

**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: opdrachtschrijving) . 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-regelingen in de praktijk te testen en te verbeteren en tevens de beste vorm te vinden waarin de interactie en participatie van de bevolking wordt georganiseerd en de begeleiding van bewoners in dit ingrijpende proces van vernieuwing.

De verkenning heeft na de kwartiermakers fase vooral in de externe communicatie een gewijzigde invulling gekregen passend bij de procesaanpak van de per 1 juni benoemde NCG Hans Alders. Voor de verkenning zijn een aantal relevante stukken en onderzoeken bestudeerd (zie bijlage 2) en zijn interviews gehouden met een aantal sleutelfiguren in het veld (zie bijlage 3).

"Heft in eigen hand" is gepresenteerd en besproken in de Stuurgroep Ekenstein, besproken met het overleg van de G11 en ambtelijke staf van Gemeente Loppersum en met NAM en CVW.

De aanpak van schadeherstel is geen onderdeel van de verkenning; wel is in deze rapportage de samenhang aangegeven met de aanpak van versterking en verduurzaming. De stad Groningen is in deze fase niet meegenomen in de verkenning gezien de specifieke problematiek van de stad.

Hoewel er tal van verschillen zijn met de opgave in het aardbevingsgebied is waar nodig gebruik gemaakt van de ervaringen met particulier opdrachtgeverschap zijn opgedaan onder meer bij de wederopbouw van Roombeek (Enschede) en in Almere.

## 2 Definities en recente onderzoeken over de versterkingsopgave

In de eerste stukken over de aanpak van het aardbevingsgebied is vaak gesproken over de 3-slag: schadeherstel, versterken en verduurzamen. De ambitie was om dit waar mogelijk uitvoerende werkzaamheden in de woningen te combineren teneinde de overlast voor bewoners te beperken. Daar is tot nu toe in de praktijk weinig van terecht gekomen. De NAM en het CVW pakken schadeherstel aan en het stutten of ontruimen van gebouwen. In toenemende mate worden risicovolle elementen



aangepakt en na de eerste proefprojecten zijn nu de eerste versterkingen in voorbereiding die zich met name richten op de rijenwoningen van de corporaties. Een samenhangende aanpak van de 3-slag zou een belangrijke insteek moeten blijven. Daarbij is er meer aandacht nodig voor het particuliere deel van het woningbestand.

Van verschillende zijden is al opgemerkt dat veel verschillende begrippen worden gehanteerd voor de bouwkundige ingrepen. De NAM hanteert 7 niveaus van bouwkundig versterken van L0 (noodmaatregelen treffen), L1 (directe maatregelen om risicovolle elementen te verbeteren of te vervangen) tot en met L7 (slopen en herbouw). (Zie bijlage 4). De tot nu toe door NAM en CVW uitgevoerde versterkingswerkzaamheden hebben vooral betrekking op de L0 en L1.

De Dialogtafel (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.

De NPR gaat uit van een individueel plaatsgebonden risico van één op de 100 duizend. (10<sup>-5</sup>) Dat wil zeggen dat de kans dat een persoon op die plaats (dat gebouw of pand) ten gevolge van het instorten van dat gebouw als gevolg van een aardbeving kleiner is dan één op de 100 duizend per jaar.

De NPR maakt, met de nodige slagen om de arm, de inschatting dat 30.000 - 90.000 huizen niet voldoen aan de NPR. Appartementen en flats zijn daarbij niet meegenomen. Een aanvullende impact analyse van Van Rossum waarbij deze typen wel zijn doorgerekend geeft aan dat mogelijk 170.000 woningen ingrijpend versterkt moeten worden. Van Rossum geeft als indicatie dat de stichtingskosten van ingrijpende versterking voor een appartement in de buurt liggen van € 150.000,00 en voor een woning op ca. € 200.000,00. Halvering van de normen heeft grote invloed op omvang en kosten van de opgave. Voor een volledige uitrol van de versterking doet zich een grote capaciteitsvraag voor, om te beginnen als in de constructeurscapaciteit. Van Rossum rekent bijvoorbeeld op 100 uur per vrijstaande woning aan constructeursuren en 50 bij een beperkte versterking.

Ook dit zal in de praktijk moeten worden getoetst waarbij mogelijk door herhaling en opbouw van kennis over de aanpak van de verschillende woningtypen een reductie van de benodigde constructeurscapaciteit niet is uit te sluiten.

“Heft in eigen hand” heeft vooral betrekking op de bestaande woningvoorraad. In de bestaande voorraad hebben we om de aardbevingsbestendigheid te berekenen te maken met zeer veel onzekerheden over de sterkte van de bevingen, de invloed van de ondergrond en de optredende piekgrondversnellingen.

Toepassing van de NPR bij bestaande bouw is niet eenvoudig o.m. vanwege de grote variatie aan woningen en gebouwen, onbekende sterkte van die bebouwing, de staat van onderhoud en nog niet uitgekristalliseerde rekenmethoden.



Voor de bestaande bouw acht de NPR commissie om tal van redenen een **tijdelijke minimale versterkingsnorm** aanvaardbaar van de helft van de sterkte eis van de NPR. (10 -/- 4) De commissie hanteert daarbij als uitgangspunt dat een hoger niveau gerealiseerd zou moeten worden wanneer dat tegen een geringe extra inspanning mogelijk is. Op die manier wordt de kans verkleind dat in de toekomst nog een keer ingegrepen moet worden. De commissie adviseert een gebiedsgerichte aanpak en daarbij van de binnenste risicocontour naar buiten te werken. Tegelijk wordt ook geadviseerd gebouwen te inspecteren waarin zich veel mensen bevinden. Het onderzoek van Van Rossum geeft aan dat daarbij zeker ook aandacht geschonken moet worden aan de meergezinswoningen buiten de kern van het gebied onder meer in Delfzijl, Appingedam, Hoogezand-Sappemeer en Groningen.

Bij het Gaswinningsbesluit van Minister Kamp (23/6/2015) zaten een groot aantal onderzoeken.

Het Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) geeft aan dat de effecten op de seismiciteit van het terugbrengen van de gasproductie rond Loppersum tijdelijk zijn. Op termijn 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. Hoofdpijn 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:

- Aanvullend opdrachtgeverschap van particuliere eigenaren en het ondersteunen van lokale initiatieven naast CVW is noodzakelijk om te kunnen versnellen en in het kerngebied de grootste risico's sneller op een aanvaardbaar niveau te brengen;
- Na een korte leerperiode zal “Heft in eigen Hand” op grote schaal aangeboden moeten worden naast de taakstelling van het CVW van 5000 (of zoveel al mogelijk) te versterken woningen op NPR niveau naast maatregelen om objecten veiliger te maken;
- Inzet daarbij zal moeten zijn om tenminste de particuliere woningen en bedrijfsgebouwen te brengen op de norm 10 -/- 4 maar in de regelingen te stimuleren dat zoveel al binnen redelijke grenzen (van impact, kosten en uitvoerbaarheid) mogelijk is zwaarder wordt versterkt;
- Ingrijpend versterking tot NPR niveau zal bij de sterk gevarieerde en relatief oude woningvoorraad hoge tot zeer hoge kosten met zich meebrengen die in bepaalde gevallen de waarde van de woningen/panden zal overstijgen. “Heft in eigen hand” zal ook dienen te voorzien in goed begeleiding bij de afweging versterken versus sloop/vervangende nieuwbouw en daarbij passende regelingen;
- De totale versterkingsopgave (5000 CVW + nader te bepalen aantallen “Heft in eigen hand”) overstijgt vele malen de nu beschikbare bouwcapaciteit in Noord Nederland. Er is dus op twee fronten actie nodig: het opleiden van professionals in de bouwvoorbereiding en -begeleiding (naast de maatregelen aan de uitvoerende zijde) en tevens werkbare strategieën om aanvullende bouwcapaciteit te mobiliseren. Ook daaraan kan Heft in eigen hand een bijdrage leveren.



### 3 Wat is “Heft in eigen hand”?

“Heft in eigen hand” is een aanpak om eigenaar-bewoners en eigenaar-ondernemers in staat te stellen om zelf de opdrachtgeversrol in te vullen voor het versterken en verduurzamen van de eigen woning en/of bedrijfspand met een zelf gekozen architect en constructeur en een zelf gekozen aannemer. De aanpak richt zich op het geven van handelingsperspectieven waardoor eigenaren niet hoeven te wachten totdat ze bij het CVW aan de beurt zijn en draagt daardoor bij aan het versnellen van het bereiken van de doelstelling van de NCG van een aardbevingsbestendig Groningen in een periode van 10 jaar. Het maakt extra positieve energie en eigen initiatief vrij in de regio waarbij in aanvulling op de middelen die beschikbaar worden gesteld voor het versterken en verduurzamen de eigenaar ook kan kiezen voor eigen rekening aanvullende verbeteringen te realiseren zoals een energieprestatie boven het niveau van het Bouwbesluit, het vergroten van de woning of bedrijf, het wijzigen van de indeling of het vergroten van het wooncomfort.

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.

Uit de eerder aangehaald rapporten is geen eenduidig beeld te destilleren over de omvang van de opgave. Wanneer in aanvulling op de 5000 te versterken woningen door het CVW met Heft in eigen hand jaarlijks 1000 - 2000 particuliere panden extra versterkt kunnen worden dan zou in de kern van het aardbevingsgebied een aardbevingsbestendig Groningen in een periode van 10 jaar mogelijk zijn, op conditie dat in 2018 de benodigde capaciteit voor voorbereiding en uitvoering beschikbaar is. Dit zal grote inspanningen vragen al op korte termijn onder meer om de opleidingen over de volle breedte van de bouwkolom te intensiveren (inspecteren en opnemen niet alleen technisch maar ook sociaal en cultureel, begeleiden, berekenen, ontwerpen, contracteren, uitvoeren en/of leveren).

We adviseren per 1 januari 2016 een 5-6 verschillende pilots te starten met een looptijd van twee jaren (2016/2017). De pilots moeten kunnen rekenen op lokaal draagvlak en enthousiasme voor deze aanpak bij sleutelfiguren in de lokale gemeenschap en voldoende particuliere eigenaren. We willen bij de pilots graag ervaring opdoen en leren over de volle breedte van de opgave. Wij adviseren om een eerste voorstel (long list) voor mogelijke pilots gezamenlijk te maken met maatschappelijke organisaties die het gebied goed kennen. Deze longlist zou dan voorgelegd kunnen worden aan de gebiedsteams per gemeente/regio.

Om die reden zou het mooi zijn als uit de lokale/regionale stuurgroepen een shortlist van kansrijke en gevarieerde initiatieven naar voren komen voor de aanpak met particulier initiatief van een straat of buurtje in één van de regionale kernen of centrumdorpen met een functiemenging wonen, winkels en werken (50-100 panden), een (klein) dorp en wierde (100-200 panden met monumenten en beeldbepalende objecten), versterking en verduurzaming van een boerderij al dan niet in samenhang



met vernieuwing in de bedrijfsvoering, een rijtje particuliere woningen van na de oorlog (jaren '50-'60), een complex particuliere meergezinswoningen.

Bijzondere aandacht verdienen bij Heft in eigen hand ook de boeren en hun boerderijen. De agrarische sector is nog steeds van een groot economisch belang voor Groningen. De boeren staan continu onder druk om hun bedrijfsvoering te verbeteren en aan te passen aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid. De (oude) boerderijen zijn kwetsbaar voor schade, zeer bepalend voor de identiteit van het landschap en de grote schuren zijn in het verleden in een onbekende mate voorzien van asbest dakbeschot. Bevingen kunnen breuken en geheel of gedeeltelijke desintegratie veroorzaken met gevaren voor de volksgezondheid. Roombeek maar ook de ervaringen van Provincie Overijssel rond Goor laten zien hoe complex en kostbaar opruimingsoperaties zijn van asbest verontreinigd bouwafval of wegverharding. Om die reden is het van belang ook een boerderij complex op te nemen in de pilots en de eigenaar boer heft in eigen hand te laten nemen met goede begeleiding om de boerderij te versterken en/of waar nodig te vernieuwen, de asbest te saneren en 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 neen: 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 Groningen. De focus ligt daarbij de eerste periode immers vooral op de primaire opgave te zorgen dat Groningen snel veiliger wordt en dat daartoe het versterkingsprogramma vaart krijgt met een goede aansluiting bij lokale/regionale initiatieven.

Hoofdstuk 2.3.2.1 van de rapportage van 30 juni van dit programma geven de operationele doelen die ook voor Heft in eigen hand van belang zijn:

1. Bewoners, ondernemers, gebruikers en eigenaren kunnen gebruik maken van een volledig pakket aan regelingen en maatregelen die hen in staat stellen hun woning/gebouw te herstellen, te versterken en gelijktijdig duurzaam en toekomstbestendig te maken
2. Bewoners, ondernemers, gebruikers en eigenaren beschikken over de best beschikbare informatie met betrekking tot kans, impact en risico van aardbeving(schade) aan huis/gebouw en omgeving. Er komt een open, transparante en publieke en makkelijk toegankelijk informatievoorziening waar iedereen advies en begeleiding kan krijgen
3. Bewoners, ondernemers, gebruikers en eigenaren worden gefaciliteerd in het maken en uitwerken van de eigen keuzes.
4. Het versterken en verduurzamen van gebouwen gebeurt op zodanige wijze dat karakter, architectonische en esthetische waarde niet wordt aangetast en aan eigenaren ruimte wordt geboden voor keuzemogelijkheden



5. Bij de uitvoering van herstel, versterking en verduurzaming is sloop en nieuwbouw soms nodig maar behoud van het erfgoed is één van de doelstellingen. De cultuurhistorische waardenstelling, erfgoedmeting en het begeleiden van eigenaren moet zo snel mogelijk als basisvoorwaarden worden gerealiseerd. Daarbij is een afwegingskader cultureel erfgoed (brede interpretatie) en gebiedsgerichte aanpak onontbeerlijk.

Het is voor een succesvolle uitrol van “Heft in eigen hand” dan ook nodig dat parallel voortvarend de uitwerking en uitvoering van andere verkenningsopdrachten wordt opgepakt die betrekking hebben op het informatieplatform, de cultuurhistorische waardestelling, de prioritering en fasering, de planning, de ruimtelijke condities voor de transformatie in de structuurvisie(s) e.d.

Onderstreept dient te worden ook het gestelde in hoofdstuk 2.3.2.3. van de verkenningsrapportage van het meerjarenprogramma:

Allereerst dient er duidelijkheid te komen over de PGA contouren en over de nieuwe norm. Het is opvallend dat de minister zich in zijn laatste besluit over de gaswinning niet duidelijk uitspreekt over al de uitgebrachte adviezen.

Heldere contouren en normen zijn randvoorwaardelijk, niet alleen voor een programmatische aanpak maar ook voor en de pilots met “Heft in eigen hand”. Wel kunnen de ervaringen in de praktijk en het voortschrijdend inzicht dienstbaar zijn aan het vastleggen van de definitieve normen in het Bouwbesluit.

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 en 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%. 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 voor in 2017 als de pilots lopen in samenwerking met de Rijksuniversiteit een inventariserend onderzoek te doen om een inschatting te maken van het aantal eigenaar-bewoners en eigenaar-ondernemers dat gebruik zou willen maken van de optie Heft in eigen hand en de voorwaarden waaronder dat in ogen van de eigenaren succesvol kan verlopen.

Onze inschatting op basis van de gesprekken met veel mensen die de bewoners en de regio goed kennen is dat niet meer dan 5-10% van de mensen gebruik zal maken van een opkoop- en vertrekregeling. Dit zal ook nader in de pilots moeten blijken. Niet uit te sluiten is dat met een goed aanbod van herhuisvestingsmogelijkheden (ook in de huursector), aanbod van kavels en betaalbare mogelijkheden van nieuwbouw een deel van deze mensen niet op de huidige plek maar wel in de regio zal blijven wonen.

Uit de gesprekken komt naar voren dat voor een succesvolle aanpak van de versterking en verduurzaming eerst de nog slepende en frustrerende schadegevallen snel en ruimhartig opgelost moeten worden.

Er is wel draagvlak voor een eigen handelingsperspectief en meer keuzevrijheid wordt positief ontvangen.



Voor een succesvolle aanpak, ook al van de pilots zal aan de voorkant gezorgd moeten worden voor:

- Onafhankelijk nulmeting en taxatie van de woning en/of bedrijfspanden, als basis voor de (ook financiële afwegingen van investeringen, eventuele inbreng eigen middelen, waarde en schulden/hypotheken);
- Heldere normstelling, publieke kaders en inzicht in risico's in veiligheid, kwaliteit, doorlooptijd en geld;
- Goede begeleiding;
- Goede en heldere compensatieregelingen voor de kosten van versterken, verduurzamen van het casco tot Bouwbesluit niveau, de begeleidingskosten en verhuis- en herinrichtingskosten.

Particulier opdrachtgeverschap is maatwerk dat voor een kansrijke aanpak maatwerk vraagt en individuele begeleiding. Er wordt veel gevraagd van de eigenaren, sociaal economisch en emotioneel. De begeleiding zal hier in veel gevallen verder moeten gaan dan pure bouwbegeleiding. Publiek casemanagement zoals ook aangeduid in de bestuursakkoorden is erop gericht bewoners te ontzorgen ook in de persoonlijke en zakelijke keuzes en afwegingen gedurende het proces.

Succesvolle aanpak is mensenwerk. En dan gaat het zowel om initiatiefrijke mensen in de lokale gemeenschappen als de mensen die in de projectgroepen zorgen voor sturing, ondersteuning en begeleiding van het proces en waar nodig voor de juiste interventies.

## 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 slag 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 waardestelling 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.

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
- Sloop en vervangende nieuwbouw

De bewonersbegeleider licht in een gesprek de verschillende modellen toe en beantwoordt alle vragen van de eigenaren. Deze krijgen enige dagen de tijd om na te denken over de voorstellen en een voorlopig besluit te nemen. De keuzerichtingen worden bepaald op grond van emoties, kosten/baten en toekomstperspectief.

Hebben de eigenaren opdrachtgevers hun keuze bepaald dan wordt hen gevraagd:

- Een (model)programma van eisen in te vullen en samen te stellen
- Zich beelden te vormen van hun nieuwe huis

In deze fase arrangeren de opdrachtgevers reeds een gesprek met de hypotheekverstrekker. Als de opdrachtgever dat wil, kan de bouwbegeleider hierin een rol spelen.



De eigenaren wordt een gericht aanbod van architecten voorgelegd, passend bij hun Programma van Eisen, karakter, verwachtingen, voorkeur voor te bouwen huis etc.. In geval van monumenten of beeldbepalende panden wordt dit aspect meegenomen in overleg met de monumentencommissie/loodsteam.

Op basis van het Programma van Eisen, de beelden en het vastgestelde budget kiezen de opdrachtgevers drie architecten om een “kiek’n of ’t klikt”-gesprek te voeren. Na de gemiddeld drie gesprekken weten de opdrachtgevers wie hun architect gaat worden. In overleg met de gekozen architect worden offertes aangevraagd voor constructieadvies en wordt de constructeur bepaald die de NPR berekeningen zal uitvoeren.

De architect maakt een eerste Schets Ontwerp (SO). De opdrachtgevers reageren hierop al dan niet in overleg met de bouwbegeleider. De laatste toetst het SO aan het bouwbudget. Meestal komen opdrachtgevers met een groot aantal opmerkingen die leiden tot uiteindelijk een nieuw ontwerp: het Voorlopig Ontwerp. Van de bouwbegeleider krijgen ze de opdracht een aantal zaken uit te zoeken (keuken, sanitair e.d.)

Met dit ontwerp gaan architect, constructeur en zelfbouwers naar de gemeentelijke Welstand voor een toets. De opdrachtgevers reageren ook op dit ontwerp met een aantal opmerkingen en de bouwbegeleider toets opnieuw het ontwerp aan het bouwbudget.

De architect bereidt vervolgens het Definitief Ontwerp voor. Hij bereidt de aanvraag Omgevingsvergunning voor, en levert met de constructeur alle bijbehorende berekeningen.

De bouwbegeleider maakt een persoonlijke Technische Omschrijving bij het ontwerp in overleg met de opdrachtgevers. Van boven naar beneden worden alle ruimten doorgenomen: deuren, vloer- wandafwerking, stopcontacten, sanitair etc. De bouwbegeleider toetst het DO op bouwkosten.

De opdrachtgevers wordt gevraagd enkele namen van aannemers te leveren. Bij een gemiddeld woonhuis wordt bij drie aannemers een vrijblijvende prijsopgave gevraagd. 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 kosten van preventief versterken 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 een eenvoudiger norm boven komen drijven waarbij de optie sloop/vervangende nieuwbouw aan de orde was wanneer de kosten van verbetering meer bedroegen dan 80% van de kosten van vervangende nieuwbouw.



2. **Regeling geldelijke steun eigenaar bewoners aardbevingsgebied voor versterking en vernieuwing eigen woningbezit.** Uitgangspunt zou dienen te zijn dat uitgaande van een naar redelijke maatstaven onderhouden woning de eigenaar volledig wordt gecompenseerd voor alle stichtingskosten die hij maakt om zijn woning/bedrijfspand te laten voldoen aan de NPR normen, tenzij een regeling voor aankoop en/of vervangende nieuwbouw aan de orde is om de in het aanvullend bestuursakkoord genoemde redenen en het pand geen zodanige cultuurhistorische waarde heeft dat het behouden moet blijven. Bij de bepaling van de stichtingskosten kan worden aangesloten bij de NEN normen (NEN 2631) waarbij behoren de bouwkosten voor gebouw en (her)inrichting terrein als gevolg van de bouwactiviteiten, alle bijkomende kosten voor onder meer voorbereiding en begeleiding, leges, verzekeringen, financieringskosten, BTW e.d.
3. **Garantstellingsfonds achterstallig onderhoud.** In het aanvullend bestuursakkoord is afgesproken dat een garantstellingsfonds wordt ingericht voor het aanpakken van achterstallig onderhoud dat schadeherstel of een preventieve versterking kan belemmeren. Woningeigenaren kunnen een beroep doen op het fonds als zijzelf de kosten van achterstallig onderhoud niet kunnen opbrengen. Bij verkoop van de woning betaalt de eigenaar het verschil terug uit de waardevermeerdering van de woning. Het fonds wordt gefinancierd ten laste van de raming voor preventieve versterking van woningen. (raming € 700 mln. in bestuursakkoord “Vertrouwen op Herstel en Herstel van vertrouwen” van 17 januari 2014)
4. **Regeling asbestsanering.** Deze regeling stimuleert op aantrekkelijke condities de preventieve sanering van asbest daken om te voorkomen dat als gevolg van aardbevingen gevaar voor de volksgezondheid optreedt en veel hogere opruimingskosten.
5. **Regeling geldelijke steun bewoners en ondernemers vervangende huisvesting en begeleiding herhuisvesting.** Hierbij kan worden aangesloten bij de model convenanten van onder meer de Woonbond waarin de redelijke vergoedingen staan voor overlast, herhuisvesting, tijdelijke opslag huisraad e.d.

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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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. energiematregelen 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 die het heft in eigen hand nemen, alleen of in samenwerking met anderen, aanvullende maatregelen te treffen om het gasverbruik terug te dringen en de CO2 uitstoot te beperken. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij de afspraken die zijn gemaakt met de corporaties over de verdeling van de kosten.
10. **Compensatie waardedaling.** Deze is belangrijk al in de eerste fase van de afwegingen. Mensen met een hoge hypotheek die onder water staat, met weinig perspectief en die niet gecompenseerd worden zullen moeilijk verleid kunnen worden tot het aangaan van extra financiële verplichtingen. Hierop is ook in de interviews door meerdere belangengroepen gewezen.

We stellen voor deze regelingen met de geschetste uitgangspunten uit te werken in de periode tot 1 november met ondersteuning van de Ministeries van BZK, RCE en EZ en op te nemen in het eerste meerjarenprogramma zodat in ieder geval voldoende middelen aanwezig zijn om de pilots te starten in 2016/2017. De pilots zijn dan te beschouwen als een uitvoeringstoets in een enkel beperkte gebieden waarbij de ervaringen betrokken kunnen worden bij het vaststellen van de definitieve regelingen voor een mogelijke uitrol op grote schaal vanaf 2018 van “Heft in eigen hand”.

In bijlage 6 is een indicatieve begroting opgenomen voor de pilots. Deze bedraagt voor 300 panden met gebiedsmanagement, begeleiding en bijkomende kosten € 70 mln. voor 2016 en 2017. Bij de uitwerking van de regelingen zal met ondersteuning van bouwkostendeskundigen een meerjarenbegroting opgesteld kunnen worden op basis van de dan bekende planning en ervaringsgegevens van onder meer NAM en CVW.

Om een goede start per 1 januari 2016 mogelijk te maken is een voortvarende opbouw van de gebiedsteams en de projectgroepen voor de pilots, het uitwerken van adequate regelingen en het verkrijgen van toereikende bekostiging van het grootste belang.

## 8 Welke afspraken met derden?

Voor een goede start van de pilots is steun nodig en parallelle actie van veel actoren. Wanneer zelfbouw in de provincie echt een grote vlucht zou nemen dan is het van groot belang dat tijdig, onder meer in samenhang met de Internationale Bouwtentoonstelling (verkenningsoopdracht 16) en een Kwaliteitsteam voor de regio (reeds afgesproken in aanvullend bestuursakkoord) bij de Groningse wooncultuur passende architectuur wordt ontwikkeld en ook een catalogus van aardbevingsbestendige woningen die geproduceerd, aangevoerd en gebouwd kunnen 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;

Uitwisseling gegevens over schadeherstel, kwetsbaarheid verschillende typen gebouwen en methoden voor versterking;

Afspraken over inzet en (bijdrage aan de ) opleiding van professionele capaciteit voor begeleiding, constructie, regionale aannemersbedrijven en social return;

Bekostiging meerjarenprogramma en Heft in eigen hand.

#### Opleidingsinstituten

Inventarisatie en afspraken omtrent benodigde kennis en capaciteit voor komende 10 tot 15 jaar / opleidingsprogramma's aan bovenkant en onderkant arbeidsmarkt.

#### Maatschappelijke organisaties

Betrokkenheid bij het monitoren en evalueren van de pilots.

#### Kennisinstellingen

Onderzoek en evaluatie van de aanpak en kritische succesfactoren sociaal, cultureel, emotioneel, financieel en organisatorisch/institutioneel;

Economische impuls en condities voor structuurversterking regio

## 9 Plan van aanpak tweede fase tot 1 januari 2016

In onze offerte van 20 april 2015 hebben wij aangegeven wat de resultaten zijn van de tweede fase. De gewijzigde planning op basis van de planning van de NCG tot 1 januari luidt nu als volgt:

1. Omdat dit een autonoom voornemen is van de NCG adviseren wij een managementsamenvatting (2-3 A4) van deze verkenning op 3 augustus bij de startbijeenkomst aan te beiden aan de lokale/regionale stuurgroepen en gebiedsteams en desgewenst toe te lichten met een (Powerpoint)presentatie; Zo ook 5 augustus bij de eerste bijeenkomst van de Stuurgroep Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen

2. Graag zouden wij in augustus ook met de groepen die in het voortraject hebben meegedacht (zoals Vereniging Groninger Dorpen, Groninger Bodembeweging, Vereniging Eigen Huis) de uitkomsten van de verkenning presenteren;
3. Op 17 augustus in de werkbijeenkomst zorgen wij ook dat vragen en opmerkingen beantwoord kunnen worden en nemen inbreng mee bij de verdere uitwerking;
4. Toelichting/presentatie op werkbijeenkomst wonen/bouw en landelijk gebied met boeren/LTO op 20 augustus;
5. Wij werken ondertussen door aan de volgende producten:
  - Uitwerking van de (concept) regelingen en begroting;
  - 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)0 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	€		€	
Adviseur Zelfbouw	2-3 dagen/week	€	5.1.2e	€	5.1.2e
Budget jurist RHDHV	1 dag/week (gem.)	€		€	
Externe kosten communicatie				€	6.400,00
TOTAAL (exclusief BTW, inclusief reis- en verblijfkosten)				€	148.480,00
Onvoorzien 5%				€	7.420,00
Benodigd budget				€	155.900,00

## 10 Samenvatting 12 aanbevelingen uit de verkenning aan de NCG

1. Breng de aanpak “Heft in eigen hand” aan de voorkant van het proces met de lokale/regionale stuurgroepen, gebiedsteams en relevante werkconferenties onder de aandacht van alle betrokkenen als mogelijkheid om eigen initiatief te nemen, keuzemogelijkheden te bieden, tempo te verhogen in aanvulling op de inspanningen door het CVW en variatie te bevorderen;
2. Doe al het mogelijke om de niet afgewikkelde (complexe) schadegevallen voor 1 januari af te wikkelen. Maak afspraken dat vastgestelde schadebedragen desgewenst betrokken kunnen worden bij een integrale aanpak door particuliere opdrachtgevers;
3. Zorg aan de voorkant voor onafhankelijk nulmeting en taxatie van de woning en/of bedrijfspanden, als basis voor de (ook financiële afwegingen van investeringen, eventuele inbreng eigen middelen, waarde en schulden/hypotheke);
4. Hanteer voor de aanpak van de versterking de normen van de Commissie NPR maar bevorder in de regelingen waar mogelijk en wenselijk in ogen van betrokkenen aanvullende versterkingsmaatregelen zoals de commissie adviseert zodat het risico kleiner is dat een door een particulier versterkte woning opnieuw moet worden aangepakt;
5. Sluit bij de verduurzaming aan bij de afspraken met de corporaties dat de kosten om de energieprestatie van het casco op het niveau Bouwbesluit te brengen gerekend worden tot de versterkingskosten;
6. Start al dit najaar de werving voor de eerste casemanagers/bewonersbegeleiders in tijdelijke dienst van de NCG voor de periode 2016/2017;

7. Start op 1 januari 2016 met 5-6 gevarieerde in de kern van het gebied gespreide pilots “Heft in eigen hand” en bereid die grondig voor de komende maanden inclusief “droog” proefdraaien in november/december waarbij alle processtappen en bijbehorende afwegingen met betrokkenen en deskundigen worden doorgelopen. Start de pilots daar waar lokaal de voorwaarden voor een succesvolle aanpak aanwezig zijn (zoals gemotiveerde trekkers in de lokale gemeenschap en ambtelijk apparaat, organisatievermogen, politieke steun)
8. Richt zo spoedig mogelijk de gebiedsteams in en zorg in de pilotprojecten voor voldoende en de juiste mensen en middelen om van de pilots een succes te maken en de voortvarende uitwerking van de andere verkenningen die ook voor 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: | Oprichtingsomschrijving 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                                |



Bijlage 6 rapportage verkenningsfase “Heft in eigen hand”

INDICATIEVE BEGROTING PILOTS

Uitgangspunten:

5-6 pilots met maximaal 300 panden waar particuliere eigenaren mogelijk bereid zijn het “Heft in eigen hand” te nemen;

300 panden: 20 Meergezinswoningen  
10 bedrijfspanden (winkels, bedrijven, boerderij)  
270 eengezinswoningen van particulieren;

Corporatiewoningen binnen de pilots via programma CVW voor 2016/2017;

Stichtingskosten exclusief BTW conform schatting Van Rossum gemiddeld  
€ 150.000/MGW, € 200.000/EGW, € 500.000,00/bedrijfspand (eigen schatting);

80 uren begeleiding/particuliere eigenaar gemiddeld over het hele proces van initiatief tot en met oplevering van de versterkte of nieuwgebouwde woning;

1600 productieve uren/jaar voor bewonersbegeleiders;

Uurtarieven: € [redacted] senior proces- en projectmanager (extern, voor 2 jaar)  
€ [redacted] assistent projectleider (tijdelijke contracten)  
€ 5.1.2e [redacted] bewonersbegeleiding  
€ [redacted] adviseur particulier opdrachtgeverschap  
€ [redacted] gespecialiseerd extern advies (juridisch, technisch, financieel)

Alle bedragen exclusief BTW.

Publiekrechtelijke kosten gemeenten zijn buiten beschouwing gelaten.

**Vastgoedontwikkeling**

20 MGW à € 150.000/MGW	€ 3.000.000,00
10 bedrijfspanden à € 500.000,00/pand	€ 5.000.000,00
270 woningen à € 200.000/EGW	€ 54.000.000,00
Totaal investeringen vastgoed door particulieren	€ 62.000.000,00

**Gebiedsontwikkeling/begeleiding**

Senior proces- en projectmanager 2 jaar, 46 w/j, 5d/w, € 5.1.2e /dag	€ 5.1.2e
2 assistent projectleiders, 2 jaar, 46 w/j, 4 d/w, € 5.1.2e /dag	€ 5.1.2e
Adviseur PO, 2 jaar, 46 w/j, 2,5 d/w, € 5.1.2e /dag	€ 5.1.2e
Bewonersbegeleiding 300 x 80 uur/particulier 15 begeleiders, 2 jaar, 46 w/j, 5 d/w, € 5.1.2e /dag	€ 5.520.000,00
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.)