze publieke aanpak. Namelijk dat eigenaren zelf gaan beschikken over een budget in de vorm van een bouwdepot en dat op transparante en navolgbare wijze dit budget tot stand komt. Het vaststellen van de subsidieverordening is een essentiële stap om dit te kunnen bereiken.

6. Historische context

In 2016 is de versterkingsoperatie in Overschild gestart. De eerste woningen werden geïnspecteerd aan de Meerweg en daarna is de rest van het dorp en het buitengebied in beeld gebracht. Dat dit gefaseerd gebeurde had alles te maken met de op dat moment beschikbare beoordelingscapaciteit en is in de opvolgende Meerjarenprogramma's van de Nationaal Coördinator Groningen onderbouwd. Dat dit proces langzaam en stroperig verliep is duidelijk. In Overschild heeft dit

uiteindelijk geleid tot het Witboek en de dorpsvisie.

Halverwege dit proces besloot het kabinet om de gaswinning versneld af te bouwen en tevens om de versterkingsaanpak te herzien. De woningen in de groep 1588 dreigden hierdoor tussen de wal en het schip te geraken. Op basis van de gewijzigde systematiek (de HRA) zou versterking voor een deel van de woningen mogelijk niet meer nodig zijn, terwijl veel eigenaren een advies in huis hebben waarin staat dat hun huis zó versterkt moet worden dat sloop/nieuwbouw een betere optie is. Om die situatie te doorbreken hebben de vier betreffende gemeenten, woningcorporaties, Rijk en de Nationaal Coördinator Groningen de handen ineen geslagen om toch tot een aanpak en afronding te komen van deze 1.588 woningen. Daaruit is een bedrag gekomen van 420 miljoen euro, waaruit de versterking kan worden gefinancierd. Omdat het bedrag in eerste instantie begrensd is, is gezocht naar een methode die, anders dan voorheen, veel meer de regie en handelingsvrijheid bij de eigenaar legt. We stappen daarom af van het principe van 'like for like' en herbouwtaxaties, maar geven daarvoor duidelijkheid vooraf en keuzevrijheid terug. We doen dat ook vanuit de overweging dat duidelijkheid vooraf meer regie en snelheid voor de eigenaar oplevert. Hij/zij kan zelf het gewenste pad en tempo kiezen en krijgt daarmee de zeggenschap terug over de eigen woning. We hopen daarmee ook het herstel van vertrouwen, nu zwaar beschadigd, te starten.

7. Argumenten

Geldstromen in twee stappen

Belangrijk uitgangspunt is dat de regie bij de eigenaar komt en voor de groep als geheel bij de gemeenten komt te liggen. Tevens is gezocht naar een manier waarop de tot op heden cruciale rol van de NAM (en CVW) uit het systeem gehaald kan worden. Er is daarom gekozen om de rijks gelden via een zogenaamde Specifieke Uitkering (SPUK) aan de gemeenten te doen toekomen (stap 1), volgens een vastgestelde verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de zogenaamde prijslijst, aan de hand waarvan vergoedingen voor sloop-nieuwbouw (inclusief sloop, tijdelijke huisvesting, verhuiskosten, inrichting, plankosten, bouw, btw, etc) kunnen worden vastgesteld. De gemeente kan zo, samen met haar lokale partners, beleid maken waar en hoe woningen uit batch 1588 versterkt gaan worden. We geloven er in dat het goed werkt, indien we op deze manier financiële stromen, besluitvorming van dorps- en wijkvernieuwing zo dicht mogelijk bij de normale praktijk kunnen brengen. Het totale budget voor de uitvoering van de groep 1588 over de vier gemeenten bedraagt maximaal € 420 miljoen.

De tweede stap in geldstroom is die van de gemeente naar de woningeigenaar. Hiervoor is een subsidieregeling gekozen, zodat de geldstroom met zo weinig mogelijke administratieve lasten bij de eigenaren komt.

Geldstromen vooruit

De regio heeft het rijk nadrukkelijk gevraagd om, vooruitlopend op definitieve verordeningen, nu alvast op korte termijn eerste tranches gelden te storten. Het rijk is daartoe bereid. Op dit moment wordt aan de hand van een inventarisatie van de projecten in de regio in 2019 en 2020 en de prijslijst-verdeelsleutel een eerste storting voorbereid op 15 juni aanstaande. Voor onze gemeente gaat het dan om een bedrag van € 2,5 miljoen.

Prijslijst

Belangrijke onderlegger voor de subsidieverordening is een ontwikkelde prijslijst met arrangementen, als basis voor toekenning. Deze prijslijst heeft als voordeel dat vanaf het begin aan woningeigenaren zekerheid kan worden gegeven over de omvang van hun budget. Er is sprake van een hardheidsclausule voor gevallen waar maatwerk nodig is, vooral bij de woningtypes twee onder één kappers en vrijstaande woningen van particulieren. In het bijzonder zien we dit voor karakteristieke panden, panden met asbest en panden waar meer funderingskosten (meer en langere heipalen) moeten worden gerealiseerd. Met betrekking tot bouwkundige versterking met behoud van de woning (10% binnen deze batch) wordt gewerkt met vergoeding op maat op basis van het versterkingsadvies. De prijslijst is gecontroleerd door alle gemeenten, rijk en corporaties en is geaccordeerd (bijlage 2 van de subsidieverordening).

Gemeentelijke subsidieregeling

Om de geldstromen binnen deze publieke omgeving bij de woningeigenaar “te krijgen” is een gemeentelijke subsidieregeling opgesteld (bijlage 1). Dit met het oog op een snelle start van batch 1588. Een prijslijst (zie hierboven) met arrangementen is voor de toekenning van de subsidie de basis. Daarnaast is er een regionale voorziening voor financiële risico's waaruit tegenvallers gedekt kunnen worden en zo nodig maatwerk kan worden geleverd.

Belangrijk aspect bij de werking van de verordening is dat de NCG de instantie is die zorg draagt voor zowel de begeleiding van de (particuliere) eigenaren als voor het subsidieadvies aan de gemeente (op basis van de afweging versterken of sloop/nieuwbouw). De gemeente verleent de subsidie. Voor de administratie en het kunnen betalen uit een bouwdepot wordt Samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN) aangetrokken als administratiekantoor. SNN zal die taak voor de vier betrokken gemeenten op zich nemen.

Werkwijze

De werkwijze en uitwerking van de subsidieregeling is door bureau KAW uitvoerig beschreven in de Notitie “Uitwerking 1588”. Deze notitie is ter informatie bij dit voorstel gevoegd (bijlage 3). In hoofdlijnen zijn dit de uitgangspunten voor de aanpak van groep 1588:

- De regie van de uitvoering ligt bij de gemeenten. Dit betekent dat we voorsorteren op een publieke inrichting van de versterkingsopgave;
- Er is groot belang bij een snelle start van de uitvoering. Na een lange tijd van (af)wachten moeten er zichtbare resultaten voor de eigenaren komen;
- Er moet ruimte voor maatwerk/differentiatie per gemeente zijn in verband met de verschillen in aantallen en kenmerken. Een groot deel van de groep 1588 bestaan uit corporatief bezit (voornamelijk rijwoningen), terwijl slechts een klein deel particulier bezit is en (voornamelijk in Overschild) bestaat uit vrijstaande, unieke, woningen;
- Projecten starten niet eerder dan na goedkeuring van de gemeente (gemeenten aan zet);
- Eigenaren hebben regie over hun eigen project, maar worden bij de voorbereiding en uitvoering optimaal ontzorgd / begeleid;
- Plannen van corporaties zijn of worden opgenomen in de prestatie afspraken met de gemeenten.
- Gemeenten dragen de gekozen aanpak 1588 gezamenlijk uit richting eigenaar/bewoners.
- Gemeenten worden op verzoek ondersteund door de NCG.

8. Kanttekeningen en risico's

Subsidieverordening basis van uitvoering

Het vaststellen van de subsidieverordening is een belangrijke stap naar daadwerkelijke uitvoering van de batch. Tegelijkertijd worden andere organisatorische zaken uitgewerkt en uitgevoerd. Dat gaat om de opdrachtverlening aan SNN, de gesprekken die op individuele basis worden gevoerd door NCG en de bouwkundigen, maar ook om de gesprekken die op straatniveau worden gevoerd. Uiteindelijk bepalen de individuele eigenaren (al dan niet in collectieve vorm) de snelheid van de versterking en/of nieuwbouwprojecten.

Risicofonds

De mogelijke projectrisico's zijn op hoofdlijnen in beeld gebracht. Binnen het totaalbudget van € 420 miljoen is een risicovoorziening opgenomen van € 30 miljoen. Hieruit moeten de risico's worden betaald die voortkomen uit deze aanpak. Dit gaat om uitvoeringsrisico's, prijsstijgingen en de mogelijkheid om zo nodig maatwerk te leveren.

Bestuurlijk ventiel

In het convenant dat tussen rijk en regio is gesloten is geregeld dat indien het budget van € 420 niet voldoende blijkt te zijn, de partijen die hebben bijgedragen aan het budget, opnieuw gevraagd wordt in te leggen (bestuurlijk ventiel). Specifiek gaat dit om NAM en het rijk. Nadrukkelijk is beschreven dat de gemeenten en de eigenaren in het gebied hier niet voor aan de lat staan.

Herbeoordeling 150 woningen

Corporaties Marenland en Groninger Huis hebben aangegeven 150 relatief nieuwe woningen vooralsnog niet te willen versterken en pas aan het eind van de batch 1588 te laten herbeoordelen op de meest recente NPR. Mocht dit alsnog leiden tot versterken, dan zal hiervoor extra budget worden gevonden via het eerder genoemde bestuurlijke ventiel gevonden. Dit gaat niet om woningen in Midden-Groningen.

9. Financiële paragraaf

Voor de gemeente zelf zijn hier geen kosten aan verbonden, behoudens enige ambtelijke inzet die gedekt kan worden uit de lumpsum-gelden die de gemeente ontvangt van de NCG. Alle kosten die gemaakt worden zullen ten laste gebracht worden van de hiervoor ontvangen rijksmiddelen.

Het grootste deel van het bedrag dat via de SPUK aan gemeente Midden-Groningen wordt toegekend, wordt via de subsidieverordening omgezet in verschillende bouwdepots voor de betreffende eigenaren. Binnen het budget is echter ook een bedrag opgenomen voor organisatie- en communicatiekosten (4% over alle kosten) en voor (herstel) openbaar gebied (€ 3.000 per woning). Deze gelden blijven achter bij de gemeente en kunnen worden ingezet voor de organisatiekosten (SNN, straatgesprekken, specifieke begeleiding inwoners). Ook kunnen eigenaren op declaratiebasis specifieke kosten (notariskosten, kosten voor het oversluiten van de hypotheek) in rekening brengen.

Door het rijk wordt aan gemeente Midden-Groningen een voorschot verstrekt van € 2,5 miljoen. Voorgesteld wordt deze baat budgettair neutraal in de begroting te verwerken, door het opnemen van een stelpost aan lasten. Volgende voorschotten en een nadere invulling van de lasten worden

verwerkt in de Najaarsnota 2019.

| Begrotingswijziging 2019-008 | | | | | | |
|--|-------------------------------|------------------|---|--------------------|---------------------|---|
| Betrokken teams | Omgevingskwaliteit | | | | | |
| Naam voorstel | Versterkingsopgaaf groep 1588 | | | | | |
| Besluitvorming | Raad | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | Incidenteel | | | | | |
| Soort wijziging | Exploitatie / Balans | | | | | |
| Begrotingswijziging exploitatie | Lasten | Baten | Saldo voor bestemming + = voordeel - = nadeel | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo na bestemming + = voordeel - = nadeel |
| Naam programma | | | | | | |
| Programma: 1 Dorpen en Wijken | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Programma: 2 Sociaal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Programma: 3 Economie | 2.500.000 | 0 | -2.500.000 | 0 | 0 | -2.500.000 |
| Programma: 4 Dienstverlening | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Programma: 5 Bestuur en bedrijfsvoering | 0 | 2.500.000 | 2.500.000 | 0 | 0 | 2.500.000 |
| Totalen begrotingswijziging exploitatie | 2.500.000 | 2.500.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |

10. Communicatie

Met het vaststellen van de subsidieverordening is de gemeente Midden-Groningen en bij de andere betrokken gemeenten, ontstaat een nieuwe situatie in de versterkingsaanpak. De eigenaren krijgen meer inzicht en grip op de aanpak. Dat willen we ook graag goed uitdragen. Daartoe wordt gezamenlijk gecommuniceerd. Tegelijkertijd vindt er per gemeente ook communicatie plaats. In Midden-Groningen begon dat met de bewonersbijeenkomst die op 23 april is geweest.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)

Belangrijk voor het draagvlak is de vraag in hoeverre deze nieuwe aanpak eenmalig is. De principes waarop deze nieuwe aanpak gestoeld zijn, sluiten goed aan op de ideeën die in de regio leven over de positie van de bewoner / eigenaar in het versterkingsproces. Tijdens de voorbereiding van deze werkwijze is ook contact gezocht met een vertegenwoordiger van de maatschappelijke stuurgroep en deze kon zich goed vinden in de gekozen aanpak / werkwijze. We willen dan ook kijken in hoeverre het vervolg van de versterkingsaanpak op een vergelijkbare wijze kan worden georganiseerd.

Tevens zullen er nog werkafspraken tussen de vier gemeenten worden gemaakt over de besteding van de € 30 miljoen onvoorzien die binnen het totale bedrag van € 420 miljoen zit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
 Burgemeester

H.J.W. Mulder
 Secretaris

Bijlage:

- 1 Getekend convenant batch 1588 tussen rijk en regio d.d. 11 maart 2019
- 2 Concept subsidieverordening groep 1588, inclusief adreslijst (besloten vanwege AVG) en aanvraagformulier met prijslijst (indicatief ingevuld obv voorbeeldwoning) als bijlagen
- 3 Notitie uitwerking 1588 door bureau KAW d.d. 15 mei 2019