

Nationaal Coördinator Groningen

> Retouradres Postbus 3006 9701 DA Groningen

Leden van de Maatschappelijke en Bestuurlijke Stuurgroep

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Bezoekadres
Paterswoldseweg 1
9726 BA Groningen

Postadres
Postbus 3006
9701 DA Groningen

Ons kenmerk
NCG / 17197479

Uw kenmerk

Datum 7 december 2017
Betreft Meerjarenprogramma brief

Bijlage(n)

Geachte leden van de Maatschappelijke en Bestuurlijke Stuurgroep,

In het proces van de totstandkoming van het Meerjarenprogramma 2018-2022 (MJP), is duidelijk geworden dat er op dit moment nog te veel onduidelijkheden zijn om tot een gedragen besluitvorming door alle partijen te komen. De formatie heeft lang geduurd. De nieuwe minister van Economische Zaken en Klimaat ziet de prioriteit van dit dossier, maar wil zich hierin eerst verdiepen voordat hij besluiten neemt voor de lange termijn. De regio heeft aangegeven dat het noodzakelijk is om goed te kijken wat de uitkomst van de formatie en het regeerakkoord betekent voor Groningen. Het MJP zou niet vooruit moeten lopen op de gesprekken met de verschillende partijen die nodig zijn om meer duidelijkheid te verschaffen over de betekenis hiervan. De uitkomsten van deze gesprekken zouden juist moeten landen in het nieuwe programma van NCG. Er is uitdrukkelijk gevraagd om zaken in de bredere context te zien en dus een pas op de plaats te maken met de publicatie van het MJP.

Aan de andere kant is de operatie van de versterking in volle omvang aan de orde. Er vinden avond aan avond gesprekken plaats met bewoners over de versterkingsmaatregelen voor hun huis. Uiteraard hebben bewoners daar heel veel vragen over. Het gaat hier niet alleen over de huizen van mensen, maar ook over het thuis van mensen. Het is noodzakelijk bewoners transparant te woord te kunnen staan en antwoorden te geven op alle vragen die er zijn. Voor het gesprek met de bewoners is duidelijkheid nodig over bijvoorbeeld de rolverdeling tussen betrokken organisaties, de financiële spelregels en mogelijke alternatieven naast versterking. Ook voor ondernemers is het van belang dat zij weten waar ze aan toe zijn. Gegeven deze situatie is het nodig over een aantal zaken wel inhoudelijke besluiten te nemen. Deze brief richt zich op de besluitvorming over wat nodig is voor de uitvoering van de versterking van de eerste ruim 3.000 woningen. Daarnaast richt deze brief zich op de noodzakelijke start van de inspecties die gepland zijn voor het eerste kwartaal van 2018. Besluitvorming over deze onderdelen is nodig om de operatie geen vertraging op te laten lopen.

Ik zie de noodzaak om de aandacht volledig te focussen op de bewoners in het gebied. Want zij zijn zonder daar zelf om gevraagd te hebben in deze ongewenste situatie terechtgekomen. We spreken hier over bewoners van wie de woning al in 2016 is geïnspecteerd. In totaal betreft dit 1.467 gebouwen. Deze bewoners wachten sindsdien soms al meer dan een jaar op de versterkingsadviezen over hun woning. Deze mensen kunnen we niet nog langer in onzekerheid laten zitten. Tot 22 december worden alle bewoners op de hoogte gebracht wat er nodig is om hun huis veilig te maken. Voor het eerste kwartaal van 2018 staan nog eens 1.600 adressen op de agenda om hierover de gesprekken te voeren. De urgentie van deze gesprekken en de begeleiding die dit vergt is niet te onderschatten. Want bewoners horen dan wat er met hun woning gaat gebeuren. Dit heeft impact op het leven van mensen. Tijdelijke woonruimte, andere woonomgeving, andere afstanden tot sociale activiteiten of de buurtsuper op de hoek die niet meer te voet te bereiken is. Deze operatie raakt mensen in bijna al hun dagelijkse activiteiten. Bewoners hebben het recht om geïnformeerd te worden over deze omvangrijke operatie. Om de juiste en complete informatie met bewoners te kunnen delen en heldere afspraken te maken, zijn er kaders nodig, zodat bewoners weten waar ze aan toe zijn. Deze zijn opgenomen in de bijlage. De kaders zoals deze nu zijn opgenomen, zijn van toepassing op de uitvoering van 2016 (1.467), de uitvoering van 2017 (1.600) die in het eerste kwartaal van 2018 worden besproken en de 1.250 inspecties van het eerste kwartaal in 2018. Bij het opstellen van het volgende MJP zullen de ervaringen die inmiddels zijn opgedaan, worden betrokken.

Naast de gesprekken over de versterkingsadviezen staan er voor het eerste kwartaal van 2018 ook 1.250 nieuwe inspecties gepland. Om geen vertraging op te lopen, is akkoord nodig om deze inspecties uit te voeren. Ook deze bewoners moeten tijdig worden geïnformeerd. Er zijn antwoorden nodig op vragen zoals wanneer komen er mensen over de vloer of wat gaan die mensen eigenlijk onderzoeken in mijn huis?

Naast begeleiding vanuit NCG, blijven ook de organisaties Stut en Steun, de Commissie Bijzondere Situaties en de Onafhankelijke Raadsman toegankelijk voor bewoners om hulp- en informatievragen te stellen.

Om er samen voor te zorgen dat bewoners ook echt centraal staan en om door te kunnen gaan met inspecties en versterken van huizen, moeten er besluiten genomen worden. We moeten ons realiseren dat de operatie in volle omvang van start gaat.

In de bijlage bij deze brief worden de onderwerpen waarover een besluit genomen is toegelicht. Tijdens het Nationaal Bestuurlijk Overleg is akkoord gegeven op de volgende punten:

1. Het toepassen van de kaders Uitvoering Versterking op de uitvoering van 2016 (1.467), de uitvoering van 2017 (1.600) die in het eerste kwartaal van 2018 worden besproken en de 1.250 inspecties van het eerste kwartaal in 2018.
2. Toepassen van de uitgangspunten voor het operationaliseren van de versterkingsoperatie en daarbij tevens borgen dat de Groningse identiteit in de aanpak wordt gewaarborgd.
3. Totdat antwoorden van de NEN-commissie beschikbaar zijn, past CVW versterkingsmaatregelen toe die een conservatieve en daarmee zekere interpretatie van de norm zijn. Daarmee moet veiligheid worden gewaarborgd.
4. In het Addendum op het MJP 2017-2021 is opgenomen dat alle gebouwen uit inspectieprogramma's gestart voor 1 juli 2017 worden getoetst aan NPR 9998:2015. Gebouwen uit inspectieprogramma's gestart per 1 juli 2017 worden getoetst aan NPR 9998:2017. In deze brief wordt teruggekomen op dit besluit voor twee gebieden: de nieuwbouwwijk in Ten Post en een aantal woningen in Woltersum. Gebouwen in deze twee gebieden worden getoetst aan NPR 9998:2017.
5. Tot er afspraken zijn over de invulling van het regeerakkoord over verduurzaming bij versterking, zullen er middelen gevonden moeten worden in de begroting van NCG voor de woningen waarvoor in 2017 en begin 2018 versterkingsadviezen worden opgeleverd om net als voor de eerste 500 te versterken huizen geen 4.000 maar 7.000 euro aan verduurzamingsmaatregelen te kunnen realiseren.
6. Er is een commissie die de opdracht heeft de herijkte nieuwbouwregeling te toetsen op gewenste effecten. Het definitieve advies van deze commissie kan aanleiding geven tot het doorvoeren van noodzakelijke wijzigingen in de nieuwbouwregeling.
7. In overleg met de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep uiterlijk in februari besluiten of de genomen maatregelen, om te komen tot versnelling en het goed benutten van het innovatieve vermogen van marktpartijen, voldoende zijn om knelpunten in de uitvoering op te lossen. Op basis daarvan besluiten over de invulling van het inspectieprogramma in 2018 voor de kwartalen twee, drie en vier.
8. Het toevoegen van het gebied met een verwachte grondversnelling hoger dan 0,2g pga op de KNMI-kaart 2017 aan het kerngebied en daarmee ook aan het werkgebied voor de eerste vijf jaar. Het betreft het gebied tussen Noordbroek en Schildwolde.
9. Het aanwijzen van de volgende nieuwe gebieden waar het streven is om in 2018 te starten met de inspecties: Garrelsweer, Wirdum, Zeerijp, Steendam, Tjamsweer (Appingedam), Tuikwerd (Delfzijl), Oranjebuurt (Uithuizermeeden), Luddeweer, Lageland (Slochteren), Lageland (Groningen), Hellum, Woudbloem, Scharmer, Noordbroek.

10. Het starten van het Inspectie & Engineering Programma waarin circa 1.250 adressen zijn opgenomen voor het eerste kwartaal van 2018.
11. Tot er afspraken zijn over de invulling van het regeerakkoord over bijdragen aan gemeenten, zullen er middelen gevonden moeten worden in de begroting van NCG voor de aanvullende lumpsum-bijdrage voor de werkzaamheden die gemeenten moeten verrichten, inclusief sociaal-maatschappelijke ondersteuning van hun bewoners en de ruimtelijke ordeningstaak.
12. De middelen uit de begroting van NCG die worden ingezet om voor de korte termijn tijdelijke overbrugging te vinden voor een bijdrage aan verduurzamen en de lumpsum aan gemeenten moeten gecompenseerd worden als onderdeel van de invulling van het regeerakkoord.

In het Nationaal Bestuurlijk Overleg is ook aandacht besteed aan andere openstaande zaken. De minister heeft aangegeven op korte termijn tot een integrale aanpak te willen komen van alle zaken die de gaswinning betreffen (Gasgebouw, winning en bovengrond) en daartoe een proces in te richten waarin de verschillende deelonderwerpen worden voorbereid en besproken aan een bestuurlijke tafel. Waar het gaat om de bovengrond is betrokkenheid van Rijk, provincie, gemeenten en NCG gewenst.

Ook het ontwikkelen van een samenhangende, integrale (ruimtelijke en economische) visie op de ontwikkeling van het gebied staat prominent op de agenda. Dat is van belang om de versterkingsoperatie 'dienstbaar' te maken aan de gewenste toekomstige ontwikkeling.

Tot slot is de urgentie van de schadeaanpak door alle betrokkenen onderstreept en is vastgesteld dat de aanpak daarvan niet kan wachten op de andere openstaande punten. De eerste besprekingen zullen nog voor de Kerst plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,



Hans Alders
Nationaal Coördinator Groningen

Bijlage I: Toelichting bij de besluitpunten

1 Uitvoering versterkingsoperatie: wat is er nodig?

In 2016 is gestart met inspecties van 1.467 adressen in Loppersum, 't Zandt, Ten Post/Lellens/Winneweer, Overschild en Opwierde Zuid. Dit jaar worden met bewoners gesprekken gevoerd over de opgeleverde versterkingsadviezen. Begin januari wordt weer met bewoners gesproken over versterkingsadviezen voor 1.600 adressen die in 2017 geïnspecteerd zijn. Deze adressen bevinden zich verdeeld over alle gemeenten in het gehele kerngebied. De versterkingsoperatie breidt zich dus binnenkort uit naar alle zes gemeenten in het kerngebied: Loppersum, Appingedam, Delfzijl, Eemsmond, Slochteren, Ten Boer.

1.1 Kaders Uitvoering Versterken

Om de gesprekken over de versterkingsadviezen op de juiste manier met bewoners te kunnen voeren, zijn er kaders opgesteld. Voor het gesprek met de bewoners is duidelijkheid nodig over de rolverdeling tussen betrokken organisaties, de financiële spelregels en mogelijke alternatieven naast versterking. Deze kaders zijn noodzakelijk om de uitvoering te kunnen starten. Zoals in de aanbestedingsbrief staat, zijn de kaders zoals deze nu opgenomen zijn van toepassing op de uitvoering van 2016, (1.467), de uitvoering van 2017 (1.600) die in het eerste kwartaal van 2018 worden besproken en de 1.250 inspecties van het eerste kwartaal in 2018. Bij het opstellen van het volgende MJP zullen de opgedane ervaringen worden betrokken.

De kaders zijn van toepassing op het versterkingsprogramma onder regie van de NCG, inclusief de projecten Eigen Initiatief en Versterken op Bestelling en andere projecten die onder regie van NCG zijn of worden gebracht en waarvoor nog geen afspraken zijn gemaakt. De kaders zijn toegevoegd in de bijlage II kaders Uitvoering Versterken.

Het toepassen van de kaders Uitvoering Versterken op de uitvoering van 2016, (1.467), de uitvoering van 2017 (1.600) die in het eerste kwartaal van 2018 worden besproken en de 1.250 inspecties van het eerste kwartaal in 2018.

NCG is met NAM tot overeenstemming gekomen over de kaders waarbinnen NCG de versterkingsoperatie kan uitvoeren. Zo komt er een publiek kader tot stand waarbinnen de uitvoering kan plaatsvinden. Deze kaders gelden los van de aanspraken van individuele eigenaren.

De reikwijdte van het afwegingskader zoals afgesproken met NAM, geldt voor het inspectieprogramma 2017 tot en met 2019 (zoals vermeld in bijlage 3). In deze MJP-brief wordt afgesproken dit toe te passen voor de 1.467 en 1.600 versterkingsadviezen (VA's). Mochten uit gesprekken met de minister gunstigere voorwaarden voortkomen, dan zullen deze met terugwerkende kracht - indien

mogelijk - ook van toepassing moeten worden verklaard voor de genoemde 1.467 en 1.600.

Rolverdeling

NCG voert de regie over de versterkingsopgave. Aanvullend wordt NCG door NAM in de gelegenheid gesteld de aansturing richting CVW te vervullen. CVW voert de versterkingsopgave uit. NAM is aansprakelijk voor de kosten van de versterking van gebouwen en de kosten die daarmee samenhangen en blijft contracthouder van CVW.

Financiële spelregels

NCG ontvangt van NAM het financieel mandaat om tot oplossingen te komen met de eigenaar van een gebouw binnen de kostenraming die CVW oplevert bij het VA. De kostenraming bestaat uit de kosten voor de bouwkundige maatregelen en de bijkomende (bouw)kosten. Tevens staat in het VA een indicatie van de herbouwwaarde en wordt de getaxeerde waarde van de woning voor versterking opgenomen. NAM draagt de kosten van bouwkundige versterking tot aan de norm, ongeacht de bouwkundige staat van het gebouw. De eigenaar betaalt geen eigen bijdrage voor het bouwkundig versterken en hoeft eventuele waardevermeerdering na het versterken niet terug te betalen. Om ongewenste verstoring van de woningmarkt te voorkomen, wordt echter wel het begrip 'waardesprong' gehanteerd. Van een woningmarktverstoring is sprake wanneer de versterkte woning verkocht wordt binnen een termijn van vijf jaar na de versterking en deze een waarde heeft boven de 110% (het verschil tussen de versterkte en niet-versterkte woning) in het verlengde van de waardesprong zoals is vastgelegd in het bestuursakkoord¹. Als de waardesprong boven de 110 % komt, wordt het af te dragen deel van de waardesprong over 5 jaar verdeeld, van 75% in het eerste jaar naar 25% in het 5^e jaar.

Het uiteindelijk benodigde bedrag wordt in een bouwdepot gestort. Daarover kan NCG beschikken voor de uitvoering, zonder tussenkomst van NAM. Bij een mogelijke overschrijding van de marge op dit bouwdepot, overlegt NCG met NAM hoe met de overschrijding moet worden omgegaan. Daarbinnen heeft NCG de ruimte om tot oplossingen te komen met de bewoner. Als de versterkingskosten oplopen tot boven de 150% van de herbouwwaarde, wordt gewerkt aan een maatwerkoplossing.

Mogelijke alternatieven voor versterking

De inzet is het bouwkundig versterken van gebouwen. Maar in sommige gevallen zullen de kosten daarvoor zo hoog zijn, dat mogelijk het alternatief - sloop en daarna nieuwbouw - aan de orde kan zijn naast de mogelijkheid om te versterken.

¹ In het aanvullend bestuursakkoord van 2015 is door de overheden hierover opgenomen: "Bij verkoop van de woning betaalt de eigenaar het verschil terug uit de waardevermeerdering van de woning."

Dit wordt besproken met de eigenaar zodra de versterkingskosten hoger zijn dan 150% van de economische waarde (marktwaaarde in huidige staat zonder grond) of hoger zijn dan 100% van de herbouwwaarde (de kosten voor het slopen van het oude pand en het herbouwen van hetzelfde pand). In het uiterste geval kan aangeboden worden om de woning te kopen en vervolgens te slopen. Dit gebeurt echter wel onder de voorwaarde dat de bewoner daarna over een alternatieve woonruimte kan beschikken die aardbevingsbestendig is. Zo voorkomen we dat eigenaren opnieuw in een versterkingstraject terecht komen. Daarnaast moet dit alternatief passen in de gemeentelijke plannen. Bij gemeentelijke- en rijksmonumenten is sloop geen optie en wordt er altijd versterkt.

1.2 Uitgangspunten operationaliseren versterkingsoperatie

In het MJP en het Plan van Aanpak Gebiedsgericht Werken zijn de hoofdlijnen geschetst voor de versterkingsoperatie. Om een antwoord te kunnen geven op meer gedetailleerde vragen en wensen van bewoners, is het wenselijk om zoveel mogelijk duidelijkheid en transparantie te bieden. Bij de nadere uitwerking en operationalisering van de hoofdlijnen worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd. Daarnaast worden eventuele gevolgen voor de ontwikkeling van de woningmarkt gemonitord. Deze gevolgen kunnen mogelijk aanleiding zijn voor flankerende maatregelen in de versterkingsaanpak.

Toepassen van de uitgangspunten voor het operationaliseren van de versterkingsoperatie en daarbij tevens borgen dat de Groningse identiteit in de aanpak wordt gewaarborgd.

Werkwijze voor eigenaren die niet willen of kunnen versterken

NCG ervaart dat een klein deel van de eigenaars/bewoners niet wil meewerken aan de versterkingsopgave. De redenen hiervoor zijn divers, bijvoorbeeld het te koop staan van een woning, ziekte van een van de bewoners, ouderdom, het in twijfel trekken van de noodzaak van de versterkingsopgave en het niets (meer) te maken willen hebben met NAM, CVW of NCG. NCG tracht in overleg met de eigenaars/bewoners tot een passende oplossing te komen.

Vergoedingen

Uitgangspunt bij schadeherstel, inspecties en versterken is dat de bewoner centraal staat en zoveel mogelijk wordt ontzorgd. Dit doen partijen door alle mogelijke bijkomende kosten zoveel mogelijk te vergoeden in natura, in de vorm van diensten en producten. Diensten als bijvoorbeeld verhuizen en schilderen, producten als bijvoorbeeld meubilair in een wisselwoning. Bijkomende kosten die niet in natura kunnen worden vergoed, worden zo veel mogelijk opgenomen in de bouwkostenraming van het ontwerp.

Tijdelijke huisvesting

Als versterkingsmaatregelen zo ingrijpend zijn dat verblijf in de eigen woning gedurende de werkzaamheden niet veilig is of te veel overlast bezorgt, worden bewoners opgevangen in tijdelijke huisvesting elders. In overleg met de gemeente wordt hiervoor een aantal locaties aangewezen. Hierbij wordt gestreefd naar locaties zo dicht mogelijk bij de eigen woning. Er worden verschillende typen tijdelijke huisvesting beschikbaar gesteld om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de gezinssamenstelling en behoeften van de bewoners. Afhankelijk van de aard van de maatregelen kan de tijdelijke huisvesting enkele weken tot maanden duren. Voor korte duur worden volledig gemeubileerde tijdelijke woningen aangeboden, bij langer verblijf wordt de eigen woningraad meeverhuisd. De tijdelijke huisvesting wordt voor kosten van NAM gerealiseerd. De verhuizing van en naar de tijdelijke huisvesting wordt geregeld door NCG en CVW.

Herbouwwaarde

In het afwegingkader Versterken wordt gesproken over de economische waarde (ook wel marktwaarde genoemd) en herbouwwaarde van een te versterken woning. Onder de herbouwwaarde wordt verstaan alle kosten die gemaakt moeten worden voor het slopen en herbouwen van de woning, exclusief kosten voor de tijdelijke huisvesting en andere bijkomende kosten die nodig zijn in het proces van realisatie van de nieuwe woning. Uitgangspunt bij de herbouwwaarde is dat er een vergelijkbare woning komt voor wat betreft woonoppervlak, woningkenmerken, aantal kamers, typologie en architectonisch- en afwerkingsniveau.

Zowel de economische waarde als de herbouwwaarde worden bepaald door taxatie van de huidige woning (exclusief het perceel waar de woning op staat). Om de economische waarde te bepalen, wordt een gezamenlijke taxatie verricht door een taxateur die is aangewezen door de eigenaar en een taxateur aangewezen door NCG. Komen deze er gezamenlijk niet uit, dan wordt de economische waarde bepaald door een onafhankelijke derde taxateur, die door de eerste twee taxateurs - voorafgaand aan hun taxatie - wordt aangewezen. De herbouwwaarde wordt ook bepaald op basis van taxatie door twee experts, een aangewezen door de eigenaar en een aangewezen door NCG. Tevens wordt er een deskundigencommissie ingesteld die het totaalproces van taxatie monitort en een uitspraak kan doen als maatwerk noodzakelijk is in het geval van bijzondere gebouwen of monumenten.

MKB-compensatieregeling

Een compensatieregeling voor verlies van winst en andere bijkomende kosten voor MKB-bedrijven bij bouwkundige inspectie en versterking is noodzakelijk voor een efficiënte afwikkeling van de versterkingsopgave. NCG heeft hiertoe op 13 november 2017 samen met NAM de aanpak, uitgangspunten en de bijhorende uitwerking voor een pilot MKB compensatieregeling vastgesteld. De pilot is in ieder geval van kracht voor de MKB-ondernemers en verhuurders van bedrijfspanden die vallen in het bestand van de 1.467 te versterken panden. Hierna vindt per groep een nadere inventarisatie plaats van MKB-ers en verhuurders die kunnen worden toegevoegd aan de pilot. De pilot wordt vormgegeven door middel van

een private pilotregeling die door NAM wordt vastgesteld op basis van een voorstel van NCG. Onafhankelijke beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie. Urgentie speelt hierin een belangrijke rol. NCG zorgt voor de uitvoering van de pilotregeling. De komende periode wordt de pilot nader uitgewerkt en geoperationaliseerd en wordt er onder andere een beoordelingscommissie ingesteld. De regio wordt bij de operationalisering van de MKB-compensatieregeling betrokken.

1.3 Toepassing NPR

Om te bepalen of een gebouw moet worden versterkt en zo ja, welke versterkingsmaatregelen er dan toegepast kunnen worden, zijn er berekeningen nodig op grond van de Nederlandse Praktijk Richtlijn (NPR). De toepassing van de NPR is echter nieuw in Nederland, omdat er niet eerder met seismische belastingen op een gebouw hoefde te worden gerekend. De toepassing van de NPR leidt hierdoor tot de nodige vraagstukken waarover engineeringbureaus het onderling niet eens zijn. Het gevolg is dat voor dezelfde typen gebouwen andere conclusies worden getrokken en andere versterkingsmaatregelen worden voorgesteld. Onderzocht moet worden in hoeverre het zinvol is om tot gevalideerde uitgangspunten voor engineering te komen.

De belangrijkste verschillen van inzicht hebben momenteel betrekking op:

1. Het effect van verweking van de ondergrond.
2. De (on)mogelijke versterking van NeHoBo²-verdiepings- en zoldervloeren.
3. De versterking van houten paalfunderingen met betonopzetters.

Op korte termijn wordt geen technisch gevalideerde oplossing verwacht voor deze knelpunten, terwijl de verschillende varianten voor de bewoners sterk uiteenlopende impact hebben wat betreft overlast.

Om te beoordelen of de NPR op de juiste wijze wordt toegepast, zullen concrete vragen worden voorgelegd aan de onafhankelijke validatiecommissie van NCG en aan de NEN-commissie die de NPR heeft ontwikkeld. Indien de NPR op zichzelf nog niet toereikend is om toegepast te worden, zal NCG een aanvullende vraag formuleren om deze duidelijkheid te krijgen.

Totdat antwoorden van de NEN-commissie beschikbaar zijn, past CVW versterkingsmaatregelen toe die een conservatieve en daarmee zekere interpretatie van de norm zijn waarmee veiligheid moet worden gewaarborgd.

2 Een NeHoBo-vloer is opgebouwd uit keramische/bakstenen elementen die door horizontale wapening in de langsvogen draagkracht ontlenen. Er zijn verschillende constructietypen mogelijk. Het probleem schuilt in het brosse karakter van het keramische materiaal en de verwachting dat dit vloertype niet voldoende stijf is om de horizontale aardbevingsbelasting gelijkmatig (te weinig schijfwerking) over de metselwerkwallen te kunnen verdelen.

Het is belangrijk dat alle bureaus consistent dezelfde maatregelen toepassen bij de versterkingsoperatie. Daarom past CVW versterkingsmaatregelen toe die een voldoende conservatieve interpretatie van de norm zijn totdat er antwoorden van de NEN-commissie beschikbaar zijn. Dit betekent in de praktijk dat er altijd gekozen wordt voor het zekere voor het onzekere.

In het Addendum op het MJP 2017-2021 is opgenomen dat alle gebouwen uit inspectieprogramma's gestart voor 1 juli 2017 worden getoetst aan NPR 9998:2015. Gebouwen uit inspectieprogramma's gestart per 1 juli 2017 worden getoetst aan NPR 9998:2017. In deze brief wordt teruggekomen op dit besluit voor twee gebieden: de nieuwbouwwijk in Ten Post en een aantal woningen in Woltersum.

NCG handhaaft het beleid dat enkel per 1 januari en 1 juli de kaders kunnen wijzigen (op basis van onafhankelijk gevalideerde informatie). In dit kader is in het Addendum op het MJP 2017-2021 opgenomen dat alle gebouwen uit inspectieprogramma's gestart voor 1 juli 2017 worden getoetst aan NPR 9998:2015. Gebouwen uit inspectieprogramma's gestart per 1 juli 2017 worden getoetst aan NPR 9998:2017. In deze brief wordt teruggekomen op dit besluit voor twee gebieden: de nieuwbouwwijk in Ten Post en een aantal woningen in Woltersum. Gebouwen in deze twee gebieden worden getoetst aan NPR 9998:2017. De toelichting staat hieronder bij de betreffende kaarten.



Figuren 1 en 2: Gebieden waar i.p.v. NPR 2015 NPR 2017 wordt toegepast.

Toelichting NPR 2015 versus NPR 2017

Een beperkt deel van het dorp Woltersum is geïnspecteerd voor 1 juli 2017 en zou daarom getoetst worden aan NPR 2015. Het grootste deel van de inspecties vindt echter in 2018 plaats en wordt getoetst aan NPR 2017. Om tot een consistente aanpak te komen is gekozen voor toetsing van het hele dorp aan de NPR 2017, inclusief de panden die al voor 1 juli 2017 geïnspecteerd zijn.

In Ten Post is al een groot deel met de NPR 2015 doorgerekend maar is gekozen om de nieuwbouwwijk, die voor 1 juli 2017 geïnspecteerd zou worden, met de NPR 2017 door te rekenen. Dit omdat het hier om een coherent gebied gaat, de berekeningen nog niet gestart waren en omdat het om relatief recent gebouwde woningen gaat.

1.4 Verduurzaming bij versterking

Tot er afspraken zijn over de invulling van het regeerakkoord over verduurzaming bij versterking, zullen er middelen gevonden moeten worden in de begroting van NCG voor de woningen waar in 2017 en begin 2018 versterkingsadviezen worden opgeleverd om net als voor de eerste 500 te versterken huizen geen 4.000 maar 7.000 euro aan verduurzamingsmaatregelen te kunnen realiseren. Gebouwen in deze twee gebieden worden getoetst aan NPR 9998:2017.

Gekoppeld aan de versterkingsoperatie wordt ook aandacht besteed aan verduurzaming. Het kabinet heeft eerder 4.000 euro per woning beschikbaar gesteld voor duurzaamheidsmaatregelen in samenhang met de versterking. Daarnaast is voor de eerste 500 te versterken particuliere woningen een extra bedrag van 3.000 euro beschikbaar. Voor de eerste 500 woningen is er dus voor verduurzaming een totaalbedrag beschikbaar van 7.000 euro.

Op dit moment spreken we echter over versterkingsadviezen met bewoners van de 1.500 geïnspecteerde gebouwen uit het inspectieprogramma van 2016. Daar komen in het eerste kwartaal van 2018 1.600 versterkingsadviezen bij van gebouwen die in 2017 zijn geïnspecteerd. Dit betekent dat er meer dan 3.000 gesprekken met bewoners worden gevoerd. Om ook het resterende gedeelte van deze groep 7.000 euro aan verduurzamingsmaatregelen te kunnen bieden, zullen er extra middelen beschikbaar moeten komen. Waar de gesprekken over de invulling van de afspraken in het regeerakkoord tussen rijk, provincie en gemeenten nog moeten plaatsvinden, zullen deze middelen gevonden moeten worden in de begroting van NCG.

1.5 Nieuwbouwregeling

Er is een commissie die de opdracht heeft de herijkte nieuwbouwregeling te toetsen op gewenste effecten. Het definitieve advies van deze commissie kan aanleiding geven tot het doorvoeren van noodzakelijke wijzigingen in de nieuwbouwregeling.

Om voortgang te houden in de operatie, is het ook van belang naar de afspraken over nieuwbouw te kijken. Er zijn extra inspanningen nodig om nieuwbouw aardbevingsbestendig te bouwen. De Nieuwbouwregeling van NAM biedt technische en financiële ondersteuning om nieuwbouw aardbevingsbestendig te bouwen op basis van de NPR. NCG heeft in overleg met gemeenten, provincie, Rijk, maatschappelijke partijen en NAM de oude Nieuwbouwregeling van NAM herijkt. De herijkte Nieuwbouwregeling is bedoeld voor zowel particuliere als zakelijke ontwikkelaars en kent een looptijd van twee jaar tot 23 december 2018. Een commissie, bestaande uit vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf, de NEN-commissie, Raad van Arbitrage en de Rijksbouwmeester, toetst momenteel de nieuwe regeling om te kijken of deze ook daadwerkelijk het gewenste effect heeft in zowel binnenstedelijk gebied als daarbuiten. In tegenstelling tot de eerdere ambitie lijkt de commissie niet in december met een definitief advies te kunnen komen dat een plek kan krijgen in de reguliere herijking van de regeling. Wel zijn er mogelijk op deelonderwerpen tussenresultaten beschikbaar die daarin al kunnen worden meegenomen. Zodra het rapport beschikbaar is wordt dit met de bestuurlijke en maatschappelijke stuurgroep besproken, inclusief de eventuele noodzakelijke wijzigingen. Uitgebreide informatie over de regeling en een overzicht van de reeds verstrekte financiële vergoedingen staan op de website van NAM.

2 Inspectieprogramma kerngebied: wat is er nodig?

In 2018 worden de inspecties van gebouwen in het kerngebied voortgezet. Om het programma voort te zetten zijn de hierna beschreven onderdelen van belang.

2.1 Maatregelen

Ondanks dat alle betrokken partijen veel werk hebben verzet, zijn de doelstellingen van de versterkingsoperatie in 2017 niet gehaald. Het gaat om het aantal uitgevoerde inspecties, het aantal opgeleverde versterkingsadviezen en het aantal gebouwen waarvoor de versterking is gestart.

We moeten vaststellen dat er verschillende oorzaken zijn waardoor de verwachtingen voor 2017 niet waargemaakt worden. De versterkingsoperatie is nog complexer dan al gedacht, zowel op technisch, juridisch, maatschappelijk als organisatorisch vlak.

Technische complexiteit

Eerder is vastgesteld dat het niet eenvoudigweg een kwestie is van meer inspectie en vooral engineeringscapaciteit. Het gaat om vereenvoudiging in het kader van de NPR, maar ook om vereenvoudiging van het oordeel en om extra capaciteit. De nieuwe NPR is beschikbaar sinds eind juni 2017, maar de vertaling in rekenprogrammatuur kost nog enige maanden.

In de praktijk lopen de bureaus tegen zaken aan die niet eenduidig zijn en die daarom ook leiden tot verschillende uitkomsten van de bureaus: effect van verweking van de ondergrond, de versterking van de NeHoBo-verdiepings- en zoldervloeren en de versterking van paalfunderingen met betonopzetters. De sprong van 'rekenen in alle gevallen' naar een Deskundigenoordeel³ op basis van referentiewoningen neemt meer tijd. Het vormgeven van een geautomatiseerde beoordelingsmethode en het valideren daarvan vraagt ook meer tijd.

Juridische complexiteit

NAM is niet alleen de aansprakelijke maar ook de verantwoordelijke partij. Dat is de basis van de bestaande samenwerkingsafspraken tussen de minister van Economische Zaken, NAM en NCG. Alle besluiten hebben de instemming nodig van NAM. CVW wordt contractueel aangestuurd door NAM, terwijl NCG als publieke regievoerder aangeeft wat nodig is qua kwaliteit en kwantiteit. Waar het MJP leidend is voor NCG, is dat niet het geval voor NAM. De kans dat er in deze situatie sprake is van tegenstrijdigheden, is groot. 'Twee kapiteins op een schip' is vragen om moeilijkheden.

³ Bij een Deskundigenoordeel wordt op basis van een vergelijking met wel volledig doorgerekende gebouwen van hetzelfde type gekomen tot gestandaardiseerde en gevalideerde versterkingsmaatregelpakketten. Zie voor meer informatie MJP 2017.

Maatschappelijke complexiteit

Bewoners worden geconfronteerd met het feit dat de woning versterkt moet worden, waarbij het vaak ook noodzakelijk is dat ze tijdelijk elders gaan wonen. Verbouwen en verhuizen zijn stressfactoren van de eerste orde. In een dergelijke situatie komen veel vragen op bewoners af, waarvan ook een aantal alleen door de bewoner kunnen worden beantwoord. Een aanpak waarin bewoners ondersteund worden door bewonersbegeleiders spreekt voor zich, maar laat onverlet dat er veel van hen gevraagd wordt.

Het gaat daarbij niet alleen om de eigen woning, maar ook om de straat, de wijk, het dorp. Bouwactiviteiten in de directe omgeving veroorzaken overlast. Wat kan een straat, een buurt, een dorp aan?

Het vertrekpunt is en blijft dat er draagvlak nodig is onder de bevolking. Voor draagvlak is het gewenst dat er samenhang komt tussen het verminderen van de afhankelijkheid van gaswinning en de versterkingsopgave.

Organisatorische complexiteit

De beschreven juridische complexiteit die leidt tot 'twee kapiteins op een schip' staat niet op zichzelf. Daarnaast is ook aandacht nodig voor de vraag of de organisaties zo zijn ingericht dat ze ook aan de verwachtingen kunnen voldoen. In 2017 hebben we moeten vaststellen dat de versterkingsadviezen in een aantal gevallen niet aan de gestelde eisen voldoen.

Daarom worden in ieder geval de volgende maatregelen genomen:

- Het versnellen van de gesprekken om NAM op afstand (NOA) te zetten. Het is noodzakelijk dat NAM terugtreedt als inhoudelijk opdrachtgever voor CVW en dat NAM NCG in staat stelt deze rol te vervullen. Daarmee krijgt de publieke regie een verdergaande component van publieke aansturing dan tot nog toe het geval was. De lopende gesprekken over NOA moeten worden afgerond zodat de inhoudelijke aansturing door NCG zo spoedig mogelijk kan worden vastgelegd. NAM blijft evenwel formeel (contractueel) opdrachtgever van CVW. De rolwijziging van CVW tot enkel een uitvoeringsorganisatie en NCG als inhoudelijk opdrachtgever leidt tot een andere taakverdeling en rolinvulling. Dat brengt een cultuuromslag met zich mee die niet van de een op de andere dag is gerealiseerd.
- NCG houdt in november een marktconsultatie om inzicht te krijgen in de marktcapaciteit voor inspectie, engineering en uitvoering, en in de manier waarop de markt hiervoor optimaal en innovatief benaderd kan worden. De uitkomst van de consultatie en de eventuele knelpunten in de gehele keten - van inspectie, planproces inclusief vergunningen en planvoorbereiding tot start uitvoering - worden betrokken bij de vraag in welke omvang het jaarlijkse Inspectie & Engineering Programma kan worden uitgevoerd, zodat vooraf een reële planning van inspectie tot start uitvoering kan worden gebruikt. Het inzetten van regionale aannemers moet onderdeel zijn van het aanbestedingsbeleid dat door CVW kan worden gevoerd.

- NCG gaat een externe audit laten uitvoeren op de inspectie- en engineeringprocessen van CVW. Dit is nodig om de huidige inzet van de inspectie- en engineeringcapaciteit vanuit CVW te vergroten door te bepalen of de gekozen aanpak vereenvoudigd en versneld kan worden. Maar ook om op korte termijn vanuit CVW het Deskundigenoordeel in te kunnen voeren om de tijd tussen inspectie en engineering en de start van de uitvoering zo kort mogelijk te houden.

In overleg met de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep uiterlijk in februari een besluit nemen of de genomen maatregelen om te komen tot versnelling en het goed benutten van het innovatieve vermogen van marktpartijen voldoende zijn om knelpunten in de uitvoering op te lossen en daarmee besluiten over de invulling van het inspectieprogramma in 2018 voor de kwartalen twee, drie en vier.

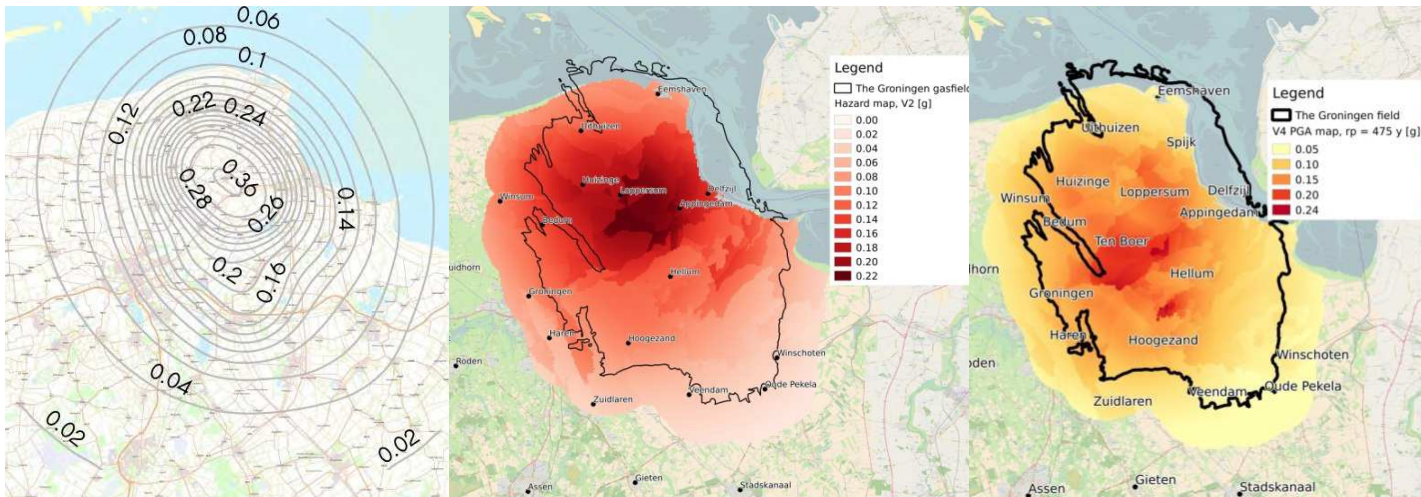
Na het eerste kwartaal van 2018 wordt gekeken of de maatregelen voldoende zijn om knelpunten in de uitvoering op te lossen. Hiermee wordt ook de vraag beantwoord of er voldoende capaciteit is om de operatie te laten slagen binnen de gestelde termijn. Dan zal ook gewogen worden of het reëel is om vast te houden aan de inspectiedoelstelling - 22.000 en 1.500 inspecties en beoordelingen binnen vijf jaar - of dat er een onacceptabel stuwmeer ontstaat aan inspectierapporten en de doelstelling moet worden bijgesteld. Bij de afweging zullen de gevolgen worden meegenomen, zoals het mogelijk later afronden van inspecties in het kerngebied en daarmee ook het later starten van de inspecties buiten het kerngebied.

2.2 Prioritering

De versterkingsopgave is urgent, maar niet alles kan gelijktijdig worden aangepakt en daarom is prioritering nodig. De bestaande prioriteringssysteem wordt voortgezet zoals beschreven in de eerdere Meerjarenprogramma's. Op basis van deze prioriteringssysteem in combinatie met de nieuwste inzichten op onder meer het gebied van seismische dreiging, wordt per jaar vastgesteld in welke nieuwe gebieden er gestart gaat worden met het inspecteren van gebouwen.

Nieuwe inzichten seismische dreigingskaart KNMI

Met het aanwijzen van gebieden wordt rekening gehouden met de nieuwe seismische dreigingskaart van het KNMI. In de dreigingskaarten worden de piekgrondversnellingen in g weergegeven bij een kans van 1:475 per jaar. Hieronder zijn de kaarten van 2015, 2016 en 2017 weergegeven.



Figuur 3: KNMI-kaart oktober 2015

Figuur 4: KNMI-kaart juni 2016

Figuur 5: KNMI-kaart juni 2017

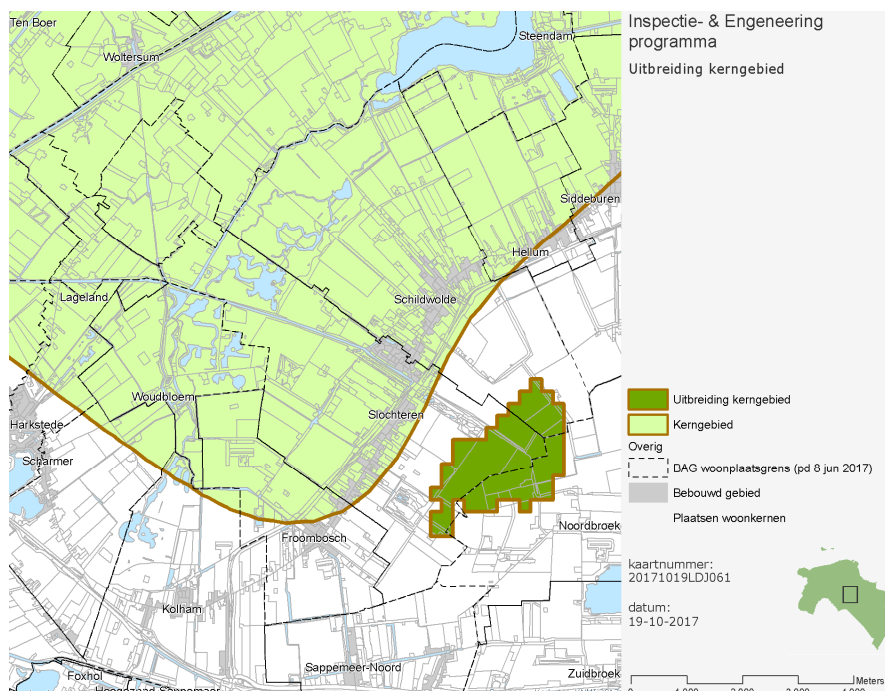
De nieuwe seismische dreigingskaart van het KNMI laat ten opzichte van de kaart van 2015 het volgende beeld zien:

- Een verlaging van de aardbevingsdreiging ten opzichte van eerdere kaarten.
- Naar verwachting geen grondversnellingen hoger dan 0,24g pga (bij kans 1:475). Daardoor is er geen 0,3g pga-gebied meer aanwezig.
- Het 0,2g pga-gebied is beduidend kleiner geworden ten opzichte van eerdere kaarten.
- Het 0,2g pga-gebied is verschoven in zuidelijke richting ten opzichte van het kerngebied. Het kerngebied is de 0,2g pga-contour van de KNMI-kaart van oktober 2015.
- Een klein gebied met pga's groter dan 0,2g pga bevindt zich buiten het kerngebied.
- Aan de randen van de KNMI-kaart zijn lichte tot zeer lichte toenames van de dreiging door het KNMI berekend ten opzichte van eerdere kaarten.

Het toevoegen van het gebied met een verwachte grondversnelling hoger dan 0,2g pga op de KNMI-kaart 2017 aan het kerngebied en daarmee ook aan het werkgebied voor de eerste vijf jaar. Het betreft het gebied tussen Noordbroek en Schildwolde.

De nieuwe seismische dreigingskaart van het KNMI geeft geen aanleiding om de prioriteringssysteem van NCG te wijzigen. Het werkgebied voor de gebiedsgerichte aanpak blijft het kerngebied: het gebied binnen de 0,2g pga-contour, zoals opgenomen in de seismische dreigingskaart van het KNMI van 2015. Hierop is één uitzondering: het gebied met een verwachte grondversnelling hoger dan 0,2g pga wordt toegevoegd aan het kerngebied en daarmee ook aan het werkgebied voor de eerste vijf jaar. Het betreft het gebied tussen Noordbroek

en Schildwolde. Binnen deze contour staan zeer weinig gebouwen, waarmee de voortgang van de inspecties in de overige gebieden binnen het kerngebied niet wordt vertraagd.



Figuur 6: Uitbreiding kerngebied

2.3 Invulling Inspectie & Engineering Programma 2018

Het aanwijzen van de volgende nieuwe gebieden waar het streven is om in 2018 te starten met de inspecties: Garrelsweer, Wirdum, Zeerijp, Steendam, Tjamsweer (Appingedam), Tuikwerd (Delfzijl), Oranjobuurt (Uithuizermeeden), Luddeweer, Lageland (Slochteren), Lageland (Groningen), Hellingum, Woudbloem, Scharmer en Noordbroek.

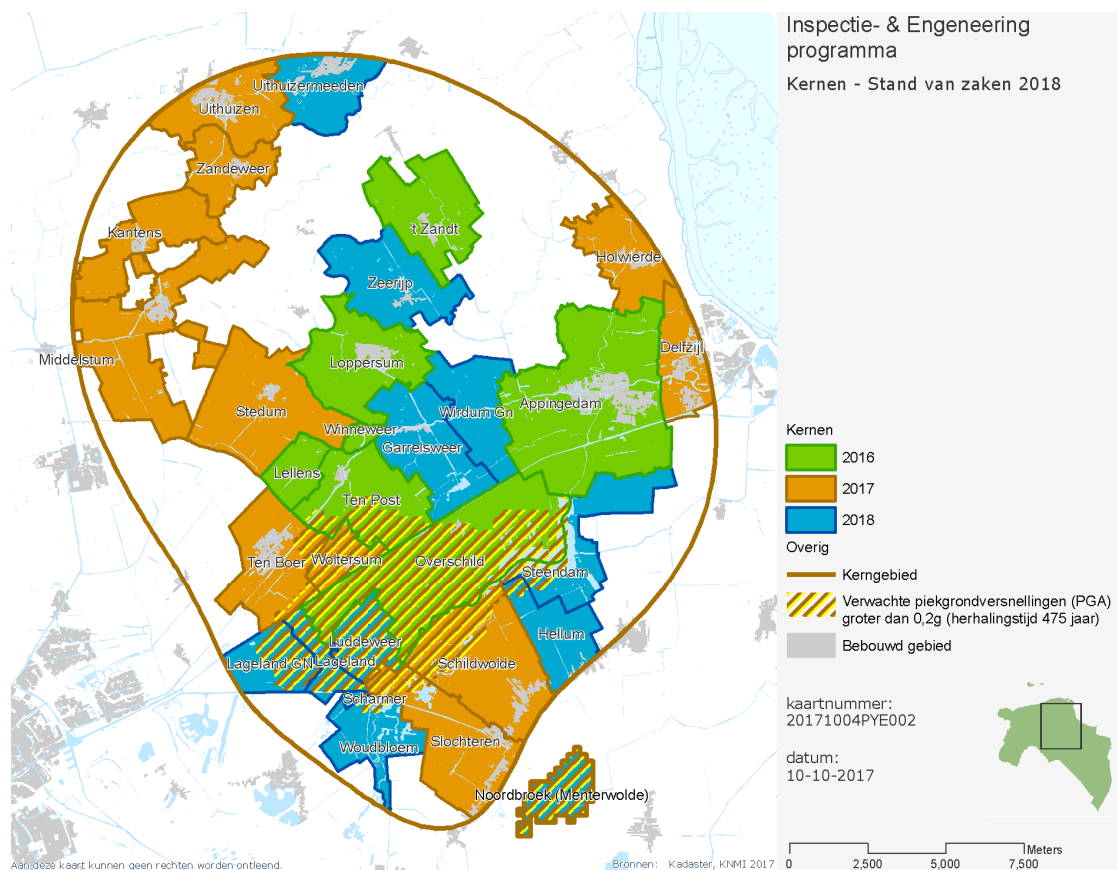
Het Inspectie & Engineering Programma met daarin circa 1.250 adressen voor het eerste kwartaal van 2018 starten.

De uitgangspunten en nieuwe inzichten leiden tot de aanwijzing van (delen van) de volgende nieuwe kernen voor het Inspectie & Engineering Programma voor 2018:

Garrelsweer, Wirdum, Zeerijp, Steendam, Tjamsweer (Appingedam), Tuikwerd (Delfzijl), Oranjobuurt (Uithuizermeeden), Luddeweer, Lageland (Slochteren), Lageland (Groningen), Hellingum, Woudbloem, Scharmer en Noordbroek. In deze gebieden starten we in 2018 met het inspecteren van gebouwen.

In het Inspectie & Engineering Programma zijn voor het eerste kwartaal van 2018 grondgebonden woningen en overige gebouwen met verblijfsfunctie opgenomen voor circa 25 procent van de capaciteit.

Als besloten wordt om het aantal inspecties te verlagen (zie paragraaf 2.1), dan kan dit als gevolg hebben dat niet in alle genoemde kernen in 2018 gestart wordt met inspecteren.



Figuur 7: Kernen voor het Inspectie & Engineering Programma 2016-2018

De ambitie is dat de doorlooptijd na het uitvoeren van een inspectie tot het opleveren van een versterkingsadvies maximaal twaalf maanden bedraagt. Is er sprake van meerdere identieke woningen of meerdere woningen in een gebouw? Dan wordt gerekend vanaf het moment van de laatste inspectie, omdat dan pas gestart wordt met de engineering.

Daarnaast is de ambitie dat de doorlooptijd na oplevering van een versterkingsadvies tot start van de uitvoering van de versterkingsmaatregelen

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Ons kenmerk
NCG / 17197479

maximaal twaalf maanden bedraagt. Uiteraard na een zorgvuldig communicatietraject met de eigenaar en/of bewoner. Indien er meerdere woningen in een gebied moeten worden versterkt, zal de uitvoering gefaseerd worden. Want niet alles in de uitvoering kan gelijktijdig worden aangepakt. Daarmee zou het gebied onleefbaar worden. De uitvoeringstijd wordt echter wel zo kort mogelijk gehouden en zal nooit langer dan vijf jaar duren. Als er sprake is van het alternatief van sloop-nieuwbouw geldt er een langere voorbereidingstijd. De ambitie is dan een maximale doorlooptijd van achttien maanden.

Parallel aan dit traject, zullen gemeenten moeten voorsorteren op de uitkomsten van het Inspectie & Engineering Programma waar het gaat om de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige aspecten.

3 Aanvullende ondersteuning

De gemeenten in de kern van het gebied worden geconfronteerd met extra kosten die gekoppeld zijn aan de versterkingsoperatie (versterking en inspectie). Die kosten gaan de mogelijkheden van de gemeenten te boven. Daarom is er al een bijdrage van de NCG aan de gemeenten in de vorm van een lumpsumuitkering. De versterkingsplannen zijn zodanig, dat de gemeenten ruimtelijke en stedenbouwkundige afwegingen moeten maken en dat vaak ook de openbare ruimte in het geding komt. De schaal en ontijdigheid waarmee dit zich voordoet, gaat de spankracht van die gemeenten te boven.

Tot er afspraken zijn over de invulling van het regeerakkoord over bijdragen aan gemeenten, zullen er middelen gevonden moeten worden in de begroting van NCG voor aanvullende lumpsumbijdragen voor de werkzaamheden die gemeenten moeten verrichten, inclusief sociaal-maatschappelijke ondersteuning van haar bewoners en de ruimtelijke ordeningstaak.

Uit de ervaringen en uit verschillende onderzoeken is voorts gebleken dat er sprake is van een grote sociale impact. De gemeenten Loppersum en Appingedam hebben hiervoor aandacht gevraagd. Dit moet in de aanpak tot uitdrukking komen (bewonersbegeleiding). Ook is vastgesteld dat er een grote extra vraag zichtbaar wordt naar vormen van sociale ondersteuning. Alle gemeenten hebben kenbaar gemaakt dat over de extra inzet van de gemeenten structureel afspraken gemaakt moeten worden. Het gesprek daarover moet echter nog plaatsvinden. In afwachting daarvan zal NCG binnen de financiële kaders van de NCG-begroting zorgen voor een aanvullende lumpsumbijdrage.

Deze extra inzet is tijdelijk en laat de gesprekken over de structurele invulling tussen rijk, provincie en gemeenten onverlet. Hiermee wordt dus niet vooruitgelopen. Bovendien moet de versterkingsoperatie voortgaan en zijn deze tijdelijke afspraken met de betrokken gemeenten onontkoombaar.

De middelen uit de begroting van NCG die worden ingezet om voor de korte termijn tijdelijke overbrugging te vinden voor een bijdrage aan verduurzamen en de lumpsum aan gemeenten moeten gecompenseerd worden als onderdeel van de invulling van het regeerakkoord.

Bijlage II: Kaders Uitvoering Versterken

1. Algemeen

In het Meerjarenprogramma 'Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen 2017-2012' (MJP) en het addendum daarop van 30 juni 2017 is beschreven op welke wijze met de versterkingsopgave wordt omgegaan. In het MJP is vastgelegd dat er binnen vijf jaar voor 22.000 grondgebonden woningen (CC1B) en 1.500 andere gebouwen (CC2/CC3) in de kern van het risicogebied beoordeeld moet worden of deze voldoen aan de vastgestelde veiligheidsnorm 10-5.⁴

Deze notitie geeft een beschrijving van de afspraken die er tussen NCG en NAM zijn gemaakt over de doelstelling, rolverdeling, de financiële kaders, het toepassen van alternatieven en verantwoordelijkheden.

Doelstelling versterkingsopgave

Inwoners van Groningen moeten net zo veilig kunnen leven en wonen als inwoners in de rest van Nederland. Het doel van de versterkingsopgave is om een situatie te bereiken dat alle gebouwen in het risicogebied voldoen aan de hierboven genoemde veiligheidsnorm zoals deze in het MJP is vastgelegd.⁵

Maatregel om doelstelling te bereiken

Wanneer een gebouw niet voldoet aan de veiligheidsnorm, moeten er maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat dit wel het geval is. Hoofregel is dat dit zal plaatsvinden door het gebouw bouwkundig te versterken.

Reikwijdte afwegingskader

Dit afwegingskader is van toepassing op het versterkingsprogramma onder regie van NCG voor de hierna vastgestelde duur. Daaronder zijn begrepen het inspectieprogramma 2016 en de daaruit volgende versterkingsadviezen; zolang de evaluatie nog niet is afgerond, in elk geval het inspectieprogramma 2017 tot en met 2019 en de daaruit volgende versterkingsadviezen; de projecten Eigen Initiatief en Versterken op Bestelling, tenzij in het kader van die projecten eerdere afspraken gemaakt zijn die moeten worden nagekomen.

⁴ In Nederland worden normen gehanteerd voor hoe sterk een huis moet zijn. De sterkte van een huis wordt gebaseerd op de kans op overlijden van de bewoners. De gehanteerde norm voor nieuwbouw in Nederland is een kans op overlijden van 1 op 100.000 per jaar (10-5). In het MJP is vastgelegd dat een gebouw versterkt moet worden als deze niet aan de norm 10-5 voldoet.

⁵ In het MJP is de beleidskeuze gemaakt dat de opgave buiten de kern van het risicogebied zo snel mogelijk, maar pas na afronding van inspectie en beoordeling van de opgave binnen de 0,2 PGA-contour, wordt opgepakt. Tenzij nieuwe inzichten ten aanzien van risico's noodzaken dat hier tussentijds moet worden begonnen. Het werkingsgebied van dit afwegingskader is van toepassing op het volledige risicogebied.

De eerder gemaakte afspraken tussen NCG en NAM over Heft in eigen Hand, Opwierde Zuid (Appingedam) en 't Zandt en de eerste negen dorpshuizen staan vast en worden niet aangepast op basis van deze notitie.

2. Evaluatie

1. De evaluatie van dit afwegingskader zal starten op het moment dat van Opwierde Zuid (Appingedam), Ten Post, Ten Boer en Overschild de gebiedsversterkingsplannen zijn vastgesteld door de NCG en in ieder geval binnen twee jaar nadat dit afwegingskader definitief is vastgesteld. De evaluatie staat de uitvoering van de hiervoor genoemde gebiedsversterkingsplannen niet in de weg voor zover zij al zijn vastgesteld, tenzij partijen anders afspreken. Van belang is dat er voor de evaluatie gebouwen op norm zijn gebracht met een voldoende spreiding over het gebied en met verschillende typologie. In deze aantallen worden de eventuele alternatieve opties (sloop/nieuwbouw en koop/sloop) meegeteld⁶;
2. Doel van de evaluatie is om te beoordelen of het afwegingskader werkt, te bezien of het afwegingskader voortgezet kan worden dan wel in hoeverre het afwegingskader aanpassing behoeft om de versterking en de uitvoering daarvan te verbeteren op basis van de ervaringen die daarmee in de praktijk zijn opgedaan en de lessen die daaruit zijn geleerd. Aandachtspunten bij de evaluatie zijn in ieder geval impact voor de bewoner, technische leerpunten, beleidsmatige leerpunten, voortgang, doelmatigheid, doeltreffendheid, consistentie en kosten van de versterking en de uitvoering daarvan. De uitkomsten en eventuele aanpassing van het afwegingskader worden door partijen schriftelijk vastgelegd;
3. Partijen zullen zich bij de evaluatie laten bijstaan door een externe en onafhankelijke deskundige;
4. De evaluatie zal binnen twee maanden na de start worden afgerond, tenzij partijen in onderling overleg besluiten de evaluatieperiode te verlengen;
5. Het afwegingskader zoals vastgelegd in deze notitie blijft van kracht totdat de evaluatieperiode is beëindigd;
6. Als de evaluatie tot aanpassingen noopt, betekent dit dat de aanpassingen worden doorgevoerd op nog niet goedgekeurde gebiedsversterkingsplannen in nieuwe coherente gebieden. Indien deze concept-gebiedsversterkingsplannen onderdeel zijn van een groter geheel wordt door NCG getoetst en inzichtelijk gemaakt of toepassing van aanpassingen naar aanleiding van de evaluatie zou kunnen leiden tot moeilijk verklaarbare verschillen en als deze er zijn, wordt door NCG bekeken of en

⁶ De Staat heeft aangekondigd dat er een fonds voor schade-afhandeling in Groningen wordt ingesteld. Op dit moment zijn er geen verdere details bekend over de reikwijdte van dit fonds. Wanneer er een fonds komt, kan ook een evaluatie van deze kaders plaatsvinden als één van de partijen dit zou wensen (conform punt 2 onder evaluatie).

in welke vorm deze kunnen worden overbrugd, zoveel mogelijk binnen het gewijzigde afwegingskader.

3. Rolverdeling bij bouwkundig versterken van gebouwen

Bij de bouwkundige versterking hebben NCG, NAM en Centrum Veilig Wonen (CVW) een rol. Die rolverdeling luidt (in processuele volgorde) als volgt:

Algemeen

1. NCG voert de regie over de versterkingsopgave. CVW voert de versterkingsopgave uit. NAM stelt het CVW in staat om onder regie van NCG de taken uit te voeren die voor de versterkingsopgave noodzakelijk zijn. NAM is aansprakelijk voor de kosten van versterking van gebouwen, alsmede de kosten die daarmee samenhangen;
2. Voor de toepassing van de aansturing van NCG jegens CVW is het nodig dat er een contractuele regeling tot stand komt. Partijen streven naar het zo spoedig mogelijk afronden van de onderhandelingen over NAM op Afstand (NOA). Tot die tijd worden de Samenwerkingsafspraken tussen NCG en NAM van maart 2016 aangevuld met dit afwegingskader;
3. NCG bepaalt de prioritering en stelt het Inspectie en Engineeringprogramma gebiedsgericht vast, op basis van de procedure zoals vastgelegd in het MJP. Om de versterking goed in uitvoering te kunnen nemen, is het nodig om de versterkingsadviezen in stedenbouwkundige eenheden, ruimtelijke eenheden of coherente delen gelijktijdig af te ronden, in plaats van op typologie verspreid over het gebied. NCG stelt bij het vaststellen van de adressenlijst voor het Inspectie en Engineering programma deze coherente gebieden vast;
4. De op het tijdstip van de aanvang van inspectie van een gebouw meest recente groene of witte versie van de NPR 9998 geldt als uitgangspunt voor de technische beoordeling of een gebouw voldoet aan de in de aanhef omschreven veiligheidsnorm en eventuele noodzakelijke maatregelen om een gebouw op norm te krijgen, zoals in de hierna volgende punten uitgewerkt;
5. Voor de adressenlijsten die zijn vastgesteld in het MJP 2016 en 2017 (Q1Q2) betekent dit dat de NPR 9998:2015 beleidsmatig van toepassing is verklaard. Met ingang van 1 juli 2017 wordt de NPR 9998:2017 toegepast voor de inspecties en engineering in Q3 en Q4 2017. NCG bevestigt daarnaast dat ze voornemens is – ondanks de eerdere besluitvorming over het addendum op het MJP in juli van dit jaar – Woltersum en de nieuwbouwwijk in Ten Post 1a te engineeren conform de NPR 9998:2017. Voor de overige gebieden geldt dat dit leidt tot vertraging en onhanteerbare verschillen binnen de gebieden;
6. In het geval dat op de ijkmomenten (1 juli en 1 januari) een nieuwere versie van de NPR beschikbaar is, zal de NCG bezien of het zinvol en mogelijk is die nieuwste inzichten te betrekken bij de versterkingsadviezen die dan nog niet definitief zijn;

7. Er wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijk afstemming tussen de uitvoering van inspectie- en engineeringswerkzaamheden en de daaropvolgende uitvoering van versterkingswerkzaamheden. In het geval toch vertraging van meer dan een jaar ontstaat of wordt verwacht tussen het moment van oplevering van het versterkingsadvies en de start van de uitvoering van eventueel noodzakelijke versterkingsmaatregelen (alternatieven daaronder begrepen), zal de NCG bezien of het zinvol en mogelijk is de meest recente inzichten op de betreffende woning toe te passen. Zwaarwegende belangen die daarbij zullen worden meegewogen zijn het waarborgen van de veiligheid van de bewoner/eigenaar, de naleving van reeds met een bewoner/eigenaar op basis van dit afwegingskader gemaakte afspraken, overlast voor de bewoner/eigenaar, de voortgang van de versterkingsopgave en de efficiënte inzet van inspectie- en engineeringcapaciteit;
8. De NCG geeft jaarlijks opdracht aan het KNMI te beoordelen of de seismische hazardkaart aanpassing behoeft op basis van gewijzigde inzichten, en wanneer dit nodig blijkt de aanpassing uit te voeren. Voor 2017 is dit reeds gebeurd;
9. De NCG geeft in 2017 en in opvolgende jaren opdracht aan NEN om te beoordelen of er reden is de normering te actualiseren als de seismische hazardkaart is aangepast of als er andere gewijzigde inzichten zijn die hiertoe aanleiding geven;
10. Onderzoek, praktijkervaringen en vraagpunten die door NEN moeten worden beoordeeld kunnen door rijk, provincie, gemeenten, maatschappelijke organisaties, CVW en NAM worden aangedragen en door NCG aan de NEN ter beschikking worden gesteld om de beoordeling onder 9 te laten uitvoeren;
11. NCG komt op basis van de beoordeling van NEN tot een prioritering, tijdspad en financiering van eventuele te beantwoorden vragen die kunnen leiden tot aanpassing van de NPR;
12. Rijk, provincie, gemeenten, maatschappelijke organisaties, CVW en NAM worden geïnformeerd over het voornemen om de opdracht te verlenen aan de NEN en – indien van toepassing – de verleende opdracht;
13. NCG initieert in 2017 voorbereidende activiteiten om te komen tot een expertsysteem. Het ontwikkelde materiaal van Calvi en BICL worden daarvoor benut. Doel is om rond de zomer 2018 een eerste pilot te doen met het expertsysteem, waarbij zowel het Deskundigen Oordeel als vroegtijdig uitsluiten van woningen die op norm zijn onderdeel kunnen zijn van de pilot;
14. NAM verklaart zich bereid om een verzoek van NCG om een (financiële) bijdrage te leveren aan de onderzoeken die nodig zijn voor actualisatie en verbetering van de norm in overweging te nemen;

Individuele gebouwen

15. CVW zorgt op basis van de prioritering van NCG voor inspectie en engineering van de gebouwen om vast te stellen of deze voldoen aan de veiligheidsnorm. CVW adviseert NCG hier over door middel van een sterkteberekening. De door NCG vastgelegde stedenbouwkundige eenheden, ruimtelijke eenheden of coherente delen vormen voor CVW de basis voor de planning van de oplevering van de versterkingsadviezen en - van daaruit terugrekenend - de planning van inspectie en engineering;
16. Indien een gebouw niet voldoet aan de veiligheidsnorm levert CVW vervolgens aan NCG een versterkingsadvies (a) en een kostenraming van de maatregelen (b) om het gebouw op norm te brengen;

Ad a Versterkingsadvies

17. Het versterkingsadvies vermeldt in ieder geval de maatregelen die noodzakelijk zijn om het gebouw aan de veiligheidsnorm te laten voldoen inclusief het wegnemen van constructieve schades. Daarnaast wordt er door CVW gelijktijdig per individueel gebouw een bewonersvriendelijk versterkingsadvies aan NCG geleverd. In het versterkingsadvies maakt CVW tevens inzichtelijk welke afwegingen zijn gemaakt om tot de geadviseerde versterkingsmaatregelen te komen. Indien alternatieve versterkingsmaatregelen mogelijk zijn, worden deze opgenomen in het versterkingsadvies;

Ad b Kostenraming

18. Voor ieder individueel gebouw levert CVW aan NCG een kostenraming. De kostenraming in het versterkingsadvies vermeldt de investeringskosten per gebouw. De kostenraming in het versterkingsadvies omvat tien procent aan onvoorziene posten inclusief BTW. Onder investeringskosten wordt verstaan het totaal van:
 - de kosten van de te nemen bouwkundige maatregelen;
 - de bijkomende bouwkosten (zoals bodemonderzoek, asbestsanering, leges, etc.);
 - en overige bijkomende kosten die gemaakt moeten worden om de versterking mogelijk te maken (zoals de kosten van vervangende woonruimte (wisselwoningen), verhuis- en schoonmaakkosten, etc.);
19. NCG zorgt voor een onafhankelijke validatie van iedere sterkteberekening en technisch versterkingsadvies. NCG kan besluiten geen of een beperktere validatie uit te voeren als een (volledige) validatie niet nodig is of slechts beperkte toegevoegde waarde heeft in het licht van eerder door NCG uitgevoerde validaties met betrekking tot woningen met in voldoende mate vergelijkbare typologieën. De uitkomsten van de onafhankelijke validatie zullen worden meegenomen in de sterkteberekeningen en/of versterkingsadviezen;

20. De kostenramingen bij de versterkingsadviezen laat CVW steekproefsgewijs controleren op juistheid en kwaliteit door externe kostendeskundigen, ter ondersteuning van het goedkeuringsproces. De uitkomsten worden besproken in de reguliere kwartaalgesprekken en (indien uitgevoerd) gedeeld bij de voorlopige begroting die NCG indient bij NAM;
21. NCG bespreekt het versterkingsadvies en de daarbij behorende opties na validatie met de eigenaars en/of gebruikers. Hierbij worden ook eventuele aanvullende eigen wensen van de eigenaars (koppelkansen) besproken en betrokken. Tevens wordt de visie op het gebied (denk aan gemeentelijk beleid, beeldbepalend vastgoed etc.) besproken. NCG voert regie over de gesprekken, CVW is aanwezig voor technische ondersteuning;
22. De bewoner zal geen deelgenoot worden gemaakt van de financiële parameters ter voorkoming van marktverstoring, tenzij dit nodig is om tot een oplossing te kunnen komen bijvoorbeeld indien een eigenaar bij beperkte versterking wil bij financieren tot sloop/nieuwbouw;
23. NCG – geadviseerd door CVW - komt in samenspraak met de eigenaars of gebruikers en op basis van dit afwegingskader versterken tot een definitief ontwerp (DO) met demarcatie en allocatie van middelen en wellicht allocatie van de kosten van uitvoering als ook andere partijen gaan uitvoeren. Passende afspraken over tijdelijke voorzieningen maken hiervan onderdeel uit;
24. De eigenaar tekent voor akkoord op het DO en overhandigt een bewijs dat financiering van koppelkansen is gedekt. De eigenaar is verantwoordelijk voor de afstemming met eventuele huurder en/of gebruikers;

Gebiedsversterkingsplan

25. Alle DO's (inclusief de versterkingsadviezen) worden opgenomen in een gebiedsversterkingsplan (GVP) van NCG. NCG maakt in het GVP inzichtelijk dat de gebouwen na uitvoering van versterkingswerkzaamheden voldoen aan de norm;
26. NCG laat een onafhankelijke partij toetsen of het GVP voldoet aan dit afwegingskader versterken, de Samenwerkingsafspraken en/of NOA en eventuele aanvullende afspraken tussen NCG en NAM;
27. NCG legt vervolgens het GVP voor advies voor aan de lokale stuurgroep;
28. De NCG legt het GVP inclusief de bijbehorende budget- en kostenallocatie en de uitkomst van de toets als bedoeld onder (27) – conform de huidige Samenwerkingsafspraken en/of NOA - voor aan NAM ter goedkeuring;
29. NCG stelt vervolgens het GVP vast;
30. Besluitvorming over collectieve koppelkansen, benodigde ruimtelijke kaders of eventueel mandaat voor college van B&W door gemeenteraad vanuit gemeente of corporaties worden door deze partijen, nadat lokale stuurgroep akkoord heeft gegeven in eigen gremia, ter besluitvorming voorgelegd;

Uitvoering

31. CVW krijgt de opdracht om onder regie van NCG tot uitvoering over te gaan van het GVP, waarna aanbesteding etc. volgt;
32. Er bestaat de mogelijkheid om – indien dit praktisch en op grond van de BTW wetgeving mogelijk is – nieuwbouwwerkzaamheden rechtstreeks aan aannemers te gunnen. Dit gebeurt in overleg met NAM;
33. De versterkingsmaatregelen worden uitgevoerd conform vigerende wet- en regelgeving waar de vergunningaanvraag aan moet voldoen;
34. CVW rapporteert aan NCG over de voortgang van de uitvoering. Deze rapportage wordt door NCG ook ter beschikking gesteld aan NAM;
35. CVW zal een onafhankelijke deskundige na voltooiing van de uitvoering van een gebiedsversterkingsplan laten toetsen of de uitvoering van het gebiedsversterkingsplan heeft plaatsgevonden binnen de daarvoor vastgestelde kaders. De verklaring van deze onafhankelijke deskundige zal door CVW aan NCG worden verstrekt. Deze verklaring wordt door NCG ook ter beschikking gesteld aan NAM. Uitkomsten hiervan worden meegenomen in de kwartaalgesprekken tussen NAM en NCG;
36. NCG heeft opdracht gegeven voor een marktconsultatie om te komen tot een inzicht in de marktcapaciteit voor inspectie- en engineering, uitvoering en de optimale en innovatieve marktbenadering. Tevens wordt een audit uitgevoerd om de inzet van inspectie- en engineeringcapaciteit te vergroten en op korte termijn het Deskundigen Oordeel in te kunnen voeren. Daarbij is alles er op gericht om de tijd tussen inspectie en engineering en de start van de uitvoering zo kort mogelijk te houden. De uitkomst van de consultatie en de eventuele bottlenecks in de gehele keten van inspectie, planproces inclusief vergunningen en planvoorbereiding tot start uitvoering worden betrokken bij de vraag in welke omvang het jaarlijkse inspectie- en engineeringprogramma kan worden uitgevoerd, zodat vooraf een reële planning van inspectie tot start uitvoering kan worden gehanteerd.

4. Financieel afwegingskader bij bouwkundig versterken

Bij de bouwkundige versterking hebben NCG en NAM het volgende financiële afwegingskader afgesproken:

Algemeen

1. NAM draagt op grond van de toepassing van dit afwegingskader de kosten van bouwkundige versterking tot aan de norm ongeacht de bouwkundige staat van het gebouw;
2. Als de investeringskosten meer dan 150 procent van de herbouwwaarde bedragen, dan treden partijen in overleg om een maatwerkoplossing te zoeken om de kosten binnen de bandbreedte van 150 procent van de herbouwwaarde te houden en anderszins binnen het begroting zoals dat wordt vastgelegd onder de punten 10 en verder;
3. De NCG zal aan NAM kosten alloceren die redelijkerwijs noodzakelijk, gerechtvaardigd en/of doelmatig zijn om de versterking uit te voeren. Het budget mag alleen gebruikt worden om invulling te geven aan de verantwoordelijkheid/zorgplicht en aansprakelijkheid van NAM;
4. De eigenaar (altijd in overleg met gebruiker als dat een andere partij is dan de eigenaar) bepaalt, in gesprek met NCG, of deze zijn gebouw bouwkundig wil versterken of (indien van toepassing) kiest voor een alternatieve optie zoals (maar niet limitatief) verkoop van de woning, sloop/nieuwbouw op dezelfde locatie of sloop/nieuwbouw op een andere locatie. Uitgangspunt voor deze aanpak betreft de wettelijke kaders waaronder het bouwbesluit en gemeentelijke toezicht en handhavingbeleid;
5. In geval van bouwkundig versterken zijn eventuele meerkosten voor rekening en risico van NAM, indien deze kosten betrekking hebben op de versterking en als deze activiteiten uitgevoerd worden onder regie van de NCG. In het geval van minderkosten, vloeit het restant van het budget terug naar NAM;
6. De eigenaar betaalt geen eigen bijdrage bij bouwkundig versterken of waardevermeerdering door bouwkundig versterken;
7. In geval van een alternatief voor bouwkundig versterken geldt het bepaalde onder 'Alternatieven voor bouwkundig versterken'.
8. Uitgangspunt is dat gemeentelijke- en rijksmonumenten in stand worden gehouden waardoor sloop/nieuwbouw en koop/sloop in deze gevallen geen optie is om een eventueel veiligheidsrisico weg te nemen;
9. De afweging of een karakteristiek gebouw in aanmerking komt voor sloop/nieuwbouw is pas aan de orde indien de kosten van de versterking hoger zijn dan 150 procent van de herbouwwaarde van het pand. Voor beeldbepalende gebouwen is sloop/nieuwbouw aan de orde als de kosten voor versterking hoger zijn dan 100 procent van de herbouwwaarde. De provincie heeft via de Provinciale Omgevingsverordening (POV) een beschermingsregeling opgenomen om sloop van beeldbepalende en karakteristieke panden te voorkomen. Zolang deze panden niet van

bescherming zijn voorzien via de gemeentelijke bestemmingsplannen zal de POV van kracht zijn;

Vaststellen budget en uitbetalen

10. Op basis van de bij het versterkingsadvies opgeleverde kostenraming door CVW (conform punt 18 onder rolverdeling) wordt een budgetvoorstel gemaakt door NCG in de vorm van een voorlopige begroting. Hierin worden de versterkingskosten begroot op basis van de som van de versterkingsadviezen die zullen worden meegenomen in het (concept) GVP (p x q);
11. NAM stelt aanvullend per gebiedsversterkingsplan een discretionair budget van vijf procent van deze voorlopige begroting beschikbaar, dat de NCG indien nodig kan aanwenden⁷;
12. NAM geeft uiterlijk binnen 21 dagen na ontvangst van de voorlopige begroting akkoord aan NCG om binnen deze afwegingskaders concrete afspraken te maken die worden uitgewerkt in een uitgewerkt GVP. NAM geeft de garantie dat het budget van de voorlopige begroting beschikbaar is voor NCG, vermeerderd met de vijf procent discretionaire marge;
13. De goedkeuring van de voorlopige begroting door NAM is gebaseerd op het volgende:
 - a. Wegnemen van een veiligheidsrisico op basis van de NPR;
 - b. Aantal huizen (q);
 - c. Onafhankelijke toetsing VA (representatieve steekproef), op technische inhoud en de totale kosten (p);
14. Op basis van deze goedkeuring kan NCG daarna gesprekken met bewoners aanvangen ('point of no return') waarbij de punten 5 t/m 7 onder 3. Rolverdeling algemeen in aanmerking worden genomen en de werkzaamheden zo spoedig mogelijk zullen worden aangevangen. Essentieel is dat NAM snel reageert, zodat het proces geen vertraging oploopt;
15. Na de gesprekken met de bewoners maakt NCG een definitief project- en budgetvoorstel middels een gebiedsversterkingsplan. Deze begroting is gebaseerd op de daadwerkelijke kosten die zullen worden gemaakt;
16. NAM zal het gebiedsversterkingsplan met bijbehorende budgetvoorstel binnen 21 dagen goedkeuren als dit binnen de grenzen van de voorlopige begroting blijft en het gebiedsversterkingsplan voor het overige voldoet aan de afspraken zoals vastgelegd in dit afwegingskader;
17. NAM zal – indien nodig voor bijvoorbeeld een overeenkomst met bewoners – delen van de voorlopige begroting beschikbaar stellen aan NCG nog

⁷ Dit bedrag is exclusief BTW voor zover de uitgave door CVW wordt gedaan en de BTW aftrekbaar is; voor overige uitgaven is het bedrag inclusief BTW. NCG dient achteraf inzichtelijk te maken hoe dit bedrag is aangewend, in het geval het bedrag besteed wordt aan dienstverlening door overheden, zal dit geschieden op basis van gespecificeerde rekeningen van deze overheidsinstellingen.

voordat de goedkeuring van het betreffende gebiedsversterkingsplan heeft plaatsgevonden, op voorwaarde dat de uitgaven vallen binnen de bandbreedte daarvan en punt 3 hiervoor;

18. Budgetten voor eventuele koppelkansen die door andere partijen worden gefinancierd worden door de andere partijen beschikbaar gesteld;
19. NAM zal de budgetten, zoals die definitief zijn vastgesteld op basis van de afwegingskaders en de procedure zoals vastgelegd in dit document, die voor haar rekening komen, beschikbaar stellen door middel van een of meer bouwdepots. Dat betekent dat NAM de budgetten ter beschikking stelt op een of meer speciaal voor uitsluitend dat doel geopende bankrekeningen. De wijze waarop de door NAM beschikbaar gestelde middelen worden beheerd, zal verder worden uitgewerkt. Als aanvullende garanties nodig en gerechtvaardigd zijn, zullen partijen over de mogelijkheden in overleg treden;

Kostenoverschrijding

20. Als de daadwerkelijke uitvoeringskosten (inclusief BTW) de geraamde kosten van een gebiedsversterkingsplan (inclusief BTW en exclusief de daarin opgenomen post onvoorziene kosten) met meer dan tien procent dreigen te overschrijden, meldt de NCG dit aan NAM en treedt de NCG zo spoedig mogelijk in overleg met CVW over de dreigende overschrijding, de oorzaak daarvan en maatregelen om de overschrijding te voorkomen of, als een overschrijding niet (meer) kan worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken;
21. Als de overschrijding meer dan vijftien procent bedraagt, wordt NAM door NCG geïnformeerd over de oorzaken van de geconstateerde overschrijdingen en zal de NCG met NAM in overleg treden over de in verband met deze overschrijding genomen en te nemen maatregelen.

5. Alternatieven voor bouwkundig versterken

Hoewel het uitgangspunt is dat gebouwen bouwkundig versterkt worden, zodanig dat zij voldoen aan de veiligheidsnorm, kunnen er situaties zijn waarbij er door NCG alternatieven kunnen worden besproken met de eigenaars en/of gebruikers. Partijen komen daarvoor de volgende uitgangspunten overeen:

Algemeen

1. De NCG zal alternatieven bespreken met de eigenaar / gebruiker als de geraamde investeringskosten (zoals beschreven onder punt 18 onder rolverdeling) inclusief BTW:
 - a) meer dan 150 procent van de economische waarde van het gebouw bedragen;
 - b) of groter zijn dan 100 procent van de herbouwwaarde (inclusief BTW);
 - c) of als er sprake is van koppelkansen, die alternatieven eerder in beeld brengen.

In plaats van bouwkundig versterken kan dan in samenspraak met de eigenaar / gebruiker worden besloten om een alternatief toe te passen, zoals sloop-nieuwbouw van het gebouw of koop van het gebouw met ondergrond. Deze percentages worden enkel gebruikt om het omslagpunt te bepalen wanneer andere oplossingen geboden kunnen worden door NCG. In het geval van de toepassing van optie (c) komen de kosten voor de koppelkansen voor rekening van de partij of partijen die de koppelkansen wensen te realiseren;

2. In alle gevallen blijft overeind, zoals in onderdeel 1 uitgewerkt, dat de eigenaar recht heeft op een veilig gebouw dat voldoet aan de veiligheidsnorm;

Sloop-nieuwbouw

3. Bij individuele huizen wordt het budget voor nieuwbouw bepaald op basis van herbouwwaarde⁸ van het oude huis (de kosten voor het realiseren van een vergelijkbare nieuwbouwwoning die voldoet aan de norm, met zoveel mogelijk dezelfde functionaliteit en afwerkingsniveau als het oude huis) mits binnen de voorlopige begroting (conform punt 10 financiële kader bij bouwkundig versterken);
4. Bij rijtjeshuizen geldt in aanvulling dat een uniforme en projectmatige aanpak wordt gehanteerd die is afgestemd tussen de betrokken huiseigenaren;
5. Het nieuwe huis wordt gerealiseerd binnen deze financiële kaders:
 - Als de huiseigenaar de nieuwbouw in eigen beheer uitvoert, komen kostenoverschrijdingen tijdens de uitvoering voor rekening van de huiseigenaar;
 - Als de huiseigenaar de nieuwbouw door CVW laat uitvoeren, komen kostenoverschrijdingen tijdens de uitvoering voor rekening van NAM.
6. De eigenaar betaalt geen eigen bijdrage bij achterstallig onderhoud of waardevermeerdering door nieuwbouw;
7. Om ongewenste verstoring van de woningmarkt te voorkomen wordt het begrip waardesprong gehanteerd. Van een woningmarkt verstorende waardesprong is sprake wanneer de versterkte woning verkocht wordt binnen een termijn van vijf jaar na de versterking en deze een waarde heeft boven de 110% (het verschil tussen de versterkte en niet-versterkte woning) in het verlengde van de waardesprong zoals dit is vastgelegd in het bestuursakkoord⁹;

⁸ De systematiek voor bepaling van de herbouwwaarde wordt separaat vastgelegd tussen NAM en NCG.

⁹ In het aanvullend bestuursakkoord van 2015 is door de overheden hierover opgenomen: "Bij verkoop van de woning betaalt de eigenaar het verschil terug uit de waardevermeerdering van de woning."

8. De eigenaar van de woning krijgt een meldingsplicht wanneer de waardesprong boven de 110% van de middels onafhankelijke en deskundige taxatie vastgestelde economische waarde van de woning voorafgaand aan de uitvoering van de versterkingsmaatregelen¹⁰;
9. Als de waardesprong boven de 110 % wordt het af te dragen deel van de waardesprong over 5 jaar verdeelt, van 75% in het eerste jaar naar 25% in het 5^e jaar;
10. Uitzondering voor de waardesprong is verkoop van de woning binnen vijf jaar in het geval van scheiding, overlijden, onteigening en eventuele bijzondere omstandigheden;
11. NAM betaalt – genormeerd – tijdelijke huisvesting en bijkomende kosten;
12. De nieuwbouwkeuze zal worden vastgelegd in een separate overeenkomst tussen NCG en de eigenaar. De overeenkomsten tussen de NCG en de eigenaar worden afgedekt door het bouwdepot dat NAM aan NCG beschikbaar stelt;
13. Bij een nieuwbouwkeuze mag aanspraak gemaakt worden op de nieuwbouwregeling tenzij al rekening is gehouden met de kosten van het op norm brengen van de nieuwe woning. Uitgangspunt is dat voor nieuwbouw integraal ontworpen wordt in lijn met de vigerende NPR;

Verkoop/opkoop

14. De eigenaar kan als laatste optie kiezen het gebouw niet te herbouwen maar te verkopen. Het gebouw met ondergrond wordt dan opgekocht door het woonbedrijf en de eigenaar ontvangt een bedrag op basis van de economische marktwaarde van het gebouw en ondergrond, eventueel te vermeerderen met een vergoeding van kosten in verband met de persoonlijke omstandigheden van de eigenaar.;
15. Het uitgangspunt hierbij is dat de eigenaar na verkoop gaat wonen in een woning op norm. Deze optie kan daarom alleen aangeboden worden als:
 - de eigenaar besluit zich buiten het aardbevingsgebied te huisvesten;
 - of de eigenaar verhuist naar een versterkte woning binnen het aardbevingsgebied, dan wel naar een woning waarvan het de verwachting is dat alleen kleine maatregelen nodig zijn om het op norm te krijgen;
 - na afstemming met de gemeente waar het gebouw staat blijkt dat sloop van het gebouw past binnen het beleid van de gemeente.
16. Na aankoop zal het woonbedrijf overgaan tot sloop en zal het perceel als bouwgrond op de markt worden aangeboden;

¹⁰ De ontwikkeling op de woningmarkt wordt gemonitord via de halfjaarlijkse rapporten van het CBS over de woningmarktontwikkeling in het Groningerveld. Waardevermindering als gevolg van gaswinning als ook waardesprong die voortvloeit uit maatregelen die door anderen dan NAM worden gefinancierd worden meegenomen in de taxatie.

17. Mocht de eigenaar kiezen voor nieuwbouw in de regio, kan deze aanspraak maken op de Nieuwbouwregeling van NAM.

6. Posities en verantwoordelijkheden bij bouwkundig versterken

1. In een overeenkomst tussen NCG en de eigenaar wordt vastgelegd wie welke (geplande) werkzaamheden uitvoert en kosten draagt (demarcatie en allocatie van kosten). De overeenkomsten tussen de NCG en de eigenaar worden afgedekt door de door NAM goedgekeurde voorlopige begroting. Dit wordt door NCG opgenomen in het projectplan, onderdeel van het GVP of in de overeenkomst met de bewoner in geval van Eigen Initiatief;
2. Indien niet geplande werkzaamheden ontstaan aan gebouwdelen als direct gevolg van versterkingsmaatregelen, maken de hiermee gemoeide kosten onderdeel uit van de versterkingskosten en worden deze door NAM gedragen en afgedekt door de door NAM goedgekeurde voorlopige begroting;
3. Indien niet geplande werkzaamheden ontstaan aan gebouwdelen als direct gevolg van koppelkansen/verbouwplannen, maken de hiermee gemoeide kosten geen onderdeel uit van de versterkingskosten en worden deze gedragen door de opdrachtgever van de koppelkansen/verbouwplannen;
4. De eigenaar draagt de risico's voor de externe financiering van zijn eigen verbouwingsplannen. Deze cofinanciering is onderdeel van het projectplan, op te nemen in het GVP of in de overeenkomst met de bewoner en NCG in geval van Eigen Initiatief;
5. NAM voorziet NCG van voldoende zekerheden op basis van de voorlopige begroting bij de versterkingsadviezen zodat NCG overeenkomsten kan aangaan om de uitvoering voor te bereiden en te realiseren;
6. In deze overeenkomsten is ruimte voor zelfwerkzaamheid van eigenaar en/of gebruiker, afstemming hierover vindt plaats tussen eigenaar/gebruiker en aannemer en daarnaast ruimte om panden door gemeenten, corporaties en het woonbedrijf aan te kopen;
7. De NCG kan de uitvoeringsorganisatie en derde partijen inzetten voor het ondersteunen en coördineren van koppelkansen die gerelateerd zijn aan de uitvoering van versterkingsmaatregelen met betrekking tot een gebouw (bijvoorbeeld engineering), mits de kosten voor het realiseren van de koppelkans(en) minder zijn dan 10 procent van de aannemingsom voor het betreffende gebouw (exclusief de kosten voor het realiseren van de koppelkans(en)). Hierdoor kan de uitvoeringsorganisatie blijven uitvoeren en zijn de uitvoeringskosten behorende bij deze koppelkansen voor rekening van NAM (bijvoorbeeld projectmanagement van de uitvoeringsorganisatie, engineering, etc.). Bij koppelkansen die meer bedragen dan 10 procent van de aannemingsom komen dus alle uitvoeringskosten boven 10 % hiervoor voor rekening van de partij die de koppelkans aanbiedt of wil realiseren.