

Aan: Het presidium van de gemeente Groningen

Betreft: Aanvraag actualiteitsdebat over vertraging versterking woningen Ten Post

Groningen, 9 december 2019

De aardbevingen als gevolg van tientallen jaren gaswinning uit de Groninger bodem, hebben gezorgd voor schade, ellende en onveiligheid. Vele Groningers in stad en ommeland strijden al jaren voor rechtvaardigheid. Een groeiend aantal Groningers kampt met schade aan hun woningen, zijn het vertrouwen in de overheid verloren en zijn soms het cynisme voorbij. De schadeherstel en versterkingsopgave verlopen nog steeds stroef.

Afgelopen zaterdag berichtte het Dagblad van het Noorden dat de gepland versterkingsoperatie van woningen in Ten Post alweer vertraging oploopt. Slechts korte tijd voordat bewoners naar de wisselwoningen zouden verhuizen, kregen zij een brief dat er vertraging opgelopen is en dat de versterking dus uitgesteld wordt. In het artikel van het Dagblad van het Noorden gaf de woordvoerder van het NCG aan dat er nog wordt gesteggeld over de waarde van de bestaande koopwoningen en dat de definitieve ontwerpen van de nieuwbouw woningen meer tijd kosten. Daarnaast blijken bewoners zelf bij te moeten betalen voor de inrichting van hun woningen. Ook blijkt dat Wierden & Borgen de huurprijzen van de woningen voor huurders gaat verhogen. Dit terwijl de inwoners van Ten Post al lange tijd bezig zijn met de voorbereidingen van de dorpsvernieuwing en hier veel tijd in hebben gestoken.

Over deze berichten en de voortgang van de versterking maken de fracties van de SP, CDA, Stadspartij, Partij voor de Dieren, CU en GL zich ernstige zorgen.

Naar aanleiding van het bovenstaande hebben de fracties van de SP, CDA, Stadspartij, Partij voor de Dieren, CU en GL de volgende vragen:

1. Sinds wanneer is het college van B&W op de hoogte van de vertraging van de versterking in Ten Post? *In de versterkingsoperatie hebben we helaas te maken met processen die anders lopen dan gedacht en plannings die niet worden gehaald. Dit leidt hier en daar tot vertragingen. Dit voorjaar was vanuit de NCG de verwachting, de betrokken bewoners van de Jan Zijlstraat en Tuwingastraat dit jaar voor de kerst te verhuizen naar de wisselwoningen. Dit bleek niet haalbaar, vanwege het te doorlopen ontwerpproces voor de woningen en de aannemerselectie. Hierover zijn de bewoners, in het kader van de architectenkeuze, in juni geïnformeerd. Uiteraard leidde dat toen tot teleurstelling en frustratie, want de bewoners hadden andere verwachtingen. Met de bewoners is vervolgens nog voor de zomer de architect gekozen. Na de zomer is door de NCG de aannemer geselecteerd. Daarmee was het bouwteam compleet en kon er vanaf dat moment met de bewoners aan het woningontwerp worden gewerkt. Op basis daarvan hebben de aannemer en architect tijdens de bewonersavond op 19 september een meer realistische planning afgegeven over het sloop- en nieuwbouwtraject en daarmee de verhuizing naar de wisselwoningen. Die planning is bevestigd in een brief van de NCG van 12 november jl. aan de betrokken bewoners. Daarmee waren wij als college op de hoogte van een planning gebaseerd op het doorlopen van een ontwerp- en bouwproces, met invloed voor de bewoners.*
2. Zoals hiervoor aangegeven, hebben wij vernomen dat erg laat met de bewoners is gecommuniceerd over de vertraging, klopt dit? En zo ja, Hoe beoordeelt het college van B&W de vertraging en de late communicatie hierover met de bewoners van Ten Post? *Volgens ons zijn de betrokken bewoners niet erg laat geïnformeerd, maar zoals hiervoor aangegeven geïnformeerd over en meegenomen in een realistisch tijdspad voor het sloop- en nieuwbouwtraject voor hun*

woningen. In de versterkingsoperatie is het, meer nog dan in andere trajecten, belangrijk om duidelijk te zijn in de stappen die moeten worden gezet, de tijd die dat vraagt van de betrokken bewoners en organisaties en geen verwachtingen te wekken die niet waargemaakt kunnen worden.

3. Op welke manier staat het college van B&W (lees: de gemeente) de bewoners van Ten Boer bij? In de versterkingsoperatie staan we naast onze inwoners. Dat betekent dat we ontzorgen waar dat kan en dat we zoveel mogelijk (willen) handelen vanuit het perspectief van onze inwoners. Dat vragen we ook van onze partners in de versterking, zoals NCG en Wierden&Borgen. In het kader van de dorpsvernieuwingsprocessen hebben we dorpsstafels ingericht. Aan die tafels vindt het inhoudelijke gesprek plaats. Zowel de NCG als Wierden&Borgen zitten hierbij aan tafel. Naast de dorpsvernieuwing wordt daar ook de fasering, planning en voortgang van de versterkingsoperatie gedeeld.
4. Op welke manier voert het college van B&W druk uit om de versterking zo snel als mogelijke plaats te laten vinden? Voorop staat dat de versterkingsopgave uiterst complex is, zowel voor de betrokken bewoners als ook de betrokken organisaties. Iets vergelijkbaars heeft tot op heden nog niet eerder plaatsgevonden. In deze operatie is zorgvuldigheid vaak beter dan snelheid. Voor de overallplanning en prioritering van de versterkingsopgave stellen wij het lokaal plan van aanpak op. In de lokale stuurgroep sturen we daarop en komen (vanaf nu?) ook alle projecten aan de orde. Op projectniveau zijn medewerkers van de gemeente direct betrokken bij de versterkingstrajecten van de NCG, ook in Ten Post. Onze medewerkers denken mee vanuit het perspectief van onze inwoners; wat kunnen die aan, wat hebben die nodig? Welk proces is handig? De samenwerking op projectniveau tussen de NCG en de gemeente is goed en constructief. Waar nodig worden processen bijgesteld en worden leerervaringen van elders overgenomen.
5. Gesproken wordt over “gesteggel” over de waardebepaling van de woningen. Is het college van B&W hiervan op de hoogte? Zo ja, Hoe kan het dat er wordt “gesteggeld” over de waardebepaling van de woningen? Klopt het dat het ontwerp van de woningen niet rond is en bewoners zelf blijken bij te moeten betalen voor de inrichting? Zo ja, Waarom wordt er niet ruimhartig getaxeerd, ruimhartig vergoed en ruimhartig gecompenseerd? De waardebepaling is nodig om de vervangingswaarde van door de bewoners in de woningen aangebrachte zaken, zoals keukens, badkamers, dakkapellen, aan- en uitbouwen etc. te bepalen. Deze waarde verschilt per woning. Hierover kan af en toe discussie ontstaan tussen NCG en de bewoner. Uitgangspunt is dat de bewoners terug krijgen wat ze nu hebben. Voor zover ons bekend spelen er op dit moment geen discussies over de taxaties in Ten Post. Alle taxaties zijn eind januari 2020 uitgevoerd en gedeeld met de bewoners. Bijbetalen op de inrichting speelt wanneer bewoners meer (extra's) willen ten opzichte van de waardebepaling. Voor de woningen aan de Jan Zijlstraat is het ontwerpproces nog gaande.
6. Is het college op de hoogte van de verhoging van de huurprijzen door Wierden&Borgen? Zijn hierover afspraken gemaakt? Zo ja, Waarom moeten huurders van Wierden & Borgen - ongeacht of hun woningen energiezuinig worden gemaakt - meer huur gaan betalen wanneer zij naar hun woningen terugkeren? Wij zijn op de hoogte van de verhoging van de huurprijzen door Wierden&Borgen. Als gemeente kunnen wij echter geen afspraken maken over hoogte van huurprijzen. Wel maken we prestatieafspraken met o.s. Wierden&Borgen over vernieuwing en verduurzaming van de huurvoorraad. Wierden en Borgen maakt gezamenlijk met huurders een plan voor vernieuwing en verbetering van woningen. Wierden en Borgen is in projectcommissies in gesprek met de huurders die in de woningen wonen die worden gesloopt. In deze commissies

worden afspraken gemaakt over welke woningen worden terug gebouwd en over de toepassing van het sociaal plan. Eén van de onderwerpen waar in de projectcommissie over gesproken wordt, naast bijvoorbeeld de planning en de indelingen van de nieuwe woning, is de huur van de nieuwe woning. Wierden en Borgen zet in op duurzame woningen die gasloos zijn en weinig energie verbruiken. De huur van deze nieuwe woningen is afgeleid van de vergoedingentabel uit het sociaal huurakkoord dat gesloten is tussen de Woonbond en Aedes. Hierin is overeengekomen welke huuraanpassing kan worden gevraagd voor verduurzaming van hun woning. De huurprijs is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning. De gemiddelde besparing op de energierekening overtreft naar verwachting ruimschoots de normatieve vergoeding. Hier is met de betrokken huurders op constructieve wijze over gesproken in de projectcommissie.

- 7.** Is het college van B&W op de hoogte van de voortgang van de versterking van de woningen in Ten Boer aan de Fazanthof? Spelen bovengenoemde punten over de waardebeoordeling van de woningen, het ontwerp van de woningen en dat bewoners zelf moeten bijbetalen voor de inrichting ook daar? Wordt daar wel ruimhartig getaxeerd, ruimhartig vergoed en ruimhartig gecompenseerd? Ja, zo worden op dit moment de eerste bewoners verhuisd naar de wisselwoningen aan de Boersterweg. Het project loopt, na forse aanloopproblemen, mede door steeds wisselende landelijke kaders, na een interventie van ons college en na goed ingrijpen en bijstelling door de NCG conform met de bewoners afgesproken planning. Dat wil niet zeggen dat alles nu altijd probleemloos verloopt. De leerervaringen van de Fazanthof worden toegepast in Ten Post, waaronder het “aan de projecttafel zitten” van medewerkers van de gemeente.
- 8.** Welke concrete acties heeft het college ondernomen of gaat het college ondernemen? We hebben dorpsstafels ingericht waaraan NCG en Wierden&Borgen zijn vertegenwoordigd. De versterkingsoperatie (fasering, planning, voortgang) is daarin onderwerp van gesprek. Op dit moment zijn we onze eigen gemeentelijke projectorganisatie aan het optimaliseren om onze gemeentelijke rol (aan de projecttafel) in de lopende en komende versterkingsoperaties nog beter te kunnen vervullen. Tweewekelijks vindt afstemoverleg plaats met het versterkingspunt Groningen.

Tenslotte:

Naast de al lopende projecten is er ook sprake van vertraging bij het opleveren van de zogenaamde publieksvriendelijke versterkingsadviezen.

Het gaat hierbij om ca. 30 stuks adressen die vallen onder de categorie verhoogd risico (de zogenaamde P50). De planning was dat deze versterkingsadviezen nog in 2019 beschikbaar zouden zijn voor de bewoners maar dit lukt niet voor ruim 50 % van deze adressen. De bewoners van deze adressen zijn hierover recent geïnformeerd door de NCG. Ze zijn in eerste instantie gebeld en dit is daarna bevestigd met een brief.

Jimmy Dijk (SP)

Herman Pieter Ubbens (CDA)

Mariska Sloot (Stadspartij)

Terence van Zoelen (Partij voor de Dieren)

Peter Rebergen (ChristenUnie)

Lieke Schoutens (GroenLinks)