

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Commissie Economische Zaken
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

referentie		plaats	Groningen
onderwerp	Aardbevingsproblematiek woningcorporaties	datum	31 augustus 2016

Aan de leden van de vaste commissie voor Economische Zaken,

Op 5 september bezoekt u Groningen, om achtergrondinformatie te verzamelen ten behoeve van het winningsbesluit. Terecht, want de gevolgen van de gaswinning hebben een grote impact op de Groninger gemeenschap. Tot dusver is veel aandacht gegaan naar de particuliere eigenaren en zijn wij als corporaties op de achtergrond gebleven. De reden daarvoor was dat wij eerst hebben geprobeerd om in een aantal dossiers, zoals schadeprotocol, versterken en verduurzamen, nieuwbouw, hoogbouw en dergelijke, tot een goede samenwerking te komen met alle betrokken partijen.

Corporaties hebben anders dan particulieren niet de keuze tussen investeren of vertrekken. Wij zijn gebonden aan ons werkgebied en zolang er mensen uit onze doelgroep in ons werkgebied willen wonen, zullen wij goede en betaalbare sociale huurwoningen aanbieden. Wij staan voor onze huurders. De gang van zaken rondom de aardbevingsproblematiek is nu echter zodanig dat het voor ons moeilijk is onze verantwoordelijkheid daarvoor op een goede manier te nemen. Wij willen u daar graag wat informatie over geven.

In het Groninger aardbevingsgebied wonen ruim 120.000 huurders in ongeveer 60.000 sociale huurwoningen van 13 woningcorporaties. Deze corporaties (Wierden en Borgen, Marenland, Lefier, Groninger Huis, Acantus, Nijestee, Patrimonium, de Huismeesters, Steelande Wonen, de Delthe, Uithuizer Woningbouw, Woonzorg Nederland en Wold en Waard) willen de veiligheid van hun huurders in het aardbevingsgebied waarborgen en (financiële) schade verhalen c.q. compensatie hebben voor (financiële) schade. De aardbevingsproblematiek staat anno 2016 nog steeds hoog op onze bestuurlijke agenda. Wij moeten constateren dat we met 150 woningversterkingen en duizenden herstelde schades, nog niet veel wijzer zijn. De bevoegde instanties laten onduidelijkheid bestaan over alle relevante vragen. Om een uitspraak te kunnen doen over de veiligheid van een woning in het aardbevingsgebied is duidelijkheid nodig op vijf punten: aardbevingen, veiligheid, versterken, geld en verantwoordelijkheid.

- Aardbevingen: Hoe beweegt de grond? De kennis van de groundbeweging neemt dagelijks toe en dat is goed. Maar nu lijkt het alsof het KNMI, de Nationaal Coördinator Groningen en de NAM elkaar via de pers bestrijden met pogingen de beeldvorming over de situatie te beïnvloeden, zoals recent rondom de contourenkaart. Dat is ongewenst. Bij de start van zijn aantreden beloofde de NCG ons rust op dit punt. Eens per jaar zou er een gemeenschappelijke basis worden vastgesteld. Dat is belangrijk, omdat feiten consequenties hebben: Woon ik veilig? Wordt er wel of niet vergoed? In welke mate moet er worden versterkt? *Wij pleiten er voor, dat een onafhankelijke partij (KNMI, SodM of NCG) in de positie komt om te kunnen zorgen voor een stabiel beeld, dat steeds minstens een jaar voor iedereen het vertrekpunt vormt, natuurlijk ook nieuwe feiten verzamelt, maar die pas weer gebruikt als opnieuw een beeld voor langere tijd kan worden vastgesteld.*
- Veiligheid: Wat doet die beweging met woningen? Ook de veiligheidsnormen zijn niet vastgesteld en veranderen regelmatig. Voor bestaande woningen, die niet worden verbouwd, is de Nationale Praktijkrichtlijn niet van toepassing. Voor hoogbouw, die zowel in de stad Groningen als in Hoogezand-Sappemeer veel staat, is helemaal geen veiligheidsnorm.

Daar komt bovenop, dat op dit moment moet worden getoetst aan de Nationale Praktijk Richtlijn met een meetinstrument, dat zo complex is, dat er wereldwijd slechts enkele bureaus in staat zijn deze uit te voeren, regionale constructeurs buitenspel worden gezet, wij onze investeringsplannen eerst in het Engels moeten laten vertalen, etc. Maar erger is nog, dat daardoor het doen van uitspraken over de veiligheid van woningen waar de NPR wel een norm voor stelt, wacht op schaarse top specialistische engineeringscapaciteit, die door de NCG wordt beheerd. Die start begrijpelijkerwijs in Loppersum, maar daardoor ligt de versterkingsactiviteit daarbuiten nu volledig stil, zonder dat duidelijk is of er later alsnog iets moet gebeuren. Reden voor corporaties om onderhoud en investeringen uit te stellen. *Wij pleiten dringend voor een eenduidige veiligheidsnorm, die zowel voor bestaande bouw als nieuwbouw geldt, en ons als corporaties in staat stelt om met normale constructeurs onze eigen analyses te laten maken, zoals dat ook bijvoorbeeld voor brandveiligheid kan. Wij denken, dat u daar als Kamer over gaat.*

- **Versterken:** Wat maakt die woningen weer veilig? Als gevolg van het ontbreken van heldere veiligheidsnormen, zijn discussies over de te treffen maatregelen onvermijdelijk. Over maatregelen moet eindeloos worden overlegd met meerdere instanties die elkaar de zwarte piet toespelen. In 2015 spraken we met minister Kamp af, dat we nog dat jaar 1650 woningen zouden laten versterken, verduurzamen en verbeteren. Daarvan zijn er nu zo'n 150 gedaan en wordt er gewerkt aan nog eens 375. Het idee was toen, dat deze 150 woningen een pilot zouden zijn, voor een grootschalige aanpak die daarna zou volgen. Er zal een evaluatie worden uitgevoerd om te beoordelen of dat wenselijk is. De eerste signalen: de bewoners zijn er blij mee, maar de kosten per woning zijn veel hoger dan het destijds afgesproken (al vrij hoge bedrag) en de versterkingsmaatregelen zijn naar het oordeel van NAM zwaarder dan nodig. Of de koppeling tussen versterken en verduurzamen ook bij een eventueel veel lichtere versterking nog logisch lijkt, zal onderdeel van de evaluatie zijn. De resterende 1100 woningen zullen afhankelijk van het evaluatieresultaat in ieder geval niet voor 2020 gereed zijn of helemaal niet meer worden versterkt. Voor nieuwbouw en renovaties moeten wij per project met de NAM onderhandelen, waardoor enorme vertragingen ontstaan en investeringen achter blijven. Vertraging die daardoor ontstaat, wordt niet vergoed. De NCG werkt aan een nieuwbouwregeling, maar er is nog geen enkel zicht op. *Wij pleiten dringend voor een duidelijke versterkingsregeling, met genormeerde bedragen per woning gedifferentieerd naar risicogebieden. Ook dat maakt het ons beter mogelijk de versterkingsopgave in ons strategisch voorraadbeleid op te nemen en onze verantwoordelijkheid te nemen voor de veiligheid en het woongenot en daar planmatig aan te werken, zoals we gewend zijn.*
- **Geld:** Het is evident, dat met de antwoorden op voorgaande vragen grote bedragen gepaard gaan. Die antwoorden bepalen mede of er op het Gronings gas nog winst gemaakt kan worden, of de belastingen omhoog moeten en ook wat er met onze financiële gezondheid als corporatie gebeurt of zelfs of de huren extra omhoog zouden moeten. De vraag wie het betaalt lijkt evident, maar is het blijkbaar niet. Wij hebben als corporaties altijd de positie ingenomen, dat we de aardbevingen in financiële zin weg zouden moeten kunnen denken: als er sprake is van financiële schade als gevolg van gaswinning zal de NAM die moeten vergoeden. Maar inmiddels hebben wij discussie met de NAM over de kosten van schadeafhandeling, over de verhouding van aardbeving gerelateerde en reguliere kosten bij renovaties, over verdragingskosten bij nieuwbouw en staan we zelfs voor de rechter over de vraag of de waardedaling wordt vergoed. De Autoriteit Woningcorporaties stuurde ons allen een brief waarin werd aangekondigd, dat zij het in ieder geval niet vertrouwen: er is sprake van extra toezichtmaatregelen om te beoordelen of de risico's niet toenemen. Vanwege alle onduidelijkheden hebben wij tot dusver de aardbevingen, na overleg met onze accountants, wel vermeld doch er is geen goede inschatting te maken. *Wij pleiten er dringend voor dat u zorgt voor zodanig heldere financiële regelingen, dat wij onze investeringen in versterking kunnen calculeren en daar zo nodig een voorziening voor kunnen treffen, met daar tegenover een (liefst even grote) vordering op NAM.*

- Verantwoordelijkheid: Wie beslist erover? Bij het ontbreken van duidelijke en transparante normen is de vraag wie beslist over de interpretatie van wat er wel is geregeld belangrijk. Over nieuwbouw praten we met de NAM, over het versterkingsprogramma met de NCG en over de versterkingspilot en de schades met het Centrum voor Veilig Wonen (CVW). De NAM heeft de beslissingsbevoegdheid over geld, de NCG ontbeert zowel bevoegdheden als budget en het CVW is zowel uitvoeringsorganisatie van de NAM, plaatsvervangend opdrachtgever voor de versterking van corporatiewoningen en toetsingsinstantie van de NCG. Onverenigbare verantwoordelijkheden, die ook veel maatschappelijke onrust verklaren. Intussen zijn en voelen wij ons bestuurlijk verantwoordelijk voor onze corporaties, dat wil zeggen voor de veiligheid van onze huurders, voor de kwaliteit van onze woningen en voor de financiële gezondheid van onze organisaties. *Wij pleiten er dringend voor, dat er voor wordt gezorgd, dat wij als corporaties onze verantwoordelijkheid kunnen nemen en verantwoord handelend kunnen optreden. Daarvoor zijn heldere normen en vergoedingen vereist.*

Alleen als op deze vijf punten duidelijkheid bestaat, kunnen wij onze verantwoordelijkheid nemen en actief investerings- en strategisch voorraadbeleid voeren. Nu dreigt het tegendeel: onderhoud en investeringen in renovaties moeten worden uitgesteld, omdat onduidelijkheid blijft bestaan. Dat kan niet veel langer duren zonder vervolgschades. Het zou toch hom of kuit moeten zijn: ofwel woningen zijn veilig, of er worden condities gecreëerd waaronder wij de versterking van onze woningen ter hand kunnen nemen. Wij staan er klaar voor en u kunt iets doen!

Met vriendelijke groet,

De C13-corporaties:

Wierden en Borgen, Marenland, Lefier, Groninger Huis, Acantus, Nijestee, Patrimonium,
de Huismeesters, Steelande Wonen, de Delthe, Uithuizer Woningbouw, Woonzorg
Nederland en Wold en Waard