

Clustering van panden

In het bestuurlijk overleg heeft de regio als standpunt benoemd dat de invoering van een nieuwe NPR alleen maatschappelijk verantwoord kan plaats vinden. Dit betekent dat de regio clusters van woningen in beeld heeft gebracht die onder hetzelfde regime beoordeeld moeten worden omdat er anders onuitlegbare en onrechtvaardige verschillen ontstaan binnen gebieden. Om zicht te krijgen hoe een verantwoorde afronding er uit kan zien, zijn er door de regio een aantal criteria geformuleerd op basis waarvan je woningen kunt clusteren met als doel een maatschappelijk verantwoorde afronding van de versterkingsoperatie. Dit zijn algemene criteria. De situatie per gemeente en dorp/wijk is erg verschillend. Niet elk cluster van woningen komt in elke gemeente voor en het blijft lokaal maatwerk om tot afbakening van deze clusters te komen. De volgende criteria zijn opgesteld:

1. *Identieke woningen in dezelfde buurt (typologie en geografisch)*

Het gaat hierbij om woningen die qua typologie vergelijkbaar zijn en geografisch in een gebied liggen waar een grote versterkingsopgave ligt. Doordat deze tot op heden niet op dezelfde wijze worden behandeld zijn er zijn al forse maatschappelijke problemen ontstaan. Gedachte en uitgangspunt was deze ineens op te nemen in het programma en van een versterkingsaanpak te voorzien. Enkel door capaciteitsproblemen is een volgtijdelijkheid ontstaan die gelijke situaties in totaal verschillende uitgangsposities heeft gebracht. Een voorbeeld hiervan is het vergeten hoekje van Opwierde in Appingedam.

2. *Zo veel mogelijk opheffen van verschillende regimes in een dorp of buurt*

Binnen een logische clustering van een wijk of een dorp gelden totaal verschillende regimes en uitgangspunten. Sommige eigenaren moeten nog wachten op de opname van hun woning of hebben een woning die helemaal niet tot de versterkingsopgave gerekend wordt terwijl overal om hun heen fors versterkt wordt. Ook zien we dat binnen een klein gebied verschillende uitkomsten zijn vanwege de verschillende beoordelingskaders die in de loop der tijden zijn gebruikt. Dit levert al forse maatschappelijke problemen op. Een voorbeeld hiervan is Steendam, Tjuchem en het buitengebied van Overschild.

3. *Bij hoog percentage P50 en P90 in dorp of wijk de toegevoegde woningen op basis van zelfde regime behandelen.*

Binnen een logische clustering van een wijk of een dorp is een heel hoog percentage van het totaal aantal woningen opgenomen in de werkvoorraad. Er is nog niet veel uitgevoerd, maar beoordelingen worden op korte termijn verwacht. Wijzigen van regime zou nieuwe maatschappelijke problemen veroorzaken waar ze er nog niet zijn. Hier kan een schrijnend verschil worden voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn Meedhuizen, beschermd stadsgezicht Appingedam, Wirdum, Garrelsweer en Leermens

4. *Geweekte verwachtingen en maatschappelijke onrust als gevolg daarvan*

Er zijn tot en met 2018 inspecties uitgevoerd. Tot 2018 (batch 3260) werd meegedeeld dat een beoordeling met toepassing van NPR 2017 zou worden uitgevoerd. In 2018 werden woningen opgenomen met de mededeling dat de opnamegegevens snel omgezet zouden kunnen worden tot beoordelingen als er weer beoordeeld werd. Daarmee is er een grote groep adressen ontstaan die wel zijn opgenomen, maar niet beoordeeld.

Daarnaast zijn ook door meerdere ministers toezeggingen gedaan in dorpen die niet zijn nagekomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor Zeerijp door omgooien regime vlak na het bezoek van minister Wiebes na de beving van 3,4 begin januari. Als de afspraken waren nagekomen, waren al deze woningen al beoordeeld geweest voordat de minister de aanpak stopzette.

In het gebied merken we dat de historie van grote invloed is op de maatschappelijke onrust. Dan gaat het dus om gewekte verwachtingen en eerdere communicatie met bewoners. Hier moeten we rekening mee houden in de afronding. Dit kan per dorp/wijk/gebied verschillen.

Er zijn ook gebieden waar er voor gekozen is nog niet te communiceren op basis van eerdere inzichten. Daar leven nog geen verwachtingen. Dat is dan ook een argument om de meest recente NPR toe te passen. Een voorbeeld hiervan zijn delen van de stad Groningen.

5. *Wachters (wel in de scope, maar (nog) niet aan toegekomen)*

Er zijn 26.000 adressen opgenomen in de werkvoorraad. Een significant deel (zo'n 10.000 woningen) is nog niet opgenomen. Voor een nog groter deel geldt dat de beoordeling nog niet is opgestart en dat er ook nog geen zicht is op het moment van opstarten. Als alle afspraken waren nagekomen en er geen spraken was van vertraging, dan was een groot deel van deze adressen al beoordeeld. Als we realistisch kijken naar deze groep dan is hier versterking op basis van NPR 2021 aan de orde danwel de mogelijkheid uit te stappen (mits woning veilig verklaard kan worden) en te kiezen voor compensatie.

6. *Uit de scope gevallen door wijziging van regime.*

Er zijn woningen die 4 jaren (van 2015 t/m 2018) onderdeel geweest zijn geweest van de werkvoorraad van de versterkingsopgave (0,2g-contour KNMI-kaart 2015). Door de wijziging van de aanpak zijn deze uit de scope gevallen van de 26.000 adressen die als eerste zouden worden beoordeeld.

Voorbeelden hiervan zijn bv wijken en dorpen aan de westkant van Delfzijl en ca 20% van de woningen in Appingedam.

Als voor het restant van de 26.000 een arrangement wordt bedacht, dan moet er ook aandacht zijn voor de adressen die 'uit de scope gevallen' zijn. Dit moet een plek krijgen in het voorstel over de compensatieregeling.

Randvoorwaarden

Hoe de gewenste clusters er ook uitzien, een belangrijke punt is dat onze inwoners als grootste stressfactor in de versterking ervaren dat ze lange tijd niet weten waar ze aan toe zijn. Door de aanpassingen aan de versterkingsaanpak sinds 2018 is dit probleem toegenomen.

Dat pleit ervoor dat we als gemeenten, zijnde de opdrachtgever van de NCG, moeten kunnen bepalen met welke versie van het beoordelingskader welke adressen worden beoordeeld. Met het vastleggen van het beoordelingskader bij het opnamemoment creëren we aan de voorkant van het proces rust en voorspelbaarheid. Voor de eigenaar voorkomen we het gevoel dat van uitstel afstel komt, Bovendien ontstaat bij de partijen een mate van urgentie om beoordeling en uitvoering snel te laten volgen op opname.

Voor een verantwoorde afronding van de versterking binnen deze clusters is het belangrijk de volgende spelregels te hanteren:

- Binnen een cluster moet op voorhand worden vastgesteld welk kader van toepassing is. Hiermee wordt duidelijkheid gecreëerd voor de inwoners en is de prikkel om het proces van versterken te vertragen minder kansrijk..
- Bij iedere aanpassing van het beoordelingskader moet vooraf een impactanalyse worden gedaan. Op deze manier kan onderzocht worden wat de gevolgen zijn van de invoering van het beoordelingskader en of die gevolgen op alle plekken acceptabel zijn gezien de situatie. De aanpak

moet ook sociaal maatschappelijk aanvaardbaar zijn, naast dat deze ook technisch moet deugen. Daarmee wordt ook het gesprek met de eigenaar makkelijker waarin hij een herbeoordeling met een nieuw kader wordt voorgelegd.

- Er moet ruimte zijn en blijven om woningen toe te voegen. Een voorbeeld is nu het loket opname op verzoek. Doordat mensen zich aanmelden bij dat loket wordt de scope automatisch uitgebreid.
- Het eindresultaat is en blijft dat elke woning veilig moet zijn. Er moet een veilig verklaring van woningen komen.

Totalen

Door gemeenten is de maatschappelijk verantwoorde clustering in beeld gebracht. Dit geeft het volgende totaaloverzicht aan getallen op basis van inschatting tot nu toe bekend:

- Er zijn 399 adressen waarvan gemeente NPR 2015 aangeeft en rijk 2018/2021 (allen in Appingedam)
- Er zijn 711 adressen waarbij er mogelijk verschil van inzicht is over het te gebruiken tijdvak van de NPR 2018 (gemeente zegt T1 en rijk/NCG een later tijdvak). LET OP:
- Er zijn 80 adressen waarvan de gemeente zegt NPR 2018 T1 en rijk/NCG NPR 2021.
- Er zijn 3284 adressen waarvan de gemeente zegt NPR 2018 T2 en rijk/NCG NPR 2021

Er zijn een aantal kanttekeningen bij dit overzicht te plaatsen:

- De gehanteerde NPR is een inschatting. In afstemming met het versterkingspunt is zo veel mogelijk helder proberen te krijgen welke NPR volgens rijk/NCG van toepassing is maar omdat niet van elke woning helder is waar in het beoordelingsproces hij precies zit, blijft hier mogelijk een marge in zitten.
- Programmamanagers geven aan dat de aantallen zijn 95% correct zijn. Hier en daar kunnen ook in getallen kleine afwijkingen voorkomen.
- De gemeente Groningen geeft aan in grote lijn de gehanteerde NPR door het rijk/NCG werkbaar te vinden. Zij voegen incidenteel een pand toe. Er zijn bij de gemeente Groningen bij een eerdere uitdraai van de HRA 2638 in beeld geweest als P90 die bij een latere uitdraai van de HRA weer zijn weggevallen.
- Bij de gemeente Hogeland zijn een aantal woningen opgenomen met de term '2021 waar kan en 2018 waar nodig'. Dit is afhankelijk van de typologie van de woning. In het totaaloverzicht is een aanname gedaan dat het hier om 80 woningen gaat waar een verschil van inzicht zal zijn.
- De zandplatenbuurt Delfzijl is opgenomen alsof er overeenstemming is over de aanpak en zit dus buiten deze cijfers (337 adressen).
- Er zullen ook inwoners zelf de keuze maken liever te versterken op basis van de nieuwste inzichten, danwel te kiezen voor een maatregelenpakket om hun woning te verduurzamen etc.

Clustering in beeld

Om een beeld te geven hoe in de praktijk naar de clustering is gekeken en hoe dat lokaal uitpakt zijn voor een aantal locaties in Loppersum en Midden-Groningen de clustering in beeld gebracht en gevisualiseerd. In bijgevoegde documenten is dat zichtbaar gemaakt.