

datum 15 juli 2015

versie 03

auteur 5.1.2e Peter Kuenzli.

Heft in eigen hand

Rapportage verkenningsfase Opstellen handelingsperspectief eigenaar bewoners (opdracht 8)

1 Inleiding

70% van de woningen in de kern van het aardbevingsgebied is in handen van eigenaar bewoners, eigenaar ondernemers of andere particuliere eigenaren. Bij de huidige aanpak met uitsluitend het Centrum voor Veilig Wonen (CVW) als uitvoerende instantie voor het versterken en verduurzamen zal het, afhankelijk van de omvang van de opgave en het werkelijk gerealiseerde tempo, 12 - 20 jaar gaan duren voordat Noord Oost Groningen weer veilig is. De NCG wil dat eigenaar-bewoners, eigenaar-ondernemers en maatschappelijke instellingen de mogelijkheid krijgen het heft in eigen hand te nemen bij de versterking en verduurzaming van hun panden, naast de opties die het CVW biedt. Daarmee kan naar verwachting invulling worden gegeven aan de opdracht aan de NCG op grond van het aanvullend bestuursakkoord om de uitvoering te bespoedigen en door het bieden van meer keuzemogelijkheden aan getroffen bewoners en ondernemers bij te dragen aan herstel van vertrouwen in de overheid. In het bestuursakkoord is al de opdracht verstrekt om een opkoopregeling op te stellen onder meer voor bewoners die een woning bewonen die redelijkerwijs niet preventief is te versterken en/of waarvan de kosten van preventief versterken de waarde van de woning ver overstijgen.

In de kwartiermakers fase van de op te richten overheidsdienst is de opdracht gegeven aan Gideon Consult de mogelijkheden voor een dergelijke aanpak te verkennen. (bijlage 1: opdrachtoomschrijving). Het is de bedoeling dat na de verkenningsfase in de tweede fase het handelingsperspectief op hoofdlijnen wordt uitgewerkt en wordt voorzien van de daarbij passende regelingen en bekostiging. In augustus en september 2015 zullen de lokale/regionale stuurgroepen en gebiedsteams worden gevraagd inbreng te leveren voor de programma's van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en de in de eerste jaren aan te pakken pilotprojecten. Op 1 november zal het meerjarenprogramma 2016-2021 van de NCG gereed zijn voor besluitvorming waarbij de inzet is dat ook een aantal pilots voor 2016/2017 zal worden opgenomen om "Heft in eigen hand" in de praktijk op kleine schaal uit te testen. Deze aanpak moet maximaal leren mogelijk maken door de bedachte concept-

De Dialoogtafel (Susan Top 31/03/2015) heeft voorgesteld drie termen te gebruiken voor alle bouwkundige ingrepen:

- Niveau 1: veiliger maken. Hieronder val alles wat nodig is acute veiligheidsrisico's binnen of buiten weg te nemen. De aanpak van het CVW van de High Risk Building Elements (HRBE, L1 in NAM terminologie) valt hieronder.
- Niveau 2: Bouwkundig versterken. Hieronder vallen alle bouwkundige ingrepen die draagconstructies of fundering beter bestand maken tegen aardbevingen.
- Niveau 3: NPR-proof versterken of nieuwbouw. Om te voldoen aan deze normen zijn afhankelijk van de verwachte kracht van de aardbevingen en de sterkte van het gebouw versterkingsmaatregelen nodig, oplopend in de mate van ingrijpendheid van L1 tot en met L7.

In zijn rapport geeft de Stuurgroep NPR globaal aan op basis van onderzoek door de NAM en ingenieursbureau ARUP wat de tijd is die met de verschillende maatregelen is gemoeid. Tijdelijke maatregelen en het aanpakken van risicovolle elementen kan in dagen, het verstevigen van wand- en vloerverbindingen (L2) en het verstijven van vloeren en daken (L3) is een kwestie van weken. Wanneer we bestaande muren moeten versterken (L4), muren moeten vervangen of toevoegen (L5) en funderingen moeten versterken (L6) ben je maanden bezig. Wanneer sloop en herbouw onontkoombaar is (L7) vanwege zeer hoge versterkingskosten in relatie tot de waarde van de woningen is naar het oordeel van de NPR commissie minimaal een jaar nodig. Afhankelijk van het overleg en de overeenstemming met de bewoners, herhuisvesting, vergunningtrajecten en ontwerp/uitvoeringstempo van de nieuwbouw zal in de praktijk op basis van onze ervaringen in de stadsvernieuwing de benodigde tijd hoger liggen zeker wanneer goed ingepaste en op de bewonerswensen afgestemde nieuwbouw moet worden geprogrammeerd, ontworpen, vergund en gerealiseerd.

Het is goed te realiseren dat ook met maatregelen op niveau 3 niet is te garanderen dat het gebouw geen schade meer oploopt. De NPR biedt veiligheidsnormen.

Normen voor aardbevingsbestendig bouwen ontbraken in Nederland. Nederland heeft niet de Eurocode 8 van toepassing verklaard. Op basis daarvan is niet gewapende baksteenbouw niet toegestaan. Nederland en Groningen staat er vol mee.

Op 8 januari 2015 is de rapportage van de Stuurgroep Nederlandse Praktijkrichtlijn (NPR) verschenen: "Impact assessment NPR; aardbevingsbestendig bouwen." Met die NPR wordt vooruitgelopen op het invoeren van een formele norm voor aardbevingsbestendig bouwen in het Bouwbesluit.

De NPR is een richtlijn die per locatie de hoogte van de aardbevingsbelastingen geeft in de vorm van piekgrondversnellingen (Peak Ground Acceleration PGA op basis van contourenkaarten gemaakt door het KNMI) alsmede 4 rekenmethoden om na te gaan of de sterkte van een gebouw voldoende is.

van 3-5 jaren is weer een toename te verwachten van de drukdaling in het gasveld. De periode moet goed benut worden om hoog tempo te maken met de versterking. Hoewel het seismisch dreigingsniveau lager wordt ingeschat neemt het risico op bevingen nauwelijks af omdat de kwetsbaarheid van de bebouwing groter lijkt dan eerder aangenomen. Ook SodM concludeert dat voor tienduizenden woningen het seismisch risiconiveau boven de 10 -/- 4 /jaar ligt. Ook wordt aangegeven dat een kleine verlaging van de sterkte van woningen een veel hoger aantal woningen oplevert dat niet voldoet.

Voor het omgaan met risico's van de aardbevingen in Groningen heeft de minister de Commissie Meijdam ingesteld. De commissie geeft aan dat op dit moment er nog veel onzekerheden bestaan, onderzoekers niet altijd gelijklopende oordelen hebben en dat op dit moment geen betrouwbare uitspraken zijn te doen over de sterkte van individuele gebouwen. Daarvoor zijn aanvullende inspecties en onderzoeken noodzakelijk. Hoofdlijn van het advies is dat in Groningen dezelfde veiligheidsnormen moeten gelden als elders in Nederland. In het kerngebied rond Loppersum is versnelde actie noodzakelijk om het veiligheidsrisico aan te pakken. Daarbij onderschrijft de commissie Meijdam de conclusie van de NPR om bij bestaande bouw tijdelijk uit te gaan van een lagere norm. Zij beschouwt deze norm als grenswaarde. Veiligheidsrisico's onder dat niveau dienen bij voorrang te worden aangepakt waarbij de termijn waarbinnen maatregelen worden getroffen is behoort tot de beleidsruimte van de verantwoordelijke overheden.

In de verkenningsfase van het meerjarenprogramma van de NCG is tot nu toe uitgegaan van 10 jaren. Dit zal de komende maanden ongetwijfeld nog onderwerp van gesprek zijn in samenhang met de prioritering en fasering van de aanpak van de enorme en complexe opgave.

De commissie is van mening dat de overheid inwoners niet een risico groter dan 10-/-4 onvrijwillig kan aandoen. Essentieel is eigenaren van woningen en gebouwen keuzemogelijkheden te bieden. Zodra de grenswaarde is overschreden moet er iets gebeuren:

- Bouwwerken versterken
- Bewoners een opkoop- en vertrekregeling aanbieden
- Bewoners de mogelijkheid bieden vrijwillig te blijven

Daarbij adviseert de commissie op de korte termijn ook te opteren voor maatregelen die niet alleen uit veiligheidsoogpunt meerwaarde opleveren zoals het vervangen van kozijnen in kwetsbare woningen door stalen ramen met dubbelglas. (no-regret maatregelen). Tenslotte adviseert de commissie tijd te nemen voor reflectie zodat leerervaringen uitgewisseld worden en directe vertaald kunnen worden naar bijsturing van de aanpak.

Voor de aanpak "Heft in eigen hand" trekken wij uit de hiervoor (kort) aangehaalde rapporten de volgende conclusies:

De opdrachtgever zit zelf aan het stuur bij de omgang met wat hem dierbaar is in de eigen woning en omgeving, niet alleen bij rijksmonumenten maar ook bij het overige erfgoed. Het sluit aan bij lopende initiatieven in de regio zoals "Levende monumenten in een leefbare regio". De praktijk leert dat particulier opdrachtgeverschap bijdraagt aan variatie van de gebouwde omgeving. Bij een goede kaderstelling kan zo ook een bijdrage geleverd worden aan het behoud van de identiteit van Groningen ook in het geval dat meer nieuwbouw onontkoombaar blijkt.

De aanpak kan worden uitgebreid naar alle particuliere eigenaren van panden in het gebied zoals corporaties, schoolbesturen, kerken en zorginstellingen.

"Heft in eigen hand" stimuleert eigenaren om te investeren (in tijd en geld) in veiligheid en waardeontwikkeling van hun eigen pand en daarmee te investeren in een toekomstperspectief voor zichzelf in de regio.

In het op te stellen Handboek Heft in eigen hand zullen de volgende opties uitgewerkt worden:

- Particulier opdrachtgeverschap voor het NPR proof maken van de eigen woning en/of bedrijfspand waarbij tenminste wordt voldaan aan de NPR norm 10 -/-4 maar wordt gestimuleerd aanvullende versterkingen aan te brengen zodat het gebouw ook bij zwaardere bevingen zijn waarde en wooncomfort behoud en de eigenaar het risico beperkt nog eens aanvullende werkzaamheden te moeten verrichten om de woning te laten voldoen aan de definitieve eisen van aardbevingsbestendig bouwen in het Bouwbesluit;
- Particulier opdrachtgeverschap voor sloop en vervangende nieuwbouw op NPR normniveau 10 -/-5 op de eigen kavel;
- Gebruik maken van de opkoopregeling en vertrek uit het gebied of aankoop van een kavel en nieuwbouw elders in het gebied.

De keuzemogelijkheden met bijbehorende beslissingen zullen in het handboek in processchema's worden uitgewerkt.

Het programma "Heft in eigen hand" staat naast de aanpak van NAM en het CVW voor het versterken en veiliger maken van woningen en gebouwen. Met het CVW zal uitgewisseld worden bouwkundige en technische informatie over de verschillende woningtypen, informatie over reeds uitgevoerd schadeherstel en overleg over de wijze waarop budgetten voor nog niet afgewikkeld schadeherstel betrokken kunnen worden bij de aanpak door particuliere eigenaren door het vastgestelde schadebedrag toe te voegen aan het budget voor versterken en verduurzamen. Bij gebrek aan overeenstemming over het schadebedrag is snelle en effectieve arbitrage nodig. Op deze wijze kan gehoor gegeven worden aan een bij velen levende wens om de 3 slag waar mogelijk te combineren en overlast voor de bewoners en ondernemers te beperken.

tevens na te gaan of het boerenbedrijf in de energievoorziening ook nog wat kan gaan betekenen voor het naburige dorp of streek. Omdat het asbest probleem naar verwachting op grotere schaal speelt zou ook een concept regeling voor de sanering van asbestdaken uitgetest kunnen worden.

Opgeteld gaat het in de pilot fase om maximaal 300 panden waarbij 2016 vooral de planvoorbereiding aan de orde is en 2017 het jaar is van (start) uitvoering. Zoals eerder aangegeven is de doorlooptijd van de uitvoering afhankelijk van de te nemen maatregelen en varieert van enkele maanden tot een jaar voor versterken en verduurzamen tot 12-18 maanden voor sloop en vervangende nieuwbouw. Met catalogusbouw kan dit laatste traject mogelijk nog worden verkort. Wanneer herhuisvesting aan de orde is, is de tijdige beschikbaarheid van passende herhuisvesting een kritische succesfactor.

Op basis van een tussentijdse evaluatie vierde kwartaal 2016 krijgt de NCG zicht op de beleving vanuit de particuliere eigenaar die het heft in eigen hand neemt, de voortgang en effectiviteit van de aanpak, optredende knelpunten en te nemen acties.

De pilots moeten een antwoord geven op de volgende vragen:

1. Zijn de ontworpen regelingen toereikend om eigenaren over de volle breedte te interesseren het heft in eigen hand te nemen bij de versterking en verduurzaming van hun panden?
2. Zo nee: welke aanvullingen en wijzigingen zijn noodzakelijk ook om de particulieren waar mogelijk te ontzorgen en de gewenste variëteit en identiteit te bevorderen?
3. Welke belemmeringen doen zich voor in de herhuisvesting en publiekrechtelijke kaders en vergunningverlening en hoe kunnen die worden opgelost en kunnen doorlooptijden worden verkort?
4. Hoeveel mensen maken in de praktijk gebruik van de opkoopregeling en willen het gebied verlaten? Welke effecten heeft dit?
5. Welke knelpunten doen zich voor in de benodigde capaciteit in voorbereiding en uitvoering en hoe kunnen die worden opgelost?
6. Welke ramingen zijn te maken over het marktaandeel van Heft in eigen hand in de totale versterkingsopgave?
7. Welke middelen zijn nodig vanaf 2018 om dit programma over de volle breedte uit te rollen in Noord-Oost Groningen?

4 Context: integraal meerjarenprogramma NCG

"Heft in eigen hand" is een belangrijk onderdeel van het Integraal Meerjarenprogramma van de NCG voor een Aardbevingsbestendig en Kansrijk

Bij de in het programma genoemde aanvullende acties, dilemma's en urgenties komt ook het belang van een snelle en ruimhartige afwikkeling van de schades naar voren. Van herstel van vertrouwen kan pas sprake zijn als de schadeafhandeling goed gaat verlopen. Dit is ook van bijzonder belang voor het draagvlak voor Heft in eigen hand zoals blijkt uit de afgenomen interviews.

Tenslotte geeft de verkenning voor het programma aan dat er grote behoefte is aan duidelijkheid omtrent de mogelijke regelingen van aankoop, sloop, versterken en verduurzamen, tijdelijke huisvesting van particuliere woningen en andere panden. Een goed toegankelijk Informatie- en Adviescentrum kan daarin helpen.

De verkenning geeft ook meer achtergrond over de woningmarkteffecten. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de woningmarktprogramma's in de regio's. Voor een evenwicht op de woningmarkt is meer sloop van slechte en incurante eigen woningen nodig in de orde grootte van 10%. Tot dusver komt dit, anders dan in de corporatiesector, in de uitvoeringsprogramma's van onder meer de DEAL en BMW gemeenten niet van de grond. Ook hierin zou een opkoopregeling kunnen bijdragen.

Over hoeveel woningen hebben we het potentieel bij deze aanpak?

In de 9 gemeenten uit het eerste bestuursakkoord staan in de eigen woning sector 32.319 eengezinswoningen en 1.319 meergezinswoningen. Totaal 33.638 woningen. Van deze woningen zijn 13.456 woningen van voor 1945. (40%) De Commissie Meijdam geeft aan dat deze kwetsbaar zijn gezien de sterkte. 6.007 woningen stammen uit de periode 1945 -1970 (18%), 7.808 uit de periode 1970-1990 (23%) en tenslotte 6.367 uit de periode van na 1991. (19%)

Mogelijk kunnen de kwetsbaarheidscurves (fragility curves) die ARUP in opdracht van de NAM heeft ontwikkeld behulpzaam zijn om een beter beeld te krijgen welk deel van deze voorraad bij voorrang aangepakt moet worden en met welk type maatregelen.

Ten opzichte van deze voorraad in de 9 gemeenten zou 1000 - 2000 woningen aanpakken met "Heft in eigen hand" een aandeel zijn van ca. 50[FdG1]%. Dat is hoog wanneer we dit afzetten tegen het marktaandeel van particulier opdrachtgeverschap in de nieuwbouw. De ervaring in Roombeek leert echter dat onder de juiste condities en met een goede begeleiding een dergelijk aandeel wel mogelijk is, waarbij dan van belang is dat dit ook financieel bereikbaar wordt gemaakt ook voor mensen met een modaal inkomen.

5 Draagvlak voor de aanpak en kritische succesfactoren

Heft in eigen hand is goed ontvangen door de bestuurders in de Stuurgroep Ekenstein. Er komt uit de interviews met de belangengroepen uit de regio niet een eenduidig beeld naar voren over draagvlak en mogelijke omvang van het programma. Wij stellen

6 Welk proces hoort daarbij?

Vanuit het perspectief van de eigenaar-bewoner of -ondernemer is de eerste vraag of er nog niet afgewikkelde en herstelde schade is. Ben snelle en ruimhartige vaststelling daarvan, overeenstemming daarover of bij gebrek daarvan een bindende arbitrage kan het overeengekomen budget worden toegevoegd aan het voor de 3 siag beschikbare budget.

Met de uitkomsten van de lokale/regionale stuurgroepen en de raadplegingen die de NCH organiseert in augustus en september zal in het programma nader bepaald moeten worden wat met voorrang al in 2016 en 2017 aangepakt gaat worden.

Naar verwachting zal daar op basis van de nu beschikbare kennis bij NAM en CVW vooral gekeken worden naar woningen die niet voldoen aan de NPR norm 10 -/- 4. Dit zal voor veel (oudere) woningen in de kern van het aardbevingsgebied gelden gezien de te mogelijke PGA waarden en de sterkte van die bebouwing.

In de bijlage 5 hebben we op hoofdlijnen de processchema's aangegeven bij de verschillende trajecten bij versterken bestaande bouw, versterken erfgoed, sloop en nieuwbouw en nieuwbouw.

Bij erfgoed zal in de procesinrichting nog uitgewerkt moeten worden op welke wijze de aanbevelingen voor de monumentenloods en het loodsteam kunnen worden ingepast. Wij ondersteunen van harte de aanbeveling om met inzet van deze begeleiding ervoor te zorgen dat de eigenaar aan het eind van het traject bij de vergunningverlening geen verrassingen wachten.

Om dit proces goed te laten verlopen zal in de pilots de cultuur historische waardstelling naar voren gehaald moeten worden, zodat in het geval van waardevol erfgoed de juiste afwegingen georganiseerd kunnen worden in geval de afweging versterken/restaureren versus sloop en goed ingepaste nieuwbouw aan de orde zou komen.

In de eerste fase van het proces ondersteunt de bewonersbegeleider de eigenaren met de primaire afwegingen die hij heeft te maken. Zijn de ingrepen met de beschikbare regelingen te financieren en te dragen ook in relatie tot de bestaande hypotheek en wat draagt de investering bij aan het waardebehoud en comfort op langere termijn? Wordt geïnvesteerd in de bestaande woning/bedrijfspan of is nieuwbouw een betere optie. **5.12e**

In deze oriëntatiefase maakt de bouwbegeleider een opname van het huis met de eigenaren en een aantal kostenopstellingen voor:

- Mogelijk beschikbaar budget uit hoofde van schadeherstel (NAM/CVW)
- Versterken en verduurzamen van het casco tot de minimale norm NPR (10-/-4)
- Aanvullende versterkingen (tot maximaal 10-/-5) en verduurzaming die binnen de regelingen vallen
- Door de eigenaar gewenste verbeteringen voor eigen rekening

De aannemers krijgen allemaal hetzelfde pakket toegezonden en stellen een open begroting bij het betreffende ontwerp op.

Twee weken later maakt de bouwbegeleider een onderlinge prijsvergelijking en gaat de opdrachtgever in principe met de laagst aanbiedende aannemer om tafel. In een persoonlijk gesprek tussen de aannemer, de opdrachtgevers en bouwbegeleider worden mogelijke wijzigingen en bezuinigingen besproken. De aannemer stelt een aanneemovereenkomst op en een garantiecertificaat (Woningborg of Bouwgarant). Zonder garantstelling wordt er niet gebouwd.

De omgevingsvergunning is verleend door de gemeente. De bouw kan starten. De gemeente geeft het startsein door de bouw uit te zetten.

De opdrachtgevers kennen (door het hierboven geschetste proces) hun eigen huis goed en zijn vaak op de bouwplaats. Voor vragen en opmerkingen wenden zij zich tot de bouwbegeleider. Deze is minstens (op onverwachte momenten) een uur per week op de bouw voor toezicht.

Eens in de 4-6 weken is er een bouwvergadering in aanwezigheid van de opdrachtgevers, voorgezeten door de bouwbegeleider. Er is een vaste agenda (planning, meer- en minderwerk, wijzigingen) en de voorzitter maakt ook de notulen van de bouwvergadering.

De uitvoering duurt 6-8 maanden gemiddeld bij versterking en 12 - 18 maanden bij nieuwbouw.

Twee weken voor de definitieve oplevering vindt de vooropname plaats. In aanwezigheid van de opdrachtgevers loopt de bouwbegeleider met hen het hele huis door en noteert wijzigingen of gebreken.

De aannemer heeft dan nog twee weken tijd om de ontbrekende zaken aan te brengen.

Bij de oplevering herhaalt hetzelfde proces zich. Door de sleuteloverdracht worden de opdrachtgevers eigenaren.

7 Welke 10 publieke regelingen zijn nodig met welke middelen?

1. **Regeling aankoop onroerend goed.** In de aanvulling op het bestuursakkoord is reeds voorzien in een aankoopregeling voor hen die een woning bewonen die redelijkerwijs niet preventief is te versterken en/of waarvan de waarde van de woning ver overstijgen. Daarbij is afgesproken dat eigenaren zodanig schadeloos worden gesteld dat zij in inkomend- en vermogenspositie geen nadeel ondervinden. Daarbij is aansluiting gezocht met de regelingen die gelden bij onteigening. (p.3/4 Akkoord februari 2015). In de praktijk van de Rotterdamse stadsvernieuwing is

6. **Regeling deskundige ondersteuning zelfbouwers en selectie gecertificeerde bureaus bewonersbegeleiding.** In Roombeek zijn na een aanbesteding drie bureaus geselecteerd die door de overheid werden gecertificeerd. Bewoners die van de diensten van deze bureaus gebruik maakten kregen twee derde van die kosten tot een maximum van € 6.000,00 vergoed. Gegeven de andere omstandigheden zou hier een 100% vergoeding op zijn plaats zijn. Onze inschatting is dat voor een versterking van € 100.000,00 ca. 80 uur bouwbegeleiding nodig is. Bij een uitrol naar 1000 - 2000 woningen/jaar Heft in eigen hand met een gemiddeld investeringsniveau van € 100.000,00 en 1600 productieve uren/jaar zouden ter indicatie 75 bewonersbegeleiders nodig zijn in de regio. Wij stellen voor deze aannames in de pilotfase te toetsen en in die fase de bewonersbegeleiding onder te brengen bij de NCG.
7. **Regeling extra kosten aardbevingsbestendige nieuwbouw.** De NPR commissie schat deze meerkosten op 0-15%. Bouwers komen tot bedragen van € 10 - 20.000,00/woning. Overwogen zou kunnen worden voor de eenvoud dit uit te drukken in een vast bedrag per m³ waarop zelfbouwers een beroep kunnen doen. Op deze wijze kan ook aangesloten worden bij een regeling waarmee in Roombeek goede ervaringen zijn opgedaan: de "kuub-voor-kuub" regeling. Eigenaren die door de vuurwerkkramp hun huis wilden herbouwen kregen een vaste vergoeding per m³ van hun oude woning. Zij die niet op dezelfde plaats wilden terugbouwen konden ook gebruik maken van de grond-voor-grond regeling waarbij de huidige locatie geruild kon worden tegen een andere locatie in het wederopbouwgebied.
8. **Regeling geldelijke steun monumenten.** In overleg met de community rond Levende monumenten en de RCE zal nader onderzocht dienen te worden welke aanvullende arrangementen gemaakt kunnen worden om te stimuleren dat het erfgoed op grote schaal wordt geprepareerd (herstel oorspronkelijke sterkte van het monument) en wat de beste aanpak is om te stimuleren dat monumenten ook bij het herbestemmen of doorbestemmen met respect worden versterkt waar dat nodig is.
9. **Regeling aanvullende arrangementen voor verduurzaming.** Op dit moment is er de (tijdelijke) regeling waardevermeerdering woningen die is bedoeld voor woningeigenaren in de negen gemeenten. Woningeigenaren kunnen op grond van de regeling subsidie krijgen in een aantal genoemde energiebesparende of -opwekkende maatregelen. De dekking komt uit de € 125 mln. energiemaatregelen uit het Bestuursakkoord. In het programma van de NCG zit ook de ambitie voor Nul op de Meter in het aardbevingsgebied. Dit niveau ligt boven het huidige Bouwbesluit. Met de ervaringen met de regeling waardevermeerdering zal een regeling opgesteld kunnen worden die eigenaren

worden buiten bezwaar van de nu aanwezige (en beperkte) bouwcapaciteit in Noord Nederland.

Voor een uitrol op grote schaal zal aan een aantal andere condities voldaan moeten worden zoals:

1. Voldoende bouwrijpe grond, zeker in regiokernen en centrumdorpen onder meer voor diegenen die levensloopbestendig in een omgeving met voorzieningen willen oud worden;
2. Aanbod van betaalbare kavels ook voor modale inkomensgroepen;
3. Geldige bestemmingsplannen met voldoende ruimte voor particulier initiatief;
4. Toereikende herhuisvestingscapaciteit. In de stadsvernieuwing vaak het struikelblok gebleken wat eerst opgelost moet worden ook door "op voorraad" nieuw te bouwen en doorstroming op gang te brengen;
5. De voor het proces noodzakelijk instituties zoals een regionaal woningbedrijf en een snelle en goede arbitrage;
6. Voldoende voorbereidings- en uitvoeringscapaciteit;
7. Last but not least: op zijn taak berekende (overheids)organisatie op alle niveaus met voldoende toegewijde en professionele mensen

De opbouw hiervan zal in de periode 2016/2017 parallel aan de pilots dienen plaats te vinden. Met de planner (verkenningsoopdracht 1a) zal de masterplanning daartoe verder worden uitgewerkt.

Op korte termijn vragen de volgende afstemmingen aandacht:

Provincie:

Bescherming erfgoed;

Programma's wonen (ruimte bieden voor nieuwbouw en op gang brengen herhuisvesting) en leefbaarheid;

Programma's verduurzaming en ruimte voor lokale inpassing

Gemeenten:

Woningbouwprogrammering (inclusief herhuisvesting en sloop/vervangende nieuwbouw)

Selectie van en samenwerking rond pilots

Inrichting gebiedsmanagement

Afspraken over gecoördineerde inzet van ruimtelijk beleid en benodigde vergunningstrajecten

Afspraken over 'social return' programma's

NAM / CVW:

Nagaan of casemanagement en de nu gebruikte klantvolgsystemen ook bruikbaar zijn voor databeheer bij Heft in eigen hand;

- § Plan van aanpak voor de pilots in hoofdlijnen dat met de inbreng uit de gebiedsteams kan worden voorzien van een gebiedsbegrenzing en meer toegesneden aanpak;
 - § Handboek "Heft in eigen hand" dat in de pilots kan worden uitgetest;
 - § Afstemming met overheden over regelgeving, vergunningverlening en facilitering
 - § Communicatieplan voor 2016/2017 voor Heft in eigen hand;
 - § Opstellen profielen bewonersbegeleiders voor periode 2016/2017 bij NCG en starten werving en selectie van de eerste drie (tijdelijke) begeleiders per 1 januari 2016
6. In oktober leveren wij vanuit de Projectgroep Heft in eigen Hand onze inbreng voor het Meerjarenprogramma 2016-2021 met bekostiging, rekening houdend met de inbreng uit de gebiedsteam, functionele groepen en maatschappelijke groeperingen. In werkconferentie programma van 4 november van 09.00 - 17.00 uur wordt complete aanpak voor de pilots in 2016/2017 gepresenteerd;
7. In november en december worden alle voorbereidingen getroffen om de project start-up met succes te laten plaatsvinden in de tweede week van januari 2016.

Voor deze werkzaamheden is de projectgroep uitgebreid met een tweetal gemeentelijke vertegenwoordigers die aanvullingen en wijzigingen inbrengen op basis van de lokaal/regionaal gevoerde discussie, voor terugkoppeling zorgen naar bestuur en ambtelijke staf en aangeven wanneer extra actie vanuit de projectgroep of NCG nodig is en tevens delen van de hiervoor genoemde werkzaamheden voor hun rekening nemen. Het is dan van belang dat zij daarvoor ook voldoende tijd krijgen. Voor het uitwerken van de regelingen zijn schrijver nodig van de ministeries bij voorkeur met standplaats Groningen om ook echte betrokkenheid met de complexe opgave op te bouwen. In aanvulling daarop zouden wij in de komende fase het team graag versterken met een creatieve jurist van Royal Hask Koning-DHV (RHDHV) die beschikt over een team van ervaren project- en bouwjuristen waarmee Gideon sinds jaar en dag al goed en tot tevredenheid van de opdrachtgevers samenwerkt in verschillende opdrachten ook voor de rijksoverheid.

In aansluiting op onze eerder offerte ziet de begroting voor het tweede halfjaar (24 weken, werkdagen 8 uur) er uit als volgt:

Proces- en projectmanager	2-3 dagen/week	€ [redacted] dag	€ [redacted]
Adviseur Zelfbouw	2-3 dagen/week	€ 5.1.2e dag	€ 5.1.2e
Budget jurist RHDHV	1 dag/week (gem.)	€ [redacted] dag	€ [redacted]
Externe kosten communicatie			€ 6.400,00
TOTAAL (exclusief BTW, inclusief reis- en verblijfkosten)			€ 148.480,00

- de programmering, planning, uitvoering en gegevensbeheer van "Heft in eigen hand" noodzakelijk zijn;
9. Biedt in de pilot projecten ook de optie aan van opkoop en vertrek, in lijn met het aanvullend Bestuursakkoord en het advies van de Commissie Meijdam;
 10. Beschouw de pilots als een uitvoeringstoets voor het vaststellen van de definitieve (10)regelingen in de vanaf 2018 aan te wijzen en geprioriteerde gebieden;
 11. Geef per omgaande opdracht om een stevige en breed samengestelde projectgroep te formeren die conform de aangegeven planning de meningsvorming en besluitvorming ondersteunt tot 1 januari 2016, alle voorbereidingen treft, noodzakelijke producties levert en de aangegeven afstemming oppakt met derden.
 12. Integreer bij de uitwerking de aanbevelingen van de groep "Levende monumenten in een leefbare regio" in de aanpak van de pilots.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Opdrachtomschrijving april 2015
Bijlage 2: Bestudeerde stukken
Bijlage 3: Geïnterviewde personen c.q. betrokken organisaties
Bijlage 4: Bouwkundig versterken, NAM september 2014
Bijlage 5: Processchema's
Bijlage 6: Indicatieve begroting pilots 300 woningen
Bijlage 7: Regelingen Roombeek



15 begeleiders, 2 jaar, 46 w/j, 5 d/w, € 5.12e /dag	€ 5.12e
Communicatiekosten	€ 200.000,00
Advieskosten	€ 200.000,00
Overige kosten	€ 200.000,00
Totale kosten gebiedsmanagement	€ 7.168.800,00

TOTAAL budget exclusief BTW pilots "Heft in eigen hand" € 70 mln.

Dekking:

Raming preventie € 700 mln., energie € 125 mln. en Meerkosten nieuwbouw € 10 mln.

Bestuursakkoord 2014 (€ 1,2 mld.)