



Groningen groeit

Hoe gebiedsgericht versterken kan zorgen voor een toekomst in het aardbevingsgebied.

Onderdeel van de Groningenagenda bovengronds

Inhoudelijk expertteam vier Versterkingsopgave – Financieel-organisatorisch

Groningen
 Leonard Springerlaan 37, 9727 KB GRONINGEN
 Postbus 436, 9700 AK GRONINGEN
 050-524 46 66

Utrecht
 Pythagoraeslaan 101, 3584 BB UTRECHT
 Postbus 85385, 3508 AJ UTRECHT
 030-659 23 33

KvK nr. 02047928
 IBAN NL85 ABNA 0423932098
 mail info@draaijerpartners.nl
 internet www.draaijerpartners.nl



Op alle door ons aanvaarde opdrachten is van toepassing de 'Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieurs en adviseur DNR 2011'.



180049 Groningen,
Gebiedsgericht versterken

Groningen, 28-3-2018
18/EAN/md/rap/180049-1004180201



Inhoud

1	Gebiedsgericht versterken	4
1.1	Waarom loopt versterkingsopgave vast?	4
1.2	De gebiedsgerichte aanpak	4
1.3	Leeswijzer	6
2	Aanpak Gebiedsgericht versterken	7
2.1	Voorwaarden	7
2.2	Planvorming van macro- via meso- naar microniveau	9
2.3	Standaardisatie	14
2.4	Bewonersparticipatie	16
2.5	Financieel instrumentarium	16
2.6	Marktbenadering	20
3	Financieel model	22
3.1	Totstandkoming model	22
3.2	Basisprincipes & uitgangspunten (onderbouwing in bijlage)	22
3.3	Referentieaanpak versus gebiedsgerichte aanpak	30
3.4	Scenario 0 – Objectgerichte referentieaanpak binnen het kerngebied	31
3.5	Scenario 1 – Alles binnen kerngebied gebiedsgericht versterken	31
3.6	Scenario 1a – 50% binnen het kerngebied en 25% buiten het kerngebied versterken	34
3.7	Scenario 1b – 50% binnen en buiten het kerngebied versterken	38
3.8	Scenario 2 – Gebiedsgericht versterken, objecten buiten het kerngebied beperkt	42
3.9	Scenario 3 – Gebiedsgerichte versterking, alle objecten binnen en buiten kerngebied	46
4	Conclusie en aanbevelingen	50
	Bijlage 1 Financieel model	52
	Bijlage 2 notitie Woningcorporatie 2.0	53
	Inleiding	53
	Het concept	54
	En zo dromen wij door.....	56



1 Gebiedsgericht versterken

Het doel van gebiedsgericht versterken is niet alleen individuele objecten te versterken, maar het hele gebied. Een versterkt gebied geeft toekomstperspectief voor de (toekomstige) bewoners ervan. Centrale vraag bij het gebiedsgericht versterken is dan ook:

Wat moet er gebeuren in het gebied zodat jij hier wilt blijven/gaan wonen?

Het eerste en belangrijkste antwoord is dat de omgeving **veilig** moet zijn. Voor een toekomstperspectief is veiligheid echter niet toereikend. Het gebied moet ook op de lange termijn waarde bieden voor haar bewoners. Deze waarde uit zich op allerlei manieren, waaronder het voorzieningenniveau, bereikbaarheid, economische kansen, kwaliteit en functionaliteit van gebouwen en de openbare ruimte. Uiteindelijk kunnen al deze elementen vertaald worden in de financiële waarde van (de optelling van) de objecten in het gebied. De gebiedsgerichte versterkingsaanpak moet naast het bieden van veiligheid ook **waardeval voorkomen** of verminderen. Zekerheid van waarde draagt bij aan het herstel van **vertrouwen** van de bewoners.

1.1 Waarom loopt versterkingsopgave vast?

Op dit moment wordt de versterking objectgericht aangepakt. Deze methode levert weliswaar veiligheid op voor de individuele bewoner/gebruiker van het object, maar deze methode biedt onvoldoende toekomstperspectief voor het gebied. Uiteindelijk wordt met de objectgerichte aanpak bewoners geen vertrouwen in de toekomst gegeven.

- Er is weinig vertrouwen bij bewoners in het versterkingsproces. Bij de objectgerichte aanpak wordt geredeneerd vanuit schade. De versterking draait hierbij om fysieke veiligheid.
- Nieuw voor oud: bij vervangende nieuwbouw wordt dezelfde woning in m² en functionaliteit teruggebouwd. De huidige woningportefeuille voldoet niet aan de vraag en zeker niet aan de toekomstige vraag. Woningen waar geen vraag meer naar is en die op de verkeerde plek staan, worden toch versterkt of vernieuwt. Uiteindelijk zal dit gaten en leegstand in dorpen opleveren. Het versterken richt zich nu op de verkeerde woningen voor de verkeerde bewoners op de verkeerde plek.
- Afspraken worden per individuele eigenaar gemaakt. Dit kost niet alleen veel tijd en geld, maar geeft ook grote onzekerheid.
- Waarde wordt niet alleen door een individueel object bepaald, maar ook zeer sterk door de omgeving: de fysieke openbare ruimte, de voorzieningen, de buurtsamenstelling et cetera. Waardedaling door aardbevingen is niet beperkt tot de fysieke schade aan het object, maar bestaat ook uit fysieke schade aan de omgeving en niet-fysieke schade. Daarmee ontbreekt het toekomstperspectief voor de bewoners van het gebied.
- De woningen worden versterkt op basis van de bezwijkingstoestand Near Collapse. Hierdoor bestaat het risico dat een groot deel van de niet-versterkte, versterkte en nieuwgebouwde woningen binnen 15 tot 20 jaar alsnog/nogmaals versterkt moeten worden vanwege de voortdurende schade.
- De koppelkansen worden nu door publieke partijen gefinancierd, maar de grens van de financiële mogelijkheden hierin is al bereikt. Koppelkansen kunnen in de toekomst dus niet meer uitgevoerd worden.

1.2 De gebiedsgerichte aanpak

De gebiedsgerichte aanpak speelt in op de aanbevelingen in het onderzoek woningmarkt en leefbaarheidsonderzoek van TU Delft en CMO Stamm in opdracht van de Dialogtafel Groningen. In dit onderzoek wordt vastgesteld dat de leefbaarheid sterk afneemt en wordt aanbevolen om aanvullend beleid te ontwikkelen dat meer zekerheid voor de toekomst creëert.

De belangrijkste kenmerken van de gebiedsgerichte aanpak zijn volgens ons:

- De gebiedsgerichte aanpak **stuurt op waarde**. Doel is om naast het vergroten van de veiligheid, waardeval te voorkomen of te verminderen.

*Schadeherstel moet niet beperkt zijn tot kostenschade (om alle toekomstige schade te vergoeden), maar heeft ook betrekking op economische schade. Dit noemen wij waardeval. Het voorkomen van waardeval biedt **toekomstperspectief** voor de bewoners in het gebied. Als toekomstperspectief ontbreekt, is er op **lange termijn** geen reële waarde meer om herstel of versterking aan te toetsen. De waarde verdwijnt. Waarde is daarbij niet alleen afhankelijk van de staat van het object maar ook van de omgeving van het object (zie ook "Vijf jaar na Huizinge – Het effect van aardbevingen op de Huizenprijzen in Groningen – Atlas voor gemeenten").*

- De gebiedsgerichte aanpak is een **publieke** aanpak.

De gebiedsgerichte aanpak is niet individueel maar collectief, met een sterke rol voor de overheid. De overheid is regisseur van de gebiedsgerichte ontwikkeling. Het is niet mogelijk om de regie te voeren wanneer je geen invloed kunt uitoefenen op de financiën. Daarom is het noodzakelijk dat investeringen in het gebied plaatsvinden vanuit publieke geldstromen. Deze geldstromen worden gedekt vanuit de overeenkomst die de overheid heeft met de NAM. Dit is programmaged en niet per object gerelateerd. Ook is er een publiek instrumentarium nodig om de gebiedsgerichte aanpak uit te kunnen voeren.

- De gebiedsgerichte aanpak beperkt zich niet tot versterken; ook **andere oplossingen** als vervangende nieuwbouw op een andere plek of uitkoop zijn mogelijk om een sterker gebied te realiseren.

*Dit doen wij omdat versterken niet vanzelfsprekend **de beste oplossing** biedt voor de bewoner. Voor hetzelfde of zelfs minder geld kan door vervangende nieuwbouw op een andere plek of uitkoop vaak een betere oplossing (veiliger, functioneler, waardevoller) voor de bewoner worden gerealiseerd. Daarnaast bieden vervangende nieuwbouw en uitkoop de mogelijkheid om ingrepen in een gebied te doen die het hele gebied sterker maken.*

- Schade is niet beperkt tot het kerngebied maar beslaat groter **gebied**.

*Wij beschouwen niet alleen het kerngebied. In de toegekende schademeldingen blijkt dat ver buiten het kerngebied sprake is van schade door de aardbevingen. De gebiedsgerichte aanpak is dus breder dan alleen het kerngebied en richt zich op het hele **gebied waar schade is toegekend**. Uitzonderingen zijn Groningen en Haren: de waardeontwikkeling in deze gebieden is veel moeilijker te relateren aan de aardbevingsproblematiek.*

- De aanpak begint met een **regionale toekomstvisie**.

Tussen dorpen en wijken vinden bewegingen plaats, waardoor het noodzakelijk is om op macroniveau uitgangspunten te formuleren voor de dorps- en wijkplannen. In de regionale toekomstvisie is een toekomstbeeld voor de hele regio geformuleerd, uitmondend in een programma met programmageden voor de dorps- en wijkplannen. Deze aanpak is vergelijkbaar met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

- Deze aanpak beschouwt de wijk of het dorp als totaal, inclusief gemeenschappelijke voorzieningen in dit gebied. Het gaat dus om **wijk- of dorpsvernieuwing** in een regionale context.

*Wij doen dit omdat het versterken van individuele objecten niet automatisch leidt tot een sterker en leefbaarder gebied/dorp. Het integraal **versterken van een gebied** leidt wel tot sterkere objecten en meerwaarde. Ter illustratie: het versterken van een woning aan de rand van een dorp terwijl er veel leegstand is in het kerngebied, leidt niet tot een sterker dorp.*



In de gebiedsgerichte aanpak kan in deze situatie bijvoorbeeld worden voorgesteld om de woning (en de naastliggende leegstaande woningen) te slopen en in de kern van het dorp vervangende nieuwbouw te realiseren. Hiermee wordt het dorp leefbaarder én krijgt de bewoner een sterkere woning terug.

- De dorps- en wijkplannen komen door **bewonersparticipatie** tot stand.

Bewonersparticipatie geeft bewoners weer sturing op de toekomst en zorgt voor formele en informele democratische legitimatie. Ook sociale innovatie wordt hiermee mogelijk. Wij doen dit zodat er weer vertrouwen in de aanpak en in de toekomst ontstaat, waardoor medewerking aan collectieve belangen en kansen wordt vergroot.

- **Individuele vrijheid** binnen een collectief belang

*Naast bewonersparticipatie krijgen eigenaren zoveel mogelijk individuele keuzevrijheid ten aanzien van hun eigen object. Deze keuzes zijn niet langer beperkt door het bezit van een eigen woning en de daarmee samenhangende locatie. Ook andere keuzes, zoals een ander soort woning, andere locatie in het dorp of zelfs een andere locatie buiten het dorp zijn mogelijk. In deze keuzemogelijkheden biedt **het dorps- of wijkplan kaders en richtlijnen**.*

- Voor de gebiedsgerichte aanpak zijn andere **middelen en instrumenten** nodig.

Om gebiedsgericht te kunnen werken is een andere aanpak nodig dan nu wordt gehanteerd in de objectgerichte werkwijze. De gebiedsgerichte aanpak is omschreven in deze rapportage. Belangrijk is dat deze aanpak grote onderlinge samenhang kent. Het is dus niet mogelijk om een deel van de aanpak uit te voeren en een ander deel niet. Als de aanpak niet als totaal wordt uitgevoerd, wordt de doelen toekomstperspectief bieden en waardeval verminderen niet behaald. Voorbeelden van benodigde middelen en instrumenten zijn:

- *Publiek woningbedrijf en eigen grondbedrijf*
- *Wijkontwikkelingsmaatschappij*
- *Van koop naar huur*
- *Van woning naar woonoplossing*
- *Van vervoersprobleem naar mobiliteitsoplossing*
- *Van energielabel naar duurzame wijk*
- *Van belasting naar waardecreatie*

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het proces voor de gebiedsgerichte aanpak uitgewerkt. De financiële impact van de gebiedsgerichte aanpak is uitgewerkt in een financieel model. Dit is toegelicht in hoofdstuk 3.

Let op: Alle bedragen die in dit document genoemd zijn, zijn gebaseerd op gemiddelde bedragen per object en kunnen dus niet als budget per object gehanteerd worden. De bedragen zullen per object verschillen en kunnen hoger of lager zijn dan het gemiddelde.

2 Aanpak Gebiedsgericht versterken

Wat is nodig voor een gebiedsgerichte aanpak?

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gebiedsgerichte aanpak uitgevoerd moet worden en welke instrumenten hiervoor nodig zijn. Het toepassen van deze instrumenten is één van de uitgangspunten voor het financiële model. Wanneer deze instrumenten niet worden toegepast kan dit dus invloed hebben op de financiële uitgangspunten. Ter illustratie: wanneer er niet wordt gewerkt met een standaardisatie van oplossingen maar voor ieder object een architect wordt aangesteld, zullen de kosten hoger liggen dan waar het model nu van uitgaat.

2.1 Voorwaarden

Om een gebiedsgerichte aanpak te kunnen uitvoeren zijn er een aantal voorwaarden.

2.1.1 Van privaat naar publiek

De belangrijkste voorwaarde is dat de aansturing van het gebiedsgericht versterken een publieke aangelegenheid wordt. Dat betekent dat niet alleen de regie door de overheid wordt gevoerd (zoals de NCG nu doet), maar dat de overheid ook de financiën beschikbaar stelt.

Uiteraard heeft de NAM een financiële verplichting in de overeenkomst die zij met de staat heeft afgesloten. Op dit moment moet echter iedere individuele bewoner zelf deze schade verhalen. Dit vergt niet alleen enorm veel procedurekosten, ook is er een grote machtsongelijkheid tussen de NAM en de individuele bewoner. De overheid zou de rol op zich moeten nemen om de schades en versterkingskosten te verhalen op de NAM. Dat betekent niet alleen dat er minder procedures gevoerd hoeven te worden en de machtsverhouding beter in evenwicht is, ook is het dan mogelijk om verder te kijken dan alleen het versterken van objecten.

Combineren met andere financieringsstromen

Om het gebied te versterken zouden ook andere financieringsstromen aangewend kunnen worden dan alleen de schade en versterkingskosten zoals die is overeengekomen met de NAM.

Bijvoorbeeld:

- Europese subsidies voor krimpgebieden of plattelandsontwikkeling (LEADER)
- Private investeerders voor de aanleg van glasvezel
- Concessies voor Openbaar Vervoer (mobiliteitsinvesteringen)
- Bewonersparticipatie in de vorm van energiecoöperaties.

Zowel in Loppersum als Appingedam wordt aangegeven dat de mogelijkheden tot cofinanciering voor het openbaar gebied en de koppelkansen in de nabije toekomst eindig zijn. De waardedaling en het herstel van het openbaar gebied worden echter net zo goed als schade gezien.

2.1.2 Beschikbaarheid van data

Een groot deel van de data is op dit moment in handen van het CVW en/of de NAM. Denk hierbij aan schademeldingen, inspectierapporten en versterkingsplannen. Ook de NCG is in bezit van bepaalde data over het gebied. Om gebiedsgericht versterken te vertalen in een programma waarin per dorp/wijk budgetten worden toegekend, zal er meer data beschikbaar moeten zijn voor de lokale overheid en bewoners. Op dit moment is dat onvoldoende het geval en staat het ontbreken van deze data de uitvoering van gebiedsgericht versterken in de weg.

2.1.3 Besluitvorming over hanteren vastgestelde NPR

De NEN-commissie heeft de NPR 9998:2017 Ontw. in ontwerp opgesteld. De commissie is hierin echter aangesteld door het ministerie van Economische Zaken, dat belanghebbend is in het toekennen van gelden voor versterking en schade. Experts stellen dat de NEN-commissie onvoldoende middelen en expertise tot haar beschikking heeft gekregen om een onomstreden norm op te kunnen stellen. Zo is er op dit moment veel discussie over de toevoeging van de factor “demping” van 30%. De onderbouwingen van deze factor zijn afkomstig van door de NAM ingehuurd experts, waarbij ook de NAM belanghebbende is. Deze discussie over de norm is niet in het belang van de bewoners en het vertrouwen van de bewoners in de overheid.

De NPR 9998:2017 Ontw. is nu vooral gericht op het scenario van een heel grote aardbeving en de mogelijke consequenties hiervan. De praktijk is dat er heel veel kleine aardbevingen plaatsvinden met zo nu en dan een grotere aardbeving. In de NPR 998:2017 Ontw. is niet onderzocht wat het effect is van langdurige kleine aardbevingen. Experts stellen dat objecten versneld verouderen door langdurige kleine aardbevingen. Daarmee is een eenmalige ingreep van versterken wellicht niet toereikend voor de langere termijn en mogelijk zijn objecten/panden die vandaag wel voldoen aan de norm na versnelde veroudering in de directe toekomst minder veilig. Mogelijk leidt dit tot andere inzichten voor het versterken dan wel vervangend nieuwbouwen van objecten. Gecombineerd met het ontbreken van investeringsperspectief en een trage schadeafhandeling zijn de gevolgen van versnelde veroudering op het veiligheidsrisico in en om het pand moeilijk te kwantificeren. De norm houdt voor bestaande bouw overigens slechts een beperkte referentieperiode van 15 jaar aan, daar waar nieuwbouw aan 50 jaar moet voldoen. Het is onduidelijk waarom dit criterium zou gelden in een situatie waarbij panden slechts vrij recent aan aardbevingen worden blootgesteld (er is geen bewezen veiligheid).

“Door alle kleine bevingen verouderen panden extra snel”

Vaak wordt gesteld dat versterken hetzelfde is als het aardbevingsbestendig maken van woningen. Maar wanneer er wordt gewerkt met de NPR-klasse Near Collapse (DS 5) als norm voor aardbevingsbestendig maken, dan zegt dit slechts iets over het bezwijken van de woning en daarmee de veiligheid. De woning stort net niet in en kan dus veilig door de bewoner worden verlaten. De woning is dan wel onbewoonbaar geworden en moet afgebroken worden. Het is onduidelijk waarom voor de NPR15/17 voor bestaande gebouwen uitgegaan wordt van “Near Collapse” (DS5: Damage State 5 - Destruction) terwijl in andere landen gerekend wordt tot Significant Damage (DS4 : Damage State 4 - Very heavy).

De consequentie om Near Collapse als basis te nemen is dat er geen rekening wordt gehouden met voortdurende veroudering en waardedaling in het gebied.



Figuur 5 Schadetoestanden (Damage States) van een gebouw. Waarbij DS1 scheurinitiatie is en DS5 volledig falen.

Figuur 1. Bron: Arup, uit het document Advies kennisprogrammering Bouwkundig Versterken, Delft, 9 juni 2017.



Wij adviseren de NEN-commissie onder opdracht van een ander ministerie de norm te laten samenstellen waarbij voldoende middelen en expertise aan de commissie ter beschikking worden gesteld. Ook zou in overweging moeten worden genomen om bij vervangende nieuwbouw en waar mogelijk bij versterken niet Near Collapse toe te passen, maar Light Damage, waarbij rekening wordt gehouden met vaak voorkomende kleine aardbevingen over een groot aantal jaren. Hierdoor zal de toekomstige schade beperkter zijn, versnelde veroudering worden voorkomen en daarmee de waardeval ook verkleinen.

Let op: dit advies is niet verwerkt in het financiële model van deze rapportage. De consequenties zouden technisch en financieel nader onderzocht moeten worden. De meerkosten (volgens een eerste inschatting gaat het om circa 500 miljoen euro voor het totale gebied van 75.000 objecten) zouden afgezet moeten worden tegen de te verwachten toekomstige schades na versterking.

2.1.4 Instrumentenkoffer

Voor de aanpak is het noodzakelijk dat er goede instrumenten beschikbaar zijn om het gebiedsgericht versterken uit te kunnen voeren. In de volgende paragrafen worden de noodzakelijke instrumenten beschreven.

2.2 Planvorming van macro- via meso- naar microniveau

Idealiter vindt planvorming plaats van groot naar klein. Dit is belangrijk omdat ontwikkelingen op microniveau anders tegenstrijdig zouden kunnen zijn met de gewenste ontwikkelingen op macroniveau. Zie het kader voor een voorbeeld.

Huidig versterkingsprogramma belemmert dorpsvernieuwing

Ik woon al vijftig jaar aan de rand van ons dorp. We zijn hier als jong gezin begonnen en inmiddels zijn de kinderen de deur uit. Ik heb een vergoeding gekregen voor vervangende nieuwbouw. Ons huis was echt niet meer veilig. Ik heb een tijdje in een tijdelijke woning gewoond en nu is ons nieuwe huis klaar. Op precies dezelfde plek met dezelfde ruimte als voorheen. Ik ben er trots op dat ik nu in een veilig en nieuw huis woon, als eerste van de straat!

Nu is de gemeente in ons dorp geweest om een dorpsvernieuwingplan op te stellen. We hebben mee mogen praten over dit plan en ik vind het idee best goed. Er blijven voorzieningen in ons dorp, zoals het dorpshuis. Een paar keer in de week komt de dokter langs. Ook blijft er een pinautomaat en een winkel die wordt gerund door vrijwilligers. Een soort campingwinkel, zeg maar. Maar waar ik niet blij mee ben, is dat ze willen dat nieuwbouw in de toekomst alleen nog maar in de buurt van het dorpshuis komt. Mijn burens vinden dat prima, want zij hebben nog geen nieuwe woning gebouwd en vinden dat een fijne plek. Maar dat betekent wel dat mijn woning bijna alleen overblijft in de straat en ik geen burens meer heb. Er zullen best mensen zijn die landelijk wonen prettig vinden, maar ik mis de sociale samenhang met het dorp. Ook ben ik bang dat wanneer ik mijn huis moet verkopen het als "uithoek" wordt gezien en daardoor minder waard zal zijn dan dat ik eerst dacht. Achteraf gezien had ik liever een kleinere woning in de kern van het dorp gehad, zeker omdat we van middelbare leeftijd zijn, graag de gezelligheid en voorzieningen van het dorpshuis opzoeken en al die kamers voor onze kinderen niet meer nodig zijn.



Hierbij zijn twee aspecten belangrijk om op te merken:

a. **Niet stoppen met de huidige versterkingsplannen!**

Het voorbeeld in het kader maakt duidelijk dat de huidige versterkingsplannen die veelal op microniveau plaatsvinden, strijdig kunnen zijn met de toekomstige gebiedsgerichte versterkingsplannen. Dat neemt niet weg dat vanuit het oogpunt van veiligheid en in het belang van de bewoners, de huidige versterkingsplannen niet moeten worden stopgezet. Dit is vergelijkbaar met het deltaplan, waarbij op een aantal plekken tijdelijke dijken zijn aangebracht vanwege een acuut veiligheidsgevaar. Natuurlijk kan worden geprobeerd om zoveel mogelijk van deze tijdelijke dijken in te passen in het uiteindelijke totaalplan, maar het is niet te voorkomen dat een aantal van de tijdelijke dijken uiteindelijk niet zullen passen in het totale deltaplan. Zo zal er bij de huidige versterkingsplannen alvast geanticipeerd kunnen worden op mogelijke toekomstige dorps- en wijkplannen, maar is niet te voorkomen dat een aantal van de uitgevoerde versterkingen niet zullen passen in het toekomstig dorps- of wijkplan.

b. **Van groot naar klein betekent niet top-down!**

Het is belangrijk dat bewoners en lokale en regionale organisaties en overheden betrokken zijn bij de planvorming. Planvorming van groot naar klein betekent uitdrukkelijk niet dat planvorming top-down plaatsvindt. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de regionale en lokale participatie in de planvorming.

2.2.1 Macro – Regionale toekomstvisie

De regionale toekomstvisie voor Groningen beslaat het hele gebied waarin tot en met het derde kwartaal van 2017 schades zijn toegekend (zie scope gebied, paragraaf 3.2.2). De regionale toekomstvisie is een programma voor de uitvoering van de gebiedsgerichte versterking en biedt uitgangspunten en randvoorwaarden voor de dorps- en wijkplannen. De regionale toekomstvisie bestaat in de eerste plaats uit een kwalitatief kader. Hierin wordt op macroniveau rekening gehouden met ontwikkelingen in het gebied, zoals de migratie die plaatsvindt tussen dorpen en wijken in het gebied, krimp, mobiliteit, energievoorziening, de verdeling van sociale en maatschappelijke voorzieningen en economische ontwikkelingen. De regionale toekomstvisie mondt uit in een programma voor het versterken van het totale gebied. Hierbij wordt prioritering in tijd aangegeven en worden budgetten per dorp/wijk bepaald.

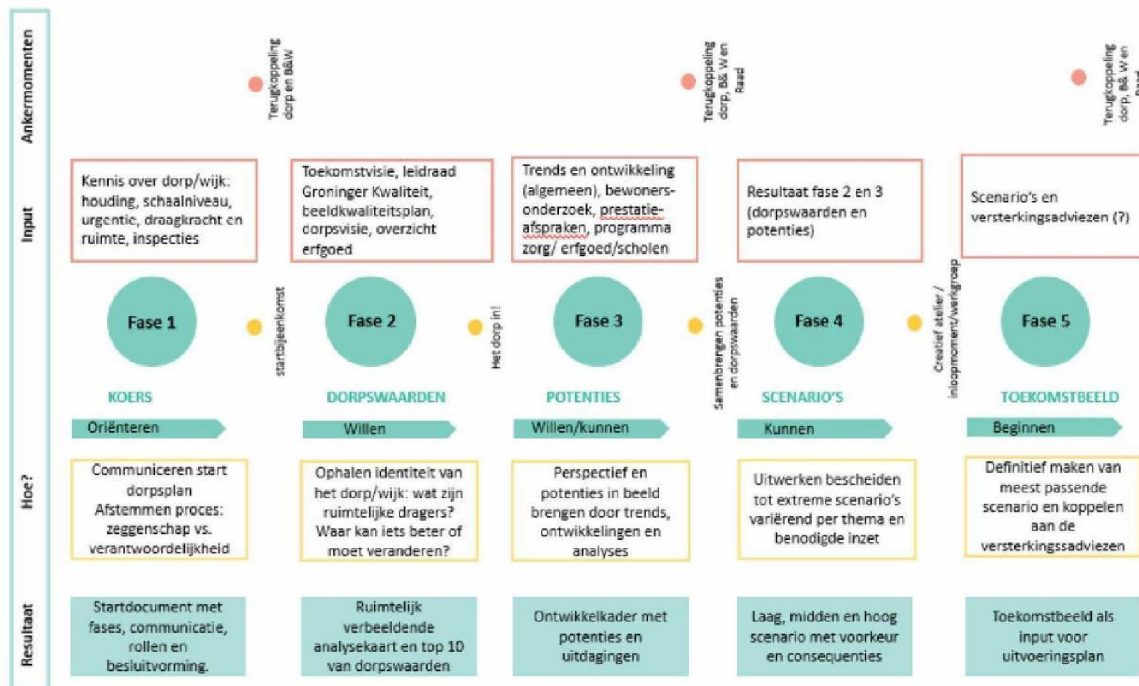
De regionale toekomstvisie heeft betrekking op de totale leefbaarheid van het gebied, dus niet alleen op woningen, maar ook op voorzieningen als zorg, onderwijs en detailhandel. Deelplannen kunnen hier onderdeel van uitmaken, zoals het al opgestelde scholenprogramma (zie kader).

Scholenprogramma

In 2016 is reeds een convenant gesloten tussen zowel rijksoverheid als lokale overheden en organisaties over het versterken van scholen. Dit is gebeurd op basis van het scholenprogramma, opgesteld onder leiding van Weusthuis en partners. Dit scholenprogramma is een voorbeeld waarbij op macroniveau is gekeken naar de ontwikkelingen in het gebied, uitmondend in een programma voor het slopen, versterken en nieuwbouwen van scholen met het bijbehorende budget.

2.2.2 Meso – Dorps- en wijkplan

Het dorps- of wijkplan begint met een toekomstbeeld. Wat wil het dorp in de toekomst uitstralen en wat is de doelgroep van het dorp? KAW geeft hiervan een nadere procesbeschrijving in hoofdstuk 3 van haar rapportage, zie onderstaand figuur.



KAW maart 2018

Figuur 2. Procesbeschrijving dorps- en wijkplannen conform De Groningse standaard, KAW

Voorbeelden toekomstbeeld

- Woondorp: aantrekkelijk voor rustzoekers, geen of weinig voorzieningen. Bewoners zijn mobiel, veelal in bezit van eigen vervoer.
- Forensendorp: aantrekkelijk voor jonge gezinnen met goede mobiliteitsvoorzieningen naar economische kern. Goede voorzieningen op gebied van onderwijs.
- Regionale voorzieningenfunctie: dorp voorziet in voorzieningen voor omliggende dorpen voor wat betreft zorg, faciliteiten voor ouderen, detailhandel en onderwijs.

Dit toekomstbeeld moet worden vertaald in een ruimtelijk plan voor het dorp. Deze ruimtelijke vertaling kan deels parallel lopen met de stappen 4 en 5 uit het proces van KAW. Het proces van de ruimtelijke vertaling is door de Zwarte Hond geschetst in haar rapportage. Hierbij is een dorpsregisseur aanspreekpunt voor de bewoners.

De Bewoners, hun huis, het dorp en de regio

1. We stellen een dorpsarchitect aan

2. Onderzoek en inventarisatie van bestaande dorpsstructuur

3. Opstellen van een toekomstbestendig dorpsplan/dorpsvisie

Figuur 3. Procesbeschrijving dorpsplan, conform De Groninger School, De Zwarte Hond

In het ruimtelijk plan worden niet alleen de voorzieningen en het openbaar gebied ingericht, maar worden ook uitspraken gedaan over waar eventuele nieuwe woningen kunnen komen en waar bij eventuele sloop juist geen nieuwbouw wordt gerealiseerd.

De totstandkoming van het dorps- of wijkplan biedt uitstekende mogelijkheden voor bewonersparticipatie, maar het is wel belangrijk dat er vooraf duidelijke randvoorwaarden vanuit de regionale toekomstvisie worden meegegeven en dat er enige mate van onafhankelijke en professionele sturing is. Dit laatste is met name belangrijk om te borgen dat het dorps- of wijkplan niet geënt wordt op individuele belangen, maar het collectieve belang centraal blijft staan.

Wijkvernieuwing Appingedam

In de wijk Opwierde-Zuid in Appingedam is de versterkingsopgave al aangepakt als een wijkvernieuwing. Hierin zijn op een andere plek in de wijk nieuwe woningen gerealiseerd. Bewoners verhuizen in één keer naar de nieuwe woning, waarna hun oude woning wordt gesloopt of versterkt. Bij nieuwbouw worden andere type woningen gebouwd om de wijk te vernieuwen.

Uitgangspunt is de visie van Appingedam waarin rekening wordt gehouden met:

- Een woon-servicezone van 250 meter rondom servicepunten (zoals detailhandel en zorg) waarin woningen voor ouderen komen.
- Clustering van onderwijs.
- Niet alleen aanpak van woningen/objecten, maar ook van het openbaar gebied. Zo is de stratenstructuur aangepast.

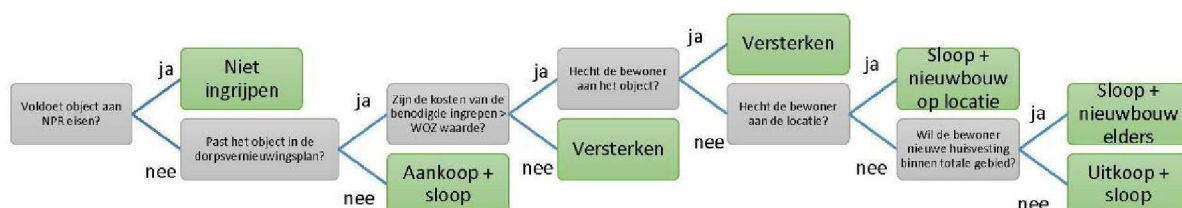
De gemeente heeft dit samen met de corporatie uitgevoerd, waarbij de corporatie een groot deel van de woningbouw voor haar rekening nam en de gemeente verantwoordelijk was voor het openbare gebied. In dit traject loopt men tegen hobbels aan; zo is er een bouwstop voor de uitvoering van een aantal technische maatregelen in het versterken van de woningen. Maar uiteindelijk wordt de wijk door deze aanpak aantrekkelijker en stijgt de waarde en waardering ervan.

De gemeente heeft voor dit plan de kosten voor de wijkvernieuwing en het openbare gebied voor haar rekening genomen. Daaronder vielen ook de kosten voor het herstellen van openbare ruimte die was beschadigd door de noodzakelijke sloop van woningen ten gevolge van aardbevingen. Ondanks dat deze aanpak volgens de gemeente zeer succesvol is, zal deze voor een volgende wijk niet opnieuw kunnen worden toegepast, omdat de investeringskracht van de gemeente ontoereikend is. Om deze succesvolle aanpak te kunnen voortzetten is er dus financiering nodig om niet alleen objecten, maar de hele wijk te kunnen versterken. Uiteindelijk levert deze manier geld op doordat de economische waarde van de wijk sterk verbetert.

2.2.3 Micro – Objectplan

Nadat duidelijk is hoe het dorp wordt vernieuwd en waar voorzieningen komen en waar eventuele nieuwbouw kan komen, moet per object een aanpak bepaald worden. Als het object in aanmerking komt voor versterking of vervangende nieuwbouw, wordt eerst met de eigenaar besproken welke opties er zijn en wat binnen het dorps- of wijkplan passend zou zijn. Op basis hiervan kan de eigenaar een keuze maken. Het is belangrijk dat hiervoor een goed instrumentarium beschikbaar is. Denk hierbij aan hypotheekwaarborgen (garantie voor de toekomstige waarde), compensatie van waardedaling, of inname en uitgave door een woonbedrijf, waardoor er geen onderpand gesloopt hoeft te worden (zie paragraaf 2.5.3). Deze instrumenten moeten eigenaren in de gelegenheid stellen om een keuze te maken die passend is voor hun sociaal-maatschappelijk situatie, zonder dat hun financiële situatie als gevolg van de aardbevingen uitgangspunt wordt voor de keuze. In uitzonderlijke gevallen kan in het collectieve belang van de uitvoering van een dorps- of wijkplan besloten worden tot onteigening door de gemeente.

Het proces om te komen tot een objectplan ziet er als volgt uit:



Hierbij kan de aanpak van de Groningse School volgens de Zwarte Hond gehanteerd worden, waarbij gewerkt wordt met een bouwbrigade en een bouwstenenboekje.

2.3 Standaardisatie

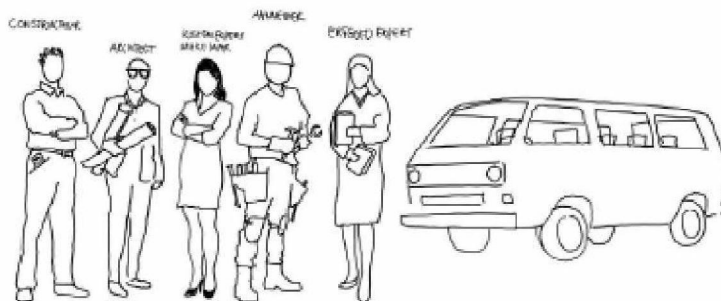
Door meer te standaardiseren en te vereenvoudigen kan meer snelheid worden behaald én kunnen meer kosten worden bespaard. Het gaat hierbij om standaardisatie van procedures en van technische oplossingen. Voor dit laatste is inmiddels al heel veel ontwikkeld, maar zal goed gekeken moeten worden hoe de standaardoplossing gekoppeld wordt aan een object.

2.3.1 Standaardisatie van procedures

Voor de snelheid van het proces moeten niet alleen de technische oplossingen worden gestandaardiseerd, maar ook het proces. Dit kan op verschillende gebieden:

Het oprichten van een bouwbrigade

Zoals de Zwarte Hond voorstelt, zouden bouwbrigades kunnen worden opgericht van vaste teams met experts die in één keer een integraal advies/ontwerp kunnen maken. De teams zijn op elkaar ingespeeld en zijn volledig toegewijd aan de betreffende opgave, waardoor het ontwerp in relatief korte tijd tot stand kan komen ('pressure cooker'). Let op: als de overheid (gemeente of rijk) opdrachtgever is van de bouwbrigades, zullen deze Europees aanbesteed moeten worden.



DE GRONINGER GILDEN

Figuur 4. Bouwbrigade conform De Groninger School, De Zwarte Hond

Overigens is in veel gevallen een maatwerkontwerp niet noodzakelijk, maar kan worden volstaan met een ontwerp binnen een bepaalde typologie zoals is aangegeven in het bouwstenenboekje (zie standaardisatie van technische oplossingen); dit leidt tot slim maatwerk.

Expert Judgement

Op basis van de ervaringen tot nog toe met de door de NCG gedefinieerde typologieën is het goed mogelijk om een voorspelling te doen of een woning versterkt kan worden of dat sloop/nieuwbouw nodig is. Ook de versterkingsmaatregelen zijn in grote mate voorspelbaar. Deze voorspellingen kunnen helpen om sneller een besluit te nemen tot sloop/nieuwbouw of versterken en maatregelen sneller uit te voeren.

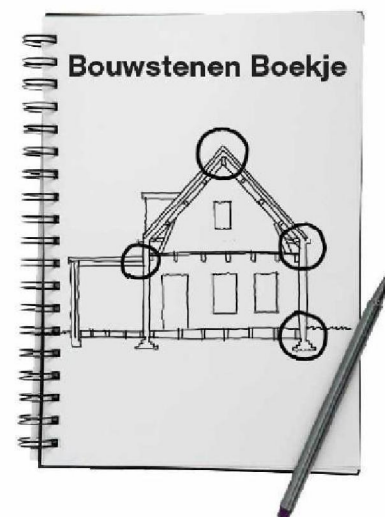
Het nadeel van voorspellingen ten opzichte van de nu vereiste nauwkeurige berekening is dat achteraf kan blijken dat de getroffen maatregelen niet voldoende zijn, bijvoorbeeld omdat de woning niet in de juiste typologie gekwalificeerd is of te veel afwijkt van de typologische standaard. Dan moeten mogelijk nogmaals versterkende maatregelen getroffen worden.

Een groot aantal woningen is echter zo voorspelbaar dat een voorspelling het tempo verhoogt en daarmee de kosten behoorlijk kan verlagen. Waarschijnlijk weegt die kostenverlaging op tegen het risico van dubbele versterkingsmaatregelen bij een foutieve beslissing op voorhand. Het grote voordeel van achteraf in plaats van vooraf berekenen is dat bewoners veel sneller een besluit (en daarmee toekomstperspectief) hebben over de maatregelen die hun woning moet ondergaan. Bovendien is de snelheid niet langer afhankelijk van de beperkte rekencapaciteit van constructeurs, die vooraf alle woningen één voor één doorrekenen conform een ingewikkelde methodiek.

2.3.2 Standaardisatie van technische oplossingen

In de planvorming worden uitspraken gedaan over de kwaliteit van het gebied, het dorp en het object. Passend bij deze kwaliteit kunnen een aantal technische oplossingen gestandaardiseerd worden. Hiermee kunnen versterkingen sneller en goedkoper worden uitgevoerd. Op dit gebied is er door een aantal partijen al gewerkt aan mogelijke oplossingen. Nadeel is dat een aantal van deze oplossingen leveranciersafhankelijk zijn. Op het moment dat de versterkingsopgave publiek wordt (zie elders in deze rapportage) kan dit de marktbenadering in de weg staan. De standaardisatie mag daarom niet leveranciersafhankelijk worden.

Voor standaardisatie zal een catalogus (bouwstenenboekje) opgesteld moeten worden waarbij verschillende leveranciers verschillende oplossingen voor hetzelfde probleem aanbieden. Dit bouwstenenboekje kan betrekking hebben op zowel versterkingsmaatregelen als nieuwbouwoplossingen. Het is hierbij uitdrukkelijk niet de bedoeling om leveranciers te dwingen tot het ontwikkelen van nieuwe oplossingen – in de afgelopen jaren zijn door leveranciers al vele oplossingen ontwikkeld en deze kennis en ervaring moet niet weggegooid worden.



Figuur 5. Bouwstenen Boekje conform De Groninger School, De Zwarte Hond

De keuze voor een oplossing wordt medebepaald door de eigenaar. Om eigenaren goed te kunnen informeren is het belangrijk dat er in het gebied voorbeelden zijn van de te kiezen oplossingen. Er zijn nu al pilotprojecten, maar deze zullen bij de toename van het aantal oplossingen verder uitgebreid moeten worden.

Woningen die in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw zullen veelal niet karakteristiek zijn. Het grootste deel van de woningen kan dan ook vervangen worden door een cataloguswoning. Dit proces is vergelijkbaar met het kopen van een nieuwbouwwoning op een willekeurige andere plek in Nederland, waarbij binnen een bepaalde prijsklasse een keuze wordt gemaakt voor een cataloguswoning van een bepaalde aannemer. Uiteraard dienen de cataloguswoningen voor dit gebied wel te voldoen aan de vereisten conform de NPR 2017.

Naast door leveranciers ontwikkelde oplossingen voor versterkingsmaatregelen en nieuwbouw leent het gebied zich ook om verdere innovatie te kunnen testen en uitvoeren. Hiervoor zou een lab voor de gebouwde omgeving in de provincie gevestigd moeten worden, waar studenten, onderzoekers en bedrijven de gelegenheid krijgen om nieuwe oplossingen te ontwikkelen.



Dit kunnen oplossingen zijn voor versterken, maar ook voor andere zaken die de leefbaarheid verbeteren, zoals energieoplossingen, levensbestendig maken of mobiliteit (zie kader). Dit innovatielab maakt geen onderdeel uit van de modelmatige berekening van de financiële omvang van de gebiedsgerichte aanpak.

Mobiliteit

Een belangrijk onderdeel van leefbaarheid is mobiliteit. Onderstaande voorbeelden voor mobiliteitsoplossingen zijn voor kleine kernen/wijken waar geen efficiënt openbaar vervoersnetwerk meer mogelijk is.

- a. In Appelscha is een proef gehouden met zelfrijdende shuttles. Die maken gebruik van de openbare weg en rijden tussen het centrum van Appelscha en het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer.
- b. In de wijk De Trisken in Drachten kon geen efficiënte openbaar vervoersvoorziening worden gerealiseerd. Arriva heeft daarom vier leenauto's aangeschaft naar Deens voorbeeld. Deze zijn gestationeerd in de wijk en worden bestuurd door vrijwilligers. Hiermee is de mobiliteit van bewoners in de wijk vergroot.

Het CROW doet ook onderzoek naar de bereikbaarheid van het platteland.

2.4 Bewonersparticipatie

Onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak is de participatie van bewoners. Participatie kan op alle niveaus plaatsvinden, dus zowel in de totstandkoming van het regionale plan als de dorps- en wijkplannen als de objectplannen. KAW geeft in haar rapportage hiervoor een aanzet in het proces van de totstandkoming van het toekomstbeeld van het dorp of de wijk (zie 2.2.2). KAW schetst hierbij terecht het probleem van mentale ruimte van bewoners, die vanwege alle problematiek die samenhangt met de aardbevingen beperkt is.

Tegelijkertijd gaat het proces zoals KAW dit schetst sterk uit van het ontzorgen van de bewoners. Dit kan leiden tot 'pamperen', wat niet de bedoeling is van bewonersparticipatie. De bewoners moeten zelf meehelpen aan de ontwikkeling van hun gebied. Uiteraard binnen kaders en randvoorwaarden, maar er wordt wel actie gevraagd. Een kanttekening is dat bewonersparticipatie niet vooraf in een standaard proces te gieten is. De samenstelling van de bewoners heeft veel invloed op het verloop van het proces en de mate van actie. In sommige dorpen met veel actief betrokken mensen met kennis van zaken kan de aanpak heel anders zijn (alleen kaderstellend) dan in een dorp waarbij er veel passiviteit heerst. In dat laatste geval zal er veel meer gefaciliteerd moeten worden in het voorspiegelen van keuzes en opties en argumentatie en zal er minder zelf ontwikkeld worden. In deze bewonersparticipatie spelen gemeenten een cruciale rol.

De bewonersparticipatie stopt niet bij de planvorming voor de wijk- en dorpsvernieuwing. Ook bewonersinitiatieven die het toekomstperspectief voor het dorp of de wijk vergroten zijn belangrijk voor de ontwikkeling van het gebied en de waarde ervan. Voorbeelden zijn een vrijwillige taxicentrale of het runnen van een buurtsuper. Dergelijke bewonersinitiatieven kunnen ondersteund worden in expertise en middelen.

2.5 Financieel instrumentarium

Er zijn een paar flinke financiële instrumenten nodig om de gebiedsgerichte aanpak te kunnen uitvoeren.

2.5.1 Compensatieregeling

De huidige compensatieregeling redeneert vanuit schadeherstel: de regeling vergoedt waardedaling die is ontstaan of nog ontstaat door fysieke schade aan de woning. Waardedaling wordt echter niet alleen veroorzaakt door fysieke schade, maar ook door een verslechterd toekomstperspectief van een gebied.

De waarde van een woning, pand of object wordt niet alleen bepaald door de stapeling van stenen, maar ook door zaken als economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld baanpotentie), aanwezigheid van of afstand tot voorzieningen, samenstelling van de buurt en inrichting van de openbare ruimte. Van deze waardeval kan minder goed gekwantificeerd worden welk deel hiervan wordt veroorzaakt door aardbevingen en welk deel door andere factoren als krimp. Wel is duidelijk dat aardbevingen een grote invloed hebben op de waardeval en de waardeval dus onderdeel zou moeten uitmaken van de compensatieregeling. Deze regeling is van groot belang voor het wegnemen van onzekerheid en gebrek aan vertrouwen.

2.5.2 Garantiefonds

Mensen willen perspectief; niet alleen voor zichzelf, maar ook voor hun kinderen. Het (met onzekere factoren omgeven) versterken van woningen is geen houvast voor de toekomst. Om de woningmarkt in beweging te brengen én om nieuwe investeringen in het gebied tot stand te brengen zou er een garantiefonds opgezet moeten worden.

Het garantiefonds voor particuliere hypotheek is bedoeld om eventuele waardedaling door aardbevingen te compenseren. De werking is vergelijkbaar met de Nationale Hypotheekgarantie. Uiteraard zijn er voorwaarden waar de particulier aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor het garantiefonds – denk hierbij aan het uitvoeren van regulier onderhoud. Dit is te garanderen door het afsluiten van onderhoudscontracten bij de woning, vergelijkbaar met Glansgarant of de Gaswacht. Voordeel is dat de bewoner vertrouwen krijgt dat mogelijke waardedaling niet voor een financiële strop zorgt. Dit kan de hele huizenmarkt weer in beweging brengen. De grote druk op de huurmarkt kan hierdoor afnemen, maar ook doorstromen wordt op deze manier bevorderd.

Nieuwe woning voor groeiend gezin

Wij wonen al ons hele leven in Ten Boer. In 2007 zijn we getrouwd en in 2009 is onze oudste geboren. Toen hebben we ook een eigen huis gekocht aan de Kloosterstraat: een tussenwoning met een kleine tuin, een grote en twee kleine slaapkamers. In 2012 is onze jongste geboren. Eigenlijk willen we nog wel een derde kindje, maar in die kleine slaapkamers gaat dat niet passen. We willen dus graag een ander huis in Ten Boer kopen met een extra slaapkamer en ook wat meer tuin voor de jongens om te spelen.

Ons huis heeft aardbevingsschade en is flink in waarde gedaald sinds we het kochten. Maar ondanks een lage vraagprijs en toezegging dat wij de schade voor de koop oplossen, wil niemand ons huis kopen. En als we een ander huis kopen, hoe weten we dan dat ook dat huis niet in waarde daalt?

Hoe moet dit nu verder? Nog langer wachten? Maar hoe zit het dan met mijn biologische klok? Wij zouden graag ons huis willen verkopen, zodat wij weer verder naar de toekomst voor ons gezin kunnen kijken.



Naast een garantiefonds voor particulieren, zouden ook bedrijven gegarandeerde investeringen moeten kunnen doen. Voor de waarde en leefbaarheid van het totale gebied en het toekomstperspectief van de bewoners is economische ontwikkeling erg belangrijk. Nu krijgen investeerders niet alleen te maken met een normaal bedrijfsrisico, maar ook met andere risico's. Er is bijvoorbeeld een risico ten aanzien van de bedrijfspanden en -middelen die schade kunnen oplopen door aardbevingen. Daarnaast bestaat onzekerheid over het behoud van bewoners, en daarmee klanten en werknemers, voor het bedrijf. Mogelijk kunnen bestaande structuren hierin een rol spelen. Denk bijvoorbeeld aan de Noordelijke Ontwikkel Maatschappij en het Groeifonds, die beide al risicovolle investeringen in het gebied doen.

Gegarandeerde investeringen

Ik woon in Bedum en heb twee winkels in het aardbevingsgebied. Ik ben nog jong en zit vol met toekomstplannen. Zo kreeg ik onlangs een aanbod om een winkel in een naburig dorp over te nemen van een wat ouder echtpaar. Maar moet ik dit nu wel doen? Wat als de krimp in dat dorp nog verder toeslaat? En hoe zit het eigenlijk met die huizen die niet bewoonbaar zijn of nog versterkt moeten worden, krijgen die mensen tijdelijke woningen in het dorp of heb ik een periode minder klandizie? Komen de bewoners eigenlijk wel weer terug naar het dorp?

Ondernemen is risico's nemen en ik wil graag vooruit. Maar deze situatie is wel erg onzeker. Kon iemand mij maar vertellen hoe het dorp er over tien jaar uitziet.

Ik zou graag willen dat er duidelijkheid komt over vervangende nieuwbouw en versterking van de huizen. En wat gaat er gebeuren om de leefbaarheid in het dorp te verbeteren?



Economische vernieuwingsstrategieën

Voor de leefbaarheid van een gebied is niet alleen ruimtelijke ontwikkeling, maar vooral ook de economische ontwikkeling erg belangrijk. Om de wijk- of dorps economie te versterken kunnen verschillende ontwikkelstrategieën ingezet worden. Dit kan de aantrekkelijkheid van het gebied voor bewoners of bedrijven vergroten. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het geven van pionierspremies
- Opleidingen verzorgen voor startende bedrijven
- Het inzetten van een werkervaringsbureau
- Baangaranties voor jongeren

2.5.3 Oprichting van een regionaal woonbedrijf

Een regionaal woonbedrijf (of in de woorden van de Zwarte Hond: de Groninger Aardbevingscorporatie) zou een goed instrument zijn voor het innemen en uitgeven van grond en objecten en het daarmee kunnen sturen van de dorps- en wijkplannen.

Henk Timmerman: "Het bezit van onroerend goed is een belemmering geworden voor het functioneel gebruik ervan"

Wij zien dat de problemen in de particuliere voorraad moeilijk oplosbaar zijn. Gesprekken met banken blijken moeilijk, helemaal als het gaat om "van de plek loskomen" (het kadastrale perceel). De problemen in de particuliere voorraad worden er daardoor niet minder op. Vanuit een regionaal perspectief op de gehele voorraad is het verdedigbaar om minder woningen terug te bouwen. Zo kan een deel van de huidige leegstand worden opgevangen en nieuw perspectief worden gecreëerd. Er is behoefte aan een alternatieve bank of investeerder met een regionale bril op. Een regionaal woningbedrijf kan hier in hoge mate aan bijdragen.

Een regionaal woonbedrijf biedt niet alleen een oplossing voor de particuliere voorraad. Op dit moment bouwen corporaties het liefst een op een terug of willen zelfs bijbouwen terwijl er nauwelijks tot geen ruimte is om te bouwen, behalve daar waar wordt gesloopt. Uit de gesprekken blijkt dat de corporaties daarin soms moeilijk bewegen – wij zien grote verschillen per dorp – en een duidelijk eigen afwegingskader hebben. Een aantal woningbouwcorporaties ziet een snelle deal met de NAM of de rijksoverheid als een oplossing om hun bezit te vervangen door één op één nieuwbouw.

De boekwaarde van een woning ligt veel lager dan de waarde van de nieuwe woning. De druk op de huurmarkt is op dit moment groot, deels vanwege de sociaal-economische staat van de bevolking en deels omdat mensen nu niet willen/kunnen kopen. De waarde van woningen is nu zo laag en/of onzeker dat koop een enorme gok is. Ook hierin schuilt het probleem dat 'vooruitkrimpen' niet mogelijk is. Daarmee is overname van al het corporatiebezit opportuun. Hiermee verkrijgt een regionaal woonbedrijf grip op zo'n 25% van de voorraad en zal het vanuit een integrale populatie- en voorraadbenadering andere keuzen gaan maken dan individuele corporaties vanuit economische bedrijfsvoering zouden doen.

Een regionaal woningbedrijf kan door de overname van het corporatiebezit starten vanuit een ruime voorraad en niet vanuit een paar opgekochte slechte woningen: er is een buffer met een enorme huurstream. Op deze manier kan gestuurd worden op waardecreatie met uitpondscenario's over een aantal jaar.

In de expertsessie werd het idee van een regionaal woningbedrijf bevestigd. Wij werden gewezen op een notitie Woningbouwcorporatie 2.0 van de heer (10)(2e) die een vergelijkbaar voorstel doet. De notitie is met toestemming van de auteur als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

2.5.4 Bouwdepot

Bij bewoners heerst het gevoel dat zij van allerlei instanties afhankelijk zijn bij het versterken van hun woning. Om bewoners weer baas te maken in eigen huis kan een bouwdepot een goede oplossing zijn. Uiteraard zijn er voorwaarden verbonden aan het verstrekken van het bouwdepot, net zoals een bank die zou hebben. Maar de bewoner is wel in staat om eigen keuzes te maken over wie de werkzaamheden uitvoert, wanneer de werkzaamheden plaatsvinden en welke oplossing wordt toegepast. Ook KAW noemt een bouwdepot als mogelijke oplossing om bewoners weer regie te geven.

Inschakelen bekende vakman

Ik ben schilder van beroep en heb een eenmanszaak. Ik woon in Winsum. Werk genoeg hier, zou je denken. Wanneer schade hersteld wordt, moet er ook vaak iets opnieuw geschilderd worden. Toch ben ik vaak te vinden in nieuwbouwprojecten buiten de provincie. Soms word ik ingehuurd voor een schadeherstelklus, maar dat is vaak kilometers verderop en maar een paar uurtjes werk. En het meest vreemde is nog dat ik zelfs mijn eigen schade niet mag herstellen. Dat is toegewezen aan een andere schilder.

Ik zou graag willen dat ik zelf mijn schade mag herstellen en ook die van mijn burens, familie en vrienden in mijn eigen buurt.



2.5.5 Vrijstelling van belasting

Het is in Nederland goed gebruik dat er geen belastingheffing plaatsvindt op persoonlijk leed. Zo kent Nederland geen btw-heffing op begrafenissen of psychische hulpverlening, wordt geen overdrachtsbelasting geheven als na een scheiding het huis aan de ex-partner wordt afgestaan en stellen wij 'goede doelen' vrij van schenkingsrecht.



Bij de versterkingsopgave komen alle belastingsoorten voorbij die wij 'regulier' ook kennen: omzetbelasting (btw), overdrachtsbelasting, winstbelastingen, erf- en schenkingsrecht, onroerendezaakbelasting, inkomstenbelasting, etc.

Wij pleiten voor 'belastingvrije zones' voor de versterkingsopgave, en dan met name de overdrachts-, winst- en omzetbelasting voor vehikels of samenwerkingsverbanden (hoe dan ook samengesteld) die fysiek bijdragen aan de versterkingsopgaven. Dus geen overdrachtsbelasting bij verkrijgen (over en weer), geen btw-heffing bij levering 'nieuw onroerend goed' (dus ook geen aftrek van btw claimen), geen tussentijdse heffingen van 'winst'-belasting. Dit is vergelijkbaar met de afspraken tussen de gemeente Groningen en corporaties bij de wijkvernieuwing van onder meer Vinkhuizen.

Daarnaast dienen particulieren in het gebied generiek gevrijwaard te worden van overdrachtsbelasting, effecten bij de versterkingsopgaven, schenkingsrecht en dient de werking van 'de eigen woningregeling' in de inkomstenbelasting voor deze groep mensen genereus ingestoken te worden (geen inkomensachteruitgang door de versterkingsopgave via het eigenwoningforfait of hypotheekrenteafrekbepaling door overdracht huis).

Dit vraagt een inspanning van de rijksoverheid en de Belastingdienst als uitvoerende instantie. Maar aangezien er sprake is van persoonlijk leed in het aardbevingsgebied, kan de heffing van belasting hierop niet van toepassing zijn. Dit rechtvaardigt de inspanning die nodig is om de vrijstelling van belasting mogelijk te maken.

In het model is dan ook GEEN REKENING gehouden met btw.

2.5.6 Onteigening

De gebiedsgerichte benadering gaat uit van een collectief belang. Soms druist dit in tegen individuele belangen van eigenaren van objecten. In onze aanpak is individuele beslissingsbevoegdheid (baas in eigen huis) erg belangrijk en hiervan zal ook zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt bij het opstellen van de objectplannen. Het kan echter voorkomen dat ondanks een gedragen dorps- of wijkplan en een collectief belang toch een eigenaar niet wil meewerken aan de dorpsvernieuwing. In voorkomende gevallen kan de gemeente als publieke partij een onteigeningsprocedure inzetten.

2.6 Marktbenadering

Voorwaarde voor de gebiedsgerichte benadering is dat de regie en financiering in handen komen van de overheid. Dit betekent een verschuiving van het private naar het publieke domein. Door de versterkingsopgave in het publieke domein te plaatsen, verandert de marktbenadering. De overheid is namelijk verplicht om zich te houden aan de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteden.

Voor het contracteren van marktpartijen zien wij twee mogelijkheden.

1. Het Europees aanbesteden van de realisatie van een wijk- of dorpsvernieuwing. Het is niet ongebruikelijk om een stads- of dorpsvernieuwing middels een Europese aanbesteding in de markt te zetten. In deze situatie zijn er echter een aantal nadelen die de gebiedsgerichte benadering in de weg staan.
 - a. In de Europese aanbesteding moet er voldoende concurrentie zijn. Dat betekent dat verschillende partijen tijd en energie moeten steken in het maken van plannen voor de wijk- of dorpsvernieuwing. Dit is verspilling van maatschappelijk geld.



- b. Er mag conform de Europese aanbestedingswet niet geclusterd worden. Het is dus niet mogelijk om meerdere dorpsvernieuwingen in één keer te contracteren.
 - c. Op deze manier is het lastig om te werken met gestandaardiseerde oplossingen. Elke partij moet immers de vrijheid hebben om met zijn/haar eigen oplossing te werken.
2. Het verlenen van een concessie aan verschillende partijen.
- In deze situatie verleent de overheid een concessie om een bepaald gebied volgens de uitgangspunten van de overheid te ontwikkelen (percentage koop-/huurwoningen, voorzieningen etc.). De ontwikkelaar die het beste bod doet, krijgt de concessie en mag zelf invullen hoe hij het gebied inricht. Ook deze methode heeft een aantal nadelen:
- a. Bewonersparticipatie is op deze manier niet geborgd; de wens van bewoners kan immers tegenstrijdig zijn met het financiële belang van de ontwikkelaar.
 - b. Ook hier maken verschillende partijen een plan voor hetzelfde gebied en wordt er maatschappelijk geld verspild.

2.6.1 Capaciteit bouwmarkt

Experts geven aan dat in één dorp/wijk maximaal 150 woningen nieuwgebouwd en 150 woningen versterkt kunnen worden in 1 jaar. De inschatting is dat er op circa 10 plekken tegelijkertijd een dorps- of wijkplan kan lopen, zonder dat dit tot logistieke en capaciteitsproblemen leidt. Dat betekent een maximum van 3.000 woningen voor het totale gebied per jaar.

Dit komt ongeveer overeen met de inschatting van de capaciteit van de bouwmarkt met circa 1.500 woningen nieuwbouw en 1.000 – 1.500 woningen versterken per jaar. De capaciteit van de bouwmarkt zou vergroot kunnen worden wanneer naar de totale bouwcapaciteit van Nederland en Duitsland wordt gekeken. Maar dit is in de huidige markt geen realistisch scenario gezien de grote woningvraag in de Randstad en de daarmee samenhangende woningontwikkelingen. Wij gaan dus uit van een maximum van 3.000 woningen versterken + vervangende nieuwbouw per jaar.

In de eerste jaren zal dit maximum niet bereikt worden, vanwege de aanlooperperiode waarin zowel planontwikkeling moet plaatsvinden als standaardisering en ervaring opgedaan moet worden. Het aantal woningen is leidend in de planning, de andere objecten passen zich in het tempo van de wijk- en dorpsvernieuwing aan.



3 Financieel model

Het gebiedsgericht versterken is anders dan een optelling van alle te versterken objecten en vervangende nieuwbouw. De berekening van de financiële consequenties van het gebiedsgericht versterken vraagt dan ook om een financieel rekenmodel dat rekening houdt met andere factoren, zoals openbare ruimte en gebiedskenmerken. Het opgezette model is een model op macroniveau. Dat betekent dat er uitgegaan wordt van gemiddelden en geen uitspraak wordt gedaan over een dorp/wijk of object afzonderlijk. Het kan dan ook niet als budgetverdelingsmodel worden gehanteerd. Wel biedt het model inzicht in de totale kosten die gemoeid zijn met de gebiedsgerichte versterkingsopgave.

3.1 Totstandkoming model

De eerste stap om te komen tot een financieel model is het vaststellen van de basisprincipes zoals die vermeld zijn in paragraaf 3.2. David Inden van Estheticon heeft als lid van het team vervolgens het financiële model gebouwd. Vervolgens heeft het team een aantal parameters in het financiële model getoetst.

Allereerst is dit gedaan door een aantal exemplarische dorpen te onderzoeken met medewerkers van de betreffende gemeenten. Dit betrof de dorpen Loppersum, 't Zandt, Ten Post en de stad Appingedam. Zo is er bijvoorbeeld gekeken wat de resultaten van het financiële model zouden zijn wanneer deze alleen voor het dorp Loppersum ingevuld zouden worden en of dit overeenkomt met de werkelijkheid.

Daarnaast is getoetst of de parameters voor versterken en vervangende nieuwbouw realistisch zijn. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met een aantal aannemers en adviseurs (constructeurs, jurist) in verschillende samenstellingen. Zij hebben een beeld geschetst van de huidige versterkingspraktijk, mogelijke (technische) oplossingen en wat in hun optiek een goede aanpak zou zijn.

Uit alle gesprekken, zowel met medewerkers van de betreffende gemeenten als met inhoudelijke experts, blijkt dat er grote behoefte is aan een gebiedsgerichte aanpak. Met behulp van de gesprekken zijn de parameters verder uitgewerkt.

In de tussentijd is de nodige data verzameld om het financieel model te kunnen vullen met objectgegevens. Hierbij is gebruik gemaakt van openbare beschikbare informatie, waarbij erop gelet is dat het model geen inzicht geeft in individuele objecten, maar alleen in de opbouw van de totale portefeuille.

Tenslotte zijn de beschikbare data toegevoegd aan het model en is in 3 verschillende scenario's (paragraaf 3.5, 3.8, 3.9) berekend wat de kosten voor gebiedsgericht versterken zijn.

3.2 Basisprincipes & uitgangspunten (onderbouwing in bijlage)

Bijlage 1 bevat het financieel model en een toelichting hierop, waarin de uitgangspunten en aannames in dit model onderbouwd worden. In deze paragraaf zijn de belangrijkste principes en uitgangspunten van het model benoemd.



3.2.1 Gebiedsgericht versterken

Het belangrijkste uitgangspunt voor het financieel model is de aanpak van gebiedsgericht versterken, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Wanneer er wordt afgeweken van deze aanpak kan dit consequenties hebben voor het financieel model. Zo zullen de kosten per object hoger liggen wanneer niet gekozen wordt voor standaardisatie.

3.2.2 Beschouwde gebied

In het financieel model wordt een gebiedsgerichte aanpak berekend voor het gebied dat door het CBS als risicogebied is aangemerkt in het CBS-rapport "Woningmarktontwikkelingen Groningenveld t/m q3 2017", met uitzondering van Haren gezien de andersoortige dynamiek op de woningmarkt daar. Dat betekent dat we verder alle gebieden meenemen waarbij meer dan 1% van de woningen een door het CVW vastgestelde schade heeft groter dan € 0,-.

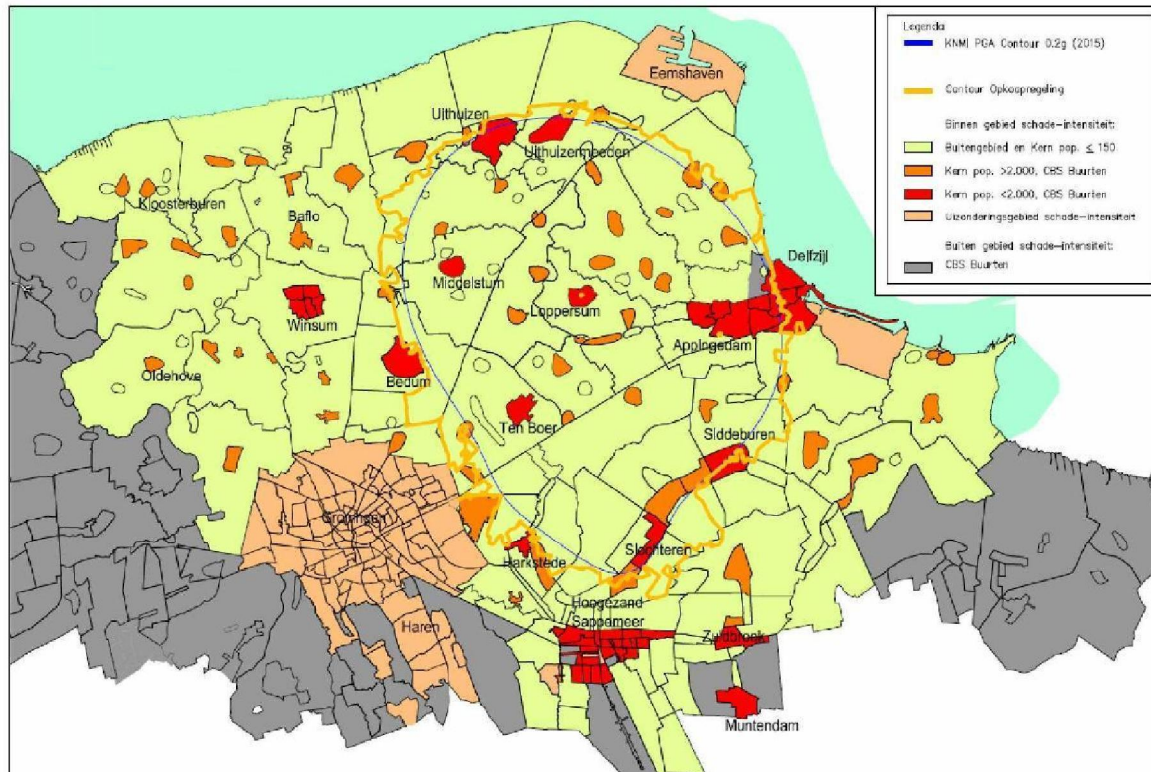
Wij doen dit omdat er bij het onderzoeken naar een onderbouwing van de financiële uitgangspunten van het model geen argumenten zijn gevonden om aan te nemen dat er in de gebieden buiten het kerngebied geen versterking plaats hoeft te vinden. De door het team geraadpleegde experts geven aan dat de schade en de mate van versterking buiten het kerngebied zelfs groter kunnen zijn dan binnen het kerngebied. De mate van schade en van versterking zijn volgens de experts ook in belangrijke mate afhankelijk van de bodemsamenstelling (veen, klei, zand) en de bouwmethodiek van het object – meer dan van de locatie in het gebied.

Binnen het kerngebied bevinden zich circa 25.000 adresseerbare woonobjecten. In het totale door ons beschouwde gebied bevinden zich 75.000 geadresseerde woonobjecten.

Onderstaande kaart laat het beschouwde gebied zien. Hierbij heeft het team onderscheid gemaakt in de volgende gebiedstypen:

- Groen: Buitengebied met verspreide huizen waartoe ook minder dan 100 woningen bij elkaar gegroepeerd in een stratenpatroon gerekend worden.
- Oranje: Kleine dorpen met minder dan 2.000 inwoners.
- Rood: Grote dorpen/wijken met meer dan 2.000 inwoners.

Dit onderscheid is gemaakt omdat voor de beoogde aanpak de ingreep in de gebiedsvoorraad en de samenhang met de openbare ruimte sterk afhankelijk is van het type gebied. In het buitengebied zal de ingreep in de openbare ruimte veel meer objectgericht zijn dan in een groot dorp of een grote wijk.



Het expertteam acht hiermee de best mogelijke inschatting te hebben gedaan van het gebied, echter is zich er terdege van bewust dat er enige nuancering op zijn plaats is.

- a. **De stad Groningen en het dorp Haren, alsmede Eemshaven en het industriegebied in Delfzijl zijn uitgezonderd in dit gebied.** Dit is gedaan omdat de marktontwikkelingen in de stad Groningen en in Haren afwijken van de marktontwikkelingen in het omliggende gebied. In het financieel model kan niet goed rekening worden gehouden met de marktontwikkelingen zoals die in de stad Groningen en in Haren spelen. Dat neemt niet weg dat er in de stad Groningen wel schademeldingen zijn en er hier ook versterkt moet worden. Deze rapportage levert dus een beeld op van de kosten voor de gebiedsgerichte benadering in de Ommelanden, maar niet van de kosten voor de versterkingsopgave in de stad Groningen.
- b. Er is mogelijk sprake van onderschatting doordat schades wel gemeld zijn bij het CVW, maar er nog geen vaststelling van de schade heeft plaatsgevonden. Dit zou kunnen leiden tot een groter gebied dat beschouwd kan worden voor de gebiedsgerichte aanpak.
- c. Het gebied is bepaald op basis van ervaringsgegevens uit het verleden en zegt niets over het risico op toekomstige schades.
- d. Het gebied en de risico-intensiteit zijn door het CBS bepaald op basis van het aantal schademeldingen; dit zegt dus niets over de omvang van de schades. Het CBS geeft aan te hebben onderzocht of dit van invloed zou zijn op de gebiedsindeling en komt tot de conclusie dat de gebiedsindeling hierdoor niet wordt beïnvloed.
- e. De vaststelling van het gebied gebeurt op basis van de bekende gegevens voor woningen, (adresseerbare objecten met alleen een woonfunctie). Voor andere objecten zou het aantal schademeldingen anders kunnen liggen.

Op basis van deze uitgangspunten zijn er circa 25.000 panden binnen het kerngebied en circa 50.000 panden in het omliggende gebied. Zie onderstaand zoals uitgesplitst naar de gekozen gebiedstypen.

Gebied	woningen
Binnen kerngebied	24.737
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240
2. Kleine kern < 2000	5.047
3. Grote kern > 2000	17.450
Buiten kerngebied	49.831
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	3.261
2. Kleine kern < 2000	18.788
3. Grote kern > 2000	27.782
Eindtotaal	74.568

3.2.3 Typologieën objecten

3.2.3.1 Woningen

Wij kiezen voor ons model voor 10 woningtypen binnen de gekozen gebiedstypen. Dit doen wij omdat op macroniveau het verschil tussen een groot aantal typologieën woningen verwaarloosbaar is bij het nauwkeurigheidsniveau van de raming. Bij de ene typologie zal versterken iets meer kosten dan bij de andere, maar er kan op macroniveau goed worden gewerkt met een gemiddelde aanname. Daarbij komt dat tot nog toe het definiëren van al deze typologieën niet heeft geleid tot een zeer nauwkeurige voorspelbaarheid van de versterkingskosten. Nog altijd is er sprake van een onvoorzien van 40% per object (volgens de NCG).

Voor het model willen wij bepalen welk deel van de portefeuille versterkt, gesloopt of vervangend nieuwgebouwd zou moeten worden. Deze beslissing hangt af van de mate waarin de portefeuille monumentale of karakteristieke panden kent en periode waarin de woningen gebouwd zijn. Met de combinatie van bouwperiode van de woning, de samenstelling van de woning (rijtjes/gestapeld, twee-onder-een-kap, vrijstaand) en eigendomssituatie kan een uitspraak worden gedaan of dit deel van de portefeuille helemaal, deels of helemaal niet versterkt, gesloopt of vervangend nieuwgebouwd kan worden. Dit is een modelmatige benadering en doet dus geen uitspraak over individuele objecten of woningen.

Bouwperiode

Wij maken onderscheid in woningen van voor 1925, woningen tussen 1925 en 1975 en woningen na 1975. In de portefeuille woningen van voor 1925 bevinden zich relatief veel monumentale of karakteristieke woningen en betreft het relatief vaak woningen van goede kwaliteit. In de portefeuille woningen rondom en vooral na de oorlog bevinden zich relatief veel kwalitatief zwakke woningen zowel in functionaliteit als in bouw materiaal. In de portefeuille woningen na 1975 neemt de kwaliteit van de woningen weer toe, maar bevinden zich nauwelijks karakteristieke woningen.

Samenstelling

Naast ouderdom maken we onderscheid tussen monumentale woningen, rijtjeswoningen/gestapelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en overige woningen. De rijtjeswoningen en gestapelde woningen vallen bij versterkingsingrepen bijvoorbeeld al snel in de categorie "sloop-nieuwbouw" zodat het goed is deze separaat in beeld te houden. Ook zijn vrijstaande woningen vaker kwalitatief beter dan rijtjeswoningen en gestapelde woningen.

Eigendomssituatie

Een huurwoning of een koopwoning heeft een ander type bewoner en een ander type eigenaar, een andere relatie tussen beide en andere belangen op het gebied van waardeontwikkeling.

Met deze drie kenmerken komen wij tot een volgende verdeling in categorieën:

TYPE
Pre 1925 monumentaal
Pre 1925 overig
Pre 1925 vrijstaand
Pre 1925 semi-vrijstaand
Pre 1925 geschakeld/gestapeld
1925-1975 monumentaal
1925-1975 overig
1925-1975 vrijstaand
1925-1975 semi-vrijstaand
1925-1975 geschakeld/gestapeld
Post 1975 monumentaal
Post 1975 overig
Post 1975 vrijstaand
Post 1975 semi-vrijstaand
Post 1975 geschakeld/gestapeld

3.2.3.2 Andere objecten

Naast woningen identificeren wij de volgende objecten:

- Zorginstellingen
- Retail (winkels) en bedrijfspanden voor zover geen industrie
- Sociaal-culturele panden zoals dorpshuizen, kerken, musea, theater etc.

Van deze objecten doen wij over de hele portefeuille een aanname voor percentage versterken, slopen en vervangende nieuwbouw en maken wij geen onderscheid in ouderdom, samenstelling of eigendom. Voor deze objecten geven de kenmerken samenstelling en eigendom namelijk onvoldoende informatie om een uitspraak te doen over de veroudering ervan.

Scholen zijn hierin niet meegenomen, omdat hier al een separate overeenkomst over is afgesloten tussen de verschillende belanghebbenden in het scholenconvenant.

Gebruiksdoel	objecten
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	828
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	464
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	3.186
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	323
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	508
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	302
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	5.321
GEBRUIKSDOEL_SPORT	135
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	907
Eindtotaal	11.974

3.2.3.3 Uitsluitingen

De volgende objecten nemen wij niet mee:

- Objecten op industriegebieden, bedrijventerreinen categorie groot 4, buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
- Agrarisch grondgebied of objecten verbonden aan agrarische bedrijfsvoering (niet zijnde woning of een adresseerbaar verblijfsobject).
- Openbare ruimte en civiele werken buiten de dorps- en wijkplannen (waaronder ondergrondse infrastructuur, (water)wegen, bruggen, dijken, gemalen, sluisen).

3.2.4 Ingrepen

Binnen de gebiedsgerichte aanpak kunnen per object de volgende ingrepen gedaan worden:

- Nietsdoen
- Verhuis-sloop
- Versterken
 - Waarvan deels karakteristiek versterken (van een monumentaal of karaktervol pand)
- Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek
- Vervangende nieuwbouw in wijk of dorpsvernieuwing

Voor het financieel model doen wij:

- Een onderbouwde aanname voor % van elke ingreep per type woning per type gebied
- Een onderbouwde aanname voor % van elke ingreep per objecttype

Dit wordt niet specifiek gemaakt per dorp of gebied! De verhouding kan dus per dorps- of wijkplan afwijken, maar gemiddeld genomen is de verhouding conform onze onderbouwde aanname.

Gebied en gebiedstype	verhuis-sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her-structurering	totaal
Binnen kerngebied	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740	24.737
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	313	537	312	758	320	2.240
2. Kleine kern < 2000	359	1.090	388	1.774	1.437	5.047
3. Grote kern > 2000	2.182	4.210	490	4.585	5.984	17.450
Buiten kerngebied	6.590	11.586	1.975	14.030	15.651	49.831
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	534	701	480	1.058	490	3.261
2. Kleine kern < 2000	1.462	4.542	968	6.054	5.762	18.788
3. Grote kern > 2000	4.595	6.343	527	6.918	9.400	27.782
Eindtotaal	9.444	17.422	3.164	21.146	23.391	74.568

In de hierop volgende sub-subparagrafen worden de verschillende ingrepen toegelicht per ingreep.

3.2.4.1 Nietsdoen

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het object voldoet aan de eisen conform de NPR en er geen versterking uitgevoerd hoeft te worden. Vanuit de resultaten van de eerste inventarisaties binnen het kerngebied blijkt dit niet of nauwelijks voor te komen. Wij gaan er dan ook in bepaalde scenario's van uit dat alle objecten binnen het kerngebied een ingreep krijgen.

Nietsdoen brengt uiteraard geen kosten met zich mee.

3.2.4.2 Verhuis-sloop

In het gebied is sprake van krimp, leegstand en/of verhuisbehoefte binnen het gebied. Dat geldt niet voor alle dorpen; de krimp slaat het hardst toe in de kleinere dorpen en minder in de wijken en dorpen met regionale voorzieningen als zorg en onderwijs. Maar over het totale gebied genomen is er sprake van krimp.

De krimp ontstaat enerzijds uit de demografische ontwikkeling: meer ouderen en minder jongeren die in het gebied wonen. Maar ook de aardbevingsproblematiek en het ontbreken van toekomstperspectief leidt tot een grotere verhuisbereidheid. Uit enquête die is uitgevoerd door KWA blijkt dat 15% van de bewoners verhuisbereid is, waarvan de helft naar een plek buiten het aardbevingsgebied. Ook Primos Prognose 2017 voorspelt voor de gemeente Loppersum een krimp van 7% over een periode van 25 jaar. Overigens verwachten ambtenaren van de gemeente



Loppersum dat de krimp zich vooral zal uiten in de omliggende kleinere dorpen en dat Loppersum met meer regionale voorzieningen stabiel zal blijven in bewonersaantal.

Er is sprake van een bestaande waarde van een object die niet zomaar verdwijnt en daardoor de mogelijkheden tot verhuizing beperkt. In de huidige versterkingsaanpak betekent dit dat een verhuisbereide bewoner toch een versterkte woning of een vervangende nieuwbouwwoning op de huidige plek krijgt. Hiermee wordt weliswaar tegemoetgekomen aan het voor de hypotheek verlangde onderpand, maar wordt geen oplossing geboden voor de verhuisbehoefte en de doorstroom in de voorraad.

“Je kunt niet vooruitkrimpen”

In de gebiedsgerichte aanpak is deze mogelijkheid er wel. Het object kan worden gekocht door het woonbedrijf, waarna besloten kan worden om deze niet te herbouwen en versterkingskosten te vermijden. Of de betreffende woning kan prima behouden worden en staat op de juiste plek, en wordt een ander en daarvoor beter geschikt object in de aangekochte voorraad gesloopt. In financieel opzicht betekent dit overigens niet dat er veel minder kosten mee gemoeid zouden zijn.

3.2.4.3 Versterken

Bij het versterken van de woning worden er geen ingrepen gedaan in de functionaliteit van het object of de omgeving ervan. Het betreft alleen het uitvoeren van maatregelen om te voldoen aan de bezwijkingsklasse Near Collapse conform de NEN 1998:2017 Ontw. Vanuit de eerste resultaten van versterkingsplannen blijkt dat de versterkingsmaatregelen vaak zeer ingrijpend zijn, waardoor tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

3.2.4.4 Karakteristiek versterken

Monumentale panden en als karakteristiek aangemerkte panden zullen meestal niet vervangend nieuwgebouwd kunnen worden, ook wanneer de kosten van versterkingsmaatregelen vele malen hoger zijn dan de waarde van het object. Daarom is voor deze categorie objecten een aparte kostenberekening gemaakt, waarbij de versterkingskosten 1,5 keer zo hoog liggen als bij een normaal te versterken object.

3.2.4.5 Vervangende nieuwbouw op dezelfde plek (herbouw+)

Op dit moment wordt er vervangende nieuwbouw op dezelfde plek gerealiseerd indien de versterkingskosten meer dan 1,5 van de economische waarde bedragen. Het object moet gesloopt worden, er moet tijdelijke huisvesting beschikbaar gesteld worden en vervolgens wordt er een nieuwe woning gebouwd. De kosten zijn niet beperkt tot de woning zelf; ook de omgeving die beschadigd wordt door de sloop en nieuwbouw zal hersteld moeten worden. Deze kosten hebben wij meegenomen in de berekening, ook al geeft de NAM aan dat zij tot op heden niet bereid is deze schade te vergoeden.

Tegenover deze kosten staat de waarde van de objecten. De woning kan ook in de toekomst nog steeds schade ondervinden door de aardbevingen en zonder extra investering is er sprake van versneld ouder worden van de nieuwe woning. Omdat de omgeving niet verandert, zal de waarde van de woning ten gevolge van de krimp en het ontbreken van toekomstperspectief dalen.



3.2.4.6 Vervangende nieuwbouw in wijk- of dorpsvernieuwing (herstructurering)

Bij wijk- of dorpsvernieuwing wordt er een vervangend object gerealiseerd, maar niet op dezelfde plaats. Dit kan problemen opleveren met de eventuele hypotheek die op het object rust. Daarom wordt in deze berekening rekening gehouden met de in- en uitname van objecten door een regionaal woonbedrijf (zie 2.5.3). Ook zal de hoofdinfrastructuur aangepast moeten worden op het moment dat er sprake is van een wijk of dorpsvernieuwing. Wanneer de stads- en dorpsvernieuwing goed gepland wordt, kan de tijdelijke huisvesting veelal voorkomen worden en hoeven de bewoners maar een keer te verhuizen. Ze verhuizen direct naar hun nieuwgebouwde woning.

Naast een goed passende woning wordt ook de omgeving aangepakt. Niet alleen de openbare ruimte, maar ook voorzieningen op het gebied van mobiliteit, onderwijs, energie, zorg en economische ontwikkelingen. Bij wijk- of dorpsvernieuwing gaat de leefbaarheid in het hele gebied vooruit en zal de waardedaling minder groot zijn dan bij vervangende nieuwbouw op de plek. Ter illustratie hiervan dient de eerdergenoemde uitspraak van Rinnooy Kan in 2016, waarin wordt aangegeven dat de ISV-gelden 15 maal zoveel hebben opgeleverd dan geïnvesteerd is. Dit zal ook gelden voor de gebiedsgerichte aanpak, waarbij wellicht sprake zal zijn van een minder grote toename, maar wel zeker van een waardevermeerdering. De herstructureringsaanpak is in de basis vergelijkbaar met de staande praktijk van stedelijke vernieuwing (ISV).

3.2.5 Exclusief toekomstige schadekosten en gevolg van versnelde veroudering

In het model is geen rekening gehouden met versnelde veroudering in de toekomst. De versterking biedt geen oplossing voor toekomstige schades. Bij versnelde veroudering van het object is het mogelijk dat in de toekomst opnieuw versterkt moet worden. Dit hangt samen met de keuze voor versterkingsmaatregelen of de bezwijkingstoestand op basis waarvan de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

3.2.6 Uitsluitingen

In het model wordt geen rekening gehouden met:

- De uitzonderingen in de bepaling van het gebied, te weten:
 - De stad Groningen en Haren
 - De industriegebieden Eemshaven en Delfzijl en overige industrie op bedrijventerreinen met gebruiksfunctie industrie.
- De uitzonderingen in de objecten te weten:
 - Objecten op industriegebieden, bedrijventerreinen met gebruiksfunctie industrie, buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
 - Agrarisch grondgebied of niet-adresseerbare objecten verbonden aan agrarische bedrijfsvoering (niet zijnde woning).
 - Openbare ruimte en civiele werken buiten de dorps- en wijkplannen (waaronder ondergrondse infrastructuur, (water)wegen, bruggen, dijken, gemalen, sluisen).
- Ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (wegen, water etc.) buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
- Collectieve energieoplossingen, duurzaamheidsoplossingen **buiten** de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing. Met **individuele bijdrage binnen de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing wordt wel rekening gehouden.**
- Oplossingen om toekomstige bodemdaling te voorkomen.
- Oplossingen voor ontstane bodemdaling (bv. agrarische grond) voor zover buiten de gebieden van stads- en dorpsvernieuwing.
- Geleden exploitatieschade ondernemers/bedrijven/organisatie ten gevolge van aardbevingsschade.

- Beheer- en onderhoudskosten van nieuwgebouwde objecten (woningen/gebouwen): **eis dat energielasten niet hoger liggen door nieuwbouw.**
- Exploitatielasten van vervangende nieuwbouw maatschappelijke gebouwen (dorpshuizen, sporthallen). [Wanneer exploitatie nu niet sluitend is, wordt in het programma hier geen oplossing voor getroffen.]
- Schadeloosstelling voor eventuele verdwenen voorzieningen in een kern, maar wel met een programma om een leeggefallen gebied in te richten (leefbaarheid).
- Verhoging WOZ-belasting door vervangende nieuwbouw (dit wordt niet vergoed).
- De huidige waarde van een object (vergelijking huidig WOZ-waarde).

3.3 Referentieaanpak versus gebiedsgerichte aanpak

Deze rapportage heeft betrekking op de gebiedsgerichte aanpak. Wij vergelijken de gebiedsgerichte aanpak met de referentieaanpak. Met de referentieaanpak benaderen wij de huidige objectgerichte aanpak. Het kenmerk daarvan is dat de gemiddelde versterkingskosten, niet zijnde sloop-nieuwbouw, vrij hoog zijn, volgens de NCG gemiddeld 450.000 euro per woning. Door het systeem waarbij sloop-nieuwbouw aan bod komt wanneer de versterkingskosten meer dan 1,5x de economische waarde bedraagt, zijn nu bij de eerste versterkingsplannen de percentages sloop-nieuwbouw vrij hoog (tot wel 95%) vanwege het hoge aandeel naoorlogse rijwoningen in bezit van de woningbouwcorporaties. Wanneer dit achterliggende principe gehanteerd wordt voor de gehele voorraad adresseerbare woonobjecten binnen de gegeven schade-risicocontour (minus Haren), leidt dit tot een gemiddeld percentage sloop-nieuwbouw van circa 60%. Hierdoor komen de gemiddelde versterkingskosten per woning tot circa 300.000 euro per woning over de gehele voorraad woningen. Verdere kenmerken van de raming voor de referentieaanpak zijn:

- Objectgericht
- Woningen worden ter plekke versterkt of herbouwd
- Aanpak openbaar gebied is beperkt tot schadeherstel
- Koppelkansen worden niet ingerekend (geen consistente lijn en vaak cofinanciering andere bronnen)
- Geen fiscale aspecten betrokken (btw, VPB, OVB etc.)

In gemiddelde kosten per woning verschillen beide aanpakken niet heel veel van elkaar. De gebiedsgerichte aanpak vraagt meer kosten aan maatregelen die toekomstperspectief kunnen bieden. Dat kunnen individuele maar ook collectieve maatregelen zijn. Tegelijkertijd is het in de gebiedsgerichte aanpak mogelijk om door efficiëntie kosten te besparen. **Let wel: het één kan niet zonder het ander: het is niet mogelijk om dezelfde efficiëntie te behalen wanneer er geen gebiedsgerichte aanpak wordt gekozen.**

De verschillen in kostenopbouw zijn in hoofdlijnen:

	Objectgerichte aanpak	Gebiedsgerichte aanpak
Proces	Individuele afspraken, individueel ontwerp en realisatie. Veel invloeden die constante stroom verstoren. Geen standaardisatie maar maatwerk.	- € door: Snellere keuzes (eerder zekerheid) Lagere onderzoeks- en engineeringkosten Besparing door standaardisering: catalogiseren en een constante bouwstroom
Tijdelijke huisvesting	Minimaal twee keer verhuizen.	- € door:

	Tijdelijke huisvesting.	Minder tijdelijke huisvesting en verhuiskosten. Indien mogelijk één keer verhuizen naar nieuwe of versterkte woning.
Toekomstperspectief	Alleen veilig object, geen toekomstperspectief.	+ € door: Toekomstperspectief bieden (25%) <ul style="list-style-type: none"> - Levensloopbestendigheid - Energie (individueel of collectief) - Mobiliteit - Voorzieningen - Leefbaarheid

Tegenover de verschillen in kosten is er ook een verschil in waarde tussen beide objecten. Uiteindelijk levert de gebiedsgerichte aanpak meer waarde (en daarmee indirect ook opbrengsten voor de overheid) op. Dat is zichtbaar gemaakt in onderstaand schema.

	Objectgerichte aanpak <i>Neerwaartse spiraal</i>	Gebiedsgerichte aanpak <i>Vliegwiel</i>
Veiligheid	Object is veilig	Object is veilig
Waarde objecten voor eigenaar	Waardedaling doordat er geen toekomstperspectief op lange termijn is. (Geen kopers!)	Geen of minder waardedaling van het object door toekomstperspectief. (Mensen willen weer in het gebied wonen!)
Waarde gebied	Geen investeerders, gebrek aan goede medewerkers, verpaupering.	Aantrekkelijk voor investeerders, goed opgeleide mensen, economische ontwikkelingen.
WOZ	WOZ-opbrengsten dalen en daarmee ontwikkelmogelijkheden gebied.	Indirect meer WOZ-opbrengsten en meer gebiedspotentieel.

3.4 Scenario 0 – Objectgerichte referentieaanpak binnen het kerngebied

In het financieel model is ook de referentieaanpak opgenomen, waarbij op een objectgerichte manier de versterkingsopgave alleen binnen het kerngebied wordt uitgevoerd. In de referentieaanpak worden 25.000 woningen versterkt of vervangend nieuwgebouwd. De kosten hiervoor bedragen 7,5 miljard euro exclusief btw. Naast woningen worden ook 2.300 objecten aangepakt, de kosten hiervoor bedragen 2,2 miljard euro.

De totale kosten van de objectgerichte referentieaanpak binnen het kerngebied bedragen 9,7 miljard euro exclusief btw.

In de grafieken in de volgende scenario's wordt steeds de vergelijking gemaakt met dit 0-scenario.

3.5 Scenario 1 – Alles binnen kerngebied gebiedsgericht versterken

Dit scenario is qua gebied en omvang vergelijkbaar met de huidige versterkingsaanpak. Binnen het kerngebied worden alle objecten versterkt. Buiten het kerngebied worden er geen objecten versterkt.

3.5.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak in dit scenario betekent dat:

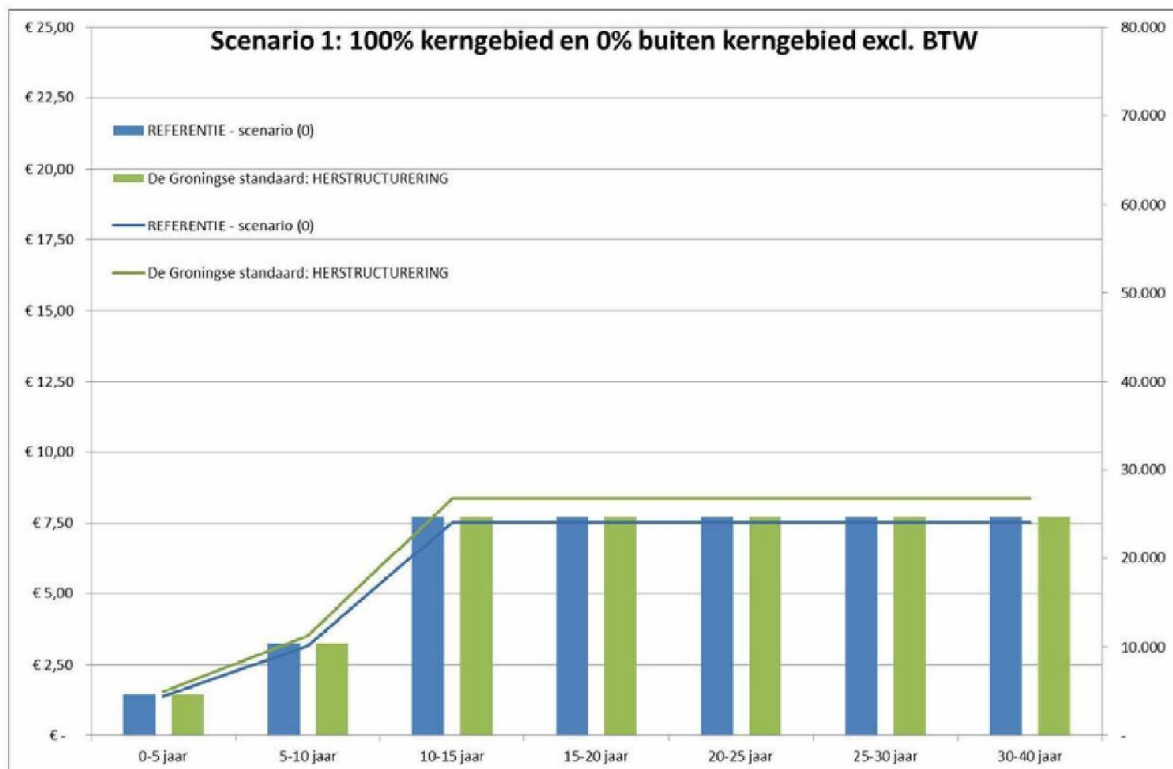
- 2.854 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 5.836 woningen worden versterkt
- 1.190 woningen karakteristiek worden versterkt
- 7.117 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 7.740 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied	woningen	Verhuis-sloop	Versterkt	Versterkt met karakter	Herbouw+	Herstructurering
Binnen kerngebied	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	313	537	312	758	320
2. Kleine kern < 2000	5.047	359	1.090	388	1.774	1.437
3. Grote kern > 2000	17.450	2.182	4.210	490	4.585	5.984
Eindtotaal	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740

Als wij dit volgens de gebiedsgericht aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 8,4 miljard euro exclusief btw mee gemeoid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde/ woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ woning
Binnen kerngebied 100%	24.737	144.671	8.380.927.658	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	201.377	1.147.343.434	512.207
2. Kleine kern < 2000	5.047	151.197	1.869.085.895	370.336
3. Grote kern > 2000	17.450	135.504	5.364.498.329	307.421
Eindtotaal	24.737	144.671	8.380.927.658	338.801

In dit scenario is sprake van circa 25.000 woningen die versterkt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel objectgericht versterken. Het tijdsbeslag van beide manieren is vergelijkbaar. De kosten van gebiedsgericht versterken liggen iets hoger (8,4 ten opzichte van 7,5 miljard), maar daar tegenover staat dat er meer waarde gerealiseerd wordt voor het gebied.



3.5.2 Andere objecten dan woningen

Binnen het kerngebied zijn er 2.316 objecten niet zijnde woningen waar een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan uit van:

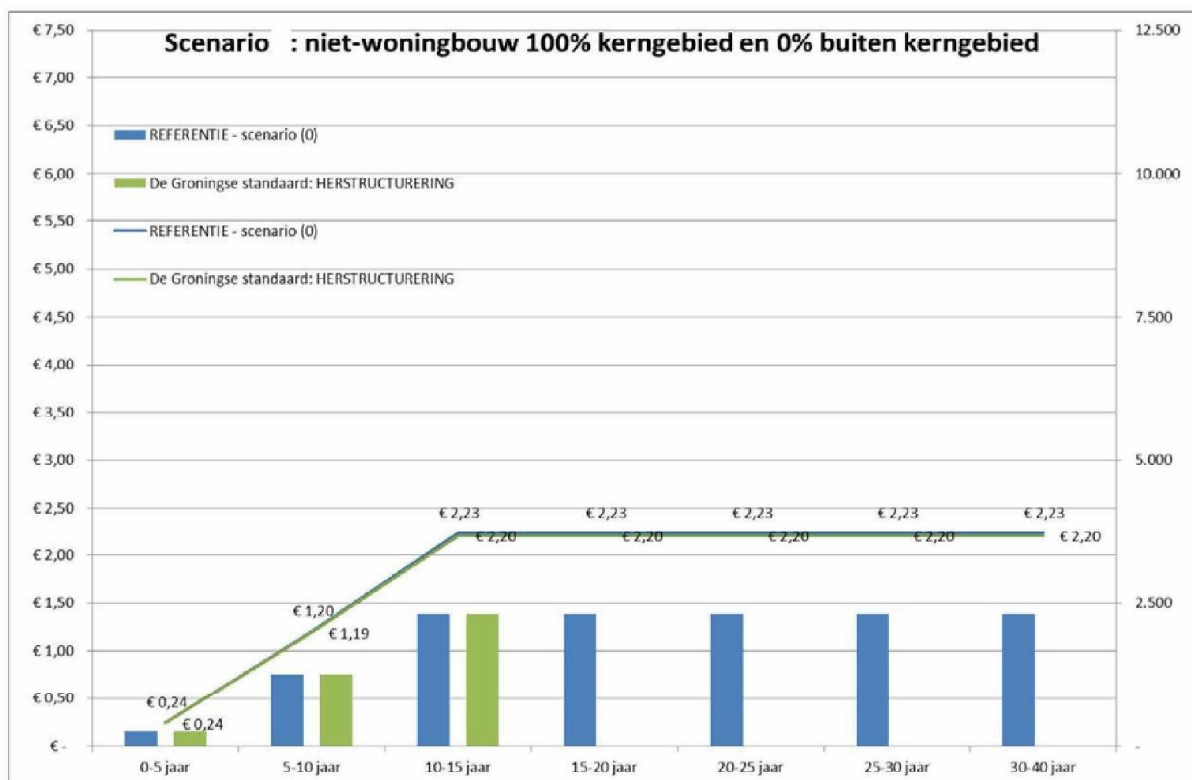
- 80 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 428 objecten worden versterkt
- 905 objecten worden karakteristiek versterkt
- 538 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op de huidige plek
- 366 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen

Gebruiksdoel	Objecten	AANTAL VERHUIS SLOOP GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT REGULIER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT MET KARAKTER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERBOUW+ GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERSTRUCTURERING GRONINGSE STANDAARD
Binnen kerngebied	2.316	80	428	905	538	366
GEBRUIKSDOEL_BUENKOMST	289	8	75	33	111	63
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	117	6	36	9	37	30
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.241	35	137	794	172	104
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	75	-	28	8	27	14
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	155	3	46	12	50	46
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	16	1	6	2	6	3
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	130	18	20	24	36	33
GEBRUIKSDOEL_SPORT	42	3	9	1	14	16
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	251	8	73	25	86	59
Eindtotaal	2.316	80	428	905	538	366

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 2,2 miljard euro exclusief btw. De gebiedsgerichte aanpak is voor andere objecten is daarmee nagenoeg gelijk aan de referentieaanpak voor andere objecten dan woningen. De verdeling van deze kosten in de gebiedsgerichte aanpak is als volgt:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR_ OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied 100%	2.316	2.203.710.800	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	840	1.014.330.977	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	390	297.012.611	761.571
3. Grote kern > 2000	1.086	892.367.212	821.701
Eindtotaal	2.316	2.203.710.800	951.516

In dit scenario is sprake van zo'n 2.300 objecten die versterkt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.5.3 Totale financiële impact van scenario 1

De totale financiële implicaties van scenario 1 volgens de gebiedsgerichte aanpak zijn 10,6 miljard euro exclusief btw en nemen 15 jaar in beslag.

3.6 Scenario 1a – 50% binnen het kerngebied en 25% buiten het kerngebied versterken

Dit is het kleinste door ons opgestelde scenario. In dit scenario gaan wij ervan uit dat de helft van alle objecten in het kerngebied versterkt moeten worden. Buiten het kerngebied moeten nog eens een kwart van alle objecten versterkt worden. Dit scenario is dus beduidend lager dan de eerste inspectieresultaten op dit moment laten zien.

3.6.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak betekent dat in dit scenario:

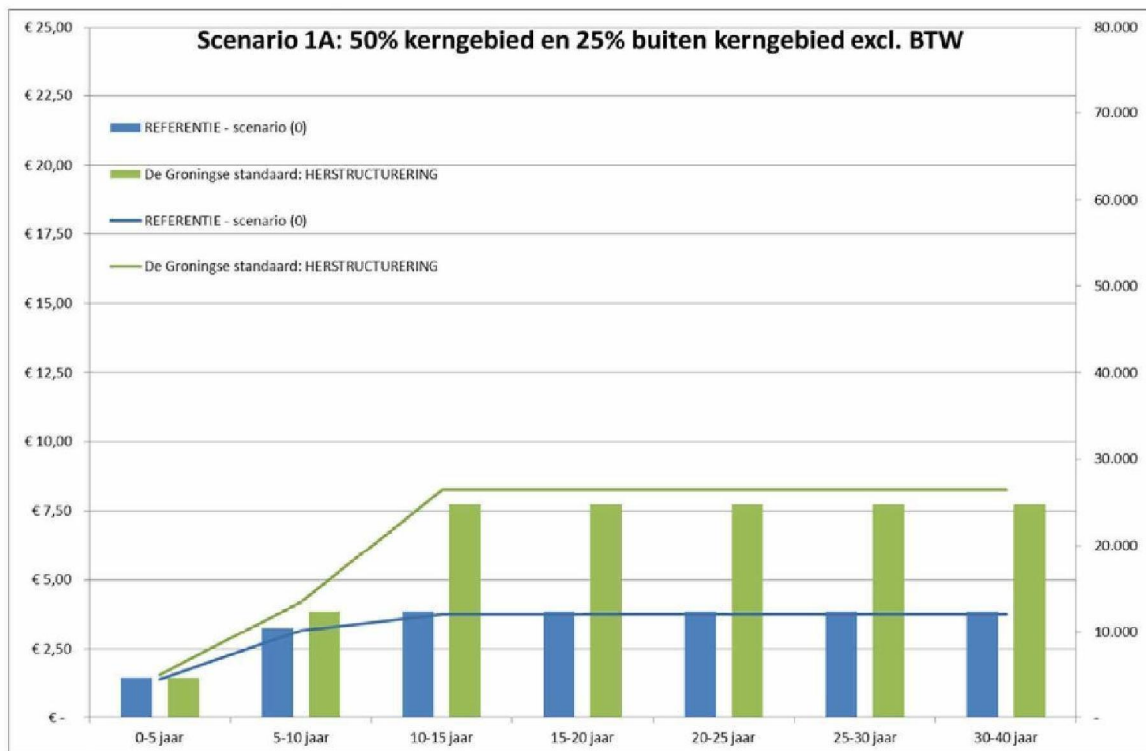
- 3.075 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 5.815 woningen worden versterkt
- 1.089 woningen worden karakteristiek versterkt
- 7.066 woningen krijgen vervangende nieuwbouw op de huidige plek
- 7.783 woningen krijgen vervangende nieuwbouw op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen

Gebied en gebiedstype	verhuis- sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering	totaal
Binnen kerngebied	1.427	2.918	595	3.558	3.870	12.369
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	157	268	156	379	160	1.120
2. Kleine kern < 2000	180	545	194	887	718	2.524
3. Grote kern > 2000	1.091	2.105	245	2.292	2.992	8.725
Buiten kerngebied	1.648	2.897	494	3.507	3.913	12.458
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	133	175	120	264	122	815
2. Kleine kern < 2000	366	1.136	242	1.514	1.440	4.697
3. Grote kern > 2000	1.149	1.586	132	1.729	2.350	6.946
Eindtotaal	3.075	5.815	1.089	7.066	7.783	24.826

Als wij dit volgens de gebiedsgerichte aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 8,3 miljard euro exclusief btw mee gemeoid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ- waarde/ woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ woning
Binnen kerngebied 50%	12.369	1.789.357.506	144.671	4.190.463.829	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.120	225.542.563	201.377	573.671.717	512.207
2. Kleine kern < 2000	2.524	381.544.940	151.197	934.542.948	370.336
3. Grote kern > 2000	8.725	1.182.270.004	135.504	2.682.249.164	307.421
Buiten kerngebied 25%	12.458	3.574.172.693	286.904	4.071.553.889	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	815	328.702.521	403.192	438.774.696	538.209
2. Kleine kern < 2000	4.697	1.421.376.086	302.614	1.609.893.079	342.749
3. Grote kern > 2000	6.946	1.824.094.086	262.630	2.022.886.114	291.251
Eindtotaal	24.826	5.363.530.199	216.043	8.262.017.718	332.794

In dit scenario is er 15 jaar nodig om de versterkingsopgave te realiseren. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.6.2 Andere objecten dan woningen

In dit scenario zijn er 3.573 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan uit van:

- 105 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 625 objecten worden versterkt
- 1.059 objecten worden karakteristiek versterkt
- 984 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op de huidige plek
- 800 objecten krijgen vervangende nieuwbouw op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen

Gebruiksdoel	totaal objecten niet- woningbouw	verhuis - sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering
Binnen kerngebied	1.158	40	214	453	269	183
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	145	4	38	16	55	31
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	59	3	18	4	19	15
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	621	18	68	397	86	52
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	38	-	14	4	13	7
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	78	1	23	6	25	23
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	8	0	3	1	3	1
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	65	9	10	12	18	16
GEBRUIKSDOEL_SPORT	21	1	5	1	7	8
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	126	4	36	13	43	30
Buiten kerngebied	2.415	65	411	606	715	617
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	135	2	34	13	53	33
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	87	3	23	7	30	24
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	486	23	82	188	121	72
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	62	-	25	1	19	18
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	88	1	25	3	31	28
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	72	1	26	0	22	23
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	1.298	34	139	384	374	367
GEBRUIKSDOEL_SPORT	23	0	7	1	8	8
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	164	1	50	10	58	45
Eindtotaal	3.573	105	625	1.059	984	800

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 2,4 miljard euro exclusief btw. De gebiedsgerichte aanpak is voor andere objecten is daarmee nagenoeg gelijk aan de referentieaanpak voor andere objecten dan woningen. De verdeling van de kosten is in de gebiedsgerichte aanpak als volgt:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR_ OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied	1.158	1.101.855.400	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	420	507.165.489	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	195	148.506.306	761.571
3. Grote kern > 2000	543	446.183.606	821.701
Buiten kerngebied	2.415	1.334.146.276	552.556
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	423	612.104.717	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	604	312.367.463	517.593
3. Grote kern > 2000	1.388	409.674.096	295.101
Eindtotaal	3.573	2.436.001.676	681.876

In dit scenario is sprake van 3.573 objecten die versterkt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken alle objecten in het kerngebied wordt gerekend.



3.6.3 Totale financiële impact scenario 1a

Als wij de kosten van de woningen en de andere objecten bij elkaar optellen dan kost dit scenario in totaal 10,7 miljard euro exclusief btw en exclusief de benoemde uitsluitingen.

3.7 Scenario 1b – 50% binnen en buiten het kerngebied versterken

Het tweede scenario gaat er nog steeds van uit dat de helft van alle objecten versterkt moet worden, maar maakt geen onderscheid tussen objecten binnen het kerngebied en objecten daarbuiten. In het hele gebied wordt in dit scenario 50% van de objecten versterkt.

3.7.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak betekent dat in dit scenario:

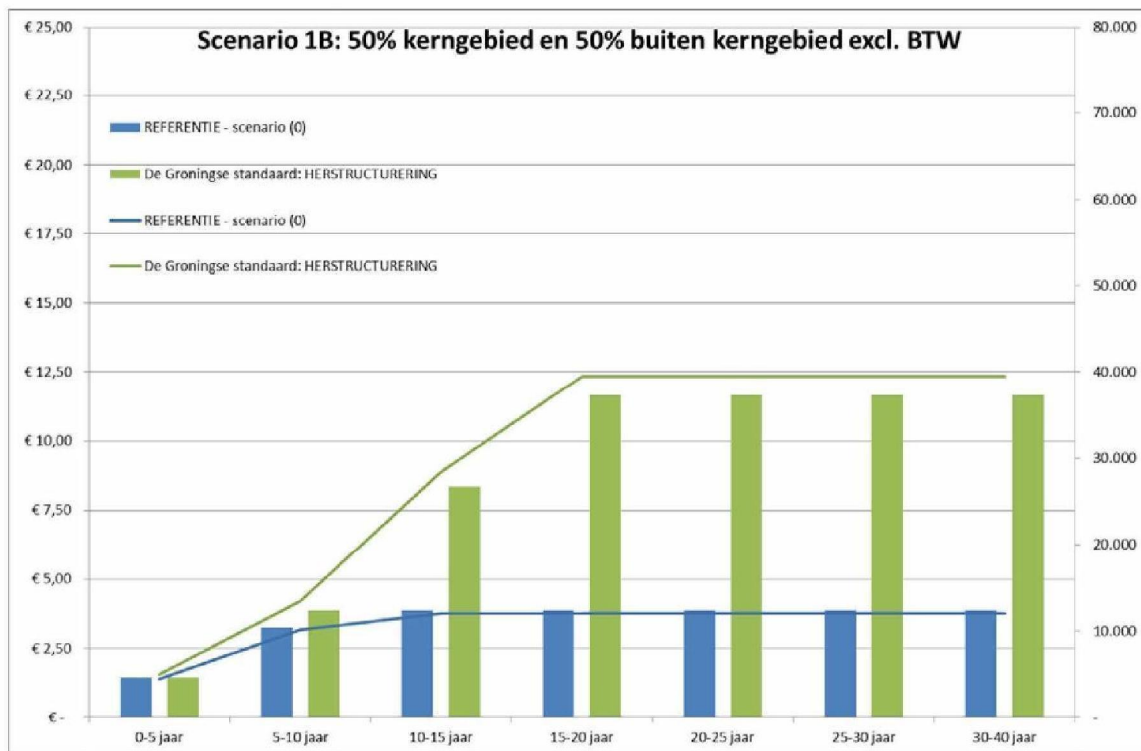
- 4.722 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 8.711 woningen worden versterkt
- 1.582 woningen karakteristiek versterkt
- 10.573 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 11.696 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied en gebiedstype	verhuis- sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering	totaal
Binnen kerngebied	1.427	2.918	595	3.558	3.870	12.369
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	157	268	156	379	160	1.120
2. Kleine kern < 2000	180	545	194	887	718	2.524
3. Grote kern > 2000	1.091	2.105	245	2.292	2.992	8.725
Buiten kerngebied	3.295	5.793	987	7.015	7.826	24.916
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	267	350	240	529	245	1.631
2. Kleine kern < 2000	731	2.271	484	3.027	2.881	9.394
3. Grote kern > 2000	2.297	3.172	264	3.459	4.700	13.891
Eindtotaal	4.722	8.711	1.582	10.573	11.696	37.284

Als wij dit volgens de gebiedsgerichte aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 12,3 miljard euro exclusief btw mee gemoeid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ- waarde/ woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ woning
Binnen kerngebied 50%	12.369	1.789.357.506	144.671	4.190.463.829	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.120	225.542.563	201.377	573.671.717	512.207
2. Kleine kern < 2000	2.524	381.544.940	151.197	934.542.948	370.336
3. Grote kern > 2000	8.725	1.182.270.004	135.504	2.682.249.164	307.421
Buiten kerngebied 50%	24.916	3.574.172.693	143.452	8.143.107.778	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.631	328.702.521	201.596	877.549.392	538.209
2. Kleine kern < 2000	9.394	1.421.376.086	151.307	3.219.786.157	342.749
3. Grote kern > 2000	13.891	1.824.094.086	131.315	4.045.772.229	291.251
Eindtotaal	37.284	5.363.530.199	143.856	12.333.571.607	330.801

In dit scenario is 20 jaar nodig om de versterkingsopgave te realiseren. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.7.2 Andere objecten dan woningen

In dit scenario zijn er 5.987 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan ervan uit dat:

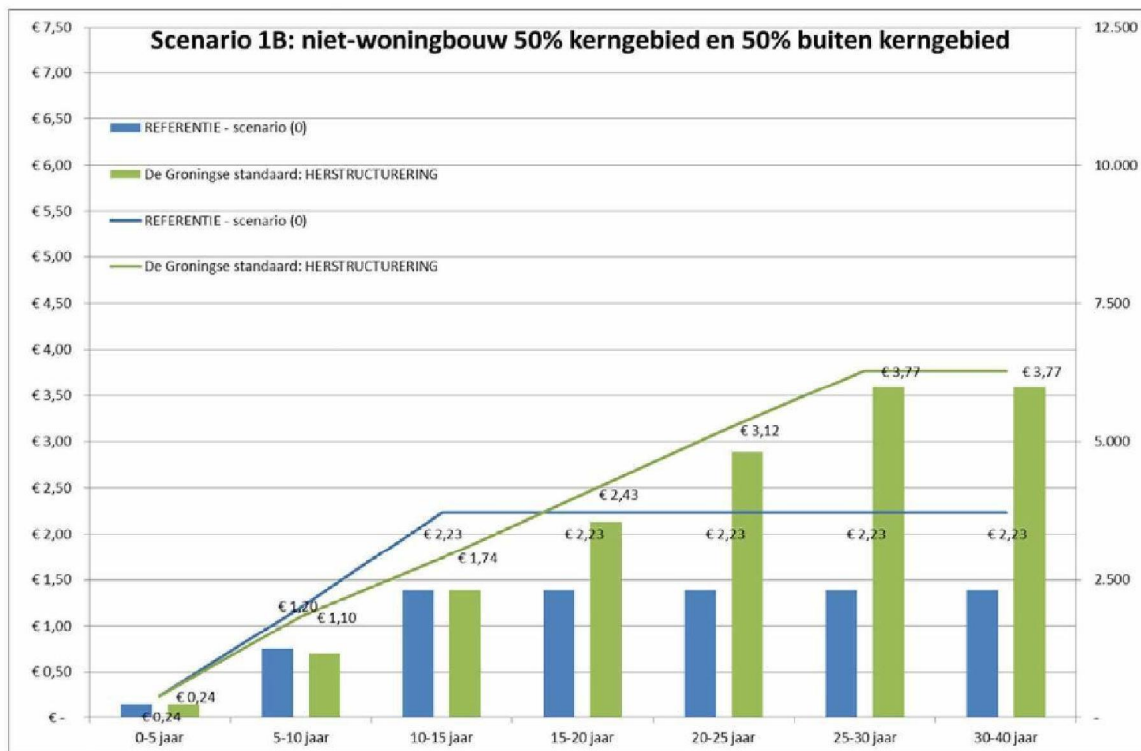
- 171 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 1.036 objecten worden versterkt
- 1.665 objecten karakteristiek worden versterkt
- 1.698 objecten op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 1.417 objecten op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebruiksdoel	totaal objecten niet- woningbouw	verhuis - sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering
Binnen kerngebied	1.158	40	214	453	269	183
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	145	4	38	16	55	31
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	59	3	18	4	19	15
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	621	18	68	397	86	52
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	38	-	14	4	13	7
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	78	1	23	6	25	23
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	8	0	3	1	3	1
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	65	9	10	12	18	16
GEBRUIKSDOEL_SPORT	21	1	5	1	7	8
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	126	4	36	13	43	30
Buiten kerngebied	4.829	131	822	1.213	1.430	1.234
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	270	5	67	26	105	66
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	174	6	45	14	60	48
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	973	46	164	376	242	144
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	124	-	49	2	38	36
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	177	3	51	6	62	56
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	143	1	52	1	44	45
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	2.596	68	279	768	747	734
GEBRUIKSDOEL_SPORT	47	1	14	1	16	15
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	328	2	101	20	116	91
Eindtotaal	5.987	171	1.036	1.665	1.698	1.417

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 3,8 miljard euro exclusief btw. De gebiedsgerichte aanpak is voor andere objecten is daarmee nagenoeg gelijk aan de referentieaanpak voor andere objecten dan woningen. De verdeling van deze kosten is in de gebiedsgerichte aanpak als volgt:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR_ OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied	1.158	1.101.855.400	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	420	507.165.489	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	195	148.506.306	761.571
3. Grote kern > 2000	543	446.183.606	821.701
Buiten kerngebied	4.829	2.668.292.551	552.556
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	846	1.224.209.434	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	1.207	624.734.926	517.593
3. Grote kern > 2000	2.777	819.348.191	295.101
Eindtotaal	5.987	3.770.147.951	629.722

In dit scenario moeten circa 6.000 objecten versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken alle objecten in het kerngebied wordt gerekend.



3.7.3 Totale financiële impact scenario 1b

Scenario 1b, waarin de helft van alle objecten versterkt moet worden, kost bij elkaar opgeteld 16,1 miljard euro exclusief btw en exclusief de benoemde uitsluitingen.

3.8 Scenario 2 – Gebiedsgericht versterken, objecten buiten het kerngebied beperkt

Dit scenario is vergelijkbaar met scenario 1 qua aanpak, alleen gaan wij er in dit scenario van uit dat de omvang van de versterkingsopgave buiten het kerngebied beperkter is (50%) dan binnen de GPA-contour (100%). In de praktijk betekent dit dat er buiten het kerngebied minder woningen versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden en/of de woningen buiten het kerngebied met minder kosten versterkt kunnen worden en/of afhankelijk van de locatie (ondergrond en/of afstand tot centrumgebied) er in afnemende mate versterkt/vernieuwd wordt.

Dit scenario gaat ervan uit dat de schade en het risico buiten het kerngebied kleiner zou zijn dan binnen het kerngebied. Deze aanname wordt door experts ontkracht en dat is dan ook de reden geweest om voor de gebiedsgerichte aanpak een groter gebied te hanteren dan het kerngebied. Aan de andere kant is het aannemelijk dat er objecten zijn die niet of minder versterkt hoeven te worden dan andere objecten. In die zin is dit een reëel scenario te noemen. Echter het uitgangspunt van 50% buiten het kerngebied moet dan niet rigide worden toegepast in de budgetbepaling voor een dorps- of wijkplan.

3.8.1 Woningen

In de gebiedsgerichte aanpak in dit scenario betekent dat:

- 6.149 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 11.629 woningen worden versterkt
- 2.177 woningen karakteristiek worden versterkt
- 14.132 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen

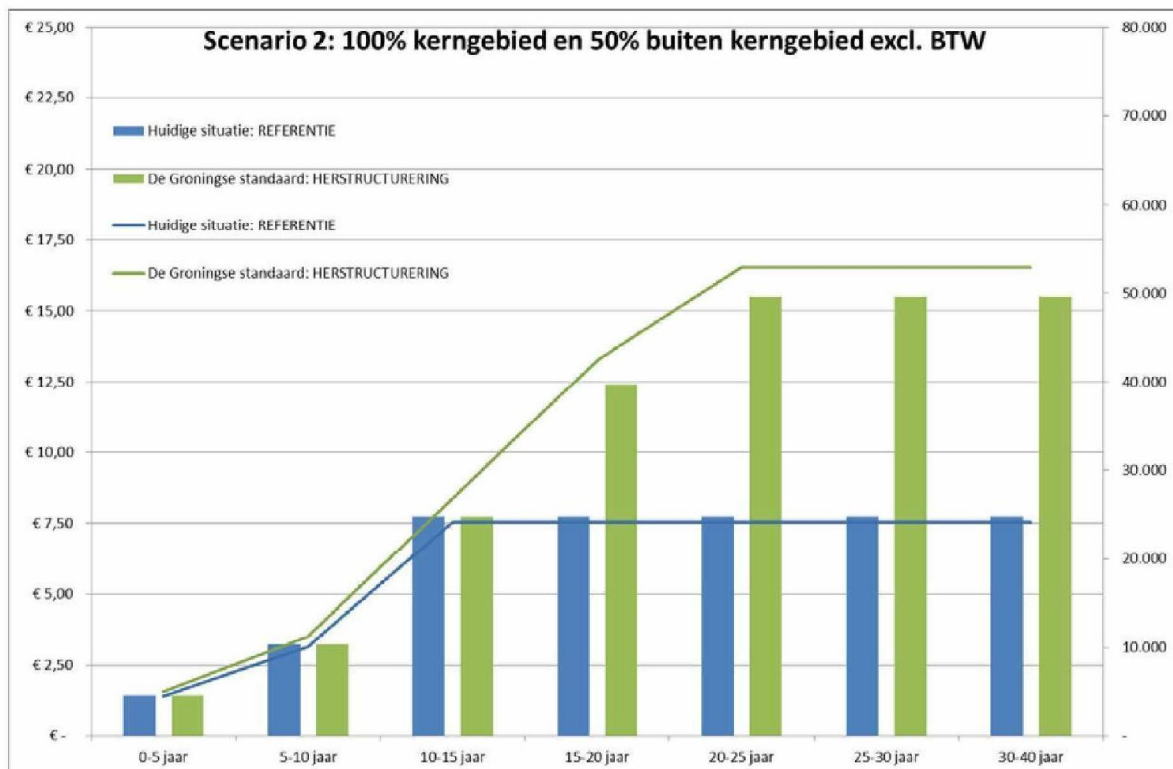
- 15.566 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied	woningen	Verhuis-sloop	Versterkt	Versterkt met karakter	Herbouw+	Herstructurering
Binnen kerngebied	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	313	537	312	758	320
2. Kleine kern < 2000	5.047	359	1.090	388	1.774	1.437
3. Grote kern > 2000	17.450	2.182	4.210	490	4.585	5.984
Buiten kerngebied	24.916	3.295	5.793	987	7.015	7.826
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.631	267	350	240	529	245
2. Kleine kern < 2000	9.394	731	2.271	484	3.027	2.881
3. Grote kern > 2000	13.891	2.297	3.172	264	3.459	4.700
Eindtotaal	49.653	6.149	11.629	2.177	14.132	15.566

Omgerekend betekent dat voor dit scenario een totaalbedrag van 16,5 miljard euro exclusief btw benodigd is. In onderstaande tabel is een nadere onderverdeling te zien:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ-waarde/woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/woning
Binnen kerngebied 100%	24.737	3.578.715.011	144.671	8.380.927.658	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	451.085.125	201.377	1.147.343.434	512.207
2. Kleine kern < 2000	5.047	763.089.879	151.197	1.869.085.895	370.336
3. Grote kern > 2000	17.450	2.364.540.007	135.504	5.364.498.329	307.421
Buiten kerngebied 50%	24.916	3.574.172.693	143.452	8.143.107.778	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.631	328.702.521	201.596	877.549.392	538.209
2. Kleine kern < 2000	9.394	1.421.376.086	151.307	3.219.786.157	342.749
3. Grote kern > 2000	13.891	1.824.094.086	131.315	4.045.772.229	291.251
Eindtotaal	49.653	7.152.887.704	144.059	16.524.035.436	332.794

In dit scenario is 25 jaar nodig om de versterkingsopgave te realiseren. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.8.2 Andere objecten dan woningen

In dit scenario zijn er 7.145 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. Wij gaan ervan uit dat:

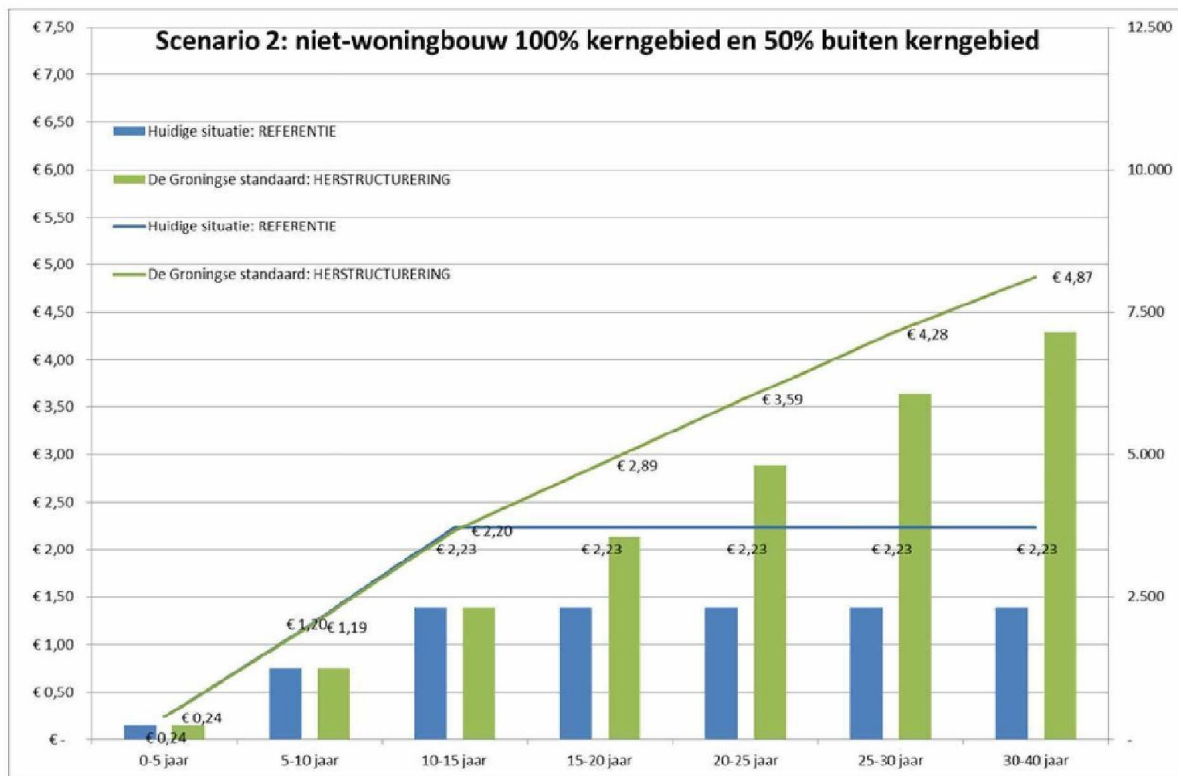
- 211 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 1.249 objecten worden versterkt
- 2.118 objecten karakteristiek worden versterkt
- 1.967 objecten op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 1.600 objecten op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebruiksdoel	totaal objecten niet- woningbouw	verhuis - sloop	regulier versterkt	versterkt met karakter	herbouw+	her- structurering
Binnen kerngebied	2.316	80	428	905	538	366
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	289	8	75	33	111	63
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	117	6	36	9	37	30
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.241	35	137	794	172	104
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	75	-	28	8	27	14
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	155	3	46	12	50	46
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	16	1	6	2	6	3
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	130	18	20	24	36	33
GEBRUIKSDOEL_SPORT	42	3	9	1	14	16
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	251	8	73	25	86	59
Buiten kerngebied	4.829	131	822	1.213	1.430	1.234
GEBRUIKSDOEL_BIJEENKOMST	270	5	67	26	105	66
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	174	6	45	14	60	48
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	973	46	164	376	242	144
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	124	-	49	2	38	36
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	177	3	51	6	62	56
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	143	1	52	1	44	45
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	2.596	68	279	768	747	734
GEBRUIKSDOEL_SPORT	47	1	14	1	16	15
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	328	2	101	20	116	91
Eindtotaal	7.145	211	1.249	2.118	1.967	1.600

De gebiedsgerichte aanpak voor deze objecten kost 4,9 miljard euro exclusief btw. In onderstaande tabel is een nadere onderverdeling te zien:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied	2.316	2.203.710.800	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	840	1.014.330.977	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	390	297.012.611	761.571
3. Grote kern > 2000	1.086	892.367.212	821.701
Buiten kerngebied	4.829	2.668.292.551	552.556
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	846	1.224.209.434	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	1.207	624.734.926	517.593
3. Grote kern > 2000	2.777	819.348.191	295.101
Eindtotaal	7.145	4.872.003.351	681.876

In dit scenario moeten circa 7.000 objecten versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.8.3 Totale financiële impact van scenario 2

De totale financiële implicaties van scenario 2 volgens de gebiedsgerichte aanpak zijn 21,4 miljard euro exclusief btw.

3.9 Scenario 3 – Gebiedsgerichte versterking, alle objecten binnen en buiten kerngebied

Dit is de meest omvattende strategie. Dit scenario beperkt zich niet tot het kerngebied en beperkt zich ook niet tot individuele objecten. In dit scenario wordt het gebied aangepast zoals is omschreven in hoofdstuk 2. Dat betekent dat er op basis van een totaalprogramma voor het gebied per dorp/wijk een dorps- of wijkplan wordt opgesteld, waarin is aangegeven hoe het dorp op langere termijn leefbaar blijft, resulterend in een ruimtelijk plan voor het dorp. Dit ruimtelijk plan is de basis voor de aanpak van de individuele objecten. In dit scenario gaan we ervan uit dat alle objecten in het gebied versterkt, gesloopt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden. Dat betekent dat 75.000 objecten of versterkt of gesloopt of vervangend nieuwgebouwd moeten worden.

In het model wordt afhankelijk van het type gebied aangegeven of de objecten in een bepaalde categorie allemaal (100%), deels (50%) of helemaal niet (0%) versterkt, karakteristiek versterkt, vervangend nieuwgebouwd op de plek, of vervangend nieuwgebouwd in wijk- of dorpsvernieuwingsplan worden.

Het model is opgenomen in de bijlage 1.

3.9.1 Woningen

Het resultaat is dat in dit scenario:

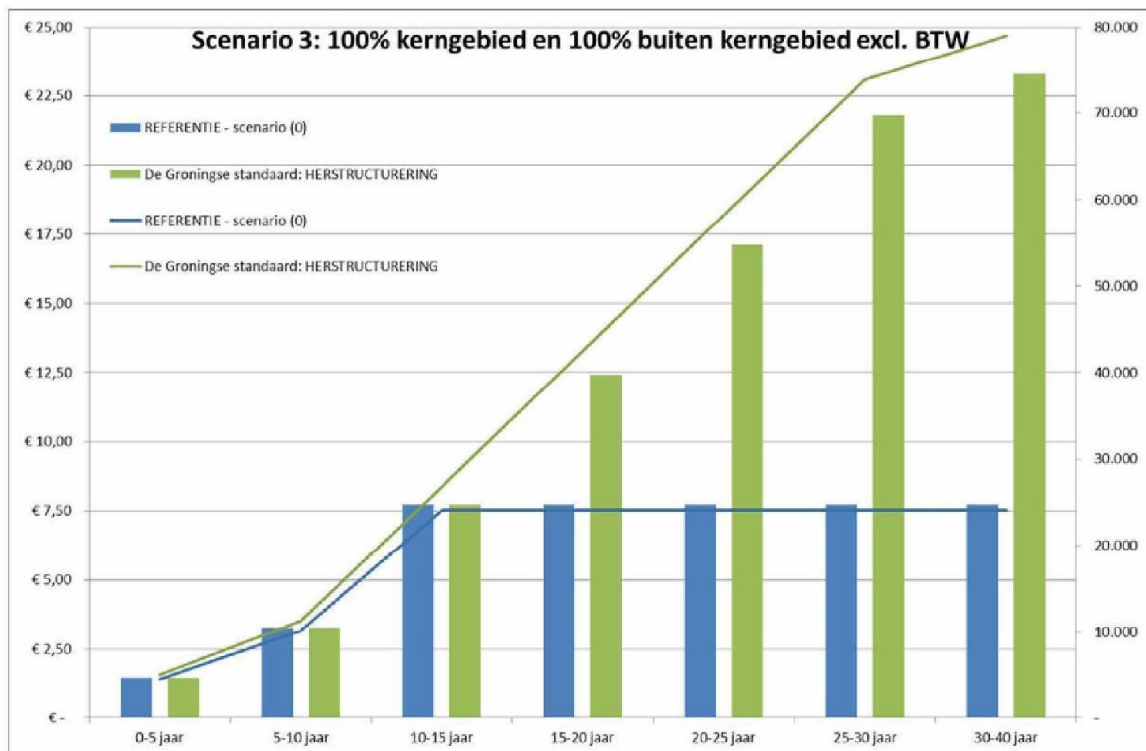
- 9.444 woningen worden uitgekocht en gesloopt
- 17.422 woningen worden versterkt
- 3.164 woningen karakteristiek worden versterkt
- 21.146 woningen op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 23.391 woningen op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebied	woningen	Verhuis-sloop	Versterkt	Versterkt met karakter	Herbouw+	Herstructurering
Binnen kerngebied	24.737	2.854	5.836	1.190	7.117	7.740
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	313	537	312	758	320
2. Kleine kern < 2000	5.047	359	1.090	388	1.774	1.437
3. Grote kern > 2000	17.450	2.182	4.210	490	4.585	5.984
Buiten kerngebied	49.831	6.590	11.586	1.975	14.030	15.651
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	3.261	534	701	480	1.058	490
2. Kleine kern < 2000	18.788	1.462	4.542	968	6.054	5.762
3. Grote kern > 2000	27.782	4.595	6.343	527	6.918	9.400
Eindtotaal	74.568	9.444	17.422	3.164	21.146	23.391

Als we dit volgens de gebiedsgerichte aanpak uitvoeren is hier een totaalbedrag van 24,7 miljard euro exclusief btw mee gemeoid. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERB AAR_OBJECT BAGID	WOZ-waarde categorie gemiddeld	WOZ-waarde/ woning gemiddeld	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ woning
Binnen kerngebied 100%	24.737	3.578.715.011	144.671	8.380.927.658	338.801
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	2.240	451.085.125	201.377	1.147.343.434	512.207
2. Kleine kern < 2000	5.047	763.089.879	151.197	1.869.085.895	370.336
3. Grote kern > 2000	17.450	2.364.540.007	135.504	5.364.498.329	307.421
Buiten kerngebied 100%	49.831	7.148.345.386	143.452	16.286.215.556	326.829
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	3.261	657.405.042	201.596	1.755.098.783	538.209
2. Kleine kern < 2000	18.788	2.842.752.172	151.307	6.439.572.315	342.749
3. Grote kern > 2000	27.782	3.648.188.172	131.315	8.091.544.458	291.251
Eindtotaal	74.568	10.727.060.397	143.856	24.667.143.214	330.801

In dit scenario moeten 75.000 woningen versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken binnen het kerngebied wordt gerekend.



3.9.2 Andere objecten dan woningen

In het totale gebied zijn er 11.974 objecten niet zijnde woningen waarbij een ingreep moet plaatsvinden. We gaan ervan uit dat:

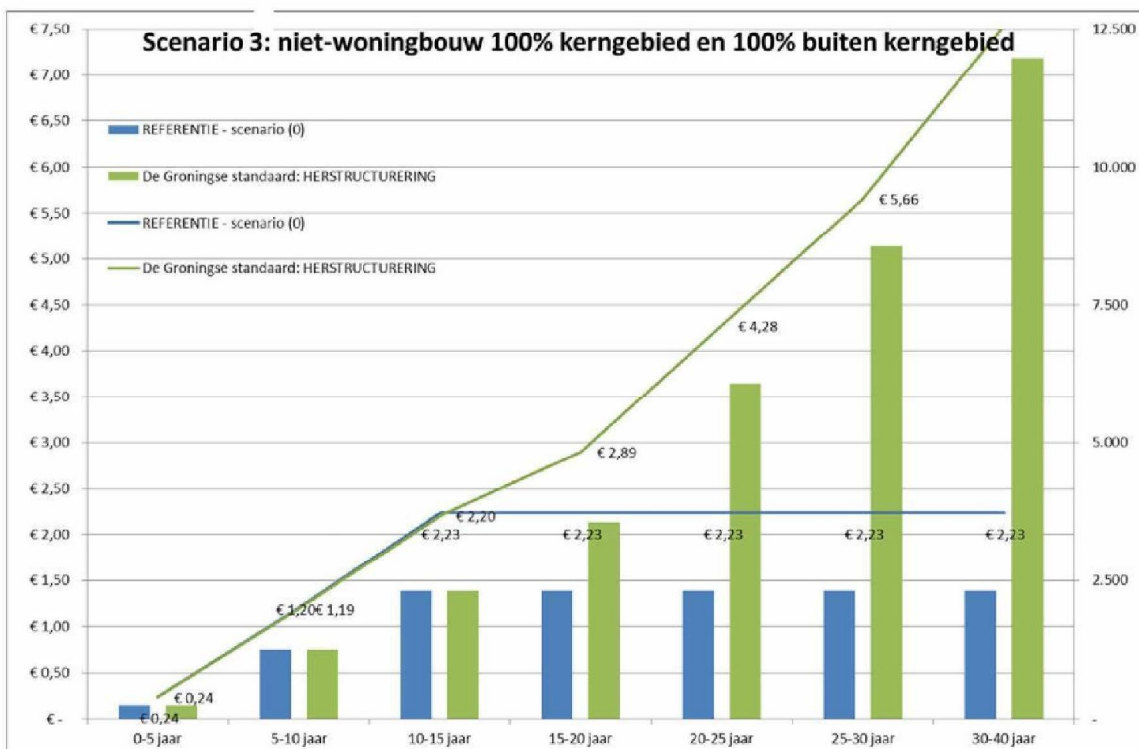
- 342 objecten worden uitgekocht en gesloopt
- 2.071 objecten worden versterkt
- 3.331 objecten karakteristiek worden versterkt
- 3.397 objecten op de huidige plek vervangende nieuwbouw krijgen
- 2.835 objecten op een andere plek binnen de dorps- en wijkplannen vervangende nieuwbouw krijgen

Gebruiksdoel	Objecten	AANTAL VERHUIS SLOOP GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT REGULIER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL VERSTERKT MET KARAKTER GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERBOUW+ GRONINGSE STANDAARD	AANTAL HERSTRUCTURERING GRONINGSE STANDAARD
Binnen kerngebied		2.316	80	428	905	538
GEBRUIKSDOEL_BUJENKOMST	289	8	75	33	111	63
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	117	6	36	9	37	30
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.241	35	137	794	172	104
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	75	-	28	8	27	14
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	155	3	46	12	50	46
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	16	1	6	2	6	3
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	130	18	20	24	36	33
GEBRUIKSDOEL_SPORT	42	3	9	1	14	16
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	251	8	73	25	86	59
Buiten kerngebied		9.658	262	1.644	2.426	2.469
GEBRUIKSDOEL_BUJENKOMST	539	9	135	53	210	133
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD	347	13	91	28	120	96
GEBRUIKSDOEL_GEMENGD_WOON	1.945	93	328	752	484	289
GEBRUIKSDOEL_GEZONDHEIDSZORG	248	-	98	3	76	71
GEBRUIKSDOEL_KANTOOR	353	5	102	11	124	111
GEBRUIKSDOEL_LOGIES	286	3	103	1	89	91
GEBRUIKSDOEL_OVERIG	5.191	136	558	1.537	1.494	1.467
GEBRUIKSDOEL_SPORT	93	1	29	2	32	30
GEBRUIKSDOEL_WINKEL	656	4	202	39	231	181
Eindtotaal	11.974	342	2.071	3.331	3.397	2.835

Voor de gebiedsgerichte aanpak in scenario 3 is een totaalbedrag van 7,5 miljard euro exclusief btw voor objecten anders dan woningen benodigd. In onderstaande tabel is een nadere onderverdeling te zien:

Gebied	Som van Aantal van ADRESSEERBAAR_OBJECT_BAGID	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW	GRONINGSE STANDAARD excl. BTW/ object
Binnen kerngebied	2.316	2.203.710.800	951.516
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	840	1.014.330.977	1.207.537
2. Kleine kern < 2000	390	297.012.611	761.571
3. Grote kern > 2000	1.086	892.367.212	821.701
Buiten kerngebied	9.658	5.336.585.102	552.556
1. Platteland (Dorpjes, gehuchten en buitengebied)	1.691	2.448.418.868	1.447.912
2. Kleine kern < 2000	2.414	1.249.469.852	517.593
3. Grote kern > 2000	5.553	1.638.696.382	295.101
Eindtotaal	11.974	7.540.295.902	629.722

In dit scenario moeten circa 12.000 objecten versterkt of vervangend nieuwgebouwd worden. In onderstaande grafiek is het verschil van dit scenario in tijd en geld afgezet tegen het referentiemodel waarbij met objectgericht versterken beperkt tot het kerngebied wordt gerekend.



3.9.3 Totale financiële impact van scenario 3

De totale financiële implicaties van scenario 3 volgens de gebiedsgerichte aanpak zijn 32,2 miljard euro exclusief btw.

4 Conclusie en aanbevelingen

Gebiedsgericht versterken is iets duurder (minder dan 10%) dan objectgericht versterken. Daar staat tegenover dat de gebiedsgerichte aanpak uiteindelijk meerwaarde oplevert voor het gebied. Ondanks dat wij de meerwaarde niet exact kunnen kwantificeren zal deze naar verwachting vele malen hoger zijn dan de extra kosten. Wij adviseren dan ook om een gebiedsgerichte aanpak te kiezen.

De onderbouwing van de kosten van de referentieaanpak (objectgericht) wijkt sterk af van de gebiedsgerichte aanpak die wij adviseren. Bij de gebiedsgerichte aanpak is sprake van minderkosten door bijvoorbeeld voorkomen van dubbele verhuizingen en het voorkomen van het realiseren van niet functionele en marktconforme woningen, maar meerkosten door extra versterkingskosten voor het behoud van karakteristieke panden (die anders gesloopt moeten worden) en collectieve voorzieningen als ingrepen in het openbaar gebied.

Het onderzoek en de scenario's richten zich op een door versterking gedreven aanpak met de nadruk op het van overheidswege tot stand brengen van veiligheid op een zo kort mogelijke termijn op een manier die toekomstbestendig is. Dit heeft geleid tot de door ons voorgestelde gebiedsgerichte aanpak.

De gebiedsgerichte aanpak houdt in dat er instrumenten met veel impact beschikbaar moeten komen, waaronder standaardisatie, vrijstelling van belasting (berekeningen exclusief btw) en een regionaal woonbedrijf. Daarbij moet planvorming starten vanaf macroniveau, zodat vanuit de regio randvoorwaarden kunnen worden meegegeven voor dorps- en wijkplannen.

Daarbij maken wij de aantekening dat er op dit moment uitgegaan wordt van Near Collapse (DS5) conform de NPR. Dit betekent dat er ook na versterken schade zal blijven ontstaan en zelfs opnieuw versterkt zal moeten worden zolang zich aardbevingen voordoen. Wanneer wij toch ingrepen in het gebied doen zullen de meerkosten voor DS4 beperkt zijn, terwijl dit wel minder schade en veroudering (en de daarmee gemoeide kosten en waardedaling) in de toekomst oplevert.

Uit het aantal toegekende schades blijkt dat de aardbevingsschade zich niet beperkt tot het kerngebied. De gebiedsomvang en het aantal woningen en objecten dat versterkt moet worden is daarmee een onzekere factor. Wij hebben dit tot uitdrukking gebracht in een drietal scenario's. De aantallen en daarmee de totale kosten voor de versterkingsopgave verschillen enorm tussen deze scenario's. Wij kunnen geen goede uitspraak doen over het aantal te versterken objecten en wat het meest realistische scenario is. Dit moet de toekomst uitwijzen. De scenario's verschillen echter de komende 15 jaar niet substantieel van elkaar, omdat het niet mogelijk is om in deze periode meer woningen/objecten te versterken. De tijd is hierin dus leidend.

De totale kosten voor de gebiedsgerichte aanpak bedragen respectievelijk:

0 – Objectgerichte aanpak 100% kerngebied	€ 9,7 miljard excl. btw
1 – Gebiedsgerichte aanpak 100% kerngebied	€ 10,6 miljard excl. btw
1a – Gebiedsgerichte aanpak 50% kern + 25% buiten kerngebied	€ 10,7 miljard excl. btw
1b – Gebiedsgerichte aanpak 50% kern + 50% buiten kerngebied	€ 16,1 miljard excl. btw
2 – Gebiedsgerichte aanpak 100% kern + 50% buiten kerngebied	€ 21,4 miljard excl. btw
3 – Gebiedsgerichte aanpak 100% kern + 100% buiten kerngebied	€ 32,2 miljard excl. btw

Onderzocht is in hoeverre een variant waarbij uitgegaan wordt van een stads- en dorpsvernieuwingsaanpak zich verhoudt tot het reguliere versterken of herbouwen op locatie.



Wij komen tot de conclusie dat de totale gemiddelde kosten per veilig woonadres niet wezenlijk anders hoeven te zijn dan de kosten van rechttoe-rechtaan versterken of herbouwen (de referentievariant).

De onderliggende kostenopbouw en de ingrepen zijn echter wezenlijk verschillend. Door de gebiedsgerichte aanpak wordt, anders dan in de referentievariant:

- Eerder gekomen tot sloop en nieuwbouw op een betere plek in de omgeving voor de meest kwetsbare woningen;
- Makkelijker gekozen voor herbouw op basis van standaardisatie van veiligheidsschatting en nieuwbouwcatalogus;
- Voor karakteristieke panden en monumenten overgegaan tot versterken terwijl sloop-nieuwbouw economisch voor de hand zou liggen;
- Ook uitgegaan van een substantieel aandeel bewoners en ondernemers dat wil verhuizen binnen of buiten het gebied;
- Ervan uitgegaan dat er op termijn panden zullen overblijven in de voorraad die gesloopt kunnen worden.

Wat levert deze gebiedsgerichte aanpak uiteindelijk op:

1. Veiligheid
2. Voorkomen van waardedaling in het gebied.
 - a. De kwaliteit en functionaliteit van gebouwen en openbare ruimte is afgestemd op de vraag.
 - b. Het voorzieningenniveau is op orde.
 - c. Er zijn weer economische kansen in het gebied.
 - d. Indirect stijgt de waarde, daarmee de WOZ en daarmee ook nieuwe investeringskansen in het gebied.

Er ontstaat een vliegwiel in plaats van een neerwaartse spiraal. Dit geeft de bewoners weer toekomstperspectief op de lange termijn. De gebiedsgerichte aanpak biedt bewoners vertrouwen, niet alleen in de veiligheid van hun woning, maar ook in de toekomst van hun dorp of wijk.



Bijlage 1 Financieel model

Wij hebben apart de volgende bijlagen toegevoegd:

BIJLAGE_WONINGEN_VERSTERKEN_SCENARIOS_RAPPORTAGE_9-4-2018_DEF

BIJLAGEN_OVERIG_VERSTERKEN_SCENARIOS_RAPPORTAGE_9-4-2018_DEF

BIJLAGE_WONINGEN_VERSTERKEN_SCENARIOS_RAPPORTAGE_9-4-2018_DEF_MATRIX



Bijlage 2 notitie Woningcorporatie 2.0

Door: [REDACTED] (10)(2e)

Inleiding

Noord/Oost Groningen wordt momenteel geteisterd door problemen die zijn ontstaan door de recent opgetreden aardbevingen. Er is veel schade aan huizen en andere gebouwen en de dreiging voor aardbevingen duurt onverminderd voort. Het herstellen van de schade duurt lang en door de dreiging voor meer aardbevingen is de kans op toekomstige schade zeer reëel aanwezig. De mensen voelen zich niet veilig in hun huizen en zijn ontevreden over de manier waarop hiermee wordt omgegaan door de overheid en de NAM. De regio kent naast deze problemen nog verschillende andere uitdagingen. Zo kenmerkt de regio zich door een meer dan gemiddelde armoede en werkloosheid, een hoge vergrijzing en ontgroening (wegtrekken van de jongere generatie) en verschillende zaken die hiervan een gevolg zijn, zoals het leeglopen van de steden en dorpen, het verdwijnen van voorzieningen, een slechte doorstroming op de woningmarkt, etc.

Kortom de leefbaarheid in Groningen staat stevig onder druk!

Daarnaast zijn er de landelijke trends. Wij zien dat de zorg steeds meer gaat verschuiven naar de mensen thuis. Voorzieningen voor ouderenzorg verdwijnen en de vereenzaming neemt toe. De druk op gemeenten neemt toe doordat de rijksoverheid taken in hun richting schuift, waarvoor steeds minder middelen beschikbaar zijn. Ook dit heeft in Groningen zijn uitwerking!

Er moet de komende jaren in Groningen veel werk worden verzet om de schade, ontstaan door aardbevingen, te herstellen en gebouwen te versterken om meer schade te voorkomen. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft in zijn Meerjarenplan (MJP) aangegeven het geld wat hiermee gemoeid zal zijn, op een verantwoorde en toekomstgerichte manier te willen inzetten. Dat betekent dat naast het herstellen en voorkomen van schade, gebouwen ook duurzaam en levensloopgeschikt moeten worden ver-/gebouwd.

In verschillende steden en dorpen ontstaan (burger)initiatieven van inwoners die zelf het heft in handen nemen om de verschillende uitdagingen het hoofd te bieden. Veelal hebben deze initiatieven te maken met zorg, welzijn en leefbaarheid in de dorpen, waar veel mensen op dit moment al baat bij hebben. Deze initiatieven hebben vaak geen directe link met de aardbevingsproblematiek en kunnen ook elders, in gebieden met dezelfde problematiek, oplossingen bieden.

In veel gevallen lopen deze initiatieven aan tegen muren van bureaucratie en 'verworvenheden' uit het verleden. Belangen van verschillende organisaties, kokers in de huidige samenleving, lopen vaak niet synchroon met het gezamenlijke belang in de regio en regelgeving faciliteert op geen enkele wijze de innovatie oplossingen die zijn bedacht. In eerste instantie oogsten deze initiatieven veel lof bij bestuurders van zorgpartijen en lokale overheden en worden zij te pas en te onpas uitgenodigd hun verhalen te vertellen en hun initiatieven te laten zien. Maar op het moment dat deze partijen zelf aan oplossingen gaan werken, worden de stichtingen en coöperaties van burgerinitiatieven vaak vergeten of op afstand gezet. Dit zorgt voor veel frustratie bij de mensen en brengt het risico met zich mee dat veel van deze initiatieven uiteindelijk mislukken en een langzame dood sterven.

Uiteindelijk komen veel van de geschetste problemen terecht bij de bewoners van het gebied en dan met name bij de woningeigenaren. Zoals gezinnen die wonen in woningen die niet meer passen bij hun huidige gezinssituatie; ze zijn te groot of te klein. Doorstroming is moeilijk doordat de waarde van



de woningen is gedaald en mensen niet de mogelijkheid hebben om te vertrekken naar een andere woning. Aanpassingen om woningen duurzaam en levensloopgeschikt te maken zijn niet (meer) te financieren en dus is het gebruik ervan suboptimaal. Eigenlijk zijn wij in de situatie terecht gekomen dat het bezit van het onroerend goed een belemmering is geworden voor het functioneel gebruik ervan.....

Woningcorporaties en Zorginstellingen kampen met vergelijkbare problemen, veroorzaakt door vaak veel te hoge boekwaardes van het onroerend goed. Ook hier zijn de problemen van schade en versterkingsopgaven groot en het lijkt erop dat sloop soms de enige oplossing is. Hierdoor dreigen nog meer basisvoorzieningen in het gebied te verdwijnen.

Omdat 70-80% van de woningen in particulier bezit is, is een veel gehoord probleem dat deze groep niet georganiseerd is. Inmiddels is bekend dat vrijwel alle woningen in het kerngebied rond Loppersum (circa 25.000 panden) versterkt moeten worden.

Het concept

Om een aantal van de hierboven geschetste problemen het hoofd te bieden is het concept 'Woningcorporatie 2.0' bedacht. Dit concept gaat ervan uit dat (in eerste instantie) de eigen woningen worden 'verkocht' aan een nieuw op te richten woningcorporatie. In feite is het een opkoopregeling voor woningen die geen geld kost. In dit model is geld een middel en geen doel. Het werkt zo....

Eigenaar A verkoopt haar woning, die inmiddels is afgelost en geheel in eigendom is, aan de corporatie. A krijgt hiervoor geen cash geld, maar een eigendomsaandeel in de corporatie. Op deze manier is haar bezit gewaarborgd, maar zit niet vast in haar eigen woning. A blijft de woning gewoon bewonen, zolang zij dat wenst en betaalt voor het gebruik hiervan een vergoeding voor kosten die ze als eigenaar ook al had.

Eigenaar B verkoopt zijn woning, waarop nog een hypotheek rust van 50%, ook aan de corporatie. Ook hij krijgt hiervoor geen cash geld, maar een eigendomsaandeel in de corporatie. B heeft een kleiner aandeel dan A en betaalt ook een maandelijkse vergoeding aan de corporatie voor het gebruik van zijn woning, maar die is hoger dan de vergoeding die A betaalt, omdat het eigendomsaandeel van A hoger is.

De corporatie vergaart op deze manier haar bezit en wordt een solvabele organisatie. Immers, in het gebied zijn veel woningen van 50-plussers en het is aannemelijk dat die al meerdere jaren in de woning hebben geïnvesteerd en derhalve geen of nog een kleine schuld op de woning hebben. Er mag dus worden aangenomen dat het bezit van de corporatie uit minimaal 50% eigen vermogen zal bestaan en dat betekent dat deze corporatie goedkoop geld kan lenen op de markt. Daar ontstaat het eerste voordeel, doordat de hypotheeken die op de woningen rusten, overgesloten kunnen worden tegen (op dit moment) zeer lage rentetarieven.

Doordat de corporatie goedkoop geld kan lenen op de markt, ontstaat de mogelijkheid om andere gebouwen in het dorp te kopen, zoals het zorgvastgoed en de scholen. Op deze manier worden deze gebouwen eigendom van het dorp en hebben de hierboven genoemde stichtingen en coöperaties ineens veel meer in de melk te brokkelen. Omdat zij in het bezit zijn van de gebouwen in het dorp, kunnen de systeempartijen niet meer om hen heen bij het bedenken van oplossingen voor de geschetste problematiek.



Ook bij het overleggen over de versterkingsoperatie komt de coöperatie aan tafel en niet meer de individuele woningeigenaar. Dit heeft voor alle partijen voordelen en heeft ook de waarborg in zich dat er voor alle partijen goede oplossingen gezocht gaan worden en dat er snelheid gemaakt kan worden. Maar ook de zo gewenste investeringen in duurzaamheid en levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad kan op deze wijze gestalte krijgen, doordat afspraken en financiering centraal kunnen worden geregeld.

Maar ook voor de doorstroming op de woningmarkt is deze corporatie een goede oplossing. Stel eigenaar A vindt inmiddels dat haar woning te groot is geworden voor haar en haar partner en zij zouden graag kleiner willen gaan wonen. Eigenaar B daarentegen woont met zijn gezin met drie kinderen in een te kleine woning. Binnen de corporatie kunnen zij van woning ruilen, zonder dat er iemand met een woning blijft zitten die lang te koop staat of geen financiering kan krijgen voor een grotere lening. B gaat een hogere 'huur' betalen voor de grotere woning die hij gaat betrekken en A krijgt dat deel van haar eigendomsaandeel wat boven de waarde van haar nieuwe woning uitgaat, uitgekeerd als een stukje oudedagsvoorziening.

Binnen de corporatie is geen sprake meer van verschil tussen koop en huur, wat in feite beiden vergoedingen zijn voor het bezit en gebruik van onroerend goed, maar van huurkoop. Door het betalen van een vergoeding voor het gebruik van de woning koopt men zich in in de corporatie en vergaart men een bezit, in plaats van levenslang huur te betalen en aan het eind van de rit nog met lege handen te staan.

In het geval dat eigenaar A besluit dat zij haar woning wil verlaten en wil verhuizen naar elders in het land, levert zij haar sleutel in bij de corporatie en verkoopt zij haar eigendomsaandeel. Het leegstandsrisico ligt op dat moment bij de corporatie. Starter C op de woningmarkt zou wel graag een woning willen kopen, maar heeft moeite met het krijgen van een hypotheek bij de bank. Hij zou wel graag in Noord Groningen willen wonen, maar is bang als hij daar een woning koopt dat hij hem moeilijk weer kwijt kan worden als dat nodig is. Op het moment dat hij in een woning van de corporatie gaat wonen, kan hij gewoon gaan huren, waarbij hij met het betalen van de huur langzaam een bezit opbouwt in de corporatie. Mocht hij later ooit willen verhuizen, dan zit zijn bezit niet vast in een onverkoopbare woning, maar in een corporatie met veel meer woningen en kan hij zijn bezit te gelde maken. Op deze manier is deze corporatie een middel om de vastzittende woningmarkt vlot te trekken en biedt een oplossing voor starters op de woningmarkt.

En zoals op andere plekken in ons land reeds is gebleken, blijkt dat indien deze specifieke risico's op de woningmarkt worden weggenomen, er ineens wel interesse is om in deze gebieden te gaan wonen en dat de zo gevreesde leegloop enorm blijkt mee te vallen. In verschillende dorpen is animo van jonge gezinnen die hier zouden willen komen wonen indien daartoe mogelijkheden zouden zijn. En last but not least is het een oplossing voor mensen met een woning die 'onder water staat'. Deze woningen zijn helemaal onverkoopbaar, omdat banken verbieden de woningen tegen de marktwaarde te verkopen. Deze woningen inbrengen in de corporatie en middels een systeem van huurkoop het eigendomsaandeel te laten groeien is een weg uit de malaise voor deze mensen.



En zo dromen wij door.....

De woningcorporatie 2.0 doet veel zaken in eigen beheer. Zo neemt ze het (groen)onderhoud van de wijken over van de gemeenten. Het onderhoud aan gebouwen en voorzieningen gebeurt ook in eigen beheer. Samen met 'Werk in Zicht' bepalen wij welke inwoners hierin een zinvolle rol kunnen vervullen en samen met opleidingsinstituten en het plaatselijke MKB leiden wij deze mensen op.

In de wijken worden (groente)tuinen aangelegd en wonen ouderen en jongeren door elkaar. Terwijl de jongeren bezig zijn met hun carrière, werken de oudjes een aantal uren per dag in de tuin, of passen op de kinderen. Ze participeren in het onderwijs als 'leesgrootmoeders of -vaders' en leggen een kaartje of drinken een kop koffie in het schoolgebouw, waar 's ochtends les wordt gegeven en op zondag de kerkdiensten worden gehouden. Op enkele middagen is hier ook de buurtsuper open, die wordt bemenst door inwoners. Taxidiensten worden aangeboden door burens om mensen naar de huisarts of winkels in de verderop gelegen stad te brengen.

Dit alles wordt mogelijk doordat het optreden van aardbevingen naast problemen ook kansen biedt. Een deel van de problemen zijn specifiek voor Groningen, maar een groot deel ervan speelt zich ook af in andere krimpgebieden in ons land. Echter, in Groningen is er sprake van een urgentie om deze problemen aan te pakken die er elders niet is, juist doordat wij hier te maken hebben met aardbevingen. Daarom is het van groot belang om deze kansen nu te benutten en in deze regio te bewijzen dat er ook andere oplossingen mogelijk zijn. Daar kan dan op termijn ook de rest van Nederland van profiteren.

Wij wensen de Groningers (en onszelf) een goede nachtrust!!

(10)(2e)

(10)(2e) [@timstra.nl](mailto:timstra.nl)

(10)(2e)