

Memo**16 februari 2018**Voor : **Versterkingstafel (Bert Popken)**

Van : C14 ((10)(2e))

Onderwerp : **Het versterkingsproces**

De versterkingsaanpak in Groningen wordt op dit moment vanuit het meerjarenprogramma van de NCG aangevlogen.

Een object gestuurde aanpak die tot torenhoge kosten leidt en op ongestructureerde, niet uit te leggen, wijze door de Groninger dorpen gaat.

Dit staat ver van de oorspronkelijke inzet van de NCG een "aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen" (titel eerste meerjarenprogramma).

Voor de corporaties staat veiligheid voor de bewoners van Groningen voorop.

Veiligheid die nodig is om aan een veilig en kansrijk Groningen te bouwen.

De C14 kiest voor een gebiedsgerichte aanpak die rekening houdt met de ontwikkelingen en opgaven in het gebied (krimp, vergrijzing, economische ontwikkeling, verduurzaming en leefbaarheid)

De C14 vindt dat de toekomst van de regio en haar inwoners het uitgangspunt van de versterking moet zijn. Wat is nodig om het gebied veilig en toekomstbestendig te maken. Dat betekent dat je integraal naar dorpen en gebieden moet kijken. Dat kan betekenen dat je soms beter kunt slopen om ter plekke of elders te herbouwen.

Bijvoorbeeld om te verdichten in de kernen om daar de leefbaarheid op peil te houden. Aan dorpsranden kunnen dan woningen gesloopt worden zonder dat daarbij het dorpskarakter verloren te laten gaan.

Als corporaties meer regie krijgen binnen de versterkingsopgave is een dergelijke aanpak mogelijk. Uiteraard altijd in overleg met huurders, gemeente en andere bewoners.

De Groninger corporaties willen investeren in de toekomst, in plaats van louter oplappen van oude (door aardbevingen beschadigde en soms onveilige) woningen.

En dat kan: het behoort al sinds jaar en dag tot de kerntaak van corporaties om woningen te bouwen, slopen en vernieuwen met oog voor bewoners, gebied en leefbaarheid. Het is zichtbaar dat er nu onnodig geld verspild wordt dat beter kan worden ingezet op basis van een woon- en leefbaarheidsplan van en voor bewoners, gemeenten, corporaties en andere vastgoedeigenaren.

De corporaties willen het opdrachtgeverschap en de regie op haar woningbezit terug. Dit is niet mogelijk binnen het huidig versterkingskader van de NCG, hier dient het CVW de leiding te hebben. Dat moet eindigen.

Onze inzet is dat wij, samen met de huurdersorganisaties, in het aardbevingsgebied met gemeenten plannen en afspraken maken over de inrichting van het proces van nieuwbouw, verduurzaming en versterking. Dat geeft bewoners meer zekerheid over wat er gaat gebeuren.

Als het CVW het versterkingsadvies heeft afgegeven, dan zou het opdrachtgeverschap over moeten gaan naar de woningcorporatie, zonder de aansprakelijkheid voor dat advies over te nemen. Op basis van de afspraken kan dan gekozen worden voor verduurzaming, verdunning, verdichting of sloop/nieuwbouw. Daarbij komt niet het hele risico bij de corporatie te liggen: de NAM is en blijft aansprakelijk, ook als er meerkosten zijn.

De praktijk:

Het proces van dorps- en wijkvernieuwing, al jaren door corporaties, samen met bewoners en gemeenten, gepraktiseerd, krijgt bij het opstellen van het programma van eisen één extra dimensie: het versterkingsadvies. Vanaf daar zoals normaal. Het te ontwikkelen plan zal aan alle eisen, uitgangspunten, dus ook deze laatste, getoetst moeten worden alvorens er tot uitvoering kan worden over gegaan.

Dit vraagt echter ook om duidelijkheid over de volgende punten:

- Stabiele en duidelijke NPR-norm (lange termijn) en z.s.m. in Bouwbesluit
- Nieuwbouwregeling : kostendekkend (ook als NPR in bouwbesluit)
- Veiligheidsinspectiemethodiek niet sec object gericht maar voor wijken ook expert judgement mogelijk maken
- Financiële regeling gebaseerd op transparante uitgangspunten over (vervroegd afbreken van) bestaande exploitatie, bijkomende kosten van versterking en nieuwbouw