

Dorpsbelangenwerkgroep Versterking Overschild

D. V.O.

NIEUWSBRIEF 2018.14

In deze Nieuwsbrief van de DVO komen vier onderwerpen aan de orde:

- *Voortgang versterking*
- *Informatie over taxatie marktwaarde*
- *Vervolg op de Dorpsvisie*
- *Informatiemarkt*

Voortgang versterking

Het was vakantietijd en dat is te merken. Er is nauwelijks van enige voortgang sprake. Achter de schermen – zo horen wij – wordt er nagedacht en overlegd over de nieuwe aanpak voor de versterking. Ook zou in de maand september meer duidelijkheid worden gegeven over welke woningen ook in de nieuwe plannen echt onveilig zijn (volgens de modelberekeningen en niet volgens daadwerkelijke inspectie). De bewoners van het buitengebied horen in die maand misschien ook meer over hun “versterkingslot”. Het schijnt dat de minister op 20 september praat met de bestuurders van de regio en dat er op 4 oktober een ministerraad staat gepland. We hopen dat er dan zeer snel een einde komt aan alle onzekerheid en gegis.

Inmiddels hebben we als DVO kennis gemaakt met de nieuwe (tijdelijke) NCG, dhr Sietsma. Hij heeft een beperkte opdracht meegekregen van de minister: omvormen van de NCG tot een uitvoeringsorganisatie, die onafhankelijk van de NAM kan opereren. De bedoeling is dat er een soort bestuurlijke raad wordt gevormd, waarin Gemeentes, Provincie en het Ministerie zitting hebben. De dagelijkse leiding over de uitvoeringsorganisatie zou dan in handen worden gelegd van een directeur. De positie van het CVW is nog niet uitgewerkt. De bewoners, zoals wij in Overschild, zijn op geen enkele manier “partij” en hebben dus geen directe inspraak in de gang van zaken. Wel worden maatschappelijke organisaties als het Gasberaad en de Groninger Bodem Beweging op de een of andere manier in het geheel betrokken.

Iedereen wordt voor half oktober in het bezit gesteld (dus ook het “buitengebied”) van het inspectierapport (een verslaglegging van de uitgebreide inspectieronde die wij allemaal achter de rug hebben). Met het inspectierapport alleen kan je niet zo veel. Wat van belang is het resultaat van de berekeningen en de conclusies zoals die in het Versterkingsadvies worden vastgelegd. Heb je al een V.A. mogen ontvangen, b.v. naar aanleiding van een Wob-verzoek, dan heb je slechts een samenvatting van het volledige rapport. En juist het volledige rapport geeft pas echt duidelijkheid hoe het er bouwkundig voorstaat met je woning (en dus met je veiligheid), gemeten naar de normen van NPR 2015.

De bewoners van de Graauwedijk en de Kanaalweg in de bebouwde kom van het dorp mogen – simpel gezegd – straks kiezen uit drie mogelijkheden: NIET versterken (met bijna zeker beperkende voorwaarden bij toekomstige schades), licht versterken en tenslotte ingrijpend versterken cfm het VA (op basis van NPR 2015). Wees dus niet te snel met beslissen dat je totaal niet wilt versterken. Eerst zal duidelijk moeten zijn of er beperkende voorwaarden gehanteerd gaan worden (ook bij de verzekeraars!) Aan de Meerweg gaat men gewoon op de oude voet door, maar wellicht dat ook daar de optie om NIETS te doen aangeboden gaat worden.

Wij zijn benieuwd wat onze Minister van EZ&K de komende maand uit de hoge hoed weet te toveren en of dat voor de Schilders in het buitengebied tot nieuwe inzichten leidt.

Informatie over de marktwaardetaxatie

De versterking brengt met zich mee dat onze woningen twee maal getaxeerd moeten worden: 1x voor de marktwaarde en 1x voor de herbouwwaarde. Over de herbouwwaardetaxatie is nogal wat te doen geweest en de vraag is of dat nu helemaal is opgelost.

Over de marktwaardetaxatie hebben we inmiddels meer duidelijkheid gekregen van de NCG (zie hieronder). Wat we als DVO nog missen is het uitgangspunt dat de taxateur ook geen rekening houdt met uitgestelde onderhouds- en renovatiewerkzaamheden in verband met het versterkingsprogramma (als je huis misschien gesloopt moet worden ga je niet allerlei geldverslindende werkzaamheden (laten) verrichten). Ook is bekend dat waarde taxaties een beperkte houdbaarheidsduur hebben.

Voor beide taxaties is afgesproken dat bewoner tegelijk met CVW een kopie van eerste versie van taxateur ontvangt. Let daar dus goed op!

Hieronder staan de uitgangspunten van de marktwaardetaxatie beschreven.

DOEL EN UITGANGSPUNTEN TAXATIES MARKTWAARDE

Doel en gebruik van de taxatie:

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het versterkingsprogramma in het aardbevingsgebied in de Provincie Groningen. De marktwaarde wordt binnen dit versterkingsprogramma gebruikt als input voor een afwegingskader versterking of een alternatieve optie zoals (niet limitatief) koop/sloop, sloop/nieuwbouw op dezelfde locatie of sloop/nieuwbouw op een andere locatie. Deze marktwaarde taxatie kan tevens worden gebruikt voor het vaststellen van de waardesprong. Deze taxatie mag enkel en alleen gebruikt worden ten behoeve van het hiervoor beschreven doel.

Waarderingsgrondslag

Onder marktwaarde wordt verstaan: *“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”*

Bijzondere uitgangspunten

- Taxateur neemt als fictief uitgangspunt dat de woning niet in het versterkingsprogramma is opgenomen;
- Taxateur houdt geen rekening met de inhoud en uitkomsten van eventueel aanwezige Versterkingsadviezen in het kader van het versterkingsprogramma;
- Taxateur houdt geen rekening met eventuele verholpen of nog aanwezige bevingsschade;
- Taxateur gaat uit van de fictie eigen grond (vol eigendom) indien sprake is van een beklemmingsrecht.

Vervolg op de Dorpsvisie

Het voorlopige rapport van de inspanningen van Winy Maas heeft ter inzage gelegen in De Pompel. Ook de DVO heeft dat rapport bestudeerd en haar opmerkingen besproken met de Gemeente. Winy Maas en zijn medewerkers zijn nu doende om een definitieve versie te maken. We gaan er van uit dat ook dat exemplaar ter inzage komt te liggen in de Pompel.

Van belang is nu om het rijk geïllustreerde boekwerk te vertalen naar een ambtelijk en politiek document waar de Gemeenteraad zich over kan buigen en wat als basis moet dienen om de noodzakelijke Bestemmingsplanwijziging in gang te zetten. Er ontstaat op die manier een dorpsvernieuwingsplan waarmee ook financiële middelen kunnen worden aangevraagd in “Den Haag”.

Dat politieke document wordt Structuurvisie genoemd. In de DVO hebben we de eerste concept-versie besproken. De DVO heeft twee punten van zorg geuit:

1. *Er ligt nu één Structuurvisie voor geheel Overschild en de DVO vraagt zich af of voor de dorpskern en het buitengebied één plan moet en kan worden gemaakt. De versterking in het buitengebied is nog volstrekt onduidelijk en er is op dit moment een ander bestemmingsplan geldig.*
2. *De DVO vraagt zich af of er wel voldoende draagvlak is voor de Structuurvisie, omdat er sinds het begin van het proces het nodige is veranderd; niet alleen de spelregels, maar zelfs ook onderdelen van het spel. De DVO heeft altijd gezegd, dat zij niet namens de bewoners meebeslissen over een dorpsvisie en de politieke uitwerking ervan. Wel vinden wij dat er voldoende draagvlak moet zijn en dat de inwoners zich kunnen uitspreken over het Structuurplan.*

Er wordt nu uitgezocht op welke manier de Gemeente tegemoet kan komen aan deze bezwaren. Het schijnt dat er nu nog gewerkt wordt aan een omschrijving voor het buitengebied, zodat e.e.a. meer gekoppeld gaat worden aan de versterkingsopgave, zodat we de bewoners nu niets willen ontzeggen, maar de andere bewoners beschermen tegen niet wenselijke excessen.

De gedachte bij de Gemeente is om De Structuurvisie – als die gereed is – in een grootse presentatie voor iedereen bekend te maken. Daarna kan er op details nog wel wat aan worden veranderd en zullen ook de gangbare bezwaarprocedures gewoon gelden. De Gemeente zoekt ook nog naar een manier waarop de Schildjers meegenomen worden in wat er ligt, voordat de buitenwereld er kennis van kan nemen. De Gemeente wil dat het plan van het dorp is.

De Gemeente is ook bezig met het verkennen van de mogelijkheden voor een aparte website, waarop alle informatie over de versterking en het dorpsvernieuwingsplan wordt samengebracht en waar je als bewoner reacties kwijt kan. Het moet een website worden alleen voor Schildjers, waarop je moet inloggen.

We zoeken nog een enthousiaste IT-gerichte Schildjer, die namens ons dorp mee wilt werken aan het tot stand komen van deze website. En wat vind je van de naam: www.overschildvernieuwt.nl?

Informatiemarkt

De NCG en de Gemeente Midden-Groningen organiseren voor **alle** inwoners van Overschild (postcode 9625) een Informatiemarkt op **29 september** a.s.. Tijdens die informatiemarkt kan je terecht voor antwoorden op allerlei vragen die op je af kunnen komen als je te maken krijgt met versterken of sloop/herbouw. Over een groot aantal verschillende onderwerpen worden stands ingericht, waar je terecht kan met al je vragen. Naar verwachting zullen de volgende onderwerpen aan bod komen: dorpsvernieuwingsplan, bestemmingsplan, erfgoed, duurzaamheid, het bouwproces, de keuze van een architect, wisselwoningen, enzovoort. Een voorbereidingsteam is nog druk doende om het definitieve aanbod te organiseren. Het totale programma zal nog officieel bekend worden gemaakt. Waarschijnlijk in een nieuwe nieuwsbrief van Gemeente en NCG. Voor het onderwerp Hypotheken zal een apart evenement worden opgezet, omdat de daarbij betrokken partijen op 29 september niet beschikbaar zijn.

In ieder geval wordt het een inloopbijeenkomst. Je kan dus elk moment binnenlopen en je eigen rondgang kiezen. Uiteraard is gekozen voor De Pompel als locatie. De Informatiemarkt is geopend van 13.00 uur tot 17.00 uur.

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.

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).

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