

NEDERLAND,  
GRONINGEN,  
APPINGEDAM,  
OPWIERDE-ZUID:

# AARDGASVRIJ!



**STAD APPINGEDAM**  
sinds 1327

*in samenwerking met:*



Nationaal Coördinator Groningen



## Vooraf

Voor de gemeente Appingedam is Opwierde-Zuid met circa 500 woningen een wijk van formaat te noemen. Een wijk die in de loop van 2017 regionale en nationale bekendheid heeft gekregen. Opwierde-Zuid is immers de wijk waar de gevolgen van de gaswinning nadrukkelijk de 'woonkamer' binnendringen. Onder regie van Nationaal Coördinator Groningen is in 2016 gestart met de inspectie van woningen. Aansluitend zijn de woningen getoetst op het al dan niet aardbevingsbestendig zijn. Op 31 mei en 1 juni ontstond er voor inwoners, maar ook voor maatschappelijke partijen een nieuwe werkelijkheid: geen enkele woning voldeed aan de norm voor aardbevingsbestendig bouwen. Daarmee startte de voorbereiding van een versterkingsopgave met onvergetelijke impact.

Inmiddels wordt samen met bewoners / eigenaren en marktpartijen gewerkt aan planvorming. Onder bewoners / eigenaren leeft de sterke wens en behoefte om op termijn terug te keren naar een aardgasvrije wijk. Daar wordt in de huidige planvorming voor zowel de gemetselde als vliesgevelwoningen op ingezet én vanuit gegaan: deze trajecten met bijbehorende verwachtingen zijn onomkeerbaar.

Ruim één jaar na dato doen gemeente Appingedam, Nationaal Coördinator Groningen, Woongroep Marenland én wijkbewoners (na eerdere aanvragen bij het ministerie van Binnenlandse Zaken, overleggen met de Bouwagenda) een niet te negeren verzoek richting het Rijk: stel middelen beschikbaar voor het aardgasvrij maken van Opwierde-Zuid!!

### Ter herinnering

Op maandag 19 februari jl. bracht minister Ollongren een bezoek aan Opwierde-Zuid in Appingedam. Tijdens de rondgang door de wijk passeerde het gezelschap de pilot 'Versterking Vliesgevelwoningen', waar op dat moment aan versterking van de eerste blokken woningen werd gewerkt:

## Miljoenen uit Den Haag voor aardgasvrije wijken in vier Groningse gemeenten



Minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren in gesprek in Appingedam (Foto: Robert Pastoor/RTV Noord)



Wijken in Delfzijl, Appingedam, Loppersum en de stad Groningen komen in aanmerking om volledig gasloos en aardbevingsbestendig te worden. Dat heeft minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren maandag tijdens haar bezoek in Appingedam toegezegd.

*foto: website RTV Noord d.d. 19 februari 2018*

## 1. ALGEMENE INFORMATIE

Gemeente: Appingedam  
Wijk: Opwierde – Zuid



Aantal woningen in de wijk: 462  
Aantal utiliteitsgebouwen: 0

Aantal koopwoningen: 234  
Aantal huurwoningen: 228

Gebouwtypen: Geschakelde woningen  
Rijen variërend van vier tot acht woningen onder één kap  
297 woningen met volledig gemetselde gevels  
165 woningen met vliesgevels (voor en achter)

Aantal woningen binnen de aanvraag: 233 gemetselde woningen  
165 vliesgevelwoningen

Alternatieve voorzieningen: Individueel, per woning in de vorm van warmtepomp op lucht

Contactpersoon: [redacted] ([@appingedam.nl](mailto:[redacted]@appingedam.nl) / [redacted])



## 2. UITVOERINGSPLAN

Opwierde-Zuid is één van de prioritaire gebieden waar door Nationaal Coördinator Groningen is gestart met het inspecteren en engineeren van bouwwerken. Per juni 2017 bestonden er drie trajecten in de Opwierde-Zuid. Sloop/nieuwbouw voor 233 gemetselde woningen onder regie van Nationaal Coördinator Groningen en Woongroep Marenland, bouwkundige versterking voor 165 vlieswoningen onder regie van Nationaal Coördinator Groningen, bouwkundige versterking en verduurzaming vanuit de NAM/CVW-pilot 'H3V' voor 64 gemetselde woningen. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de 233 en 165 woningen.

### Vliesgevelwoningen

Na de uitvoering van een pilot bij dertig vliesgevelwoningen is gebleken dat in het traject van versterking onder regie van Nationaal Coördinator Groningen evidente knelpunten zijn ontstaan. Tijdens het bestuurlijk overleg tussen minister Wiebes en de aardbevingsregio is overeengekomen dat extra middelen beschikbaar worden gesteld vanuit het regiofonds. Door deze afspraak is het mogelijk geworden om voor de 165 vliesgevelwoningen onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een alternatief plan: versterken middels sloop/nieuwbouw. Vanzelfsprekend met een ruime ambitie op het gebied van energietransitie en verduurzaming. Hiertoe wordt voorliggende aanvraag ingediend. De planning van Nationaal Coördinator Groningen is erop gericht om in 2019 te starten met de sloop- en nieuwbouw-werkzaamheden. De inschatting is dat in de loop van 2020 de laatste woningen in Opwierde-Zuid van het gasnet worden gehaald.

### Gemetselde woningen

Deze ambitie was op een eerder moment al benoemd voor de 233 gemetselde woningen. Op het moment dat duidelijk werd dat de versterkingsmaatregelen ingrijpend én zeer kostbaar zouden zijn, heeft Woongroep Marenland als eigenaar van 163 van deze woningen aangeboden om samen met haar huurders en de eigenaren van de overige 70 woningen een plan voor sloop/nieuwbouw te ontwikkelen. Dit traject is dusdanig gevorderd dat inmiddels op objectniveau gewerkt wordt aan invulling van individuele woonwensen. Om de verduurzamingswens te realiseren wordt voorliggende aanvraag ingediend. De planning van aannemer Dijkstra Draisma is erop gericht om de uitvoering van de sloop- en nieuwbouw-werkzaamheden in 2018 te starten. De inschatting is dat in de loop van 2020 de laatste woningen in Opwierde-Zuid van het gasnet worden gehaald.

### Individuele alternatieve voorzieningen

Binnen de planvorming voor 398 woningen is de ambitie geformuleerd om de woningen te verduurzamen tot EPC=0, zonder gasaansluiting. Met de Bouwagenda en diverse marktpartijen is overleg gevoerd over de wijze waarop dit te doen. Door de ontwikkelaars wordt ingezet op het aanbrengen van voorzieningen per woning: een warmtepomp op lucht. Naast de individuele voorziening worden in Appingedam ook de mogelijkheden voor het realiseren van een collectieve voorziening onderzocht. Samen met de gemeente Delfzijl is een warmtenet in ontwikkeling. De verschillende tempi van de trajecten maakt dat voor de 398 woningen de keuze wordt gemaakt voor het aanbrengen van individuele voorzieningen.

### Collectieve alternatieve voorzieningen

In de gemeente Appingedam zijn wel initiatieven voor het realiseren van collectieve voorzieningen. Door een marktpartij is onlangs een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheid om Appingedam aan te sluiten op een regionaal warmtenet. Het uitvoeren van de quickscan komt voort uit het vaststellen van het ambitieuze duurzaamheidsbeleid van de gemeente Appingedam: in de raadsvergadering van juni 2017 werd de notitie 'Duurzaam duurt het langst' vastgesteld. De quickscan leert dat het realiseren van een warmtenet kansrijk is en veel winst oplevert: de nieuw te bouwen campus voor beroeps- en voortgezet onderwijs zou namelijk uit kunnen groeien tot één van de vijf meest duurzame onderwijsvoorzieningen van Nederland! De aansluiting van woonwijken in Appingedam maakt onderdeel uit van een vervolgoopdracht en past daarmee volledig binnen het gemeentelijk beleid. In onze duurzaamheidsambitie zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met onze lokale energiecoöperatie: Stadscoöperatie Eendracht.



### Betrokkenheid partijen en draagvlak

Met Woningcorporatie Woongroep Marenland heeft de gemeente Appingedam een grote aanjager getroffen in de ambitie om de woningvoorraad van Appingedam te verduurzamen. Daarnaast heeft Nationaal Coördinator Groningen in de vorm van het Meerjarenprogramma 'Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen' een stevige ambitie uitgesproken om verduurzaming en energietransitie te bewerkstelligen.

Tot slot kunnen we in voorliggende aanvraag niet om de bewoners van Opwierde-Zuid heen. De aardgaswinning uit het Groningenveld heeft zijn sporen nagelaten in de wijk: men heeft moeten strijden voor toekenning van schadevergoedingen. Men heeft overlast ondervonden door woninginspecties waarbij destructief onderzoek heeft plaatsgevonden. Maanden heeft men moeten wachten op de uitkomsten van toetsing van de woning aan de norm voor aardbevingsbestendig bouwen. Onzekerheid over het moment waarop men terugkeert naar een nieuwe, veilige woning bestaat nog steeds. En dat alles in de wetenschap dat de gaswinning nog enkele jaren doorgaat en dat onduidelijk is wanneer de effecten van gaswinning op de ondergrond zijn uitgewerkt. De pilot is op zijn plek in Opwierde-Zuid!

### Financiën

De meerkosten voor de bouw van woningen met EPC=0 en zonder aansluiting op het gasnet worden op basis van ervaringscijfers en input van marktpartijen geschat op 25.000 euro. Voor de 398 woningen die binnen de scope van voorliggende aanpak vallen, is vanuit de regeling waardevermeerdering bij versterking 7.000 euro per woning beschikbaar voor verduurzaming. Een aantal eigenaren zich bereid verklaard om de beschikbare Rijksmiddelen voor verduurzaming bij versterking (7.000 euro) als co-financiering in te zetten. Voor de dertig woningen uit de vliesgevelpilot geldt dat deze middelen reeds zijn ingezet en daarmee niet meer beschikbaar zijn. In onderstaande tabel is de financiële paragraaf samengevat. Alle bedragen zijn inclusief btw.

<b>Benodigd</b>	398 woningen	à	25.000,- per w. =	<b>9.950.000,-</b>	
<b>Beschikbaar</b>	368 woningen	à	7.000,- per w. =	<b>2.576.000,-</b>	-/-
<b>TOTAAL gevraagde Rijksbijdrage</b>				<b>7.374.000,-</b>	