

Dorpsbelangenwerkgroep Versterking Overschild

D. V.O.

NIEUWSBRIEF 2018.04

VERSTERKINGSCAFÉ

Zaterdag, 3 maart 2018 is het versterkingscafé van de DVO in De Pompel weer geopend vanaf 16.00 uur. Eenieder kan daar terecht om met elkaar van gedachten te wisselen over de gang van zaken rond de versterkingsoperatie en elkaar daarin te steunen. ***Dit is dé gelegenheid om nog eens na te praten over de avond met Winy Maas, afgelopen dinsdag!***

DORPSVERNIEUWING OVERSCHILD

De versterkingsoperatie zal ingrijpende gevolgen hebben voor Overschild en haar inwoners. Die gedachte begint nu wel zo langzamerhand bij iedereen post te vatten.

Afgelopen dinsdag (27/2) zijn we als dorpsbewoners voor de eerste maal bijeen geweest om met elkaar te praten over de toekomst van Overschild. De opkomst overtrof alle verwachtingen (bijna 200 inwoners bezochten De Pompel). De eerste resultaten van de enquête werden gepresenteerd. De respons op de enquête was eveneens overweldigend: 40%! Winy Maas presenteerde de eerste ideeën over hoe Overschild eruit zou kunnen zien. Wij kregen als bewoners vervolgens ruimschoots de gelegenheid om onze inbreng te leveren. De grootste uitdaging daarbij was om jezelf los te maken van de situatie op dit moment en vooral van beperkende gedachten over geld, tijd, regelgeving etc.. De reacties varieerden dan ook behoorlijk. Aan Winy Maas en zijn team nu de uitdaging om de opvattingen van de bewoners verder vorm te geven, zodat we op 20 maart a.s. opnieuw bij elkaar kunnen komen om samen een volgende stap te maken naar de toekomst van Overschild. Ook de derde bijeenkomst staat al in de boeken: 19 april a.s..

GAST AAN TAFEL

De DVO vergadert iedere maandagavond in De Pompel van 19.30 tot ca 22.00 uur. Wat wij allemaal bespreken is niet geheim. Dorpsgenoten die regulier lid willen worden van de werkgroep (DVO) zijn natuurlijk van harte welkom. Verwacht wordt dan wel regelmatige deelname en inzet voor het gehele dorp."

Iedere dorpsbewoner kan bij de vergadering als "gast-aan-tafel" aanschuiven. Als je dat wilt laat dit dan vooraf even weten via ons emailadres (versterkingoverschild@gmail.com). Aan het begin van de vergadering kan je dan vertellen wat je vraag of onderwerp is dat je wilt inbrengen. We bespreken dan met je hoe we dat in de agenda van die of een andere avond kunnen inpassen en of dat in een DVO vergadering gebeurt of in een andere bijeenkomst b.v. het versterkingscafé. Tijdens een DVO vergadering ben je als "gast-aan-tafel" eerder toevoerder dan lid. Wij zijn nieuwsgierig naar het onderwerp dat je wilt inbrengen.

BIJZONDERE ACTIE- EN STANDPUNTEN VAN DE DVO

Voortbordurend op ons Witboek Versterking Overschild (nog steeds te downloaden vanaf www.overschild.nu) heeft de DVO getracht om met de NCG in gesprek te komen over verschillende onderwerpen m.b.t. de versterking. Omdat tot nu toe dat overleg niet tot stand kwam heeft de DVO ten aanzien van bepaalde onderwerpen (net als in het Witboek) standpunten ingenomen en daar argumenten voor aangevoerd. Als bijlagen bij deze nieuwsbrief tref je deze uitwerkingen aan ter informatie. Ook kunnen ze je helpen om richting de medewerkers van de NCG je eigen standpunt te bepalen en ervoor te zorgen dat de versterking gaat op een manier die jou het beste past en niet alleen de NCG.

Met de Gemeente zijn we nog in gesprek over de architectenpoule, de tijdelijke huisvesting en de regelgeving (bestemmingsplan en Bouwbesluit). Zodra daar meer concrete feiten over te melden zijn nemen we die op in de Nieuwsbrief.

Als bijlagen bij deze Nieuwsbrief vind je de volgende documenten:

- DVO-standpunten over taxaties (update d.d. 22 februari 2018)
- DVO: over Dorpsvernieuwing Overschild (verzoek aan NCG om ècht overleg met DVO)

De DVO hoopt op vruchtbaar overleg over deze documenten en houd je op de hoogte van de uitkomsten.

STUT EN STEUN APPINGEDAM.

Naast het Sociaal team van gemeente Midden Groningen, kan je gratis en onafhankelijk steun krijgen van Stut en Steun. Stel u wilt graag ondersteuning bij de gesprekken met de bewonersbegeleiders van de NCG of iemand die aantekeningen maakt van gesprekken, dan kan je gebruik maken van Stut en Steun. Voor informatie zie hun website: www.stutensteun.nl

Stut-en-Steun, Spoorbaan 1, 9901 DD Appingedam
050 - 2112044

SOCIAALTEAM GEMEENTE MIDDEN-GRONINGEN

Uit persoonlijke verhalen blijkt hoe ingrijpend aardbevingen, of de dreiging hiervan, kunnen zijn in je dagelijks leven. Ondanks de Groningse nuchterheid kun je last hebben van stress, slapeloosheid of andere psychische klachten door aardbevingen of de dreiging daarvan.

Uit onderzoek blijkt dat mensen die meerdere keren te maken hebben (gehad) met schade aan hun huis veel vaker psychische problemen en stress-gerelateerde gezondheidsklachten hebben.

Voor sommige mensen geeft ook het traject van inspecties en eventuele versterking van woningen. Zoals bijvoorbeeld in Overschild of straks in Slochteren/Schildwolde veel stress.

Hulp hierbij vragen is nog niet zo vanzelfsprekend. Soms voel je schaamte, misschien omdat het nog niet altijd als probleem erkend wordt, waardoor je langer blijft rondlopen met je klachten.

Sinds kort kunt u voor een luisterend oor ook terecht bij het sociaal team Slochteren.

Er zijn daarvoor speciaal 2 mensen beschikbaar:

*Eef Goesten 06 30487356 eef.goesten@midden-groningen.nl
Erwin de Vries 06 51569063 erwin.devries@midden-groningen.nl*

Wilt u graag met hun in contact komen dan kunt u contact opnemen met desbetreffende persoon of het sociaal team: sociaalteam@slochteren.nl of op werkdagen bereikbaar tussen 9.00 en 12.00 uur bellen met sociaal team Slochteren: 0598 72 98 20 (doorkiesnummer 1).

AGENDA DVO

3 maart 16.00 Versterkingscafé in De Pompel

5 maart 19.30 Reguliere vergadering DVO

12 maart 19.30 Reguliere vergadering DVO

13 maart 15.00 Overleg Gemeente, NCG, DVO o.a. financiële kaders in beeld

17 maart 16.00 Versterkingscafé in De Pompel

19 maart 19.30 Reguliere vergadering DVO

20 maart Tweede zitting met Winy Maas (alleen voor inwoners Overschild!)

26 maart 19.30 uur Reguliere vergadering DVO

27 maart 15.00 Overleg Gemeente, NCG, DVO o.a. bodemgesteldheid en funderingen

19 april Derde zitting met Winy Maas (alleen voor inwoners Overschild!)

REACTIES

Wil je reageren op deze nieuwsbrief of iets anders kenbaar maken bij de DVO, stuur dan s.v.p. een email naar versterkingoverschild@gmail.com. Je kan natuurlijk ook het Versterkingscafé bezoeken of als "Gast-aan-tafel" aanschuiven bij de DVO vergadering.

Bijlage 1: DVO-standpunten over taxaties – update 22feb18

Twee typen taxaties worden verricht:

1. Taxatie huidige marktwaarde
2. Vaststelling herbouwkosten huidige woning

Waarom is taxatie (1) nodig?

1. Om het anti-speculatie beding handen en voeten te geven. Het anti-speculatiebeding is niet meer van deze tijd, het moet van tafel want het tast de beslissingsbevoegdheid van de bewoner/eigenaar aan. Het eigendomsrecht is het meestomvattend en meest verankerd recht in het Ned. Rechtssysteem. De noodzaak van taxatie, om deze reden, vervalt. Bewoners hebben de afgelopen jaren al klem gezeten wat betreft verkoop van hun woning. Er is bewezen waardedaling van woningen in het aardbevingsgebied waarvoor thans geen uitzicht is op toekenning van compensatie en waarvoor bewoners vermoedelijk nog jarenlang moeten procederen. Het is onmogelijk om een eventuele waardestijging vast te stellen op basis van de huidige marktwaarde van de woning, als de waardedaling niet wordt meegenomen. Bewoners zijn geen speculanten. Speculanten kunnen naar ons inzicht de regeling omzeilen, waardoor de regeling volkomen zinloos is.
2. Ter bepaling van de keuze versterken/ herbouw volgens de kaders van de NCG. De DVO is het niet eens met de dwangmatige keuzes die ons worden voorgelegd en wil de noodzaak van taxatie voor dit doel met de NCG overleggen. Taxatie zou in ieder geval al overbodig zijn indien versterkingskosten de sloop/herbouwkosten overstijgen en de bewoner voor herbouw kiest.
3. Ter bepaling van waardedaling na versterking van de woning: het is goed mogelijk dat versterking een kleinere woning oplevert. Het is ook mogelijk dat gekozen wordt voor herbouw van een kleinere woning met navenant lagere bouwkosten. Taxatie vóór en ná versterking of herbouw van een kleinere woning zou in deze gevallen duidelijkheid bieden voor compensatie. Een taxatie is derhalve alleen noodzakelijk als voor een van deze twee opties wordt gekozen.
4. In geval van toepassing van de opkoopregeling. Dit zijn uitzonderlijke gevallen en taxatie met correctie voor waardedaling is dan, voor deze aparte regeling, zeker noodzakelijk.

Samengevat: in de meerderheid van de gevallen is taxatie van de huidige marktwaarde van woningen niet nodig en kan vooralsnog achterwege gelaten worden. In het geval dat dit advies niet wordt opgevolgd en taxatie(1) verplicht wordt gesteld, dan moet nauwkeurig vastgelegd worden waarvoor deze taxatie gebruikt mag worden. Daarnaast moet een marktwaardetaxatie worden uitgevoerd met de fictie dat het gebied niet te maken zou hebben gehad met aardbevingen. Het feit dat er de laatste 5 jaar achterstand is ontstaan in onderhoud als gevolg van schade en onzekerheid, zal bij deze taxaties mee genomen dienen te worden. Dit vanwege het feit van ongewisheid van toekomst, samen te vatten onder de noemer, "grote zaken werpen hun schaduw vooruit".

Waarom is taxatie(2) nodig?

In het geval dat de keuze valt op sloop/herbouw van een woning, dan moet worden vastgesteld voor welk bedrag de woning kan worden teruggebouwd. Inhoud van de huidige woning kan geen rol spelen omdat de nieuwe woning volgens de regels van het bouwbesluit in de meeste gevallen qua inhoud groter zal zijn.

Een taxatie op grond van m2 zou kunnen verlopen via standaard tabellen waarin de herbouwwaarde wordt gekoppeld aan het type woning en kwaliteit van uitvoering. Echter, het 'like For like' principe en ook de wet geeft de bewoner het recht op een nieuwe woning die zo goed mogelijk overeenkomt met de huidige. De kosten voor herbouw kunnen hierdoor (veel) hoger uitvallen indien sprake is van de noodzaak van niet standaard materialen, toepassen van ornamenten, erkers, gebinten, aanwezigheid van een kelder, etc. En dit alles met in achtneming van aardbevingsbestendigheid. De herbouwwaarde van een eenvoudige woning kan ook hoger uitvallen als nieuwe maten, extra materialen of een betere fundering, in overeenstemming met het bouwbesluit maar rekening houdend met de ondergrond en aardbevingen, moeten worden toegepast.

Concluderend kan worden vastgesteld dat standaard tabellen slechts een uitgangspunt kunnen zijn en daarbij kosten worden opgeteld die noodzakelijk zijn om de vorm en uitstraling van de oude woning te evenaren.

De DVO is van mening dat de bewoner in geval van herbouw de beschikking moet krijgen over dit budget om het 'like For like' principe optimaal te kunnen benutten en de herbouw naar eigen inzicht in te vullen.

- Duidelijkheid moet worden verschaft hoe tot het uiteindelijke bedrag van taxaties is gekomen.
- Als de herbouwkosten zijn vastgesteld, moet een resultaatgarantie worden gegeven: het vastgestelde budget moet alle kosten zoals planning, vergunningen, sloop en afvoer, sondering, fundering naar nieuwste eisen, bestek, bouw, architect, bouwbegeleiding en opleverinspectie kunnen dekken. Tegenvallers kunnen niet

worden geaccepteerd. Voor de dekking van bijvoorbeeld onvoorziene stijging van bouwkosten zal een bufferbudget beschikbaar moeten zijn.

- Heldere afspraken worden gemaakt indien de bewoner aanspraak maakt op koppelkansen en extra faciliteiten wil realiseren.
- In het geval dat niet tegemoetgekomen kan worden aan het principe 'like For like' moeten voldoende goede afspraken worden gemaakt over compenserende maatregelen.
- In het geval dat de bewoner kiest voor een woning waarvan de bouwkosten lager zijn dan het beschikbare taxatiebudget (bv. kleiner in omvang), moet het mogelijk zijn andere kwaliteit verhogende maatregelen toe te passen.
- Het is van groot belang dat in deze taxaties de kosten van de benodigde fundering wordt meegenomen. Om dit te doen is sonderingsonderzoek vooraf noodzakelijk. Gebruik van dempers voor aardbevingsbestendig bouwen is ook een kostenpost die van belang kan zijn.

Hoe moeten de taxaties vorm worden gegeven?

Twee taxateurs zullen een taxatierapport afleveren: één taxateur wordt aangesteld door de NCG, de ander door de bewoner.

- De NCG zal vermoedelijk spelregels opstellen volgens welke lijnen de taxaties plaats moeten vinden. De DVO en betreffende bewoners moet in deze spelregels worden gekend. Bewoners kiezen een eigen Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT).
- De taxaties moeten aantoonbaar onafhankelijk worden verricht, hetgeen al bemoeilijkt wordt door het feit dat de NCG zowel de taxateur, aangewezen door de NCG, als de taxateur aangewezen door de bewoner betaalt. Voorgesteld wordt daarom dat één taxatieopdracht wordt verleend door de bewoner, dat de bewoner de taxatiekosten betaalt en vervolgens kan verhalen op de NCG.
- Taxaties verlopen niet per definitie synchroon: de bewoner kan een eigen tijdstip voor de door zijn/haar gekozen taxateur kiezen.
- Meegenomen moet worden dat de NCG al vanaf het begin dat het versterkingspunt Overschild in werking trad (maart 2015) geadviseerd heeft geen grote verbouwingen of onderhoud te plegen totdat meer zekerheid zou zijn over het lot van de woning. Dit heeft tot gevolg dat een negatief gekleurd beeld zou kunnen ontstaan over de kwaliteit van de woning of over onafgemaakte verbouwingen, met een negatief effect op de te bepalen herbouwwaarde. Dit inzicht behoort tot de opdracht van taxatie.
- De bewoner heeft het recht op een voorgesprek met beide taxateurs.
- Taxatierapporten moeten integraal ter beschikking worden gesteld aan de bewoner. Een geheimhoudingsplicht is niet acceptabel, transparantie van het versterkingsproces is essentieel voor de bewaking van de sociale cohesie in het dorp.

Belangrijk is het principe, verankerd in het BW in art. 1 onteigeningswet dat de door overheidsingrijpen (aardbevingen) getroffen burger na het ingrijpen eenzelfde vermogenspositie heeft als vóór het overheidsingrijpen. De burger mag er niet slechter van worden waarbij een extra opmerking op zijn plaats is over de immateriele schade die de burger leidt. De getroffen bewoners hebben daarnaast recht op ondersteuning van een of meer specialisten die de taal van de bewoners spreekt en bijvoorbeeld bijstand kan bieden bij noodzakelijke onderhandelingen.

Algemeen geldt dat iedere bewoner kan afwijken van deze standpunten van de DVO. De DVO verwacht bovengenoemde standpunten op basis van gelijkwaardigheid met de NCG en evt. de gemeente te kunnen bespreken. Elke verandering biedt ook kansen. Die kansen komen voorbij en wij zijn bereid om te bukken en ze op te rapen.

Bijlage 2: DVO: over Dorpsvernieuwing Overschild

Verzoek aan NCG om écht overleg met DVO

De DVO is niet gelukkig met de wijze waarop de NCG met de DVO-standpunten omgaat. De NCG beperkt zich tot het schetsen van financiële kaders, het antispeculatiebeding en mededelingen dat mogelijkheden worden “bestudeerd”, zoals keuzemogelijkheden rond tijdelijk verblijf elders. Bovendien verloopt de uitgifte van “versterkingsadviezen” uiterst schimmig en is in veel gevallen overbodig; waarom moet een duur versterkingsadvies worden samengesteld als eigenlijk al voorspeld kan worden dat dit te duur zal zijn?

Het wordt écht tijd dat de NCG het fenomeen burgerparticipatie nu werkelijk serieus gaat nemen en de adviezen op gaat volgen uit een rapport dat de NCG zelf heeft laten opstellen:

<http://www.platform31.nl/publicaties/participatie-in-het-aardbevingsgebied>

Citaat: “Doel van het Meerjarenprogramma is om samen met bewoners te werken aan schadeherstel, versterking en de energietransitie. Diverse voorbeelden van lichte tot vergaande samenwerking tussen overheid en burger komen aan de orde”. **Doe dat dan!**

Het DVO Witboek

Vele partijen, ook de NCG, zijn goed te spreken over vorm, toon en inhoud van het DVO Witboek. Het CVW gebruikt het boekwerkje naar horen zeggen zelfs als studiemateriaal. Echter met NCG-functionarissen heeft de DVO nog niet gesproken over (on)mogelijkheden van de genomen stellingnames. De DVO heeft werk gedaan, de NCG is aan zet. **De DVO dringt bij de NCG aan op serieus overleg.**

NCG transparantie

De NCG is zoals geschetst voor de bewoners weinig transparant, kennelijk bang om overvraagd te worden of wellicht de controle te verliezen. Slechts door een foutje bij de NCG komt de DVO er bij toeval achter dat naast het Jip en Janneke (J&J) engineering rapport voor alle woningen (aan de Meerweg) óók al een uitgebreider rapport is opgesteld waarin versterkingsmaatregelen zijn uitgewerkt, samen met een kostenraming. Toen de verstrekking van de J&J rapporten in 2017 keer op keer werd uitgesteld werd als oorzaak gemeld: nog geen goede kwaliteit, geen keuzemogelijkheden en geen kostenramingen. Welnu, die zijn er met de J&J rapporten nog steeds niet. Wellicht ten overvloede: het is informatie die ónze huizen aangaat, waarop wij beslissingen moeten nemen en die ook controleerbaar moet zijn. Dat ramingen schattingen zijn moge voor ieder duidelijk zijn.

NCG: maak op continue basis duidelijk welke informatie voor bewoners er is en start met delen van het volledige engineering rapport.

Stappenplan

De NCG lijkt geen stappenplan te hebben, respectievelijk wekt de indruk dit plan wekelijks te moeten aanpassen. Het moet echter niet moeilijk zijn om een al dan niet gedetailleerd stappenplan met de DVO te delen, ook als daar nog geen tijdstippen aan verbonden kunnen worden. Vanwege de individuele aardbevings-sores voor de bewoners is het psychologisch van groot belang dat enig houvast ontleend kan worden aan een vorm van toekomstperspectief. Daarnaast is er dan ruimte om zo mogelijk voorwerk te verrichten.

NCG: deel vervolgstappen met de DVO

Credo's

- “je krijgt wat je had” - De J&J rapporten geven wat betreft de versterking niet veel hoop op realiteitszin van deze uitspraak. In het geval van herbouw is dit per definitie uitgesloten. **De DVO gaat graag met de NCG in gesprek over dit principe en compenserende maatregelen.**
- “de bewoner staat centraal” – Voor dit credo moet meer aanhoudende aandacht komen. Gebrek aan transparantie kwam reeds ter sprake. Voor de bewoners van de Meerweg komen beslissingen ten aanzien van de toekomst van hun woning snel dichterbij. De NCG kaders en organisatie lijken keuzes te gaan bepalen, maar dat is dus volkomen in strijd met het credo. De gedachten hierover van de DVO zijn samengevat in schema-01 en de **DVO loopt graag met de NCG de stappen uit dit schema door.**

Gasloze aansluiting/ energietransitie/ verduurzaming

Hoewel het erop lijkt dat de afspraken met de NAM (kaders) deze ambitie geruisloos uit het MJP hebben doen verdwijnen, houdt de DVO deze doelen nadrukkelijk aan, en wel voor álle bewoners die geconfronteerd worden met versterking. We hebben de tijd mee: zowel het CDA als D66 zijn van mening dat zo spoedig mogelijk moet worden besloten dat nieuw te bouwen woningen niet meer mogen worden voorzien van een gasaansluiting.

Graag gaat de DVO met de NCG in overleg over hoe hierop te anticiperen.

Wisselwoningen

De DVO heeft reeds standpunten ingenomen over mogelijke locaties in het dorp en alternatieven, zoals leegstaande woningen, nieuw te bouwen starterswoningen, eigen erf. Voor de inventarisatie van deze mogelijkheden is breder overleg met de gemeente noodzakelijk. Van belang is het maken van een inventarisatie. Wellicht komt daar een nieuwe mogelijkheid om de hoek kijken: kunnen bewoners zelf óók een oplossing zoeken? Dat brengt óók kosten met zich mee, maar daar staat dan weer een wisselwoning minder tegenover. ***De DVO wil met de NCG deze mogelijkheden beter in kaart brengen.***

Inzet bouwfirma's

Eind 2017 werd een marktconsultatie door de NCG georganiseerd in de Martinihal ten einde interesse te kweken onder bouwfirma's en andere specialisten om deel te nemen aan de versterkingsoperatie. De DVO is benieuwd welke resultaten zijn geboekt. In Nederland wordt onder hoogspanning gewerkt hetgeen zowel prijsopdrijvend als vertragend werkt. De DVO is van mening dat niet iedereen zich in het NCG keurslijf hoeft te wringen tijdens de ombouwperiode van Overschild. Bewoners met connecties, inzicht of alternatieve plannen kunnen wellicht zelf aan de slag, zoals in het programma "Eigen Initiatief". ***De DVO verkent met de NCG graag deze route.***

Kwaliteit versterking

Het is bekend dat de versterkingsoperatie slechts gericht is op het voldoen aan de normen die staan voor de veiligheid van bewoners in Nederlandse woningen. Schade aan versterkte huizen zal in de toekomst van dezelfde orde van grootte kunnen zijn als we tot op dit moment meemaken. Groningen zou echter een geweldige kans laten liggen als niet alles aangegrepen zou worden om toekomstige schade te minimaliseren.

- *Wordt er bv. gekeken naar de beste manier van funderen of naar het minimaal noodzakelijkste?*
- *Welke garanties kunnen van bouwers worden afgedwongen qua materiaalkeuze en afwerkingsniveau?*

Denkt de NCG deze verantwoordelijke keuzes voor alle getroffen Groningers te kunnen maken? ***De DVO gaat graag in gesprek om zich een beeld en mening te vormen.***

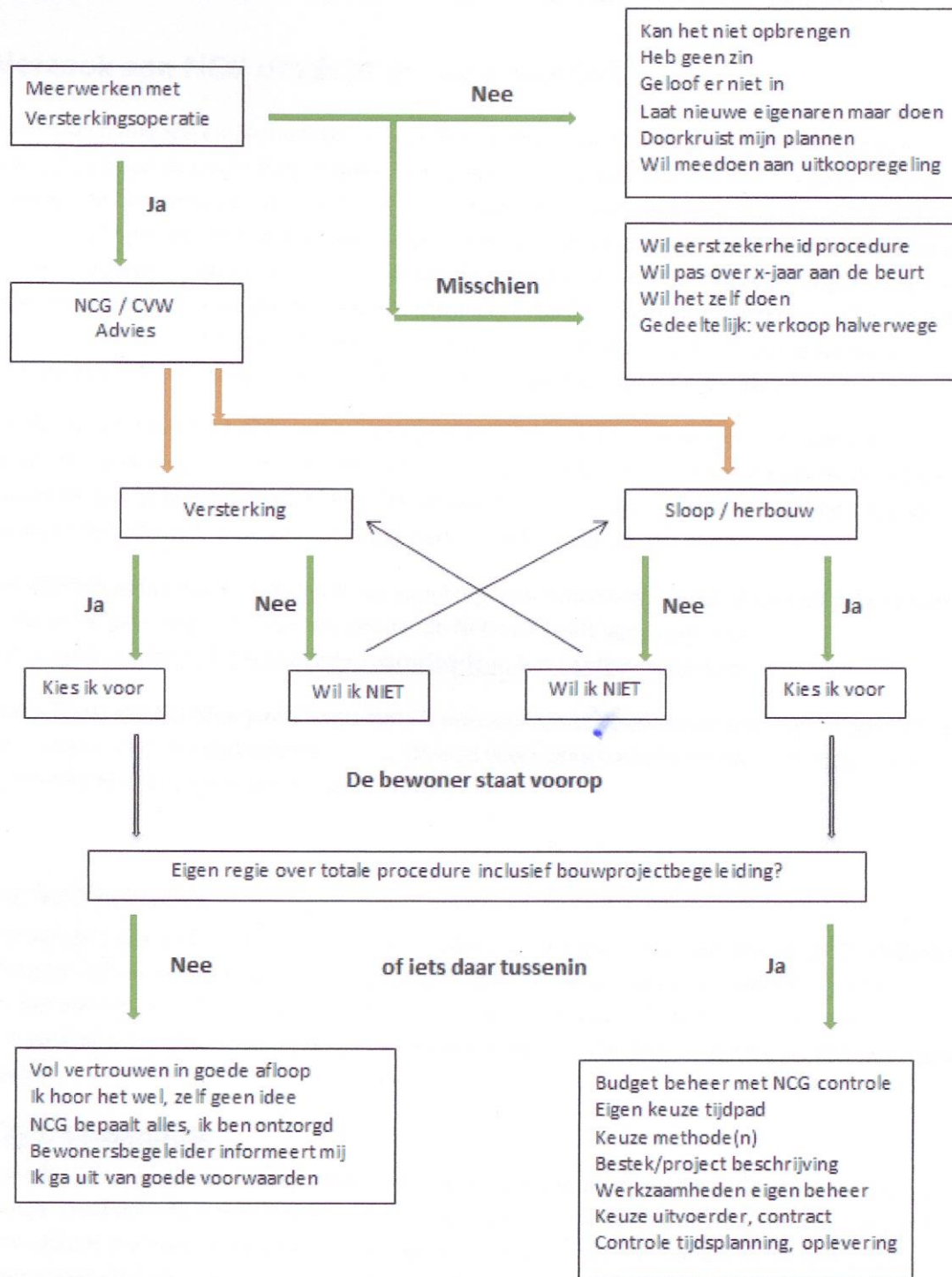
Anti speculatiebeding

Als er één regeling in de lucht hangt waarover de DVO uit zijn vel springt, dan is het deze wel. De bewoners zijn geen speculanten (grof beledigend!), maar zien straks met lede ogen hoe hun huis aangepakt zal worden. Het is best mogelijk dat een nieuwgebouwd huis meer waarde heeft dan het oude dat er stond. Voor een versterkt huis is dat waarschijnlijk juist andersom. Worden bewoners in de vliesgevelwoningen in Appingedam andersom gecompenseerd? Het is een flutmaatregel, eenvoudig te omzeilen voor speculanten. Verkoop een keer heen en weer voor het oorspronkelijke bedrag en klaar is Kees. ***De DVO spreekt graag met de NCG af deze conditie naar de prullenbak te verwijzen, hetgeen in lopende projecten reeds is gebeurd.***

Ten slotte

Het is duidelijk: er is veel te overleggen tussen DVO en NCG, waarbij de gemeente verantwoordelijkheid op zich kan nemen om te zorgen dat de NCG de overeengekomen principes naleeft. Het is tenslotte een proces van dorpsvernieuwing dat niet ongecontroleerd in handen van een uitvoeringsorganisatie gelegd kan worden. Zou het niet logischer zijn als bewoners een contract met de gemeente sluiten in plaats van met de NAM? ***Overschild is nu proeftuin. Laten we de kansen daarvan benutten en er iets goeds van maken!***

Bijlage: schema-01



- NCG keuzen
- Eigen keuzes

Conditioes Witboek-1 die nog niet (voldoende) werden overlegd / besproken in aanvulling van document "DVO: over Dorpsvernieuwing Overschild, Verzoek aan NCG om écht overleg met DVO"

1. Ondersteuning:
 - a. Woordvoerder /Onderhandelaar
 - b. Architect (herbouw, versterking, koppelkansen) – is in voorbereiding
 - c. Juridische bijstand, Fiscale bijstand, Financieel advies
 - d. Ondersteuning bij noodzakelijke verhuizingen
2. Keuzevrijheid: versterken / herbouw / niet meedoen / verkoop woning
3. Opties, keuzes in versterkingsaanpak – taak voor architect
4. Garantie dat voorgestelde/toegepaste funderingsmethode schade-dempend zal zijn en tijds-bestand
5. Verduurzaming (bij versterking óók standaard isolerende maatregelen, van het gas af; naast 7000,- eigen toepassingen)
6. Asbest (voorbeeld) problematiek
7. Beschrijving condities oplevering, boeteclausule tijdsoverschrijding, o-meting
8. Bepaling beperkende (ver)bouwmogelijkheden ná versterking en als gevolg van toekomstige gaswinning
9. Overeenkomst regeling bijbetaling / compensatiemaatregelen afwijkende woningmaten na versterking/herbouw
10. Resultaatgarantie dat de taxatie van herbouwkosten dekkend zal zijn voor de werkelijke bouwkosten van de overeengekomen nieuwe woning.
11. Transparantie over het voorkomen van hypotheekproblemen, en garantiestelling in afwijkende gevallen
12. Verbeterde opkoopregeling (135% huidige marktwaarde taxatie)
13. Wisselwoningen : zie verslag werksessie 1feb18.
14. Geen sloop zonder herbouw (elders)
15. Vizier op aantrekken jonge gezinnen
16. Verbetering infrastructuur, verkeer, recreatie
17. Minimaliseren overlast bouwactiviteiten (extra toegangswegen, dosering, combineren)
18. Behoud sociale cohesie: aanstellen sociaal beheerder dorps huis, begeleiding versterkingscafé.
19. Uitgebreide inventarisering kostenvergoedingen gedurende of als gevolg van versterkingsaanpak.