

Aan corporaties

Van: Hans Alders, NCG

Datum 7 september 2015

Aanpak prioriteitsstelling.

1. Uitgangspunt voor de prioriteitsstelling wordt gevormd door de contourenkaart (pga). Een nieuwe kaart zal spoedig beschikbaar zijn. Deze kaart geeft geredeneerd vanuit de ondergrond de "risico's" aan. De studies van alle betrokkenen geven aan dat mogelijkserwijs (gegeven ook een verminderde winning) de contouren "kleiner" worden (commissie Meijdam geeft aan ca. 25%). Bestudering van alle prognoses laten zien dat de "kern" van het gebied (groot Loppersum) blijft bestaan. Voor een no regret benadering is dit derhalve het uitgangspunt.
2. Alleen de contourenkaart is echter onvoldoende om tot prioriteitstelling te komen. Daarbij is het van belang om kennis te dragen van de "kwaliteit" van het onroerend goed. In samenhang met de contouren is dit bepalend voor de prioriteitstelling. Op dit moment moet de kwaliteit nog in belangrijke mate worden beoordeeld aan de hand van het type woningen. Het aantal daadwerkelijke gemeenten woningen is nog relatief beperkt. Hoe verder we hierin komen, hoe meer precies prioriteiten kunnen worden bepaald.
3. Voor het eerste half jaar 2016 gaan we uit van:
 - a. de bestaande contourenkaart, de kennis van de woningen en de toepassing van de groene versie van de NPR en het daarbij behorende advies van de commissie NPR. Dit najaar zal de witte versie van de NPR beschikbaar zijn en zal de commissie Meijdam zich uitgesproken hebben over de normstelling.
 - b. de huidige gegevens over risico's op objectniveau van de NAM (CVW), die op dit moment voor de korte termijn op tafel komen voor de gebiedsmanagers
 - c. kwetsbaarheid bewoners/gebruikers (bijv. zorgafhankelijken)
4. Voor het vervolg is het van belang om de aanpak vast te stellen. Aan de hand van de gebiedsafbakening (contouren) en het inzicht in de kwaliteit van het onroerend goed zullen gebieden worden aangewezen die als eerste in beeld gebracht gaan worden. Naast het aanwijzen van grote pilots in het gebied van groot Loppersum, kunnen gebieden aangewezen worden op grond van de beoordeling van de kwaliteit van het onroerend goed (bv. hoogbouw).
5. De territoriaal afgebakende pilots zullen worden benut om als geheel in beeld gebracht te worden en te komen tot de vaststelling van de aanpak (regie CVW, versterken op bestelling en heft in eigen hand). Na het maken van afspraken zullen de betreffende woningen (en mogelijk andere gebouwen) opgenomen worden in het uitvoeringsplan van CVW.
6. Gegeven het feit dat 70% eigen woning bezit is, is er reden om na te gaan hoe de stand van zaken is van de corporatiewoningen. Om te komen tot een voldoende productie lijkt het noodzakelijk om ook voor het tweede half jaar 2016 te komen tot afspraken over de aanpak van de corporatiewoningen, teneinde te voorzien in voldoende omvang van de versterking.