



Nationaal Coördinator Groningen

Aan

Stuurgroep Versterkingen Groningen

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Behandeld door

(10)(2e)

T (10)(2e)

(10)(2e) @nationaalcoördinatorgroningen.nl

Datum

7 oktober 2019

Kenmerk

**Moet nog worden ingevuld
in domus**

Kopie aan

memo

Opgave 2020 tbv Lokaal Plan van Aanpak 2020

Bijlage(n)

Doel

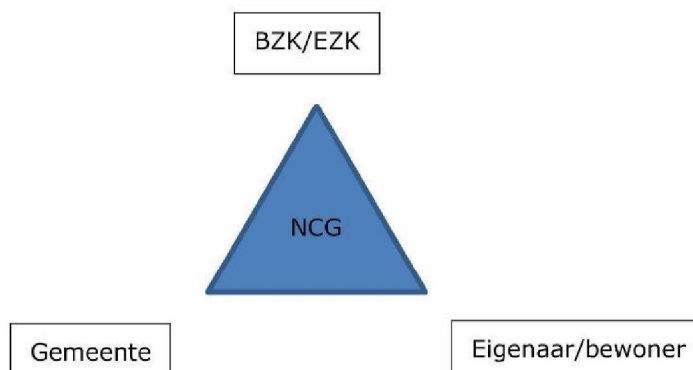
Dit memo geeft inzicht in de bestaande en verwachte opgave versterking in het gebied van de Gemeente Groningen.

De vraag die voorligt is

Welke opgave is reëel om te worden opgenomen in het LPA 2020?

Algemeen

In het gebied van de gemeente Groningen zijn momenteel bijna 5.000 adressen¹ bekend die de huidige omvang vormen van de versterkingsopgave. Het model waarbinnen de NCG werkt kan worden geschetst als een driehoek.



¹ Dit memo gaat uit van adressen. Een zakelijke verwoording waarmee wordt aangegeven dat het gaat om gebouwen waarin mensen leven, werken, naar school gaan of hun vrije tijd besteden. Kortom het is meer dan een adres, het gaat over het dagelijks leven van mensen. Eigenaren en bewoners

Deze opgave wordt door BZK/EZK van bovenaf bepaald en gefinancierd en drukt "figuurlijk" op de NCG.

Het echte belang ligt bij de eigenaar/bewoner. Het gaat immers over zijn persoonlijke veiligheid en zijn financieel vermogen.

Dit burger belang wordt mede door de gemeente bewaakt en verwoord in het Lokale Plan van Aanpak (LPA).

Hoewel de gemeente bestuurlijk als opdrachtgever wordt geschetst, ontbreekt een belangrijke functie om de rol van opdrachtgever echt goed te kunnen invullen. De rol van financier ligt niet bij de gemeente.

Daarmee is de rol van de Gemeente t.o.v. NCG eerder te kenmerken als partner.

Eén van de zaken die we afgelopen jaren hebben ervaren, is dat we verwachtingen hebben en communiceren die we niet waar kunnen maken. De redenen zijn uitlegbaar: Gewijzigde politieke opstelling, meer complexiteit dan verwacht, gewijzigde aanpak, niet alle voorwaarden ingevuld, etc.

Dat betekent dat we nog steeds met ambitie het vraagstuk moeten aanpakken maar ook onszelf bewust moeten zijn van realiteitszin. Deze combi moet zijn weerslag hebben in het LPA 2020.

In de totstandkoming van het LPA treden de Gemeente en NCG op als partners

Inzicht

Het totaal aantal van ongeveer 4940 adressen kan in een aantal grote brokken worden verdeeld:

1. Ca. 350: gerealiseerd
2. Ca. 400: in planvorming en uitvoering
3. Ca. 400: met (licht) verhoogd risico die (nog moeten) worden beoordeeld.
4. Ca. 350: met (licht) verhoogd risico die (nog moeten) worden opgenomen.
5. Ca. 2640: in de stad.
6. Ca. 800: met een niet verhoogd risico in afwachting of deze verder worden opgepakt.

Ad.5 De omgang met de 2.640 adressen met een licht verhoogd risico in de stad Groningen is nog onduidelijk. Mogelijk dat deze adressen m.b.v. een typologie aanpak worden benaderd voor opname en beoordeling. Vooralsnog worden deze buiten beschouwing gelaten.

Ad.6 Adressen met een niet verhoogd risico (Grijs) worden in principe niet opgepakt tenzij uit aanvullend onderzoek blijkt dat dat alsnog moet. Dit vergt bestuurlijke besluitvorming op regionaal/ nationaal niveau.

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Kenmerk
NCG / 19151322

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 19151322

Verder nog:

- Versnellingsactiviteiten zoals Aannemersvariant en Typologieaanpak zullen niet eerder dan in de loop van 2020 effect hebben. Vooralsnog worden deze mogelijke (positieve) effecten niet meegenomen in de opstelling van het LPA 2020
- Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat men in 2020 4.000 opnames en beoordelingen wenst uit te laten voeren voor de gehele regio.
- De aard van een pand heeft veel invloed op de werkwijze en aantallen die kunnen worden opgenomen, beoordeeld en uitgevoerd. Een monumentale boerderij heeft logischerwijs meer om handen dan een rijtjeswoning uit de jaren '70. Met dit onderscheid is geen rekening gehouden.
- De opname vraagt ongeveer 3 maanden en beoordeling ca 6 maanden. De uitwerking en uitvoering neemt ca 2 tot 3 jaar in beslag.
- Een VA als resultaat van Opname en Beoordeling ca €45.000 per adres kost. De capaciteit die nodig is voor Opname is een andere dan die van Beoordeling.
- Versterken (bouwkundig versterken of sloop/nieuwbouw) ca €225.000 per adres kost.
- Het huidige bouwvolume in de regionale markt bedraagt €200 mln per jaar.
- NCG operatie levert een kwalitatieve bijdrage aan de woningmarkt. Geen kwantitatieve. In de huidige markt is er ook behoefte aan kwantitatieve uitbreiding. Deze behoeften concurreren met elkaar.

Deze mix van feiten, aannames en veronderstellingen leiden tot meerdere scenario's. De afweging rondom deze scenario's moet zijn weerslag hebben in het LPA.

Zorg

Op grond van de doorlooptijd van Uitwerking/Uitvoering en de aantallen in de pijplijn van Opname en Boordeling wordt ingeschat dat in 2022 ruim 1.000 adressen in Uitwerking/Uitvoering zijn. Dat is een budgetbeslag van €225 miljoen euro. Dat is ruim meer dan het geschatte bouwvolume in de regionale markt. Dit volume moet concurreren met andere versterkingsoperaties in de regio en met uitbreidingsactiviteiten op de bouwmarkt.²

Het beeld bestaat dat door het ministerie juist wordt gedrukt op veel meer opnames en zo de pijplijn sterk te vullen.

² Huidige PAS discussie wordt als neutraal verondersteld

Oplossingsrichting

Conform de geschetste driehoek is het aan de gemeente en NCG om een passende modus te vinden tussen de primaire belanghebbende (eigenaar/bewoner) en de opdrachtgever/financier en politiek verantwoordelijke (BZK/EZK).

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 19151322

Een belangrijk aandachtspunt is het terugwinnen van vertrouwen bij de eigenaren /bewoners door verwachtingen waar te maken. Dat betekent dat de pijplijn optimaal moet worden gevuld.

Door teveel activiteiten in de pijplijn te zetten, dwz meer opnames en beoordelingen te doen, wordt een nog groter beslag gelegd op de bouwmarkt. Daarnaast wordt een werkvoorraad uit te voeren VA's (versterkingsbesluiten) gemaakt waarvan de uitvoering niet in zicht is.

Door minder opnames in kleinere groepen in de markt te zetten kan beter worden ingespeeld op ruimte in de pijplijn van vervolgstappen. Daarmee kan ook de verwachting naar de eigenaren worden beheerst. Deze werkwijze is zeker uitlegbaar naar EZK/BZK.

Advies

De informatie uit dit memo inclusief de oplossingsrichting mee te nemen in de opstelling van het LPA 2020