

Visie op lange termijn (10-15 jaren)

Groningen wil een stad zijn waar het voor iedereen goed wonen is. Dat is de centrale doelstelling van ons woonbeleid. We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', Stadgers die al hun hele leven in stad wonen en Stadgers die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben eigen wensen en behoeften. Daarom streven we in onze compacte stad naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We hebben daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten. Met een grotere focus op kwaliteit kunnen we het wonen in de stad ook echt naar ieders zin maken.

Voor de komende jaren verwachten we een aanhoudend sterke groei van de bevolking. Dit wordt ondersteund door diverse bevolkingsprognoses. [PM verwijzen naar onderzoeken KAW] In breder verband hebben we ook gekeken wat de verwachtingen voor de hele regio Groningen- Assen zijn. Daaruit blijkt dat de stad Groningen de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit zal blijven oefenen op de omliggende kernen en gemeenten. De trek naar de stad zal waarschijnlijk verder toenemen [PM onderzoek regio, concept gereed]. Gecombineerd met de toestroom van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers en de veranderende vraag van onze huidige bewoners betekent dit dat nieuwbouw nodig zal blijven om aan de vraag van (toekomstige) Stadgers te voldoen.

Bij de uitwerking van ons beleid focussen we ons op jongeren (o.a. transformatie kantoorpanden en Bouwjong), gezinnen (Meerstad, Reitdiep, maar ook in de stad), ouderen (langer zelfstandig wonen en nieuwe woonvormen). Daarnaast zijn thema's als verduurzaming en de betaalbaarheid & beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad van belang.

We willen dit enerzijds bereiken door ervoor te zorgen dat de bestaande woningvoorraad voortdurend wordt verbeterd/vernieuwd en anderzijds door jaarlijks gemiddeld 600 nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit aantal is exclusief jongerenhuisvesting. Voor jongerenhuisvesting staan de komende jaren nog flink wat eenheden in de planning (zie verderop).

Op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad hebben we de volgende ambities:

- Alle nieuwbouw in Groningen is vanaf 2017 energieneutraal.
- Binnen 5 jaar > 1.000 corporatiewoningen energieneutraal maken.
- We werken aan gebiedsgerichte verduurzaming van de voorraad (koppelen aan inzet corporaties).
- Jaarlijks 4.500 particuliere woningen verbeteren naar Label C of hoger m.b.v. Groningen Woont Slim.
- Realisatie geothermie en warmtenet, aansluiten 10.000 bestaande woningen op dit net.

Uiteraard maken we ook met de Groninger woningcorporaties afspraken over de verduurzaming van de woningvoorraad. Naast beperken van de CO₂ uitstoot doen we dit vooral om de woonlasten voor de mensen die op sociale huurwoningen zijn aangewezen ook in de toekomst in toom te kunnen houden. Met de corporaties maken we daarnaast afspraken over:

- nieuwbouw
- verkoop bestaand bezit (onder andere nodig voor realiseren verduurzaming en nieuwbouw)
- diverse onderwerpen zoals huisvesting kwetsbare personen, woonruimteverdeling, et cetera.

Bedreigingen van het programma door de aardbevingen

- In algemene zin geldt dat de doelstelling 'goed wonen naar ieders zin' direct wordt bedreigd door het risico op aardbevingen; afhankelijk van de mate waarin aardbevingen zich voltrekken zal het gevoel van onveiligheid toenemen.
- Ontwikkelaars en investeerders wachten af omdat onduidelijk is *of* schade wordt vergoed, *welke* schade wordt vergoed en *hoe* dit wordt geregeld.
- Mensen wachten met of gaan niet over op het kopen van een (bestaand) huis in het aardbevingsgebied.
- Daarmee kan de woningvraag van mensen in stad en regio niet altijd worden geëffectueerd en worden woonwensen niet vervuld.
- Er is tijd nodig voor onderzoek naar het preventief verstevigen van de bestaande woningvoorraad en aardbevingsbestendige nieuwbouw, hierdoor alleen al stagneren ontwikkelingen.
- Door bovenstaande hebben (gemeentelijke) grondexploitaties te kampen met dalende of op zijn minst uitgestelde inkomsten.
- Dit geldt ook voor de geprognosticeerde inkomsten m.b.t. de leges.
- In de regio is aangetoond dat er sprake is van dalende verkoopprijzen als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Deze reële schade kan escaleren naar grootschaliger imagoschade, ook voor de stad.
- Geplande investeringen in de verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad blijven uit vanwege onduidelijkheid over de gevolgen van de aardbevingen voor bv. het (niveau van) preventief versterken van de woningen. Corporaties dreigen hierdoor toegekende STEP-subsidies mis te lopen.
- Specifiek risico Meerstad: de grootste woningbouwlocatie van de stad Groningen ligt aan de oostkant van de stad, in het aardbevingsgebied. In potentie komt een groot deel van bovenstaande bedreigingen samen in dit gebied met alle gevolgen van dien.

Nieuwe opgaven door aardbevingen

In algemene zin geldt als belangrijkste nieuwe opgave dat we er voor moeten zorgen dat *mensen zich, ondanks het risico op aardbevingen, veilig voelen in hun eigen woning en woonomgeving*. Om dit te kunnen bereiken zullen er op korte en middellange termijn de nodige acties uitgevoerd moeten worden (zie schema verderop). Echter, om de gewenste inzet hiervoor te kunnen bepalen zullen op de korte termijn de onduidelijkheden die dit hele dossier met zich meebrengt moeten worden weggenomen. Daarbij gaat het vooral om de vraag hoe de risicocontouren voor de stad eruit zien en wat de gevolgen daarvan zijn voor de mate waarin en de wijze waarop de bestaande woningvoorraad preventief moet worden verstevigd.

In het verlengde van bovenstaande zijn de nieuwe opgaven voor de stad op hoofdlijnen:

- Zorgen voor **duidelijkheid** omtrent het risicoprofiel van de stad en daarbij behorende normen voor aardbevingsbestendig bouwen en preventief versterken.
- Zorgen voor **aardbevingsbestendige nieuwbouw** dat voldoet aan de tijdelijke NPR 9998 (en straks de definitieve norm).
- Het **verstevigen van de bestaande woningvoorraad**, afhankelijk van risicocontouren en normen, waarbij er uiteraard aandacht moet zijn voor diverse kwaliteitsaspecten (architectuur, maar ook monumentale waarden). Het betreft niet louter een bouwtechnische uitdaging.
- Opstellen van regelingen en goed systeem voor **schadeherstel** (door CVW of straks onder regie van NCG?) en **schadecompensatie**.
- Helder communiceren met de inwoners van de stad wat dit betekent voor hun woonsituatie en wat mensen zelf kunnen bijdragen aan **veilig wonen in de stad**.

Mogelijkheden tot versnellen / kansen voor het programma Wonen

Aan de hand van bovenstaande nieuwe opgaven voor de stad is hieronder aangegeven hoe de aardbevingsproblematiek kan worden gekoppeld aan het bestaande Programma Wonen. Uitgangspunten daarbij zijn:

- veiligheid, zonder (extra) zorgen voor de inwoners: heldere en toereikende regelgeving, soepele processen, meedenkende en meewerkende partijen, et cetera
- keuzevrijheid: van particulieren, ontwikkelaars, corporaties m.b.t. wijze van herstel / versteviging / nieuwbouw, inzet beschikbare middelen voor alternatieve keuzes, et cetera
- ambitie als leidende principes voor nieuwe aanpak: het herstel van vertrouwen kan worden versneld als er daadwerkelijk toegevoegde waarde wordt gecreëerd in het gebied.

Preventief verstevigen van de bestaande woningvoorraad

Groningen heeft relatief veel oudere woningen; 26% is van voor 1945. In vergelijkbare gemeenten (150-250 duizend inwoners) ligt dit percentage lager (grotfweg 20%). Daarnaast heeft Groningen een hoog aandeel gestapelde woningen (bijna 60%) in vergelijking met andere vergelijkbare gemeenten (35%). Een groot deel daarvan is gelegen in de oostelijke wijken van de stad (o.a. Oosterparkwijk, Korrewegwijk, Lewenborg en Beijum). Het gaat daarbij om corporatief bezit, maar ook (deels) uitgepode complexen en beneden-/bovenwoningen in particulier bezit. De laatste categorie bestaat veelal uit (slapende) VvE's. Dit kan een eventueel noodzakelijke verstevigingsaanpak bemoeilijken.

Er is nog nagenoeg niets bekend over de kosten die gepaard gaan met het verstevigen van de bestaande woningvoorraad. Het rapport "Technische Impact Analyse NPR 9998:2015" van Van Rossum geeft een eerste zeer globale indicatie van de verstevigingsopgave voor stad en regio en de benodigde capaciteit daarvoor. Het gaat daarbij mogelijk om ruim 150.000 woningen, met kosten die oplopen tot € 200.000 per woning (!). Om het voor de stad specifiek te maken zal dus eerst verder onderzoek moeten worden uitgevoerd. Het voorstel is om eerst aan de hand van een aantal exemplarische gebouwen (hoogbouw, beneden/bovenwoning, grondgebonden) een analyse te maken o.b.v. waarvan een globale kostenindicatie kan worden opgesteld. Daarbij moet niet alleen worden gekeken naar de diverse woningtypologieën, maar ook naar de verschillende bouwperiodes waarin de woningen zijn gebouwd.

Woningtype per stadsdeel (per 1-6-2015) - categorieën 'overig' is niet afgebeeld

wijk	2/1 kap	Benedenw.	Bovenw.	Flat	KVH	Rijwon.	Studio	Vrijst.	Totaal
Centrum	10	795	2.357	4.071	1.010	1.547	365	29	10.306
Helpman e.o.	369	517	740	4.679	229	2.109		575	9.225
Hoogkerk e.o.	1.294	13	30	460	7	2.308		610	4.736
Meerdorpen	165	5	5	16		36		215	445
Nieuw-West	631	1	65	3.066	159	2.704		385	7.013
Noorddijk e.o.	702	116	212	1.603	25	4.222		412	7.297
Noordoost	599	273	349	1.679	33	4.125		368	7.438
Noordwest	189	239	252	5.443	244	2.431		50	8.851
Oosterparkwijk	61	925	1.418	2.369	235	1.337		7	6.356
Oud-Noord	20	1.848	2.227	3.081	717	1.293	204	16	9.419
Oud-West	37	1.260	1.523	1.548	650	1.820		18	6.863
Oud-Zuid	76	1.449	1.810	3.973	908	1.603		36	9.940
Zuidoost		38	47	545	6	82		122	846
Zuidwest	421	58	88	3.376	35	1.195		387	5.560
Totaal	4.574	7.537	11.123	35.909	4258	26812	569	3230	94.295

Bouwperiode zelfstandige woningen gemeente Groningen (per 1-1-2014)

Voor 1920	10.039
1920-1944	13.080
1945-1959	8.325
1960-1969	11.760
1970-1979	11.995
1980-1989	13.070
1990-1999	8.687
2000-2009	7.524
Vanaf 2010	3.411
Totaal	87.891

Tegelijkertijd kan dan de aanpak voor de verstevigingsoperatie worden uitgewerkt, naar analogie van de (particuliere) woningverbetering die in de tijden van de stads- en dorpsvernieuwing werden uitgevoerd. Hierbij doet zich nadrukkelijk een kans voor: we willen in brede zin onze woningvoorraad toekomstbestendig maken en niet alleen de focus leggen op het veiligheidsaspect. Daarom gaan we verstevigen combineren met verduurzamen en maatregelen om langer zelfstandig te wonen. Hiermee kunnen onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en ouderenhuisvesting worden versneld. Belangrijk daarbij is (uiteraard) de keuzevrijheid van inwoners, huiseigenaren en andere vastgoedbezitters.

[PM koppeling aan andere programma's Energiesprong / Stroomversnelling / etc.]

Insteek is daarom om uiteindelijk per woning (/complex/bouwblok) te bekijken wat er nodig is voor het verstevigen van de woning en dit, indien gewenst, te combineren met een advies aan de eigenaar over mogelijke verduurzamen (tot NoM) en levensloopbestendig maken van de woning (ook met het oog op toekomstige Wmo-uitgaven). De stad Groningen heeft in de jaren '90 ruime ervaring opgedaan met dergelijke particuliere woningverbeteringstrajecten (o.a. Kop Indische Buurt, Celebesstraat e.o., Oosterpoort).

PM uitwerken prioriteitstelling en verstevigingsprogramma:

- Bij (het onderzoek naar) de verstevigingsopgave allereerst de focus leggen op de meest risicovolle panden: het gaat daarbij vooral om de appartementengebouwen in het oosten van de stad. Zoals uit de impactanalyse van Van Rossum blijkt is hierover nog weinig bekend en vormen deze gebouwen veruit het grootste risico. Zelfs zo groot dat mogelijk verplaatsen van bewoners noodzakelijk is.
- O.b.v. analyse afweging maken per pand / blok / complex; in hoeverre verhouden de voorgestelde maatregelen zich (financieel, programmatisch, etc) tot het doel en de levensduur van de woning? Als investering veel duurder is dan boekwaarde / toekomstperspectief van de woning(en) kan sloop en nieuwbouw aantrekkelijker zijn. Ook hierbij staat keuzevrijheid van eigenaar centraal.
- Op basis daarvan verstevigingsprogramma opzetten. Elementen daarin: niveaus van versteviging, alternatieve huisvesting tijdens werkzaamheden (indien nodig), bekostiging daarvan, etc.

Schadeherstel en -compensatie

In de stad zijn inmiddels meer dan 4.500 schademeldingen geregistreerd. De NAM vergoedt de door aardbevingen ontstane schade en het herstel ervan wordt georganiseerd door het Centrum Veilig Wonen.

Insteek: [PM uitwerken]

- soepel lopend proces organiseren
- aanpak ontwikkelen waarbij particulieren zelf een nulmeting doen (die dan ook door de NAM wordt geaccepteerd) om snelle toekenning (toekomstige) schade te kunnen organiseren

- waardevermeerderingsregeling zoals in de regio ook voor schades in de stad van toepassing verklaren (€ 4.000 subsidie indien toegekende schade groter is dan € 1.000)

Compensatie overig geleden schade,

Insteek:

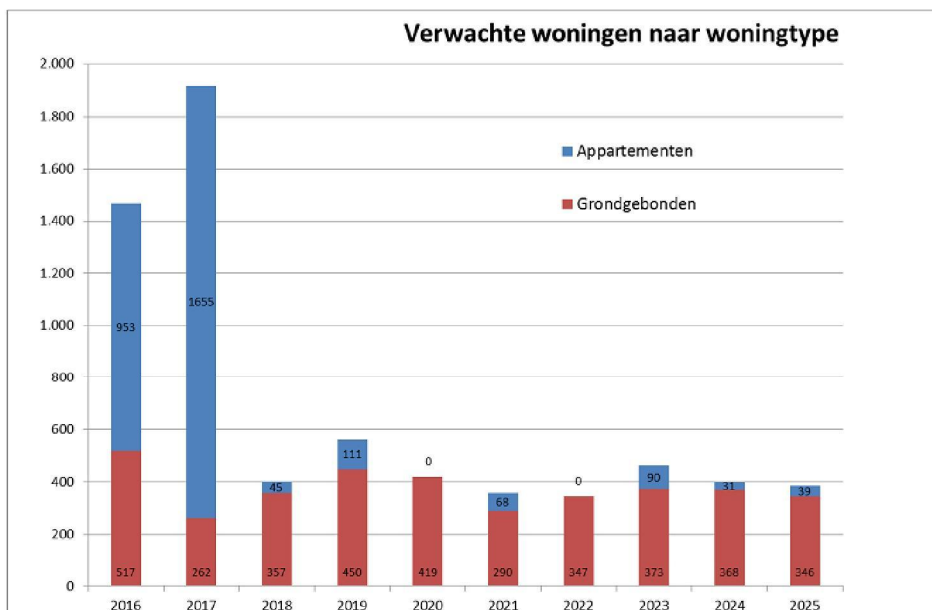
- Als uit de door de NCG op te stellen woningmarktmonitor blijkt dat ook in (delen van) de stad sprake is van waardevermindering zal de daarvoor in de regio ingestelde regeling ook voor de stad moeten gelden.
- Op dit moment lijken er geen negatieve effecten op onze grondexploitaties te zijn. Nader onderzoek hiernaar is wel verstandig (bv. Meerstad).
- [PM hoe hierover communiceren? / imago]

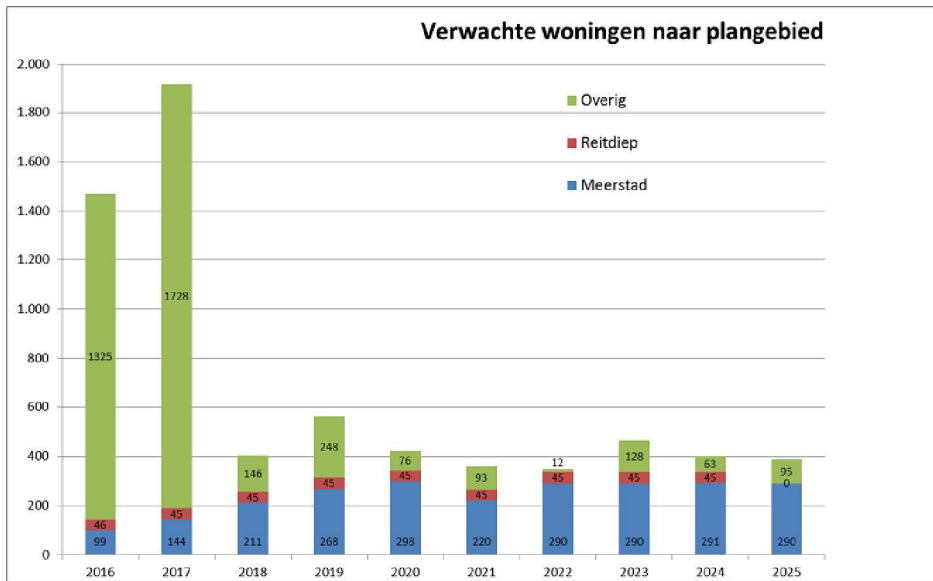
Aardbevingsbestendige nieuwbouw

Op dit moment geldt voor de stad Groningen een 'open einde' regeling voor de meerkosten die gepaard gaan met het aardbevingsbestendig bouwen van nieuwe woningen. In onderstaande overzichten is de verwachte nieuwbouw voor de stad in de periode tot 2025 aangegeven [PM lijst wordt nog geactualiseerd, zit nog wat ruis in, m.n. jongerenhuisvesting in de komende jaren].

Insteek:

- z.s.m. helderheid over definitieve bouwnormen
- op basis daarvan als stad strategie bepalen: wat is, gezien de definitieve normen slim om te doen? Reitdiep versnellen? Deel programma Meerstad overhevelen naar Suikerunieterrein? De Held III?
- soepel proces van toekenning meerkosten voor nieuwbouw die al in procedure is
- aanhaken bij 'Slimmer Ontwerpen Regeling' en 'Redelijke Meerkosten regeling' NAM voor resterende nieuwbouw o.b.v. bovenstaande planning [PM op kosten zetten t.b.v. Meerjaren Programma?]
- eigen organisatie opleiden t.b.v. kennisontwikkeling algemeen en toetsing bouwaanvragen (VTH)
- aardbevingsbestendig bouwen als aanleiding om energieneutrale woningbouw te versnellen, per 2016 alle nieuwbouw energieneutraal (en gasloos)
- hiervoor stimuleringsregeling opzetten (€ 10.000 à € 15.000 per woning), Groningen sorteert voor op energieneutrale woningbouw in 2020 (zoals Rijk en Europa wil), opschalen begint in Groningen!





Uitwerking in organisatie

PM – hoort dat in dit deel of is er een overkoepelend programma voor de organisatie?

Centrale doelstelling: Goed en veilig wonen naar ieders zin.			
doelen	inspanningen	middelen	tijd
1. We willen dat mensen in de stad weten waar ze aan toe zijn en dat er volstrekte duidelijkheid is over alle regelingen en procedures. Inwoners moeten zich veilig voelen in hun eigen woning, zonder zorgen over (gevolgen van) aardbevingen.	a. duidelijkheid verschaffen over risicocontouren en normen	Rijk / NCG	2016
	b. opzetten databank met relevante informatie voor stakeholders		2016
	c. programma 'Wat kun je zelf doen?' opzetten (b.v. kasten vastzetten, stalen gasleidingen controleren, etc.)	€ 200.000	2016
	d.		
	e.		
6. We willen een toekomstbestendige woningvoorraad realiseren die bestand is tegen de voorspelde aardbevingen: verstevigen combineren met verduurzamen en maatregelen om langer zelfstandig te wonen.	a. analyse bestaande woningvoorraad a.d.h.v. exemplarische gebouwen (hoogbouw, gestapeld en grondgebonden van diverse bouwperioden), verstevigingsprogramma op kosten zetten o.b.v. kengetallen en risicoprofielen		z.s.m.
	b. opzetten projectorganisatie (particuliere) woningversteviging		2016
	c. risicoanalyse opstellen o.b.v. in 2015 vast te stellen contouren, prioriteiten stellen voor (onderzoek naar) preventief verstevigen		2016
	d. te verstevigen voorraad per woning in kaart brengen: methode voor preventief verstevigen bepalen, in overleg met eigenaar combineren met advies voor verduurzaming en 'zorgproof' maken woning		vanaf 2016
	e. programma voor VvE's opstellen: slapende VvE's activeren (m.b.v.		vanaf

	f. bestaande subsidieregeling)		2016
11.	g. opzetten aanpak woningversteviging; prioriteitstelling, etc.		2016
12.	h.		
13.	i.		
14. We willen dat schade als gevolg van aardbevingen op een snelle en adequate manier wordt hersteld, gecombineerd met verduurzaming van de betreffende woningen. Ook immateriële schade moet worden vergoed.	a. instellen waardevermeerderingsregeling voor verduurzaming bij schadeherstel (in lijn met regionale regeling: € 4.000 subsidie bij > € 1.000 schade)		vanaf 2016
15.	b. kwalitatieve nulmeting (bijvoorbeeld een app voor particulieren) ontwikkelen en uitrollen, moet proces van (aanvragen voor) schadeherstel versnellen	€ 500.000	2016
16.	c. compensatieregeling waardevermindering opstellen		
17.	d. onderzoek effecten op grondexploitaties (koppelen aan woningmarktmonitor NCG)		
18.	e.		
19. We willen dat alle nieuwbouwwoningen vanaf 2016 niet alleen aardbevingsbestendig zijn, maar ook energieneutraal. Groningen moet een internationale koploper worden op dit gebied.	a. organisatie van vergoedingen meerkosten aardbevingsbestendig bouwen o.b.v. NPR 9998 (NAM > NCG)		2016
	b. energieneutraal bouwen versnellen (invoering per 2016) door stimuleringsregeling (bijv. bijdrage € 10.000 / € 15.000 per woning)	€ 10.000.000 p. jaar tot 2020	vanaf 2016
	c. o.b.v. definitieve normen onderzoeken of herijking stedelijk woningbouwprogramma wenselijk is en meerwaarde heeft		
	d. mogelijk alternatieve projecten versnellen (Reitdiep / Suikerunie)		
	e.		

