

To: Forward Jan Kleine [5.1.2e@pau.nl]; [5.1.2e@provinciegroningen.nl]; [5.1.2e@provinciegroningen.nl]; [5.1.2e@2rc.nl]; [5.1.2e@2rc.nl]; David Inden ([5.1.2e@estheticon.nl]); [5.1.2e@estheticon.nl]; [5.1.2e]; [5.1.2e@ezstede bouw.nl]; [5.1.2e@ezstede bouw.nl]; Jan Kleine [5.1.2e@groningen.nl]
Cc: [5.1.2e]; [5.1.2e@live.nl]
From: [5.1.2e] - Bureau Pau
Sent: Wed 1/13/2016 3:57:56 PM
Subject: RE: Brainstorm Particuliere woningvoorraad
[Memo verkenning aanpak krimp in aardbeving versterkingsgebied.pdf](#)

Beste genodigden,

Ter voorbereiding van onze brainstorm van morgen nog even het volgende.

Het Gronings Gereedschap betreft drie opgaven in de koopsector: 1. woningonttrekking ofwel sloop; 2. rotte kiezen, waarbij soms sloop of onttrekking en soms behoud en verbetering het juiste medicijn zijn; en 3. woningverbetering, met nadruk op toekomstbestendig maken, aanpassen aan de vraag en energiezuinig maken van de woning. Ook in het aardbevingsgebied zullen woningonttrekking en sloop aan de orde zijn.

Hoewel niet alleen in het versterkingsgebied is er al redelijk wat ervaring opgedaan met verdunning (middels sloop, functieverandering en bijvoorbeeld samenvoegen). Niet alleen de NAM heeft financieel belang bij het verminderen van het aantal te versterken woningen. Het Gronings Gereedschap heeft aangetoond dat draagvlak is bij de partijen in de regio om een fonds op te richten voor krimploop. De methodiek van o.a. het WOG (Waardebehoud Onroerend Goed Oost-Groningen) wordt daarbij als uitgangspunt genomen. Bij het WOG zat naast gemeenten, provincie, woningcorporaties en de Rabobank ook VNO-NCW Noord aan tafel. Het ging daarbij tevens om waardevermeerdering van woningen in de omgeving bij het verbeteren om slopen van slechte woningen.

Onderstaande uit evaluatie WOG: Overzicht van ingrepen en rendement per ingreep Stichting WOG

	<i>Aantal keer toegepast</i>	<i>Percentage gereed</i>	<i>Gemiddelde proceskosten</i>	<i>Gemiddelde kosten ingreep</i>	<i>Gemiddelde waarde stijging</i>	<i>Rendement</i>
Verkoopbemiddeling	10	100%	€ 2.872	€ 2.872	€ 36.049	€ 33.177
Onderhoudsbemiddeling	19	68%	€ 3.830	€ 9.999	€ 35.164	€ 25.165
Sloopbemiddeling	2	50%	€ 1.277	€ 30.777	€ 27.425	-€ 3.352
Opkopen en slopen	4	25%	€ 5.106	€ 88.535	€ 46.913	-€ 41.622
Ruilen	3	0%	€ 6.383	€ 119.383	€ 31.667	-€ 87.716

Via het Gronings Gereedschap (www.groningsgereedschap.nl) wordt nu een transitiefonds opgezet welke in het tweede kwartaal van 2016 gereed moet komen.

Het Transitiefonds zal bestaan uit twee kamers:

1. een kamer met een fonds voor onttrekking van woningen en bij uitzondering voor investering in woningverbetering in de vorm van maatwerk;
2. een kamer met een revolverend fonds voor extra inzet op verbetering, verduurzaming en levensloopbestendig maken en voor financiële hulpmiddelen, zoals restschuld en maatwerk oplossingen.

Ingrepen in de particuliere woningvoorraad moeten problemen van leegstand en verpaupering oplossen en waarde toevoegen.

Voor opkopen en slopen en niet terugbouwen worden vaak bedragen van tussen de 50.000 en 100.000 euro genoemd. Dit lijkt realistisch, hoewel oplossingen soms goedkoper zijn, bijvoorbeeld als bewoners de naburige (lege) woning kopen en zelf slopen, etc.

Maatwerk dus.

Het doel van de brainstorm is om de kennis en kunde van ons selecte gezelschap uit te wisselen en tot bruikbare modellen te komen van de financiële (on-)mogelijkheden van verdunning/woningverbetering in het krimpende versterkingsgebied. Lastig punt misschien is dat de versterkingsopgave de eerste 5 – 10 jaar tevens een beslag legt op leegstaande woningen als tijdelijke of wisselwoning, zodat – naar verwachting – pas na afronding van de versterkingsopgave 5 – 10% van de woningen ‘op de markt’

komt. In die situatie moet een 'regionaal woonbedrijf' of transitiefonds tot aankoop en onttrekking van het lege vastgoed kunnen komen. Steeds zijn hier tegelijkertijd afwegingen van behoud, erfgoed, gebruik en dorpsgezicht en kosten en beperkingen aan de orde. Rotten kiezen zullen zoveel mogelijk tijdens de uitvoering van de versterkingsopgave moeten worden aangepakt: verbetering, door- of herbestemmen of slopen.

Denken jullie alvast even na aan welke modellen jullie het meest behoefte hebben? Dan kunnen we daarmee beginnen. Bijgaande memo is gebaseerd op "naar een regionaal woonbedrijf 25-12-2015" van [redacted] 5.1.2e . Ik verwacht dat we aan de hand hiervan de brainstorm mooi richting kunnen geven.

Tot zover, tot morgen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted] 5.1.2e



Bureau PAU Plan Advies Uitvoering

Westerkade 2
9718 AN Groningen
The Netherlands

T +31 [redacted] 5.1.2e
M [redacted] 5.1.2e
E [redacted] 5.1.2e @pau.nl
W www.pau.nl

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: Jan Kleine - Bureau Pau

Verzonden: maandag 7 december 2015 9:36

Aan: Jan Kleine - Bureau Pau; [redacted] 5.1.2e @provinciegroningen.nl; [redacted] 5.1.2e @2rc.nl; David Inden ([redacted] 5.1.2e @estheticon.nl); [redacted] 5.1.2e - Bureau Pau; [redacted] 5.1.2e ; [redacted] 5.1.2e @ezstatedebouw.nl; [redacted] 5.1.2e @groningen.nl

CC: [redacted] 5.1.2e

Onderwerp: Brainstorm Particuliere woningvoorraad

Tijd: donderdag 14 januari 2016 10:00-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.

Locatie: Vergaderkamer Bureau Pau

- Genodigden:
 - o [redacted] 5.1.2e (2RC)
 - o David Inden (Estheticon)
 - o [redacted] 5.1.2e (Provincie Groningen)
 - o [redacted] 5.1.2e (Bureau PAU)
 - o [redacted] 5.1.2e (Brondijk)
 - o Enno Zuidema (namens Transitiefonds)
 - o Jan Kleine (namens NCG)

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e | office management

Bureau PAU Plan Advies Uitvoering

342026

1407

