

Gemeente Groningen  
T.a.v. de heer A.B. Popken  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN

**Project** 180049 Groningen, Versterkingsopgave Groningen  
**Kenmerk** 1004180206-5915  
**Datum** Groningen, 10 april 2018  
**Betreft** Resultaten team vier van het programma Groningen Bovengronds

Geachte heer Popken,

Hierbij bieden wij u de resultaten aan van werkgroep financiën als onderdeel van team vier van het programma Groningen Bovengronds. Deze rapportage moet in samenhang worden gezien met de overige twee rapportages. Gezamenlijk wordt een breed beeld geschapen hoe de versterkingsopgave op een andere manier kan worden aangepakt. In deze korte brief belichten we de verschillende aspecten die in de rapportages centraal staan.

#### Waarom anders?

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

- Bij de bewoners is weinig vertrouwen in het versterkingsproces. In de objectgerichte aanpak wordt geredeneerd vanuit schade. De versterking draait hierbij om fysieke veiligheid. Nieuw voor oud: bij vervangende nieuwbouw wordt dezelfde woning in m<sup>2</sup> en functionaliteit teruggebouwd. De huidige woningportefeuille voldoet niet aan de vraag en zeker niet aan de toekomstige vraag. Wij versterken en vernieuwen woningen waar geen vraag meer naar is en die op de verkeerde plek staan. Uiteindelijk zal dit gaten en leegstand in dorpen opleveren. Wij versterken de verkeerde woningen voor de verkeerde bewoners op de verkeerde plek. Afspraken worden per individuele eigenaar gemaakt. Dit kost niet allen 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 (het ontbreken van toekomstperspectief).
- De woningen worden versterkt op basis van de bezwijkingstoestand Near Collapse. Hierdoor bestaat het risico dat een groot deel van de versterkte en nieuwgebouwde woningen binnen 15 tot 20 jaar nogmaals versterkt moeten worden door nieuwe schade.

Groningen  
Leonard Springerlaan 37, 9727 KB GRONINGEN  
Postbus 436, 9700 AK GRONINGEN  
050-524 48 66

Utrecht  
Pythagoraslaan 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





- De koppelkansen worden nu door publieke partijen gefinancierd, maar de grens van de financiële mogelijkheden hierin zijn al bereikt. De koppelkansen kunnen in de toekomst dus niet meer uitgevoerd worden.

### Wat doen wij in deze drie rapportages anders?

Het voorstel gaat over een gebiedsgerichte aanpak, waar mogelijk met standaardoplossingen, maar waar de bewoner centraal staat in plaats van het object. De drie rapportages benadrukken elk een aspect hiervan en zijn aanvullend op elkaar.

#### 1. *De bewoner komt centraal te staan*

##### *Groningse standaard, KAW*

De rapportage van KAW geeft een groot aantal handvaten waarmee de bewoner centraal kan worden gezet in plaats van het gebouw. Het gaat niet alleen om betere communicatie, maar ook om de mentale ruimte die er bij bewoners is. Door de situatie waarin zij zich bevinden wordt de mentale ruimte en daarmee de bereidheid om mee te denken steeds kleiner. Hier zal dus veel in geïnvesteerd moeten worden.

#### 2. *Standaardisatie*

##### *De Groningse School, De Zwarte Hond*

Daar waar noodzakelijk wordt gewerkt met maatwerk, maar daar waar mogelijk met standaardoplossingen. Dit voorkomt onnodig lange procedures en steeds het wiel opnieuw moeten uitvinden. De Zwarte Hond stelt voor om een bouwbrigade (standaardisering van het proces) en een bouwstenenboek (standaardisering van oplossingen) in het leven te roepen.

#### 3. *Gebiedsgerichte aanpak, van privaat naar publiek*

##### *Groningen Groeit, draaijer+partners/Estheticon/Gemeente Groningen)*

Om gebiedsgericht te kunnen werken zal de opgave publiek moeten worden gemaakt. Met een stevige rol voor de overheid die het collectieve belang in de opgave kan inbrengen. Hierin wordt vanaf macroniveau (regionale toekomstvisie) via mesoniveau (dorps- en wijkplannen) terug geredeneerd naar de individuele bewoner. De waarde van een woning wordt immers niet alleen bepaald door de kwaliteit van het object, maar ook door de kwaliteit van de omgeving.

In de verschillende rapporten leest u de details over de aanpak.





### Financiële gevolgen in scenario's.

Onderzocht is in hoeverre een variant waarbij wordt uitgegaan van een stads- en dorpsvernieuwingsaanpak zich verhoudt tot het reguliere versterken of herbouwen op locatie. Hierbij komen wij 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 waarde van het gebied en het toekomstperspectief worden door de stads- en dorpsvernieuwingsaanpak vergroot – deze aanpak levert voor het gebied dus meer op dan het objectgericht versterken.

De kosten van de opgave zijn sterk afhankelijk van het aantal objecten in de versterkingsopgave. Welke objecten dit betreft, is afhankelijk van de inspectieresultaten. Wij kunnen nu dus geen uitspraak doen over het aantal objecten dat versterkt moet worden. Om toch een uitspraak te doen over de kosten van de versterkingsopgave hebben wij vijf scenario's opgesteld waarin meer of minder objecten worden versterkt in een beperkt of groter gebied.

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

Een toelichting op de scenario's en welke maatregelen hierbij inbegrepen zijn, vindt u in de rapportage Groningen Groeit. Bovenstaande getallen zijn gebaseerd op een gebiedsgerichte aanpak met de bijbehorende instrumenten zoals in de rapportage is beschreven. Indien er wordt afgeweken van deze aanpak of bepaalde instrumenten niet ingezet worden, zal dit invloed hebben op bovenstaande kosten.

De kosten van de totale versterkingsopgave zijn sterk afhankelijk van het aantal objecten – dit kunnen wij nu niet bepalen. Wel is duidelijk dat in alle scenario's de kosten voor de huidige aanpak niet veel lager liggen dan de kosten van de door ons voorgestelde aanpak. Het grote voordeel is dat de door ons voorgestelde aanpak uiteindelijk meerwaarde oplevert voor het gebied en mensen weer toekomstperspectief en vertrouwen geeft. Voorwaarde is een publieke aanpak met stevige instrumenten en standaardisatie waar mogelijk.

Namens team financiën, met vriendelijke groet,

draaijer+partners bv

(10)(2e)

drs. P.J. Rucht  
directeur