



## Memo Raad

Aan: Gemeenteraad  
Van: College van B&W  
PFH: Wethouder De Visser

Datum: 7 juli 2022  
Onderwerp: Vertraging versterking woningen in Kantens  
Zaaknummer: Z.HHL.018245  
Status:

Geachte leden van de raad,

In de raadsvergadering van 1 juni 2022 is u toegezegd om u nader te informeren over de vertraging die is ontstaan in de voorbereiding van de versterking van de woningen aan de Kooistraat, Meidoornstraat en delen van de Bredeweg en van de Pastorieweg in Kantens. Allereerst laten we u weten dat we het betreurenswaardig vinden dat er vertraging is opgetreden en dat we onze bewoners deze boodschap hebben moeten overbrengen. De versterkingsopgave heeft een emotionele impact op onze bewoners. Ondanks dat we vaart willen maken in deze opgave, willen wij ook zorgvuldig te werk gaan. We vinden de zorgen en vragen vanuit uw raad over de vertraging heel begrijpelijk. Met deze memo proberen we u zo goed en zo duidelijk mogelijk uit te leggen hoe de vertraging is ontstaan en hoe de situatie nu is.

### **Informeren bewoners**

Per brief van 16 mei 2022 zijn alle betrokken bewoners (huurders en particuliere woningeigenaren) en ook de omwonenden geïnformeerd over de vertraging en over uitstel van de verhuizingen. Bestuurders en/of directieleden van Nationaal Coördinator Groningen, Woningstichting De Delthe en gemeente Het Hogeland (de samenwerkende partijen) hebben de brieven gezamenlijk verstuurd. Zodra er meer duidelijkheid is over het vervolg, zullen wij als samenwerkende partijen de bewoners weer informeren.

### **Stappen richting uitvoering versterking Kooistraat**

De te nemen stappen richting de uitvoering van de versterking en de afhankelijkheden hierin maken de planning gevoelig voor wijzigingen. Elke versnelling of vertraging heeft invloed op de stappen die volgen. Voordat wij u meenemen in de aanleiding van het besluit om de planning voor de eerste fase van de versterking Kooistraat te wijzigen, beschrijven wij hieronder welke stappen er genomen moeten worden om te starten. En waar elke stap van afhankelijk is en wat de status op dit moment is.

Nr.	Stap	Verantwoordelijk/ uitvoerder	Afhankelijk van
1	Vaststellen stedenbouwkundig plan inclusief beeld-kwaliteitsplan	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Input van bewoners</li> <li>- Gewenst programma woningstichting</li> <li>- Gemeentelijke uitgangspunten voor toekomstige gebied</li> <li>- Vaststelling door gemeenteraad</li> </ul> <p>Status: gereed</p>
2	Opstellen plan voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC-plan) inclusief planvorming tijdelijke bouwweg	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Input stakeholders</li> <li>- Input en overleg bewoners</li> <li>- Planning Invra Plus</li> <li>- Vaststelling door college</li> </ul> <p>Status: klaar voor vaststelling door college; eindconcept te gebruiken bij opdrachtverstrekking aan aannemers</p>
3	Realisatie tijdelijke bouwweg	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afspraken met VV KRC over gebruik grond</li> <li>- Planvorming en afspraken met VV KRC m.b.t. her locatie oefenveld</li> <li>- Afspraken met grondeigenaar perceel ten zuiden van de Bredeweg</li> <li>- Uitkomst bodem en wateronderzoek</li> <li>- BLVC plan/ planvorming tijdelijke bouwweg</li> <li>- Aanbesteding en planning aannemer</li> <li>- Vergunningverlening (gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta)</li> </ul> <p>Status: in voorbereiding, verwachting dat bouwweg in september 2022 gereed is.</p>
4	Vaststellen herverkaveling	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planning makelaar</li> <li>- Verloop van gesprekken tussen eigenaren en NCG/architect</li> <li>- Wensen van particuliere eigenaren en De Delthe</li> <li>- Ontwerp architect</li> <li>- Uitwerking bijzondere situaties zoals verjaring</li> </ul> <p>Status: makelaar is in gesprek met eigenaren, verwachting dat dit onderdeel in augustus 2022 gereed is voordat bewoners moeten verhuizen.</p>
5	Opstellen plan herinrichting openbare ruimte	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedenbouwkundig plan</li> <li>- Planning adviesbureau Ohpen</li> <li>- Input bewoners en betrokken partijen</li> <li>- Vaststelling college</li> </ul> <p>Status: in uitvoering, verwachting dat plan in augustus 2022 naar college kan voor vaststelling.</p>
6	Ontwerp nieuwe woningen	De Delthe/NCG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedenbouwkundig plan en beeld-kwaliteitsplan</li> <li>- Input eigenaren (incl. De Delthe),bewoners en betrokken partijen</li> <li>- Verkaveling</li> <li>- Planning architect</li> <li>- Financiële afspraken tussen eigenaren en NCG</li> </ul> <p>Status: ontwerpen gereed, uitvraag aannemers afronding juli 2022.</p>

7	Aanleg voetpad van Bredeweg naar tijdelijke woningen	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overleg met omwonenden en stakeholders</li> <li>- Overeenstemming met Staatsbosbeheer (grondeigenaar)</li> <li>- Uitwerken ontwerp (Ohpen)</li> <li>- Aanbesteding en planning aannemer</li> </ul> <p>Status: in uitvoering, verwachting aanleg gereed september 2022</p>
8	Bewoners verhuizen naar tijdelijke woningen	NCG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschikbaarheid tijdelijke woningen</li> <li>- Planning verhuizer</li> <li>- Persoonlijke omstandigheden bewoner</li> </ul> <p>Status: tijdelijke woningen zijn toegewezen, verhuizingen worden/zijn ingepland. Eerste bewoners zijn verhuisd.</p>
9	Afsluiten nutsvoorzieningen	Nutspartijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle bewoners zijn verhuisd naar tijdelijke woningen</li> <li>- Capaciteit en planning nutspartijen</li> <li>- Aanvragen afsluiting door woningstichting en/of NCG</li> <li>- Planning aannemer sloop (opdrachtgever is woningstichting en/of NCG)</li> <li>- Planning aannemer nieuwbouw (opdrachtgever is woningstichting en/of NCG)</li> </ul> <p>Status: Afsluiting staat gepland voor oktober 2022.</p>
10	Start sloop	De Delthe/NCG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluiten nutsvoorzieningen</li> <li>- Indienen sloopmelding</li> <li>- Verlening toestemming sloop (door gemeente)</li> <li>- Realisatie tijdelijke bouwweg</li> <li>- Aanbesteding en gunning</li> <li>- Afronden asbestsanering</li> <li>- Planning aannemer sloop</li> </ul> <p>Status: sloper is geselecteerd. Verwachting begin oktober start sloopwerkzaamheden.</p>
11	Bouwrijp maken (voor fase 1 en 2 in een keer)	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planning aannemer sloop</li> <li>- Planning aannemer bouw</li> <li>- Planning nutspartijen</li> <li>- Aanbesteding en gunning</li> <li>- Planning aannemer</li> <li>- Schone grond</li> </ul> <p>Status: bestek en selectie aannemer in voorbereiding, afronding september 2022; bodemsanering bij Bredeweg 16 in voorbereiding</p>
12	Start bouw	De Delthe/NCG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanvraag Omgevingsvergunning</li> <li>- Afgifte Omgevingsvergunning (door gemeente)</li> <li>- Eventueel bezwaar en beroep derden</li> <li>- Selectie aannemer</li> <li>- Planning aannemer bouw</li> <li>- Bouwrijp maken</li> </ul> <p>Status: uitvraag bij aannemers gedaan, selectie juli 2022. Verwachting is dat in januari 2023 gestart wordt met de bouw van nieuwe woningen.</p>

13	Woonrijp maken (voor fase 1 en 2 in een keer)	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planning aannemer bouw</li> <li>- Planning nutspartijen</li> <li>- Planning aannemer herinrichting openbare ruimte</li> </ul> <p>Status: nog niet van toepassing, opgenomen in planning</p>
14	Bewoners verhuizen naar nieuwbouwwoningen	De Delthe/NCG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planning aannemer bouw</li> <li>- Planning aannemer herinrichting openbare ruimte</li> <li>- Planning nuts aansluiten van de woningen</li> <li>- Planning verhuizer</li> </ul> <p>Status: nog niet van toepassing, opgenomen in planning</p>
15	Herinrichting openbare ruimte (per fase)	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Door college vastgesteld herinrichtingsplan openbare ruimte</li> <li>- Planning aannemer herinrichting openbare ruimte</li> </ul> <p>Status: nog niet van toepassing, opgenomen in planning</p>
16	Vaststellen bestemmingsplan voor fase 2 en 3 van de uitvoering	Gemeente Het Hogeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planning BugelHajema</li> <li>- Vaststelling door gemeenteraad</li> </ul> <p>Status: opdracht verstrekt, afronding najaar 2022</p>

### **Aanleiding besluit tot wijzigen planning**

Het was de bedoeling om nog vóór de zomer van 2022 te starten met het slopen van de eerste woningen aan de Kooistraat (nummers 39-73 en 26-48). In de aanloop daarvan hebben medewerkers van gemeente Het Hogeland, Woningstichting De Delthe en NCG diverse overleggen gehad over de versterkingsopgave. Ook hebben zij hierover diverse gesprekken gevoerd met inwoners van Kantens. Het ging hierbij om gesprekken met huurders en particuliere woningeigenaren over het ontwerp van hun woning en de kavel (stappen 4 en 6), maar ook gesprekken over de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in het gebied tijdens de bouwwerkzaamheden en over de herinrichting van de openbare ruimte (stappen 2 en 5). Ook zijn overleggen met de nutsbedrijven gevoerd over het afsluiten van de huisaansluitingen (stap 9) en aanleggen van de nutsvoorzieningen (stap 11).

Bovendien was de kans groot dat de te slopen woningen niet volgens de oorspronkelijke planning gesloopt zouden kunnen worden, omdat de randvoorwaarden daarvoor deels niet tijdig afgerond konden worden (3,4,6, 8 en 10). Met de onduidelijkheden rondom deze onderwerpen kon niet van de particuliere woningeigenaren worden gevraagd om voor juli 2022 te verhuizen. Hierdoor kwam onder druk te staan of woningen op tijd leeg zouden staan. Dit heeft ook invloed gehad op de onderhandeling met nutspartijen over het moment van afsluiten van de woningen waardoor het geplande afsluitmoment in tijd naar achteren schoof. Voor de bewoners van de huurwoningen van De Delthe was dit een tegenvaller; met hen was gecommuniceerd dat zij – conform de planning – nog voor de bouwvak 2022 zouden verhuizen naar de wisselwoningen.

In die gesprekken en overleggen ontstond rond half april 2022 het beeld dat niet meer kon worden gegarandeerd dat alle bewoners duidelijkheid kregen over al deze onderwerpen nog voordat ze zouden moeten verhuizen naar de tijdelijke woningen (stap 8). De ontstane

situatie vonden de samenwerkende partijen zelf niet wenselijk. Hierom is ervoor gekozen om de bewoners hierover tijdig te informeren hetgeen in mei is gebeurd.

In de overleggen van de projectgroep kwam een aantal risico's naar voren, die van invloed zijn op de start van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Hieronder staan de belangrijkste risico's:

- ***Gesprekken met bewoners over voorwaarden uitvoering versterkingsopgave (stap 2)***  
Op het moment van het besluit om de planning te wijzigen, was de gemeente nog in gesprek met bewoners, vertegenwoordigers van de Vereniging Dorpsbelangen Kantens en vertegenwoordigers van de voetbalvereniging VV KRC over het aanleggen van een tijdelijke bouwweg en bouwplaats op en over het oefenveld en het aanleggen van een bouwplaats met een insteekstrook aan de zuidzijde van de Bredeweg. Als er straks bouwverkeer door het gebied komt, moet dit voor zowel aannemers als bewoners op een veilige manier kunnen. Om tot een gedragen oplossing te komen was meer tijd benodigd.
- ***Gesprekken met bewoners over inrichting openbare ruimte (stap 5)***  
De gemeente is in gesprek met bewoners en vertegenwoordigers van de Vereniging Dorpsbelangen Kantens over de herinrichting van de openbare ruimte. Om tot een breed gedragen plan te komen en dit traject zorgvuldig af te ronden, zijn/waren er extra bijeenkomsten nodig. Met name het vraagstuk parkeren vraagt hierbij extra aandacht.
- ***Afsluiten nutsvoorziening en verleggen kabels en leidingen (stap 9 en 11)***  
De nutsbedrijven kunnen niet garanderen dat de nutsvoorzieningen (gas, water en stroom) van de te slopen woningen worden afgesloten direct na de geplande verhuizing van de bewoners. Dit blokkeert de uitvoering van de sloop van de woningen. De nutsbedrijven kunnen ook niet garanderen dat tijdig wordt gestart met het verleggen van kabels en leidingen (de hoofdinfrastructuur) in de straten.
- ***Vorbereiding sloopwerkzaamheden (stap 10)***  
NCG en De Delthe hebben gezamenlijk een sloper geselecteerd en de sloopmelding ingediend bij de gemeente. De sloopmelding wordt nog niet (onder voorbehoud) goedgekeurd omdat eerst uitvoerig destructief asbestonderzoek nodig is. Dit kan pas worden uitgevoerd wanneer de woningen onbewoond zijn. De Delthe maakt een afspraak met de sloper de asbestsanering op te starten zodra de woningen leeg zijn in afwachting van de nutsafsluitingen. Hierdoor kan een vertraging door latere nutsafsluiting wellicht worden voorkomen of beperkt.
- ***Verwerken wijzigingen kadastrale grenzen (stap 4)***  
De gemeente heeft opdracht verstrekt aan een makelaar om de noodzakelijke wijzigingen in kadastrale grenzen te bespreken met de eigenaren en dit vast te leggen in overeenkomsten, waarna de wijzigingen via een notaris vastgelegd kunnen worden in de Basisregistratie Kadaster (BRK). De nieuwe verkaveling en de keuze van de eigenaren van het ontwerp van de nieuwe woning zijn nauw aan elkaar verbonden, waardoor het proces complex is en moeizaam verloopt.
- ***Verwerken wensen huurders en eigenaren voor nieuwe woningen (stap 6)***  
In opdracht van NCG en De Delthe heeft een architect de ontwerpen voor de nieuwbouw van in totaal 26 woningen uit de 1<sup>e</sup> fase uitgewerkt. Bij het maken van de ontwerpen moet voldoende tijd en ruimte zijn om wensen van De

Delthe en de particulieren met betrekking tot de nieuwe woningen te bespreken, uit te werken en contractueel vast te leggen. De Delthe heeft het ontwerp vroegtijdig afgestemd met haar huurders af in een bewonerscommissie. Huurders hadden voldoende duidelijkheid over het ontwerp van de nieuwe woningen om te kunnen verhuizen volgens de oorspronkelijke planning. Niet alle particuliere woningeigenaren hadden in april 2022 al voldoende duidelijkheid over het ontwerp van hun nieuwe woning om te kunnen verhuizen. Na afronding van de ontwerpen moet een omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd. Tevens moeten de werkzaamheden worden aanbesteed.

Op grond van bovenomschreven risico's hebben de samenwerkende partijen besloten op 10 mei 2022 om de verhuizing van de bewoners uit te stellen en na de zomer te starten met de sloop en nieuwbouw van de eerste woningen om de voorbereidingen zorgvuldig en in goed overleg met de bewoners uit te voeren.

#### **Wat betekent dit voor bewoners?**

Volgens de planning zouden huurders van De Delthe en particuliere eigenaren uit de eerste fase van de versterkingsopgave in Kantens vanaf 1 juni 2022 verhuizen. In de brief van 16 mei over de vertraging is betrokkenen verteld dat alle bewoners van de Kooistraat 39-73 en Kooistraat 26-48 vóór 16 september 2022 zijn verhuisd. Met deze duidelijkheid kunnen de bewoners zich richten op de verhuizing. De verschillende betrokken partijen kunnen de overige noodzakelijke voorbereidingen treffen om over te gaan tot de uiteindelijke sloop van de woningen. Wanneer de woningen leeg zijn, kan de aannemer starten met de eerste werkzaamheden zoals een asbestsanering.

Sommige bewoners zijn al verhuisd naar een tijdelijke woning. De samenwerkende partijen hebben op dit moment nog overleg over het vervolg en onderzoeken de gevolgen hiervan voor de totale planning en de verblijfsduur in de tijdelijke woningen. NCG werkt er verder aan om eigenaren van particuliere woningen op een goede manier duidelijkheid te geven over hoe hun woningen teruggebouwd worden. Het kan voorkomen dat er verschil ontstaat in het moment van start bouw en oplevering van nieuwe woningen tussen huurders van De Delthe en de particuliere woningeigenaren. En afhankelijk van de selectie die nog afgerond moet worden, zijn mogelijk twee verschillende bouwbedrijven in de eerste fase aan het werk.

De vertraging en genoemde risico's zijn van toepassing op de eerste fase (Kooistraat 39-73 en 26-48). Dit heeft ook invloed op de bewoners uit fase 2 en 3 van de versterkingsopgave in Kantens. Daar kunnen we pas starten met de sloop-nieuwbouw van hun woningen (eerst fase 2 en daaropvolgend fase 3) wanneer er voor deze bewoners tijdelijke woningen beschikbaar zijn. Daarvoor moeten er voldoende bewoners uit de voorgaande fase zijn teruggekeerd naar hun nieuwe woning.

#### **Wat gebeurt er nu?**

Gelet op bovengenoemde risico's zijn de volgende acties uitgezet:

De werkzaamheden om te kunnen starten met het slopen van de woningen zijn in voorbereiding. Na goedkeuring van de sloopmelding wordt begonnen met het verwijderen van asbest uit de woningen. NCG en De Delthe vragen vervolgens de benodigde vergunningen voor de nieuwbouw aan.

De omgevingsvergunning voor de tijdelijke bouwweg over het oefenveld is inmiddels aangevraagd.

Het gesprek met de VV KRC over een alternatief voor het oefenveld is gestart.

Op 4 juli heeft het derde gesprek met betrokken bewoners over de nadere inrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden. Punt van discussie blijft het aantal parkeerplaatsen versus groen. Wij beraden ons momenteel op de parkeerbalans in het plan. Het gesprek blijft gaande.

De makelaar voert gesprekken met woningeigenaren over de veranderende kadastrale grenzen in de nieuwe situatie. De makelaar zorgt ook voor verkoop- en koopovereenkomsten en zorgt dat de registratie in het kadaster via de notaris geregeld wordt.

En tot slot zijn er nieuwe afspraken met de nutsbedrijven gemaakt over het afsluiten van de nutsvoorzieningen van de te slopen woningen en over het verleggen van de hoofdinfrastructuur in de betreffende straten.

#### **Inzet college: beperken risico's**

Doordat de capaciteit van aannemers en de beschikbaarheid van bouwmaterialen blijvend onder druk staat, is het bewaken van de planning lastig. Tegenvallers zijn door de strakke planning en afhankelijkheden ook moeilijk op te vangen. Die afhankelijkheid van werkzaamheden van de betrokken partijen, maakt de impact van gewijzigde planning ook groot.

Een nog onbenoemd risico is de prijsstijging van bouwmaterialen en lonen. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de kosten die voor onze rekening komen, passen binnen de beschikbare financiële middelen. Hierbij is rekening gehouden met prijsindexatie. Tussen De Delthe en NCG zijn afspraken gemaakt over prijsindexatie.

Onze inzet is erop gericht om risico's goed in kaart te brengen en de gevolgen hiervan op de voortgang van de versterkingsopgave in de gemeente Het Hogeland zoveel mogelijk te beperken. We kunnen helaas niet garanderen dat planningen niet opnieuw gewijzigd moet worden. Als hierin iets wijzigt, zullen wij samen met de samenwerkende partijen eerst de betrokken bewoners informeren.

Zoals eerder aangegeven, wij betreuren het feit dat er vertraging is ontstaan in de voorbereiding van de versterking van de woningen aan de Kooistraat, Meidoornstraat en delen van de Bredeweg en van de Pastorieweg in Kantens. We hopen u via deze memo voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding  
Burgemeester

P.P.M. van Vilsteren  
Secretaris