

Telefoon intern [REDACTED]
Onderwerp Aanbieding resultaat Expertteam Versterken

Bestuurlijke Tafel programma Groningen Bovengronds
J. Koopmans (provincie Groningen)
Martinikerkhof 12
9712 JG Groningen

Datum 11-04-2018

Bijlage(n) div.

Ons kenmerk 6892793

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij bieden we u de resultaten aan van het Expertteam Versterken binnen het programma Groningen Bovengronds. Het resultaat bestaat uit 3 afzonderlijke rapportages die ingaan op ons voorstel om de versterkingsopgave op een andere manier aan te pakken.

De opdracht

De bestuurlijke tafel moet een plan van aanpak voor de versterkingsopgave kunnen vaststellen, dat voldoet aan de volgende criteria:

- De vernieuwde versterkingsopgave sluit aan bij de toekomstvisie voor de regio en vormt een integraal onderdeel van een stads- en dorpsvernieuwingsaanpak.
- Gemeenteraden stellen de plannen voor stads- en dorpsvernieuwing vast. De raden zijn de opdrachtgever voor de aanpak, waarbij de NCG de uitvoerende partij is voor de versterkingsopgave, die onderdeel is van deze aanpak.
- Nauwe betrokkenheid van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties met als motto “de bewoner staat centraal”.
- Besluiten in het kader van de stads- en dorpsvernieuwingsaanpak vragen speelruimte, waardoor het mogelijk moet zijn beargumenteerd af te wijken van bestaande regelingen.
- Zoveel mogelijk ‘werken maken met werk’.

Het resultaat

De afgelopen maanden heeft een team vanuit de gemeente Groningen, samen met een aantal adviesbureaus en met de inbreng vanuit andere gemeenten, de provincie, een aantal ministeries, maatschappelijke instellingen, zoals het Groninger Gasberaad, woningbouwcorporaties, bouwondernemingen en de NCG gewerkt aan de realisering van de producten.

Het resultaat van het Expertteam Versterken bevat een drietal producten: een procesbeschrijving “De Groningse standaard”, een kwaliteitsleidraad “De Groningse

school” en een raming van de kosten van de stads- en dorpsvernieuwingsaanpak “Groningen groeit”.

De Groningse standaard, KAW

De rapportage van KAW geeft een groot aantal handvaten hoe je ervoor zorgt dat de bewoner (mensen) centraal staat in plaats van het gebouw (stenen). Het gaat hierbij niet alleen om betere communicatie, maar zeker ook om de mentale ruimte die er bij bewoners is. Door de situatie waarin ze zich bevinden wordt de mentale ruimte en daarmee de bereidheid om mee te denken steeds kleiner. Hier zal dus veel geïnvesteerd moeten worden.

De Groningse School, De Zwarte Hond

Daar waar noodzakelijk wordt gewerkt met maatwerk, maar daar waar mogelijk ook met standaardoplossingen. Dit voorkomt onnodige lange procedures en steeds het wiel opnieuw moeten uitvinden. De Zwarte Hond stelt voor om een bouwbrigade in het leven te roepen (standaardisering proces) en een bouwstenen boek (standaardisering oplossingen).

Groningen Groeit, Draaijer+partners / Estheticon / Gemeente Groningen

Om gebiedsgericht te werk te kunnen gaan zal de opgave publiek moeten worden gemaakt. Met een stevige rol voor de overheid die het collectieve belang in de opgave kan inbrengen. Hierin wordt vanaf macro niveau (regionale toekomstvisie) via mesoniveau (dorps- en wijkplannen) terug geredeneerd naar de individuele bewoner. De waarde van een woning wordt immers niet alleen bepaald door de kwaliteit van het object, maar zeker ook door de kwaliteit van de omgeving.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen,

B. Popken,
Concerndirecteur Groningen



Nr. 02

Gemeente Appingedam

Uw brief van :
Uw kenmerk :

Ons kenmerk : Z/18/008191/24689
Behandeld door : 
Telefoon : 
Bijlage(n) : Geen

Nationaal Coördinator Groningen
t.a.v. J.G.M. Alders
Postbus 3006
9701 DA GRONINGEN



Onderwerp : Versterkingsopgave Appingedam

Appingedam, 10 april 2018

Verzenddatum: **10 APR. 2018**

Geachte heer Alders,

Verheugd was de gemeente Appingedam met het kabinetsbesluit van 29 maart jl. om de gaswinning uit het Groningenveld op zo kort mogelijke termijn volledig te beëindigen. Dit gevoel heeft inmiddels plaats gemaakt voor een gevoel van onrust, wanneer gekeken wordt naar de mogelijke uitwerking van het besluit en de impact op de reeds gestarte versterkingsopgave.

Stoppen is onacceptabel

Samen met u werken wij in goed overleg en goede harmonie aan het garanderen van de veiligheid van onze inwoners. Een operatie die de allerhoogste prioriteit heeft. Om die reden vindt het college van de gemeente Appingedam het 'on hold' zetten en/of stoppen van de versterkingsopgave onacceptabel.

Appingedam ligt in de kern van het aardbevingsgebied. Op basis van het uitgangspunt 'van binnen naar buiten' is in Appingedam voortvarend gewerkt aan het inspecteren en engineeren van bouwwerken. Dit heeft veel gevraagd van inwoners en maatschappelijke organisaties. De 1255 versterkingsadviezen waar we nu over beschikken, tonen aan dat de noodzaak om bouwkundig te versterken aanwezig is.

Behalve dat de noodzaak is aangetoond, hebben we inmiddels een steeds beter beeld van de impact van de opgave op onze inwoners. Iedere suggestie dat de operatie waar wij nu aan werken een andere aanleiding heeft dat het garanderen van veiligheid voor onze inwoners werpen wij verre van ons.

In voorliggende brief lichten wij ons standpunt per thema toe, waarbij wij erop vertrouwen dat u ons standpunt onverkort overbrengt bij de betrokken ministers, departementen, de bestuurlijke tafel en het Nationaal Bestuurlijk Overleg.

Wilhelminaweg 14
Postbus 15
Internet
IBAN

9901 CM Appingedam
9900 AA Appingedam
www.appingedam.nl
NL69 BNGH 0285 0004 38

Telefoon : 14 0596
Telefax : (0596) 691101
E-mail : info@appingedam.nl

Algemeen

In algemene zin geldt: de versterkingsopgave in Appingedam dient te worden voortgezet tot het moment dat de hiertoe bevoegde instanties zoals KNMI en SODM de effecten van het kabinetsbesluit inzichtelijk hebben gemaakt. Mocht blijken dat de onveiligheid is afgenomen, dan kan gekeken worden naar het effect op de versterkingsoperatie. Deze adviezen gelden voor ons niet als enige basis onder een besluit tot aanpassing.

Het gaat ook om de verwachting die is gewekt bij onze inwoners en stakeholders. Het bieden van perspectief voor de toekomst en vertrouwen in de overheid zijn onze pijlers. Dat moet ook een belangrijke wegingsfactor zijn.

Wonen

Op dit moment worden in Appingedam woningen versterkt, verduurzaamd en verbeterd. Aannemers zijn reeds geselecteerd en de eerste werkzaamheden zijn uitgevoerd. Nadrukkelijk dient voor het vervolg te worden gewerkt vanuit een totaalbeeld voor de gehele wijk. Een totaalbeeld dat volledig wordt uitgevoerd en waarin ruimte is voor het uitvoeren van een door het Rijk toegezegde pilot voor gasloos bouwen.

Hierbij worden werkzaamheden gecombineerd met een pakket aan maatregelen voor duurzaamheid, demografie, woningbouwopgave en de openbare ruimte. Maatregelen die samen met onze inwoners zijn vormgegeven en zorgen voor toekomstperspectief. De voorbereiding van het maatregelenpakket is ter hand genomen: de gemeente Appingedam heeft reeds strategische aankopen afgerond.

De gemeente Appingedam doet een beroep op de betrokken partijen om de aanpak van de versterking van de vliesgevelwoningen te optimaliseren, waardoor het eindresultaat voor bewoners en eigenaren bijdraagt aan het verkrijgen van een veilige, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. Wij gaan ervan uit dat u het verbetervoorstel dat reeds is opgesteld tijdens het komende Nationaal Bestuurlijk Overleg zult inbrengen.

De uitkomsten van engineering en versterkingsadviezen zoals deze gedeeld zijn met onze inwoners tonen aan dat de noodzaak tot versterken (in welke vorm dan ook) aanwezig is. On hold zetten of zelfs stoppen zal onder onze inwoners zorgen voor extra onzekerheid, wegvloeiën van vertrouwen en toename van vertwijfeling.

Onderwijs

Uit inspectie en engineering blijkt dat geen van de schoolgebouwen in onze gemeente voldoet aan de geldende veiligheidsnorm. Voor de huisvesting van het voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs hebben de gemeenten Appingedam en Delfzijl de handen ineen geslagen en wordt gezamenlijk een campus voor het voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs gerealiseerd.

Inmiddels zijn alle benodigde besluiten genomen door colleges en raden, is een decentralisatieovereenkomst gesloten met Noorderpoort en Eemsdelta College en is de bouwlocatie gekocht door de gemeente.

Opgroeien en onderwijs krijgen in een bouwkundig veilige omgeving heeft de hoogste prioriteit. Het bieden van kansen aan kinderen is één van de pijlers onder het plan om voor het regionaal georiënteerde speciaal basisonderwijs in Appingedam nieuwbouw te realiseren. Om de realisatie mogelijk te maken is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente en onderwijspartijen.

Onderwijsstad Appingedam heeft de wens om een zo compleet mogelijk onderwijsaanbod te hebben. Daar hoort het speciaal basisonderwijs ook bij. Appingedam wil een regionale functie vervullen en heeft om die reden besluiten genomen om een clustervoorziening voor speciaal onderwijs te realiseren. Het stoppen van deze ontwikkeling heeft financiële consequenties voor de betrokken partijen en is een gemiste kans op een echte plus op de leefbaarheid.

Zorg

In Appingedam zijn gebouwen waar zorg wordt aangeboden reeds geïnspeteerd op het al dan niet aardbevingsbestendig zijn. De combinatie van een kwetsbare doelgroep en gebouwen die naar aard en type vergelijkbaar zijn met gebouwen waarvoor ingrijpende versterkingsadviezen beschikbaar zijn, maakt de noodzaak om verder te werken duidelijk. On hold zetten en/of stoppen zou betekenen dat we sollen met het welzijn en de veiligheid van kwetsbare inwoners van Appingedam.

Pas wanneer het stedelijk gebied van Appingedam en Delfzijl op het gebied van zorg eenzelfde verbeterslag kan maken als bij de onderwijscampus, dan slagen we erin om onze inwoners het perspectief te bieden dat wij hen graag willen bieden en dat zij verdienen.

Veilig wonen met perspectief

In deze brief hebben wij een helder en duidelijk beeld geschetst van de wegen die in Appingedam zijn ingeslagen. Het garanderen van de veiligheid van onze inwoners is het hoogste doel. Op basis van de beschikbare versterkingsadviezen is er op dit moment geen enkele aanleiding om welke versterkingswerkzaamheden dan ook te stoppen.

Nadrukkelijk staan wij wel open voor het verbeteren van de versterkingsopgave. Sterker, wij juichen dit toe.

Boven alles is het aan de Rijksoverheid om rust, consistentie en voorspelbaarheid te creëren in de lopende versterkingsopgave zodat het zo gewenste toekomstperspectief kan worden gegarandeerd. Van enige heroverweging kan pas sprake zijn wanneer blijkt dat de afbouw van de winning uit het Groningenveld daadwerkelijk zorgt voor een toename van het veiligheidsniveau.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente
Appingedam,



, wnd.burgemeester.
(A.W. Hiemstra)



, secretaris.
(A. Castelein)

Nr. 03

Nationaal Coördinator Groningen
J.G.M. Alders
Postbus 3006
9701 DA Groningen

Datum	11 april 2018
Ons kenmerk	S&O/programmabureau/gasdossier
Behandeld door	[REDACTED]
Betreft	Standpunt gemeente Delfzijl en Acantus inzake continuering versterkingsopgave Delfzijl.

Geachte heer Alders,

De minister heeft op 29 maart 2018 aangegeven de gaswinning uit het Groningenveld de komende jaren te willen afbouwen en uiteindelijk in 2030 volledig te willen beëindigen. Dit besluit sec wordt omarmd door ons college en de corporatie Acantus. Echter, de minister wil de versterkingsopgave heroverwegen en vraagt daarvoor advies van SodM, TNO, KNMI en NEN. Dat kost tijd.

De uitwerking van dit besluit heeft echter – zo blijkt- veel onrust met zich meegebracht. Vanwege het voorsnog uitblijven van de zekerheid op een veilige woon- en werkomgeving geven wij met deze brief – mede namens onze stuurgroep partner Acantus - aan waarom de versterkingsopgave doorgang dient te vinden op basis van bestaande besluitvorming totdat de minister een gefundeerde heroverweging heeft gemaakt.

Op basis van de besluitvorming tot nu toe zijn we van mening dat het staken dan wel ontijdig pauzeren van de versterkingsopgave in Delfzijl onacceptabel is voor onze inwoners, ons college, onze gemeenteraad en Acantus.

Besluitvorming

Wij voeren gezamenlijk het versterkingsbeleid uit op basis van het Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen. Uitgangspunten en beleidsregels zijn hierin weergegeven en colleges, raden en staten hebben –ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid- hiermee ingestemd. De ministerraad heeft het meerjarenprogramma 2017-2021 alsmede het addendum vastgesteld. Daarmee is ook een uitspraak gedaan over het van toepassing verklaren van de NPR 9998:2015 voor de gebouwen in de eerste helft van 2017. Na het besluit van de ministerraad zijn wij verder gegaan met de versterkingsopgave. Op basis van deze besluitvorming heeft Acantus haar portefeuillestrategie moeten veranderen omdat de versterkingsopgave diende te starten in de Zandplatenbuurt.

Zoals nu blijkt wil de minister – terecht- het winningsniveau naar nul brengen maar moet nog duidelijkheid geven over de lopende versterkingsaanpak. De minister wil deze duidelijkheid verschaffen op basis van een nog op te stellen advies van SodM, TNO, KNMI en NEN. Daarvoor hebben wij begrip maar willen daarbij opmerken dat onze inwoners tot die tijd geen duidelijkheid verkrijgen over de veiligheid van hun woning of pand.

Gelet op de besluitvorming tot nu toe –en hangende de heroverweging van de minister- beschouwen wij het onverkort stopzetten van de versterkingsopgave als niet passend en zal het geschonden vertrouwen in de (Rijks)overheid nog verder worden beschadigd. Veel inwoners verkeren al lange tijd

in grote onzekerheid over hun toekomst, hun veiligheid en de waarde van hun eigen bezit. Dit zal u en ons, in de ogen van de inwoners, als verantwoordelijke partij worden aangerekend. Dit zal het vervolg van de versterkingsopgave nog moeizamer maken. Ook de sociaal-maatschappelijke en sociaal-medische impact op betrokken inwoners is groot en zal alleen maar verder toenemen.

Wij gaan er derhalve van uit dat wij de versterkingsopgave conform de huidige besluitvorming kunnen doorzetten. Wij mogen –net als onze inwoners- verwachten dat genomen besluiten uitgevoerd worden tot aan het moment dat ze –zwaar gemotiveerd- herroepen worden.

Nadrukkelijk attenderen wij u er op dat wij samen met Acantus open staan voor het verbeteren van de versterkingsopgave en het daarbij horende proces.

Veiligheid

Gelet op de gezamenlijke besluitvorming tot nu toe (rijk/provincie/gemeenten) zijn wij in gesprek gegaan met onze inwoners en maatschappelijke partners. Met name in de Zandplatenbuurt en in Holwierde hebben indringende gesprekken plaatsgevonden. Onze inwoners zijn inmiddels doordrongen van de complexe opgave die voor ons ligt. Bewoners mogen van ons verwachten (en eisen) dat wij duidelijkheid geven over de veiligheid van woningen en gebouwen. Ons college is op basis van het Bouwbesluit primair verantwoordelijk voor veilige woningen.

De (concept) versterkingsadviezen voor de Zandplatenbuurt (noordelijk deel) laten zien dat de veiligheid niet gewaarborgd kan worden en zware ingrepen noodzakelijk zijn. Wijkvertegenwoordigers zijn al op bezoek gegaan bij in uitvoering zijnde versterkingsprojecten elders in de provincie om zich – en de wijk- voor te bereiden op de aanpak in Delfzijl.

NAM heeft destijds afspraken gemaakt met een aantal corporaties in het aardbevingsgebied over de aanpak van hun bezit. De zogenaamde H3V woningen. Ook zijn al een aantal woningen versterkt omdat ze niet veilig waren. Er zijn afspraken gemaakt over een versnelde uitvoering (contractuele verplichtingen tussen Acantus en NAM). Onze partner Acantus houdt NAM aan haar afspraken hieromtrent.

Naast de versterkingsaanpak van rijwoningen is onderzoek uitgevoerd naar meerlaagse bouw in onze gemeente omdat vermoed wordt dat deze gebouwen kwetsbaar zijn. Deze aanpak omarmen wij omdat wij doordrongen zijn van de ernst van de situatie. De rapportages worden rond de zomer verwacht. Uit de concept versterkingsadviezen blijkt dat bepaalde type woningen extra kwetsbaar zijn, zoals de Martini E.45. woningen en de meerlaagse bouw tot 18 meter. Dit komt overeen met de Hazard & Risk analyse van NAM. Het nu opschorten van de versterking levert naar onze mening een aanzienlijk veiligheidsrisico op. Bewoners zijn op diverse momenten geïnformeerd (mondeling en schriftelijk).

Inmiddels zijn alle zorggebouwen in onze gemeente onderzocht. De versterkingsadviezen volgen rond de zomer 2018. Hierop vooruitlopend is aan de eigenaar en aan onze ambtelijke vertegenwoordiger het (concept) versterkingsadvies voor het complex Vliethoven gepresenteerd. Ook daar gaat het over een verregaande inbreuk op het woongenot/veiligheid van de bewoners en medewerkers. De opgave is enorm en de conclusie is sloop-nieuwbouw.

Opgroeien en onderwijs in een bouwkundig veilige omgeving heeft hoge prioriteit. Inmiddels is het scholenprogramma gestart. Voor vele scholen geldt dat sloop-nieuwbouw de beste optie is omdat ze niet voldoen aan de geldende veiligheidsnorm. Ook uit dit programma blijkt dat onze zorg over de veiligheid terecht is.

Totdat blijkt dat woningen en overige panden in onze gemeente voldoen aan de veiligheidsnorm kunnen wij –conform bestaande besluiten- niet anders dan inzetten op het doorzetten van het lopende versterkingsproces.

Kansrijk Delfzijl

Het meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen is meer dan alleen versterken. Een multidisciplinaire aanpak met koppelkansen op het gebied van duurzaamheid en economie zijn belangrijke onderleggers voor het draagvalk van de aanpak. De overlast als gevolg van de gaswinning dient te worden gecompenseerd.

Vanuit dit vertrekpunt hebben wij samen met onze inwoners een Woon- en Gebiedsvisie opgesteld. De gemeenteraad heeft de visie in december 2017 vastgesteld. Op basis van dit document is bij de ministeries van EZK en BZK interesse getoond om te starten met twee pilots. Aardgasvrije wijken en stedelijke kavelruil. Vertegenwoordigers van de ministeries hebben meerdere bezoeken aan Delfzijl gebracht om de complexe opgave in te nemen en de kansrijkheid te verkennen. Ook heeft minister Ollongren Delfzijl genoemd als pilot gemeente. Onze inwoners gaan er nu ook vanuit dat wij – met elkaar- inzetten op een toekomstbestendig en leefbaar Delfzijl. Daarbij komen alle sociaal-maatschappelijke vraagstukken aan bod. Deze aanpak draagt ook bij aan de woondoelstellingen in het gebied waarover regionale afspraken gemaakt zijn (Woon- en Leefbaarheidsplan). Ook zijn er inmiddels afspraken gemaakt met de provincie over de versterkingsaanpak en de inzet van middelen

Resumé

Wij hebben u met deze brief aangegeven waar wij ons in het versterkingsproces bevinden. Wij omarmen het besluit van de minister om de winning terug te brengen naar nul en hebben begrip dat de minister de versterkingsopgave wil heroverwegen. Op basis van de besluitvorming tot nu toe zijn wij van mening dat het staken dan wel ontijdig pauzeren van de versterkingsopgave in Delfzijl onacceptabel is voor onze inwoners, ons college, onze gemeenteraad en Acanthus.

Wij vertrouwen er op dat u ons standpunt onverkort voorlegt bij de betrokken ministeries en verdedigt bij de bestuurlijke tafel en het Nationaal Bestuurlijk Overleg. Onze inwoners rekenen op de uitvoering van het meerjarenprogramma waardoor diepgaande verwachtingen zijn gewekt.

Boven alles is het aan de Rijksoverheid om rust, consistentie en voorspelbaarheid te geven.

Ten slotte willen wij u er op attenderen dat wij – gelet op uw spoedeisende verzoek- deze reactie niet af konden stemmen met de gemeenteraad. Wij behouden ons het recht voor om te komen met aanvullingen indien de gemeenteraad ons daartoe verzoekt.

Met vriendelijke groet,

Peter Leeuw
secretaris

Jan Menninga
l. burgemeester

Aan
Nationaal Coördinator Groningen
T.a.v. Dhr. H. Alders
Postbus 3006
9701 DA Groningen

Nr. 04

Datum : 11 April 2018
Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : Z/18/044675

Behandeld door: [REDACTED]
Doorkiesnummer: [REDACTED]

Onderwerp : Reactie lokale Stuurgroep Eemsmond op verzoek van Minister Wiebes tot opschorten van activiteiten in het kader van het versterkingsprogramma NCG

Geachte heer Alders,

Tijdens het NBO van woensdag 4 april is afgesproken een beslissing over de voortgang van werkzaamheden in het kader van het MJP van de NCG en het addendum daarop, uit te stellen tot het extra ingelast NBO van woensdag 18 april. De directe aanleiding is dat de Minister in zijn Kamerbrief van donderdag 29 maart heeft aangegeven de winning van aardgas uit het Groningenveld snel wil afbouwen naar 0 miljard m3 in uiterlijk 2030. De afbouw van de winning betekent dat er binnen een jaar zal worden gereduceerd naar 12 miljard m3 en een verdere afbouw daarna zal plaatsvinden. De Minister is van mening dat deze voorgenomen afbouw gevolgen zal hebben voor de seismiciteit en het veiligheidsrisico in het gebied. De Minister heeft deskundigen van KNMI, SodM, NEN en TNO gevraagd voor de zomer te komen met een advies over de gevolgen van de vermindering en stopzetting van de gaswinning uit het Groningenveld op korte en lange termijn. De Minister wil graag dat er, tot het advies van de deskundigen beschikbaar is, geen onomkeerbare beslissingen ten aanzien van de uitvoering van inspectie en versterking worden genomen. De Minister gaat er immers vanuit dat zijn beslissing ten aanzien van de gaswinning onmiddellijk grote gevolgen zal hebben voor de intensiteit van met name de versterking.

In bijgaande brief verwoorden wij de reactie van de Lokale Stuurgroep Versterking Eemsmond over het voorgenomen standpunt van de Minister. We willen u graag meegeven dat we onze reactie hebben opgesteld in de wetenschap dat wat "onomkeerbaar" is, niet altijd en alleen vanuit een juridisch oogpunt zou moeten worden gezien. Ons inziens zou de vraag die nu voorligt vanuit een bredere context moeten worden bekeken, namelijk van gewekte verwachtingen richting onze inwoners, onzekere situaties waar zij al jarenlang in zitten en afspraken die in (sectorale) trajecten zijn gemaakt ten behoeve van de versterkingsopgave.

Mocht blijken, dat er voor de zomer door de genoemde instanties met zekerheid gesteld kan worden, dat door het terugdringen van de gaswinning ook de onveiligheid in ons gebied wordt verminderd, dan zijn we uiteraard bereid om met de kennis van dan opnieuw te kijken naar wat er voorligt aan versterkingsopgaven. Maar wij kunnen daar nu niet al op vooruitlopen.

Betrouwbare overheid

De afgelopen jaren heeft de NCG voor iedere nieuwe stap in het versterkingsproces met de betrokken gemeenten afspraken gemaakt en deze vastgelegd in het MJP of daaraan gekoppelde brieven. Deze afspraken zijn vervolgens voorgelegd aan de Minister en door het kabinet vastgesteld. Door nu de verdere voortgang van het proces stil te leggen, stapt de Minister af van eerder gemaakte afspraken. Daarmee laadt de overheid de schijn op zich van een onbetrouwbare partner. Dat is wat wij ten zeerste willen voorkomen. De Minister heeft bij zijn aantredengezegd : "dat we het nu maar een keer goed kunnen doen". Dat geldt natuurlijk ook voor het werken aan het herstel van vertrouwen. Met de voorgenomen vertraging laat de Minister daar een kans liggen.

Veiligheid

Wat betekent de beslissing van de Minister voor de veiligheid van de bewoners? Om met de woorden van de Minister zelf te antwoorden: "Ik weet het niet". De overheid heeft in het kader van verkeersveiligheid ooit de slogan gehanteerd: "Bij twijfel niet inhalen!" Met de beslissing van de overheid om de gaswinning in het Groningenveld snel af te bouwen, is er op dit moment nog niets veranderd aan de onveiligheid in het gebied. Of, wanneer en zo ja, in welke mate dat zal gebeuren zullen de deskundigen moeten gaan bepalen. Lopende die discussies is de verwachting dat er zeker een jaar lang niets merkbaar zal zijn van vermindering van seismiciteit, en de onveiligheid niet zal afnemen. Alle deelnemers aan de Lokale Stuurgroep Versterking Eemsmond, uiteraard ieder met eigen verantwoordelijkheden, kunnen en willen die verantwoordelijkheid niet dragen. Wij doen dan ook dringend een beroep op de Minister geen moratorium in te stellen op de uitvoering van voorgenomen versterkingsactiviteiten, te beginnen met het bespreken van de Versterking Adviezen die inmiddels klaar zijn om uit te brengen en te bespreken met de bewoners. Het gaat uiteindelijk in eerste instantie om de veiligheid van onze inwoners. Daar wordt door de NCG en gemeenten inmiddels al jaren hard aan gewerkt en dat mag niet voor niets zijn. Het is in dit verband goed te wijzen op de afspraken die tussen NAM, het ministerie van BZK en woningcorporaties zijn gemaakt over 1650 woningen om deze te versterken en te verduurzamen (H3V woningen) en waar mensen nu al meer dan 3 jaar in onzekerheid in hun huizen leven.

Projecten

Het inspectie-programma van de NCG wordt aangeduid, in volgorde in de tijd, door de batches 1467, 1588 en 1581 woningen. De gemeente Eemsmond heeft zich in de afgelopen jaren coöperatief opgesteld en zich gevoegd naar de belangen van het grotere geheel. Daardoor zijn inspecties in de gemeente niet opgenomen in de inspectie batches 1476 en 1588 maar pas in de laatste batch (1581). Het is wrang te moeten constateren dat de gemeente en haar inwoners nu mogelijk worden gestraft voor deze coöperatieve opstelling, immers versterkingen van kwetsbare huizen worden nu "on hold" gezet.

Het MJP is de feitelijke vaststelling door het rijk van haar beleid ten aanzien van de Versterkingsopgave. In dat nog steeds geldende MJP, staan onder andere termijnen opgenomen voor het beschikbaar stellen van Versterking Adviezen aan bewoners/eigenaren en de start van de feitelijke bouwwerkzaamheden na de inspectie. De door de Minister voorgestelde vertraging zal in veel gevallen dus in strijd zijn met zijn eigen beleid. Dit levert geen bijdrage aan het herstel van vertrouwen.

In 2015 zijn zoals hierboven al genoemd, door de woningbouwcorporaties, de NAM en het ministerie van BZK contractuele afspraken gemaakt over de versterking, renovatie en aanpassing

van 1650 woningen verspreid over het gehele gebied (niet alleen de kern), de zgn H3V aanpak. Om praktische reden zijn woningen uit de 1650 H3V woningen opgenomen in de inspectie batch 1588. Het stopzetten of vertragen van de verder uitwerking van deze inspectie batch gaat conflicteren met de reeds gemaakte contractuele afspraken. Dit is onwenselijk.

De NCG en de gemeente hebben een lijst opgesteld met de status van de projecten binnen de gemeente Eemsmond, waarvan wij van mening zijn dat deze doorgang moeten vinden. Deze projecten zijn besproken in de bijeenkomst van de Lokale Stuurgroep Eemsmond van dinsdag 10 april j.l. Graag verwijs ik naar de gedetailleerde informatie die in uw bezit is.

Scholenprogramma

Het scholenprogramma is in een vergevorderd stadium. In enkele gemeenten zijn schoolgebouwen al versterkt. In andere gemeenten zijn de contracten getekend of zijn data gepland voor tekening van de contracten. Gezien die situatie is stilleggen of opschorten van werkzaamheden niet mogelijk in de meeste gevallen. De gemeente Eemsmond roept de Minister met nadruk op het scholenprogramma door te laten gaan, al was het alleen maar om de veiligheid van onze jeugd te waarborgen.

Zorgprogramma

Binnen het zorgprogramma zijn alle betrokken panden geïnspecteerd. Van vele panden zijn de VA's al wel beschikbaar maar moeten door de NCG nog worden gevalideerd. Alle betrokken zorginstellingen zijn hiervan op de hoogte. Van de zorginstellingen De Mieden en Hunzingoheerd zijn de VA's in de zomer van 2017 al besproken. Het is daarom, gezien de kwetsbaarheid van de doelgroep, zeer ongewenst de activiteiten van het zorgprogramma op te schorten.

Agrarische sector.

De NCG is in 2017 gestart met het programma Groninger Stallen en Schuren. Dit naar aanleiding van de vele schades aan bedrijfspanden die bij agrarische ondernemers in de regio waren ontstaan bij de vele aardbevingen. Herstel van deze typische Groninger stallen en schuren is door de Provinciale en gemeentelijke overheden gebonden aan regels om het karakteristieke element te behouden. De ondernemers zagen geen mogelijkheden aan deze regels te voldoen. Het programma van de NCG is er op gericht om middels bemiddeling en ondersteuning herstel/nieuwbouw mogelijk te maken en toch aan de gestelde regelgeving te blijven voldoen. Hierbij zijn tevens betrokken de NAM, CVW, LTO Noord, Provincie en de gemeente. Dit alles betekent maatwerk op individueel niveau. Met meerdere ondernemers zijn gesprekken gevoerd, afspraken gemaakt en dus verwachtingen gewekt. Vertragen dan wel stop zetten van dit programma betekent voor sommige ondernemers een negatieve impact op hun bedrijfsvoering. Daarnaast draagt e.e.a. niet bij aan het herstel van vertrouwen in de overheid en haar geloofwaardigheid. Onder overheid moet hier dan worden verstaan de rijksoverheid, de provincie en de gemeente. De gemeente Eemsmond vindt dit en het is al vaker gememoreerd, een ongewenste ontwikkeling.

Cumulatief effect

Stil zetten van ook de engineering activiteiten heeft een ongewild cumulatief effect in de toekomst. Nog afgezien van de extra kosten voor het voor de tweede keer berekenen van de uitkomsten van de inspecties, betekent dat deze vertraging moet worden opgeteld bij de inspecties die na 1 juli 2017 zijn uitgevoerd en waarvan de engineering nog in de "wachtstand" staat ivm de discussie over de toepassing van de NPR 2017. Dit betekent dat voor bewoners die een inspectie in 2016 en 2017 hebben gehad de resultaten pas ver in 2019 of zelfs 2020

beschikbaar zullen zijn. Dit acht de Lokale Stuurgroep Versterking Eemsmond bijzonder ongewenst en niet acceptabel.

Herstel van vertrouwen

Opnieuw vertraging in de uitvoering van de versterking zal met name bij bewoners het toch al lage vertrouwen in de overheid alleen maar verder doen dalen en het cynisme doen toenemen. In de afgelopen maanden is tijdens diverse bewoners bijeenkomsten gebleken dat bij bewoners de bereidheid om mee te werken aan inspectie en versterking is afgenomen, hetgeen zich uitte in weigeringen mee te werken aan inspecties. De nu op handen zijnde vertraging zal dit effect mogelijk versterken. Dat heeft tot gevolg dat met name bij de rijtjeswoningen extra vertraging wordt opgelopen of zelfs stilstand. Dit kan sociale onrust in wijken tot gevolg hebben.

De corporaties hebben in hun persbericht van 5 april hier een duidelijk standpunt in verwoord. Er is behoefte aan duidelijkheid voor onze inwoners op korte termijn.

Gezondheid

In de rapportage Gronings Perspectief (Postmes e.a., 2018), is aangetoond dat er in de hele regio Groningen c.a. 10.000 mensen zijn met verhoogde gezondheidsrisico's, meer dan in vergelijkbare regio's. Ook heeft het onderzoek aangetoond dat deze extra klachten vooral zijn te wijten aan de onzekerheid omtrent schadeafhandeling. Een verder uitstel van versterkingsactiviteiten en de daarmee gepaard gaande onzekerheden, gevoeld door onze inwoners, kan het aantal gezondheidsklachten alleen maar doen toenemen. Naast de enorme impact die dat heeft op de individuele inwoner zal dit extra kosten betekenen voor de gezondheidszorg en door de toename aan burn-out gevallen ook voor de werkgevers in het gebied.

Stads- en dorpsvernieuwing, perspectief voor de gehele regio

Geruime tijd geleden hebben de NCG en de gemeenten geconcludeerd dat de versterking niet alleen gaat over gebouwen en stenen. De impact van de gevolgen van de gaswinning op wijken en dorpen in heel Groningen en niet alleen het kerngebied (0,2 contour) is enorm, dat hebben inmiddels de ervaringen in Loppersum en Appingedam (Opwierde Zuid) nadrukkelijk aangetoond. Geruime tijd geleden (c.a.2 jaar) is daarom gestart met voorbereidingen voor het combineren van de versterkingsopgave met zogenaamde koppelkansen, waarbij herstel van dorpen en wijken en de versterking zoveel mogelijk gezamenlijk door partijen worden ontwikkeld en uitgevoerd, en waar naast eigen financiële middelen ook financiële mogelijkheden vanuit het Rijk worden geboden. Inwoners geven aan weer perspectief te willen krijgen en in eigen regie weer hun leven te willen oppakken.

De gemeente doet een dringend beroep op de Minister deze gebiedsontwikkeling via een aanpak van stads- en dorpsvernieuwing voor de hele regio door te laten gaan, zo nodig losgekoppeld van de versterkingsopgave, en deze zelfs extra te stimuleren en daarbij de randvoorwaarden te creëren. Het gaat hierbij om meer dan alleen maar de ruimtelijke ordening. Op deze manier kan het Rijk daadwerkelijk wat terugdoen voor de inwoners in de regio, als compensatie van de geleden materiële en immateriële schade als gevolg van de gaswinning.

In de gemeente Eemsmond wordt gewerkt aan de volgende dorpsvernieuwingsprojecten:

- Centrum ontwikkeling Uithuizen
- Herstructurering Oranjebuurt Uithuizermeeden

- Gebiedsagenda Kantens
- Gebiedsagenda Zandweer
- Gebiedsagenda Uithuizen
- Kernontwikkeling Warffum

Naast ontwikkelingen in de gemeente Eemsmond zijn bij onze fusie gemeente Bedum de volgende projecten aan de orde:

- Gebiedsproject Onderdendam
- Ontwikkeling Professorenbuurt Bedum. (Staat al 3 jaar in de wacht)

Economische ontwikkeling en Werkgelegenheid

Schadeherstel en versterking van woningen bieden ook kansen. Groningen is als regio toe aan een extra zetje voorwaarts. Voor lokale aannemers en inwoners geeft het de mogelijkheid te werken aan het herstel van gebouwen. Gezien de verwachte opgave zijn allerlei plannen in ontwikkeling om extra mensen aan het werk te helpen (1000-banen plan). Vertraging in de uitvoering van de versterkingsopgave, zal ook mogelijk van invloed zijn op deze plannen. Daarnaast worden lokale (bouw) ondernemers uitgedaagd om in het kader van de versterking nieuwe (bouw) technieken te ontwikkelen. De rem zetten op de uitvoering kan ook nieuwe ontwikkelingen vertragen.

WOB verzoeken

Lokale overheden en de NCG moeten bij het verder vertragen van het beschikbaar stellen en bespreken van Versterking Adviezen, nadrukkelijk rekening houden met mogelijke WOB-verzoeken die worden ingediend. De consequenties daarvan zijn moeilijk te overzien, maar kunnen de betrokken organisaties behoorlijk hinderen in de uitvoering van hun reguliere taken.

Concluderend komen we uit op het volgende:

1. Op korte termijn moet er duidelijkheid komen voor onze inwoners over de stappen die nu gezet gaan worden. Er zijn immers verwachtingen gewekt en afspraken gemaakt en duidelijkheid is van groot belang voor het behoud van vertrouwen dat inwoners nog hebben in de overheid en hun corporaties.
2. Gedurende de nadere onderzoeken van o.a. het KNMI, SodM, NEN en TNO willen wij inzetten op het conform eerder gemaakte afspraken, continueren van de inspecties- en engineeringcapaciteit van woningen, de nadere planontwikkeling van het zorgprogramma en het uitvoeren van het scholenprogramma.
3. Mochten de onderzoeken van het KNMI, SodM, NEN en TNO uitwijzen dat het verlagen van het gaswinningsniveau inderdaad leidt tot een afname in onveiligheid, dan zullen we dit uiteraard toejuichen. Dan blijft wel de noodzaak om in te blijven zetten op een toekomstperspectief voor onze regio, via een aanpak van stads- en dorpsvernieuwing, om zo tegemoet te komen aan alle geleden materiële en immateriële gevolgen voor onze inwoners en daadwerkelijk een plus te creëren voor onze regio. Met het terugdringen van het gaswinningsniveau zijn immers de sporen die de gaswinning heeft nagelaten nog jarenlang zichtbaar.

Met vriendelijke groeten,

Namens de Lokale Stuurgroep Versterking Eemsmond,

Stichting Wierden en Borgen

Stichting Uithuizer Woningbouw

Woningcorporatie Woonzorg Nederland

Woningstichting De Delthe

Woongroep Marenland





Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

IBAN NL 45 BNGH 0285 1729 48
Tel.nr: (0598)-373737
www.midden-groningen.nl

Nationaal Coördinator Groningen
de heer J.G.M. Alders
Postbus 3006
9701DA Groningen

Nr. 06

Team Omgevingskwaliteit

Datum:

Verzenddatum: 11 april 2018

Uw kenmerk:

Zaak: 2018-010102

Behandeld door: [REDACTED]

Mailadres: [REDACTED]

Onderwerp: Standpunt gemeente Midden-Groningen t.a.v. versterkingsaanpak

Geachte heer Alders,

Op 29 maart heeft het kabinet besloten tot een drastische afbouw van de gaswinning uit het Groningenveld. Bijna 60 jaar na de eerste vondst van aardgas in het veld van boer Boon, centraal gelegen in de gemeente Midden-Groningen, heeft het kabinet een historisch besluit genomen. Dit besluit zal naar verwachting de veiligheid van de Groningers en de overlast die zij de afgelopen decennia hebben ervaren van de gaswinning, op lange termijn verbeteren. Over dit besluit kunnen wij uiteraard alleen verheugd zijn.

Echter, een besluit om de gaswinning naar beneden te brengen en op termijn te stoppen, geeft op zichzelf geen ander veiligheidsperspectief. De situatie voor de inwoners van het aardbevingsgebied is er sinds 29 maart niet anders op geworden. Een deel van de woningen waarin zij wonen is niet bestand tegen de zware aardbevingen die mogelijk kunnen optreden als gevolg van de gaswinning. En niemand kan ons op dit moment garanderen dat de aardbevingen binnen afzienbare tijd definitief afnemen in hoeveelheid en zwaarte. Daarmee is de belangrijkste reden voor het versterkingsprogramma niet weggenomen, namelijk de veiligheid voor onze inwoners.

En omdat nog helemaal niet duidelijk is hoe lang het gaat duren voordat de veiligheid weer op een acceptabel niveau is, willen wij niet op de feiten vooruit lopen. De beving in Zeerijp begin januari toonde nog maar weer aan dat ook bij een winningsniveau van minder dan de helft dan in 2012, bevingen kunnen optreden die net zo zwaar zijn als die van Huizinge (2012).

Het stopzetten van de versterking is onacceptabel

In de beide bestuurlijke akkoorden van 2014 en 2015 wordt gesproken van het terugwinnen van het vertrouwen van de inwoners in de overheid. Geconstateerd werd dat dat vertrouwen tot een minimaal niveau was gedaald. Uw afgelopen Meerjarenprogramma's hebben het over diezelfde intentie en ook minister Wiebes heeft afgelopen maanden veelvuldig over vertrouwen gesproken. De suggestie om nu te stoppen met de versterking, of bestaande processen te pauzeren totdat er meer bekend is over de consequenties van het kabinetsbesluit, staat haaks op deze intenties. Het heeft vooral tot veel onrust geleid bij de betrokken inwoners. Zij voelen zich onbegrepen en zien



dit als onderdeel van een vertragingstactiek. Deze inwoners spreken wij vanuit de gemeente vrijwel dagelijks. Velen zitten al jarenlang in een proces wat nog het beste te vergelijken is met een rouwproces; eerst werd hun dorp en woonomgeving bestempeld als potentieel risicogebied, hun woningen werden met veel omhaal (soms wel door 10 technici tegelijk) onderzocht en geïnspecteerd. Vervolgens konden ze vaak langer dan een jaar wachten totdat er zicht kwam op een eindoordeel.

In de loop van de tijd ontwikkelde er zich bij deze inwoners veel vragen, onzekerheden en angsten. De bewoners die nu hun versterkingsadvies hebben ontvangen, of dit de komende maanden mochten verwachten, hebben vaak het eind van dit rouwproces bereikt, en zijn langzamerhand weer in staat om verder te kijken naar de toekomst. Zij zien langzaam weer kansen en kijken voorzichtig weer vooruit, zowel individueel als collectief. Het nu stopzetten van het versterkingsproces zou voor deze inwoners een bijna letterlijke klap in het gezicht zijn. Het proces dat zich voltrekt in een mix van rouw, boosheid, onzekerheid en soms angst kan dan weer helemaal opnieuw beginnen. Dit kan onze inwoners niet worden aangedaan.

Overschild

In 2016 is op basis van de risicoanalyses uit het eerste Meerjarenprogramma aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen bepaald dat het dorp Overschild behoort tot het prioritaire kerngebied. Dit beeld wordt herhaaldelijk bevestigd door bijvoorbeeld het KNMI en ook door de NAM zelf, die dit beeld geeft in haar Hazard & Risk Analysis. Overschild ligt in de zone met de meeste gevoeligheid voor aardbevingen. Het is een dorp met voornamelijk vrijstaande woningen en enkele rijwoningen en tweekappers. In maart 2016 zijn de eerste bewonersbijeenkomsten geweest. Gestart werd met het inspecteren van 30 woningen aan de Meerweg. Deze zijn onderdeel van de zogenaamde batch van 1.467 (NPR 2015). Vervolgens is de rest van de bebouwde kom (87 woningen) geïnspecteerd als onderdeel van de batch van 1.588 (NPR 2015). Het buitengebied is inmiddels ook geïnspecteerd (NPR 2017).

Met het vorderen van de tijd nam ook de onrust in het dorp toe. Door het gebrek aan informatie en perspectief hebben de bewoners van Overschild het heft in eigen hand genomen en het inmiddels beroemde Witboek geschreven. Daarin vertelt het dorp hoe zij aankijkt tegen de versterking. Uiteindelijk werd eind 2017 bekend dat de eerste 30 woningen alle zeer zwaar moesten worden versterkt, wat in de praktijk vaak neer komt op herbouwen. De conclusie voor de overige woningen binnen de bebouwde kom, die immers met dezelfde omstandigheden te maken hebben, laat zich raden. Het dorp Overschild is zwaar getroffen door de gevolgen van de gaswinning.



Dit Witboek van het dorp zelf is nog steeds een belangrijk uitgangspunt voor de manier waarop de gemeente Midden-Groningen de versterking in Overschild benadert. Dat uitgangspunt is dat het dorp van de bewoners is en er daarom dus met de inwoners over hun toekomst wordt gesproken en niet over de inwoners hun toekomst. Samen met de inwoners is de gemeente een interactief proces gestart met stedenbouwkundige Winy Maas van bureau MVRDV, met als doel om een gezamenlijke visie te maken, waarin plek is voor zowel de collectieve als individuele ideeën en plannen en de samenhang daartussen. Dit plan is bijna gereed. Op 19 april is de voorlopig laatste bijeenkomst met het dorp hierover. De bijeenkomsten met Winy Maas worden zeer goed bezocht door de inwoners, en er ontvouwen zich voorzichtig plannen voor de toekomst van het dorp. Zelfs de oorspronkelijke sceptici krijgen er langzamerhand weer vertrouwen in. Het samen werken aan dit plan geeft de inwoners van Overschild weer een sprankje hoop op perspectief.

Omdat we hier spreken van een heel dorp, inclusief een uitgestrekt buitengebied, kunnen we dit niet anders dan als één geheel beschouwen. Datgene dat aan de Meerweg gebeurt, als gevolg van de reeds uitgereikte versterkingsadviezen, heeft direct gevolg voor de rest van het dorp. En andersom willen de bewoners van de Meerweg keuzes maken die mede zijn gebaseerd op het totaal beeld en de keuzes van hun dorpsgenoten. Het gemeentebestuur van Midden-Groningen acht het daarom onacceptabel en van onbehoorlijk bestuur getuigen, als we nu zouden besluiten om de versterking in Overschild stop te zetten, of zelfs maar te pauzeren.

De inwoners van Overschild zijn ook kritisch op het lopende versterkingsproces. Zo vinden zij dat er te weinig mogelijkheden zijn voor duurzaamheidsmaatregelen, schadevrij versterken en toekomstbestendigheid. Samen met de bewoners, uw organisatie en de belangrijke stakeholders zijn we juist nu hard bezig om verbeteringen in het proces aan te brengen. Wij ervaren dat we daarin positieve stappen zetten om alles goed georganiseerd te krijgen met en voor de getroffen bewoners. Zo hebben zij we een pilot gestart om de inwoners meer te helpen bij het keuzeproces door architecten ter beschikking te stellen. Ook heeft het dorp ambities omschreven zoals dat zij een aardgasvrij dorp willen worden. Wij vinden het onacceptabel als zoveel lef en ambitie, na een zo lange periode van onzekerheid, boosheid en angst, nu de kop zouden worden ingedrukt.

Slochteren en Schildwolde

Inmiddels is er in meer dorpen in de gemeente Midden-Groningen gestart met inspecteren. Begin 2017 is begonnen met woningen in specifieke delen (wijken met veel rijwoningen) van de dorpen Slochteren en Schildwolde. In de eerste fase van inspecties in Slochteren gaat het om 61 woningen (waarvan 30 eigendom van corporatie Lefier) en in Schildwolde betreft het 78 woningen (waarvan 74 eigendom van corporatie Lefier). Deze woningen zijn alle onderdeel van de batch 1.581.



U schat in dat de versterkingsadviezen voor deze woningen in juni beschikbaar komen. Indien op dat moment de adviezen van KNMI, SodM, TNO en de Mijnraad aanleiding geven tot een herziening van de uitgangspunten voor de in het kader van de veiligheid van de inwoners noodzakelijke stappen, dan zullen wij daar serieus naar kijken. Op het moment dat er dan echter nog geen eenduidig beeld door deze adviesorganen is opgeleverd over de toekomst van versterken, zijn wij van mening dat de verstrekte versterkingsadviezen moeten worden uitgevoerd. Dit is dan namelijk niets anders dan het uitvoeren van eerder door de ministerraad genomen besluiten en noodzakelijk in het kader van de veiligheid van onze inwoners. Wij worden hierin gesteund door de beide corporaties Lefier en Woonzorg Nederland die in de gebieden actief zijn.

Onderwijs

Alle schoolgebouwen in onze gemeente zijn onderzocht of ze voldoen aan de geldende veiligheidsnorm ten aanzien van aardbevingen. De conclusie is dat voor bijna alle scholen geldt dat dit niet het geval is. Dit heeft geleid tot een uitgebreid en toekomstbestendig programma van versterking en nieuwbouw. Over dit programma is overeenstemming met de schoolbesturen en de medezeggenschapsorganisaties. De resultaten zijn in samenwerkingsovereenkomsten opgenomen en daarmee zijn contractuele verplichtingen aangegaan, onder andere met NAM. De veiligheid van de meest kwetsbare groep inwoners en onze toekomst, onze kinderen, willen we in onze scholen gegarandeerd hebben als het gaat om de gevolgen van zwaardere aardbevingen. De uitkomst van het proces kan in onze ogen niet anders zijn dan dat het scholenprogramma onverkort wordt voortgezet. Wij sluiten ons daarom aan bij de argumenten die in de brief staan opgenomen die door de stuurgroep scholenprogramma onlangs aan u is verstuurd.

Zorg

Vanwege het regionale zorgprogramma, als onderdeel van uw Meerjarenprogramma, is een aantal zorgpanden in de gemeente Midden-Groningen geïnspecteerd. Naar verwachting zijn de versterkingsadviezen hiervan in juni beschikbaar. Als op dat moment de adviezen van de hier bovengenoemde adviesorganen tot een ander beeld leiden, dan willen we kijken wat dat zou kunnen betekenen voor de veiligheid van onze ouderen en de mensen die verblijven in verzorgingshuizen en andere zorggebouwen. Als dit beeld er in juni niet is dan vinden wij dat ook voor deze projecten geldt dat ze moeten worden voortgezet.

Lopende projecten

Binnen de gemeente Midden-Groningen zijn naast bovengenoemde grootschalige projecten ook enkele solitaire projecten die voortkomen uit versterken. Dit gaat om de versterking van tien



karacteristieke rijwoningen in Woudbloem, de versterking en nieuwbouw van MFC Siddeburen en Kindcentrum Vosholen in Hoogezand. Voor al deze projecten geldt dat zij in een dusdanig stadium van contractvorming of uitvoering zijn, dat we ons hier geen pauze kunnen veroorloven. Uiteraard geldt hetzelfde voor de projecten die in onze gemeente plaatsvinden onder het programma Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief.


Tot slot

Gemeente Midden-Groningen wil er zijn voor haar inwoners. Wij vinden het daarbij belangrijk dat we bondgenoot zijn van deze inwoner. Dat betekent dat we samenwerken met onze inwoners en ruimte bieden voor initiatieven en voorstellen. We zijn loyaal aan mensen en maatschappelijke doelen. Dit betekent dat het systeem daaraan in principe ondergeschikt is. We willen dus ook niet ten koste van alles een versterkingsoperatie er doordrukken, de bewoners hebben samen met ons een stem in de toekomstperspectieven voor het gebied. Wij willen vooral onze inwoners, waarvan er veel zijn die middenin de versterking zitten, ondersteunen en hun stem verwoorden, zodat het perspectief van deze inwoners wordt meegenomen aan de Bestuurlijke Tafel en in het Nationaal Bestuurlijk Overleg. Uiteindelijk gaat het om het perspectief en de kansen die deze inwoners van ons land en van dit prachtige gebied worden geboden.

Van de rijksoverheid verwachten wij eenzelfde grondhouding ten aanzien van onze inwoners. Wat wij besluiten moet betrouwbaar zijn en navolgbaar en onderdeel zijn van een transparant en helder democratisch besluitvormingsproces. Wij willen dat onze inwoners (weer) veilig kunnen wonen en (weer) perspectief krijgen op hun toekomst. De rijksoverheid zou dit moeten ondersteunen in woord en daad. Het stopzetten van de lopende processen rondom de versterking staat hier haaks op.

Wij gaan ervan uit dat er door de minister en het kabinet een wijs besluit zal worden genomen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Midden-Groningen,


H.J.W. Mulder
secretaris


R.W. Munnikma
burgemeester

INTERN

Van : gemeente Ten Boer
Aan : NCG Hans Alders
Datum : 11 april 2018
Onderwerp : Inventarisatie inspecties en versterken
Bijlagen : kaarten + samenvattende tabel

De Projectstuurgroep dorpsvernieuwing Ten Boer (voorheen genoemd lokale stuurgroep) heeft in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Woonzorg Nederland en vertegenwoordigers van de BCG onderstaande besproken en besloten.

Op 29 maart jl. heeft het kabinet besloten om de gaswinning uit het Groningenveld op zo kort mogelijke termijn te beëindigen. Uiterlijk in oktober 2022 moet de winning zijn gedaald tot onder de 12 miljard nM³, en daarna gaat deze uiterlijk 2030 naar 0. KNMI, SodM, TNO en NEN zijn door minister Wiebes gevraagd om voor de zomer te komen met analyses en berekeningen wat dit betekent voor de veiligheid. De minister wil op basis van de vernieuwde analyses van de hiervoor genoemde partijen met de regio in overleg over wat dit betekent voor de lopende versterkingsoperatie. Het kabinet wil onomkeerbare processen voorkomen en eerst meer duidelijkheid over de veiligheid.

Tijdens het NBO van 4 april jl. is besloten om te inventariseren wat de impact is van dit besluit op de lopende versterkingsoperatie in de diverse gemeenten. In deze memo vatten wij de stand van zaken voor Ten Boer samen op basis van de informatie die nu bij ons bekend is en komen op basis daarvan met adviezen met betrekking tot de lopende versterkingsopgave in onze gemeente.

Stand van zaken inspecties en engineering woningen

Omdat de inspecties getrapt plaatsvinden in de diverse dorpen, zijn er van buurt tot buurt verschillen in de stand van de inspecties, engineering en overleg met eigenaren. Het faseverschil hangt samen met wanneer de inspecties zijn gestart. In bijlage 1 (samenvattende tabel) wordt weergegeven welke fasen we kunnen onderscheiden.

Voor de huidige discussie zijn met name de bovenste drie van belang. De NCG refereert hiernaar als de 3 *batches* "1467", "1588" en "1581". Deze *batches* hebben gemeenschappelijk dat ze zijn of worden geëngineerd op basis van NPR 2015. Echter, nog niet alle versterkingsadviezen (VA's) zijn gereed of gedeeld met bewoners.

Alleen de bewoners van de *batch* "1467" hebben een versterkingsadvies ontvangen en zijn momenteel in gesprek over het vervolg (versterking, sloop-nieuwbouw). Het is niet wenselijk om deze bewoners te confronteren met het stopzetten van een al ingezet individueel proces om hun woningen te versterken.

Hoofdlijn advies:

Doorgaan met versterking in die gevallen waar de versterkingsadviezen (VA's) zijn gedeeld met de betrokken huurders en/of eigenaren.

De overige processen voorlopig on hold tot de (nieuwe) inzichten m.b.t. veiligheidsrisico bekend zijn.

Uitzonderingen hierop in het geval van specifieke situationele omstandigheden.

Onderstaand advies gaat uit van het volgende:

Inspecties blijven wel doorgaan:

Bij on hold wachten we v.w.b. engineering en de versterking af tot de resultaten van de deskundigen.

De tijd tussen het bekend worden van de adviezen van de deskundigen en de uitvoering van het vervolg is zo kort mogelijk

De versterking die daarna nodig is zal ook op een alternatieve werkwijze kunnen worden bepaald.

Adviezen per locatie/coherent gebied

Op de bijgevoegde kaarten is voor Ten Boer en Ten Post aangegeven wat de stand van zaken is van inspecties, engineering en het overleg met eigenaren van een aantal gebieden. De adviezen zijn afgestemd met [REDACTED]

Voor deze en een aantal kleinere dorpen adviseren wij als volgt:

[REDACTED]

Doorgaan met de ingezette koers. Bewoners (huurders en eigenaren) hebben de VA's ontvangen en zijn gestart met gesprekken over versterking of sloop-nieuwbouw.

[REDACTED]

In totaal gaat het in dit coherente gebied om 133 woningen:

[REDACTED]

[REDACTED]

*betrokken huurders en eigenaren hebben op 19 maart jl. van de Nationaal coördinator gehoord dat de VA's uitgaan van sloop-nieuwbouw dan wel de keuze versterken of sloop-nieuwbouw.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Bewoners hebben een soms emotioneel proces doorgemaakt, waarin al diverse malen verschuivingen zijn geweest in de aanpak. Vanaf december 2017 vinden blokgesprekken plaats met de [REDACTED] eigenaren. Nog deze maand presenteert de aannemer zijn planconcept voor de vervangende nieuwbouw.

Batches "1588", "1581" en inspecties Q3, Q4 2017

Voor deze batches geldt dat de engineering nog gaande is of VA's klaar zijn of binnen afzienbare tijd klaar zijn en met de bewoners gedeeld kunnen worden.



Het wijzigen van de NPR heeft geen invloed op de inspecties, maar wel op de engineering. Het is aannemelijk dat een nieuwe NPR op basis van het volledig afbouwen van de gaswinning significant verschilt van de NPR 2015 en NPR 2017. Dan zou er aanzienlijk minder versterkt hoeven te worden. Hierover komt voor de zomer duidelijkheid (kamerbrief minister Wiebes). Dan kan ook bepaald worden wat er moet gebeuren met de VA's die op de plank liggen. Het advies is daarom te wachten met het delen van de VA's met bewoners tot de nieuwe inzichten m.b.t. veiligheidsrisico bekend zijn.

Voor de gebieden die worden geëngineerd op basis van de NPR 2017 (o.a. [redacted]) geldt om die reden eveneens het advies om te wachten tot de nieuwe inzichten m.b.t. veiligheidsrisico bekend zijn

Stand van zaken inspecties en engineering overige gebouwen

Naast de woongebouwen zijn er programma's voor scholen, zorggebouwen en dorpshuizen.

Scholen

Het scholenprogramma is al vergevorderd, en bevat vele koppelkansen die kunnen worden benut om de scholen toekomstbestendig te maken.

Versterking

-
-
-
-



Nieuwbouw

voor :

-
-
-



Overzicht van de projecten die nu in uitvoering zijn en in welke fase deze zitten.

-
-
-



Het advies is **doorgaan**.

Zie hiervoor ook de conceptbrief van de voorzitter van het Scholenprogramma dd 9 april

Zorg



De versterkingsaanpak van [REDACTED] is al in een vergevorderd stadium. De VA's zijn besproken met de directie. Deze omvatten het hoofdgebouw en aanleunwoningen. Voor de beide "zijtakken" van het hoofdgebouw zijn de VA's nog niet bekend. Het is de vraag of het wenselijk is om nu door te gaan met de versterkingsaanpak. De impact van de versterkingsoperatie op de kwetsbare bewoners is erg groot. **Geadviseerd wordt om hierover met betrokken partijen in overleg te treden.**

Dorpshuizen

Voor de dorpshuizen in [REDACTED] en [REDACTED] liggen er concrete – en ondertekende – plannen.

> [REDACTED] (***doorgaan***)

VA is besproken met bestuur

> [REDACTED] (***doorgaan***)

Proces is op verzoek van het dorpshuis zelf on hold gezet.

Specifieke constructie onderdelen

In de versterkingsoperatie spelen de zogenaamde NeHoBo vloeren en houten funderingspalen/ -opleggers een belangrijke rol [REDACTED]. De NCG inventariseert op dit moment waar dit speelt bij de geïnspecteerde panden.

Vraagpunten voor het vervolgproces

- Is er op basis van de afspraken zoals ze nu zijn/worden gemaakt voor de zomer, wanneer de nadere analyse heeft plaatsgevonden, duidelijk hoe we verder gaan met de processen die we nu on hold zetten?
Met andere woorden wanneer gaan we ze weer op hold zetten en vergt dat dan weer een rekentijd van een jaar?
M.n. voor de zogenaamde Jarinowoningen.

Bijlage 1

Samenvattende tabel

STAND VAN ZAKEN INSPECTIES EN ENGINEERING TEN BOER					
NPR	Batch	Locaties	Inspectie-programma	Status	Advies
2015	1 - "1467"	[REDACTED]	Q2-Q3-Q4 2016	VA's opgeleverd en gedeeld met bewoners	Doorgaan m.u.v. oude cafe
	2 - "1588"		Q1-Q2 2017	VA's opgeleverd, nog niet gedeeld	Doorgaan van de 1588 m.u.v. de [REDACTED]
	3 - "1581"		Q1-Q2 2017	Engineering	De 1581 on hold. VA's niet delen met bewoners, wachten op nieuwe inzichten veiligheid
2017			Q3-Q4 2017, Q1 2018	Inspecties afgerond	On hold, wachten op nieuwe inzichten veiligheid
			Q2 2018	Inspecties gestart	
Speciale gevallen zoals vastgesteld in MJP brief december 2017 <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] inspecties hebben plaatsgevonden in Q1-Q2 2017, engineering op basis van NPR 2017 • [REDACTED] inspecties hebben plaatsgevonden in Q1-Q2 2017, Q3-Q4 2017 en Q1-Q2 2018, engineering volledig op basis van NPR 2017 					On hold, wachten op nieuwe inzichten veiligheid

Ten Boer
11 april 2018

[Handwritten signature]
F. De Vries
Burgemeester

Nationaal Coördinator Groningen
t.a.v. de heer J.G.M. Alders
Paterswoldseweg 1
9726 BA Groningen

Loppersum, 11 april 2018

Betreft: scholenprogramma gaswinningsgebied

Geachte heer Alders,

In de brief aan de Tweede Kamer van Minister Wiebes d.d. 29 maart 2018 en later ook in het Nationaal Bestuurlijk Overleg (NBO) van 4 april jl. is aangegeven dat het gasbesluit consequenties heeft voor de versterkingsopgave. In de brief staat dat onveilige huizen snel moeten worden versterkt, maar dat alle overige omkeerbare versterkingsinitiatieven moeten worden opgeschort tot er meer duidelijkheid is over de veiligheid. De Stuurgroep Scholenprogramma maakt zich grote zorgen over de inhoud van het besluit van het NBO in dezen dat voor volgende week gepland staat.

Met oog op deze besluitvorming over de versterkingsopgave tijdens het komend Bestuurlijk Overleg Bovengronds (BO) en het NBO wil de Stuurgroep Scholenprogramma nogmaals benadrukken dat het scholenprogramma, waarbinnen de schoolgebouwen in het aardbevingsgebied aardbevingsbestendig én toekomstbestendig worden gemaakt, onomkeerbaar en niet uitstelbaar is. De Stuurgroep Scholenprogramma wil de NCG verzoeken deze brief inclusief bijlage in te brengen in beide overleggen.

Reeds in 2015 hebben 9 gemeenten, 17 schoolbesturen en NAM de handen ineen geslagen om de 101 schoolgebouwen binnen de 0,25g contour te inspecteren en te onderzoeken op aardbevingsbestendigheid. Uit deze onderzoeken is gebleken dat alle schoolgebouwen binnen dit gebied versterkt moeten worden. Dit was het startsein voor het scholenprogramma. Na instelling van de NCG is het scholenprogramma onderdeel geworden van het Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen. Later hebben ook de Ministers van

Onderwijs Cultuur en Wetenschap en Economische Zaken en Klimaat het belang van het scholenprogramma onderschreven door € 73,5 miljoen aan het programma toe te kennen. Alle betrokken partijen werken nauw samen en hebben zich gecommitteerd aan de realisatie van het scholenprogramma uiterlijk 2021.

Binnen het scholenprogramma staat de realisatie van veilige scholen voor alle kinderen in het aardbevingsgebied voorop. Maar het scholenprogramma is veel meer dan het versterken van de gebouwen. Het geeft een antwoord op de gevolgen van krimp, leerlingendaling, de noodzaak tot verduurzaming en de eisen die de 21^e eeuw stellen aan de huidige onderwijsgebouwen. Het scholenprogramma creëert een grote maatschappelijke meerwaarde voor het gehele gebied. Er worden onder andere gasloze en bijna energie neutrale schoolgebouwen gerealiseerd in de vorm van integrale kindvoorzieningen, brede scholen en multifunctionele gebouwen. Begin dit jaar zijn de eerste aardbevings- en toekomstbestendige schoolgebouwen opgeleverd in de gemeenten Loppersum en Bedum. Vele andere schoolgebouwen zijn volop in uitvoering en zullen in de loop van dit en de komende jaren volgen. Begin 2021 – zo laat de regionale planning zien – is het volledige programma afgerond

Het scholenprogramma is een goed lopende trein die niet stopgezet of opgeschort kan worden. Los van het feit dat er harde afspraken zijn gemaakt tussen alle partijen die zijn vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsplannen, de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomsten tussen NAM, gemeenten en schoolbesturen en het convenant met de minister van OCW, NCG, Stuurgroep Scholenprogramma en de schoolbesturen, is ons dringende advies aan het BO en het NBO om inhoud en voortgang van het scholenprogramma niet ter discussie te stellen. Er is veel draagvlak voor de plannen en er is uitvoerig over gecommuniceerd met alle betrokkenen. Opschorten of stopzetten zal leiden tot veel onbegrip en onrust. Vooral komt met het opschorten of stopzetten de veiligheid van de kinderen opnieuw in het geding. De minister schrijft in zijn brief: "als we het winningsniveau halveren, wordt de kans op een beving kleiner, maar de *kracht* van die beving niet." Uit onderzoek is gebleken dat de schoolgebouwen niet aardbevingsbestendig zijn. Dat er nog onduidelijkheid is over veiligheid als gevolg van het gasbesluit, kan niet betekenen dat op de korte termijn de versterking wordt stopgezet of opgeschort. Daar moet juist mee

doorgegaan worden. Alle kinderen in Nederland hebben recht op een veilig schoolgebouw, zo ook de kinderen in het aardbevingsgebied.

Daarnaast is het scholenprogramma een uniek programma dat een enorm krachtige impuls geeft aan het gebied waarin de effecten van de jarenlange gaswinning groot zijn. Realisatie van het scholenprogramma betekent een vernieuwing en verbetering van het gehele scholenbestand in het aardbevingsgebied in 2021. Het is een unieke kans om binnen slechts een aantal jaren tijd voor alle kinderen in het gebied veilige en toekomstbestendige onderwijsgebouwen te realiseren.

Graag verwijs ik u naar de bijlage met daarin een nadere toelichting op de achtergronden en de afspraken die zijn gemaakt binnen het scholenprogramma.

Vriendelijk wil ik u verzoeken om deze brief in te brengen in de beide overleggen en ik vertrouw erop dat u een pleidooi zult doen voor de verdere voortzetting van de uitvoering van het scholenprogramma zodat het in 2021 is gerealiseerd.

Met een hartelijke groet,

Namens de Stuurgroep Scholenprogramma,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bé Schollema', with a long horizontal flourish extending to the right.

Bé Schollema, voorzitter

Bijlage:

- In de loop van 2015 zijn alle 101 schoolgebouwen binnen de 0,25g contour onderzocht en zijn alle versterkingsadviezen opgeleverd en openbaar gemaakt.
- Conclusie: Géén van de schoolgebouwen bleek aardbevingsbestendig.
- NCG, NAM, gemeenten, schoolbesturen en het Ministerie van OCW hebben met elkaar afgesproken dat het scholenprogramma meer is dan alleen versterken: ook effecten van leerlingendaling, krimp, onderwijsaanbod in de regio, verduurzaming en benodigde aanpassing van het schoolgebouw aan de eisen aan het onderwijs in de 21^e eeuw moeten meegenomen.
- Projecten binnen het scholenprogramma kunnen niet los van elkaar gezien worden. Het is onderdeel van een gehele transitie die over de dorps- en gemeentegrenzen heen gaat.
- Het programma is na uitvoerige onderhandelingen tot stand gekomen en kent een kwetsbaar intern evenwicht. In de concurrentie tussen de schoolbesturen is de overeenstemming tussen partijen dan ook gebaseerd op uitvoering van het scholenprogramma in haar geheel. Uitvoering van een deel van het programma zou een aantal schoolbesturen op voorsprong zetten met veilige en toekomstbestendige schoolgebouwen, terwijl andere schoolbesturen met lege handen achterblijven. Dat zal door gemeenten en schoolbesturen in finale zin worden gezien als contractbreuk. Immers in de samenwerkingsovereenkomst is getekend voor het geheel. Niet voor de onderdelen. Het ligt dan ook voor de hand dat de benadeelde partijen zich in voorkomende gevallen zullen oriënteren op inschakeling van de beschikbare rechtsmiddelen.
- Realisatie scholenprogramma afgerond in 2021 (n.a.v. advies Commissie Meijdam: binnen vijf jaar versterken)
- De volgende afspraken zijn gemaakt:
 - o Per gemeente is een huisvestingsplan vastgesteld in de afzonderlijke gemeenteraden.
 - o Elke gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend met de betrokken schoolbesturen en de NAM.
 - o In de SOK is vastgelegd voor welke scholen vervangende nieuwbouw komt en welke versterkt worden. M.b.t. de vervangende nieuwbouw

zijn met NAM harde afspraken gemaakt rondom het beschikbaar stellen van de budgetten.

- Indien van toepassing: addenda op de SOK. Aanvullende afspraken tussen gemeente, schoolbestuur en NAM.
 - Er is uitvoerig met ouders, medezeggenschapsraden, bewoners in de omgeving van de school rechtstreeks en via de media (websites gemeenten en kranten) gecommuniceerd over de plannen en specifieke projecten.
 - Op 28 oktober 2016 is tussen NCG, ministerie van OCW, gemeenten en schoolbesturen een convenant getekend waarin afspraken zijn gemaakt over de toekenning van een rijksbijdrage à € 73,5 mln, uitgaande van afronding van het scholenprogramma begin 2021. Dit sluit aan bij het advies van de Commissie Meijdam dat gebouwen binnen 5 jaar versterkt moeten zijn. De bijdrage is toegekend aan de gemeenten via het gemeentefonds (decembercirculaire 2016).
 - Inmiddels heeft het Rijk ruim € 20 mln daadwerkelijk uitgekeerd via het Gemeentefonds en zijn verschillende gemeenten externe financieringsovereenkomsten aangegaan voor uitvoering van de programma's, waarvan de dekking is gebaseerd op de toekomstige uitkeringen.
- Op basis van de huidige plannen worden van de 101 schoolgebouwen ruim 70 schoolgebouwen afgestoten. In totaal worden circa 30 schoolgebouwen bouwkundig versterkt en verduurzaamd terwijl een kleine 40 nieuwe schoolgebouwen worden gerealiseerd in de vorm van "brede scholen" of Integrale Kind Centra (IKC). Het scholenprogramma is een "levend" programma. Elk jaar weer worden kansen benut om het scholenprogramma verder te optimaliseren.
 - Het totaal aantal m²-ers onderwijshuisvesting in de regio wordt teruggebracht van 190.000 m² naar 150.000 m², waarvan een deel flexibel
 - De eerste drie scholen zijn inmiddels opgeleverd (respectievelijk één in Middelstum en twee in Bedum). Het scholenprogramma is volop in uitvoering.
 - De regionale planning van het scholenprogramma is gebaseerd op een uitgekende strategie van het minimaliseren van (kosten van) tijdelijke huisvesting. De bij vervangende nieuwbouw leegkomende schoolgebouwen worden gebruikt als tijdelijke huisvesting voor bouwkundig te versterken schoolgebouwen. Alles hangt met alles samen. Halverwege stopzetten of

uitstellen van het scholenprogramma is niet mogelijk want doorbreekt de interne samenhang en logica van het scholenprogramma.

- Voor de bouwkundig te versterken schoolgebouwen geldt een nuance. De omvang van de versterkingsmaatregelen beweegt mee op de actualiteit van de veiligheidsrisico's. Met andere woorden: een in 2020 te versterken schoolgebouw wordt versterkt op de NPR (of het Bouwbesluit) zoals dat geldt bij aanvang van het project. Het bouwkundig versterken op zichzelf is dus niet zozeer omkeerbaar als wel aanpasbaar. Aanpasbaar aan de veiligheidsrisico's die door het Gasbesluit – na een overbruggingsperiode – op termijn zullen verbeteren

Groningen, 10 april 2018

Aan: J.G.M. Alders
Nationaal Coördinator Groningen
Paterswoldseweg 1
9726 BA Groningen

Geachte Nationaal Coördinator Groningen, beste Hans,

In de brief van minister van Economische zaken en Klimaat dd 29 maart 2018 (kenmerk DGETM-EI/18057375) aan de Tweede Kamer geeft het kabinet aan op zo kort mogelijke termijn te stoppen met de gaswinning van het Groningerveld. Dat is heuglijk nieuws.

Als aanbieders van en betrokkenen bij de zorg in de aardbevingsregio ervaren wij wat de gevolgen van de gaswinning betekenen voor onze cliënten, medewerkers en verwanten. Angst, onzekerheid over de toekomst en onveiligheidsgevoelens zijn gevolgen die prominent aanwezig zijn in het dagelijks leven. Wij hebben een bijzondere, wettelijke zorgplicht voor de gezondheid en de veiligheid van de cliënten in zorg.

Het is dus goed dat het Rijk besloten heeft de gaswinning versneld af te bouwen. De veiligheid in Groningen zal op termijn terugkeren.

We onderschrijven van harte de zienswijze van de minister dat er meer thema's in Groningen vragen om een substantiële inzet, zoals arbeidsmarkt en leefbaarheid. Ook beschikbaarheid en spreiding van zorg in de regio zijn issues. Als betrokkenen bij zorg zijn deze thema's reeds onderdeel van alle beslissingen voor de toekomst. De leefbaarheid is echter nog meer onder druk komen staan door de bevingen. Dat maakt dat we bij het vaststellen van onze gezamenlijke visie op de toekomst van het zorglandschap in de aardbevingsregio ook goed moeten kijken naar de kwaliteit van de gebouwen. Bij de concrete invulling van die visie zullen we de uitkomsten van de adviezen over versterking van de gebouwen dus meenemen. Wij gaan er daarbij vanuit dat als uit de versterkingsadviezen en de adviezen aan het kabinet blijkt dat omwille van de veiligheid van groepen kwetsbare bewoners en werknemers versterking nodig blijft, voldoende financiële middelen beschikbaar komen.

Wij zijn ongerust over de veiligheid nu en in de komende periode, totdat de kans op bevingen geheel gereduceerd is. We weten van een aantal zorggebouwen, waar grote groepen cliënten verblijven (en medewerkers werken), al enige tijd dat deze niet aardbevingsbestendig zijn. De overige zorggebouwen in de kern van het aardbevingsgebied worden momenteel onderzocht op aardbevingsbestendigheid. Tot nu toe is steeds het beeld dat geen enkel gebouw aardbevingsbestendig is.

Het kabinet geeft aan dat het stoppen met de gaswinning consequenties kan hebben voor de versterkingsoperatie. Daarom zijn experts verzocht om helderheid te geven over de risico- en veiligheidsvooruitzichten. Aangezien de kans op bevingen ruim na het stopzetten van de gaswinning aanwezig blijft, blijven er tot die tijd veiligheidsrisico's. Daarnaast is gebleken dat de reactie van de ondergrond onvoorspelbaar is. Dat heeft gevolgen voor de emoties en het vertrouwen. De stuurgroep zorg is dan ook van oordeel dat het versneld stopzetten van de gaswinning niet kan betekenen dat de versterking wordt stopgezet.

De cliënten die in onze gebouwen verblijven weten dat er versterkt moet worden of dat onderzocht wordt of versterking nodig is. Zij wachten reeds geruime tijd op duidelijkheid. De tijd die nodig is tussen die boodschap en zekerheid over de veiligheid van het gebouw is juist voor onze doelgroepen

extreem lang. Na elke beving neemt de onrust toe bij cliënten, familie en medewerkers. Elke nieuwe schade roept veiligheidsvragen en onzekerheid op. Wanneer wij opnieuw zouden moeten melden dat zekerheid en daarmee veiligheid en duidelijkheid nog langer duren, is dat op zijn minst onwenselijk. Een boodschap dat er niet meer versterkt zou hoeven te worden, past niet in onze zorgplicht en kan ook om die reden niet aan de orde zijn.

Op verzoek van de NCG zitten de partijen betrokken bij zorg sinds 2016 om tafel om toekomstbestendig te kunnen versterken. Het betreft een kwetsbare regio waar het risico bestaat dat zonder goede strategie (complexe) zorg onbereikbaar wordt. Door gemeenten, provincie, VWS, bestuurders van zorginstellingen en corporaties is daarom gezamenlijk besloten een stuurgroep van vertegenwoordigers in te stellen. Deze stuurgroep heeft als opdracht een visie op zorg in de aardbevingsregio op te stellen die kaders biedt voor de versterkingsoperatie van de NCG. De stuurgroep is hier voortvarend mee aan de slag. Nieuwe samenwerkingen ontstaan. Dat is een goede ontwikkeling, passend bij de besluiten van het Rijk in de Meerjarenprogramma's "Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen" 2016 -2020/2017-2021.

De samenwerking moet leiden tot een gedeelde strategie voor het bieden van zorg aan alle inwoners in het aardbevingsgebied. Dat gaat over meer dan het reageren op de schade als gevolg van de aardbevingen. De gedeelde strategie moet het antwoord zijn op de meerdere vraagstukken waar de regio zich voor geplaatst ziet; het gaat hier dus om een beweging die in gang is gezet en verder reikt. Echter, de veiligheid van de gebouwen voor de groepen bewoners en medewerkers is daar een onlosmakelijk onderdeel van.

Wat de stuurgroep betreft is het van het grootste belang dat de versterkingsadviezen van alle bij het zorgprogramma betrokken gebouwen voor de zomer gereed zijn. Dat maakt het mogelijk om alle versterkingsadviezen van de zorggebouwen en de gekozen strategie om zorg in het gebied beschikbaar te houden opnieuw te beschouwen in het licht van de adviezen die het ministerie over de risico- en veiligheidsvooruitzichten ontvangt. Daarbij is vereiste dat zo snel mogelijk na de zomer duidelijk is welke maatregelen nodig zijn, zodat er nog in 2018 gestart kan worden met het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor deze kwetsbare groep Groningers. Dan komt er vanaf 2019 een einde aan het langdurige verhoogde veiligheidsrisico.

Kortom, wij verzoeken u indringend om de advisering over versterking van de zorggebouwen voortvarend voort te zetten.

Hoogachtend, namens de stuurgroep zorg in de aardbevingsregio,



Voorzitter stuurgroep zorg

Bestuurlijke tafel van 23 april 2018

Onderwerp: Schadefonds

[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

- [Redacted list item]

Onderwerp: Oude schades stand van zaken (niet besproken)

- [Redacted list item]

Onderwerp: Toekomstperspectief

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Onderwerp: Versterken

Uitgangspunten voor procesaanpak:

- Procesverbeteringen en uitgangspunten (bewoner centraal, maatwerk op basis van gestandaardiseerde oplossingen en zo laag mogelijk proceskosten) worden erkend
- Om deze uitgangspunten te realiseren is er een plus op de versterkingsoperatie nodig

Voor de zomer moet de versterkingsaanpak verder worden uitgewerkt (trekker versterking):

- De Groningse standaard uitwerken op een aantal varianten die daarbij mogelijk zijn;
- Onderzoeken wat een plus voor bewoners behelst en hoe die kan worden gerealiseerd, obv 4 bronnen
 - aansprakelijkheidsverplichtingen (en synergie in geval van sloop/nieuwbouw)
 - inverdiene door slimmer proces
 - benutten middelen toekomstvisie Groningse kracht en trots
 - mogelijkheden woco's en gemeentefondsen:
- Dan wordt bekeken of deze plus voldoende bijdraagt om de versterkingsaanpak te verbeteren
- Daarnaast moet onderzocht worden of er belemmeringen ontstaan door versterken naar het publieke domein te trekken (zoals aanbesteden en BTW) (trekker rijk)

BZK neemt het voortouw om samen met woco's: (trekker BZK)

- Voor 1 juli plannen in te dienen voor investeringen om nog gebruik te kunnen maken van de verhuurdersheffing korting
- Hierin werken zij 2 varianten uit: investering (veelal sloop/herbouw) als aansprakelijkheid NAM wel geldt en als deze niet of minder geldt
- Grotere woco's worden gevraagd mankracht te leveren aan kleinere woco's ter ondersteuning

- Daarnaast moet er aandacht zijn voor het feit dat woco's integraal onderdeel zijn van de versterkingsoperatie, met name problematiek rondom “gespikkeld” bezit (mengvorm huur-private eigendom)

Besluiten voor de meest kwetsbare huizen (trekker CvdK)

- Veiligheid staat voorop. Dit betekent dat de meest kwetsbare huizen altijd het eerst worden aangepakt
- NCG heeft een inventarisatie van de meest kwetsbare huizen gedaan
- Olv CvdK met NCG, NAM, BZK, EZK en gemeenten de circa 200 meest kwetsbare huizen samen te stellen per processtap (inspectie, engineeren, VA delen)
- De bestuurlijke tafel gebruikt de uitkomsten van deze werkgroep om te bepalen of en hoe er omgegaan moet worden met de meest kwetsbare woningen, waarbij uitlegbaarheid een belangrijk uitgangspunt is
- De meest kwetsbare huizen krijgen voorrang in het proces en worden ook afgemaakt
- Ondanks het akkoord op een nadere verkenning is er geen commitment op de uitkomst. De regio wenst continuering van het huidige programma en wil vooral een gebiedsgerichte benadering.

Besluiten voor de werkvoorraad (trekker Rijk)

Uitgangspunt is dat in alle situaties waarin de versterkingsadviezen gedeeld zijn de huidige aanpak doorgaat.

Batch 1467 en vóór 1467 (

- Deze activiteiten gaan door omdat deze al ver gevorderd zijn in het proces
- gaan eveneens door en de additionele financiering, bovenop aansprakelijkheid, nodig om tot een goed resultaat te komen wordt gefinancierd vanuit het Toekomstperspectief
- Communicatie:
 - Mensen die al een versterkingsadvies thuis hebben gaan door. Keuze om te pauzeren bestaat er altijd voor eigenaren (maar hoeft niet benadrukt in communicatie)
 - Brief voor communicatie aan bewoners wordt opgesteld door NCG en vooraf gedeeld met minister en CvdK ter toetsing en gaat daarna zsm uit.

Batch 1588 (versterkingsadviezen gereed, nog niet gedeeld)

- De regio en maatschappelijke organisaties wensen dat ook batch 1588 ten volle wordt uitgevoerd. Dit conform de adviezen van de lokale en sectorale stuurgroepen. De minister wenst deze batch te pauzeren tot het advies van de Mijnraad beschikbaar is, om onnodige versterking te voorkomen. Om de impasse te doorbreken zoeken we een aantal dingen uit in de komende drie weken. Dit zonder commitment vooraf en met behoud van alle rechten en ingenomen posities. De uitzoekpunten zijn:
 - Welke (groep van) risicovolle huizen kunnen leiden tot aansprakelijkheidsclaim aan de NAM
 - Indien de nieuwe inzichten niet leiden tot versterking op basis van aansprakelijkheid, onderzoeken we de mogelijkheden voor wijkvernieuwing met “hulpgeld”, zoals: ■ ■ ■

- [REDACTED]
- Deze opdracht wordt verleend aan BZK, EZK, gemeente, provincie en NCG. Rijk trekt en doet een voorstel
 - Uitkomst van onderzoek komt terug op bestuurlijke tafel over drie weken
 - Communicatie: Brief voor communicatie aan bewoners wordt opgesteld door NCG en vooraf gedeeld met minister en CvdK ter toetsing en gaat daarna zsm uit

Batch 1581 en daarna

- Engineering van batch 1581 wordt over 3 weken besloten obv:
 - Onderzoek of een verkorte behandeling na de uitkomst van het onderzoek voor de zomer voor de batch 1581 mogelijk is
 - Onderzoek of het zin heeft om wél de sterkteberekening maar niet VAs te maken (actie NCG)
- We overwegen de bewonerswensen in de batch 1581 te peilen en om dan aan deze tafel een beslissing te nemen hoe daar op te acteren. Vraagstelling wordt verkend door regio en maatschappelijke organisaties en komt volgende bestuurlijke tafel terug. (actie regio/maatschappelijke organisaties)
- Daarnaast moet er een herijking van de procedure komen obv de adviezen die in de zomer beschikbaar komen van de verschillende experts
- Communicatie: We communiceren naar mensen dat we ervan uit gaan dat we op basis van advies Mijnraad in de zomer tot een nieuwe procedure komen. De brief die NCG opstelt wordt vooraf met minister en CvdK ter toetsing gedeeld en gaat daarna zsm uit
- Er moet een duidelijke besluitvormingstijdslijn komen
- De bestuurlijke tafel is het eens om de versterkingsadviezen van batch 1581 in de zomer te spiegelen aan het advies van de Mijnraad. Indien de adviezen in de zomer niet tijdig beschikbaar zijn, of niet concreet genoeg zijn, voor een spiegeling dan is de regio van mening dat deze versterkingsadviezen alsnog moeten worden doorgezet. Het rijk is van mening dat voor deze batch tzt niet dezelfde discussie gevoerd kan worden op basis van gecreëerde verwachtingen.

Communicatie

- Er wordt dinsdag om 12 uur een persbericht uitgestuurd gezamenlijk door regio en rijk, in parallel met kamer- en statenbrieven.

Nr. 11

K A W

Proces- beschrijving Groningse standaard

Expertteam versterken
April 2018



Samenvatting

In onderhavig document geeft het expertteam Versterken antwoord op de vraag hoe er binnen het bevingingsgebied te Groningen grote aantallen vastgoed versterkt kunnen worden, waarbij er tegelijkertijd wordt gewerkt aan een perspectiefrijk en sterk Groningen. Dit noemen we "de Groningse Standaard". Belangrijk instrument daarvoor is het met bestuurders en bewoners van dorpen en wijken werken aan een heldere visie op hun eigen woongebied. Wij stellen de bestuurlijke tafel in deze verkenning de volgende veranderingen voor:

Bewoners aan zet

Borg de in dit hoofdstuk aangereikte handvaten voor het herstel van vertrouwen: geef bewoners weer grip op hun eigen situatie, wees communicatiever en betrouwbaarder. Houdt daarbij rekening hoe het hier beschreven mentale proces van verandering inwerkt bij een bewoner. Verwerk deze mentale "reis" in alle planprocessen door. Geef mensen daarbij de gelegenheid voor hun eigen oriëntatie en keuzemogelijkheden en een echte begeleider die er primair voor hen is. Geef tot slot bij een nieuwe start de begrippen participatie, besluitvorming en communicatie nieuwe lading: ontwerp deze processen

zodanig, dat er veel meer duidelijkheid ontstaat over waar en wanneer besluitvorming plaats vindt. Wie beslist? Geef de bewoner daar een juiste eigen plek in.

Proces dorps- en wijkplannen

Werk visietrajecten in een eenvoudig stappenplan af, rekening houdend met de bijzondere context, waaronder de specials. Borg dat mentale stappen die bewoners moeten kunnen zetten worden geborgd in een visietraject, zoals stapsgewijs beschreven in dit hoofdstuk.

Relatie visieproces en woninggericht proces

Houdt rekening met de aanbevelingen voor bouwkundige versterking, zoals het centraal zetten en ondersteunen van bewoners, een aanspreekpunt, aandacht voor bewoners waar nu geen VA is, ruimhartig beleid. Ga uit van individuele, op maat gesneden, planprocessen, tenzij er goede redenen zijn om het collectief op te pakken. Werk bewust aan de invloed van individuele versterking op visietrajecten en vice versa, zoals hier beschreven. Voorkom teveel overlegmomenten door versterkings- en visietrajecten heel bewust te organiseren, te plannen en waar mogelijk te integreren.





Elementen van vernieuwing

Voor een echte vernieuwing van het versterkingsproces dienen we op drie schaalniveaus te werken:

Regio

Stel een regionale toekomstvisie op, waarbij tevens een ruime garantieregeling geïntroduceerd wordt. Investeer in een leidraad voor de kenmerken van Groninger kwaliteit en organiseer jaarlijks een majeur inspiratiefestival.

Gemeente

Borg de bevoegdheden van gemeenteraden en hun colleges in zake het bepalen van de toekomstvisies van hun dorpen en wijken. Beperk risico's en gevolgen voor gezondheid door het investeren in extra capaciteit, training, voorlichting, fysieke plekken en versterken van (sociale) draagkracht in de dorpen.

Woning

Biedt een breder aanbod aan: vul de aan te bieden gereedschapskist met versterking, duurzaamheid, leefbaarheid en wooncomfort. Versnel de aanbodontwikkeling en uitvoering, door onder andere proto-typing. Laat bewoners met een eigen bouwdepot werken en borg dat enthousiasme bij bewoners beloond kan worden door bij hen te versnellen.

Projectorganisatie

Organiseer in het kader van vertrouwen en snelheid gebiedsgericht een poule van professionals: bewonersbegeleiders, architecten, aannemers, constructeurs, etc. Bewoners kunnen hier gebruik van maken, maar ook afwijken. Contracteer nu uitvoeringspartijen op een eenvoudige, marktconforme wijze, gericht op langdurige relaties. Organiseer en financier voldoende capaciteit bij zowel overheden als bewonersorganisaties, als woning- zorg en onderwijscorporaties. Regisseer en organiseer de aanpak op zowel woon-, dorps-, als regionaal niveau. Zet bij versterking veel meer in op het ambacht-schap van ontwerpers, architecten en stedenbouwers.



Datum: 12 april 2018
Werk: Procesbeschrijving versterken
Onderwerp: Eindversie
behandeld door: ██████████

Inhoudsopgave

Samenvatting	2	3. Relatie visieproces en woning-gericht proces	26
Aanleiding en visie	6	3.1 Bouwkundig versterking	27
1. Bewoners aan zet	10	3.2 Invloed visievorming – bouwkundig versterken	28
1.1 Vertrouwen	11	3.3 vergaderen, vergaderen	29
1.2 Veranderen	12		
1.3 Heldere besluitvorming: wie beslist?	13		
2. Proces dorps- en wijkplannen	16	4. Elementen van vernieuwing	30
2.1 Vooraf	18	4.1 Regionaal niveau: aardbevingsgebied	31
2.2 Aan de slag	19	4.2 Gemeentelijk niveau	32
		4.3 Woning	34
		5. Projectorganisatie	36

Aanleiding en visie



In Groningen staan we op een cruciaal moment in de omvangrijke versterkingsoperatie. Nu het aantal geïnspeteerde woningen groter wordt, kunnen daar twee ingrijpende conclusies uit getrokken worden. Het aantal te versterken woningen is veel groter dan gedacht én bij twee van de drie te versterken woningen overschrijden de versterkingskosten de woningwaarde. In deze gevallen komt een sloop-nieuwbouw traject in zicht. De noodzakelijke versterking, dan wel sloop-nieuwbouw komt nog nauwelijks op gang. Dit is zeer ingrijpend. Om te beginnen voor de bewoner en eigenaar, de versterking dringt op deze wijze diep door in het privéleven en heeft een grote en directe impact op de leefbaarheid. Recent onderzoek toont aan dat het veiligheidsgevoel snel afneemt naarmate schade vaker voorkomt en ca. 10.000 volwassenen kampen met stress-gerelateerde gezondheidsklachten ten gevolge van deze schade.

Sloop-nieuwbouw in deze mate is ook zeer ingrijpend voor het ruimtelijk en architectonisch beeld van het aardbevingsgebied. Om de kwaliteit van Groningen in de breedste zin van het woord voor de toekomst te borgen vraagt een nieuwe versterkingsaanpak om

randvoorwaarden, die in ons land eigenlijk heel normaal zijn, namelijk:

- een aanpak waarbij bewoners centraal staan, die enerzijds "op maat" levert en anderzijds op en opschaaibare wijze wordt uitgevoerd;
- een aanpak die de toekomstige kwaliteit van dorpen en wijken borgt door het vastleggen van een breed gedragen visie voor dorps- en wijkvernieuwing met de versterkingsopgave als onderdeel;
- een aanpak waarbij colleges van burgemeester en wethouders en de gemeenteraden in positie worden gebracht om regie te voeren over de toekomst van de bewoners van hun eigen dorpen en wijken.

Scope

De vraag die rijst is: hoe de Groninger bewoners inderdaad meer centraal kunnen staan. Hoe lukt het ons om de bewoner meer zelfregie over hun eigen toekomst te geven, hem iets te kiezen geven, hem in positie te brengen om te kunnen meepraten over de toekomst van eigen straat, wijk en dorp, met meer snelheid en voldoende veiligheid. Hoe brengen we besluitvorming over de toekomst van wijken en dorpen nadrukkelijk naar de publieke zijde? De scope van dit document is primair het beschrijven van het proces



van het komen tot dorps- en wijkplannen, met een doorkijk van de (vele) procesrelaties die er uiteraard liggen met de bouwkundig versterkingsoperaties op woningniveau, met de borging van kwaliteit op regionaal niveau (toekomstvisie) en met de verschillende versterkings-“specials”, zoals de onderwijs-, zorg en erfgoedprogramma's.

Leeswijzer

Dit document, d.d. april 2018, betreft een eindversie op hoofdlijnen. In hoofdstuk 1 wordt een verkenning beschreven van de achterliggende principes als het gaat om bewoners aan zet te krijgen. Waar hebben we het eigenlijk over? Hoofdstuk 2 vormt het kernonderdeel van deze notitie: het planproces om te komen tot dorps- en wijkplannen. De relatie tussen objectgerichte aanpak en het visieproces komt in hoofdstuk 3 aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste elementen van verandering beschreven, onderverdeeld naar schaalniveaus. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 in relatie tot de in de voorgaande hoofdstukken ingezette koerswijzigingen de hoofdlijnen van de organisatie van deze aanpak benoemd.

Visie: het beeld van onze regio in 2030

In 2030 is onze regio veilig. Bij eventuele aardbevingen is er in huis geen gevaar. Alle aardbevingsgerelateerde schade is naar tevredenheid van de eigenaren en bewoners hersteld. In dezelfde periode zijn tienduizenden woningen versterkt, verduurzaamd en in andere opzichten verbeterd. In veel plaatsen zijn succesvolle combinaties gemaakt met leefbaarheidsprojecten, waarmee bewoners hebben ervaren dat eigen activiteiten ertoe doen. Bewoners voelen regie over hun leefomgeving. In veel dorpen is sprake van nieuwe vitaliteit. Zo is het 'aardbevingsgeld' niet alleen de gedupeerde eigenaren, maar zeker ook de regio als geheel ten goede gekomen. Nieuwe – ook jongere – inwoners weten de weg naar het gebied weer te vinden. De krimp is

beheersbaar en de huizenmarkt vertoont weer dynamiek. Regionale en lokale ondernemers hebben in het herstel- en ontwikkelingsproces van begin af aan een belangrijke rol gespeeld. De overheid is een vaste partner geworden in een kosteneffectieve uitvoering van werkzaamheden met een brede scope. Het Groninger gas is in mindere mate nog steeds van belang voor de Nederlandse economie. De gevolgen van de gaswinning worden zorgvuldig gemonitord, de bevolking wordt door overheid actief en correct geïnformeerd. De angst voor nieuwe aardbevingen is niet geheel verdwenen, maar er is vertrouwen dat de voor de gaswinning verantwoordelijke instanties alle relevante informatie delen en dat bij mogelijke schade gedupeerden snel en billijk worden gecompenseerd. Het gevoel van Groningen als 'wingewest' is omgeslagen in gezamenlijke Groninger trots.





Visie: onze versterkingsorganisatie in 2030

De versterkingsorganisatie is in 2030 een grotendeels door noordelijke medewerkers bemenste klantgerichte uitvoeringsorganisatie. Volledig geoutiliseerd, met de allernieuwste (ICT) klantrelatie- en begeleidingssystemen in crisissituaties. De organisatie is sterk in het effectief verbinden van de verschillende waarden voor klanten en gebied: herstel en versterking, maar ook meteen naar lagere energielasten en meer leefbaarheid in de dorpen en wijken. Het werkt slagvaardig en bedient klanten adequaat. De organisatie is primair bereikbaar, menselijk en functioneert soepel, effectief en efficiënt. Klanten – en meer in het algemeen de inwoners en bestuurders van de regio – zijn tevreden over de aanpak en inzet. Een belangrijke factor hierin

is dat de organisatie open en transparant is. De versterkingsorganisatie heeft het vertrouwen van de Groningers terug gewonnen door zeer actief naar de bewoners toe te komen, zichtbaar te zijn in het gebied en waar te maken wat ze belooft. Zij heeft aandacht voor het welzijn en de gezondheid van de bewoners. Ook heeft zij actief de samenwerking gezocht met regionale en lokale ondernemers, opleidingsinstellingen en andere maatschappelijke partijen. Betrokken medewerkers en alle andere partijen hebben zodoende veel geleerd. Dit heeft geleid tot allerlei innovaties in de bouw, architectuur, plan- en communicatieprocessen en in vele banen en opdrachten binnen en buiten Groningen, binnen en buiten ons land. Groningse ondernemers en kennisinstellingen hebben zich ontwikkeld tot mondiale experts in aardbevingsbestendig bouwen.



1

Bewoners aan zet



Bewoners aan zet brengen is een manier van werken die we in de praktijk van de wijk- en stadsvernieuwing in ons land hebben geleerd. Belanghebbenden, de overheid, plannemakers, welstand, etc. hebben vanaf de jaren '70 met elkaar een uitgesleten spoor ontwikkeld, waarlangs ze met elkaar werken aan gebiedsverandering met meer of minder draagvlak. Ingrediënten die motoren zijn voor dit samenspel:

- vertrouwen: hoe te bereiken?
- mentale ruimte voor verandering: hoe werkt dat?
- heldere besluitvorming: wie bepaalt?

Deze begrippen zijn voor het versterkingsproces gelijke voorwaarden voor succes. De opdracht van een nieuw versterkingsproces is de mentale / psychologische kant veel meer als uitgangspunt te nemen. We behandelen nu achtereenvolgens de wijze waarop deze thema's inwerken op de bewoner in het aardbevingengebied en hoe vertrouwen, verandering en participeren kunnen worden "geladen".

1.1 Vertrouwen

De bewoners in het versterkingsgebied hebben het nodige voor de kiezen gehad de afgelopen jaren.

Voor veel mensen in het bevingengebied is het moeilijk geweest om te begrijpen wat hun boven het hoofd hing, wat de versterkingsoperatie gaat betekenen voor hun karakteristieke dorp en op welke instantie ze konden bouwen. Het vertrouwen heeft behoorlijk onder druk gestaan. En vertrouwen is nu nèt de basis van wat er nodig is om de versterkingsoperatie tot een goed resultaat te brengen. De volgende factoren bepalen het succes:

- kan een bewoner in regie komen: kan hij "grip" op zijn situatie verkrijgen?;
- is de plannenmaker / afzender communicatief en betrouwbaar?

Grip

Bewoners zijn buiten hun wil in een probleemsituatie gekomen. We moeten hen zien als vragers naar professionele en klantvriendelijke dienstverlening en ondersteuning. We moeten gaan denken vanuit een proces waarin bewoners "grip" op hun levenssituatie kunnen gaan krijgen. Deze grip betreft zowel het kunnen maken van een, binnen de gegeven situatie, heldere eigen keuze (inhoud) als het ervaren van een



helder handelingsperspectief (proces): welke stappen kan ik zelf zetten?

Communicatief en betrouwbaar zijn

Vertrouwen tussen bewoners en een enthousiaste club professionals vereist openheid en transparantie. Het is van belang om in alle contacten en communicatiemiddelen de voortgang, het doel en de verwachtingen naar elkaar centraal te zetten. Het versterkingsproces wint aan waarde indien bij de eerste klantcontacten verwachtingen scherp en helder gesteld kunnen worden, naast de mate van participatie per stap.

1.2 Veranderen

De omvangrijke versterkingsoperatie waarin individuele bewoners, maar ook hele dorpen en wijken terecht zijn gekomen valt te beschouwen als een verandertraject.

De huidige situatie is voor veel bewoners, dorpen en wijken onzeker en er zal toegewerkt moeten worden naar een nieuwe situatie waarvan de uitkomst in veel gevallen nog onduidelijk is. Er zijn diverse bruikbare theorieën over wat verandering is en wat dit betekent voor de bewoner. Een proces dat goed is vormgegeven, waarin aandacht is voor hoe (mentale) verandering werkt, is een belangrijke voorwaarde voor draagvlak bij bewoners.

We zoeken in dit advies aansluiting bij een methodiek ontwikkeld vanuit de hulpverlening door Miller en

Rollnick: Motiverende Gespreksvoering. Centraal in deze opvatting staat motivatie. Verandering kan onder dwang of door intrinsieke motivatie plaatsvinden. Motivatie is in de regel de meest duurzame stimulans voor verandering en leidt tot de hoogste tevredenheid onder zowel eigenaren als ondersteuners.

Hulpverlening die gebaseerd is op motivatie maar in de praktijk veel dwangmomenten kent zal in de praktijk niet als hulp worden ervaren. In deze context hebben we weliswaar te maken met een 'gedwongen' start

van dit proces, dat wil zeggen dat het ongevraagd bij het dorp of de wijk op het bordje komt, maar dat de reis van een onveilige situatie naar een veilige met perspectief gebaseerd is op motivatie.

Uitgaande van het bovenstaande doorloopt een bewoner de volgende vier stappen: oriënteren (twijfelen), willen, kunnen en beginnen. De kern van dit betoog is dat het in het bevingingsgebied van belang is de snelheid van het doorlopen van het komen tot een versterkingsoplossing gelijk op dient te gaan met de mentale stap van de bewoner. Dus geen eindvoorstel aanbieden op het moment dat iemand nog geheel in shock is wat hem of haar overkomt. Duidelijk kunnen zijn op het moment dat de bewoner toe is aan actie en uitvoering.



1. Oriënteren

Oriëntatie is een vorm van twijfelen. Je weet nog niet wat je wilt, binnen de nieuwe omstandigheden. Wie zich niet wil of kan oriënteren, komt niet tot een nieuwe keuze. Het zorgvuldig in kaart brengen van mogelijke vragen en antwoorden is belangrijk, hoe eerder hoe beter.

2. Willen

Willen is de drijfveer in een veranderingsproces. Niemand wil worden gedwongen om te veranderen. Een sterke motivatie die uit mensen zelf komt is essentieel om de verandering goed in gang te zetten en te laten slagen. Om van de twijfel fase naar 'willen' te komen moeten bewoners de beschikking hebben over een breed spectrum aan keuzemogelijkheden. De één komt snel tot een keuze, anderen hebben daarin ondersteuning nodig.

3. Kunnen

In deze fase wordt gewerkt aan de uitwerking van scenario's. De mogelijke risico's worden getoetst en opgelost. Onderzocht wordt of het ontwerp past binnen de financiële en ruimtelijke randvoorwaarden en de veiligheid waarborgt.

4. Beginnen



Integratie met de fases in het proces dorps- en wijkplannen

De 4 mentale stappen van bewoners uit de vorige paragraaf zijn goed te integreren met de fases van een visieproces voor dorps- en wijkplannen. Ook deze kennen een aantal fases. Deze parallellen worden in hoofdstuk 3 en 4 behandeld.

Verskil in acceptatiesnelheid

Er zijn grote individuele verschillen in de snelheid waarmee mensen een verandering accepteren of overnemen. Sommige mensen nemen de vernieuwing snel over, anderen pas als het echt niet meer anders kan. Op grond van de snelheid waarmee mensen een verandering accepteren, kunnen we vijf type mensen onderscheiden (Rogers, 1962).

- 1 Vernieuwers: de initiatiefnemers en voorvechters van de verandering. De kleinste groep: 2,5% van de mensen.
- 2 Zeer snelle overnemers: zijn snel overtuigd door de initiatiefnemers en werken graag mee. Ook een relatief kleine groep: 13,5%.
- 3 Vroege overnemers: wachten een tijdje af en gaan dan vrij snel overstag. Ongeveer een derde (34%) van alle mensen.

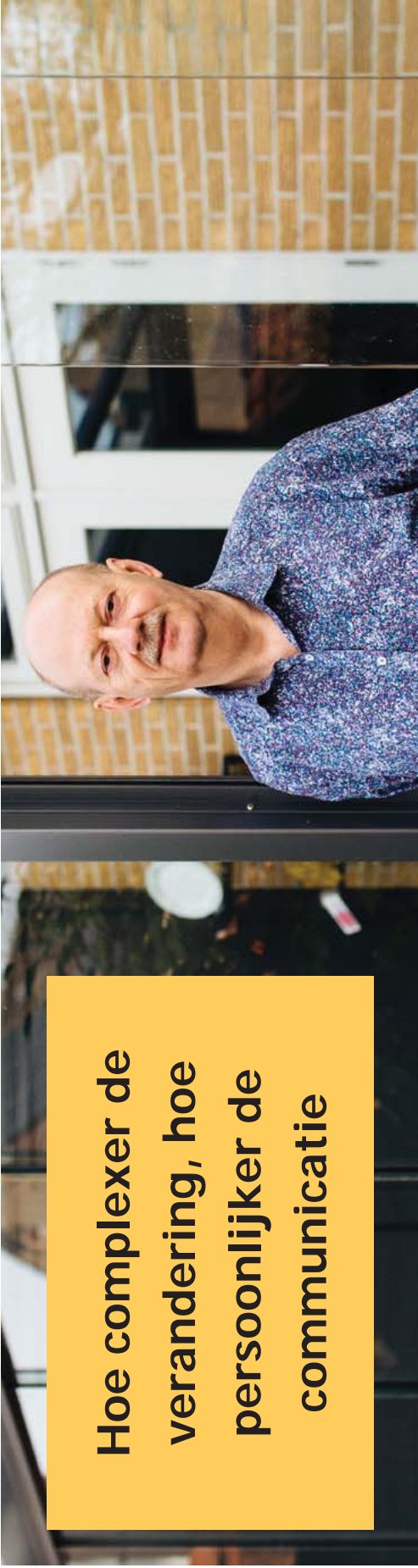
- 4 Trage overnemers: staan sceptisch tegenover veranderingen (eerst zien, dan geloven'), maar werken uiteindelijk wel mee. Ook ongeveer een derde (34%) van de mensen.
- 5 Achterblijvers: zijn tegen elke verandering, veranderen pas wanneer het handhaven van de oude situatie onmogelijk blijkt. Achterblijvers vormen circa 16% van de totale populatie.

1.3 Heldere besluitvorming: wie beslist?

De begrippen 'communicatie' en 'participatie' blijken in de praktijk nogal door elkaar te lopen. In theorie is er een duidelijk onderscheid. Participatie is de mate waarin de bewoners invloed hebben. Communicatie is het uitwisselen van informatie.

Een succesvolle gebiedsaanpak in het belevingsgebied staat of valt met een goede planstart. De Nederlandse ervaring is dat participatie van bewoners in gebiedsvernieuwingstrajecten leidt tot meer draagvlak, meer inhoudelijke kwaliteit en een plezieriger samenwerking. Bewoners weten als geen ander de

Hoe complexer de verandering, hoe persoonlijker de communicatie



kwaliteiten en dragers van dorp en wijk te duiden, evenals de knelpunten en kansen. Van meet af aan moet er dan wel duidelijkheid zijn over de werkwijze, betrokkenen en belanghebbende, tempo en eindresultaat. Het is belangrijk om al aan het begin van het proces te bepalen wat de betrokkenheid van bewoners is tijdens verschillende fases. Dit is in het bevingingsgebied complexer als normaal.

De traditionele vormen van participatie zijn informeren, adviseren aan het eind van het proces of al aan het begin, samenwerken of (mee)beslissen. Bij de meest vergaande vorm van participatie ligt het initiatief bij bewoners of externe partijen. In het aardbevingengebied zijn feitelijk alle vormen

denkbaar: Dorpen en wijken zullen zeer verschillen in hun organisatorische (draag-) kracht. Er zijn nu al voorbeelden van dorpen die het heft in eigen hand nemen (Krewerd, Overschild). Andere dorpen gaan daar minder ver in.

Hoe hoger op de ladder, hoe meer zeggenschap. Maar ook: hoe meer verantwoordelijkheid. Zeggenschap en verantwoordelijkheid zijn de keerzijdes van één medaille: als de zeggenschap van bewoners toeneemt, neemt hun verantwoordelijkheid ook toe. Die verantwoordelijkheid kan de inhoud van een plan betreffen, of een te besteden budget. De verantwoordelijkheid gaat óók over

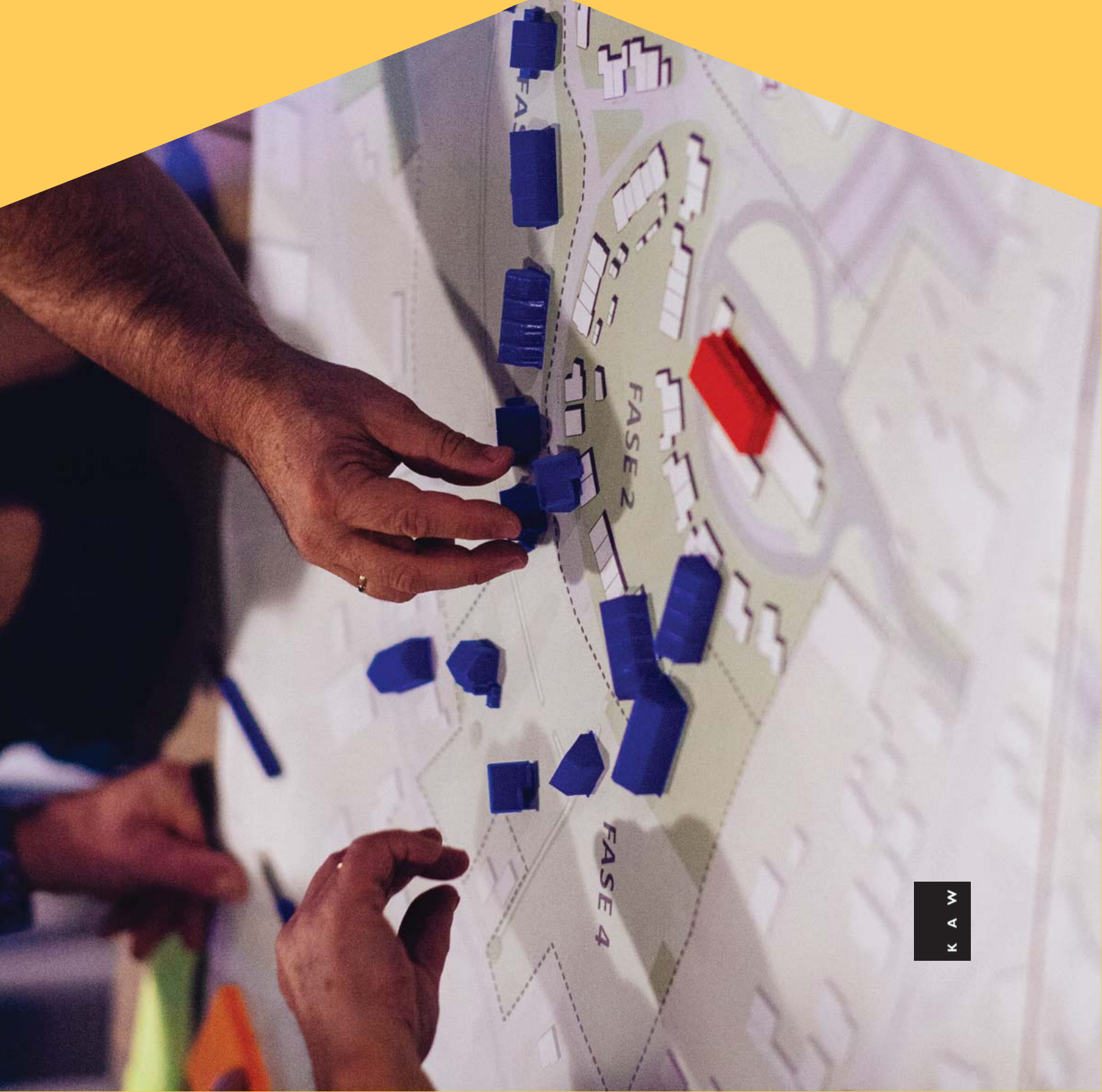
de communicatie met medebewoners: van het informeren van medebewoners tot het organiseren van beslissingsmandaat.

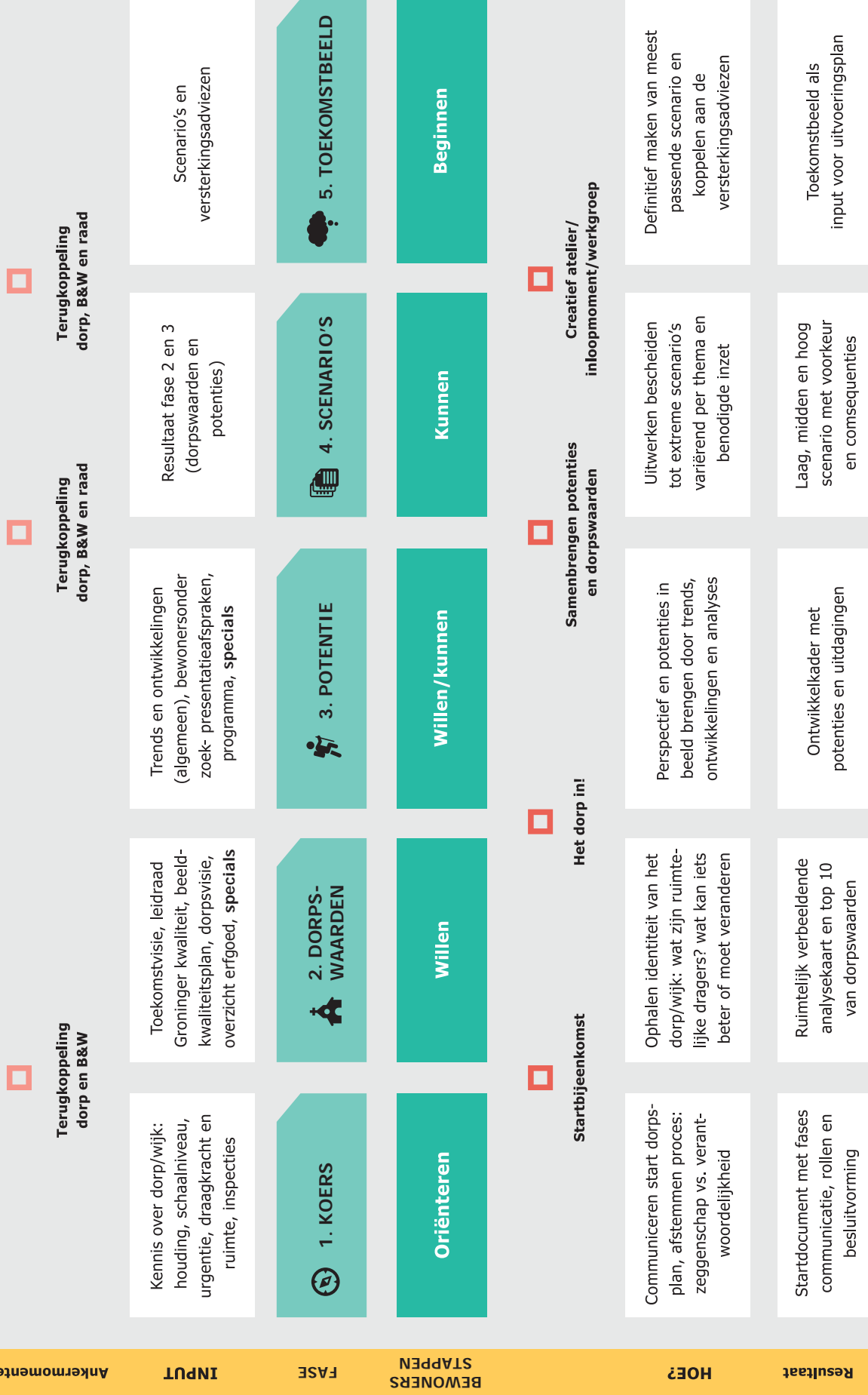
Eén van de vuistregels van bewonersparticipatie luidt: hoe complexer de verandering, hoe interactiever en persoonlijker de communicatie met bewoners. Het bevingingsgebied staat voor een grote en complexe verandering waarbij het in stelling brengen van bewoners in dorpen en wijken om aan zet te zijn essentieel is. Met de nuance dat de mate van complexiteit, de mate van urgentie (veiligheid) en grootte van verandering zal verschillen per dorp en wijk, en dus ook op deze aanpak.



2

Proces dorps- en wijkplannen





2.1 Vooraf

Van oerdp tot ons-kent-ons wijk. Van bewoners met een intrinsieke motivatie tot bewoners met weerstand, waarbij de maat vol is. De invulling van de weg naar een breedgedragen gebiedsaankpak zal per dorp of wijk verschillen, maar de processtappen zijn overeenkomend. De stappen zijn de leidraad, de invulling moet passen bij dorp of wijk.

Focus op versterken

Deze dorps en wijkvisies zijn niet de reguliere visies die gemeenten opstellen: het gaat om visies over gebieden waar daadwerkelijk versterkt gaat worden. Op basis van aannames (waarover later meer) dient bij de start ingeschat te worden welke gebieden het eerste aangepakt moeten worden. Een belangrijk tweede verschil is dat we met een veiligheidsrisico te maken hebben. De visie moet zorgvuldig maar ook voortvarend tot stand komen.

Groninger identiteit

We schreven al over de waardenkaarten die opgesteld gaan worden. Sfeer, karakter, identiteit en imago van dorpen worden voor een belangrijk deel bepaald door bebouwing en structuren die niet beschermd zijn. Er zit in die zin een maximum aan het percentage sloop/

nieuwbouw dat een dorp, buurt of straat kan hebben voor het zijn ruimtelijke identiteit verliest.

Burgers kunnen zelf de waarden van hun eigen leefomgeving goed benoemen. Zij zijn mede de experts die antwoorden kunnen geven op vragen als:

- welke ruimtelijke structuren zijn van waarde?
- wat willen we (versterkt) behouden en wat kan weg?
- wat zijn de randvoorwaarden bij grootschalige transities?
- waar (hoe/wanneer) realiseren we 'zachte landing Krimp'?

Meer over de organisatie in hoofdstuk 5.

Mentale ruimte

We vragen bewoners mee te denken in een participatietraject over de toekomst van hun wijk of dorp. In een toekomstvisietraject ben je geen bewoner maar een burger! Je praat mee over de toekomst van je buurt of dorp en minder over je eigen woning. Ervaring leert echter dat bewoners die zelf al in een versterkingsproces zitten, erg weinig mentale ruimte over hebben om op te treden als burger in een dergelijk proces. Tijdens de koers bepalen moet daarom rekening worden gehouden met

draagkracht en draaglast van burgers. We zorgen voor randvoorwaarden die bewoners in staat stellen mee te doen, bij te dragen, invloed te hebben en te kiezen.

Specials

Daarnaast lopen er aantal bijzondere planprocessen. De specials maken we onderdeel van de dorpsvisie en implementeren we tijdens de inventarisatie en analyse van dorpswaarden (stap 2) en potenties (stap 3).



2.2 Aan de slag

Inleiding

Op pagina 21 hebben we schematisch het visietraject voor een dorp of wijk gevisualiseerd. In deze tekst dient u bij "dorpsvisie" steeds "dorps-, wijk of buurtvisie" te lezen. Een stappenplan binnen een ruime en complexe context van beleid, zoektocht naar toekomstige kwaliteit en object-gestuurde versterking. We hebben het visietraject grofweg opgedeeld in 5 stappen: 1 | koers bepalen, 2 | inventarisatie en analyse dorpswaarden, 3 | potentie, 4 | scenario's en tot slot 5 | visie. We zoomen per stap steeds in op:

- processtap;
- inhoud;
- hoe neem je de stap participatief – waar kun je aan denken?;
- bestuurlijke en communicatieve ankermomenten.

Integratie mentale stappen bewoners met de fases van het visieproces

De stappen uit paragraaf 1 zijn goed te integreren met de fases van een visieproces (zie ook figuur op pagina 21).

	Fase visieproces	Veranderingsproces bewoner
	Koers bepalen	Oriënteren
	Inventarisatie dorpswaarden	Willen
	Potentie	Willen/kunnen
	Scenario's	Kunnen
	Toekomstbeeld	Beginnen



Stap 1: koers bepalen

Processtap: de eerste stap is een stap door de betrokken professionals, dan wel bewoners die verantwoordelijkheid gaan nemen in het planproces. Het venijn van een goed proces zit bij het begin. Het is daarom goed om eerst een goede koers te bepalen, waarlangs het proces zich zowel inhoudelijk als procesmatig kan voltrekken. Van meet af aan moet er duidelijk zijn over de werkwijze, betrokkenen, belanghebbende, tempo en eindresultaat. We bepalen vooraf met elkaar wie welke rol heeft en kan hebben

tijdens verschillende fases, alle vormen zijn denkbaar. Hoe hoger op de ladder, hoe meer zeggenschap. Maar ook: hoe meer verantwoordelijkheid.

Inhoud | checklist koers bepalen:

- organisatorische draagkracht in het dorp / mentale ruimte
- houding: enthousiast of weerstand, bijzonderheden ten aanzien van kwetsbare groepen
- indelen gebied op basis van logisch schaalniveau: dorps-, buurt- of wijkniveau
- overzicht relevante documenten lokaal, regionaal
- veiligheidsurgentie voor gebiedsaanpak: welke VAs zijn gereed en hoeveel inspecties lopen er? aanname hoeveelheid sloop in het dorp*
- projectorganisatie: wie is de trekker van de visie?
- wie staat hem of haar bij? wat zijn de middelen en hoe gaan we communiceren?

* om gericht te kunnen werken aan visies die zowel sloop-nieuwbouw als bouwkundige versterking kunnen accommoderen, werken we bij de start met een aanname hoeveel sloop-nieuwbouw aan de orde zal zijn. Het is de verwachting dat van de inspecties tot nu toe aan de meeste eigenaren een sloop nieuwbouw optie

wordt aangeboden. We zullen moeten werken met de meest actuele aannames (heden ca. 60%; de verwachting is dat deze zal dalen).

Hoe: het gaat hier om een startbijeenkomst in het gebied (dorp, wijk of buurt) om het doel door te nemen en gezamenlijk het proces af te stemmen en vast te stellen. De uitkomst van deze startbijeenkomst wordt vastgelegd in een startdocument.

Resultaat 1: startdocument met fases, communicatiemomenten, rollen en besluitvormingsmomenten.

Ankermomenten: dit startdocument kan als input dienen voor besluitvorming door het college van B&W en als communicatiemiddel om het dorp op de hoogte te brengen van alle voornemens.



Stap 2: Inventarisatie en analyse identiteit, kwaliteit, cultuurhistorie dorp

Processtap: de eerste analysestap vormt het fundament van deze aanpak. Deze wordt zorgvuldig genomen en zorgvuldig gedocumenteerd. Tijdens latere processtappen blijft het dan goed mogelijk

de inhoudelijke koppeling te behouden van oplossingsrichtingen (uit latere stappen) in relatie tot de in deze stap geagendeerde problemen en kansen. In deze fase verzamelen we informatie door het combineren van onderzoeksgegevens en meningen.

Vooraf door in het gesprek met elkaar in het dorp "vat" te krijgen op de beleving van de bewoners van het dorp. Zij kunnen als geen andere de identiteit van het dorp in beeld brengen: wat zijn de ruimtelijke dragers van het dorp? waar kan iets veel beter worden? waar moet sowieso iets veranderen? Door deze meningen te koppelen met bestaande en nieuwe documenten en het uitvoeren van aanvullende analyses door de stedenbouwkundige / landschapsarchitect krijgen we de ruimtelijke waardering van het gebied goed in beeld. De ruimtelijke waarderings kunnen overlappen, maar ook verschillen zullen naar boven komen. Het DNA van de Groningse identiteit.

Inhoud: om de dorpswaarden goed in beeld te krijgen gaan we zowel bestaande documenten analyseren als wel nieuwe informatie ophalen bij zowel bewoners als professionals. Documenten (indien aanwezig) die hiervoor interessant zijn: overzichten gebouwd erfgoed: rijks- en gemeentelijke monumenten, karakteristieke en beeldbepalende panden en archeologie, structuurvisie, dorps- en wijkvisies,

toekomstvisie regio, beeldkwaliteitsplan, leidraad Groninger kwaliteit, leefbaarheidsvisie/dorpsvisie, erfgoedwet, WRO, omgevingsverordening provincie Groningen, erfgoedprogramma NCG 2017-2020, etc.

Input specials | Erfgoed

Bij het bepalen van de dorpswaarden zien we ontegenzeggelijk de kracht van erfgoed. De centrale uitdaging is de autonome ontwikkelingen zodanig te verbinden met het aardbevingsdossier dat de huidige bedreigingen omslaan in kansen. Eigenlijk elke ruimtelijke opgave staat in directe relatie tot het op meer of minder waarde zetten van de bestaande context: bijvoorbeeld het landschap, de stedenbouwkundige structuur, een dorpsgezicht. Voor een goede inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen is het belangrijk om die context te begrijpen, de bestaande ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten te kennen, te benoemen en te gebruiken als randvoorwaarden. Waardenkaart: er is daarom behoefte aan een 'waardenkaart' op basis waarvan het behoud en de versterking van de Groninger identiteit, zoals die zich etaleert in gelaagdheid, leesbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de buurtschappen, dorpen, woonkernen én het landschap in het belevingsgebied, kan worden geborgd.



Hoe: er zijn veel verschillende manieren te bedenken (en bedacht) om dorpswaarden in beeld te brengen. De aanpak moet passen bij het dorp en bij de draagkracht en ruimte die er op het moment is. Ook het schaalniveau heeft hier invloed op. Te denken valt aan:

- spreekuur: stedenbouwers, dorpsregisseur (zie hoofdstuk 5): iedereen kan langs komen voor een inspirerend gesprek;
- dorpsavond(en);
- een schouw/rondleiding door het dorp: bewoners vertellen ons waar ze kansen zien liggen, welke plekken hun dorp maken, waar de beeldbepalende panden staan, maar ook waar de minder plekken liggen;
- dorpsenquête: een korte, beeldende enquête met als doel het ophalen van de dorpswaarden van veel bewoners;
- zet het dorp op de foto: geef de opdracht aan iedereen om 10 foto's te maken die typisch, bijzonder, ergernis geven of beeldbepalend zijn;
- op de zeepkist: vertel in 2 minuten wat het dorp voor jou het dorp maakt;
- online poll op de gemeentelijke website;

Naast de bewoners zijn professionals hard bezig alle

eerder genoemde professionele informatie (checklist) te waarderen en te combineren met de mening van de mensen uit het dorp.

Resultaat 2: een bondig beschreven en vooral ruimtelijk verbeelde analysekaart van de cultuurhistorische en beeldbepalende waarde van het dorp. Als tweede document wordt er een top 10 van dorpswaarden die voor het dorp als absolute uitgangspunten gelden voor het maken van scenario's.

Ankermomenten: tijdens een dorpsavond wordt de analyse gepresenteerd, reactie worden gegeven en verwerkt. Het eindresultaat wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W.



Stap 3: Potenties brede context

Processtap: na het vaststellen van de belangrijke waarden en dragers van dorp/wijk hebben we een fundament en kijken naar het perspectief voor korte en middellange termijn van het dorp. Enerzijds door te kijken naar welke toekomstige veranderingen van invloed zijn, anderzijds door de koppeling te maken met lopende programma's. Met als doel om er voor te zorgen dat de beslissingen die we nemen ook in

de toekomst waardevol zijn. We brengen in deze stap opgaven en keuzes in beeld in relatie tot krimp, leefbaarheid en het gewenste sociaaleconomisch perspectief voor de regio. Vragen die zullen rijzen: herbouwen we elke woning in het dorp herbouwd, na sloop? hoe gaan we om met onze maatschappelijke voorzieningen (onderwijs en zorg) in relatie tot de bouwkundige versterking én de krimp? Maar ook de kwaliteit van de sociale woningvoorraad in de wijk en wat zegt het strategisch voorraadbeleid hierover? De belangrijkste veranderingen nemen we mee in de potenties.

Inhoud | checklist:

- trends en ontwikkelingen (algemeen)
- woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord-Groningen
- woonprogramma en prestatieafspraken
- lopende versterkingsprogramma'

Input specials | lopende programma's versterking

Erfgoedprogramma 2017-2021

Met dit programma hebben tien aardbeving-sgemeenten, ministerie van OCW, NCG en provincie Groningen de basis gelegd voor een gezamenlijke aanpak van het erfgoed in het aardbevinggebied. Het programma zorgt voor gemeenschappelijke uitgangspunten, heldere definities, duidelijke rol- en taakverdeling en al een aantal concrete beleidsinstrumenten bijvoorbeeld de erfgoedmonitor en het erfgoedloket. Het Erfgoedprogramma zal in de komende periode verder worden ingevuld en aangevuld. Vanuit de gezamenlijke visie 'Groningen moet Groningen blijven'* - met haar eigen, unieke gebiedsidentiteit wordt gewerkt aan toekomstbestendig gebouwd erfgoed, waar mensen wonen, werken en verblijven.

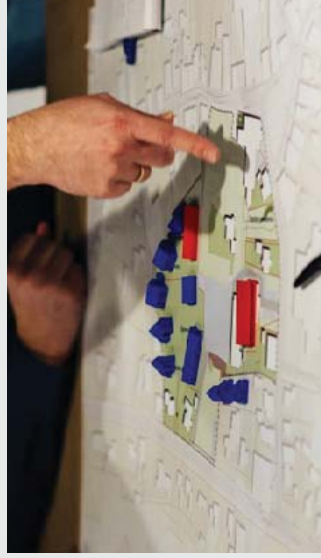
Scholenprogramma: naast

aardbevingsbestendig ook toekomstbestendige scholen. Uitvoering gestart, realisatie van de scholen binnen 5 jaar (2021). Per gemeente programmaplan aanwezig voor de schoolgebouwen en vastgesteld door de Raad. Regio breed 41 scholen versterken, 60 schoolgebouwen onttrekken en 29 scholen nieuwbouwen.

Zorgprogramma: een toekomstbestendig

zorgaanbod in Noord- en Oost Groningen gekoppeld aan de versterkingsoperatie van zorgpanden. Inspecties zijn uitgevoerd, versterkingsadviezen komen in de loop van 2018. Per zorglocatie bezig met het opstellen van strategie. Aandachtspunten in de strategie: zorg dichtbij bewoners, rekening houdend met het tekort aan personeel. Behoud van voorzieningenniveau i.r.t. het kunnen bieden





waaronder alle, door de agro ontwikkelde programma's, regelingen en protocollen vallen, toegepast. De pilot Nije Heerd heeft als hoofddoel publieke en private belangen voldoende te borgen. Door met alle betrokken partijen onderwerpen als POV, bestemmingsplannen, leges, vergunningen en financiering aan te pakken komen we tot een integrale oplossing op een adres en worden de claimanten ontzorgd. Op basis van de evaluatie kunnen nadere beleidskeuzes worden gemaakt.

Woningcorporaties: sinds 2016 onderdeel van gebiedsgericht aanpak. Daarvoor 8 corporaties verenigd in H3V, hiervan deal gemaakt voor 1650 woningen. De rest is onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak. Van de 1650 worden 1100 woningen heroverwogen. Deel sloop-nieuwbouw sluit beter aan bij de behoefte van bewoners, de praktisch uitvoerbaarheid en het strategische vastgoedbeleid. Strategische vastgoedbeleid (randvoorwaarden integrale visie en vaststaande normen) essentieel als input richting potenties.

Infrastructuur: ogenschijnlijk beperkte impact van aardbevingen vanwege reguliere grote belasting is infrastructuur robuust.

van hoogwaardige zorg. Aandacht voor verbinding met de omgeving: een zorglocatie met meerdere functies ten behoeve van leefbaarheid in dorpen (en gezonde exploitatie). Alternatieve aanwendbaarheid van zorgcomplexen (ontwikkelingen in de zorg die de inrichting van een zorggebouw beïnvloeden, contigentenvraagstuk, lokale initiatieven).

Industrie: de veiligheid mag niet achteruit gaan als gevolg van de risico's van aardbevingen. Toetsingskader ontwikkeld om de installaties van chemiebedrijven te kunnen toetsen op aardbevingsbestendigheid. Ook uitgangspunt voor nieuwe installaties. Voortgang onderzoeken komt ter sprake op de industrietafel.

Agro: Bij het proces van versterkingsadviezen naar definitief ontwerp wordt een nieuwe integrale aanpak Nije Heerd als borgingsinstrument,

Hoe: deze stap is waardevol om met de bewoners te delen. Immers hier gaat het niet alleen om wat het dorp wil, maar ook wat het dorp kan en moet. Het eindresultaat van deze stap dient derhalve vóór vaststelling gepresenteerd en gedeeld te worden. Als vorm kan gedacht worden aan:

- spreekuur: stedenbouwers, dorpsregisseur (waarover later): iedereen kan langs komen voor
- een inspirerend gesprek;
- dorpsavond;
- combinaties met online polls op de gemeentelijke website;

Resultaat 3: een beschreven ontwikkelingskader als tweede fundament, naast het resultaat van de stappen 1 en 2, voor het maken van scenario's. Of in andere woorden: de combinatie van dorpswaarden en de potentie van het dorp in bredere context, vormen samen de uitdagingen voor de scenario's.

Ankermomenten: de resultaten worden, zoals hierboven beschreven besproken met het dorp. Het eindresultaat wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W en de Raad.



Stap 4: Scenario's

Processtap: uit de resultaten uit de stappen 1,2 en 3 zullen veel belangen, waarden en dilemma's naar voren zijn gebracht. Op basis daarvan ontwikkelen we in deze processtap scenario's. Door daarover in gesprek te gaan komen er nieuwe verbeterideeën en potenties op tafel op verschillende onderwerpen. Doordat veel ingrepen met elkaar samenhangen en beïnvloeden werkt het verhelderend om verschillende ideeën en potenties uit te werken in scenario's. Deze scenario's verschillen in ambitieniveau, bijvoorbeeld laag, midden en hoog. Ook kunnen scenario's variëren door verschillende dorpswaarden verschillend gewicht te

geven. Het uitwerken van deze scenario's geeft inzicht in de verschillende antwoorden op de uitdagingen uit de analysefase en wat de benodigde inspanningen zijn. De scenario's bevatten stedenbouwkundige, herstructurerings-, en leefbaarheidsthema's en zijn in staat om meer of minder sloop-nieuwbouw te accommoderen. Tegelijkertijd of later kunnen zo de versterkingsadviezen naast de verschillende scenario's komen te liggen.

Inhoud: Om tot verschillende scenario's te komen gebruiken we bestaande documenten (vanuit dorp, gemeente, regio), uitgangspunten dorpswaarden en potenties.

Hoe: om te komen tot gedragen scenario's zijn er weer veel manieren denkbaar, maar blijft weer het belangrijkste dat het past en behapbaar is voor het dorp. Te denken valt aan een creatief atelier waarbij de groep aan de slag gaat met de verschillende scenario's. Hoe waarden we deze? Wat past heel goed? En wat vooral ook niet?

Om de scenario's te begrijpen kunnen tijdens de besprekingen de consequenties en haalbaarheid worden besproken. Hierin blijft overigens meestal sprake van benodigd voortschrijdend inzicht uit de versterkingsadviezen die (vaak) nog moeten

komen. Per thema verschildt de invloed hiervan op het ambitieniveau.

Hierna ook de volle breedte van het dorp betrekken in de scenario's die er nu mogelijk zijn, door gebruik van een (inloop)bijeenkomst, website, nieuwsbrief, etc. Dit is het moment (indien mogelijk; discussie versterkingsgroep) om ook richting een voorkeursvariant te gaan. Welke uitdagingen en kansen in de scenario's krijgen de meeste prioriteit?

Resultaat 4: verschillende scenario's uitgewerkt naar tekst, beeld, consequenties, haalbaarheid en prioriteit.

Ankermomenten: de resultaten worden, zoals hierboven beschreven besproken met het dorp. Het eindresultaat wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W en wellicht de Raad.



Stap 5: Toekomstbeeld

Processtap: in stap 4 zijn de verschillende scenario's uitgewerkt en is door het aangeven van consequenties, kansen en prioriteit een richting voor een toekomstbeeld gegeven. De verschillende scenario's zijn ook sterk afhankelijk van de uitkomsten van versterkingsadviezen, bijvoorbeeld hoe groot is



de sloop-nieuwbouw opgave. Op het moment dat versterkingsadviezen gereed zijn of inzichtelijk is welke kant het op gaat leggen we de verschillende scenario's naast de adviezen om te kijken welk scenario het beste aansluit. Met het beste uit beide werelden stellen we het voorkeurscenario op.

Inhoud: om het toekomstbeeld te komen gebruiken we de verschillende scenario's met bijbehorende afwegingen. Ook zijn de versterkingsadviezen belangrijke input voor het voorkeurscenario. De tijd en timing is hier een belangrijke factor in.

Resultaat: een toekomstbeeld voor het dorp, wijk of buurt dat als input geldt voor het uitvoeringsplan (zie ook hoofdstuk 4).

Ankermomenten: het toekomstbeeld wordt besproken met het dorp en ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W en wellicht de Raad.



3

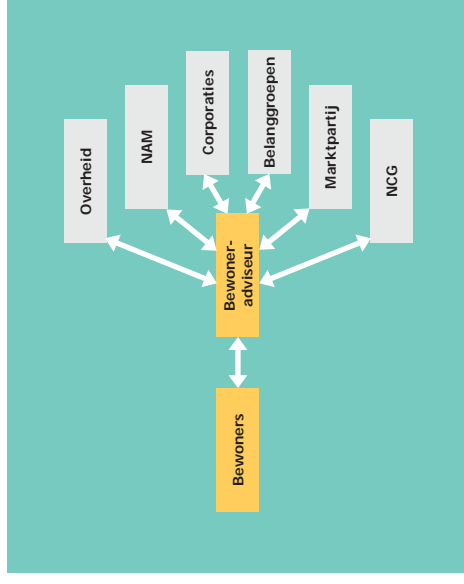
Relatie visieproces en woning- gericht proces



3.1 Bouwkundige versterking

Binnen de Groningse Standaard zijn een aantal veranderingen voor de objectgerichte aanpak relevant:

- houdt veel meer rekening met de mentale stappen die een bewoner zelf dient te kunnen nemen (zie hoofdstuk 2); dit punt is recentelijk door NCG uitgewerkt;
- zet de eigenaar daarmee veel centraler, niet alleen vanaf het moment van het versterkingsadvies, maar ook daar voor al;
- werk met één aanspreekpunt deze dient naast de bewoner te kunnen staan;
- heb veel meer als nu aandacht voor de communicatie met die bewoners, waarvoor geen VA voor handen is; zij zijn ver uit in de meerderheid en staan allen in de wachtstand: leer voor hen aannames te gebruiken voor het bieden van perspectief in een veel vroeger stadium;
- wees ruimhartiger;
- biedt maatwerk, garantierегeling, snel en veilig;
- werk met een gevulde gereedschapskist, niet alleen bouwkundige versterking, maar ook duurzaamheid, comfort, levensloopbestendigheid
- zoek naar mogelijkheden voor zelfbouw.



Ontwerpen op individuele of collectieve aanpak

Van de 22.000 te inspecteren woningen is ca 60% vrijstaand en 40% geschakeld (rij- of twee-onder-een-kap). Van de tot nu toe geïnspecteerde woningen (3.000) is deze verhouding precies andersom. Het werken in een coherent gebied heeft voordelen maar ook nadelen. We gaan uit van zoveel mogelijk individuele keuzevrijheid en dus individuele planprocessen, tenzij er sprake is van:

- bouwkundige samenhang tussen geschakelde woningen (blokniveau) of
- architectonische overeenkomst tussen geschakelde woningen en evt. vrijstaande woningen of
- veiligheid en overlast aspecten die bij een individuele uitvoering moeilijk beheersbaar zijn

- bewoners die kiezen voor een gezamenlijke aanpak
- beïnvloeding keuzes van individuele woningen op elkaar

In deze gevallen zal er dus een collectieve component in de besluitvorming nodig zijn waarmee in het proces met bewoners rekening moet worden gehouden:

Reden voor collectiviteit	Collectief te nemen besluit
bouwblok	ontwerp, bouwer, bouwplanning
overeenkomst in architectuur tussen bouwblokken	ontwerp + vrijheidsgraden in architectuur
veiligheid/overlast op straat of buurniveau	bouwplanning
bewoners kiezen bewust voor gezamenlijk opdrachtgeverschap	naar keuze

Inloed overheid op versterkingsprogramma

Gebiedsgericht werken is niet nieuw. De versterkingsopgave is omvangrijk, waardoor niet alles tegelijk kan worden opgepakt. Daarom gebeurt het bepalen van de prioriteit nu op basis van risico's. De prioritering gaat nu langs de volgende vier lijnen:

- 1 Werk van binnen naar buiten
- 2 Start met het versterken van relatief kwetsbare woningen en/of risicovolle gebouwoonderdelen
- 3 Gebouwen waar veel mensen samenkomen
- 4 Continuïteit



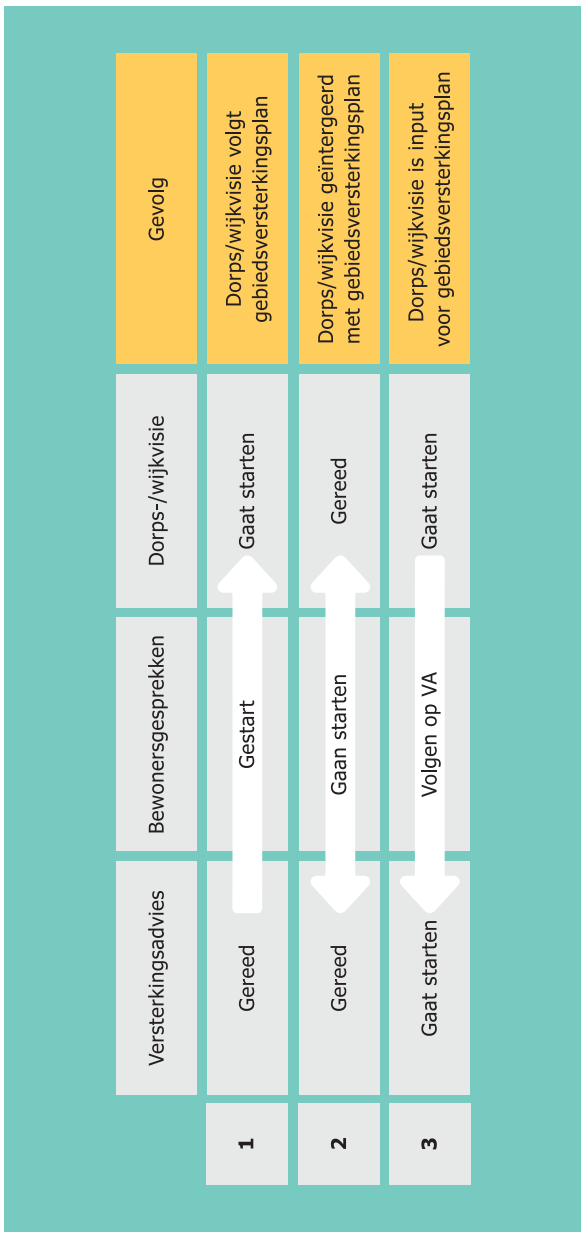
Deze lijnen zijn logisch en waardevol, maar zullen toch door de in onderhavig document beschreven visietrajecten herijkt moeten worden. Immers uit de dorps- en wijkvisies zullen binnen de gemeente nieuwe inzichten komen welk vastgoed eerder of later opgepakt dient te worden. Daarvoor is nadere afstemming tussen gemeenten en NCG noodzakelijk.

3.2 Invloed visievorming – bouwkundig versterken

Het maken van dorps- en wijkvisies kost tijd. Bewoners wachten al lang op de versterking. Er is sprake van een onveilige situatie die zo snel mogelijk moet worden weggenomen. Deze urgentie en gewenste snelheid staat op gespannen voet met de doelstelling om gebiedsgericht te werken, het één moet snel, het ander vraagt tijd, waarbij de vraag naar meer rust in de gehele versterkingsaanpak overigens zeer hoog is. Daarom is het goed te onderscheiden welke gebiedsvisies reeds voldoende uitgewerkt zijn om richtinggevend te kunnen zijn voor de sloop- nieuwbouw- en versterkingstrajecten, bij welke nog nadere uitwerking nodig is en welke volledig gestart moeten worden. Door te starten bij de uitgewerkte

visies kan snelheid gemaakt worden en geeft de gebiedsvisie mede vorm aan de versterkingsoperatie. Waar geen visies zijn en de urgentie ontbreekt, is ruimte voor rust en bestaat de aanpak vanuit de optelsom van de objectgerichte versterking.

In de praktijk zullen visietrajecten en versterkingsplannen niet altijd volgens de koninklijke weg zich kunnen voltrekken. In de volgende figuur wordt in drie verschillende situaties beschreven hoe beide trajecten op elkaar kunnen inwerken.



3.3 Vergaderen, vergaderen

Al met al willen we dus graag in gesprek met bewoner over de visie op de toekomst van het dorp, het versterken van hun eigen woning en het versterkingsplan van hun eigen buurt. Dit zijn 3 trajecten die commitment trachten te creëren, langs een combinatie van collectieve en individuele gespreksvormen. Het gevaar van overkill, mensen die "praatmoe" afhaken en het niet meer begrijpen ligt op de loer. Daar komt bij dat mensen die in een versterkingstraject van hun eigen woning zitten,

vaak geen mentale ruimte hebben om over woning-overstijgende zaken na te kunnen denken.

Voor de gebiedsgerichte aanpak is het meest ideaal om zoveel als mogelijk alle benodigde collectieve bijeenkomsten voor zowel de dorpsvisie als voor het gebiedsversterkingsplan tegelijkertijd op dezelfde avonden uit te voeren (zie situatie 2 in de figuur). Dit kan alleen indien alle VA's gereed zijn.

4

Elementen van vernieuwing



De nieuwe versterkingsoperatie wordt op dit moment onder de titel "De Groningse Standaard" ontwikkeld. Het opstellen van toekomstvisies door gemeenten en haar burgers voor gebieden, wijken en dorpen vormt onderdeel van dit document. In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste elementen (tot heden bekend) van verandering in de versterkingsaanpak. Deze veranderingen bevinden zich op zeer verschillende terreinen en schaalniveaus.

4.1 Regionaal niveau: aardbevingsgebied

Regionale toekomstvisie

Groningen staat naast de belevingsproblematiek de komende decennia ook voor uitdagingen op het gebied van demografie, energie en economie. Om te kunnen werken op lagere schaalniveaus aan een toekomst met kwaliteit en perspectief, wordt er een regionale toekomstvisie opgesteld, waar deze samenhang wordt vormgegeven. De visie (perspectief voor Groningen; van droom naar daad) dient als houvast voor werken aan de uitdagingen en het bieden van regionaal perspectief. Deze kent twee pijlers: de Groninger en zijn of haar omgeving. De Groninger moet zich veilig weten, regie hebben en zicht hebben op een gezonde, perspectiefvolle toekomst.

Dit in een omgeving waar Stad en Ommeland onlosmakelijk verbonden zijn met behoud van kwaliteit van landschap, natuur en erfgoed in om de dorpen, rust en ruimte en plek voor vernieuwing en ontwikkeling van nieuwe kwaliteit. We stellen de Groninger in staat om samen met burens en dorpsgenoten regie en besluiten te nemen over eigen woon- en leeftoekomst.

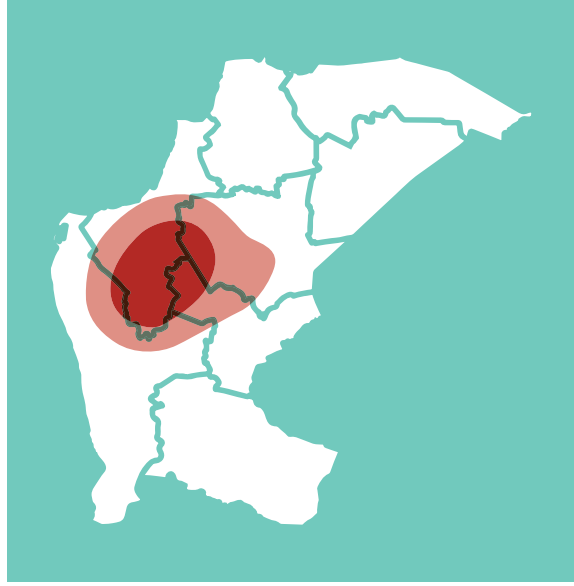
Garantieregeling

Een traject voor het vergroten van vertrouwen en het ervaren van veiligheid draait ook om de autonomie die bewoners hebben. Laat mensen zelf kiezen om wel of niet te wonen in het gebied. We ontwikkelen een garantieregeling voor bewoners die wensen te vertrekken uit hun woning, hun dorp of zelfs het gebied en die een onverkoopbaar woonproduct bezitten. Een garantieregeling is nuttig voor zowel woningeigenaren als voor het gebied zelf. Een garantieregeling komt de eigenaar van pas, indien andere verkoopmogelijkheden niet mogelijk zijn.

De kwaliteit van zijn woning kan zeer variëren, van onverkoopbaar tot zeer courant, van "waardeloos tot waardevol". Wanneer de overheid garandeert dat iemand altijd kan verkopen, verlost dat deze Groningers van de stress van hun eigendom. Om deze regeling tot een echt succes te maken, zal flankerend beleid ontwikkeld moeten worden.

Leidraad Groninger kwaliteit

Aan de basis van alle veranderingen willen we veel meer de kenmerken van het 'Het Groninger Land' koesteren. Dit betekent een veel intensiever denkproces van maatwerk op locatie, samen met de lokale gemeenschap, erfgoedorganisaties en ruimtelijk



Aardbevingsgebied Groningen



ontwerpers. Van oudsher is 'Het Groninger Land' de drager van de economie. Dat heeft geresulteerd in het oudste cultuurlandschap van Nederland. Dit landschap moet in haar eigen kracht blijven door het leidend maken bij het realiseren van de grote ruimtelijke opgaven waar we voor staan.

We gaan een leidraad opstellen van typische Groninger kwaliteiten. Alle informatie over de cultuurhistorische waarden van het landschap, de buurtschappen, dorpen en steden van Noord/Midden/Oost Groningen worden gebundeld, geïnventariseerd en geanalyseerd. Zo ontstaat een waardevol overzicht op kaart waar specifiek de begrenzing, samenhang en ruimtelijke karakteristiek voor de landschappelijk, stedenbouwkundig en cultuurhistorisch

nederzettingpatronen en dorpsstypen zijn weergegeven.

Deze kunnen gebruikt gaan worden bij het opstellen van dorps- en wijkvernieuwing. Hiermee wordt de unieke kwaliteit van Groningen, de samenhang en de interactie tussen het eeuwenoude cultuurlandschap en de dorpen, buurtschappen en verspreide bebouwing, niet verstoord en kan deze behoudzaam door ontwikkeld worden. De leidraad biedt ruimte voor verbijzondering, ter versterking van eigen dorpsidentiteit en -karakter.

4.2 Gemeentelijk niveau

Publieke sector aan zet

Dit document beschrijft de wijze waarop toekomstvisies op wijken, buurten en dorpen tot stand gebracht kunnen gaan worden. Deze visies zullen worden vastgesteld door de verschillende colleges van burgemeester en wethouders en hun gemeenteraden. Daardoor wordt op een natuurlijke wijze geborgd, dat de publieke kant in positie en in staat wordt gesteld om namens hun bewoners uitspraken te doen over en meer te kunnen sturen op de kwaliteit van de toekomst van het gebied. Het is een ware koerswijziging dat raden kaders kunnen stellen voor de bouwkundige versterking die daarna zal volgen.

Rolopvatting

Primair zal de gemeente optreden als "trekker" van de visies. Het is echter ook goed denkbaar dat er binnen de gemeente andere partijen kunnen optreden als trekker van een visietraject, zoals dorpsraden, wijkraden of de woningbouwcorporaties. Ook de veiligheidssituatie speelt een rol in de afweging van een gemeente hoe zij zich opstelt. Onderstaand model laat mogelijke rollen van een gemeente zien:

HOUDING BEWONERS		VEILIGHEID	
ACTIEF	NIET-URGENT	URGENT	
	Faciliteren		Coproductie
NIET-ACTIEF	Meebewegen		Regie

Zowel bewoners(groepen), woningcorporaties als de gemeente zelf moeten in staat en positie gebracht worden om deze rol te kunnen nemen. Ze moeten beschikken over voldoende mensen en middelen. Hierover later meer in hoofdstuk 5.

Risico's en gevolgen voor gezondheid beperken
 Het is noodzakelijk dat de nieuwe versterkingsaanpak niet alleen aandacht heeft voor de versterking van huizen, maar ook voor het versterken van de draagkracht en verminderen van de draaglast van

Verminder de draaglast van de Groninger

investeer in meervoudige sociale aanpak



de Groninger. Oftewel de “versterking van hen zelf”.

Dit vraagt om extra en specifieke inspanningen van wijkteams en andere zorgverleners bovenop reguliere programma's. In combinatie met de sociaaleconomische status van delen het gebied vraagt het om een meervoudige aanpak. We willen de reguliere wijkteams versterken om de problematiek integraler (welzijn, gezondheid en fysieke ingreep) aan te kunnen pakken. Ook willen we kunnen voorzien in extra capaciteit om aanvullende gesprekken (individueel en groep) te voeren voor gasgerelateerde problematiek.

Maar om deze extra inspanningen goed te benutten is goede signalering bij iedereen die werkt in het aardbevingsgebied (bewonersbegeleiders, schadeopnemers, visiemakers, etc.). We willen de bewonersbegeleiders en woningregisseurs trainen op het herkennen van signalen en zorg dragen voor een duidelijke zorg/verwijsroute binnen de gemeente. Daarnaast vinden we preventieve voorlichting belangrijk om bewoners bewust te maken van de sociale impact van versterking, zelf te laten herkennen wat signalen van overbelasting zijn en te informeren over waar ze terecht kunnen voor vragen en hulp. Ook willen we fysieke

plekken introduceren in de dorpen waar bewoners laagdrempelig terecht kunnen voor ondersteuning. Dit gaat om emotionele en sociale steun (luisterend oor, erkenning), praktische hulp (administratie, financiële ondersteuning, huishouden) en zorg bij gezondheidsklachten. Het versterken van de draagkracht van het collectief heeft een positieve relatie op met gezondheid. Door het organiseren van activiteiten, de aanwezigheid van ontmoetingsplekken en faciliteren van bewonersinitiatieven dragen bij aan het gevoel van verbondenheid, tegengaan van eenzaamheid en het terecht kunnen bij de bureaus.

4.3 Woning

De bewonerervaart de Groningse Standaard het meest direct op het moment dat hem of haar een aanbod wordt gedaan voor de versterking van de woning. Dit aanbod en het proces gaat verbeterd worden, op de volgende onderdelen:



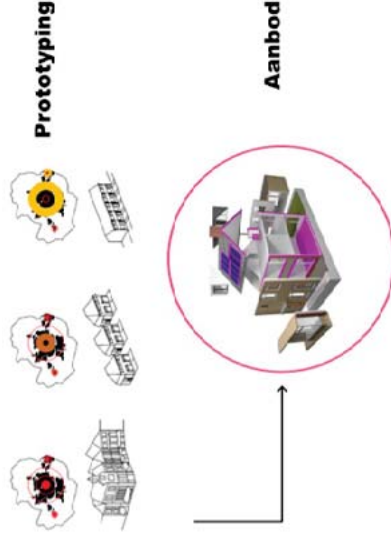
Breder aanbod: gereedschapskist

Bewoners vragen bij de start van hun versterkingsproces om een helder aanbod dat met zekerheid door de aanbieder aangeboden kan worden. Daarbij willen we meer ruimte geven voor eigen invulling van de toekomst van de bewoner en zijn woning. We willen naar een "gereedschapskist" waar helder aanbod beschreven is voor bewoners die collectief willen versterken, individueel willen versterken, zelf willen versterken (doe het zelf),

bewoners die niet willen versterken en bewoners die willen vertrekken. Ook willen de gereedschapskist vullen met maatregelen die op korte termijn meer veiligheid kunnen bieden à la HRBE's. In hoofdstuk 5 beschrijven we hoe de woningregisseur hier mee aan de slag gaat.

Versnelling aanbodontwikkeling

Indien we versnelling willen brengen in het aangaan van gesprekken met bewoners, zullen we meer op basis van standaards en aannames moeten gaan werken. Dit moeten we leren. We willen op basis van een goede analyse van veiligheid, type object, grondsoort etc. een aanbod bij de bewoner kunnen leggen zodat voor hem veel eerder helderheid gaat ontstaan over zijn keuzes en zijn kansen. Hiervoor zal een referentiewoning-systematiek ontwikkeld worden.



Van referentiewoningen naar kant en klaar aanbod

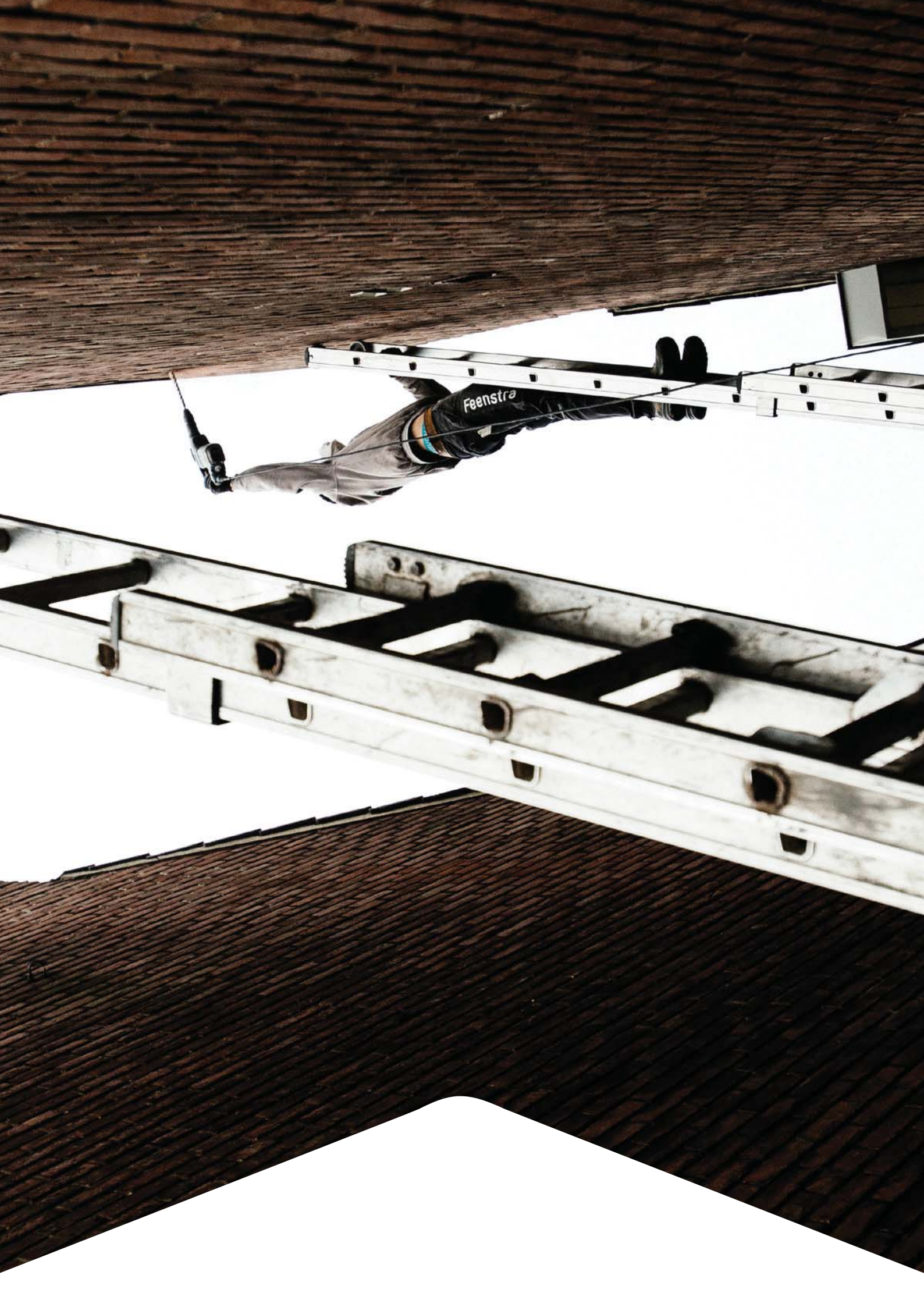
Bouwdepot

We ontwikkelen een bouwdepot, een vergoeding waarmee de bewoner zelf versterkingen kan laten uitvoeren. Kenmerken:

- Duidelijkheid over budget geeft veel betere kans op besluit;
- Duidelijkheid over budget geeft gelijkwaardige houding tussen gedupeerde en begeleider;
- Ontwikkelen spelregels binnen-buiten gebied, regulier of alleen specifieke gevallen?

Enthousiasme wordt beloond

Op dit moment vormt het proces om tot een versterkingsadvies (VA) te komen het kritische pad voor zowel de NCG als de bewoner om met elkaar aan de slag te kunnen. Bewoners wachten daarom op het moment dat het VA gereed is. Terwijl er veel bewoners zijn die enthousiast zijn om aan de slag te gaan. We willen daarom naar een situatie proberen te komen dat we collectieve, dan wel individuele bewoners eerder kunnen bedienen en daar het technisch voorbereidingstraject op aanpassen.



5

Project-organisatie



Uitvoeringspartijen staan klaar

We stellen voor per gebied een team van professionals te organiseren, welke in principe alle visies en versterkingen kunnen oppakken. Per gebied zijn meerdere adviseurs, architecten, adviseurs, bouwers (voor)geselecteerd, getoetst en geïnstrueerd om de bewoner en het dorp bij zijn ontwerp en uitvoering te helpen. Per beroepsgroep vormen ze "gildes" die gebiedsoverstijgend hun ervaringen uitwisselen en zo van elkaar leren. Deze groep verbindt zich langjarig aan het gebied. Bedrijven die met elkaar bekend zijn en zich langer gebonden weten aan een gebied, leren sneller en leggen langduriger relaties met bewoners. Tegelijkertijd vormen ze voor de bewoner geen "gedwongen winkelnering". Indien de bewoner toch liever met een ander partij wenst te werken, dan kan dat, onder voorwaarde van bewezen kwaliteit.

Contracteren uitvoeringspartijen

Om voldoende ontwerp-bouw en adviescapaciteit klaar te hebben staan, is het nodig nu partijen voor te selecteren die voldoen aan eisen op het vlak van vakbekwaamheid, bedrijfsvoering, kwaliteit en procesbeheersing, prijs-kwaliteit, alsmede kunnen omgaan met bewoners. Uit deze voorselectie kunnen bewoners al dan niet in collectief verband keuzes maken. Als contractvormen kan gedacht

worden aan raamcontracten, lump-sum contracten en prijzenboeken. Deze zijn gebaseerd op een lange termijn relatie, gecombineerd met een goede monitoring.

Capaciteit overheden

Overheden komen voor een geheel andere verantwoordelijkheid te staan. Hun nieuwe rol kan niet vanuit de bestaande organisaties en middelen worden geleverd. Dit capaciteitsprobleem bij provincie en gemeenten moet opgelost. Er is extra financiering benodigd voor procesmanagement (inhoud & proces), formele kwaliteitsborging, extra aandacht voor leefbaarheid en de fysieke woonomgeving. Extra dorp- en wijkteams (bovenop de reguliere programma's) en individuele ondersteuning voor (mentale) gezondheid bij schade en versterking. Daarnaast zullen ook wijk- en bewonersorganisaties professioneel ondersteund moeten worden. Middelen voor ondersteuning, bijscholing, opleiding en professionalisering van al deze partijen.





Regisseurs van verandering

op 3 schaalniveaus

Regisseurs van verandering

We willen naar en situatie waarbij er 3 soorten regisseurs verantwoordelijk zijn en wel op de drie schaalniveaus woning, dorp, regio.

Regionaal niveau

Op regionaal niveau worden de visiedocumenten van de dorpen gevoed met de Groninger Standaard, de regionale Toekomstvisie en andere regionaal beleid. Bestaande regionale ontwikkelingsvisie en leefbaarheidsvisies voor dorpen in het gebied vormen vanzelfsprekend mede de onderlegger voor de te ontwikkelen dorpsvisies.

Dorpsregisseur

Elk dorp krijgt een eigen dorpsbouwmeester die op de hoogte is van alles wat in het dorp speelt. Maar die ook zorgt dat er samenhang in beeld en ruimtelijkheid is van het individuele huis en het dorp. Hij is een zeer belangrijke speler bij de tot stand koming van de visie, maar borgt ook de relatie met de versterkingsplannen, met als doel een dorp te maken waarin iedereen zich in kan herkennen.

Woningregisseur

We werken met één aanspreekpunt, een woningregisseur, die een team aanstuurt van deskundigen: architect, constructeur, sociaal begeleider, kostenskundige, taxateur, etc.

Zij krijgen de gereedschapskist mee, vol met

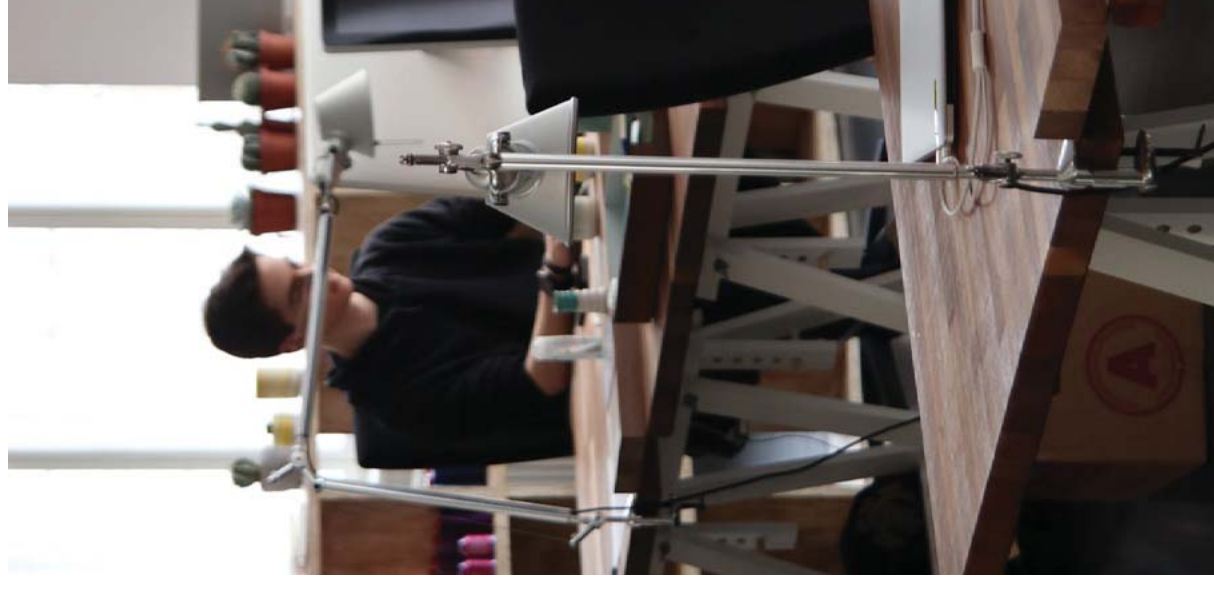
instrumenten over budget, depot, grenzen van een onrendabele investering, regels voor vergoeding van waardevermindering en restwaarde, risicoverdeling, planning etc. In de kist zit ook technisch aanbod, hoe de woning versterkt, verduurzaamd, verfraaid, vergroot kan worden. Afhankelijk van de situatie krijgt een huis een individuele architect, dan wel een collectief bouwproces met collectieve architect. Hoe dan ook zorgt de woningregisseur dat de dorpsbouwmeester op de hoogte is van de ontwikkeling van het individuele gebouw of de collectieve buurt en dat weer kan integreren in zijn uiteindelijke dorpsvisie. Belangrijke doelstellingen bij deze aanpak zijn ultrakorte lijnen, snelheid en enthousiasme. De woningregisseur vormt

voor de bewoner het primaire en vaste aanspreekpunt en begeleidt de bewoner naar een nieuwe woning.

De woningregisseurs / bewonersbegeleiders zijn primair getraind op luister- en gespreksvaardigheden in situaties die voor bewoners emotioneel belast zijn en kunnen omgaan met weerstand. Rust, overzicht en enig natuurlijk gezag zijn nodige persoonlijkheidskenmerken. Hij behoeft geen expert te zijn in het bouwproces maar moet dit wel zodanig goed doorgronden, dat hij daarin de bewoner tot echte steun kan zijn. Een veelgehoorde wens in het gebied is dat deze begeleiders er echt voor de bewoner zijn, zodat ze samen kunnen sparren wat voor de bewoner zelf de beste oplossing is. Het spreekt voor zich dat deze medewerkers hier intensief en proactief op getraind moeten worden. Daarnaast beschikt de bewonersbegeleider over voldoende ondersteuning, expertise en middelen om zijn taak snel en efficiënt te kunnen uitvoeren.

Kracht van verbeelding en ambacht-schap

In het team van bouwkundige versterking hebben tot op heden vooral constructeurs, bouwkundigen en communicatie-experts zitting. We willen dit uitbreiden met de mogelijkheid om onder andere architecten, erfgoedexperts en sociale begeleiders toe te voegen, waar nodig. Er is namelijk behoefte aan handvaten en inspirerende voorbeelden voor integrale oplossingen voor versterking, krimp en energietransitie op een wijze die gedragen wordt door de bewoners. Waarbij aan de cultuurhistorie, het landschap, het gebouw en aan lokale eigenschappen een nieuwe laag wordt toegevoegd (Groningse School). We willen met architecten, ontwerpers en stedenbouwkundigen op het niveau van het dorp en gebouw werken aan samenhang tussen oplossingen en gedachten. Er is behoefte van 'Klein' (bouwstenen van versterking en vernieuwbouw) naar 'Groot' (een veranderend landschap in gebruik en beleving) te werken. Daarvoor willen we werken aan het opstellen van een bouwstenen boekje en een slimme geïntegreerde aanpak, waarbij woningregisseur, architect, constructeur, bouwkundige veel sneller als nu het geval is, op beeldende wijze de mogelijkheden in de toekomst zichtbaar maakt.







NR. 12

draaijer+partners 
geeft waarde

Groningen groeit

Hoe gebiedsgericht versterken kan zorgen voor een toekomst in het aardbevingsgebied.

Onderdeel van de Groningenagenda bovengronds

Inhoudelijk expertteam vier Versterkingsopgave – Financieel-organisatorisch

Groningen

🏠 Leonard Springerlaan 37, 9727 KB GRONINGEN
📮 Postbus 436, 9700 AK GRONINGEN
☎ 050-524 46 66

Utrecht

🏠 Pythagoraslaan 101, 3584 BB UTRECHT
📮 Postbus 85385, 3508 AJ UTRECHT
☎ 030-659 23 33

KvK nr.
IBAN
mail
internet

02047928
NL85 ABNA 0423932098
info@draaijerpartners.nl
www.draaijerpartners.nl

Op alle door ons aanvaarde opdrachten is van toepassing de 'Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011'.



**180049 Groningen,
Gebiedsgericht versterken**

Groningen, 28-3-2018
18/EAN/md/rap/180049-1004180201

Inhoud

1	Gebiedsgericht versterken	4
1.1	Waarom loopt versterkingsopgave vast?	4
1.2	De gebiedsgerichte aanpak	4
1.3	Leeswijzer	6
2	Aanpak Gebiedsgericht versterken	7
2.1	Voorwaarden	7
2.2	Planvorming van macro- via meso- naar microniveau	9
2.3	Standaardisatie	14
2.4	Bewonersparticipatie	16
2.5	Financieel instrumentarium	16
2.6	Marktbenadering	20
3	Financieel model	22
3.1	Totstandkoming model	22
3.2	Basisprincipes & uitgangspunten (onderbouwing in bijlage)	22
3.3	Referentieaanpak versus gebiedsgerichte aanpak	30
3.4	Scenario 0 – Objectgerichte referentieaanpak binnen het kerngebied	31
3.5	Scenario 1 – Alles binnen kerngebied gebiedsgericht versterken	31
3.6	Scenario 1a – 50% binnen het kerngebied en 25% buiten het kerngebied versterken	34
3.7	Scenario 1b – 50% binnen en buiten het kerngebied versterken	38
3.8	Scenario 2 – Gebiedsgericht versterken, objecten buiten het kerngebied beperkt	42
3.9	Scenario 3 – Gebiedsgerichte versterking, alle objecten binnen en buiten kerngebied	46
4	Conclusie en aanbevelingen	50
	Bijlage 1 Financieel model	52
	Bijlage 2 notitie Woningcorporatie 2.0	53
	Inleiding	53
	Het concept	54
	En zo dromen wij door.....	56

1 Gebiedsgericht versterken

Het doel van gebiedsgericht versterken is niet alleen individuele objecten te versterken, maar het hele gebied. Een versterkt gebied geeft toekomstperspectief voor de (toekomstige) bewoners ervan. Centrale vraag bij het gebiedsgericht versterken is dan ook:

Wat moet er gebeuren in het gebied zodat jij hier wilt blijven/gaan wonen?

Het eerste en belangrijkste antwoord is dat de omgeving **veilig** moet zijn. Voor een toekomstperspectief is veiligheid echter niet toereikend. Het gebied moet ook op de lange termijn waarde bieden voor haar bewoners. Deze waarde uit zich op allerlei manieren, waaronder het voorzieningenniveau, bereikbaarheid, economische kansen, kwaliteit en functionaliteit van gebouwen en de openbare ruimte. Uiteindelijk kunnen al deze elementen vertaald worden in de financiële waarde van (de optelling van) de objecten in het gebied. De gebiedsgerichte versterkingsaanpak moet naast het bieden van veiligheid ook **waardeval voorkomen** of verminderen. Zekerheid van waarde draagt bij aan het herstel van **vertrouwen** van de bewoners.

1.1 Waarom loopt versterkingsopgave vast?

Op dit moment wordt de versterking objectgericht aangepakt. Deze methode levert weliswaar veiligheid op voor de individuele bewoner/gebruiker van het object, maar deze methode biedt onvoldoende toekomstperspectief voor het gebied. Uiteindelijk wordt met de objectgerichte aanpak bewoners geen vertrouwen in de toekomst gegeven.

- Er is weinig vertrouwen bij bewoners in het versterkingsproces. Bij de objectgerichte aanpak wordt geredeneerd vanuit schade. De versterking draait hierbij om fysieke veiligheid.
- Nieuw voor oud: bij vervangende nieuwbouw wordt dezelfde woning in m² en functionaliteit teruggebouwd. De huidige woningportefeuille voldoet niet aan de vraag en zeker niet aan de toekomstige vraag. Woningen waar geen vraag meer naar is en die op de verkeerde plek staan, worden toch versterkt of vernieuwt. Uiteindelijk zal dit gaten en leegstand in dorpen opleveren. Het versterken richt zich nu op de verkeerde woningen voor de verkeerde bewoners op de verkeerde plek.
- Afspraken worden per individuele eigenaar gemaakt. Dit kost niet alleen veel tijd en geld, maar geeft ook grote onzekerheid.
- Waarde wordt niet alleen door een individueel object bepaald, maar ook zeer sterk door de omgeving: de fysieke openbare ruimte, de voorzieningen, de buurtsamenstelling et cetera. Waardedaling door aardbevingen is niet beperkt tot de fysieke schade aan het object, maar bestaat ook uit fysieke schade aan de omgeving en niet-fysieke schade. Daarmee ontbreekt het toekomstperspectief voor de bewoners van het gebied.
- De woningen worden versterkt op basis van de bezwijkingstoestand Near Collapse. Hierdoor bestaat het risico dat een groot deel van de niet-versterkte, versterkte en nieuwgebouwde woningen binnen 15 tot 20 jaar alsnog/nogmaals versterkt moeten worden vanwege de voortdurende schade.
- De koppelkansen worden nu door publieke partijen gefinancierd, maar de grens van de financiële mogelijkheden hierin is al bereikt. Koppelkansen kunnen in de toekomst dus niet meer uitgevoerd worden.

1.2 De gebiedsgerichte aanpak

De gebiedsgerichte aanpak speelt in op de aanbevelingen in het onderzoek woningmarkt en leefbaarheidsonderzoek van TU Delft en CMO Stamm in opdracht van de Dialoogtafel Groningen. In dit onderzoek wordt vastgesteld dat de leefbaarheid sterk afneemt en wordt aanbevolen om aanvullend beleid te ontwikkelen dat meer zekerheid voor de toekomst creëert.

De belangrijkste kenmerken van de gebiedsgerichte aanpak zijn volgens ons:

- De gebiedsgerichte aanpak **stuurt op waarde**. Doel is om naast het vergroten van de veiligheid, waardeval te voorkomen of te verminderen.

*Schadeherstel moet niet beperkt zijn tot kostenschade (om alle toekomstige schade te vergoeden), maar heeft ook betrekking op economische schade. Dit noemen wij waardeval. Het voorkomen van waardeval biedt **toekomstperspectief** voor de bewoners in het gebied. Als toekomstperspectief ontbreekt, is er op **lange termijn** geen reële waarde meer om herstel of versterking aan te toetsen. De waarde verdwijnt. Waarde is daarbij niet alleen afhankelijk van de staat van het object maar ook van de omgeving van het object (zie ook “Vijf jaar na Huizinge – Het effect van aardbevingen op de Huizenprijzen in Groningen – Atlas voor gemeenten”).*

- De gebiedsgerichte aanpak is een **publieke** aanpak.

De gebiedsgerichte aanpak is niet individueel maar collectief, met een sterke rol voor de overheid. De overheid is regisseur van de gebiedsgerichte ontwikkeling. Het is niet mogelijk om de regie te voeren wanneer je geen invloed kunt uitoefenen op de financiën. Daarom is het noodzakelijk dat investeringen in het gebied plaatsvinden vanuit publieke geldstromen. Deze geldstromen worden gedekt vanuit de overeenkomst die de overheid heeft met de NAM. Dit is programmageld en niet per object gerelateerd. Ook is er een publiek instrumentarium nodig om de gebiedsgerichte aanpak uit te kunnen voeren.

- De gebiedsgerichte aanpak beperkt zich niet tot versterken; ook **andere oplossingen** als vervangende nieuwbouw op een andere plek of uitkoop zijn mogelijk om een sterker gebied te realiseren.

*Dit doen wij omdat versterken niet vanzelfsprekend **de beste oplossing** biedt voor de bewoner. Voor hetzelfde of zelfs minder geld kan door vervangende nieuwbouw op een andere plek of uitkoop vaak een betere oplossing (veiliger, functioneler, waardevoller) voor de bewoner worden gerealiseerd. Daarnaast bieden vervangende nieuwbouw en uitkoop de mogelijkheid om ingrepen in een gebied te doen die het hele gebied sterker maken.*

- Schade is niet beperkt tot het kerngebied maar beslaat groter **gebied**.

*Wij beschouwen niet alleen het kerngebied. In de toegekende schademeldingen blijkt dat ver buiten het kerngebied sprake is van schade door de aardbevingen. De gebiedsgerichte aanpak is dus breder dan alleen het kerngebied en richt zich op het hele **gebied waar schade is toegekend**. Uitzonderingen zijn Groningen en Haren: de waardeontwikkeling in deze gebieden is veel moeilijker te relateren aan de aardbevingsproblematiek.*

- De aanpak begint met een **regionale toekomstvisie**.

Tussen dorpen en wijken vinden bewegingen plaats, waardoor het noodzakelijk is om op macroniveau uitgangspunten te formuleren voor de dorps- en wijkplannen. In de regionale toekomstvisie is een toekomstbeeld voor de hele regio geformuleerd, uitmondend in een programma met programmagelden voor de dorps- en wijkplannen. Deze aanpak is vergelijkbaar met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

- Deze aanpak beschouwt de wijk of het dorp als totaal, inclusief gemeenschappelijke voorzieningen in dit gebied. Het gaat dus om **wijk- of dorpsvernieuwing** in een regionale context.

*Wij doen dit omdat het versterken van individuele objecten niet automatisch leidt tot een sterker en leefbaarder gebied/dorp. Het integraal **versterken van een gebied** leidt wel tot sterkere objecten en meerwaarde. Ter illustratie: het versterken van een woning aan de rand van een dorp terwijl er veel leegstand is in het kerngebied, leidt niet tot een sterker dorp.*

In de gebiedsgerichte aanpak kan in deze situatie bijvoorbeeld worden voorgesteld om de woning (en de naastliggende leegstaande woningen) te slopen en in de kern van het dorp vervangende nieuwbouw te realiseren. Hiermee wordt het dorp leefbaarder én krijgt de bewoner een sterkere woning terug.

- De dorps- en wijkplannen komen door **bewonersparticipatie** tot stand.

Bewonersparticipatie geeft bewoners weer sturing op de toekomst en zorgt voor formele en informele democratische legitimatie. Ook sociale innovatie wordt hiermee mogelijk. Wij doen dit zodat er weer vertrouwen in de aanpak en in de toekomst ontstaat, waardoor medewerking aan collectieve belangen en kansen wordt vergroot.

- **Individuele vrijheid** binnen een collectief belang

*Naast bewonersparticipatie krijgen eigenaren zoveel mogelijk individuele keuzevrijheid ten aanzien van hun eigen object. Deze keuzes zijn niet langer beperkt door het bezit van een eigen woning en de daarmee samenhangende locatie. Ook andere keuzes, zoals een ander soort woning, andere locatie in het dorp of zelfs een andere locatie buiten het dorp zijn mogelijk. In deze keuzemogelijkheden biedt **het dorps- of wijkplan kaders en richtlijnen**.*

- Voor de gebiedsgerichte aanpak zijn andere **middelen en instrumenten** nodig.

Om gebiedsgericht te kunnen werken is een andere aanpak nodig dan nu wordt gehanteerd in de objectgerichte werkwijze. De gebiedsgerichte aanpak is omschreven in deze rapportage. Belangrijk is dat deze aanpak grote onderlinge samenhang kent. Het is dus niet mogelijk om een deel van de aanpak uit te voeren en een ander deel niet. Als de aanpak niet als totaal wordt uitgevoerd, wordt de doelen toekomstperspectief bieden en waardeval verminderen niet behaald. Voorbeelden van benodigde middelen en instrumenten zijn:

- *Publiek woningbedrijf en eigen grondbedrijf*
- *Wijkontwikkelingsmaatschappij*
- *Van koop naar huur*
- *Van woning naar woonoplossing*
- *Van vervoersprobleem naar mobiliteitsoplossing*
- *Van energielabel naar duurzame wijk*
- *Van belasting naar waardecreatie*

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het proces voor de gebiedsgerichte aanpak uitgewerkt. De financiële impact van de gebiedsgerichte aanpak is uitgewerkt in een financieel model. Dit is toegelicht in hoofdstuk 3.

Let op: Alle bedragen die in dit document genoemd zijn, zijn gebaseerd op gemiddelde bedragen per object en kunnen dus niet als budget per object gehanteerd worden. De bedragen zullen per object verschillen en kunnen hoger of lager zijn dan het gemiddelde.

2 Aanpak Gebiedsgericht versterken

Wat is nodig voor een gebiedsgerichte aanpak?

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gebiedsgerichte aanpak uitgevoerd moet worden en welke instrumenten hiervoor nodig zijn. Het toepassen van deze instrumenten is één van de uitgangspunten voor het financiële model. Wanneer deze instrumenten niet worden toegepast kan dit dus invloed hebben op de financiële uitgangspunten. Ter illustratie: wanneer er niet wordt gewerkt met een standaardisatie van oplossingen maar voor ieder object een architect wordt aangesteld, zullen de kosten hoger liggen dan waar het model nu van uitgaat.

2.1 Voorwaarden

Om een gebiedsgerichte aanpak te kunnen uitvoeren zijn er een aantal voorwaarden.

2.1.1 Van privaat naar publiek

De belangrijkste voorwaarde is dat de aansturing van het gebiedsgericht versterken een publieke aangelegenheid wordt. Dat betekent dat niet alleen de regie door de overheid wordt gevoerd (zoals de NCG nu doet), maar dat de overheid ook de financiën beschikbaar stelt.

Uiteraard heeft de NAM een financiële verplichting in de overeenkomst die zij met de staat heeft afgesloten. Op dit moment moet echter iedere individuele bewoner zelf deze schade verhalen. Dit vergt niet alleen enorm veel procedurekosten, ook is er een grote machtsongelijkheid tussen de NAM en de individuele bewoner. De overheid zou de rol op zich moeten nemen om de schades en versterkingskosten te verhalen op de NAM. Dat betekent niet alleen dat er minder procedures gevoerd hoeven te worden en de machtsverhouding beter in evenwicht is, ook is het dan mogelijk om verder te kijken dan alleen het versterken van objecten.

Combineren met andere financieringsstromen

Om het gebied te versterken zouden ook andere financieringsstromen aangewend kunnen worden dan alleen de schade en versterkingskosten zoals die is overeengekomen met de NAM.

Bijvoorbeeld:

- Europese subsidies voor krimpgebieden of plattelandontwikkeling (LEADER)
- Private investeerders voor de aanleg van glasvezel
- Concessies voor Openbaar Vervoer (mobiliteitsinvesteringen)
- Bewonersparticipatie in de vorm van energiecoöperaties.

Zowel in Loppersum als Appingedam wordt aangegeven dat de mogelijkheden tot cofinanciering voor het openbaar gebied en de koppelkansen in de nabije toekomst eindig zijn. De waardedaling en het herstel van het openbaar gebied worden echter net zo goed als schade gezien.

2.1.2 Beschikbaarheid van data

Een groot deel van de data is op dit moment in handen van het CVW en/of de NAM. Denk hierbij aan schademeldingen, inspectierapporten en versterkingsplannen. Ook de NCG is in bezit van bepaalde data over het gebied. Om gebiedsgericht versterken te vertalen in een programma waarin per dorp/wijk budgetten worden toegekend, zal er meer data beschikbaar moeten zijn voor de lokale overheid en bewoners. Op dit moment is dat onvoldoende het geval en staat het ontbreken van deze data de uitvoering van gebiedsgericht versterken in de weg.

2.1.3 Besluitvorming over hanteren vastgestelde NPR

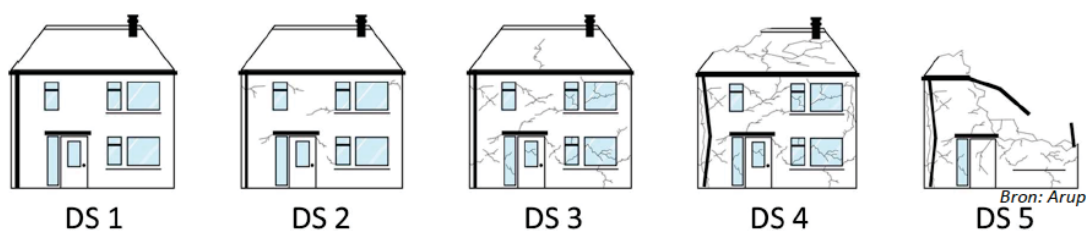
De NEN-commissie heeft de NPR 9998:2017 Ontw. in ontwerp opgesteld. De commissie is hierin echter aangesteld door het ministerie van Economische Zaken, dat belanghebbend is in het toekennen van gelden voor versterking en schade. Experts stellen dat de NEN-commissie onvoldoende middelen en expertise tot haar beschikking heeft gekregen om een onomstreden norm op te kunnen stellen. Zo is er op dit moment veel discussie over de toevoeging van de factor “demping” van 30%. De onderbouwingen van deze factor zijn afkomstig van door de NAM ingehuurd experts, waarbij ook de NAM belanghebbende is. Deze discussie over de norm is niet in het belang van de bewoners en het vertrouwen van de bewoners in de overheid.

De NPR 9998:2017 Ontw. is nu vooral gericht op het scenario van een heel grote aardbeving en de mogelijke consequenties hiervan. De praktijk is dat er heel veel kleine aardbevingen plaatsvinden met zo nu en dan een grotere aardbeving. In de NPR 998:2017 Ontw. is niet onderzocht wat het effect is van langdurige kleine aardbevingen. Experts stellen dat objecten versneld verouderen door langdurige kleine aardbevingen. Daarmee is een eenmalige ingreep van versterken wellicht niet toereikend voor de langere termijn en mogelijk zijn objecten/panden die vandaag wel voldoen aan de norm na versnelde veroudering in de directe toekomst minder veilig. Mogelijk leidt dit tot andere inzichten voor het versterken dan wel vervangend nieuwbouwen van objecten. Gecombineerd met het ontbreken van investeringsperspectief en een trage schadeafhandeling zijn de gevolgen van versnelde veroudering op het veiligheidsrisico in en om het pand moeilijk te kwantificeren. De norm houdt voor bestaande bouw overigens slechts een beperkte referentieperiode van 15 jaar aan, daar waar nieuwbouw aan 50 jaar moet voldoen. Het is onduidelijk waarom dit criterium zou gelden in een situatie waarbij panden slechts vrij recent aan aardbevingen worden blootgesteld (er is geen bewezen veiligheid).

“Door alle kleine bevingen verouderen panden extra snel”

Vaak wordt gesteld dat versterken hetzelfde is als het aardbevingsbestendig maken van woningen. Maar wanneer er wordt gewerkt met de NPR-klasse Near Collapse (DS 5) als norm voor aardbevingsbestendig maken, dan zegt dit slechts iets over het bezwijken van de woning en daarmee de veiligheid. De woning stort net niet in en kan dus veilig door de bewoner worden verlaten. De woning is dan wel onbewoonbaar geworden en moet afgebroken worden. Het is onduidelijk waarom voor de NPR15/17 voor bestaande gebouwen uitgegaan wordt van “Near Collapse” (DS5: Damage State 5 - Destruction) terwijl in andere landen gerekend wordt tot Significant Damage (DS4 : Damage State 4 - Very heavy).

De consequentie om Near Collapse als basis te nemen is dat er geen rekening wordt gehouden met voortdurende veroudering en waardedaling in het gebied.



Figuur 5 Schadetoestanden (Damage States) van een gebouw. Waarbij DS1 scheurinitiatie is en DS5 volledig falen.

Figuur 1. Bron: Arup, uit het document Advies kennisprogrammering Bouwkundig Versterken, Delft, 9 juni 2017.

Wij adviseren de NEN-commissie onder opdracht van een ander ministerie de norm te laten samenstellen waarbij voldoende middelen en expertise aan de commissie ter beschikking worden gesteld. Ook zou in overweging moeten worden genomen om bij vervangende nieuwbouw en waar mogelijk bij versterken niet Near Collapse toe te passen, maar Light Damage, waarbij rekening wordt gehouden met vaak voorkomende kleine aardbevingen over een groot aantal jaren. Hierdoor zal de toekomstige schade beperkter zijn, versnelde veroudering worden voorkomen en daarmee de waardeval ook verkleinen.

Let op: dit advies is niet verwerkt in het financiële model van deze rapportage. De consequenties zouden technisch en financieel nader onderzocht moeten worden. De meerkosten (volgens een eerste inschatting gaat het om circa 500 miljoen euro voor het totale gebied van 75.000 objecten) zouden afgezet moeten worden tegen de te verwachten toekomstige schades na versterking.

2.1.4 Instrumentenkoffer

Voor de aanpak is het noodzakelijk dat er goede instrumenten beschikbaar zijn om het gebiedsgericht versterken uit te kunnen voeren. In de volgende paragrafen worden de noodzakelijke instrumenten beschreven.

2.2 Planvorming van macro- via meso- naar microniveau

Idealiter vindt planvorming plaats van groot naar klein. Dit is belangrijk omdat ontwikkelingen op microniveau anders tegenstrijdig zouden kunnen zijn met de gewenste ontwikkelingen op macroniveau. Zie het kader voor een voorbeeld.

Huidig versterkingsprogramma belemmert dorpsvernieuwing

Ik woon al vijftienvintig jaar aan de rand van ons dorp. We zijn hier als jong gezin begonnen en inmiddels zijn de kinderen de deur uit. Ik heb een vergoeding gekregen voor vervangende nieuwbouw. Ons huis was echt niet meer veilig. Ik heb een tijdje in een tijdelijke woning gewoond en nu is ons nieuwe huis klaar. Op precies dezelfde plek met dezelfde ruimte als voorheen. Ik ben er trots op dat ik nu in een veilig en nieuw huis woon, als eerste van de straat!

Nu is de gemeente in ons dorp geweest om een dorpsvernieuwingplan op te stellen. We hebben mee mogen praten over dit plan en ik vind het idee best goed. Er blijven voorzieningen in ons dorp, zoals het dorpshuis. Een paar keer in de week komt de dokter langs. Ook blijft er een pinautomaat en een winkel die wordt gerund door vrijwilligers. Een soort campingwinkel, zeg maar. Maar waar ik niet blij mee ben, is dat ze willen dat nieuwbouw in de toekomst alleen nog maar in de buurt van het dorpshuis komt. Mijn burens vinden dat prima, want zij hebben nog geen nieuwe woning gebouwd en vinden dat een fijne plek. Maar dat betekent wel dat mijn woning bijna alleen overblijft in de straat en ik geen burens meer heb. Er zullen best mensen zijn die landelijk wonen prettig vinden, maar ik mis de sociale samenhang met het dorp. Ook ben ik bang dat wanneer ik mijn huis moet verkopen het als "uithoek" wordt gezien en daardoor minder waard zal zijn dan dat ik eerst dacht. Achteraf gezien had ik liever een kleinere woning in de kern van het dorp gehad, zeker omdat we van middelbare leeftijd zijn, graag de gezelligheid en voorzieningen van het dorpshuis opzoeken en al die kamers voor onze kinderen niet meer nodig zijn.



Hierbij zijn twee aspecten belangrijk om op te merken:

a. **Niet stoppen met de huidige versterkingsplannen!**

Het voorbeeld in het kader maakt duidelijk dat de huidige versterkingsplannen die veelal op microniveau plaatsvinden, strijdig kunnen zijn met de toekomstige gebiedsgerichte versterkingsplannen. Dat neemt niet weg dat vanuit het oogpunt van veiligheid en in het belang van de bewoners, de huidige versterkingsplannen niet moeten worden stopgezet. Dit is vergelijkbaar met het deltaplan, waarbij op een aantal plekken tijdelijke dijken zijn aangebracht vanwege een acuut veiligheidsgevaar. Natuurlijk kan worden geprobeerd om zoveel mogelijk van deze tijdelijke dijken in te passen in het uiteindelijke totaalplan, maar het is niet te voorkomen dat een aantal van de tijdelijke dijken uiteindelijk niet zullen passen in het totale deltaplan. Zo zal er bij de huidige versterkingsplannen alvast geanticipeerd kunnen worden op mogelijke toekomstige dorps- en wijkplannen, maar is niet te voorkomen dat een aantal van de uitgevoerde versterkingen niet zullen passen in het toekomstig dorps- of wijkplan.

b. **Van groot naar klein betekent niet top-down!**

Het is belangrijk dat bewoners en lokale en regionale organisaties en overheden betrokken zijn bij de planvorming. Planvorming van groot naar klein betekent uitdrukkelijk niet dat planvorming top-down plaatsvindt. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de regionale en lokale participatie in de planvorming.

2.2.1 Macro – Regionale toekomstvisie

De regionale toekomstvisie voor Groningen beslaat het hele gebied waarin tot en met het derde kwartaal van 2017 schades zijn toegekend (zie scope gebied, paragraaf 3.2.2). De regionale toekomstvisie is een programma voor de uitvoering van de gebiedsgerichte versterking en biedt uitgangspunten en randvoorwaarden voor de dorps- en wijkplannen. De regionale toekomstvisie bestaat in de eerste plaats uit een kwalitatief kader. Hierin wordt op macroniveau rekening gehouden met ontwikkelingen in het gebied, zoals de migratie die plaatsvindt tussen dorpen en wijken in het gebied, krimp, mobiliteit, energievoorziening, de verdeling van sociale en maatschappelijke voorzieningen en economische ontwikkelingen. De regionale toekomstvisie mondt uit in een programma voor het versterken van het totale gebied. Hierbij wordt prioritering in tijd aangegeven en worden budgetten per dorp/wijk bepaald.

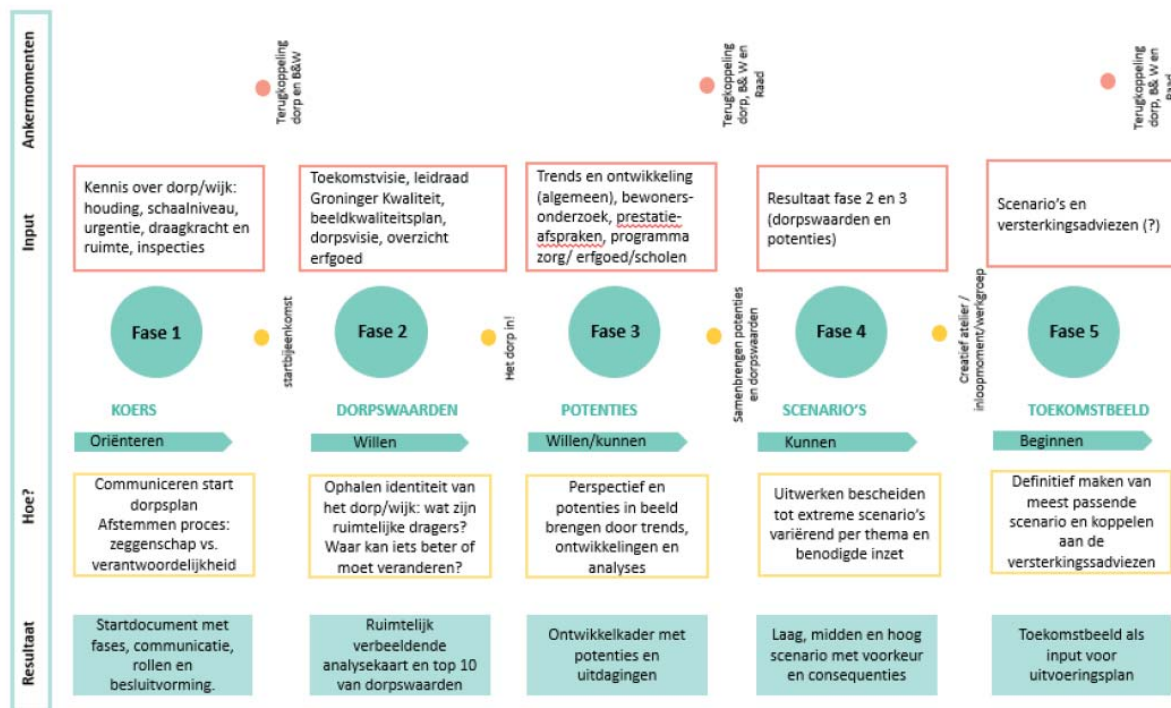
De regionale toekomstvisie heeft betrekking op de totale leefbaarheid van het gebied, dus niet alleen op woningen, maar ook op voorzieningen als zorg, onderwijs en detailhandel. Deelplannen kunnen hier onderdeel van uitmaken, zoals het al opgestelde scholenprogramma (zie kader).

Scholenprogramma

In 2016 is reeds een convenant gesloten tussen zowel rijksoverheid als lokale overheden en organisaties over het versterken van scholen. Dit is gebeurd op basis van het scholenprogramma, opgesteld onder leiding van Weusthuis en partners. Dit scholenprogramma is een voorbeeld waarbij op macroniveau is gekeken naar de ontwikkelingen in het gebied, uitmondend in een programma voor het slopen, versterken en nieuwbouwen van scholen met het bijbehorende budget.

2.2.2 Meso – Dorps- en wijkplan

Het dorps- of wijkplan begint met een toekomstbeeld. Wat wil het dorp in de toekomst uitstralen en wat is de doelgroep van het dorp? KAW geeft hiervan een nadere procesbeschrijving in hoofdstuk 3 van haar rapportage, zie onderstaand figuur.



KAW maart 2018

Figuur 2. Procesbeschrijving dorps- en wijkplannen conform De Groningse standaard, KAW

Voorbeelden toekomstbeeld

- Woondorp: aantrekkelijk voor rustzoekers, geen of weinig voorzieningen. Bewoners zijn mobiel, veelal in bezit van eigen vervoer.
- Forensendorp: aantrekkelijk voor jonge gezinnen met goede mobiliteitsvoorzieningen naar economische kern. Goede voorzieningen op gebied van onderwijs.
- Regionale voorzieningenfunctie: dorp voorziet in voorzieningen voor omliggende dorpen voor wat betreft zorg, faciliteiten voor ouderen, detailhandel en onderwijs.

Dit toekomstbeeld moet worden vertaald in een ruimtelijk plan voor het dorp. Deze ruimtelijke vertaling kan deels parallel lopen met de stappen 4 en 5 uit het proces van KAW. Het proces van de ruimtelijke vertaling is door de Zwarte Hond geschetst in haar rapportage. Hierbij is een dorpsregisseur aanspreekpunt voor de bewoners.

De Bewoners, hun huis, het dorp en de regio

1. We stellen een dorpsarchitect aan

2. Onderzoek en inventarisatie van bestaande dorpsstructuur

3. Opstellen van een toekomstbestendig dorpsplan/dorpsvisie

Figuur 3. Procesbeschrijving dorpsplan, conform De Groninger School, De Zwarte Hond

In het ruimtelijk plan worden niet alleen de voorzieningen en het openbaar gebied ingericht, maar worden ook uitspraken gedaan over waar eventuele nieuwe woningen kunnen komen en waar bij eventuele sloop juist geen nieuwbouw wordt gerealiseerd.

De totstandkoming van het dorps- of wijkplan biedt uitstekende mogelijkheden voor bewonersparticipatie, maar het is wel belangrijk dat er vooraf duidelijke randvoorwaarden vanuit de regionale toekomstvisie worden meegegeven en dat er enige mate van onafhankelijke en professionele sturing is. Dit laatste is met name belangrijk om te borgen dat het dorps- of wijkplan niet geënt wordt op individuele belangen, maar het collectieve belang centraal blijft staan.

Wijkvernieuwing Appingedam

In de wijk Opwierde-Zuid in Appingedam is de versterkingsopgave al aangepakt als een wijkvernieuwing. Hierin zijn op een andere plek in de wijk nieuwe woningen gerealiseerd. Bewoners verhuizen in één keer naar de nieuwe woning, waarna hun oude woning wordt gesloopt of versterkt. Bij nieuwbouw worden andere type woningen gebouwd om de wijk te vernieuwen.

Uitgangspunt is de visie van Appingedam waarin rekening wordt gehouden met:

- Een woon-servicezone van 250 meter rondom servicepunten (zoals detailhandel en zorg) waarin woningen voor ouderen komen.
- Clustering van onderwijs.
- Niet alleen aanpak van woningen/objecten, maar ook van het openbaar gebied. Zo is de stratenstructuur aangepast.

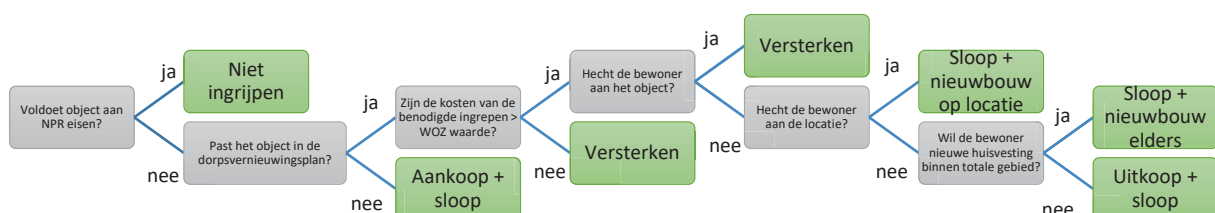
De gemeente heeft dit samen met de corporatie uitgevoerd, waarbij de corporatie een groot deel van de woningbouw voor haar rekening nam en de gemeente verantwoordelijk was voor het openbare gebied. In dit traject loopt men tegen hobbels aan; zo is er een bouwstop voor de uitvoering van een aantal technische maatregelen in het versterken van de woningen. Maar uiteindelijk wordt de wijk door deze aanpak aantrekkelijker en stijgt de waarde en waardering ervan.

De gemeente heeft voor dit plan de kosten voor de wijkvernieuwing en het openbare gebied voor haar rekening genomen. Daaronder vielen ook de kosten voor het herstellen van openbare ruimte die was beschadigd door de noodzakelijke sloop van woningen ten gevolge van aardbevingen. Ondanks dat deze aanpak volgens de gemeente zeer succesvol is, zal deze voor een volgende wijk niet opnieuw kunnen worden toegepast, omdat de investeringskracht van de gemeente ontoereikend is. Om deze succesvolle aanpak te kunnen voortzetten is er dus financiering nodig om niet alleen objecten, maar de hele wijk te kunnen versterken. Uiteindelijk levert deze manier geld op doordat de economische waarde van de wijk sterk verbetert.

2.2.3 Micro – Objectplan

Nadat duidelijk is hoe het dorp wordt vernieuwd en waar voorzieningen komen en waar eventuele nieuwbouw kan komen, moet per object een aanpak bepaald worden. Als het object in aanmerking komt voor versterking of vervangende nieuwbouw, wordt eerst met de eigenaar besproken welke opties er zijn en wat binnen het dorps- of wijkplan passend zou zijn. Op basis hiervan kan de eigenaar een keuze maken. Het is belangrijk dat hiervoor een goed instrumentarium beschikbaar is. Denk hierbij aan hypotheekwaarborgen (garantie voor de toekomstige waarde), compensatie van waardedaling, of inname en uitgave door een woonbedrijf, waardoor er geen onderpand gesloopt hoeft te worden (zie paragraaf 2.5.3). Deze instrumenten moeten eigenaren in de gelegenheid stellen om een keuze te maken die passend is voor hun sociaal-maatschappelijk situatie, zonder dat hun financiële situatie als gevolg van de aardbevingen uitgangspunt wordt voor de keuze. In uitzonderlijke gevallen kan in het collectieve belang van de uitvoering van een dorps- of wijkplan besloten worden tot onteigening door de gemeente.

Het proces om te komen tot een objectplan ziet er als volgt uit:



Hierbij kan de aanpak van de Groningse School volgens de Zwarte Hond gehanteerd worden, waarbij gewerkt wordt met een bouwbrigade en een bouwstenenboekje.

2.3 Standaardisatie

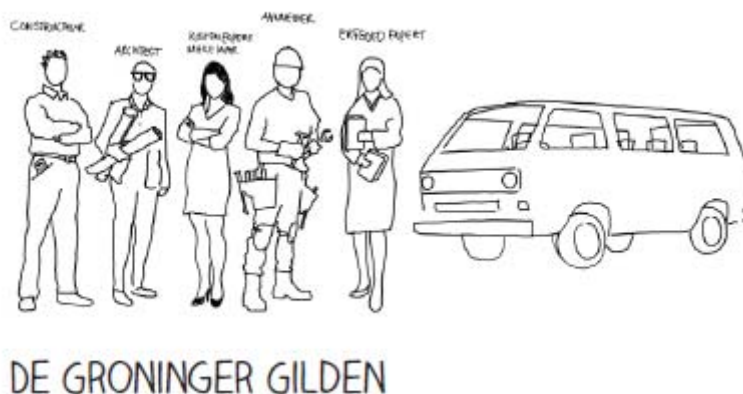
Door meer te standaardiseren en te vereenvoudigen kan meer snelheid worden behaald én kunnen meer kosten worden bespaard. Het gaat hierbij om standaardisatie van procedures en van technische oplossingen. Voor dit laatste is inmiddels al heel veel ontwikkeld, maar zal goed gekeken moeten worden hoe de standaardoplossing gekoppeld wordt aan een object.

2.3.1 Standaardisatie van procedures

Voor de snelheid van het proces moeten niet alleen de technische oplossingen worden gestandaardiseerd, maar ook het proces. Dit kan op verschillende gebieden:

Het oprichten van een bouwbrigade

Zoals de Zwarte Hond voorstelt, zouden bouwbrigades kunnen worden opgericht van vaste teams met experts die in één keer een integraal advies/ontwerp kunnen maken. De teams zijn op elkaar ingespeeld en zijn volledig toegewijd aan de betreffende opgave, waardoor het ontwerp in relatief korte tijd tot stand kan komen ('pressure cooker'). Let op: als de overheid (gemeente of rijk) opdrachtgever is van de bouwbrigades, zullen deze Europees aanbesteed moeten worden.



Figuur 4. Bouwbrigade conform De Groninger School, De Zwarte Hond

Overigens is in veel gevallen een maatwerkontwerp niet noodzakelijk, maar kan worden volstaan met een ontwerp binnen een bepaalde typologie zoals is aangegeven in het bouwstenenboekje (zie standaardisatie van technische oplossingen); dit leidt tot slim maatwerk.

Expert Judgement

Op basis van de ervaringen tot nog toe met de door de NCG gedefinieerde typologieën is het goed mogelijk om een voorspelling te doen of een woning versterkt kan worden of dat sloop/nieuwbouw nodig is. Ook de versterkingsmaatregelen zijn in grote mate voorspelbaar. Deze voorspellingen kunnen helpen om sneller een besluit te nemen tot sloop/nieuwbouw of versterken en maatregelen sneller uit te voeren.

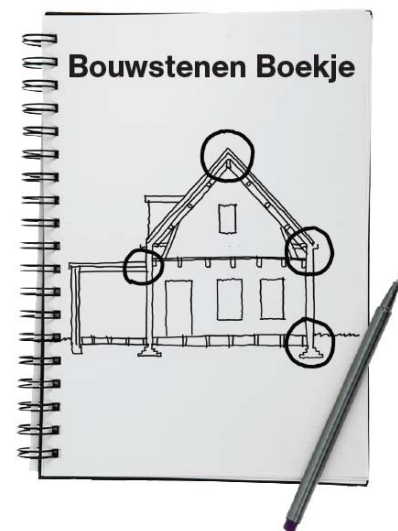
Het nadeel van voorspellingen ten opzichte van de nu vereiste nauwkeurige berekening is dat achteraf kan blijken dat de getroffen maatregelen niet voldoende zijn, bijvoorbeeld omdat de woning niet in de juiste typologie gekwalificeerd is of te veel afwijkt van de typologische standaard. Dan moeten mogelijk nogmaals versterkende maatregelen getroffen worden.

Een groot aantal woningen is echter zo voorspelbaar dat een voorspelling het tempo verhoogt en daarmee de kosten behoorlijk kan verlagen. Waarschijnlijk weegt die kostenverlaging op tegen het risico van dubbele versterkingsmaatregelen bij een foutieve beslissing op voorhand. Het grote voordeel van achteraf in plaats van vooraf berekenen is dat bewoners veel sneller een besluit (en daarmee toekomstperspectief) hebben over de maatregelen die hun woning moet ondergaan. Bovendien is de snelheid niet langer afhankelijk van de beperkte rekencapaciteit van constructeurs, die vooraf alle woningen één voor één doorrekenen conform een ingewikkelde methodiek.

2.3.2 Standaardisatie van technische oplossingen

In de planvorming worden uitspraken gedaan over de kwaliteit van het gebied, het dorp en het object. Passend bij deze kwaliteit kunnen een aantal technische oplossingen gestandaardiseerd worden. Hiermee kunnen versterkingen sneller en goedkoper worden uitgevoerd. Op dit gebied is er door een aantal partijen al gewerkt aan mogelijke oplossingen. Nadeel is dat een aantal van deze oplossingen leveranciersafhankelijk zijn. Op het moment dat de versterkingsopgave publiek wordt (zie elders in deze rapportage) kan dit de marktbenadering in de weg staan. De standaardisatie mag daarom niet leveranciersafhankelijk worden.

Voor standaardisatie zal een catalogus (bouwstenenboekje) opgesteld moeten worden waarbij verschillende leveranciers verschillende oplossingen voor hetzelfde probleem aanbieden. Dit bouwstenenboekje kan betrekking hebben op zowel versterkingsmaatregelen als nieuwbouwoplossingen. Het is hierbij uitdrukkelijk niet de bedoeling om leveranciers te dwingen tot het ontwikkelen van nieuwe oplossingen – in de afgelopen jaren zijn door leveranciers al vele oplossingen ontwikkeld en deze kennis en ervaring moet niet weggegooid worden.



Figuur 5. *Bouwstenen Boekje conform De Groninger School, De Zwarte Hond*

De keuze voor een oplossing wordt medebepaald door de eigenaar. Om eigenaren goed te kunnen informeren is het belangrijk dat er in het gebied voorbeelden zijn van de te kiezen oplossingen. Er zijn nu al pilotprojecten, maar deze zullen bij de toename van het aantal oplossingen verder uitgebreid moeten worden.

Woningen die in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw zullen veelal niet karakteristiek zijn. Het grootste deel van de woningen kan dan ook vervangen worden door een cataloguswoning. Dit proces is vergelijkbaar met het kopen van een nieuwbouwwoning op een willekeurige andere plek in Nederland, waarbij binnen een bepaalde prijsklasse een keuze wordt gemaakt voor een cataloguswoning van een bepaalde aannemer. Uiteraard dienen de cataloguswoningen voor dit gebied wel te voldoen aan de vereisten conform de NPR 2017.

Naast door leveranciers ontwikkelde oplossingen voor versterkingsmaatregelen en nieuwbouw leent het gebied zich ook om verdere innovatie te kunnen testen en uitvoeren. Hiervoor zou een lab voor de gebouwde omgeving in de provincie gevestigd moeten worden, waar studenten, onderzoekers en bedrijven de gelegenheid krijgen om nieuwe oplossingen te ontwikkelen.

Dit kunnen oplossingen zijn voor versterken, maar ook voor andere zaken die de leefbaarheid verbeteren, zoals energieoplossingen, levensbestendig maken of mobiliteit (zie kader). Dit innovatielab maakt geen onderdeel uit van de modelmatige berekening van de financiële omvang van de gebiedsgerichte aanpak.

Mobiliteit

Een belangrijk onderdeel van leefbaarheid is mobiliteit. Onderstaande voorbeelden voor mobiliteitsoplossingen zijn voor kleine kernen/wijken waar geen efficiënt openbaar vervoersnetwerk meer mogelijk is.

- a. In Appelscha is een proef gehouden met zelfrijdende shuttles. Die maken gebruik van de openbare weg en rijden tussen het centrum van Appelscha en het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer.
- b. In de wijk De Trisken in Drachten kon geen efficiënte openbaar vervoersvoorziening worden gerealiseerd. Arriva heeft daarom vier leenauto's aangeschaft naar Deens voorbeeld. Deze zijn gestationeerd in de wijk en worden bestuurd door vrijwilligers. Hiermee is de mobiliteit van bewoners in de wijk vergroot.

Het CROW doet ook onderzoek naar de bereikbaarheid van het platteland.

2.4 Bewonersparticipatie

Onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak is de participatie van bewoners. Participatie kan op alle niveaus plaatsvinden, dus zowel in de totstandkoming van het regionale plan als de dorps- en wijkplannen als de objectplannen. KAW geeft in haar rapportage hiervoor een aanzet in het proces van de totstandkoming van het toekomstbeeld van het dorp of de wijk (zie 2.2.2). KAW schetst hierbij terecht het probleem van mentale ruimte van bewoners, die vanwege alle problematiek die samenhangt met de aardbevingen beperkt is.

Tegelijkertijd gaat het proces zoals KAW dit schetst sterk uit van het ontzorgen van de bewoners. Dit kan leiden tot 'pamperen', wat niet de bedoeling is van bewonersparticipatie. De bewoners moeten zelf meehelpen aan de ontwikkeling van hun gebied. Uiteraard binnen kaders en randvoorwaarden, maar er wordt wel actie gevraagd. Een kanttekening is dat bewonersparticipatie niet vooraf in een standaard proces te gieten is. De samenstelling van de bewoners heeft veel invloed op het verloop van het proces en de mate van actie. In sommige dorpen met veel actief betrokken mensen met kennis van zaken kan de aanpak heel anders zijn (alleen kaderstellend) dan in een dorp waarbij er veel passiviteit heerst. In dat laatste geval zal er veel meer gefaciliteerd moeten worden in het voorspiegelen van keuzes en opties en argumentatie en zal er minder zelf ontwikkeld worden. In deze bewonersparticipatie spelen gemeenten een cruciale rol.

De bewonersparticipatie stopt niet bij de planvorming voor de wijk- en dorpsvernieuwing. Ook bewonersinitiatieven die het toekomstperspectief voor het dorp of de wijk vergroten zijn belangrijk voor de ontwikkeling van het gebied en de waarde ervan. Voorbeelden zijn een vrijwillige taxicentrale of het runnen van een buurtsuper. Dergelijke bewonersinitiatieven kunnen ondersteund worden in expertise en middelen.

2.5 Financieel instrumentarium

Er zijn een paar flinke financiële instrumenten nodig om de gebiedsgerichte aanpak te kunnen uitvoeren.

2.5.1 Compensatieregeling

De huidige compensatieregeling redeneert vanuit schadeherstel: de regeling vergoedt waardedaling die is ontstaan of nog ontstaat door fysieke schade aan de woning. Waardedaling wordt echter niet alleen veroorzaakt door fysieke schade, maar ook door een verslechterd toekomstperspectief van een gebied.

De waarde van een woning, pand of object wordt niet alleen bepaald door de stapeling van stenen, maar ook door zaken als economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld baanpotentie), aanwezigheid van of afstand tot voorzieningen, samenstelling van de buurt en inrichting van de openbare ruimte. Van deze waardeval kan minder goed gekwantificeerd worden welk deel hiervan wordt veroorzaakt door aardbevingen en welk deel door andere factoren als krimp. Wel is duidelijk dat aardbevingen een grote invloed hebben op de waardeval en de waardeval dus onderdeel zou moeten uitmaken van de compensatieregeling. Deze regeling is van groot belang voor het wegnemen van onzekerheid en gebrek aan vertrouwen.

2.5.2 Garantiefonds

Mensen willen perspectief; niet alleen voor zichzelf, maar ook voor hun kinderen. Het (met onzekere factoren omgeven) versterken van woningen is geen houvast voor de toekomst. Om de woningmarkt in beweging te brengen én om nieuwe investeringen in het gebied tot stand te brengen zou er een garantiefonds opgezet moeten worden.

Het garantiefonds voor particuliere hypotheek is bedoeld om eventuele waardedaling door aardbevingen te compenseren. De werking is vergelijkbaar met de Nationale Hypotheekgarantie. Uiteraard zijn er voorwaarden waar de particulier aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor het garantiefonds – denk hierbij aan het uitvoeren van regulier onderhoud. Dit is te garanderen door het afsluiten van onderhoudscontracten bij de woning, vergelijkbaar met Glansgarant of de Gaswacht. Voordeel is dat de bewoner vertrouwen krijgt dat mogelijke waardedaling niet voor een financiële strop zorgt. Dit kan de hele huizenmarkt weer in beweging brengen. De grote druk op de huurmarkt kan hierdoor afnemen, maar ook doorstromen wordt op deze manier bevorderd.

Nieuwe woning voor groeiend gezin

Wij wonen al ons hele leven in Ten Boer. In 2007 zijn we getrouwd en in 2009 is onze oudste geboren. Toen hebben we ook een eigen huis gekocht aan de Kloosterstraat: een tussenwoning met een kleine tuin, een grote en twee kleine slaapkamers. In 2012 is onze jongste geboren. Eigenlijk willen we nog wel een derde kindje, maar in die kleine slaapkamers gaat dat niet passen. We willen dus graag een ander huis in Ten Boer kopen met een extra slaapkamer en ook wat meer tuin voor de jongens om te spelen.

Ons huis heeft aardbevingsschade en is flink in waarde gedaald sinds we het kochten. Maar ondanks een lage vraagprijs en toezegging dat wij de schade voor de koop oplossen, wil niemand ons huis kopen. En als we een ander huis kopen, hoe weten we dan dat ook dat huis niet in waarde daalt?

Hoe moet dit nu verder? Nog langer wachten? Maar hoe zit het dan met mijn biologische klok? Wij zouden graag ons huis willen verkopen, zodat wij weer verder naar de toekomst voor ons gezin kunnen kijken.



Naast een garantiefonds voor particulieren, zouden ook bedrijven gegarandeerde investeringen moeten kunnen doen. Voor de waarde en leefbaarheid van het totale gebied en het toekomstperspectief van de bewoners is economische ontwikkeling erg belangrijk. Nu krijgen investeerders niet alleen te maken met een normaal bedrijfsrisico, maar ook met andere risico's. Er is bijvoorbeeld een risico ten aanzien van de bedrijfspanden en -middelen die schade kunnen oplopen door aardbevingen. Daarnaast bestaat onzekerheid over het behoud van bewoners, en daarmee klanten en werknemers, voor het bedrijf. Mogelijk kunnen bestaande structuren hierin een rol spelen. Denk bijvoorbeeld aan de Noordelijke Ontwikkel Maatschappij en het Groeifonds, die beide al risicovolle investeringen in het gebied doen.

Gegarandeerde investeringen

Ik woon in Bedum en heb twee winkels in het aardbevingsgebied. Ik ben nog jong en zit vol met toekomstplannen. Zo kreeg ik onlangs een aanbod om een winkel in een naburig dorp over te nemen van een wat ouder echtpaar. Maar moet ik dit nu wel doen? Wat als de krimp in dat dorp nog verder toeslaat? En hoe zit het eigenlijk met die huizen die niet bewoonbaar zijn of nog versterkt moeten worden, krijgen die mensen tijdelijke woningen in het dorp of heb ik een periode minder klandizie? Komen de bewoners eigenlijk wel weer terug naar het dorp?

Ondernemen is risico's nemen en ik wil graag vooruit. Maar deze situatie is wel erg onzeker. Kon iemand mij maar vertellen hoe het dorp er over tien jaar uitziet.

Ik zou graag willen dat er duidelijkheid komt over vervangende nieuwbouw en versterking van de huizen. En wat gaat er gebeuren om de leefbaarheid in het dorp te verbeteren?



Economische vernieuwingsstrategieën

Voor de leefbaarheid van een gebied is niet alleen ruimtelijke ontwikkeling, maar vooral ook de economische ontwikkeling erg belangrijk. Om de wijk- of dorps economie te versterken kunnen verschillende ontwikkelstrategieën ingezet worden. Dit kan de aantrekkelijkheid van het gebied voor bewoners of bedrijven vergroten. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het geven van pionierspremies
- Opleidingen verzorgen voor startende bedrijven
- Het inzetten van een werkervaringsbureau
- Baangaranties voor jongeren

2.5.3 Oprichting van een regionaal woonbedrijf

Een regionaal woonbedrijf (of in de woorden van de Zwarte Hond: de Groninger Aardbevingscorporatie) zou een goed instrument zijn voor het innemen en uitgeven van grond en objecten en het daarmee kunnen sturen van de dorps- en wijkplannen.

Henk Timmerman: "Het bezit van onroerend goed is een belemmering geworden voor het functioneel gebruik ervan"

Wij zien dat de problemen in de particuliere voorraad moeilijk oplosbaar zijn. Gesprekken met banken blijken moeilijk, helemaal als het gaat om "van de plek loskomen" (het kadastrale perceel). De problemen in de particuliere voorraad worden er daardoor niet minder op. Vanuit een regionaal perspectief op de gehele voorraad is het verdedigbaar om minder woningen terug te bouwen. Zo kan een deel van de huidige leegstand worden opgevangen en nieuw perspectief worden gecreëerd. Er is behoefte aan een alternatieve bank of investeerder met een regionale bril op. Een regionaal woningbedrijf kan hier in hoge mate aan bijdragen.

Een regionaal woonbedrijf biedt niet alleen een oplossing voor de particuliere voorraad. Op dit moment bouwen corporaties het liefst een op een terug of willen zelfs bijbouwen terwijl er nauwelijks tot geen ruimte is om te bouwen, behalve daar waar wordt gesloopt. Uit de gesprekken blijkt dat de corporaties daarin soms moeilijk bewegen – wij zien grote verschillen per dorp – en een duidelijk eigen afwegingskader hebben. Een aantal woningbouwcorporaties ziet een snelle deal met de NAM of de rijksoverheid als een oplossing om hun bezit te vervangen door één op één nieuwbouw.

De boekwaarde van een woning ligt veel lager dan de waarde van de nieuwe woning. De druk op de huurmarkt is op dit moment groot, deels vanwege de sociaal-economische staat van de bevolking en deels omdat mensen nu niet willen/kunnen kopen. De waarde van woningen is nu zo laag en/of onzeker dat koop een enorme gok is. Ook hierin schuilt het probleem dat 'vooruitkrimpen' niet mogelijk is. Daarmee is overname van al het corporatiebezit opportuun. Hiermee verkrijgt een regionaal woonbedrijf grip op zo'n 25% van de voorraad en zal het vanuit een integrale populatie- en voorraadbenadering andere keuzen gaan maken dan individuele corporaties vanuit economische bedrijfsvoering zouden doen.

Een regionaal woningbedrijf kan door de overname van het corporatiebezit starten vanuit een ruime voorraad en niet vanuit een paar opgekochte slechte woningen: er is een buffer met een enorme huurstream. Op deze manier kan gestuurd worden op waardecreatie met uitpondscenario's over een aantal jaar.

In de expertsessie werd het idee van een regionaal woningbedrijf bevestigd. Wij werden gewezen op een notitie Woningbouwcorporatie 2.0 van de heer Henk Timmerman, die een vergelijkbaar voorstel doet. De notitie is met toestemming van de auteur als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

2.5.4 Bouwdepot

Bij bewoners heerst het gevoel dat zij van allerlei instanties afhankelijk zijn bij het versterken van hun woning. Om bewoners weer baas te maken in eigen huis kan een bouwdepot een goede oplossing zijn. Uiteraard zijn er voorwaarden verbonden aan het verstrekken van het bouwdepot, net zoals een bank die zou hebben. Maar de bewoner is wel in staat om eigen keuzes te maken over wie de werkzaamheden uitvoert, wanneer de werkzaamheden plaatsvinden en welke oplossing wordt toegepast. Ook KAW noemt een bouwdepot als mogelijke oplossing om bewoners weer regie te geven.

Inschakelen bekende vakman

Ik ben schilder van beroep en heb een eenmanszaak. Ik woon in Winsum. Werk genoeg hier, zou je denken. Wanneer schade hersteld wordt, moet er ook vaak iets opnieuw geschilderd worden. Toch ben ik vaak te vinden in nieuwbouwprojecten buiten de provincie. Soms word ik ingehuurd voor een schadeherstelklus, maar dat is vaak kilometers verderop en maar een paar uurtjes werk. En het meest vreemde is nog dat ik zelfs mijn eigen schade niet mag herstellen. Dat is toegewezen aan een andere schilder.

Ik zou graag willen dat ik zelf mijn schade mag herstellen en ook die van mijn burens, familie en vrienden in mijn eigen buurt.



2.5.5 Vrijstelling van belasting

Het is in Nederland goed gebruik dat er geen belastingheffing plaatsvindt op persoonlijk leed. Zo kent Nederland geen btw-heffing op begrafenissen of psychische hulpverlening, wordt geen overdrachtsbelasting geheven als na een scheiding het huis aan de ex-partner wordt afgestaan en stellen wij 'goede doelen' vrij van schenkingsrecht.

Bij de versterkingsopgave komen alle belastingsoorten voorbij die wij 'regulier' ook kennen: omzetbelasting (btw), overdrachtsbelasting, winstbelastingen, erf- en schenkingsrecht, onroerendezaakbelasting, inkomstenbelasting, etc.

Wij pleiten voor 'belastingvrije zones' voor de versterkingsopgave, en dan met name de overdrachts-, winst- en omzetbelasting voor vehikels of samenwerkingsverbanden (hoe dan ook samengesteld) die fysiek bijdragen aan de versterkingsopgaven. Dus geen overdrachtsbelasting bij verkrijgen (over en weer), geen btw-heffing bij levering 'nieuw onroerend goed' (dus ook geen aftrek van btw claimen), geen tussentijdse heffingen van 'winst'-belasting. Dit is vergelijkbaar met de afspraken tussen de gemeente Groningen en corporaties bij de wijkvernieuwing van onder meer Vinkhuizen.

Daarnaast dienen particulieren in het gebied generiek gevrijwaard te worden van overdrachtsbelasting, effecten bij de versterkingsopgaven, schenkingsrecht en dient de werking van 'de eigen woningregeling' in de inkomstenbelasting voor deze groep mensen genereus ingestoken te worden (geen inkomensachteruitgang door de versterkingsopgave via het eigenwoningforfait of hypotheekrenteaftrekbeperking door overdracht huis).

Dit vraagt een inspanning van de rijksoverheid en de Belastingdienst als uitvoerende instantie. Maar aangezien er sprake is van persoonlijk leed in het aardbevingsgebied, kan de heffing van belasting hierop niet van toepassing zijn. Dit rechtvaardigt de inspanning die nodig is om de vrijstelling van belasting mogelijk te maken.

In het model is dan ook GEEN REKENING gehouden met btw.

2.5.6 Onteigening

De gebiedsgerichte benadering gaat uit van een collectief belang. Soms druist dit in tegen individuele belangen van eigenaren van objecten. In onze aanpak is individuele beslissingsbevoegdheid (baas in eigen huis) erg belangrijk en hiervan zal ook zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt bij het opstellen van de objectplannen. Het kan echter voorkomen dat ondanks een gedragen dorps- of wijkplan en een collectief belang toch een eigenaar niet wil meewerken aan de dorpsvernieuwing. In voorkomende gevallen kan de gemeente als publieke partij een onteigeningsprocedure inzetten.

2.6 Marktbenadering

Voorwaarde voor de gebiedsgerichte benadering is dat de regie en financiering in handen komen van de overheid. Dit betekent een verschuiving van het private naar het publieke domein. Door de versterkingsopgave in het publieke domein te plaatsen, verandert de marktbenadering. De overheid is namelijk verplicht om zich te houden aan de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteden.

Voor het contracteren van marktpartijen zien wij twee mogelijkheden.

1. Het Europees aanbesteden van de realisatie van een wijk- of dorpsvernieuwing.
Het is niet ongebruikelijk om een stads- of dorpsvernieuwing middels een Europese aanbesteding in de markt te zetten. In deze situatie zijn er echter een aantal nadelen die de gebiedsgerichte benadering in de weg staan.
 - a. In de Europese aanbesteding moet er voldoende concurrentie zijn. Dat betekent dat verschillende partijen tijd en energie moeten steken in het maken van plannen voor de wijk- of dorpsvernieuwing. Dit is verspilling van maatschappelijk geld.

- b. Er mag conform de Europese aanbestedingswet niet geclusterd worden. Het is dus niet mogelijk om meerdere dorpsvernieuwingen in één keer te contracteren.
 - c. Op deze manier is het lastig om te werken met gestandaardiseerde oplossingen. Elke partij moet immers de vrijheid hebben om met zijn/haar eigen oplossing te werken.
2. Het verlenen van een concessie aan verschillende partijen.
- In deze situatie verleent de overheid een concessie om een bepaald gebied volgens de uitgangspunten van de overheid te ontwikkelen (percentage koop-/huurwoningen, voorzieningen etc.). De ontwikkelaar die het beste bod doet, krijgt de concessie en mag zelf invullen hoe hij het gebied inricht. Ook deze methode heeft een aantal nadelen:
- a. Bewonersparticipatie is op deze manier niet geborgd; de wens van bewoners kan immers tegenstrijdig zijn met het financiële belang van de ontwikkelaar.
 - b. Ook hier maken verschillende partijen een plan voor hetzelfde gebied en wordt er maatschappelijk geld verspild.

2.6.1 Capaciteit bouwmarkt

Experts geven aan dat in één dorp/wijk maximaal 150 woningen nieuwgebouwd en 150 woningen versterkt kunnen worden in 1 jaar. De inschatting is dat er op circa 10 plekken tegelijkertijd een dorps- of wijkplan kan lopen, zonder dat dit tot logistieke en capaciteitsproblemen leidt. Dat betekent een maximum van 3.000 woningen voor het totale gebied per jaar.

Dit komt ongeveer overeen met de inschatting van de capaciteit van de bouwmarkt met circa 1.500 woningen nieuwbouw en 1.000 – 1.500 woningen versterken per jaar. De capaciteit van de bouwmarkt zou vergroot kunnen worden wanneer naar de totale bouwcapaciteit van Nederland en Duitsland wordt gekeken. Maar dit is in de huidige markt geen realistisch scenario gezien de grote woningvraag in de Randstad en de daarmee samenhangende woningontwikkelingen. Wij gaan dus uit van een maximum van 3.000 woningen versterken + vervangende nieuwbouw per jaar.

In de eerste jaren zal dit maximum niet bereikt worden, vanwege de aanlooperperiode waarin zowel planontwikkeling moet plaatsvinden als standaardisering en ervaring opgedaan moet worden. Het aantal woningen is leidend in de planning, de andere objecten passen zich in het tempo van de wijk- en dorpsvernieuwing aan.

3 Financieel model

Het gebiedsgericht versterken is anders dan een optelling van alle te versterken objecten en vervangende nieuwbouw. De berekening van de financiële consequenties van het gebiedsgericht versterken vraagt dan ook om een financieel rekenmodel dat rekening houdt met andere factoren, zoals openbare ruimte en gebiedskenmerken. Het opgezette model is een model op macroniveau. Dat betekent dat er uitgegaan wordt van gemiddelden en geen uitspraak wordt gedaan over een dorp/wijk of object afzonderlijk. Het kan dan ook niet als budgetverdelingsmodel worden gehanteerd. Wel biedt het model inzicht in de totale kosten die gemoeid zijn met de gebiedsgerichte versterkingsopgave.

3.1 Totstandkoming model

De eerste stap om te komen tot een financieel model is het vaststellen van de basisprincipes zoals die vermeld zijn in paragraaf 3.2. David Inden van Estheticon heeft als lid van het team vervolgens het financiële model gebouwd. Vervolgens heeft het team een aantal parameters in het financiële model getoetst.

Allereerst is dit gedaan door een aantal exemplarische dorpen te onderzoeken met medewerkers van de betreffende gemeenten. Dit betrof de dorpen Loppersum, 't Zandt, Ten Post en de stad Appingedam. Zo is er bijvoorbeeld gekeken wat de resultaten van het financiële model zouden zijn wanneer deze alleen voor het dorp Loppersum ingevuld zouden worden en of dit overeenkomt met de werkelijkheid.

Daarnaast is getoetst of de parameters voor versterken en vervangende nieuwbouw realistisch zijn. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met een aantal aannemers en adviseurs (constructeurs, jurist) in verschillende samenstellingen. Zij hebben een beeld geschetst van de huidige versterkingspraktijk, mogelijke (technische) oplossingen en wat in hun optiek een goede aanpak zou zijn.

Uit alle gesprekken, zowel met medewerkers van de betreffende gemeenten als met inhoudelijke experts, blijkt dat er grote behoefte is aan een gebiedsgerichte aanpak. Met behulp van de gesprekken zijn de parameters verder uitgewerkt.

In de tussentijd is de nodige data verzameld om het financieel model te kunnen vullen met objectgegevens. Hierbij is gebruik gemaakt van openbare beschikbare informatie, waarbij erop gelet is dat het model geen inzicht geeft in individuele objecten, maar alleen in de opbouw van de totale portefeuille.

Tenslotte zijn de beschikbare data toegevoegd aan het model en is in 3 verschillende scenario's (paragraaf 3.5, 3.8, 3.9) berekend wat de kosten voor gebiedsgericht versterken zijn.

3.2 Basisprincipes & uitgangspunten (onderbouwing in bijlage)

Bijlage 1 bevat het financieel model en een toelichting hierop, waarin de uitgangspunten en aannames in dit model onderbouwd worden. In deze paragraaf zijn de belangrijkste principes en uitgangspunten van het model benoemd.

3.2.1 Gebiedsgericht versterken

Het belangrijkste uitgangspunt voor het financieel model is de aanpak van gebiedsgericht versterken, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Wanneer er wordt afgeweken van deze aanpak kan dit consequenties hebben voor het financieel model. Zo zullen de kosten per object hoger liggen wanneer niet gekozen wordt voor standaardisatie.

3.2.2 Beschouwde gebied

In het financieel model wordt een gebiedsgerichte aanpak berekend voor het gebied dat door het CBS als risicogebied is aangemerkt in het CBS-rapport “Woningmarktontwikkelingen Groningenveld t/m q3 2017”, met uitzondering van Haren gezien de andersoortige dynamiek op de woningmarkt daar. Dat betekent dat we verder alle gebieden meenemen waarbij meer dan 1% van de woningen een door het CVW vastgestelde schade heeft groter dan €0,-.

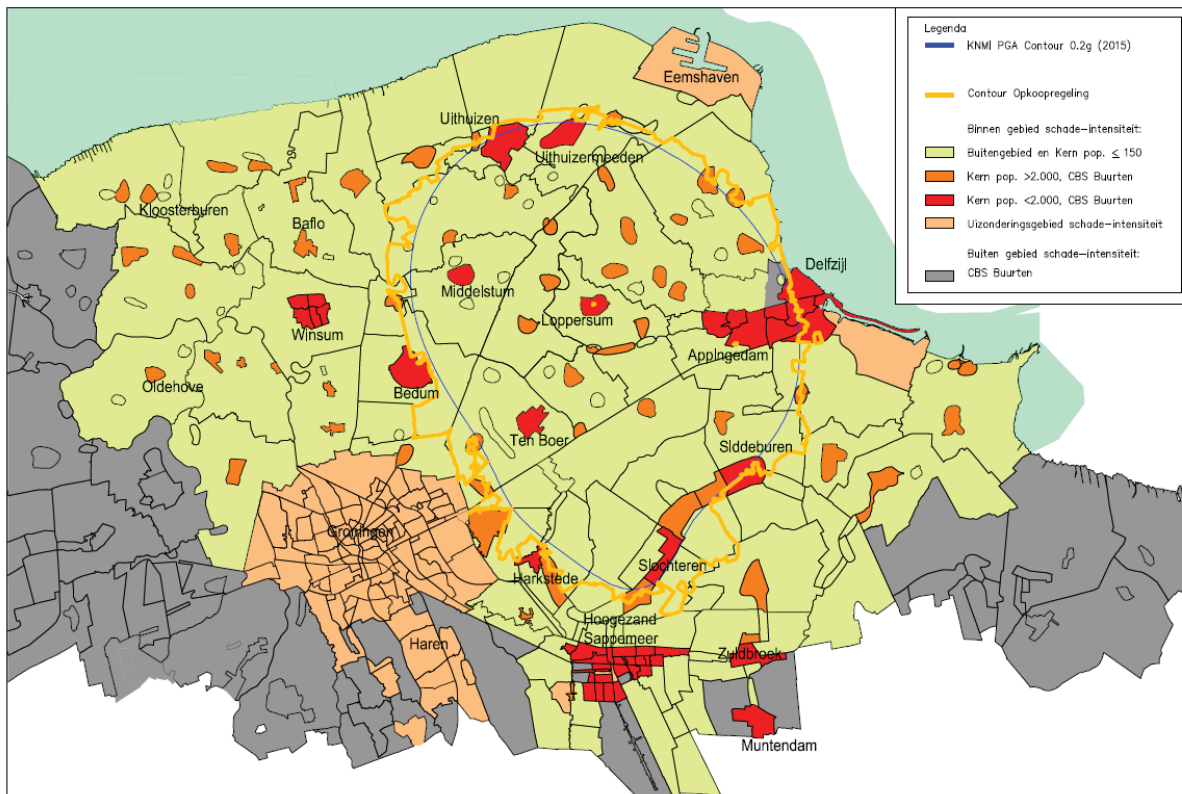
Wij doen dit omdat er bij het onderzoeken naar een onderbouwing van de financiële uitgangspunten van het model geen argumenten zijn gevonden om aan te nemen dat er in de gebieden buiten het kerngebied geen versterking plaats hoeft te vinden. De door het team geraadpleegde experts geven aan dat de schade en de mate van versterking buiten het kerngebied zelfs groter kunnen zijn dan binnen het kerngebied. De mate van schade en van versterking zijn volgens de experts ook in belangrijke mate afhankelijk van de bodemsamenstelling (veen, klei, zand) en de bouwmethodiek van het object – meer dan van de locatie in het gebied.

Binnen het kerngebied bevinden zich circa 25.000 adresseerbare woonobjecten. In het totale door ons beschouwde gebied bevinden zich 75.000 geadresseerde woonobjecten.

Onderstaande kaart laat het beschouwde gebied zien. Hierbij heeft het team onderscheid gemaakt in de volgende gebiedstypen:

- Groen: Buitengebied met verspreide huizen waartoe ook minder dan 100 woningen bij elkaar gegroepeerd in een stratenpatroon gerekend worden.
- Oranje: Kleine dorpen met minder dan 2.000 inwoners.
- Rood: Grote dorpen/wijken met meer dan 2.000 inwoners.

Dit onderscheid is gemaakt omdat voor de beoogde aanpak de ingreep in de gebiedsvoorraad en de samenhang met de openbare ruimte sterk afhankelijk is van het type gebied. In het buitengebied zal de ingreep in de openbare ruimte veel meer objectgericht zijn dan in een groot dorp of een grote wijk.



Het expertteam acht hiermee de best mogelijke inschatting te hebben gedaan van het gebied, echter is zich er terdege van bewust dat er enige nuancering op zijn plaats is.

- a. De **stad Groningen en het dorp Haren, alsmede Eemshaven en het industriegebied in Delfzijl zijn uitgezonderd in dit gebied**. Dit is gedaan omdat de marktontwikkelingen in de stad Groningen en in Haren afwijken van de marktontwikkelingen in het omliggende gebied. In het financieel model kan niet goed rekening worden gehouden met de marktontwikkelingen zoals die in de stad Groningen en in Haren spelen. Dat neemt niet weg dat er in de stad Groningen wel schademeldingen zijn en er hier ook versterkt moet worden. Deze rapportage levert dus een beeld op van de kosten voor de gebiedsgerichte benadering in de Ommelanden, maar niet van de kosten voor de versterkingsopgave in de stad Groningen.
- b. Er is mogelijk sprake van onderschatting doordat schades wel gemeld zijn bij het CVW, maar er nog geen vaststelling van de schade heeft plaatsgevonden. Dit zou kunnen leiden tot een groter gebied dat beschouwd kan worden voor de gebiedsgerichte aanpak.
- c. Het gebied is bepaald op basis van ervaringsgegevens uit het verleden en zegt niets over het risico op toekomstige schades.
- d. Het gebied en de risico-intensiteit zijn door het CBS bepaald op basis van het aantal schademeldingen; dit zegt dus niets over de omvang van de schades. Het CBS geeft aan te hebben onderzocht of dit van invloed zou zijn op de gebiedsindeling en komt tot de conclusie dat de gebiedsindeling hierdoor niet wordt beïnvloed.
- e. De vaststelling van het gebied gebeurt op basis van de bekende gegevens voor woningen, (adresseerbare objecten met alleen een woonfunctie). Voor andere objecten zou het aantal schademeldingen anders kunnen liggen.

Op basis van deze uitgangspunten zijn er circa 25.000 panden binnen het kerngebied en circa 50.000 panden in het omliggende gebied. Zie onderstaand zoals uitgesplitst naar de gekozen gebiedstypen.

Gebied	woningen
Binnen kerngebied	24.737
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240
2. Kleine kern < 2000	5.047
3. Grote kern > 2000	17.450
Buiten kerngebied	49.831
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	3.261
2. Kleine kern < 2000	18.788
3. Grote kern > 2000	27.782
Eindtotaal	74.568

3.2.3 Typologieën objecten

3.2.3.1 Woningen

Wij kiezen voor ons model voor 10 woningtypen binnen de gekozen gebiedstypen. Dit doen wij omdat op macroniveau het verschil tussen een groot aantal typologieën woningen verwaarloosbaar is bij het nauwkeurniveau van de raming. Bij de ene typologie zal versterken iets meer kosten dan bij de andere, maar er kan op macroniveau goed worden gewerkt met een gemiddelde aanname. Daarbij komt dat tot nog toe het definiëren van al deze typologieën niet heeft geleid tot een zeer nauwkeurige voorspelbaarheid van de versterkingskosten. Nog altijd is er sprake van een onvoorzien van 40% per object (volgens de NCG).

Voor het model willen wij bepalen welk deel van de portefeuille versterkt, gesloopt of vervangend nieuwgebouwd zou moeten worden. Deze beslissing hangt af van de mate waarin de portefeuille monumentale of karakteristieke panden kent en periode waarin de woningen gebouwd zijn. Met de combinatie van bouwperiode van de woning, de samenstelling van de woning (rijtjes/gestapeld, twee-onder-een-kap, vrijstaand) en eigendomssituatie kan een uitspraak worden gedaan of dit deel van de portefeuille helemaal, deels of helemaal niet versterkt, gesloopt of vervangend nieuwgebouwd kan worden. Dit is een modelmatige benadering en doet dus geen uitspraak over individuele objecten of woningen.

Bouwperiode

Wij maken onderscheid in woningen van voor 1925, woningen tussen 1925 en 1975 en woningen na 1975. In de portefeuille woningen van voor 1925 bevinden zich relatief veel monumentale of karakteristieke woningen en betreft het relatief vaak woningen van goede kwaliteit. In de portefeuille woningen rondom en vooral na de oorlog bevinden zich relatief veel kwalitatief zwakke woningen zowel in functionaliteit als in bouw materiaal. In de portefeuille woningen na 1975 neemt de kwaliteit van de woningen weer toe, maar bevinden zich nauwelijks karakteristieke woningen.

Samenstelling

Naast ouderdom maken we onderscheid tussen monumentale woningen, rijtjeswoningen/gestapelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en overige woningen. De rijtjeswoningen en gestapelde woningen vallen bij versterkingsingrepen bijvoorbeeld al snel in de categorie "sloop-nieuwbouw" zodat het goed is deze separaat in beeld te houden. Ook zijn vrijstaande woningen vaker kwalitatief beter dan rijtjeswoningen en gestapelde woningen.

Eigendomssituatie

Een huurwoning of een koopwoning heeft een ander type bewoner en een ander type eigenaar, een andere relatie tussen beide en andere belangen op het gebied van waardeontwikkeling.

Met deze drie kenmerken komen wij tot een volgende verdeling in categorieën:

TYPE
Pre 1925 monumentaal
Pre 1925 overig
Pre 1925 vrijstaand
Pre 1925 semi-vrijstaand
Pre 1925 geschakeld/gestapeld
1925-1975 monumentaal
1925-1975 overig
1925-1975 vrijstaand
1925-1975 semi-vrijstaand
1925-1975 geschakeld/gestapeld
Post 1975 monumentaal
Post 1975 overig
Post 1975 vrijstaand
Post 1975 semi-vrijstaand
Post 1975 geschakeld/gestapeld

3.2.3.2 Andere objecten

Naast woningen identificeren wij de volgende objecten:

- Zorginstellingen
- Retail (winkels) en bedrijfspanden voor zover geen industrie
- Sociaal-culturele panden zoals dorpshuizen, kerken, musea, theater etc.

Van deze objecten doen wij over de hele portefeuille een aanname voor percentage versterken, slopen en vervangende nieuwbouw en maken wij geen onderscheid in ouderdom, samenstelling of eigendom. Voor deze objecten geven de kenmerken samenstelling en eigendom namelijk onvoldoende informatie om een uitspraak te doen over de veroudering ervan.

Scholen zijn hierin niet meegenomen, omdat hier al een separate overeenkomst over is afgesloten tussen de verschillende belanghebbenden in het scholenconvenant.

Gebruiksdoel	objecten
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	828
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	464
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	3.186
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	323
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	508
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	302
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	5.321
GEBRUIKSDOEL_SPORT	135
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	907
Eindtotaal	11.974

3.2.3.3 Uitsluitingen

De volgende objecten nemen wij niet mee:

- Objecten op industriegebieden, bedrijventerreinen categorie groot 4, buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
- Agrarisch grondgebied of objecten verbonden aan agrarische bedrijfsvoering (niet zijnde woning of een adresseerbaar verblijfsobject).
- Openbare ruimte en civiele werken buiten de dorps- en wijkplannen (waaronder ondergrondse infrastructuur, (water)wegen, bruggen, dijken, gemalen, sluisen).

3.2.4 Ingrepen

Binnen de gebiedsgerichte aanpak kunnen per object de volgende ingrepen gedaan worden:

- Nietsdoen
- Verhuis-sloop
- Versterken
 - Waarvan deels karakteristiek versterken (van een monumentaal of karaktervol pand)
- Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek
- Vervangende nieuwbouw in wijk of dorpsvernieuwing

Voor het financieel model doen wij:

- Een onderbouwde aanname voor % van elke ingreep per type woning per type gebied
- Een onderbouwde aanname voor % van elke ingreep per objecttype

Dit wordt niet specifiek gemaakt per dorp of gebied! De verhouding kan dus per dorps- of wijkplan afwijken, maar gemiddeld genomen is de verhouding conform onze onderbouwde aanname.

Gebied en gebiedstype	verhuis-sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her-structurering	totaal
Binnen kerngebied	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740	24.737
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	313	537	312	758	320	2.240
2. Kleine kern < 2000	359	1.090	388	1.774	1.437	5.047
3. Grote kern > 2000	2.182	4.210	490	4.585	5.984	17.450
Buiten kerngebied	6.590	11.586	1.975	14.030	15.651	49.831
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	534	701	480	1.058	490	3.261
2. Kleine kern < 2000	1.462	4.542	968	6.054	5.762	18.788
3. Grote kern > 2000	4.595	6.343	527	6.918	9.400	27.782
Eindtotaal	9.444	17.422	3.164	21.146	23.391	74.568

In de hierop volgende sub-subparagrafen worden de verschillende ingrepen toegelicht per ingreep.

3.2.4.1 Nietsdoen

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het object voldoet aan de eisen conform de NPR en er geen versterking uitgevoerd hoeft te worden. Vanuit de resultaten van de eerste inventarisaties binnen het kerngebied blijkt dit niet of nauwelijks voor te komen. Wij gaan er dan ook in bepaalde scenario's van uit dat alle objecten binnen het kerngebied een ingreep krijgen.

Nietsdoen brengt uiteraard geen kosten met zich mee.

3.2.4.2 Verhuis-sloop

In het gebied is sprake van krimp, leegstand en/of verhuisbehoeften binnen het gebied. Dat geldt niet voor alle dorpen; de krimp slaat het hardst toe in de kleinere dorpen en minder in de wijken en dorpen met regionale voorzieningen als zorg en onderwijs. Maar over het totale gebied genomen is er sprake van krimp.

De krimp ontstaat enerzijds uit de demografische ontwikkeling: meer ouderen en minder jongeren die in het gebied wonen. Maar ook de aardbevingsproblematiek en het ontbreken van toekomstperspectief leidt tot een grotere verhuisbereidheid. Uit enquête die is uitgevoerd door KWA blijkt dat 15% van de bewoners verhuisbereid is, waarvan de helft naar een plek buiten het aardbevingsgebied. Ook Primos Prognose 2017 voorspelt voor de gemeente Loppersum een krimp van 7% over een periode van 25 jaar. Overigens verwachten ambtenaren van de gemeente

Loppersum dat de krimp zich vooral zal uiten in de omliggende kleinere dorpen en dat Loppersum met meer regionale voorzieningen stabiel zal blijven in bewonersaantal.

Er is sprake van een bestaande waarde van een object die niet zomaar verdwijnt en daardoor de mogelijkheden tot verhuizing beperkt. In de huidige versterkingsaanpak betekent dit dat een verhuisbereide bewoner toch een versterkte woning of een vervangende nieuwbouwwoning op de huidige plek krijgt. Hiermee wordt weliswaar tegemoetgekomen aan het voor de hypotheek verlangde onderpand, maar wordt geen oplossing geboden voor de verhuisbehoefte en de doorstroom in de voorraad.

“Je kunt niet vooruitkrimpen”

In de gebiedsgerichte aanpak is deze mogelijkheid er wel. Het object kan worden gekocht door het woonbedrijf, waarna besloten kan worden om deze niet te herbouwen en versterkingskosten te vermijden. Of de betreffende woning kan prima behouden worden en staat op de juiste plek, en wordt een ander en daarvoor beter geschikt object in de aangekochte voorraad gesloopt. In financieel opzicht betekent dit overigens niet dat er veel minder kosten mee gemoeid zouden zijn.

3.2.4.3 Versterken

Bij het versterken van de woning worden er geen ingrepen gedaan in de functionaliteit van het object of de omgeving ervan. Het betreft alleen het uitvoeren van maatregelen om te voldoen aan de bezwijkingsklasse Near Collapse conform de NEN 1998:2017 Ontw. Vanuit de eerste resultaten van versterkingsplannen blijkt dat de versterkingsmaatregelen vaak zeer ingrijpend zijn, waardoor tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

3.2.4.4 Karakteristiek versterken

Monumentale panden en als karakteristiek aangemerkte panden zullen meestal niet vervangend nieuwgebouwd kunnen worden, ook wanneer de kosten van versterkingsmaatregelen vele malen hoger zijn dan de waarde van het object. Daarom is voor deze categorie objecten een aparte kostenberekening gemaakt, waarbij de versterkingskosten 1,5 keer zo hoog liggen als bij een normaal te versterken object.

3.2.4.5 Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek (herbouw+)

Op dit moment wordt er vervangende nieuwbouw op dezelfde plek gerealiseerd indien de versterkingskosten meer dan 1,5 van de economische waarde bedragen. Het object moet gesloopt worden, er moet tijdelijke huisvesting beschikbaar gesteld worden en vervolgens wordt er een nieuwe woning gebouwd. De kosten zijn niet beperkt tot de woning zelf; ook de omgeving die beschadigd wordt door de sloop en nieuwbouw zal hersteld moeten worden. Deze kosten hebben wij meegenomen in de berekening, ook al geeft de NAM aan dat zij tot op heden niet bereid is deze schade te vergoeden.

Tegenover deze kosten staat de waarde van de objecten. De woning kan ook in de toekomst nog steeds schade ondervinden door de aardbevingen en zonder extra investering is er sprake van versneld ouder worden van de nieuwe woning. Omdat de omgeving niet verandert, zal de waarde van de woning ten gevolge van de krimp en het ontbreken van toekomstperspectief dalen.

3.2.4.6 Vervangende nieuwbouw in wijk- of dorpsvernieuwing (herstructurering)

Bij wijk- of dorpsvernieuwing wordt er een vervangend object gerealiseerd, maar niet op dezelfde plaats. Dit kan problemen opleveren met de eventuele hypotheek die op het object rust. Daarom wordt in deze berekening rekening gehouden met de in- en uitname van objecten door een regionaal woonbedrijf (zie 2.5.3). Ook zal de hoofdinfrastructuur aangepast moeten worden op het moment dat er sprake is van een wijk of dorpsvernieuwing. Wanneer de stads- en dorpsvernieuwing goed gepland wordt, kan de tijdelijke huisvesting veelal voorkomen worden en hoeven de bewoners maar een keer te verhuizen. Ze verhuizen direct naar hun nieuwgebouwde woning.

Naast een goed passende woning wordt ook de omgeving aangepakt. Niet alleen de openbare ruimte, maar ook voorzieningen op het gebied van mobiliteit, onderwijs, energie, zorg en economische ontwikkelingen. Bij wijk- of dorpsvernieuwing gaat de leefbaarheid in het hele gebied vooruit en zal de waardedaling minder groot zijn dan bij vervangende nieuwbouw op de plek. Ter illustratie hiervan dient de eerdergenoemde uitspraak van Rinnooy Kan in 2016, waarin wordt aangegeven dat de ISV-gelden 15 maal zoveel hebben opgeleverd dan geïnvesteerd is. Dit zal ook gelden voor de gebiedsgerichte aanpak, waarbij wellicht sprake zal zijn van een minder grote toename, maar wel zeker van een waardevermeerdering. De herstructureringsaanpak is in de basis vergelijkbaar met de staande praktijk van stedelijke vernieuwing (ISV).

3.2.5 Exclusief toekomstige schadeposten en gevolg van versnelde veroudering

In het model is geen rekening gehouden met versnelde veroudering in de toekomst. De versterking biedt geen oplossing voor toekomstige schade. Bij versnelde veroudering van het object is het mogelijk dat in de toekomst opnieuw versterkt moet worden. Dit hangt samen met de keuze voor versterkingsmaatregelen of de bezwijkingstoestand op basis waarvan de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

3.2.6 Uitsluitingen

In het model wordt geen rekening gehouden met:

- De uitzonderingen in de bepaling van het gebied, te weten:
 - De stad Groningen en Haren
 - De industriegebieden Eemshaven en Delfzijl en overige industrie op bedrijventerreinen met gebruiksfunctie industrie.
- De uitzonderingen in de objecten te weten:
 - Objecten op industriegebieden, bedrijventerreinen met gebruiksfunctie industrie, buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
 - Agrarisch grondgebied of niet-adresseerbare objecten verbonden aan agrarische bedrijfsvoering (niet zijnde woning).
 - Openbare ruimte en civiele werken buiten de dorps- en wijkplannen (waaronder ondergrondse infrastructuur, (water)wegen, bruggen, dijken, gemalen, sluisen).
- Ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (wegen, water etc.) buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
- Collectieve energieoplossingen, duurzaamheidsoplossingen **buiten** de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing. Met **individuele bijdrage binnen de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing wordt wel rekening gehouden**.
- Oplossingen om toekomstige bodemdaling te voorkomen.
- Oplossingen voor ontstane bodemdaling (bv. agrarische grond) voor zover buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
- Geleden exploitatieschade ondernemers/bedrijven/organisatie ten gevolge van aardbevingsschade.

- Beheer- en onderhoudskosten van nieuwgebouwde objecten (woningen/gebouwen): **eis dat energielasten niet hoger liggen door nieuwbouw.**
- Exploitatielasten van vervangende nieuwbouw maatschappelijke gebouwen (dorpshuizen, sporthallen). [Wanneer exploitatie nu niet sluitend is, wordt in het programma hier geen oplossing voor getroffen.]
- Schadeloosstelling voor eventuele verdwenen voorzieningen in een kern, maar wel met een programma om een leeggefallen gebied in te richten (leefbaarheid).
- Verhoging WOZ-belasting door vervangende nieuwbouw (dit wordt niet vergoed).
- De huidige waarde van een object (vergelijking huidig WOZ-waarde).

3.3 Referentieaanpak versus gebiedsgerichte aanpak

Deze rapportage heeft betrekking op de gebiedsgerichte aanpak. Wij vergelijken de gebiedsgerichte aanpak met de referentieaanpak. Met de referentieaanpak benaderen wij de huidige objectgerichte aanpak. Het kenmerk daarvan is dat de gemiddelde versterkingskosten, niet zijnde sloop-nieuwbouw, vrij hoog zijn, volgens de NCG gemiddeld 450.000 euro per woning. Door het systeem waarbij sloop-nieuwbouw aan bod komt wanneer de versterkingskosten meer dan 1,5x de economische waarde bedraagt, zijn nu bij de eerste versterkingsplannen de percentages sloop-nieuwbouw vrij hoog (tot wel 95%) vanwege het hoge aandeel naoorlogse rijwoningen in bezit van de woningbouwcorporaties. Wanneer dit achterliggende principe gehanteerd wordt voor de gehele voorraad adresseerbare woonobjecten binnen de gegeven schade-risicocontour (minus Haren), leidt dit tot een gemiddeld percentage sloop-nieuwbouw van circa 60%. Hierdoor komen de gemiddelde versterkingskosten per woning tot circa 300.000 euro per woning over de gehele voorraad woningen. Verdere kenmerken van de raming voor de referentieaanpak zijn:

- Objectgericht
- Woningen worden ter plekke versterkt of herbouwd
- Aanpak openbaar gebied is beperkt tot schadeherstel
- Koppelkansen worden niet ingerekend (geen consistente lijn en vaak cofinanciering andere bronnen)
- Geen fiscale aspecten betrokken (btw, VPB, OVB etc.)

In gemiddelde kosten per woning verschillen beide aanpakken niet heel veel van elkaar. De gebiedsgerichte aanpak vraagt meer kosten aan maatregelen die toekomstperspectief kunnen bieden. Dat kunnen individuele maar ook collectieve maatregelen zijn. Tegelijkertijd is het in de gebiedsgerichte aanpak mogelijk om door efficiëntie kosten te besparen. **Let wel: het één kan niet zonder het ander: het is niet mogelijk om dezelfde efficiëntie te behalen wanneer er geen gebiedsgerichte aanpak wordt gekozen.**

De verschillen in kostenopbouw zijn in hoofdlijnen:

	Objectgerichte aanpak	Gebiedsgerichte aanpak
Proces	Individuele afspraken, individueel ontwerp en realisatie. Veel invloeden die constante stroom verstoren. Geen standaardisatie maar maatwerk.	- € door: Snellere keuzes (eerder zekerheid) Lagere onderzoeks- en engineeringkosten Besparing door standaardisering: catalogiseren en een constante bouwstroom
Tijdelijke huisvesting	Minimaal twee keer verhuizen.	- € door:

	Tijdelijke huisvesting.	Minder tijdelijke huisvesting en verhuiskosten. Indien mogelijk één keer verhuizen naar nieuwe of versterkte woning.
Toekomstperspectief	Alleen veilig object, geen toekomstperspectief.	+ € door: Toekomstperspectief bieden (25%) <ul style="list-style-type: none">- Levensloopbestendigheid- Energie (individueel of collectief)- Mobiliteit- Voorzieningen- Leefbaarheid

Tegenover de verschillen in kosten is er ook een verschil in waarde tussen beide objecten. Uiteindelijk levert de gebiedsgerichte aanpak meer waarde (en daarmee indirect ook opbrengsten voor de overheid) op. Dat is zichtbaar gemaakt in onderstaand schema.

	Objectgerichte aanpak <i>Neerwaartse spiraal</i>	Gebiedsgerichte aanpak <i>Vliegwiel</i>
Veiligheid	Object is veilig	Object is veilig
Waarde objecten voor eigenaar	Waardedaling doordat er geen toekomstperspectief op lange termijn is. (Geen kopers!)	Geen of minder waardedaling van het object door toekomstperspectief. (Mensen willen weer in het gebied wonen!)
Waarde gebied	Geen investeerders, gebrek aan goede medewerkers, verpaupering.	Aantrekkelijk voor investeerders, goed opgeleide mensen, economische ontwikkelingen.
WOZ	WOZ-opbrengsten dalen en daarmee ontwikkelmogelijkheden gebied.	Indirect meer WOZ-opbrengsten en meer gebiedspotentieel.

3.4 Scenario 0 – Objectgerichte referentieaanpak binnen het kerngebied

In het financieel model is ook de referentieaanpak opgenomen, waarbij op een objectgerichte manier de versterkingsopgave alleen binnen het kerngebied wordt uitgevoerd. In de referentieaanpak worden 25.000 woningen versterkt of vervangend nieuwgebouwd. De kosten hiervoor bedragen 7,5 miljard euro exclusief btw. Naast woningen worden ook 2.300 objecten aangepakt, de kosten hiervoor bedragen 2,2 miljard euro.

De totale kosten van de objectgerichte referentieaanpak binnen het kerngebied bedragen 9,7 miljard euro exclusief btw.

In de grafieken in de volgende scenario's wordt steeds de vergelijking gemaakt met dit 0-scenario.

3.5 Scenario 1 – Alles binnen kerngebied gebiedsgericht versterken

Dit scenario is qua gebied en omvang vergelijkbaar met de huidige versterkingsaanpak. Binnen het kerngebied worden alle objecten versterkt. Buiten het kerngebied worden er geen objecten versterkt.

3.5.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak in dit scenario betekent dat:

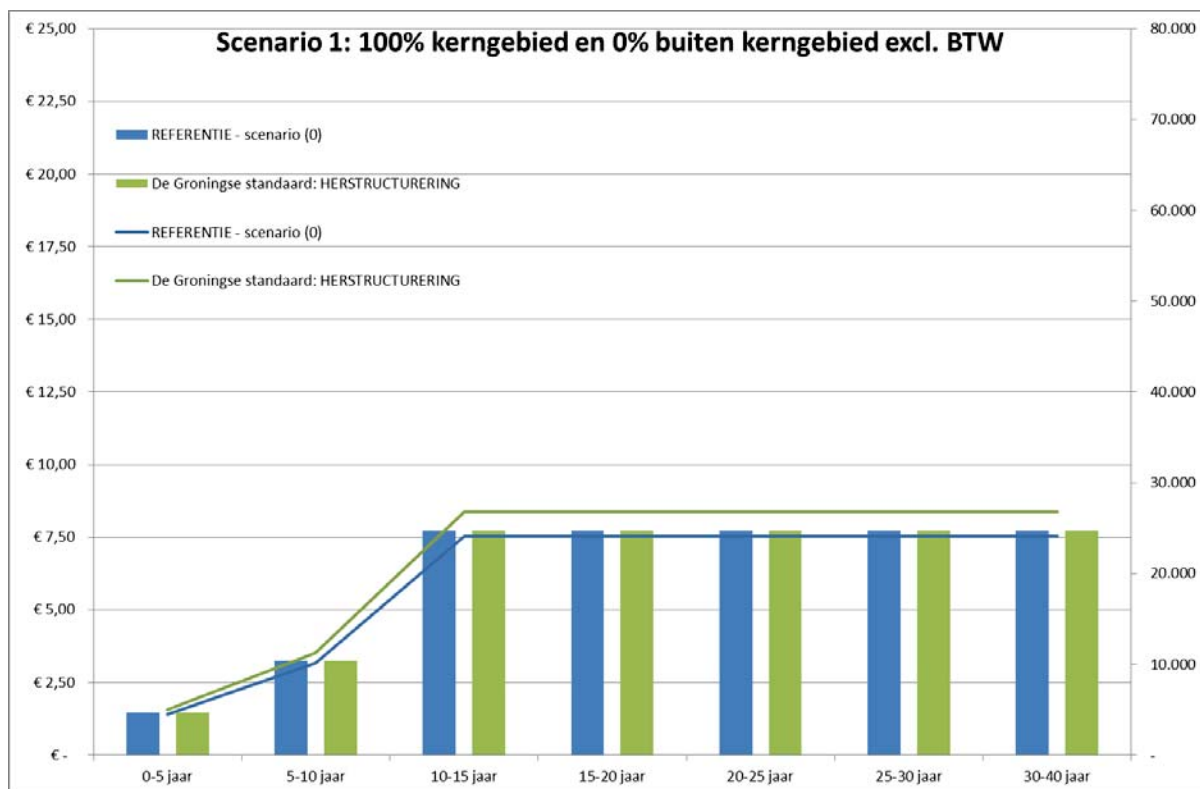
- 2.854 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 5.836 woningen worden versterkt
- 1.190 woningen karakteristiek worden versterkt
- 7.117 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 7.740 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied	woningen	Verhuis-sloop	Versterkt	Versterkt met karakter	Herbouw+	Herstructurering
Binnen kerngebied	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	313	537	312	758	320
2. Kleine kern < 2000	5.047	359	1.090	388	1.774	1.437
3. Grote kern > 2000	17.450	2.182	4.210	490	4.585	5.984
Eindtotaal	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740

Als wij dit volgens de gebiedsgericht aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 8,4 miljard euro exclusief btw mee gemoeid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde/ woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ woning
Binnen kerngebied 100%	24.737	144.671	8.380.927.658	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	201.377	1.147.343.434	512.207
2. Kleine kern < 2000	5.047	151.197	1.869.085.895	370.336
3. Grote kern > 2000	17.450	135.504	5.364.498.329	307.421
Eindtotaal	24.737	144.671	8.380.927.658	338.801

In dit scenario is sprake van circa 25.000 woningen die versterkt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel objectgericht versterken. Het tijdsbeslag van beide manieren is vergelijkbaar. De kosten van gebiedsgericht versterken liggen iets hoger (8,4 ten opzichte van 7,5 miljard), maar daar tegenover staat dat er meer waarde gerealiseerd wordt voor het gebied.



3.5.2 Andere objecten dan woningen

Binnen het kerngebied zijn er 2.316 objecten niet zijnde woningen waar een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan uit van:

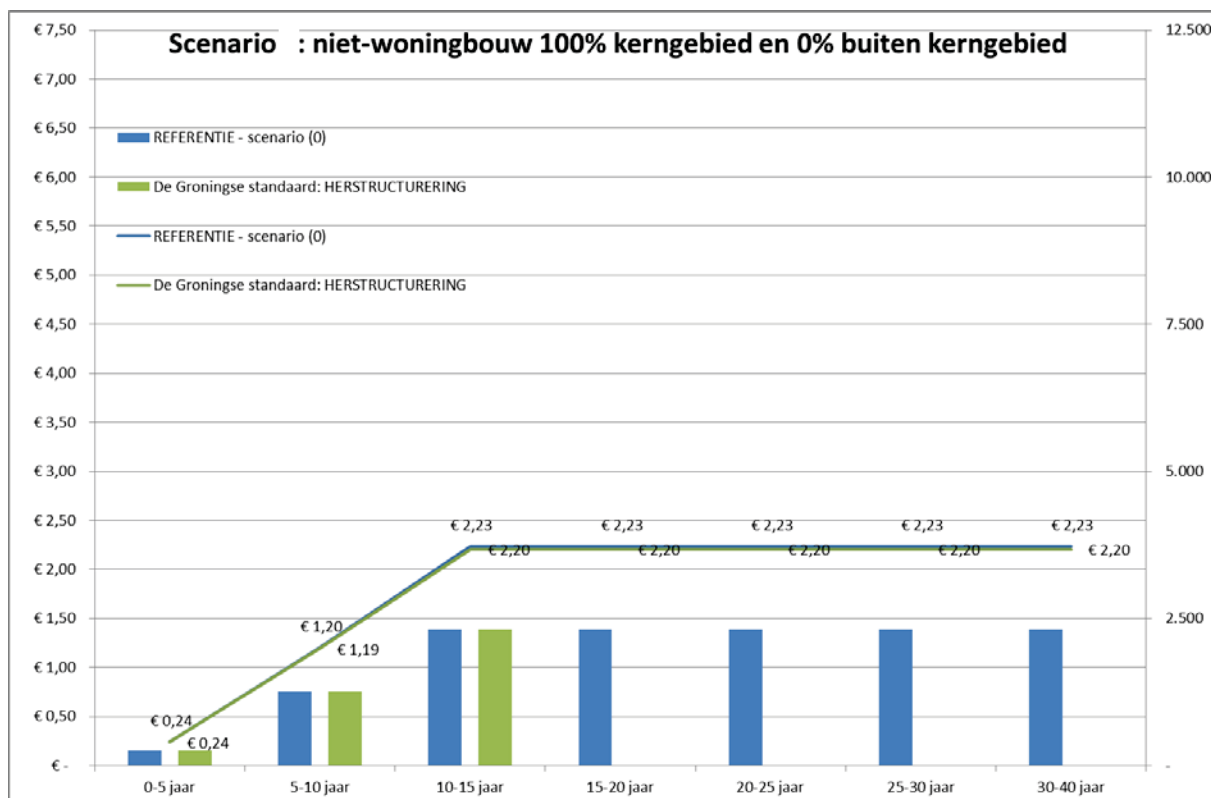
- 80 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 428 objecten worden versterkt
- 905 objecten worden karakteristiek versterkt
- 538 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op de huidige plek
- 366 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen

Gebruiksdoel	Objecten	AANTAL VERHUIS SLOOP GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT REGULIER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT MET KARAKTER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERBOUW+ GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERSTRUCTURERING GRONINGSE STANDAARD
Binnen kerngebied	2.316	80	428	905	538	366
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	289	8	75	33	111	63
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	117	6	36	9	37	30
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.241	35	137	794	172	104
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	75	-	28	8	27	14
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	155	3	46	12	50	46
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	16	1	6	2	6	3
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	130	18	20	24	36	33
GEBRUIKSDOEL_SPORT	42	3	9	1	14	16
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	251	8	73	25	86	59
Eindtotaal	2.316	80	428	905	538	366

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 2,2 miljard euro exclusief btw. De gebiedsgerichte aanpak is voor andere objecten is daarmee nagenoeg gelijk aan de referentieaanpak voor andere objecten dan woningen. De verdeling van deze kosten in de gebiedsgerichte aanpak is als volgt:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR_OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/object
Binnen kerngebied 100%	2.316	2.203.710.800	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	840	1.014.330.977	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	390	297.012.611	761.571
3. Grote kern > 2000	1.086	892.367.212	821.701
Eindtotaal	2.316	2.203.710.800	951.516

In dit scenario is sprake van zo'n 2.300 objecten die versterkt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.5.3 Totale financiële impact van scenario 1

De totale financiële implicaties van scenario 1 volgens de gebiedsgerichte aanpak zijn 10,6 miljard euro exclusief btw en nemen 15 jaar in beslag.

3.6 Scenario 1a – 50% binnen het kerngebied en 25% buiten het kerngebied versterken

Dit is het kleinste door ons opgestelde scenario. In dit scenario gaan wij ervan uit dat de helft van alle objecten in het kerngebied versterkt moeten worden. Buiten het kerngebied moeten nog eens een kwart van alle objecten versterkt worden. Dit scenario is dus beduidend lager dan de eerste inspectieresultaten op dit moment laten zien.

3.6.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak betekent dat in dit scenario:

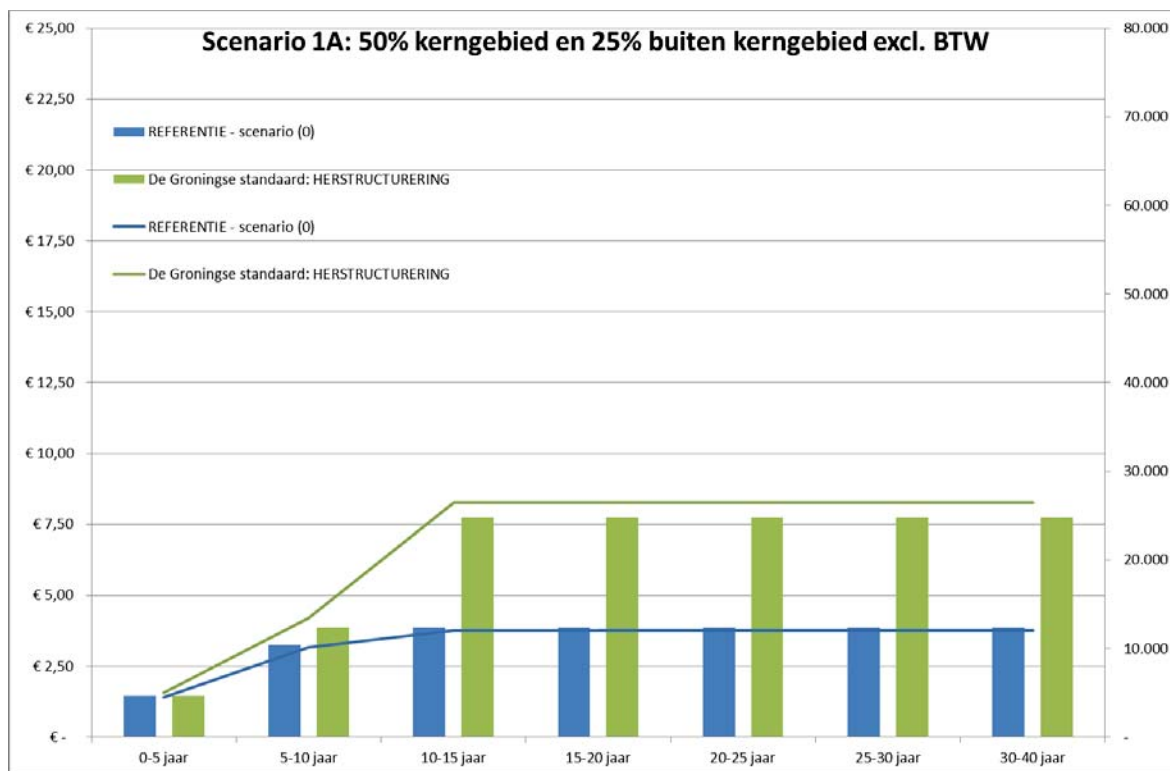
- 3.075 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 5.815 woningen worden versterkt
- 1.089 woningen worden karakteristiek versterkt
- 7.066 woningen krijgen vervangende nieuwbouw op de huidige plek
- 7.783 woningen krijgen vervangende nieuwbouw op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen

Gebied en gebiedstype	verhuis-sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her-structurering	totaal
Binnen kerngebied	1.427	2.918	595	3.558	3.870	12.369
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	157	268	156	379	160	1.120
2. Kleine kern < 2000	180	545	194	887	718	2.524
3. Grote kern > 2000	1.091	2.105	245	2.292	2.992	8.725
Buiten kerngebied	1.648	2.897	494	3.507	3.913	12.458
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	133	175	120	264	122	815
2. Kleine kern < 2000	366	1.136	242	1.514	1.440	4.697
3. Grote kern > 2000	1.149	1.586	132	1.729	2.350	6.946
Eindtotaal	3.075	5.815	1.089	7.066	7.783	24.826

Als wij dit volgens de gebiedsgerichte aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 8,3 miljard euro exclusief btw mee gemoeid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ-waarde/woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/woning
Binnen kerngebied 50%	12.369	1.789.357.506	144.671	4.190.463.829	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.120	225.542.563	201.377	573.671.717	512.207
2. Kleine kern < 2000	2.524	381.544.940	151.197	934.542.948	370.336
3. Grote kern > 2000	8.725	1.182.270.004	135.504	2.682.249.164	307.421
Buiten kerngebied 25%	12.458	3.574.172.693	286.904	4.071.553.889	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	815	328.702.521	403.192	438.774.696	538.209
2. Kleine kern < 2000	4.697	1.421.376.086	302.614	1.609.893.079	342.749
3. Grote kern > 2000	6.946	1.824.094.086	262.630	2.022.886.114	291.251
Eindtotaal	24.826	5.363.530.199	216.043	8.262.017.718	332.794

In dit scenario is er 15 jaar nodig om de versterkingsopgave te realiseren. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.6.2 Andere objecten dan woningen

In dit scenario zijn er 3.573 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan uit van:

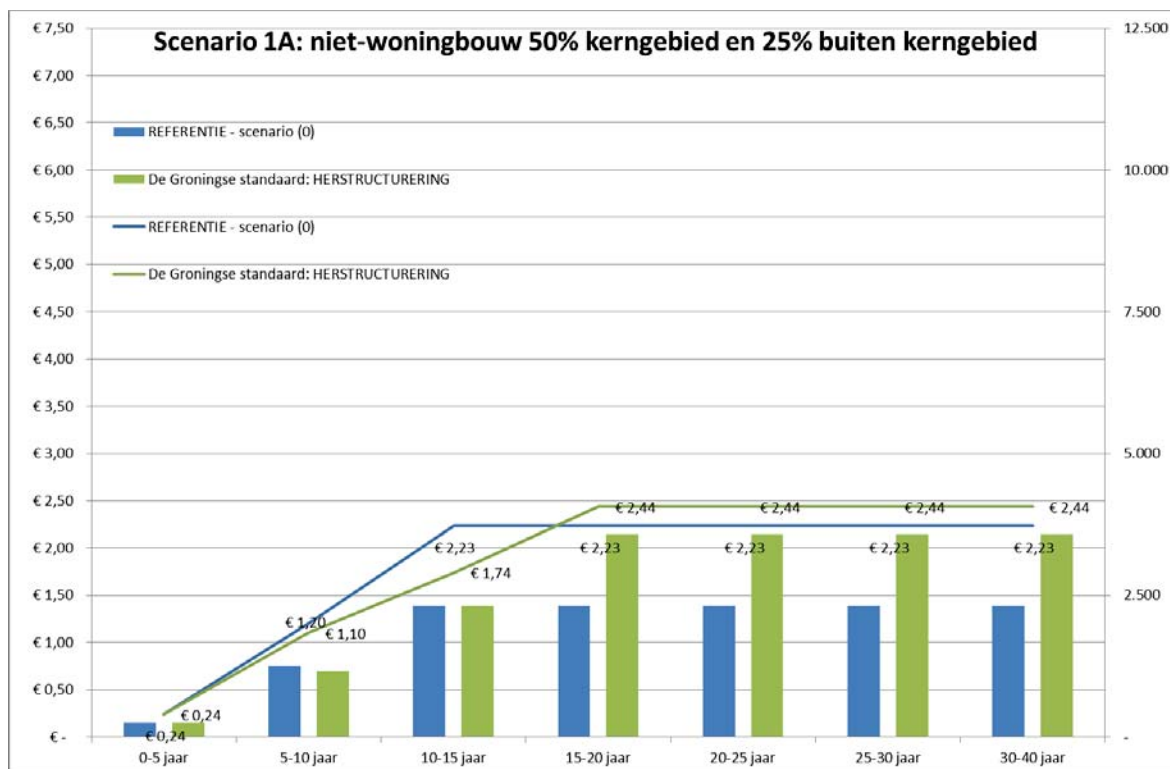
- 105 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 625 objecten worden versterkt
- 1.059 objecten worden karakteristiek versterkt
- 984 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op de huidige plek
- 800 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen

Gebruiksdoel	totaal objecten niet- woningbouw	verhuis - sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering
Binnen kerngebied	1.158	40	214	453	269	183
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	145	4	38	16	55	31
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	59	3	18	4	19	15
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	621	18	68	397	86	52
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	38	-	14	4	13	7
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	78	1	23	6	25	23
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	8	0	3	1	3	1
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	65	9	10	12	18	16
GEBRUIKSDOEL_SPORT	21	1	5	1	7	8
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	126	4	36	13	43	30
Buiten kerngebied	2.415	65	411	606	715	617
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	135	2	34	13	53	33
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	87	3	23	7	30	24
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	486	23	82	188	121	72
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	62	-	25	1	19	18
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	88	1	25	3	31	28
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	72	1	26	0	22	23
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	1.298	34	139	384	374	367
GEBRUIKSDOEL_SPORT	23	0	7	1	8	8
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	164	1	50	10	58	45
Eindtotaal	3.573	105	625	1.059	984	800

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 2,4 miljard euro exclusief btw. De gebiedsgerichte aanpak is voor andere objecten is daarmee nagenoeg gelijk aan de referentieaanpak voor andere objecten dan woningen. De verdeling van de kosten is in de gebiedsgerichte aanpak als volgt:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied	1.158	1.101.855.400	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	420	507.165.489	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	195	148.506.306	761.571
3. Grote kern > 2000	543	446.183.606	821.701
Buiten kerngebied	2.415	1.334.146.276	552.556
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	423	612.104.717	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	604	312.367.463	517.593
3. Grote kern > 2000	1.388	409.674.096	295.101
Eindtotaal	3.573	2.436.001.676	681.876

In dit scenario is sprake van 3.573 objecten die versterkt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken alle objecten in het kerngebied wordt gerekend.



3.6.3 Totale financiële impact scenario 1a

Als wij de kosten van de woningen en de andere objecten bij elkaar optellen dan kost dit scenario in totaal 10,7 miljard euro exclusief btw en exclusief de benoemde uitsluitingen.

3.7 Scenario 1b – 50% binnen en buiten het kerngebied versterken

Het tweede scenario gaat er nog steeds van uit dat de helft van alle objecten versterkt moet worden, maar maakt geen onderscheid tussen objecten binnen het kerngebied en objecten daarbuiten. In het hele gebied wordt in dit scenario 50% van de objecten versterkt.

3.7.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak betekent dat in dit scenario:

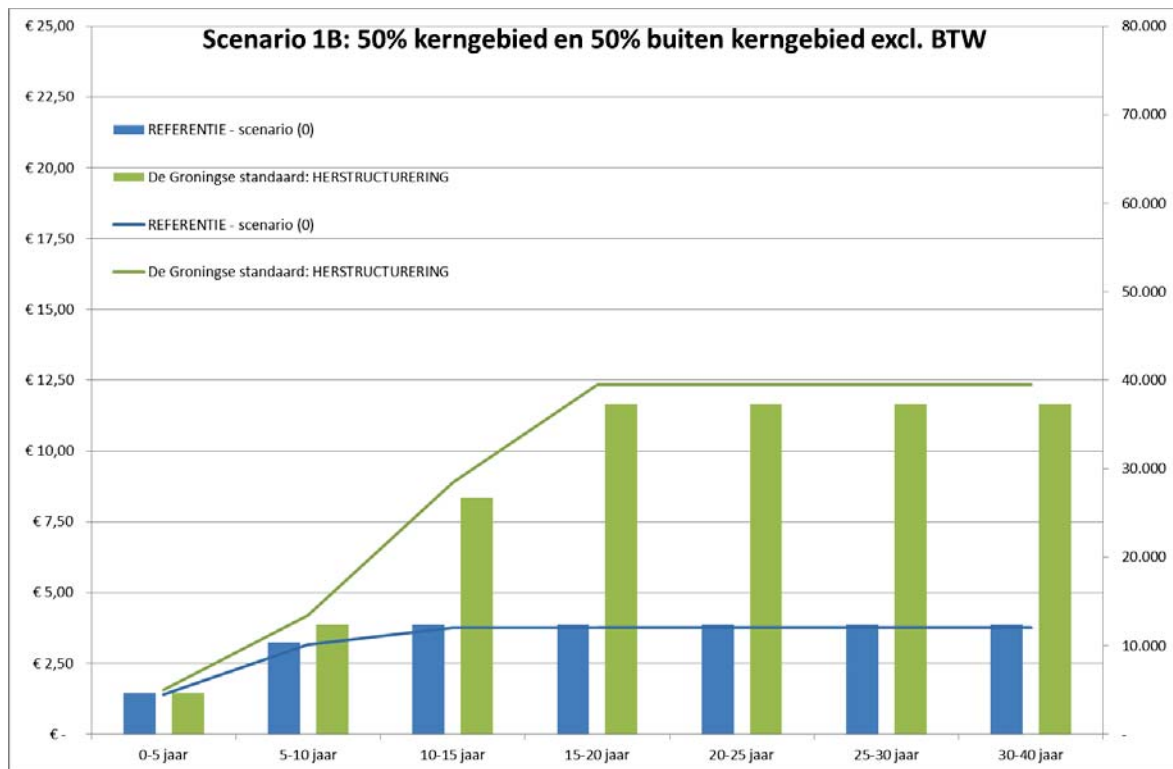
- 4.722 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 8.711 woningen worden versterkt
- 1.582 woningen karakteristiek versterkt
- 10.573 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 11.696 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied en gebiedstype	verhuis- sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering	totaal
Binnen kerngebied	1.427	2.918	595	3.558	3.870	12.369
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	157	268	156	379	160	1.120
2. Kleine kern < 2000	180	545	194	887	718	2.524
3. Grote kern > 2000	1.091	2.105	245	2.292	2.992	8.725
Buiten kerngebied	3.295	5.793	987	7.015	7.826	24.916
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	267	350	240	529	245	1.631
2. Kleine kern < 2000	731	2.271	484	3.027	2.881	9.394
3. Grote kern > 2000	2.297	3.172	264	3.459	4.700	13.891
Eindtotaal	4.722	8.711	1.582	10.573	11.696	37.284

Als wij dit volgens de gebiedsgerichte aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 12,3 miljard euro exclusief btw mee gemeoid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ- waarde/ woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ woning
Binnen kerngebied 50%	12.369	1.789.357.506	144.671	4.190.463.829	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.120	225.542.563	201.377	573.671.717	512.207
2. Kleine kern < 2000	2.524	381.544.940	151.197	934.542.948	370.336
3. Grote kern > 2000	8.725	1.182.270.004	135.504	2.682.249.164	307.421
Buiten kerngebied 50%	24.916	3.574.172.693	143.452	8.143.107.778	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.631	328.702.521	201.596	877.549.392	538.209
2. Kleine kern < 2000	9.394	1.421.376.086	151.307	3.219.786.157	342.749
3. Grote kern > 2000	13.891	1.824.094.086	131.315	4.045.772.229	291.251
Eindtotaal	37.284	5.363.530.199	143.856	12.333.571.607	330.801

In dit scenario is 20 jaar nodig om de versterkingsopgave te realiseren. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.7.2 Andere objecten dan woningen

In dit scenario zijn er 5.987 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan ervan uit dat:

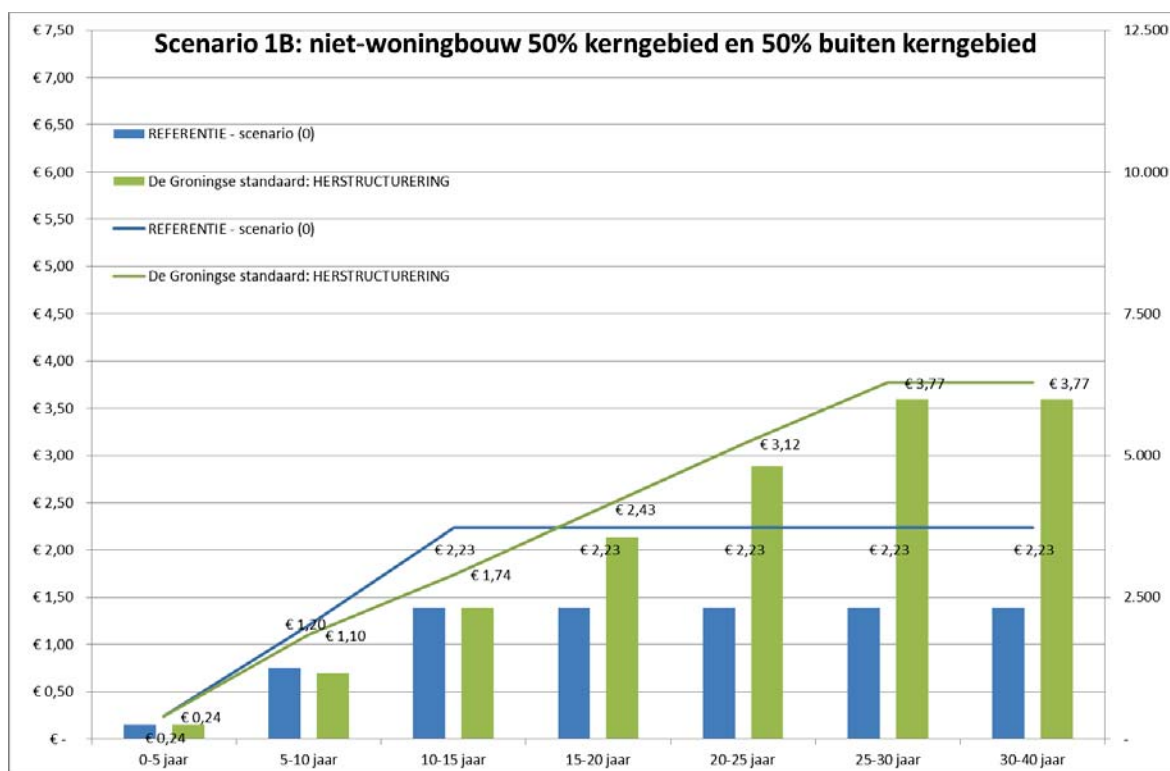
- 171 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 1.036 objecten worden versterkt
- 1.665 objecten karakteristiek worden versterkt
- 1.698 objecten op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 1.417 objecten op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebruiksdoel	totaal objecten niet- woningbouw	verhuis - sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering
Binnen kerngebied	1.158	40	214	453	269	183
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	145	4	38	16	55	31
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	59	3	18	4	19	15
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	621	18	68	397	86	52
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	38	-	14	4	13	7
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	78	1	23	6	25	23
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	8	0	3	1	3	1
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	65	9	10	12	18	16
GEBRUIKSDOEL_SPORT	21	1	5	1	7	8
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	126	4	36	13	43	30
Buiten kerngebied	4.829	131	822	1.213	1.430	1.234
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	270	5	67	26	105	66
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	174	6	45	14	60	48
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	973	46	164	376	242	144
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	124	-	49	2	38	36
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	177	3	51	6	62	56
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	143	1	52	1	44	45
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	2.596	68	279	768	747	734
GEBRUIKSDOEL_SPORT	47	1	14	1	16	15
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	328	2	101	20	116	91
Eindtotaal	5.987	171	1.036	1.665	1.698	1.417

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 3,8 miljard euro exclusief btw. De gebiedsgerichte aanpak is voor andere objecten is daarmee nagenoeg gelijk aan de referentieaanpak voor andere objecten dan woningen. De verdeling van deze kosten is in de gebiedsgerichte aanpak als volgt:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied	1.158	1.101.855.400	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	420	507.165.489	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	195	148.506.306	761.571
3. Grote kern > 2000	543	446.183.606	821.701
Buiten kerngebied	4.829	2.668.292.551	552.556
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	846	1.224.209.434	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	1.207	624.734.926	517.593
3. Grote kern > 2000	2.777	819.348.191	295.101
Eindtotaal	5.987	3.770.147.951	629.722

In dit scenario moeten circa 6.000 objecten versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken alle objecten in het kerngebied wordt gerekend.



3.7.3 Totale financiële impact scenario 1b

Scenario 1b, waarin de helft van alle objecten versterkt moet worden, kost bij elkaar opgeteld 16,1 miljard euro exclusief btw en exclusief de benoemde uitsluitingen.

3.8 Scenario 2 – Gebiedsgericht versterken, objecten buiten het kerngebied beperkt

Dit scenario is vergelijkbaar met scenario 1 qua aanpak, alleen gaan wij er in dit scenario van uit dat de omvang van de versterkingsopgave buiten het kerngebied beperkter is (50%) dan binnen de GPA-contour (100%). In de praktijk betekent dit dat er buiten het kerngebied minder woningen versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden en/of de woningen buiten het kerngebied met minder kosten versterkt kunnen worden en/of afhankelijk van de locatie (ondergrond en/of afstand tot centrumgebied) er in afnemende mate versterkt/vernieuwd wordt.

Dit scenario gaat ervan uit dat de schade en het risico buiten het kerngebied kleiner zou zijn dan binnen het kerngebied. Deze aanname wordt door experts ontkracht en dat is dan ook de reden geweest om voor de gebiedsgerichte aanpak een groter gebied te hanteren dan het kerngebied. Aan de andere kant is het aannemelijk dat er objecten zijn die niet of minder versterkt hoeven te worden dan andere objecten. In die zin is dit een reëel scenario te noemen. Echter het uitgangspunt van 50% buiten het kerngebied moet dan niet rigide worden toegepast in de budgetbepaling voor een dorps- of wijkplan.

3.8.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak in dit scenario betekent dat:

- 6.149 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 11.629 woningen worden versterkt
- 2.177 woningen karakteristiek worden versterkt
- 14.132 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen

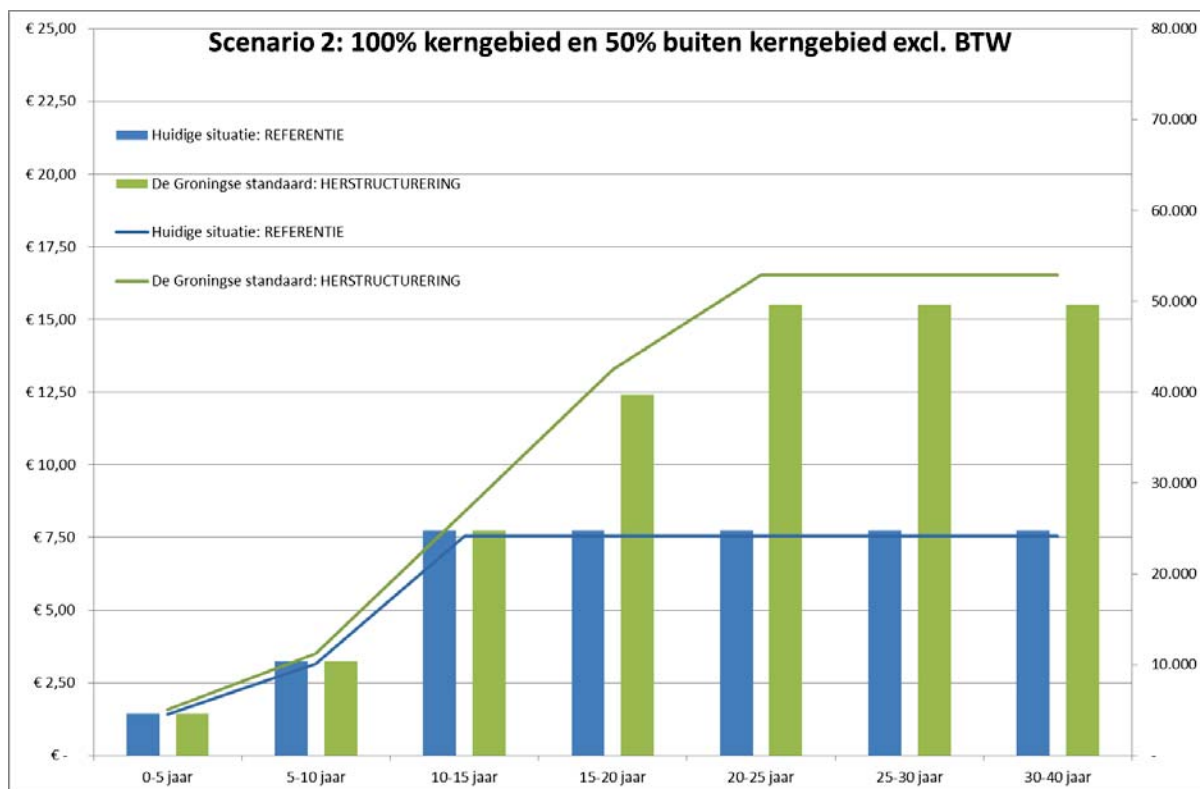
- 15.566 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied	woningen	Verhuis-sloop	Versterkt	Versterkt met karakter	Herbouw+	Herstructurering
Binnen kerngebied	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	313	537	312	758	320
2. Kleine kern < 2000	5.047	359	1.090	388	1.774	1.437
3. Grote kern > 2000	17.450	2.182	4.210	490	4.585	5.984
Buiten kerngebied	24.916	3.295	5.793	987	7.015	7.826
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.631	267	350	240	529	245
2. Kleine kern < 2000	9.394	731	2.271	484	3.027	2.881
3. Grote kern > 2000	13.891	2.297	3.172	264	3.459	4.700
Eindtotaal	49.653	6.149	11.629	2.177	14.132	15.566

Omgerekend betekent dat voor dit scenario een totaalbedrag van 16,5 miljard euro exclusief btw benodigd is. In onderstaande tabel is een nadere onderverdeling te zien:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ-waarde/woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/woning
Binnen kerngebied 100%	24.737	3.578.715.011	144.671	8.380.927.658	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	451.085.125	201.377	1.147.343.434	512.207
2. Kleine kern < 2000	5.047	763.089.879	151.197	1.869.085.895	370.336
3. Grote kern > 2000	17.450	2.364.540.007	135.504	5.364.498.329	307.421
Buiten kerngebied 50%	24.916	3.574.172.693	143.452	8.143.107.778	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.631	328.702.521	201.596	877.549.392	538.209
2. Kleine kern < 2000	9.394	1.421.376.086	151.307	3.219.786.157	342.749
3. Grote kern > 2000	13.891	1.824.094.086	131.315	4.045.772.229	291.251
Eindtotaal	49.653	7.152.887.704	144.059	16.524.035.436	332.794

In dit scenario is 25 jaar nodig om de versterkingsopgave te realiseren. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.8.2 Andere objecten dan woningen

In dit scenario zijn er 7.145 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan ervan uit dat:

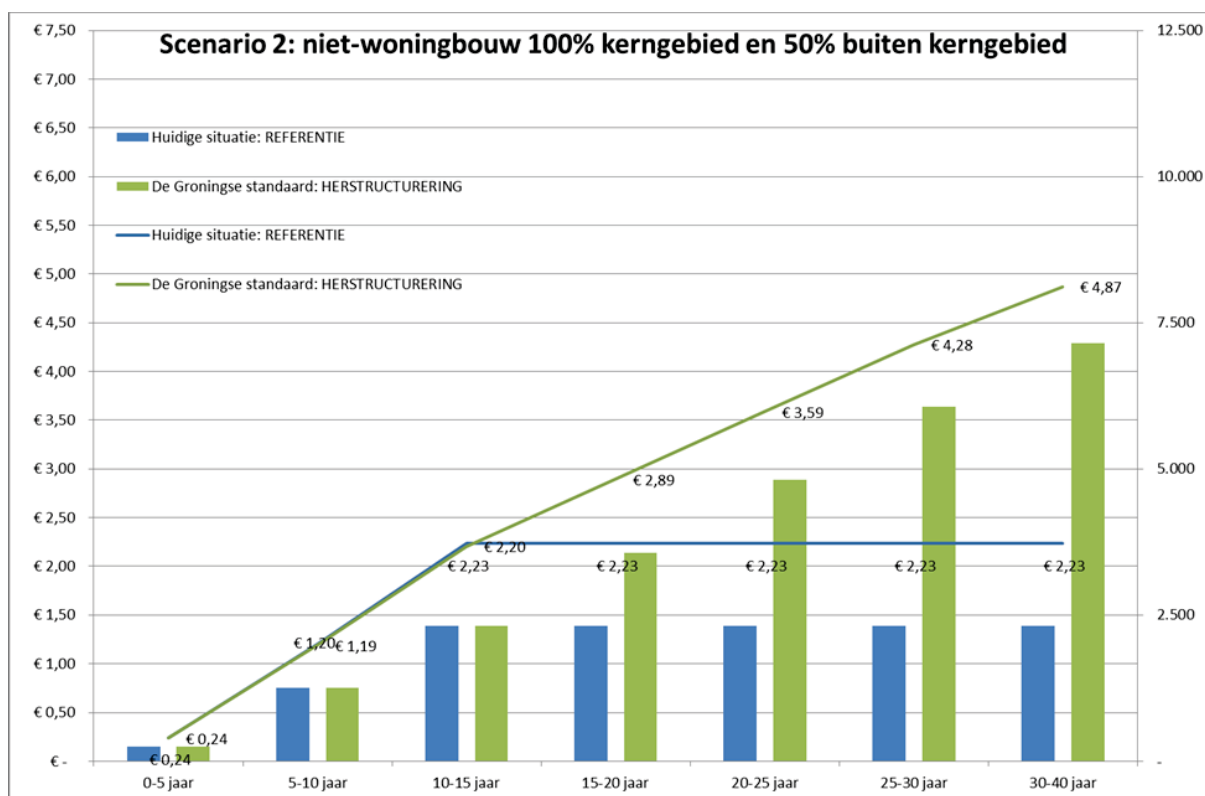
- 211 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 1.249 objecten worden versterkt
- 2.118 objecten karakteristiek worden versterkt
- 1.967 objecten op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 1.600 objecten op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebruiksdoel	totaal objecten niet- woningbouw	verhuis - sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering
Binnen kerngebied	2.316	80	428	905	538	366
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	289	8	75	33	111	63
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	117	6	36	9	37	30
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.241	35	137	794	172	104
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	75	-	28	8	27	14
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	155	3	46	12	50	46
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	16	1	6	2	6	3
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	130	18	20	24	36	33
GEBRUIKSDOEL_SPORT	42	3	9	1	14	16
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	251	8	73	25	86	59
Buiten kerngebied	4.829	131	822	1.213	1.430	1.234
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	270	5	67	26	105	66
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	174	6	45	14	60	48
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	973	46	164	376	242	144
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	124	-	49	2	38	36
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	177	3	51	6	62	56
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	143	1	52	1	44	45
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	2.596	68	279	768	747	734
GEBRUIKSDOEL_SPORT	47	1	14	1	16	15
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	328	2	101	20	116	91
Eindtotaal	7.145	211	1.249	2.118	1.967	1.600

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 4,9 miljard euro exclusief btw. In onderstaande tabel is een nadere onderverdeling te zien:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied	2.316	2.203.710.800	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	840	1.014.330.977	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	390	297.012.611	761.571
3. Grote kern > 2000	1.086	892.367.212	821.701
Buiten kerngebied	4.829	2.668.292.551	552.556
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	846	1.224.209.434	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	1.207	624.734.926	517.593
3. Grote kern > 2000	2.777	819.348.191	295.101
Eindtotaal	7.145	4.872.003.351	681.876

In dit scenario moeten circa 7.000 objecten versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.8.3 Totale financiële impact van scenario 2

De totale financiële implicaties van scenario 2 volgens de gebiedsgerichte aanpak zijn 21,4 miljard euro exclusief btw.

3.9 Scenario 3 – Gebiedsgerichte versterking, alle objecten binnen en buiten kerngebied

Dit is de meest omvattende strategie. Dit scenario beperkt zich niet tot het kerngebied en beperkt zich ook niet tot individuele objecten. In dit scenario wordt het gebied aangepast zoals is omschreven in hoofdstuk 2. Dat betekent dat er op basis van een totaalprogramma voor het gebied per dorp/wijk een dorps- of wijkplan wordt opgesteld, waarin is aangegeven hoe het dorp op langere termijn leefbaar blijft, resulterend in een ruimtelijk plan voor het dorp. Dit ruimtelijk plan is de basis voor de aanpak van de individuele objecten. In dit scenario gaan we ervan uit dat alle objecten in het gebied versterkt, gesloopt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. Dat betekent dat 75.000 objecten of versterkt of gesloopt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden.

In het model wordt afhankelijk van het type gebied aangegeven of de objecten in een bepaalde categorie allemaal (100%), deels (50%) of helemaal niet (0%) versterkt, karakteristiek versterkt, vervangend nieuwgebouwd op de plek, of vervangend nieuwgebouwd in wijk- of dorpsvernieuingsplan worden.

Het model is opgenomen in de bijlage 1.

3.9.1 Woningen

Het resultaat is dat in dit scenario:

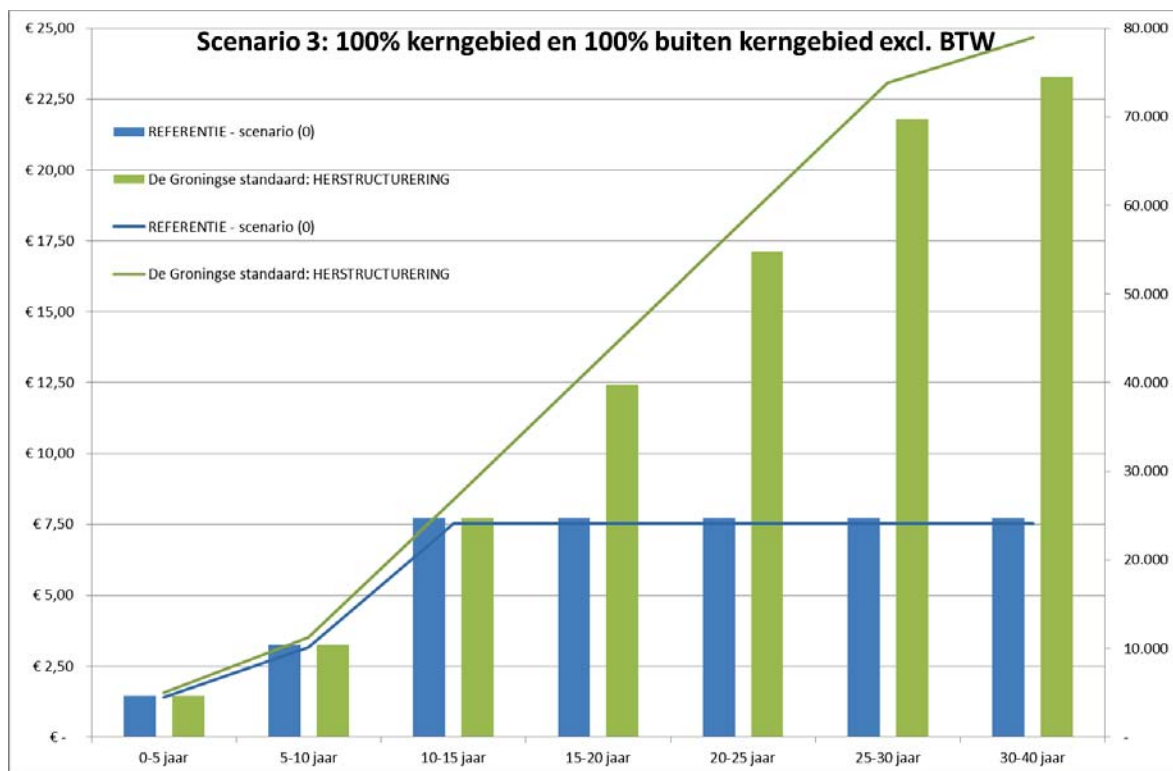
- 9.444 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 17.422 woningen worden versterkt
- 3.164 woningen karakteristiek worden versterkt
- 21.146 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 23.391 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied	woningen	Verhuis-sloop	Versterkt	Versterkt met karakter	Herbouw+	Herstructurering
Binnen kerngebied	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	313	537	312	758	320
2. Kleine kern < 2000	5.047	359	1.090	388	1.774	1.437
3. Grote kern > 2000	17.450	2.182	4.210	490	4.585	5.984
Buiten kerngebied	49.831	6.590	11.586	1.975	14.030	15.651
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	3.261	534	701	480	1.058	490
2. Kleine kern < 2000	18.788	1.462	4.542	968	6.054	5.762
3. Grote kern > 2000	27.782	4.595	6.343	527	6.918	9.400
Eindtotaal	74.568	9.444	17.422	3.164	21.146	23.391

Als we dit volgens de gebiedsgerichte aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 24,7 miljard euro exclusief btw mee gemoeid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ-waarde/woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/woning
Binnen kerngebied 100%	24.737	3.578.715.011	144.671	8.380.927.658	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	451.085.125	201.377	1.147.343.434	512.207
2. Kleine kern < 2000	5.047	763.089.879	151.197	1.869.085.895	370.336
3. Grote kern > 2000	17.450	2.364.540.007	135.504	5.364.498.329	307.421
Buiten kerngebied 100%	49.831	7.148.345.386	143.452	16.286.215.556	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	3.261	657.405.042	201.596	1.755.098.783	538.209
2. Kleine kern < 2000	18.788	2.842.752.172	151.307	6.439.572.315	342.749
3. Grote kern > 2000	27.782	3.648.188.172	131.315	8.091.544.458	291.251
Eindtotaal	74.568	10.727.060.397	143.856	24.667.143.214	330.801

In dit scenario moeten 75.000 woningen versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken binnen het kerngebied wordt gerekend.



3.9.2 Andere objecten dan woningen

In het totale gebied zijn er 11.974 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. We gaan ervan uit dat:

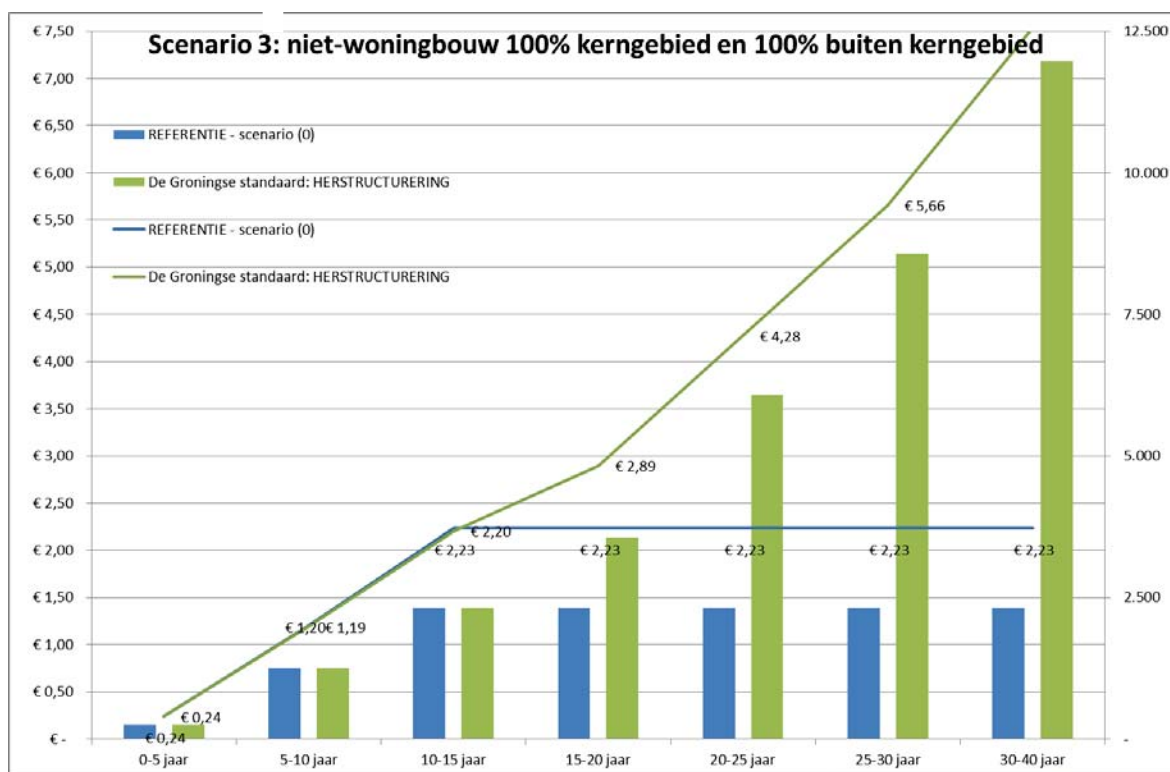
- 342 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 2.071 objecten worden versterkt
- 3.331 objecten karakteristiek worden versterkt
- 3.397 objecten op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 2.835 objecten op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebruiksdoel	Objecten	AANTAL VERHUIS SLOOP GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT REGULIER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT MET KARAKTER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERBOUW+ GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERSTRUCTURERING GRONINGSE STANDAARD
Binnen kerngebied	2.316	80	428	905	538	366
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	289	8	75	33	111	63
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	117	6	36	9	37	30
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.241	35	137	794	172	104
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	75	-	28	8	27	14
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	155	3	46	12	50	46
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	16	1	6	2	6	3
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	130	18	20	24	36	33
GEBRUIKSDOEL_SPORT	42	3	9	1	14	16
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	251	8	73	25	86	59
Buiten kerngebied	9.658	262	1.644	2.426	2.859	2.469
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	539	9	135	53	210	133
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	347	13	91	28	120	96
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.945	93	328	752	484	289
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	248	-	98	3	76	71
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	353	5	102	11	124	111
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	286	3	103	1	89	91
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	5.191	136	558	1.537	1.494	1.467
GEBRUIKSDOEL_SPORT	93	1	29	2	32	30
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	656	4	202	39	231	181
Eindtotaal	11.974	342	2.071	3.331	3.397	2.835

Voor de gebiedsgerichte aanpak in scenario 3 is een totaalbedrag van 7,5 miljard euro exclusief btw voor objecten anders dan woningen benodigd. In onderstaande tabel is een nadere onderverdeling te zien:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR_OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/object
Binnen kerngebied	2.316	2.203.710.800	951.516
1. Platteland (Dorpen, gehuchten en buitengebied)	840	1.014.330.977	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	390	297.012.611	761.571
3. Grote kern > 2000	1.086	892.367.212	821.701
Buiten kerngebied	9.658	5.336.585.102	552.556
1. Platteland (Dorpen, gehuchten en buitengebied)	1.691	2.448.418.868	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	2.414	1.249.469.852	517.593
3. Grote kern > 2000	5.553	1.638.696.382	295.101
Eindtotaal	11.974	7.540.295.902	629.722

In dit scenario moeten circa 12.000 objecten versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.9.3 Totale financiële impact van scenario 3

De totale financiële implicaties van scenario 3 volgens de gebiedsgerichte aanpak zijn 32,2 miljard euro exclusief btw.

4 Conclusie en aanbevelingen

Gebiedsgericht versterken is iets duurder (minder dan 10%) dan objectgericht versterken. Daar staat tegenover dat de gebiedsgerichte aanpak uiteindelijk meerwaarde oplevert voor het gebied. Ondanks dat wij de meerwaarde niet exact kunnen kwantificeren zal deze naar verwachting vele malen hoger zijn dan de extra kosten. Wij adviseren dan ook om een gebiedsgerichte aanpak te kiezen.

De onderbouwing van de kosten van de referentieaanpak (objectgericht) wijkt sterk af van de gebiedsgerichte aanpak die wij adviseren. Bij de gebiedsgerichte aanpak is sprake van minderkosten door bijvoorbeeld voorkomen van dubbele verhuizingen en het voorkomen van het realiseren van niet functionele en marktconforme woningen, maar meerkosten door extra versterkingskosten voor het behoud van karakteristieke panden (die anders gesloopt moeten worden) en collectieve voorzieningen als ingrepen in het openbaar gebied.

Het onderzoek en de scenario's richten zich op een door versterking gedreven aanpak met de nadruk op het van overheidswege tot stand brengen van veiligheid op een zo kort mogelijke termijn op een manier die toekomstbestendig is. Dit heeft geleid tot de door ons voorgestelde gebiedsgerichte aanpak.

De gebiedsgerichte aanpak houdt in dat er instrumenten met veel impact beschikbaar moeten komen, waaronder standaardisatie, vrijstelling van belasting (berekeningen exclusief btw) en een regionaal woonbedrijf. Daarbij moet planvorming starten vanaf macroniveau, zodat vanuit de regio randvoorwaarden kunnen worden meegegeven voor dorps- en wijkplannen.

Daarbij maken wij de aantekening dat er op dit moment uitgegaan wordt van Near Collapse (DS5) conform de NPR. Dit betekent dat er ook na versterken schade zal blijven ontstaan en zelfs opnieuw versterkt zal moeten worden zolang zich aardbevingen voordoen. Wanneer wij toch ingrepen in het gebied doen zullen de meerkosten voor DS4 beperkt zijn, terwijl dit wel minder schade en veroudering (en de daarmee gemoeide kosten en waardedaling) in de toekomst oplevert.

Uit het aantal toegekende schades blijkt dat de aardbevingsschade zich niet beperkt tot het kerngebied. De gebiedsomvang en het aantal woningen en objecten dat versterkt moet worden is daarmee een onzekere factor. Wij hebben dit tot uitdrukking gebracht in een drietal scenario's. De aantallen en daarmee de totale kosten voor de versterkingsopgave verschillen enorm tussen deze scenario's. Wij kunnen geen goede uitspraak doen over het aantal te versterken objecten en wat het meest realistische scenario is. Dit moet de toekomst uitwijzen. De scenario's verschillen echter de komende 15 jaar niet substantieel van elkaar, omdat het niet mogelijk is om in deze periode meer woningen/objecten te versterken. De tijd is hierin dus leidend.

De totale kosten voor de gebiedsgerichte aanpak bedragen respectievelijk:

0 – Objectgerichte aanpak 100% kerngebied	€ 9,7 miljard excl. btw
1 – Gebiedsgerichte aanpak 100% kerngebied	€ 10,6 miljard excl. btw
1a – Gebiedsgerichte aanpak 50% kern + 25% buiten kerngebied	€ 10,7 miljard excl. btw
1b – Gebiedsgerichte aanpak 50% kern + 50% buiten kerngebied	€ 16,1 miljard excl. btw
2 – Gebiedsgerichte aanpak 100% kern + 50% buiten kerngebied	€ 21,4 miljard excl. btw
3 – Gebiedsgerichte aanpak 100% kern + 100% buiten kerngebied	€ 32,2 miljard excl. btw

Onderzocht is in hoeverre een variant waarbij uitgegaan wordt van een stads- en dorpsvernieuwingsaanpak zich verhoudt tot het reguliere versterken of herbouwen op locatie.

Wij komen tot de conclusie dat de totale gemiddelde kosten per veilig woonadres niet wezenlijk anders hoeven te zijn dan de kosten van rechthoek-richtaan versterken of herbouwen (de referentievariant).

De onderliggende kostenopbouw en de ingrepen zijn echter wezenlijk verschillend. Door de gebiedsgerichte aanpak wordt, anders dan in de referentievariant:

- Eerder gekomen tot sloop en nieuwbouw op een betere plek in de omgeving voor de meest kwetsbare woningen;
- Makkelijker gekozen voor herbouw op basis van standaardisatie van veiligheidsschatting en nieuwbouwcatalogus;
- Voor karakteristieke panden en monumenten overgegaan tot versterken terwijl sloop-nieuwbouw economisch voor de hand zou liggen;
- Ook uitgegaan van een substantieel aandeel bewoners en ondernemers dat wil verhuizen binnen of buiten het gebied;
- Ervan uitgegaan dat er op termijn panden zullen overblijven in de voorraad die gesloopt kunnen worden.

Wat levert deze gebiedsgerichte aanpak uiteindelijk op:

1. Veiligheid
2. Voorkomen van waardedaling in het gebied.
 - a. De kwaliteit en functionaliteit van gebouwen en openbare ruimte is afgestemd op de vraag.
 - b. Het voorzieningenniveau is op orde.
 - c. Er zijn weer economische kansen in het gebied.
 - d. Indirect stijgt de waarde, daarmee de WOZ en daarmee ook nieuwe investeringskansen in het gebied.

Er ontstaat een vliegwiel in plaats van een neerwaartse spiraal. Dit geeft de bewoners weer toekomstperspectief op de lange termijn. De gebiedsgerichte aanpak biedt bewoners vertrouwen, niet alleen in de veiligheid van hun woning, maar ook in de toekomst van hun dorp of wijk.

Bijlage 1 Financieel model

Wij hebben apart de volgende bijlagen toegevoegd:

BIJLAGE_WONINGEN_VERSTERKEN_SCENARIOS_RAPPORTAGE_9-4-2018_DEF

BIJLAGEN_OVERIG_VERSTERKEN_SCENARIOS_RAPPORTAGE_9-4-2018_DEF

BIJLAGE_WONINGEN_VERSTERKEN_SCENARIOS_RAPPORTAGE_9-4-2018_DEF_MATRIX

Bijlage 2 notitie Woningcorporatie 2.0

Door: [REDACTED]

Inleiding

Noord/Oost Groningen wordt momenteel geteisterd door problemen die zijn ontstaan door de recent opgetreden aardbevingen. Er is veel schade aan huizen en andere gebouwen en de dreiging voor aardbevingen duurt onverminderd voort. Het herstellen van de schade duurt lang en door de dreiging voor meer aardbevingen is de kans op toekomstige schade zeer reëel aanwezig. De mensen voelen zich niet veilig in hun huizen en zijn ontevreden over de manier waarop hiermee wordt omgegaan door de overheid en de NAM. De regio kent naast deze problemen nog verschillende andere uitdagingen. Zo kenmerkt de regio zich door een meer dan gemiddelde armoede en werkloosheid, een hoge vergrijzing en ontgroening (wegtrekken van de jongere generatie) en verschillende zaken die hiervan een gevolg zijn, zoals het leeglopen van de steden en dorpen, het verdwijnen van voorzieningen, een slechte doorstroming op de woningmarkt, etc.

Kortom de leefbaarheid in Groningen staat stevig onder druk!

Daarnaast zijn er de landelijke trends. Wij zien dat de zorg steeds meer gaat verschuiven naar de mensen thuis. Voorzieningen voor ouderenzorg verdwijnen en de vereenzaming neemt toe. De druk op gemeenten neemt toe doordat de rijksoverheid taken in hun richting schuift, waarvoor steeds minder middelen beschikbaar zijn. Ook dit heeft in Groningen zijn uitwerking!

Er moet de komende jaren in Groningen veel werk worden verzet om de schade, ontstaan door aardbevingen, te herstellen en gebouwen te versterken om meer schade te voorkomen. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft in zijn Meerjarenplan (MJP) aangegeven het geld wat hiermee gemoeid zal zijn, op een verantwoorde en toekomstgerichte manier te willen inzetten. Dat betekent dat naast het herstellen en voorkomen van schade, gebouwen ook duurzaam en levensloopgeschikt moeten worden ver-/gebouwd.

In verschillende steden en dorpen ontstaan (burger)initiatieven van inwoners die zelf het heft in handen nemen om de verschillende uitdagingen het hoofd te bieden. Veelal hebben deze initiatieven te maken met zorg, welzijn en leefbaarheid in de dorpen, waar veel mensen op dit moment al baat bij hebben. Deze initiatieven hebben vaak geen directe link met de aardbevingsproblematiek en kunnen ook elders, in gebieden met dezelfde problematiek, oplossingen bieden.

In veel gevallen lopen deze initiatieven aan tegen muren van bureaucratie en 'verworvenheden' uit het verleden. Belangen van verschillende organisaties, kokers in de huidige samenleving, lopen vaak niet synchroon met het gezamenlijke belang in de regio en regelgeving faciliteert op geen enkele wijze de innovatie oplossingen die zijn bedacht. In eerste instantie oogsten deze initiatieven veel lof bij bestuurders van zorgpartijen en lokale overheden en worden zij te pas en te onpas uitgenodigd hun verhalen te vertellen en hun initiatieven te laten zien. Maar op het moment dat deze partijen zelf aan oplossingen gaan werken, worden de stichtingen en coöperaties van burgerinitiatieven vaak vergeten of op afstand gezet. Dit zorgt voor veel frustratie bij de mensen en brengt het risico met zich mee dat veel van deze initiatieven uiteindelijk mislukken en een langzame dood sterven.

Uiteindelijk komen veel van de geschetste problemen terecht bij de bewoners van het gebied en dan met name bij de woningeigenaren. Zoals gezinnen die wonen in woningen die niet meer passen bij hun huidige gezinssituatie; ze zijn te groot of te klein. Doorstroming is moeilijk doordat de waarde van

de woningen is gedaald en mensen niet de mogelijkheid hebben om te vertrekken naar een andere woning. Aanpassingen om woningen duurzaam en levensloopgeschikt te maken zijn niet (meer) te financieren en dus is het gebruik ervan suboptimaal. Eigenlijk zijn wij in de situatie terecht gekomen dat het bezit van het onroerend goed een belemmering is geworden voor het functioneel gebruik ervan.....

Woningcorporaties en Zorginstellingen kampen met vergelijkbare problemen, veroorzaakt door vaak veel te hoge boekwaardes van het onroerend goed. Ook hier zijn de problemen van schade en versterkingsopgaven groot en het lijkt erop dat sloop soms de enige oplossing is. Hierdoor dreigen nog meer basisvoorzieningen in het gebied te verdwijnen.

Omdat 70-80% van de woningen in particulier bezit is, is een veel gehoord probleem dat deze groep niet georganiseerd is. Inmiddels is bekend dat vrijwel alle woningen in het kerngebied rond Loppersum (circa 25.000 panden) versterkt moeten worden.

Het concept

Om een aantal van de hierboven geschetste problemen het hoofd te bieden is het concept 'Woningcorporatie 2.0' bedacht. Dit concept gaat ervan uit dat (in eerste instantie) de eigen woningen worden 'verkocht' aan een nieuw op te richten woningcorporatie. In feite is het een opkoopregeling voor woningen die geen geld kost. In dit model is geld een middel en geen doel.

Het werkt zo....

Eigenaar A verkoopt haar woning, die inmiddels is afgelost en geheel in eigendom is, aan de corporatie. A krijgt hiervoor geen cash geld, maar een eigendomsaandeel in de corporatie. Op deze manier is haar bezit gewaarborgd, maar zit niet vast in haar eigen woning. A blijft de woning gewoon bewonen, zolang zij dat wenst en betaalt voor het gebruik hiervan een vergoeding voor kosten die ze als eigenaar ook al had.

Eigenaar B verkoopt zijn woning, waarop nog een hypotheek rust van 50%, ook aan de corporatie. Ook hij krijgt hiervoor geen cash geld, maar een eigendomsaandeel in de corporatie. B heeft een kleiner aandeel dan A en betaalt ook een maandelijkse vergoeding aan de corporatie voor het gebruik van zijn woning, maar die is hoger dan de vergoeding die A betaalt, omdat het eigendomsaandeel van A hoger is.

De corporatie vergaart op deze manier haar bezit en wordt een solvabele organisatie. Immers, in het gebied zijn veel woningen van 50-plussers en het is aannemelijk dat die al meerdere jaren in de woning hebben geïnvesteerd en derhalve geen of nog een kleine schuld op de woning hebben. Er mag dus worden aangenomen dat het bezit van de corporatie uit minimaal 50% eigen vermogen zal bestaan en dat betekent dat deze corporatie goedkoop geld kan lenen op de markt. Daar ontstaat het eerste voordeel, doordat de hypotheeklen die op de woningen rusten, overgesloten kunnen worden tegen (op dit moment) zeer lage rentetarieven.

Doordat de corporatie goedkoop geld kan lenen op de markt, ontstaat de mogelijkheid om andere gebouwen in het dorp te kopen, zoals het zorgvastgoed en de scholen. Op deze manier worden deze gebouwen eigendom van het dorp en hebben de hierboven genoemde stichtingen en coöperaties ineens veel meer in de melk te brokkelen. Omdat zij in het bezit zijn van de gebouwen in het dorp, kunnen de systeempartijen niet meer om hen heen bij het bedenken van oplossingen voor de geschetste problematiek.

Ook bij het overleggen over de versterkingsoperatie komt de coöperatie aan tafel en niet meer de individuele woningeigenaar. Dit heeft voor alle partijen voordelen en heeft ook de waarborg in zich dat er voor alle partijen goede oplossingen gezocht gaan worden en dat er snelheid gemaakt kan worden. Maar ook de zo gewenste investeringen in duurzaamheid en levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad kan op deze wijze gestalte krijgen, doordat afspraken en financiering centraal kunnen worden geregeld.

Maar ook voor de doorstroming op de woningmarkt is deze corporatie een goede oplossing. Stel eigenaar A vindt inmiddels dat haar woning te groot is geworden voor haar en haar partner en zij zouden graag kleiner willen gaan wonen. Eigenaar B daarentegen woont met zijn gezin met drie kinderen in een te kleine woning. Binnen de corporatie kunnen zij van woning ruilen, zonder dat er iemand met een woning blijft zitten die lang te koop staat of geen financiering kan krijgen voor een grotere lening. B gaat een hogere 'huur' betalen voor de grotere woning die hij gaat betrekken en A krijgt dat deel van haar eigendomsaandeel wat boven de waarde van haar nieuwe woning uitgaat, uitgekeerd als een stukje oudedagsvoorziening.

Binnen de corporatie is geen sprake meer van verschil tussen koop en huur, wat in feite beiden vergoedingen zijn voor het bezit en gebruik van onroerend goed, maar van huurkoop. Door het betalen van een vergoeding voor het gebruik van de woning koopt men zich in in de corporatie en vergaart men een bezit, in plaats van levenslang huur te betalen en aan het eind van de rit nog met lege handen te staan.

In het geval dat eigenaar A besluit dat zij haar woning wil verlaten en wil verhuizen naar elders in het land, levert zij haar sleutel in bij de corporatie en verkoopt zij haar eigendomsaandeel. Het leegstandsrisico ligt op dat moment bij de corporatie. Starter C op de woningmarkt zou wel graag een woning willen kopen, maar heeft moeite met het krijgen van een hypotheek bij de bank. Hij zou wel graag in Noord Groningen willen wonen, maar is bang als hij daar een woning koopt dat hij hem moeilijk weer kwijt kan worden als dat nodig is. Op het moment dat hij in een woning van de corporatie gaat wonen, kan hij gewoon gaan huren, waarbij hij met het betalen van de huur langzaam een bezit opbouwt in de corporatie. Mocht hij later ooit willen verhuizen, dan zit zijn bezit niet vast in een onverkoopbare woning, maar in een corporatie met veel meer woningen en kan hij zijn bezit te gelde maken. Op deze manier is deze corporatie een middel om de vastzittende woningmarkt vlot te trekken en biedt een oplossing voor starters op de woningmarkt.

En zoals op andere plekken in ons land reeds is gebleken, blijkt dat indien deze specifieke risico's op de woningmarkt worden weggenomen, er ineens wel interesse is om in deze gebieden te gaan wonen en dat de zo gevreesde leegloop enorm blijkt mee te vallen. In verschillende dorpen is animo van jonge gezinnen die hier zouden willen komen wonen indien daartoe mogelijkheden zouden zijn. En last but not least is het een oplossing voor mensen met een woning die 'onder water staat'. Deze woningen zijn helemaal onverkoopbaar, omdat banken verbieden de woningen tegen de marktwaarde te verkopen. Deze woningen inbrengen in de corporatie en middels een systeem van huurkoop het eigendomsaandeel te laten groeien is een weg uit de malaise voor deze mensen.

En zo dromen wij door.....

De woningcorporatie 2.0 doet veel zaken in eigen beheer. Zo neemt ze het (groen)onderhoud van de wijken over van de gemeenten. Het onderhoud aan gebouwen en voorzieningen gebeurt ook in eigen beheer. Samen met 'Werk in Zicht' bepalen wij welke inwoners hierin een zinvolle rol kunnen vervullen en samen met opleidingsinstituten en het plaatselijke MKB leiden wij deze mensen op.

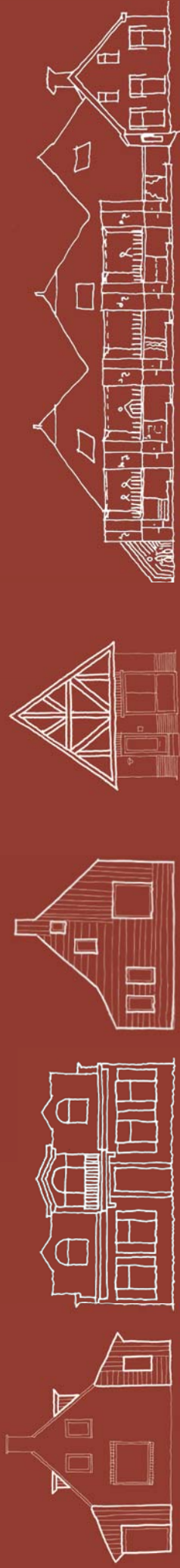
In de wijken worden (groente)tuinen aangelegd en wonen ouderen en jongeren door elkaar. Terwijl de jongeren bezig zijn met hun carrière, werken de oudjes een aantal uren per dag in de tuin, of passen op de kinderen. Ze participeren in het onderwijs als 'leesgrootmoeders of -vaders' en leggen een kaartje of drinken een kop koffie in het schoolgebouw, waar 's ochtends les wordt gegeven en op zondag de kerkdiensten worden gehouden. Op enkele middagen is hier ook de buurtsuper open, die wordt bemenst door inwoners. Taxidiensten worden aangeboden door bureaus om mensen naar de huisarts of winkels in de verderop gelegen stad te brengen.

Dit alles wordt mogelijk doordat het optreden van aardbevingen naast problemen ook kansen biedt. Een deel van de problemen zijn specifiek voor Groningen, maar een groot deel ervan speelt zich ook af in andere krimpgebieden in ons land. Echter, in Groningen is er sprake van een urgentie om deze problemen aan te pakken die er elders niet is, juist doordat wij hier te maken hebben met aardbevingen. Daarom is het van groot belang om deze kansen nu te benutten en in deze regio te bewijzen dat er ook andere oplossingen mogelijk zijn. Daar kan dan op termijn ook de rest van Nederland van profiteren.

Wij wensen de Groningers (en onszelf) een goede nachtrust!!



NR. 13



De Groningse School

DeZwarteHond.

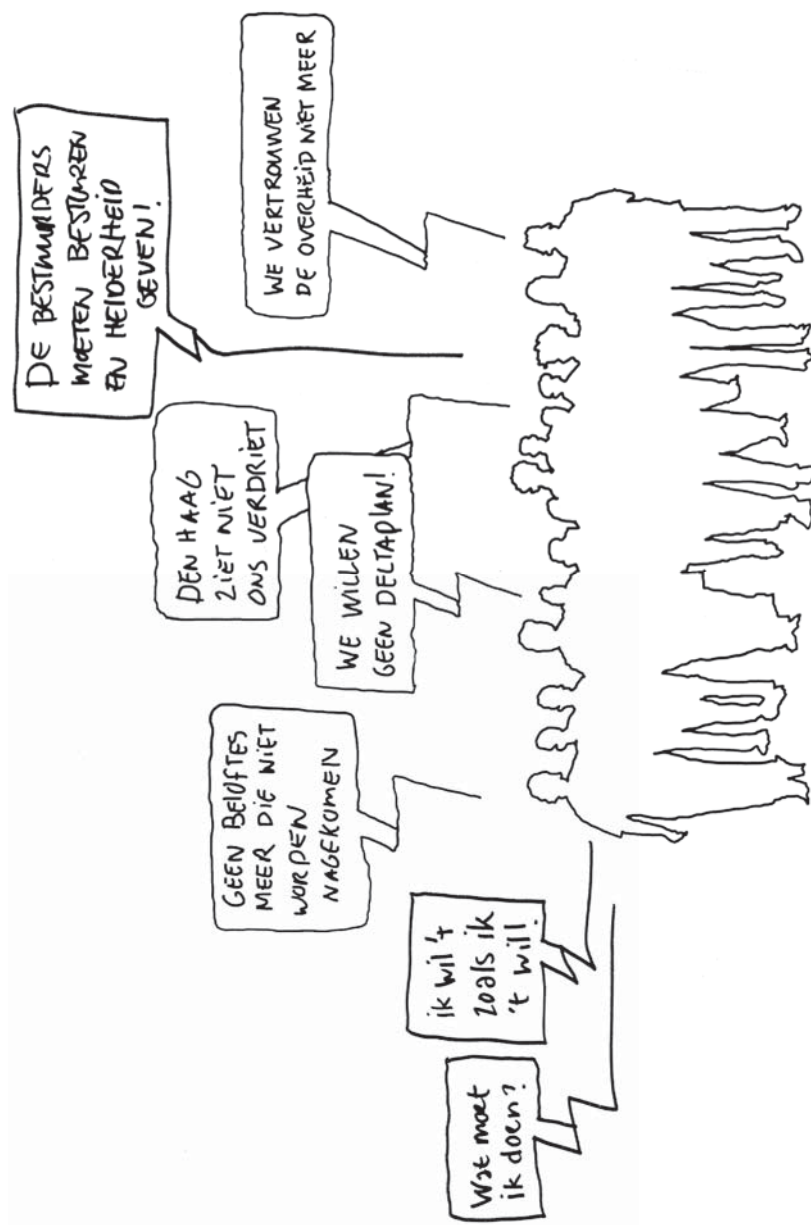


De Groningse School

Er is behoefte aan handvaten en inspirerende voorbeelden voor integrale oplossingen voor versterking, demografische verandering, energietransitie en werkgelegenheid op een wijze die gedragen wordt door de bewoners. Waarbij aan de cultuurhistorie, het landschap, het gebouw en aan lokale eigenschappen een nieuwe laag wordt toegevoegd (Groningse School). Op het hogere schaal niveau van de provincie en het Rijk zijn al veel scenario's besproken en voor de oplossing op individueel en particulier niveau zijn ook al voorbeelden/catalogi van versterkingsdetails ontwikkeld. Echter mist op het 'tussen' niveau samenhang tussen deze oplossingen en gedachten.

Er is behoefte van ‘Klein’ (bouwstenen van versterking en vernieuwbouw) naar ‘Groot’ (een veranderend dorp en landschap in gebruik en beleving) te werken en tegelijk de regionale samenhang te waarborgen.

Maar in eerste instantie is dit voorstel gemaakt om de handen uit de mouwen te krijgen, aan de gang te gaan met versterking/verbetering/verduurzamen van gebouwen en mensen weer vertrouwen te geven dat er wat gebeurt. Te zorgen dat er niet te gemakkelijk gesloopt wordt, dat de beeldvormende architectuur en eeuwenoude landschap bewaard blijft en zich alleen kan versterken bij deze opgave.



Aan de slag

Opdelen, verkavelen, van de opgave in kleinere onderdelen is het doel van onze aanpak, zodat er op alle schaalniveaus aangepakt kan worden zonder het grote geheel uit het oog te verliezen.

Daarbij wordt door iedereen onderkend dat de thema's demografie/krimp, energietransitie en economie/werkgelegenheid integraal moeten worden betrokken bij een oplossing. Maar dat kan nooit zonder de mensen die in het gebied wonen en er willen blijven en een perspectief nodig zijn voor hun toekomst; wat willen zij, waar liggen hun gevoeligheden en welke suggesties hebben zij? Kunnen we ook immateriële schade vergoeden en hoe?

Wat willen we bieden aan de bewoners?

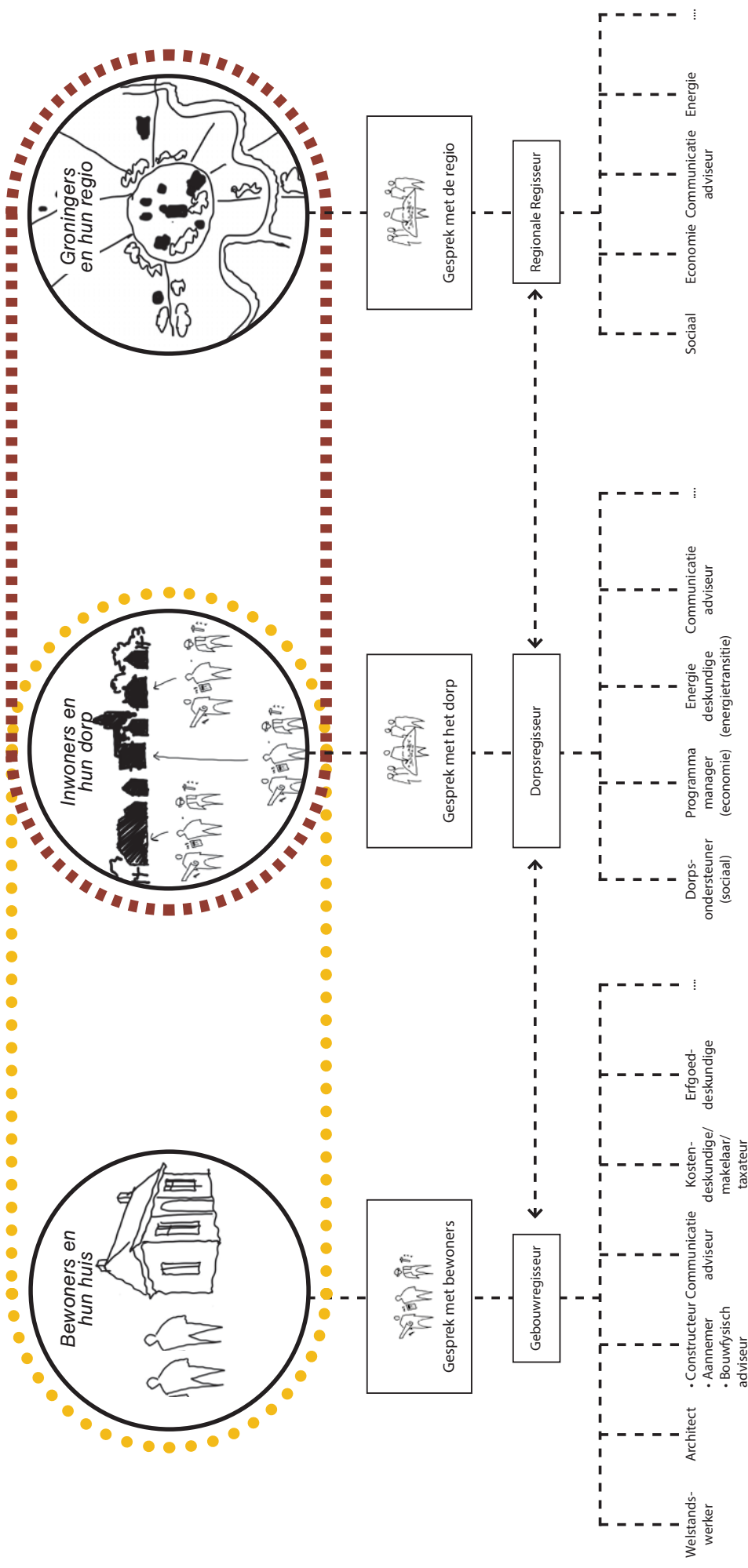
1. Een toekomst waarbij hun persoonlijke welbevinden en veiligheid voorop staat, waarbij de grootste onzekerheden in hun bestaan een oplossing c.q. perspectief krijgen; de emotionele kant van 'het niet gehoord' worden, geen uitzicht op de oplossing etc. Naast de materiële kant waarbij de vaste lasten van het wonen oplopen, het huis minder waarde krijgt en het eigen vermogen verdampt naast een gelijkblijvende hypotheekschuld.
2. Een landschap dat een nieuw perspectief biedt voor de toekomst, met behoud van haar historisch gegroeide kenmerken maar ook een landschap met een nieuw elan. Een landschap dat perspectief biedt voor de toekomst, vernieuwend is, richting geeft in ontwikkeling in beleving maar ook in economie. En niet op voorhand alleen conserverend en behoudend is maar juist vernieuwend en kansrijk.

3. Een huis, boerderij of monument waar je veilig in kan wonen op een plek naar je eigen keuze, waarbij in eerste instantie behoud de leidraad zal zijn als het gebouw de moeite waard is. Een huis dat duurzaam is gemaakt, zonder gas, met hoogwaardige energie besparende technieken. Een huis waar je oud kunt worden, maar ook de kans nieuwe typologieën van woningbouw te ontwikkelen gepaard aan innovatieve bouwmethoden voor herstel, versterking en nieuwbouw. Een bouwmethode die past bij de problematiek maar tegelijkertijd de verbeelding vormt van een andere architectuur. De kans voor het ontwikkelen van een 'Groningse School'



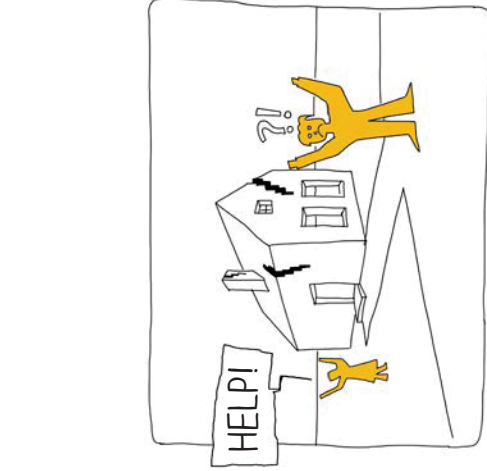
Object en Leefomgevingsopgave

Regionale Opgave

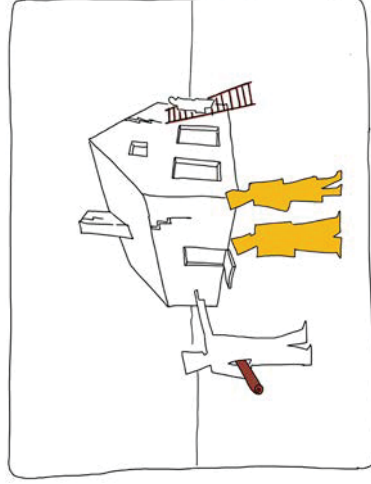


AANPAK PARALLELE OP 3 SCHAALNIVEAUS

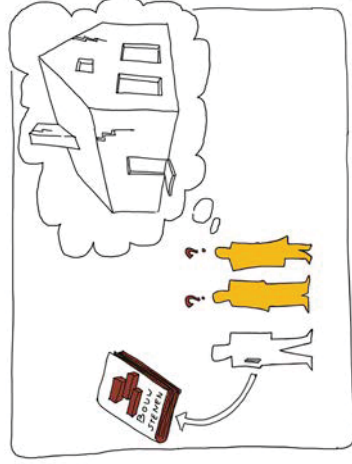
AAN DE SLAG MET EN VOOR DE HULPBEHOEVENDE BEWONER



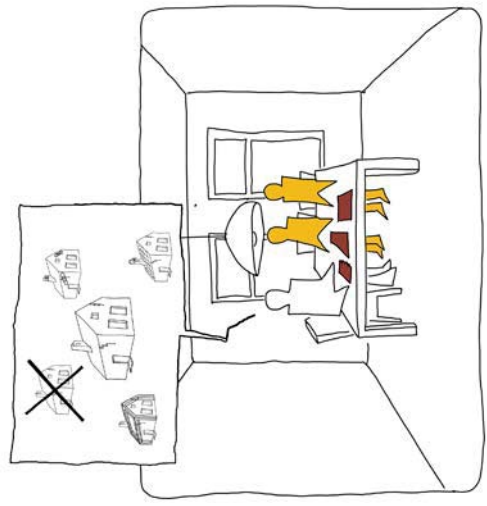
ER IS EEN GROTE ONZEKERHEID OVER DE VEILIGHEID EN DE WAARDE VAN DE WONINGEN VOOR DE INWOERERS VAN GRONINGEN.



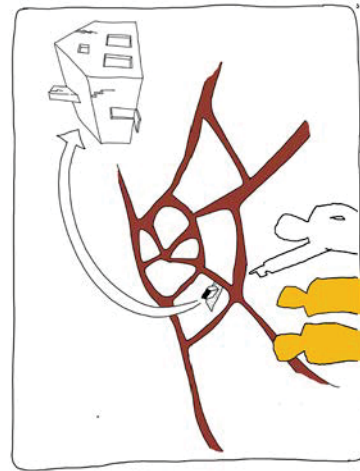
EEN EXPERTTEAM MAAKT IN 1 DAG EEN OPNAME.



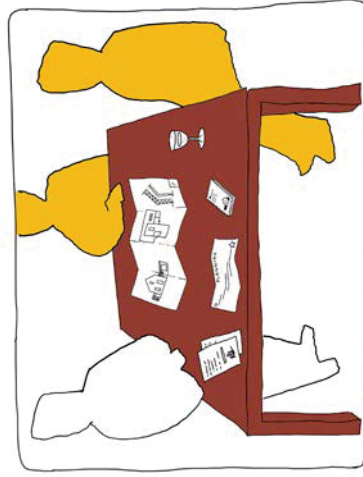
BEWONERS WORDEN AAN DE HAND VAN EEN BOUWSTENENHANDBOEK MEEGENOMEN DOOR EEN OMFAANKELIJK ADVISEUR OVER DE MOGELIJKE SCENARIO'S VOOR HET VERSTERKEN VAN DE WONING.



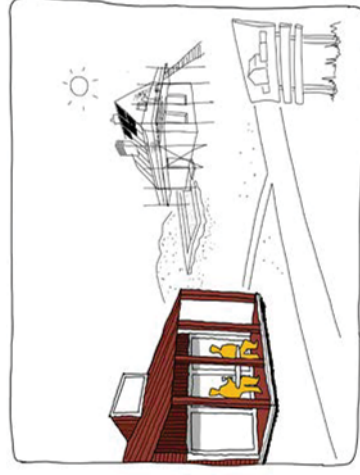
SAMEN MET DE BEWONERS WORDT ER EEN PLAN VAN AANPAKEN EEN PROGRAMMA VAN EISEN OPGESTELD.



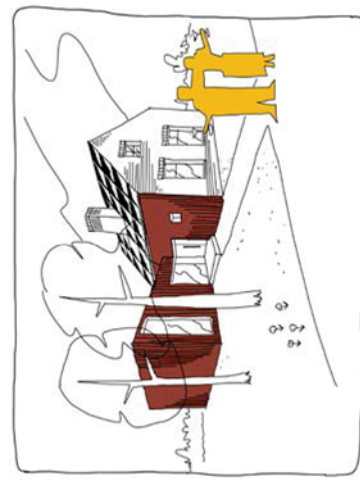
OOK DE KANSEN VOOR HET DORP EN DE KANSEN VOOR DE BEWONER OM BIJVOORBEELD TE VERHUIZEN WORDEN BESPROKEN.



HET PLAN WORDT UITGEWERKT EN BESPROKEN MET DE BEWONERS.

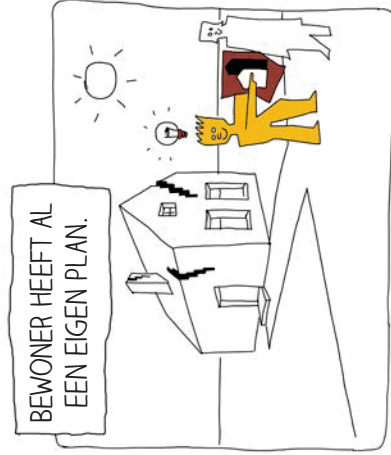


TIJDENS DE VERBUWING WONEN DE BEWONERS IN EEN VOLWAARDIGE WONING.

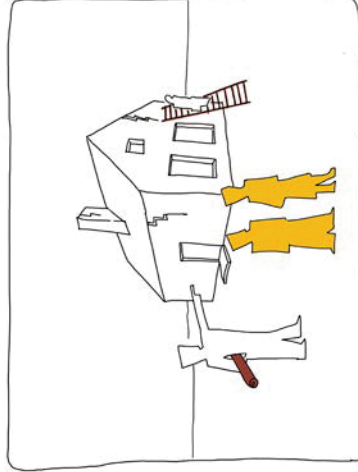


NIET ALLEEN IS DE WONING VERSTERKT MAAR OOK VERBETERD EN ZIJN DE BEWONERS BLIJ.

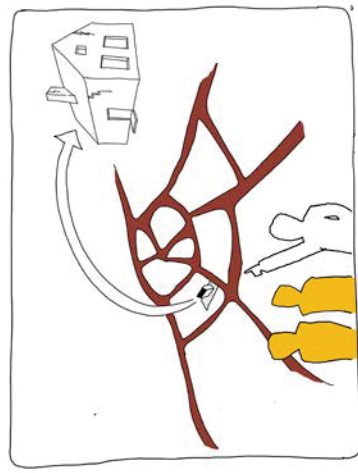
AAN DE SLAG MET EN VOOR DE BEWONER MET EEN EIGEN PLAN



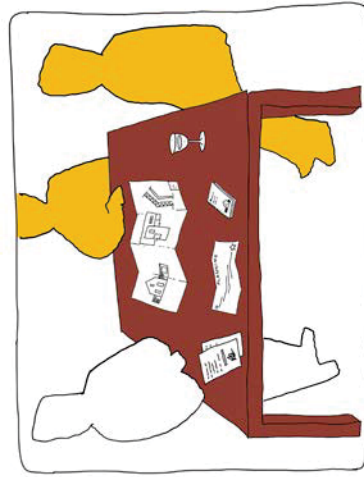
ER IS EEN GROTE ONZEKERHEID OVER DE VEILIGHEID EN DE WAARDE VAN DE WONINGEN VOOR DE INWOERERS VAN GRONINGEN.



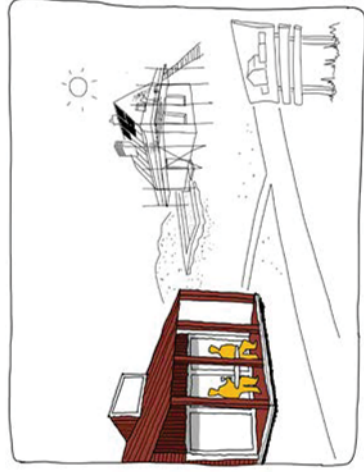
EEN EXPERTTEAM MAAKT IN 1 DAG EEN OPNAME.



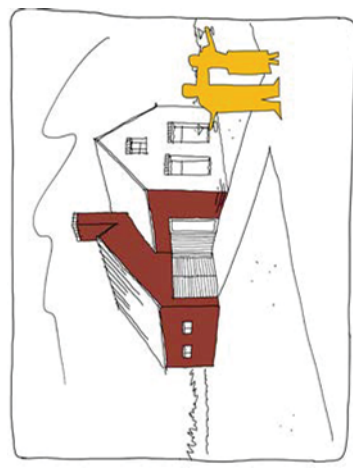
OOK DE KANSEN VOOR HET DORP EN DE KANSEN VOOR DE BEWONER OM BIJVOORBEELD TE VERHUZEN WORDEN BESPROKEN.



HET PLAN WORDT UITGEREKT EN BESPROKEN MET DE BEWONERS.



TIJDENS DE VERBOUWING WONEN DE BEWONERS IN EEN VOLWARDIGE WONING.



NIET ALLEEN IS DE WONING VERSTERKT MAAR OOK VERBETERD EN ZIJN DE BEWONERS BLIJ.

De Aanpak

Dit voorstel van een andere aanpak is een vertrekpunt en kan op ieder moment aangepast worden door bewoners en/of andere stakeholders. Het is een lerend proces. Waarbij iedereen van elkaar kan leren en afkijken maar altijd met een gemeenschappelijk doel:

We gaan aan de slag!

Bewoners, samen met dorpsgemeenschappen, gemeentes, provincie en rijksoverheid gaan bepalen wat er kan en gaat gebeuren in het Gronings aardbevingsgebied.

We stellen een werkwijze voor waarbij op drie niveaus concrete oplossingen/ontwerpen gemaakt worden; een versterking/herstel plan voor het individuele huis, een landschappelijk/stedenbouwkundige/economische visie voor het dorp waar het huis staat en we brengen in kaart wat dit op regionaal gebied kan betekenen. Bestaande regionale ontwikkelingsvisies en leefbaarheidsvisies voor dorpen in het gebied vormen vanzelfsprekend mede de onderlegger voor de te ontwikkelen dorpsvisies. In eerste instantie laten we monumenten, agrarische gebouwen en openbare gebouwen zoals kerken, zorggebouwen en scholen eerst buiten beschouwing aangezien die nu al een bijzondere eigen aanpak hebben.

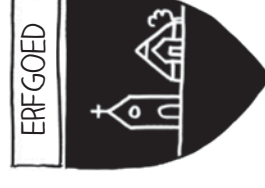
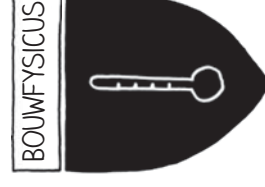
Er zijn bestaande alternatieve aanpakken in het gebied, van bewoners, gemeenten en NCG/CVW; deze kunnen voorlopig naast elkaar bestaan maar uiteindelijk moeten we gezamenlijk de beste weg zien te vinden en wel op korte termijn.

Alle bestaande kennis incorporeren we in ons plan van aanpak; bestaande inspecties, bestaande afspraken, bestaande kennis in oplossingen etc.

Met als doel dat er een aanpak ontwikkeld wordt waar de bewoners op kunnen rekenen, die bestuurders houvast geven en waarbij we gezamenlijk optrekken, bewoners met de verschillende vakdisciplines en de overheid. De vakdisciplines gaan we organiseren als vroegere gildes; een open gemeenschap van verschillende vakgroepen die voortkomen uit de regio met een buitengewone belangstelling en die kennis hebben van de hier gevraagde materie.

Niet per definitie één algemene aanpak, maar wel een inspirerende wijk/dorp specifieke aanpak waarbij bewoners/gemeentes altijd kunnen afwijken of andere keuzes kunnen maken. Ieder dorp is anders in karakter, stedenbouwkundig maar ook in organisatiekracht en sociale cohesie, al werkend en lerend van elkaar, dat wel.

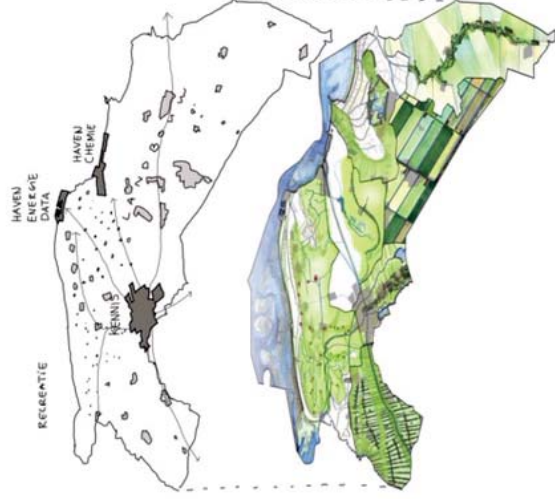
Ons doel is in eerste instantie deze werkwijze te testen in acht dorpen zodat iedere gemeente zijn eigen experiment heeft.



Wat gaan we doen De bewoners, hun huis, het dorp en de regio

1. We stellen een dorpsarchitect aan

Ieder dorp stelt een dorpsarchitect aan, dat hoeft niet een architect te zijn maar wel iemand die in staat is naar bewoners, gemeentebestuur, ambtenaren en adviseurs te luisteren, en richtingsvoorstellen op de agenda te zetten.

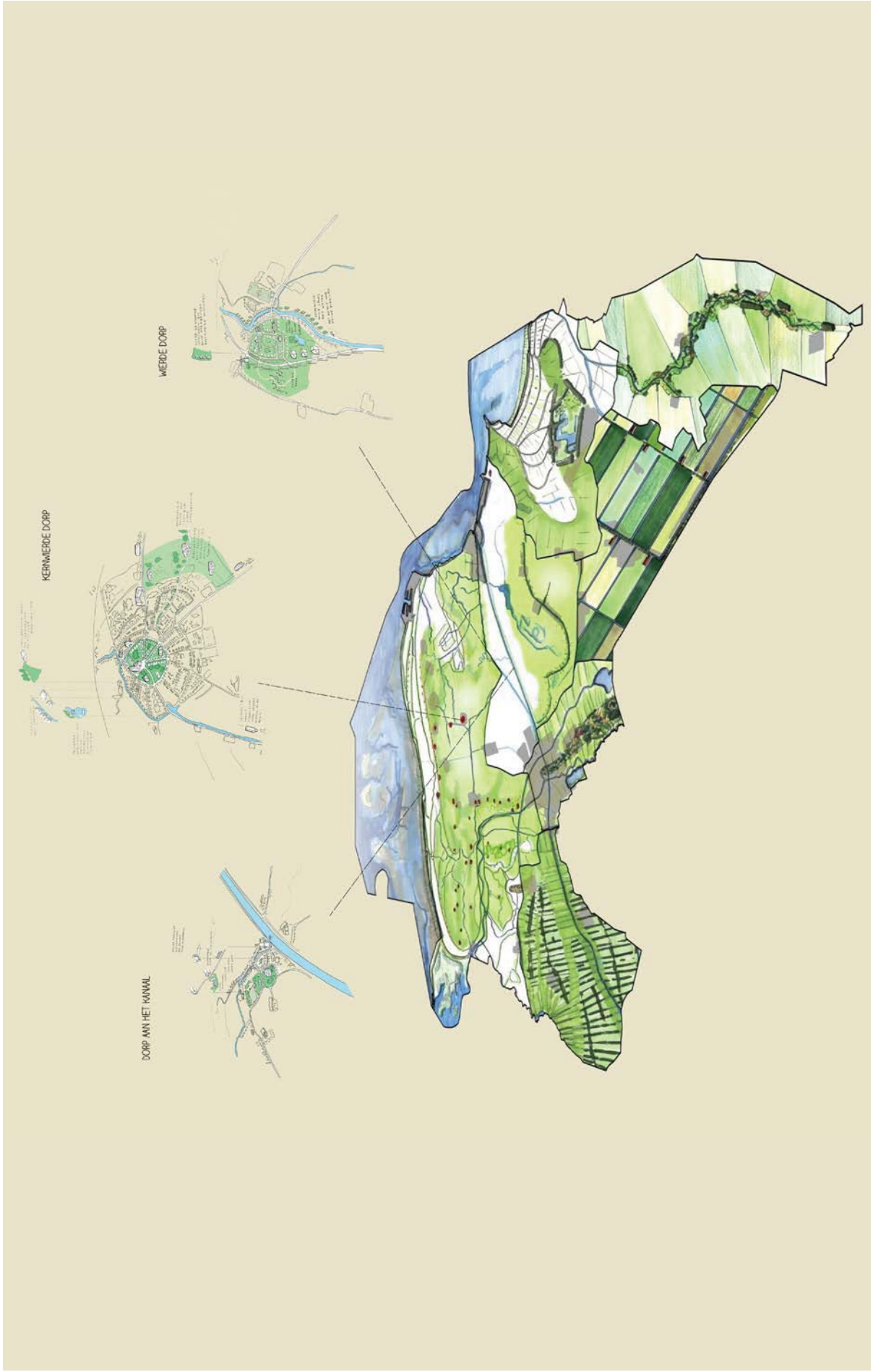


2. Onderzoek en inventarisatie van bestaande dorpsstructuur

- ontstaan oorspronkelijke structuur, grond, water, wegen, ontstaansgeschiedenis, tradities enz.
- latere uitbreidingen en bijzonderheden waar rekening mee gehouden moet worden
- positie t.o.v. bijzondere openbare ruimte, gebouwen etc.
- toetsen aan bestaande plannen gemeente
- toetsen aan leefbaarheidsplan provincie/regionale ontwikkeling provincie
- wensen bewoners/gemeente/regio vaststellen:
 - inrichting openbare ruimte dorp, voorzieningenniveau, school, winkels en zorg
 - versterken infrastructuur, verbindingen met omgeving
 - duurzame gemeenschappelijke energiewinning
 - economisch perspectief vaststellen financiële middelen

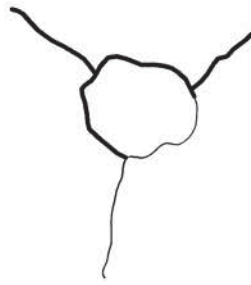
3. Opstellen van een toekomstbestendig dorpsplan/dorpsvisie

- versterken van karakteristieke structuur en karakter
- verbeteren van infrastructuur en verbindingen
- strategie voor leefbaarheid (voorzieningen, groei, krimp, veroudering etc.)
- aangeven welke onderdelen; openbare ruimte, buurten, straten en huizen niet bijdragen aan versterking van de structuur en het karakter en die in de toekomstige verandering herstructureren
- laten zien dat gemeenschappelijke voorzieningen ook rendement kunnen opleveren; boomkwekerij wordt park, windmolen structuur wordt nieuwe kerktoren ...
- vaststellen van de bijdrage van het nieuwe dorpsplan voor algemene regionale ontwikkeling



VERSCHILLENDE TYPEN GRONINGSE DORPEN

Bouwstenen voor de dorpen



1. VERSTERKEN RUIMTELIJKE DORPSSTRUCTUUR

2. TIJDELIJKE HUISVESTING

3. DIVERSITEIT TYPOLOGIEN

4. VOORZIENINGEN REGIO



BRINK



LINT



KRUIS



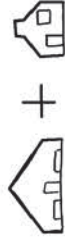
TINY HOUSES



WONEN IN LEEGSTANDE PANDEN



TOEVOEGEN LOS TIJDELIJK ELEMENT



SAMENVOEGEN BESTAANDE PANDEN



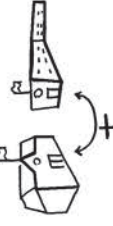
NIEUWE AARDBEVINGSBESTENDIGE TYPOLOGIE



TOEVOEGEN ELEMENTEN



VERWIJDEREN VOORZIENINGEN



CLUSTERING HUIDIGE VOORZIENINGEN

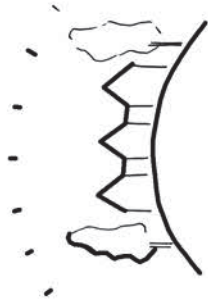


VERBINDING DOOR MOBILITEIT MET VOORZIENINGEN DORP VERDEROP

VOORBEELDEN VAN MOGELIJKE BOUWSTENEN OP DORPSNIVEAU



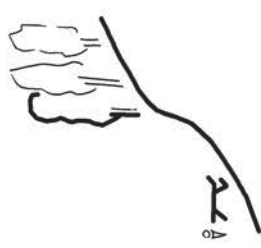
5. GROENWATER



6. MOOIE NIEUWE PLEKKEN



7. GEMEENSCHAPPELIJKE ENERGIE



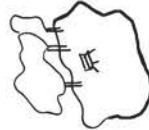
8. ROUTE RECREATIE



OPEN LANDSCHAP



LANN BEPLANTING



PARKJE



COLLECTIEVE MOESTUIN



DORPSHUIS



POP UP DORP



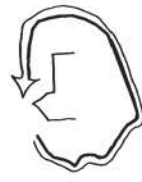
WINDMOLENS



COLLECTIEVE ZONNEPANELEN OP BOERDE RIJEN



BIOMASSA UIT LANDBOUW



RONDJE WANDELEN OM HET DORP



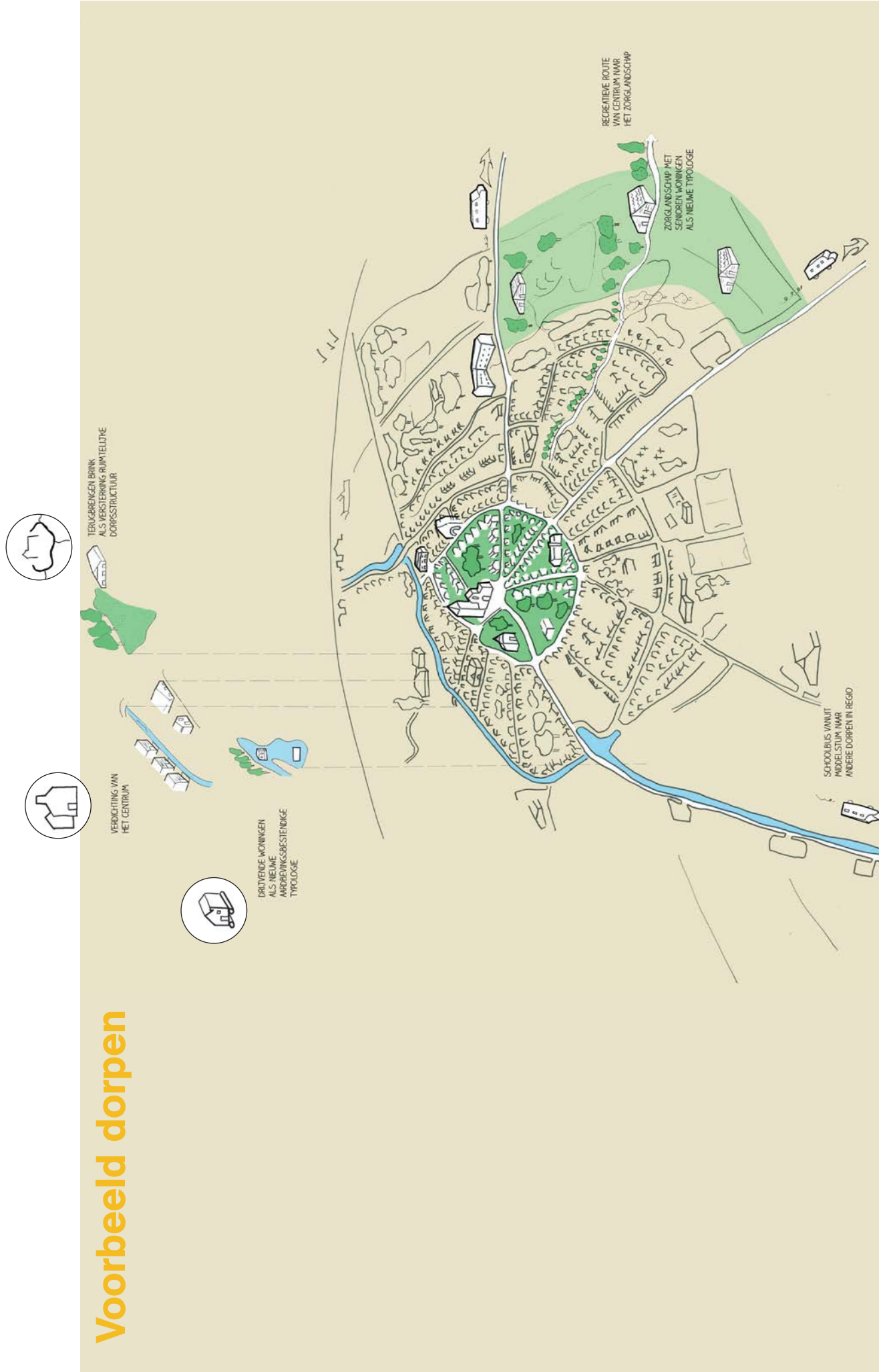
FIETSRROUTE NAAR DE ANDERE DORPEN



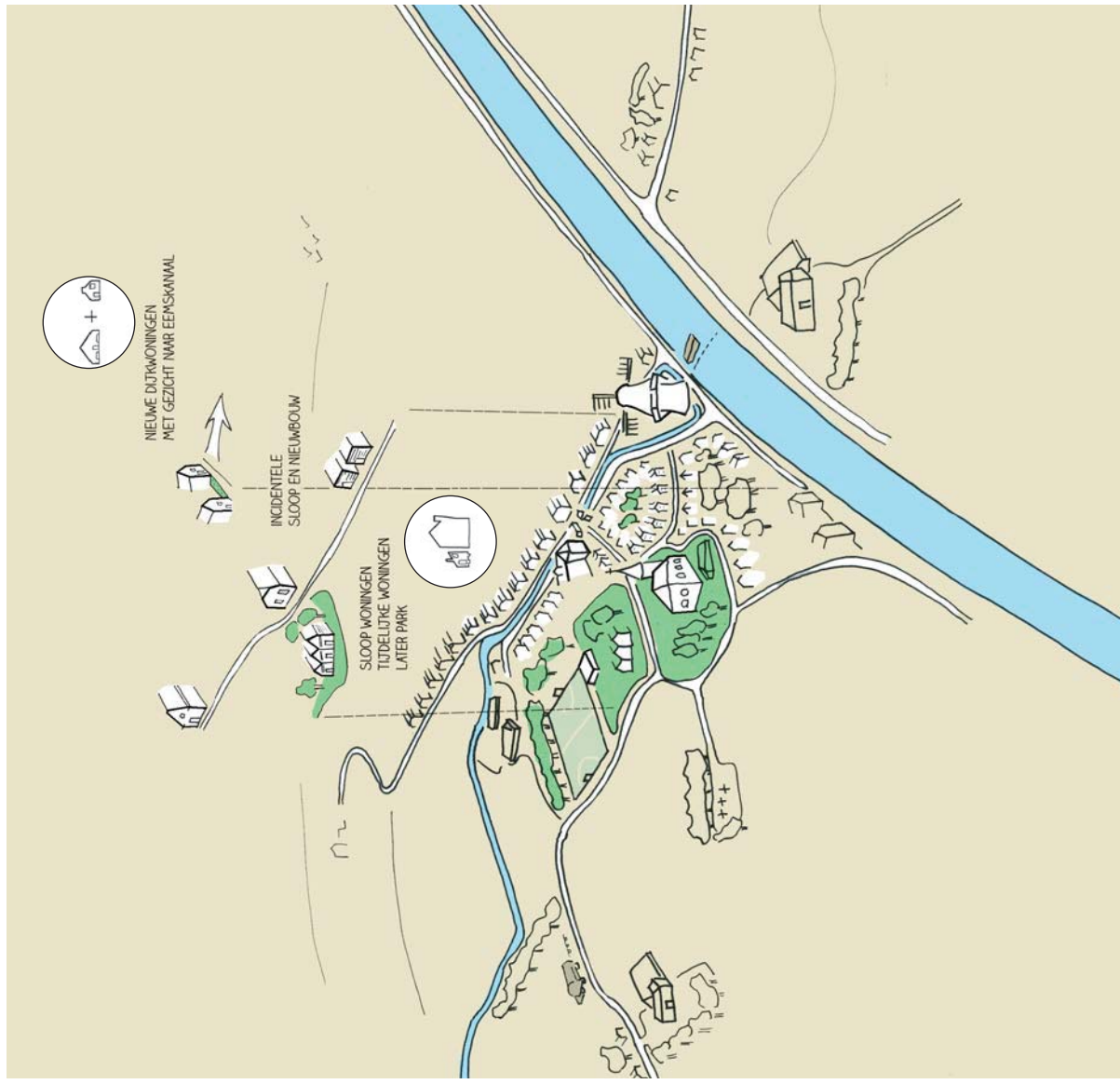
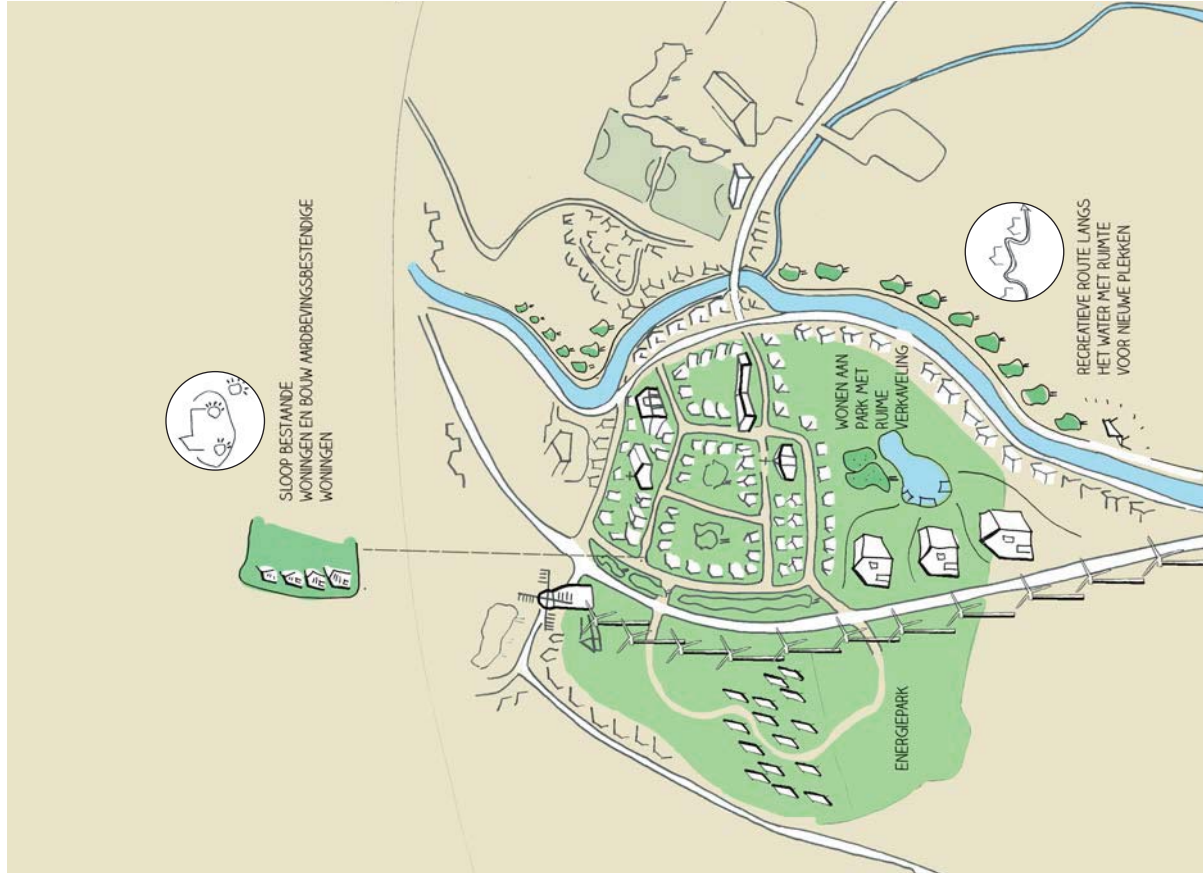
MOOIE PLEKKEN TOEVOEGEN

VOORBEELDEN VAN MOGELIJKE BOUWSTENEN OP DORPSNIVEAU

Voorbeeld dorpen



DORPSAANPAK GERICHT OP VERSTERKEN BESTAANDE DORPSSTRUCTUUR

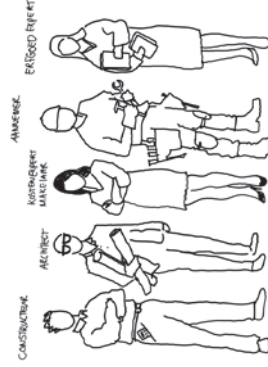


AFSTEMMING TUSSEN DORPEN ALS GEHEEL, BUURTEN, STRATEN EN INDIVIDU

Wat gaan we doen Met de bewoners en hun huis

1. Bouwbrigade komt bij de bewoner.

In eerste instantie komt de bouwbrigade langs onder regie van iemand uit de gildes met specifieke en allround deskundigheid van het herstel, versterking van het huis en die in staat is de partijen aan te sturen, te luisteren en uiteindelijk te beslissen. Ook een empathisch persoon die in staat is een vertrouwensrelatie met de bewoners aan te gaan, voor hen de eerste aanspreekbare persoon blijft, in het uiteindelijke proces tot en met de realisering. Iemand die staat voor zijn of haar afspraken met alle stakeholders. De Bouwbrigade bestaat uit verschillende personen uit de in de Gildes georganiseerde vakdisciplines. De Bouwbrigade beschikt over een gereedschapskoffer waarin de eerste voor de hand liggende gereedschappen liggen om het huis veilig te maken. Deze koffer wordt tijdens het werk aangevuld met ervaring. Wat zit er voorlopig in de gereedschapskoffer:



Het Bouwstenen boekje met informatie en

uitgangspunten:

- algemeen deel over plan van aanpak, richtlijnen, budgettering en verantwoordelijkheden
- informatie over het huis zelf
- informatie/wensen van bewoners
- informatie ncg/cvww
- bestaande catalogi van bouwkundige oplossingen voor versterking, verbeteringen en verduurzaming
- typologieën overzicht van huizen waar “standaard” oplossing voor onderzocht is
- positie huis in buurt/dorp

2. Vaststellen PvE:

- Bouwkundige en culturele waarde van het huis waarden
- karakteromschrijving huis op zijn locatie/dorp vaststellen
- schade vaststellen, herstel, versterken of sloop vaststellen of huis, schade past in bestaande catalogi van bouwkundige oplossingen en typologieën van het huis.
- vaststellen kansen voor verduurzaming huis/techniek
- mogelijk extra budget bewoner

3. Met bewoner keuze maken voor te volgen

scenario

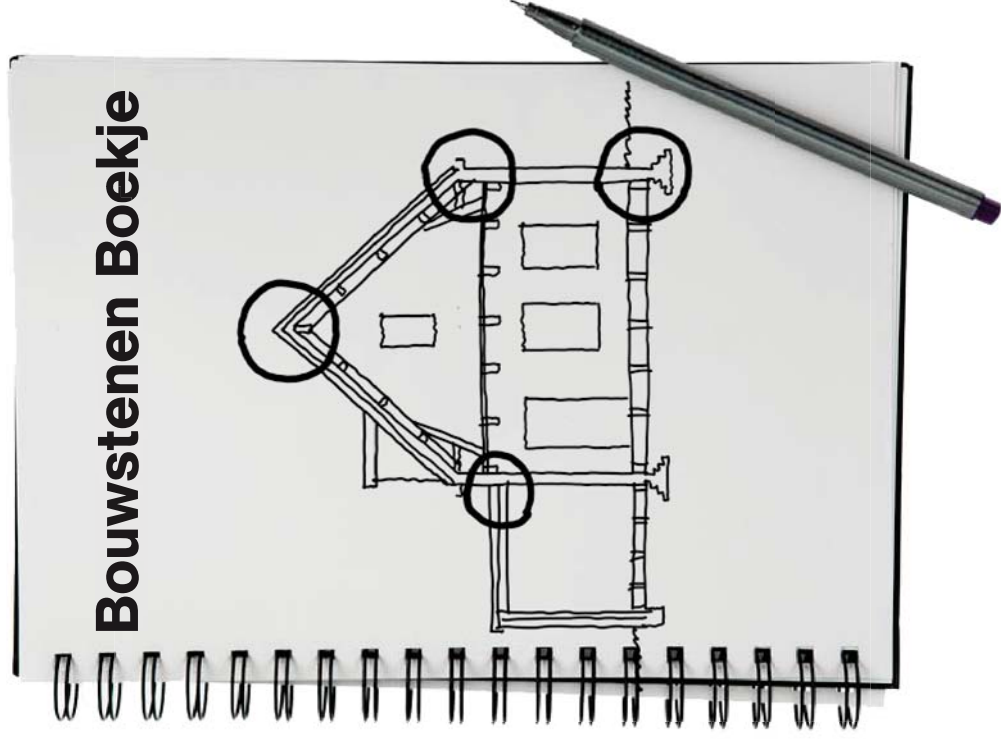
- herstel, versterken of sloop
- gevolgen bespreken; tijdelijk of voor altijd ergens anders wonen
- bestaande catalogi van bouwkundige oplossingen gebruiken en/of toevoegen van nieuwe detaillering en materiaalgebruik
- mogelijkheden/oplossingen voor versterking vaststellen
- wensen bewoners over verbetering/verduurzaming die bij de versterkingsmaatregelen werkzaamheden vastliggen
- extra wensen bewoners die het interieur/exterieur verbeteren

4. Te leveren product

- plan van aanpak herstel/verbetering/sloop
- kostenbegrotingen
- getekende voorstellen met details en materialisering
- tijdsplanning, start en oplevering
- tijdelijke huisvesting



Bouwstenen Boek Stap 1

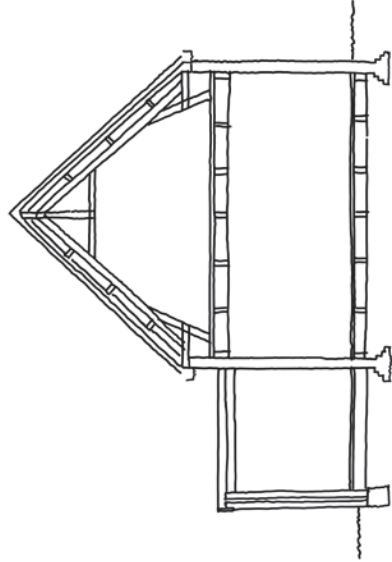


STAP 1: VASTSTELLEN PVE, "WILT U BLIJVEN OF VERHUZEN?"

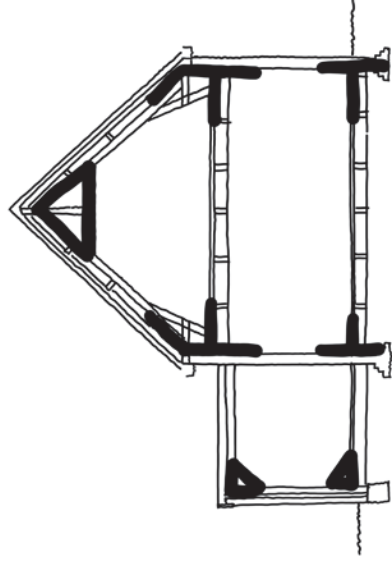


Bouwstenen Boek

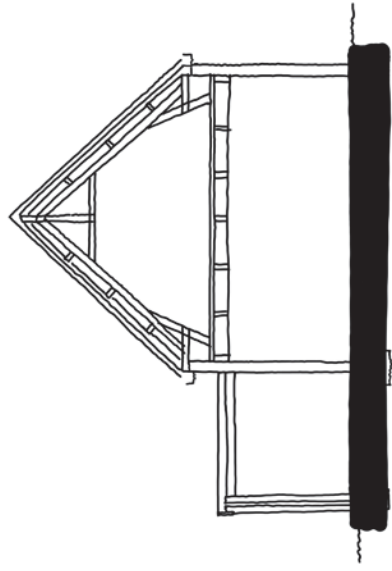
Stap 2



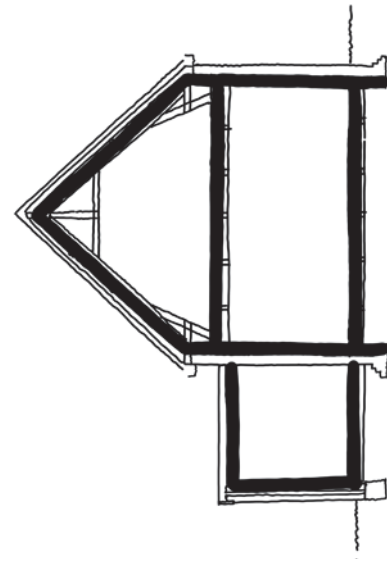
1. HUIDIGE SITUATIE



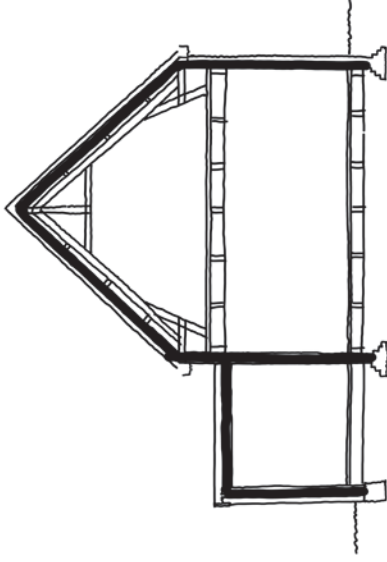
2. VERSTERKEN KNOOPPUNTEN



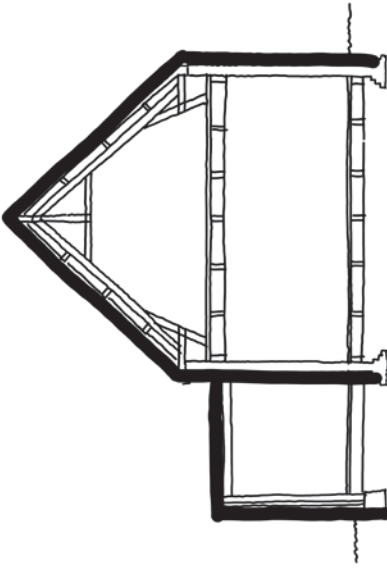
3. VERSTERKEN FUNDERING



4. VERSTERKEN VANUIT DE BINNENKANT



5. VERSTERKEN IN DE MUUR



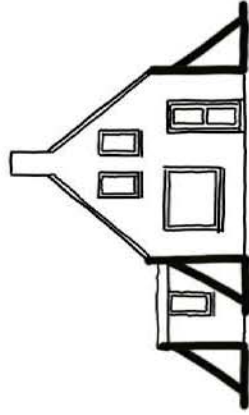
6. VERSTERKEN AAN DE BUITENKANT

STAP 2: SCENARIO HERSTEL

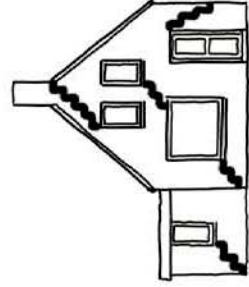


Bouwstenen Boek

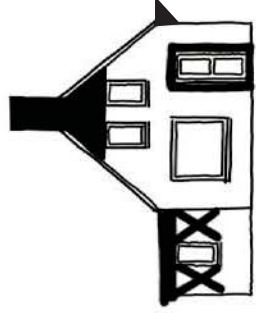
Stap 3



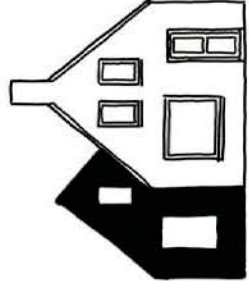
1. STUT



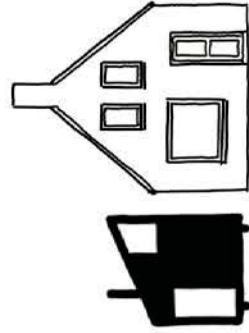
2. HERSTEL EN REPARER



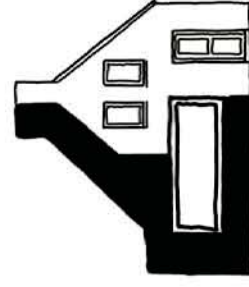
3. VERBETEREN ELEMENTEN



4. TOEVOEGEN ELEMENTEN



5. TOEVOEGEN LOS TIJDELIJK ELEMENT



6. GEDEELTELIJK SLOOP EN NIEUWBOUW



7. SLOOP EN NIEUWBOUW OP DEZELFDE LOCATIE



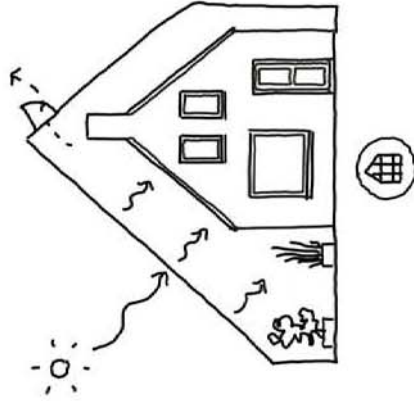
8. SLOOP EN NIEUWBOUW NAAR ELDERS IN HET DORP

STAP 3: SCENARIO'S HERSTEL, VERSTERKEN, SLOOP EN NIEUWBOUW

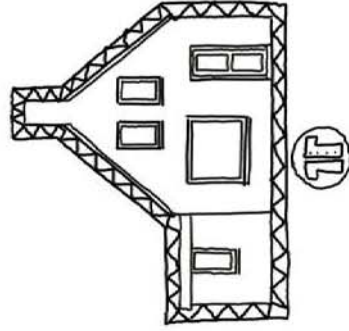


Bouwstenen Boek

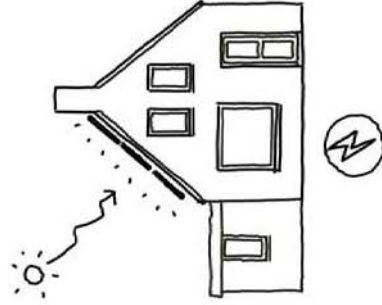
Stap 4



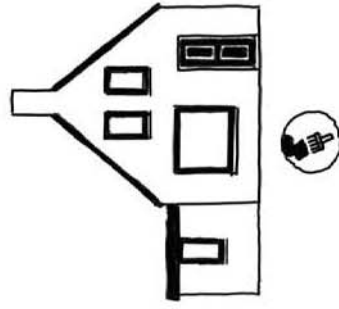
WINTERTUIN MAKEN



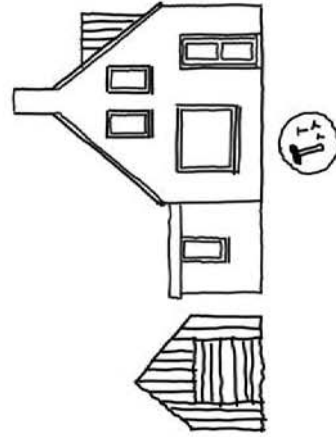
ISOLEREN



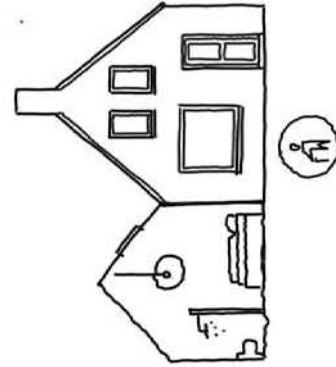
ZONNEPANELEN TOEVOEGEN



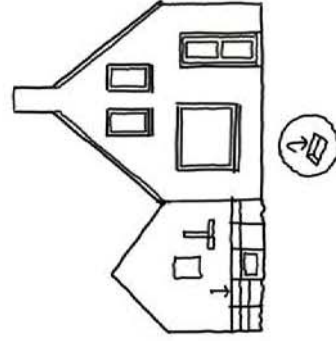
OPKNAPPEN



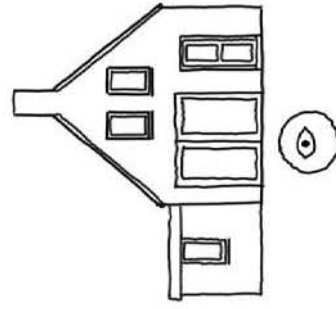
DOE-HET-ZELF



LEVENSLLOOPBESTENDIGE AANBOUW



EXTRA KEUKEN



EXTRA RAAM

STAP 4: VERBETEREN WONING

Panorama, een doorkijk





Hoe gaan we dit doen

A. Veiligheid en normering

Ieder huis in ons land moet voldoen aan de bouwverordening, maar in het aardbevingsgebied is daar de NPR bovenop gezet met extra rekenregels als gevolg van de aardbevingen; deze extra eisen zijn steeds aan verandering onderhevig en werkt verdragend in de aanpak tot nu toe. Niemand kan de veiligheid garanderen, zelfs niet als de gaswinning helemaal gestopt is. Maar verlaging van de gaswinning leidt volgens het StodM altijd tot een lager risico, maar in hoeverre de effecten van nu zullen uitblijven is onduidelijk.

Daarom zal de minister op basis van de samenhang tussen winning en opbrengst tegenover de veiligheid van mensen een helder werkzaam scenario moeten schetsen waarbij de maximale winning in de tijd gekoppeld wordt aan een werkbare veiligheidsnorm met een ondergrens die vaststaat en een bovengrens die afhankelijk is van verder onderzoek en ervaring.

Kennelijk zijn we niet in staat de statistisch gestelde veiligheid te garanderen. Maar we zijn wel in staat met de kennis van de bouwtraditie, ter plekke waar te nemen welke veiligheidsvoorzieningen sowieso uitgevoerd moeten en kunnen worden. De toekomst zal uitwijzen of dit genoeg was, te weinig of mogelijk zelfs teveel.

B. Vormen van samenwerkingsverbanden beroepsgroepen die het werk moeten doen

Niet langer allerlei verschillende bedrijven met uiteenlopende belangen en visies op de aanpak maar mensen die onderdeel zijn van een collectief bedrijf in een specifieke branche, nieuwe gildes, -architecten, aannemers, zzp-ers, loodgieters, adviesbureaus constructies, adviesbureaus klimaat en techniek, kostendeskundigen, schade-experts/taxateurs, maatschappelijk werk,

En waarom het beter is te werken met een collectief; Het collectief deelt, leert van elkaar en communiceert met één mond.

Kosten zijn transparant en op voorhand duidelijk. Bijna alle oude gildes weer in leven roepen maar eigenlijk zijn veel betrokken bedrijven nu ook al lid van een overkoepelende beroepsvereniging en kunnen daar nieuwe samenwerkingsverbanden opgericht worden specifiek voor werk in het aardbevingsgebied.

C. Koppelkansen met bestaande initiatieven

De lering uit lopende initiatieven zoals de plannen in Overschild, Krewerd en IABR Onderdendam worden zoveel mogelijk verwerkt in de bouwstenen. Tevens worden de partijen als NCG, CVB, Libau, Economic Board, Nieuwbouw innovatie regeling NAM, IABR, VNO-NCW, BNA en niet in de laatste plaats de kennis en inzet van overheden betrokken in deze aanpak. De precieze invulling hiervan dient nader uitgewerkt te worden.

D. Suggestie voor het vormen van een Groninger aardbevingscorporatie

De Groninger Aardbevingen Corporatie, de GAC.

Geef particulieren veiligheid en zekerheid! Zorg voor een plek waar je kan schuilen. Zorg voor financiële zekerheid. Bijvoorbeeld door alle 23.000 panden in een tijdelijke corporatie op te nemen en zo de eigenaren financieel te ontzorgen.

Zolang de overheid gaswinning als nationaal belang ziet en de winning doorgaat is het toch niet onlogisch dat zij de kwetsbare gebouwen in bevestigingsvoelige omgevingen onder haar hoede neemt?

Hypotheekverstrekkers en banken worden deelgenoot in de nieuwe corporatie.

Als de aardbevingen voorbij zijn of wanneer het huis is veilig gemaakt krijgen de eigenaren hun pand terug. De overheid is eigenaar van het onroerend goed en neemt het risico van alle mogelijke scenario's die zich kunnen ontwikkelen, maar die niemand kan voorspellen.

Dan kan ieder zelf beslissen of hij/zij in het gebied wil blijven wonen of wil vertrekken. Een "eigen" keuze voor iedereen. Je zit niet langer gevangen in het gebied maar kunt je eigen keuze maken. Er keert rust in het gebied en er is financiële zekerheid.

De veiligheid moet ondertussen wel gewaarborgd worden op de kortste termijn.

Hoe verder?

Pilot: aan de slag in 3 dorpen
 Wij stellen voor om in een pilot de hands-on werkmethoediek samen met de bewoners/inwoners voor minimaal 3 dorpen tegelijk te beproeven. Daarin is de betrokkenheid van de eigenaar, de kennisdeling en het leren van elkaars oplossingen het leidende principe. Op deze wijze werken we aan de bouwstenen handboeken voor zowel de begeleiding van de bewoner als ook voor de fysieke oplossingen voor de gebouwen en voor de dorpen.

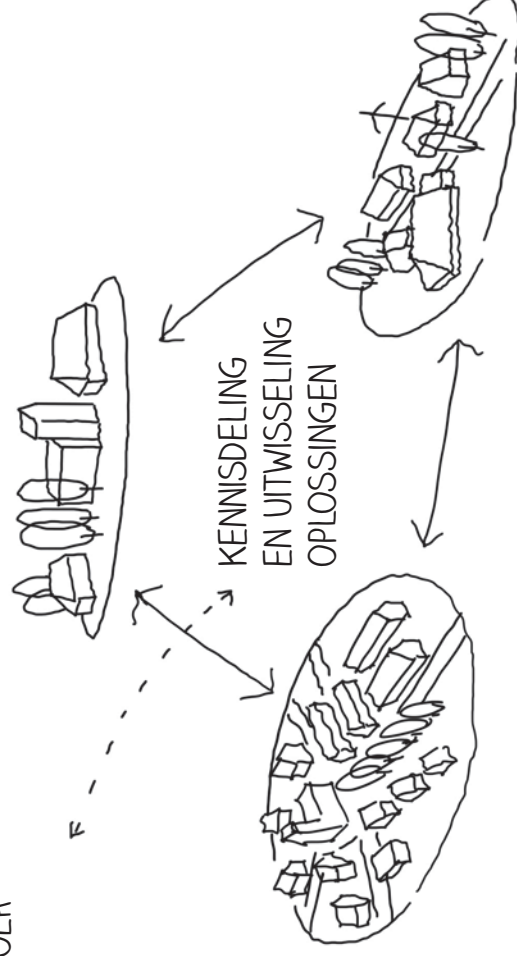
Ondanks de onduidelijkheid over de versterkingsopgave nu de gaskraan definitief wordt dichtgedraaid is een dorpsvernieuingsplan uiterst relevant. De opgaven zoals energietransitie, de krimp, werkgelegenheid en de Groningse identiteit worden daarin opgenomen. Op het moment dat er meer duidelijkheid is over de mate van versterking kunnen de oplossingen daarvoor volgens deze werkmethoediek worden opgenomen.

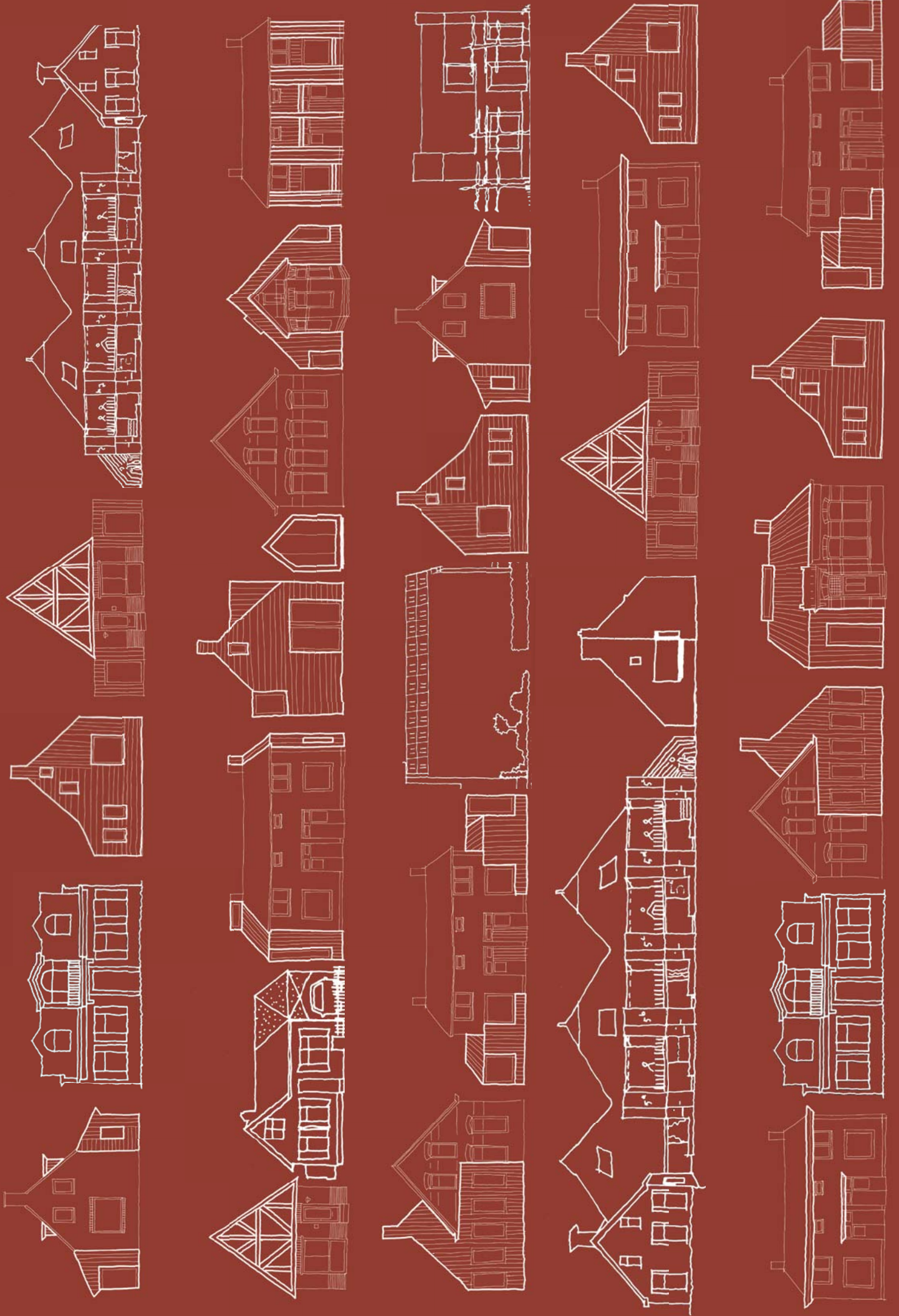
Stap 1 is het opzetten van een team bouwregisseurs, dorpsregiseur en regioregiseur aangevuld met expertteams binnen de verschillende gildes.

Stap 2 samen met 3 dorpen wordt een nieuw dorpsvernieuingsplan gemaakt (hierin vindt tevens afstemming plaats met de regio).

Stap 3 samen met pandeigenaren wordt een plan gemaakt voor de betreffende gebouwen (hierin vindt tevens afstemming plaats met het dorp).

KREWERD
 OVERSCHILD
 TEN BOER





Groningen sterker

Inzet van de nieuwe, gebiedsgerichte versterkingsaanpak van het Expertteam Versterken is dat niet alleen woningen en gebouwen, maar de regio als geheel sterker en met nieuw perspectief de toekomst in kan. Versterking moet meerwaarde creëren.

We steel en daarom een samenhangende aanpak voor op drie niveaus: woningen en gebouwen, dorp en wijk, en de regio als geheel. Daarbij benutten we waar mogelijk koppelkansen met maatschappelijke uitdagingen, zoals demografische ontwikkelingen, energietransitie en het creëren van nieuwe werkgelegenheid. Op die manier kunnen we op alle niveaus een 'plus' realiseren: bij de versterking (verduurzaming, levensloopbestendig maken en toevoegen van comfort aan woningen en gebouwen), bij de dorps- en wijkvernieuwing (openbare ruimte, afstemming in voorzieningen) en de regio als geheel: nieuw perspectief en élan.

In het hele proces zetten we de bewoner meer centraal. Door bij de versterking minder in te zetten op een lang proces van inspectie en engineering, maar meer te werken met praktische bouwbrigades met een goed gevulde 'gereedschapskist' (o.a. maatwerk op basis van gestandaardiseerde oplossingen), kunnen we bovendien sneller werken. Bewoners hebben hierdoor eerder duidelijkheid, waardoor deze aanpak voor hen ook veel minder belastend is.

De koppeling met de wijk- en dorpsvernieuwing is bovendien een impuls voor versterking van de sociale samenhang en het eigen karakter van dorp of wijk.

Juist de voorgestelde samenhang tussen versterking en de aanpak op dorps, wijk- en regioniveau draagt bij aan nieuw perspectief en herstel van vertrouwen, en leidt daarmee zowel tot maatschappelijk draagvlak als tot een hoger maatschappelijk en financieel rendement.

Versterkingsopgave en het kabinetsbesluit van 29 maart

Naar verwachting heeft het kabinetsbesluit om de gaswinning terug te brengen naar 0 impact op de omvang van de versterkingsopgave. Die impact wordt nu onderzocht.

- Als mocht blijken dat de versterkingsopgave veel kleiner uitvalt dan tot voor kort werd verwacht, dan is koppeling met wijk- en dorpsvernieuwing wellicht niet in alle gevallen opportuun. Maar daar waar sprake blijft van een versterkingsopgave van enige omvang, blijft het verstandig en gewenst bij de versterking een koppeling te leggen met de dorps-/wijkvernieuwing en de aanpak van andere maatschappelijke opgaven zoals beschreven in de Toekomstvisie. Juist als er door een kleinere versterkingsopgave minder koppelkansen zijn, is het gewenst de kansen die er zijn ook te benutten.
- Het zou echter ook kunnen dat blijkt dat sprake is van een *verschuiving van maatregelen* binnen de versterkingsopgave, zoals (veel) minder sloop-/nieuwbouw maar meer versterken. Dan blijft de koppeling met wijk- en dorpsvernieuwing en de Toekomstvisie zonder meer van kracht.

We willen hier echter niet vooruitlopen op de uitkomsten van dat onderzoek.

Financiën

De hier voorgestelde aanpak leidt drie op manieren tot een extra impuls resp. extra kosten.

- a. Allereerst door kosten als gevolg van de versterking, bijvoorbeeld herstel van kapotgereden straten en andere schade aan de openbare ruimte. Deze bedragen moeten per geval worden bekeken. Op dit moment betaalt een gemeente als Loppersum deze kosten zelf. Het valt echter ook te beargumenteren dat hier gewoon sprake is van gevolgschade, die dus ook door de NAM moet worden vergoed.
- b. Ten tweede door bij versterking of sloop/nieuwbouw 'extra kwaliteit' aan de woning toe te voegen. Dat kan bijvoorbeeld door duurzaamheidsmaatregelen of het levensloopbestendig maken van de woning. In de praktijk blijkt dat dit 10 tot 20% van de investeringskosten zijn. Gezien de grote aantallen woningen gaat dit voor de eerste tranche woningen (1467) om 45 tot 90 miljoen euro en voor de tweede tranche (1577) om circa eenzelfde bedrag.

Opgeteld bedragen de kosten voor 'de plus aan de woning' tussen de 90 en 180 miljoen euro, afhankelijk van het aantal te versterken (resp. sloop/nieuwbouw) woningen.

- c. Een derde element is de extra kwaliteit voor het gebied. Bij sloop/nieuwbouw is soms sprake van nieuwbouw op een andere plek. Deze kosten moeten ook per maatregel worden berekend. Gedacht moet worden aan een percentage van circa 20% van de investeringssom. In het rapport Groningen Groeit is hiervoor een onderbouwing gegeven.

Bij zowel punt b. als c. moet bedacht worden dat tegenover deze meerkosten staat, dat we op deze manier zorgen voor een woningvoorraad die veel meer toekomstbestendig is, zowel qua type woning, locatie, als voorzieningen in en aan de woning. Daarmee creëren we meerwaarde.

Naast een beter maatschappelijk en financieel rendement, is en blijft de belangrijkste legitimatie voor de 'plus' in de hier voorgestelde aanpak: compensatie voor de nadelige gevolgen van de gaswinning, die eenzijdig in Groningen terecht zijn gekomen.