Aan: Nationaal Coördinator Groningen
De heer H. Alders

Onderwerp: Gebiedsbijdrage voor het meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen vanuit het cluster MEDAL

Datum: 30 september 2015

Geachte heer Alders,

Hierbij ontvangt u onze gebiedsbijdrage aan het meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen. De afgelopen weken hebben de gemeenten De Marne, Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum samen met partners vanuit de corporaties, onderwijs en zorg hard gewerkt om tot deze bijdrage te komen.

Kern is dat herstel van vertrouwen in onze ogen alleen kan ontstaan als we in staat zijn het waarborgen van de veiligheid te koppelen aan het verbeteren van de leefbaarheid. Daarbij is het van groot belang de plannen, inzichten, zorgen en dromen van onze inwoners te koppelen aan de opgave waarbij we presteren in de uitvoering. Hiermee is de opgave even zozeer een sociale als een fysieke die we in de uitvoering waar zullen moeten maken.

Bij het bepalen van de opgave is binnen het cluster verder gekeken dan de eigen gemeentegrenzen. De aanpak om op basis van risico's en urgentie de inzet voor de komende jaren te bepalen, wordt breed onderschreven. Daarom stellen wij dat de versterkingsopgave voor het kerngebied binnen 5 jaren moet zijn afgerond. Daarbij zal meteen vanaf de start ingezet moeten worden op risico's buiten het kerngebied die eveneens directe aandacht vragen (hoogbouw en gestapelde bouw) of bijzonderheden in de vorm van grote aantallen schademeldingen. Voor zover het grondgebied buiten het kerngebied is gelegen dient de versterkingsopgave in een periode van 10 jaren te worden afgerond. Hiermee is de clusterbijdrage niet alleen gebaseerd op de gemeentelijke verantwoordelijkheden voor het eigen grondgebied maar geeft het cluster ook vorm aan de gedeelde verantwoordelijkheid als regio.

Bij het bepalen van de versterkingsopgave voor de periode 2016, 2017 en 2018 is de volgende relativering van belang. De onzekerheden met betrekking tot het gepresenteerde programma nemen in de loop der tijd fors toe. In feite is op basis van de huidige inzichten alleen met enige zekerheid een uitspraak te doen over het programma voor 2016. Het programma voor 2017 en 2018 zal in toenemende mate betrekking hebben op het particuliere bezit in het bestand vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Op dit moment is niet of moeilijk in te schatten of de ambitie ten aan-

zien van de genoemde aantallen waar te maken is. Het cluster hecht eraan om deze onzekerheid in alle externe uitingen duidelijk te markeren. Het is niet erg om ambitieus te zijn maar op het moment dat ambitie verward wordt met een belofte en deze niet kan worden waargemaakt is het herstel van vertrouwen ver te zoeken. Wij zien dan ook graag dat over de te maken keuzes in de communicatie een goede afstemming met de gemeenten in het cluster plaatsvindt.

Wij vertrouwen erop hiermee een constructieve bijdrage te hebben geleverd aan de opbouw van uw eerste meerjarenprogramma. Wij wensen u veel succes met de verdere uitwerking en wachten de resultaten ter bespreking in november met belangstelling af. Ook in de tussentijd zijn het gebiedsteam en de lokale stuurgroep van het cluster MEDAL uiteraard beschikbaar voor overleg of inzet indien dat nodig mocht zijn.

Met vriendelijke groet
Namens gebiedscluster MEDAL,

Rika Pot
Voorzitter lokale stuurgroep MEDAL

0. Samenvatting

Herstel van Vertrouwen ontstaat door veiligheid te waarborgen en leefbaarheid te vergroten voor de inwoners van het gebied. Dit kan alleen door de versterkingsopgave te verbinden met andere opgaven, met de inwoners en hun vragen, belangen en energie en door te presteren in de uitvoering; doe het samen en doe wat je belooft.

Het versterkingsprogramma voor de komende jaren (2016, 2017 en 2018) ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

Programma 2016, 2017 en 2018

- Beginnen met projecten die al lopen (pilot corporaties)
  uitvoering 2016
- Beginnen met projecten die hierop voortborduren (vervolg pilot corporaties en vergelijkbaar vastgoed koop en huur)
  voorbereiding 2016, uitvoering 2016, 2017, 2018
- Projecten twee-onder-een-kap, vrijstaand en hoogbouw
  voorbereiding en eerste uitvoering 2016 toenemende aantallen vanaf 2017 ev.
- Voorbereiding gebiedsprojecten met een meervoudige opgave (koppeling versterking en overige doelstellingen)
  voorbereiding en pilots 2016, toenemende aantallen vanaf 2017 ev.

Hierbij is vanuit het cluster de aandacht met name uitgegaan naar de versterkingsopgave in de woningvoorraad. Dit vanuit de gedachte dat de versterkingsopgave ten aanzien van andere gebouwen en structuren voor het gehele gebied wordt bepaald en geprioriteerd.

Los van de positie van iedere gemeente afzonderlijk wordt vanuit het cluster als geheel de nadruk gelegd op de collectieve verantwoordelijkheid. Kort gezegd betekent dit dat de aandacht in eerste instantie uit zal moeten gaan naar die plekken waar de risico's het grootst zijn. Voor zover het grondgebied van het cluster is gelegen binnen het kerngebied van de PGA-contouren hebben alle gemeenten gezamenlijk gesteld dat de versterkingsopgave in een periode van 5 jaren afgerond moet zijn. Daarbij zal meteen vanaf de start ingezet moeten worden op risico's buiten het kerngebied die eveneens directe aandacht vragen (hoogbouw en gestapelde bouw) of bijzonderheden in de vorm van grote aantallen schademeldingen. Voor zover het grondgebied buiten het kerngebied is gelegen dient de versterkingsopgave in een periode van 10 jaren te worden afgerond. Hiermee is de clusterbijdrage niet alleen gebaseerd op de gemeentelijke verantwoordelijkheden voor het eigen grondgebied maar geeft het cluster ook vorm aan de gedeelde verantwoordelijkheid als regio.

Duidelijk is dat een voortvarende uitvoering van de eerste versterkingsprojecten in het corporatiebestand en nader onderzoek en planvorming op hetzelfde moment zullen beginnen; het concrete versterken wordt gecombineerd met nader onderzoek naar gebouwen waar de versterkingsopgave moet worden bepaald (hoogbouw, vrijstaand en twee-onder-één-kap). In alle dorpen en buurten waar een start wordt gemaakt met de versterking worden gebiedsprocessen gestart om de versterkingsopgave te kunnen inrichten en te kunnen koppelen aan andere opgaven en belangen. Om dit alles waar te kunnen maken werken we de komende maanden met inwoners en partners een methodiek of methodieken uit die we gebiedsbreed willen inzetten. Enkele reeds begonnen projecten helpen ons daarbij.

Bij het bepalen van de versterkingsopgave voor de komende jaren past een belangrijke relativering. De onzekerheden met betrekking tot het gepresenteerde programma nemen in de loop der tijd fors toe. In feite is op basis van de huidige inzichten alleen met enige zekerheid een uitspraak te doen over het programma voor 2016. Het programma voor 2017 en 2018 zal in toenemende mate betrekking hebben op het particuliere bezit in het bestand vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Op dit moment is niet of moeilijk in te schatten of de ambitie ten aanzien van de genoemde aantallen waar te maken is. Het cluster hecht eraan om deze onzekerheid in alle externe uitingen duidelijk te markeren. Het is niet erg om ambitieus te zijn maar op het moment dat ambitie verward wordt met een belofte en deze niet kan worden waargemaakt is het herstel van vertrouwen ver te zoeken.

Vanuit het cluster is een overzicht opgesteld van alles waarvan nu kan worden ingeschat dat het nodig is om de klus te klaren. Het gaat hierbij om basisinformatie om een volledig inzicht in risico's en omvang van de opgave te krijgen, regelingen die de speelruimte bepalen en mensen en middelen die nodig zijn. Specifiek wordt hier genoemd dat ook de inzit en middelen voor de sociale opgave gekwantificeerd zijn. Op basis van de huidige ervaringen van gemeenten en CVW wordt gerekend met een inzet 3 fte per 100 te versterken woningen. Dit betekent voor het cluster MEDAL een inzet van 90 fte per jaar uitgaande van de huidige inschatting van de versterkingsopgave. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met organisatie- en proceskosten. Per te starten gebiedsproces wordt gerekend op € 50.000,-- per jaar gedurende de looptijd. Gelet op de intensiteit in de eerste jaren wordt rekening gehouden met een bedrag van € 1.500.000 per jaar. Het cluster verwacht van de NCG hierin een faciliterende en coördinerende rol.

1. Inleiding

De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft in een startnotitie de kaders aangegeven waarbinnen dit jaar het meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen zal worden opgesteld. Er wordt nadrukkelijk gekozen voor een aanpak van onderop, uit het gebied. Een aanpak waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande visies, inzichten, plannen en ideeën. De inbreng vanuit het gebied wordt via vier clusters van samenwerkende gemeenten georganiseerd waarvan het cluster De Marne, Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum (DEAL+ M of MEDAL) er één is. Per cluster is een gebiedsteam ingesteld onder leiding van een stuurgroep.

De startnotitie van de NCG vormt zoals gezegd het overkoepelend kader voor wat betreft aanpak, inhoud en planning. Voor het cluster is een aanvullende startnotitie opgesteld. Deze geeft een gebiedsgerichte aanvulling voor wat betreft de organisatie en de bemensing van het gebiedsteam, de bemensing van de stuurgroep, de aanpak en de planning. Op basis hiervan hebben de gemeenten in het cluster samen met partners vanuit corporaties, erfgoed, provincie en CVW voorliggende gebiedsbijdrage vanuit het cluster MEDAL voor het meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen opgesteld.

2. De aanpak

Bij de start van het proces is de energie gericht op het bijeenbrengen van informatie die nodig is voor het leveren van onze gebiedsbijdrage. Kapstok hiervoor wordt gevormd door de 14 vragen die zijn geformuleerd in de startnotitie voor het MJP. Ieder gemeente in het cluster heeft de 14 vragen intern besproken en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze bijdragen zijn onderling gedeeld en besproken in het gebiedsteam en leveren de volgende hoofdlijn op[1].

Allereerst moet worden vastgesteld dat het iedere gemeente afzonderlijk bij aanvang ontbrak aan een goed en volledig zicht op de stand van zaken met betrekking tot schadeherstel en de omvang van versterkingsopgave binnen de eigen gemeente. De hiervoor benodigde gegevens waren tot voor kort niet of maar ten dele bij de gemeenten beschikbaar. Het gaat om het aantal schademeldingen, stand van zaken met betrekking tot schadeherstel en prioriteiten en aantallen in de versterkingsopgave op basis van de huidige inzichten.

Binnen het cluster en de afzonderlijke gemeenten bestaat wel een goed inzicht in de huidige woningmarkt en de manier waarop kan worden ingespeeld op krimp, vergrijzing en ontgroening. Zo is op basis van de Woon- en leefbaarheidsplannen (WLP) een uitvoeringsprogramma geformuleerd en is er een analyse beschikbaar van de bestaande woningvoorraad naar omvang, kenmerken en kwaliteit. De betrokken gemeenten hebben op basis van deze breed gedragen aanpak eigen gemeentelijke uitwerkingen gemaakt en prioriteiten gesteld. Er zijn veel projecten in uitvoering of in voorbereiding.

Ook op andere beleidsterreinen hebben de gemeenten duidelijke eigen doelstellingen en prioriteiten die ze graag zouden willen koppelen of verweven met de versterkingsopgave.

Samengevat geldt voor het cluster het volgende. Wij onderschrijven de noodzaak om een versterkingsprogramma te formuleren waarbij prioriteit en urgentie worden bepaald door risico's en impact. Onze bestaande beleidsdoelstellingen willen we waar mogelijk koppelen aan de versterkingsopgave. Dit ***'werk met werk maken'*** is daar gewenst waar vanuit andere beleidsvelden, zoals leefbaarheid en erfgoed, doelen kunnen worden bereikt tegelijk met de versterking van gebouwen. De versterkingsopgave benaderen wij als gebiedsopgave waarbij het om mensen gaat en hun leefomgeving en niet alleen om gebouwen en stenen. Herstel van vertrouwen zal alleen ontstaan wanneer we de veiligheid waarborgen en de leefbaarheid vergroten en wanneer we dat doen in gesprek met de inwoners. Zij zijn degenen die de gevolgen van de aardbevingen en van de verster-

[1] De gemeentelijke bijdragen zijn als afzonderlijke bijlage toegevoegd.

kingsopgave moeten dragen, in alle opzichten. Door oog en oor te hebben voor hun belangen, behoeften en beweegredenen kunnen we de versterkingsopgave laten bijdragen aan het herstel van vertrouwen. De versterkingsopgave is daarmee even goed een sociale opgave als een fysieke.

Hiermee is de basis gevormd voor het vervolg met als ingrediënten:

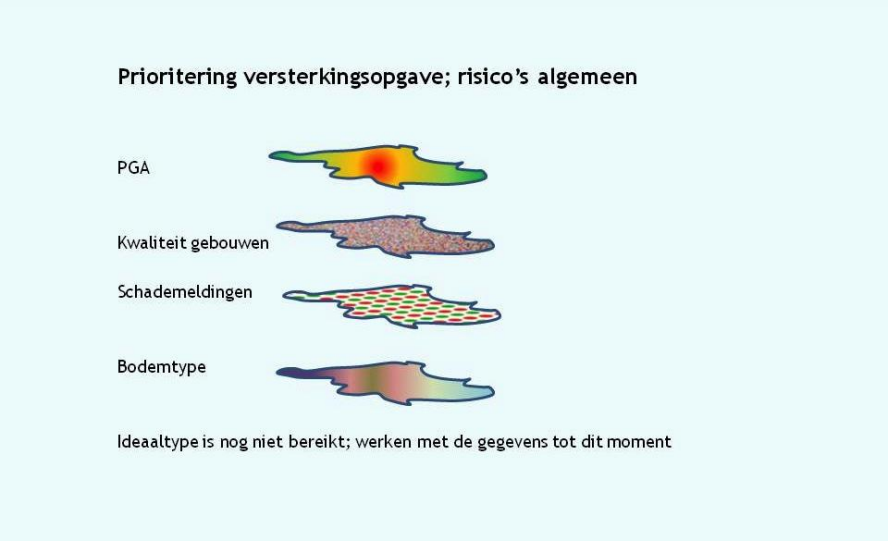
- omvang van de opgave: wat moet er gebeuren?
- Werkwijzen en methoden; hoe gaan we het doen?
- Werkagenda en voorwaarden; wat hebben we nodig om het te gaan doen?

In het onderstaande worden deze punten allereerst van een verklarende context en inhoudelijk kader voorzien. Wat volgt is de concrete toepassing op en uitwerking voor het clustergebied.

2.1 Omvang van de opgave; wat moet er gebeuren?

Om zicht te krijgen op de omvang van de versterkingsopgave op basis van risico's, urgentie en impact van mogelijke gevolgen is als volgt te werk gegaan.

In algemene zin wordt het risico bepaald door de PGA-waarde en de kwaliteit van de bebouwing. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de huidige PGA-contourenkaart en de tot dit moment beschikbare gegevens over de kwaliteit van gebouwen in het gebied. Gegevens met betrekking tot schademeldingen en bodemtype zijn daarnaast relevant omdat ze aanvullende informatie (kunnen) geven. Het wensbeeld is dat deze lagen in onderlinge samenhang kunnen worden verwerkt tot een risicokaart.



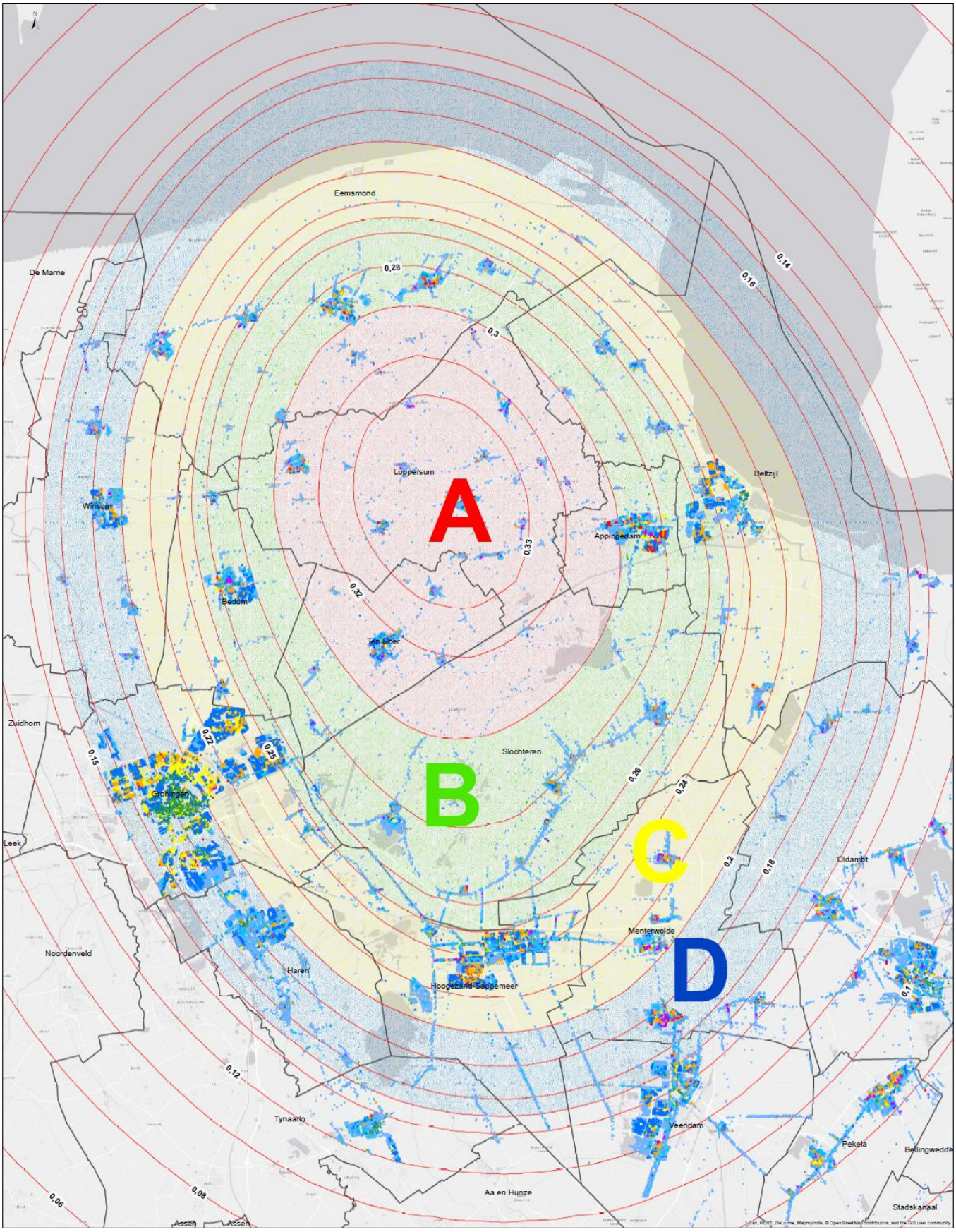
Op dit moment is dat nog niet het geval. Zo zijn de gegevens met betrekking tot de kwaliteit van gebouwen niet volledig voor het gehele bebouwde bestand. Verder zijn er weliswaar gegevens over de bodemgesteldheid en over schademeldingen maar deze zijn nog niet in een gecombineerde database ingevoerd. Ze zijn daarmee beperkt toepasbaar en lastig raadpleegbaar. Voor alle gegevens geldt bovendien dat de bronbestanden niet vrij toegankelijk zijn. Dit alles betekent dat de

beschikbare gegevens slechts een eerste basis vormen om een uitspraak over risico's te kunnen doen.

PGA-waarde en urgentie

Als basis is uitgegaan van onderstaande contourenkaart en gebiedsindeling zoals deze door NAM / CVW wordt gehanteerd. Deze kaart bevat een gebiedsindeling op basis van de PGA-waarde (gebied A; PGA van 0,30-0,33, gebied B: PGA van 0,25-0,30, gebied C: PGA van 0,20-0,25 en gebied D: PGA 0,15-0,20)

Hieruit blijkt voor het grondgebied van het cluster een divers beeld; het strekt zich uit van het kerngebied rond Loppersum tot in het D-gebied en daarbuiten.


Eemsmond
De Marne
Loppersum
Delfzijl
Winsum
Appingedam
Bedum
Ten Boer
Zuidhorn
Slochteren
Groningen
Leek
Oldambt
Menterwolde
Noordenveld
Haren
Hoogezand-Sappemeer
Tynaarlo
Veendam
Pekela
Aa en Hunze
Assen
Stadskanaal
A
B
C
D
0,28
0,3
0,33
0,32
0,14
0,16
0,22
0,25
0,15
0,26
0,24
0,2
0,18
0,17
0,12
0,08
0,06

Bij het analyseren van bovenstaande informatie is via drie sporen urgentie in de opgave aan te brengen. Deze categorieën zijn nevengeschikt en leiden alle drie tot urgentie vanaf de start van de versterkingsopgave.

Prioritering versterkingsopgave

1. Urgent gelet op functie en impact ongeacht locatie

Gebouwen voor hulpdiensten en hulpstructuren
Opvangfaciliteiten
Noodzakelijke nutsvoorzieningen
Risicovolle bedrijven en industrie

2. Urgent gelet op functie en locatie

Gebouwen voor tweedelijns zorg
Gebouwen voor kwetsbare groepen
Gebouwen met grote groepen

3. Urgent gelet op functie, type en locatie

Woongebouwen en overige gebouwen met verblijfsfunctie (winkels, bedrijven etc)
- rijen, twee-onder-één-kap, vrijstaand
- hoogbouw

Onder de eerste categorie worden allereerst gebouwen genoemd vanwege hun onmisbare functie in de hulpstructuur van het gebied in geval van een ramp. Daarnaast vallen ook risicovolle bedrijven onder deze eerste categorie vanwege de mogelijke impact van de gevolgen als het betreffende bedrijf niet bestand blijkt tegen aardbevingen. De urgentie wordt dus niet zozeer door de exacte plek binnen de contouren bepaald maar door de functie van het gebouw of de impact van de mogelijke gevolgen in het geval van schade aan de inrichting als gevolg van een aardbeving.

De tweede categorie betreft gebouwen die zowel vanuit functie als locatie urgent zijn. Vanuit functie aangezien de gebouwen de tweedelijns zorgvoorzieningen huisvesten, worden gebruikt door kwetsbare groepen of door grote groepen mensen. Daarbij is ook de locatie van belang; hoe hoger de PGA-waarde des te sneller inzicht moet worden geboden in de kwaliteit van het gebouw om te kunnen bepalen welke versterkingsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn.

De derde categorie betreft de gebouwen die wat betreft functie, type en locatie urgent zijn. De urgentie hierin wordt eveneens allereerst bepaald door functie: mensen moeten veilig in hun huis kunnen wonen en veilig gebruik kunnen maken van en kunnen werken in voorzieningen als winkels en bedrijven. Daarnaast is het type gebouw en de kwaliteit daarvan in combinatie met de ligging binnen de PGA-contouren van belang; een slechte kwaliteit in combinatie met een hoge PGA-waarde betekent urgentie.

De aandacht vanuit het cluster MEDAL richt zich met name op deze laatste categorie bij het bepalen van de versterkingsopgave. Dit vanuit de gedachte dat van het cluster geen specifieke uitspra-

ken worden verwacht over de prioritering van de versterkingsopgave in de eerste en tweede categorie gebouwen aangezien deze voor het gehele gebied zal worden aangebracht. Specifiek gaat het daarbij om de gebouwen en structuren noodzakelijk in geval van een ramp (veiligheidsregio en rampenplan), schoolgebouwen (sectorale aanpak versterking schoolgebouwen), zorginstellingen (sectorale aanpak versterking zorgvastgoed) en risicovolle bedrijven (risicoanalyses ten aanzien van aanwezige risicovolle bedrijven en infrastructuur).

Kwaliteit van de gebouwen

Op dit moment kan alleen maar gewerkt worden met de reeds beschikbare gegevens ten aanzien van de kwaliteit van de gebouwen. Voor een deel van de woningvoorraad wordt hiervoor gebruik gemaakt van de databases die zijn opgebouwd bij NAM en CVW. Hiermee kan voor de woningvoorraad in het kerngebied (gebied A en gebied B, PGA hoger dan 0,25) een koppeling worden gemaakt tussen de veronderstelde stevigheid van het woningtype en de PGA-waarde. Er wordt tot nu gewerkt met drie types woningen met een afnemende gevoeligheid voor aardbevingen;

- rijenwoningen (meest gevoelig),
- twee-onder-één-kap woningen (minder gevoelig)
- vrijstaande woningen (minst gevoelig).

Door deze gevoeligheid per type af te zetten tegen de PGA-waarde ontstaat een verhoudingsgetal. Een waarde kleiner dan 1 betekent dat versterkt moet worden waarbij de laagste score de hoogste prioriteit aangeeft.

Belangrijke kanttekening is dat op dit moment alleen ten aanzien van de rijenwoningen met zekerheid een conclusie kan worden getrokken. Voor de voorraad twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen is de variatie in subtypes veel groter. Op dit moment werkt het model met gemiddelden ten aanzien van deze twee categorieën. Inmiddels is echter bekend dat er veel afwijkingen ten opzichte van dit gemiddelde bestaan, gekoppeld aan de bouwperiode van de woning. Zo zijn veel vrijstaande woningen van voor 1920 veel kwetsbaarder dan recente vrijstaande nieuwbouw. Deze inzichten over de leeftijd van de bebouwing en verschillen ten opzichte van het gehanteerde gemiddelde moeten in het model worden verwerkt om het beeld volledig te kunnen maken. Dit geldt uiteraard even zozeer voor gebouwen met verblijfs- of publieksfunctie zoals winkels en bedrijven. Ook over deze categorie is meer informatie nodig om met meer zekerheid conclusies te kunnen trekken over de versterkingsmaatregelen. Verder kan in algemene zin aan de opsomming worden toegevoegd dat hoogbouw als gevoelig wordt gezien. Voor deze categorie geldt eveneens dat op dit moment geen modelmatige uitspraak kan worden gedaan. Dit betekent dat gebouwspecifiek onderzoek nodig is.

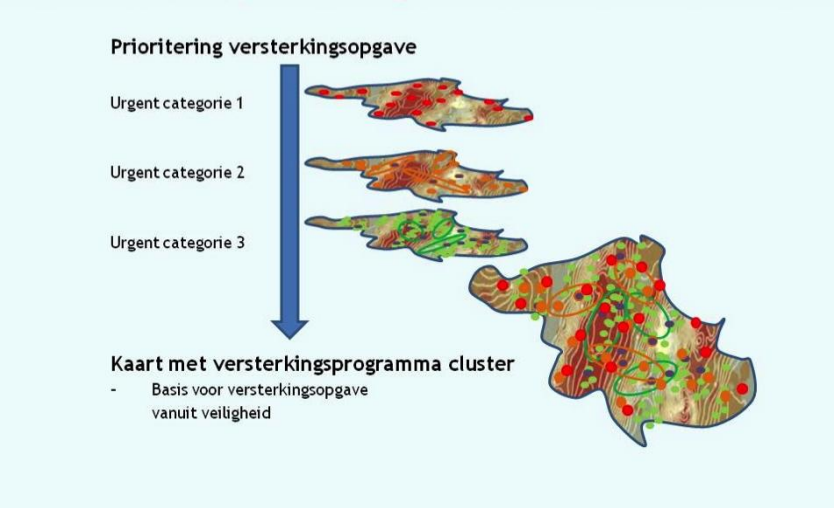
Het beeld is dus op dit moment verre van volledig waarbij gewerkt wordt met bestaande informatie waarvan de bronbestanden nog niet onder de invloed en verantwoordelijkheid van de NCG of een ander publiek orgaan zijn gebracht. Om voor het gehele bestand aan gebouwen een gefundeerde uitspraak over risico's en urgentie te kunnen doen is kortom meer en betere informatie nodig en zo snel als mogelijk validatie van gegevens, contouren en berekeningswijzen.

Voor nu betekent het dat de rijenwoningen met de hoogste PGA-waarde de hoogste urgentie kennen. Volgens de huidige gegevens en analyse worden deze gevolgd door twee-onder-één-kap-

woningen en vrijstaande woningen. Aangezien op basis van het model ten aanzien van deze laatste twee categorieën geen woningen met zekerheid zijn uit te sluiten van de versterkingsopgave wordt er binnen het kerngebied (gebied A en gebied B) tot nader order van uitgegaan dat ze allemaal versterkt zullen moeten worden. Dit geldt eveneens voor andere gebouwen met een verblijfs- en publieksfunctie in het kerngebied en voor hoogbouw ook als deze buiten het kerngebied is gelegen.

Prioritering in de versterkingsopgave

Samengevoegd ontstaat een beeld van de totale versterkingsopgave binnen het cluster gebaseerd op veiligheid vanuit risico's, impact en urgentie. Deze is te verfijnen naar gemeente, gebied, dorp of wijk.



Naast de vraag wat de omvang van de opgave is komt de vraag aan de orde; hoe gaan we het doen?

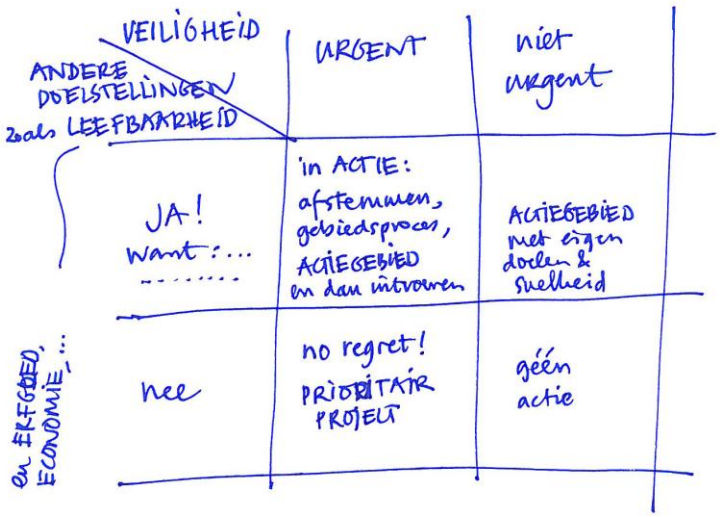
2.2 Werkwijzen en methoden; hoe gaan we het doen?

Bovenstaande analyse levert zoals gezegd een beeld op van de omvang van de versterkingsopgave op basis van veiligheid vanuit risico's (impact en urgentie). Vervolgens kan worden bekeken hoe deze opgave zo goed mogelijk kan worden uitgevoerd en welke mogelijkheden er zijn om deze opgave te koppelen en te verweven met ander doelstellingen.

De gemeenten in het cluster MEDAL willen 'het gezicht van de versterkingsopgave' zijn. Zij staan voorop bij het voeren van gesprekken met inwoners over het versterken in hun leefomgeving en hebben oog en aandacht voor de behoeften, belangen en beweegredenen van hun inwoners. Ze staan voor het waarborgen van veiligheid gekoppeld aan investeren in leefbaarheid en ze willen invloed op de keuzes en prioritering die daarmee samenhangen.

Werk met werk maken - koppeling van doelstellingen

De versterkingsopgave vraagt om snelheid; het aanbrengen van koppelingen door werk met werk maken kost tijd. Beide zijn nodig omdat veiligheid en leefbaarheid de basis vormen voor nieuw vertrouwen. Dit vraagt om een slimme koppeling van doelstellingen langs de volgende lijn: per woning, bouwblok of buurt wordt bepaald of aanpak vanuit veiligheidsperspectief urgent is. Door dit ook te doen voor de doelstellingen leefbaarheid (waaronder: onderwijs, zorg), cultuurhistorie, duurzaamheid en economie ontstaat het beeld van de gemeenschappelijke opgave:

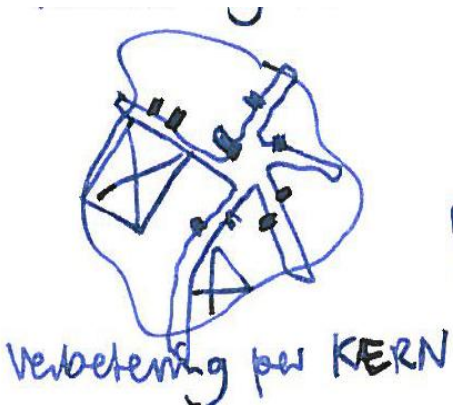


1. urgent wat betreft veiligheid maar zonder andere doelstellingen → versterken zonder meer (bijvoorbeeld: aan deze straat met woningen gaat komende 10 jaar niets veranderen, ***dus*** kunnen ze zonder meer worden versterkt): **enkelvoudig versterkingsproject**
2. urgent wat betreft veiligheid en andere doelstellingen → afstemmen belangen en urgenties, starten gebiedsproces voor het maken van afwegingen (bijvoorbeeld: in dit gebied zullen de winkels vertrekken door concentratie in het winkelgebied. Afstemming en fasering van de ingreep is nodig. Zo mogelijk deze winkels niet meer versterken als winkel, maar meteen geschikt maken voor bewoning): **actiegebied versterking en leefbaarheid**
3. niet urgent wat betreft veiligheid maar wel vanuit andere doelstellingen → mee in dezelfde afstemming of gebiedsproces, maar zonder versterkingsperspectief of met een andere fasering: **actiegebied leefbaarheid**
4. niet urgent wat betreft veiligheid en andere doelstellingen → **geen actie**.

In het versterkingsprogramma is nu als eerste de categorie 1 (**enkelvoudig versterkingsproject**) aangewezen en worden voor de categorieën 2 en 3 **actiegebieden** aangewezen waarvoor een gebieds- / planproces gestart is/moet worden. In de actiegebieden gaat het niet alleen om woningen, maar ook om winkels en gebouwen met een bijzonder karakter: monumenten en beeldbepalende gebouwen.

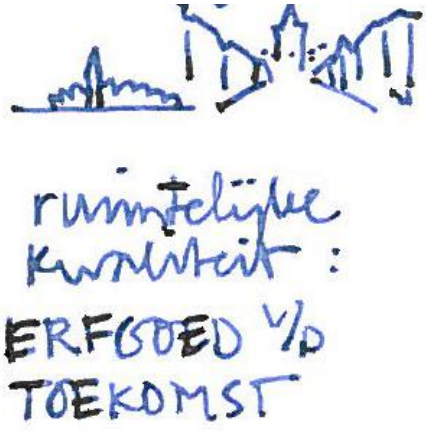
Gebiedsgericht werken

De versterkingsopgave is in ons cluster, in en direct rond het kerngebied, zo omvangrijk dat gebiedsgericht werken nodig is. Het aantal woningen is groot, het eigen woningbezit is hoog (gemiddeld 70%), alle inwoners worden ermee geconfronteerd, gebieden zullen mogelijk van karakter gaan veranderen en



ook als dat plaatselijk niet zo is, trekt er toch een circus van aannemers, inspecteurs en tijdelijke bouwplaatsen door de dorpen, buurten en wijken. Het koppelen met andere belangen kan betekenen dat er ruimte komt op plekken die niet bedacht en voorzien was waardoor elders wisselwoningen of andere bebouwing mogelijk worden.
Dit overzicht ontstaat alleen als de opgave in samenhang per kern, wijk of deelgebied wordt bekeken.

Erfgoed van de toekomst: de ruimtelijke versterkingsopgave



Het Noord-Groningen van nu kent eeuwenoude kerkjes en kernen, naast de baksteenrode rijen uit de wederopbouw en gedurfde en ook ingepaste uitbreidingswijkjes. Deze vormen samen het unieke landschap van dorpen en stadjes dat we beschouwen als ons erfgoed. Nieuwe ingrepen zoals door de versterkingsopgave dragen bij aan het Erfgoed van de Toekomst, aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van Noord-Groningen. Wij willen de versterkingsopgave ook in dat licht zien. De gemeenten zullen een kwaliteitskader opstellen voor het versterken, vervangen, wijzigen en (nieuw)bouwen en het omgaan met erfgoed. En de gemeenten gaan met hun partners aan de slag om de ruimtelijke ingrepen te begeleiden en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren. Versterkingsopgaven moeten goed ingepast worden waarbij ruimte ontstaat voor nieuwe iconen, nieuwe woonmilieus en woningtypen die onze kernen hun toekomstige beeld geven.

Specifiek voor het erfgoed geldt dat het niet ondenkbaar is dat de versterkende maatregel dermate ingrijpend is dat 'het middel erger wordt dan de kwaal'. Het is daarom noodzakelijk om de (ruimtelijke) kwaliteit binnen de uitvoering van de versterkingsopgave te bewaken: integraal en multidisciplinair. Dit geldt overigens ook voor de waardevermeerderingsregeling, evenals het traject van de HRBE's ('hoog risico bouwelementen') en het steeds terugkomende schadeherstel na elke nieuwe aardbeving.

De sociale versterkingsopgave

We onderscheiden binnen de sociale versterkingsopgave twee sporen:

1. Aandacht voor de inwoner(s) binnen de versterkingsopgave
2. Het bieden van een perspectief voor het gebied als geheel

Spoor 1. Aandacht voor de inwoner(s)binnen de versterkingsopgave

Zodra we aan de slag gaan in het gebied met het versterken van de woningen, moet tegelijkertijd het gesprek met inwoners opgestart worden. Door serieus te luisteren naar de zorgen en wensen van mensen als ze naar hun eigen toekomst kijken, werken we aan de kwaliteit van de gekozen oplossingen, aan het behoud van de inwoners voor de regio en zetten we daadwerkelijk in op herstel van vertrouwen.

Dit gesprek start op de dag waarop de versterking start en op twee niveaus: individueel en collectief.

De individuele aanpak richt zich op het proactief meenemen van mensen die uit hun huis moeten – tijdelijk of definitief – voor de versterkingsopgave. En op mensen die kunnen blijven, maar wel al lang in onzekerheid zitten en bijvoorbeeld angst hebben. Dit vraagt om individuele gesprekken, zeker daar waar het gaat om de particuliere woningvoorraad (circa 70% van de woningen). De ervaring van het CVW leert dat bij particulier eigendom 1 op 1 inzet nodig is. Bij bezit van woningcorporaties is soms gesprek mogelijk in blokjes van 3-5 woningen.

Vragen die spelen bij inwoners en die we kunnen verwachten gaan bijvoorbeeld over het eigendom / de huur en de financiële impact van de versterkingsopgave op de eigen woning. Of over de praktische aanpak van de versterking: kan ik hier blijven wonen of moet ik tijdelijk verhuizen? Daar waar mensen tijdelijk uit hun huis moeten, spelen er vaak zorgen rondom het dagelijkse gebruik van voorzieningen: onderwijs, zorg, sport, dagbesteding. Zeker voor kwetsbare doelgroepen is de eigen omgeving en bestaande sociale infrastructuur van groot belang. Denk hierbij aan dagelijks contact met buurtgenoten maar ook aan professionele ondersteuning zoals de jobcoach of remedial teaching die nu voorhanden zijn in de lokale school of het dorpshuis. Blijft dat (zorg)aanbod beschikbaar tijdens de opgave? En hoe geven we dat vorm in of bij tijdelijke huisvesting?

Tevens hebben we inmiddels geleerd van de aanpak in de gemeente Loppersum dat bij de opgave veel verborgen sociale problematiek naar voren komt. Hier was en is ondersteuning vanuit het gemeentelijk sociaal domein nodig.

De collectieve aanpak: richt zich op buurt-, dorp- en wijkniveau. Gelijktijdig met de versterkingsopgave van de huizen in het gebied, is er een versterkingsopgave voor de school, de voetbalkantine en het dorpshuis. Daarvoor willen we het gesprek opstarten met de inwoners. Wat behoort tot het DNA van het dorp? Wat willen ze absoluut behouden en wat niet? En als er veel individuele woningen versterkt worden, wat betekent dit voor de bereikbaarheid van het dorp en voor de sociale samenhang? Wat kan een dorp aan? Dit gesprek moet gevoerd worden op buurt, dorp- of wijkniveau. In ieder deelgebied en iedere kern zal dit namelijk anders zijn.

Spoor 2. Het bieden van een perspectief voor het gebied als geheel
Naast het waarborgen van veiligheid, willen we de inwoners perspectief bieden. Het gevoel leeft dat de regio niet zelf het stuur in handen heeft en veel mensen geloven niet meer dat het goed gaat komen. Hier speelt de impact van de krimp en de relatief hoge werkloosheid een belangrijke rol, maar de aardbevingsproblematiek wordt gevoeld als het laatste zetje.

Dit proces kan alleen worden gekeerd als mensen weer invloed krijgen op hun eigen toekomst en de opgave als een gedeelde en eigen opgave zien. Dit is daarmee een absolute voorwaarde voor een trots en kansrijk Groningen.

Er zijn al talrijke leefbaarheidsprogramma's en initiatieven in het gebied. Hier sluiten we bij aan maar we zoeken ook aansluiting bij de kracht van het gebied. We richten ons op de energiemakers en de frisse denkers die een mooie toekomst voor zichzelf en het gebied zien en die deze energie

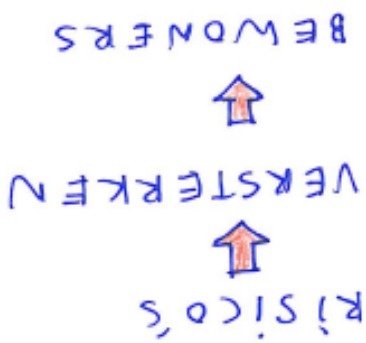
en inzet met andere willen delen. Dit zal per gebied verschillen. Om het te kunnen realiseren is een ‘stimuleringsfonds sociale energie’ nodig waaruit initiatieven gesteund kunnen worden.

Beginnen bij de inwoners – nieuw gereedschap

Zoals gezegd: de hele operatie begint en eindigt bij mensen en moet gebaseerd zijn op het absorptievermogen van de dorpen, wijken en buurten en moet houvast geven voor zowel projectmatige aanpak als eigen initiatief. Dit betekent dat er meerdere organisatie- en procesmodellen ontwikkeld moeten worden die naast elkaar kunnen worden gebruikt afhankelijk van het betreffende gebied en de doelgroepen. Hierbij moet oog zijn voor het welbevinden van onze inwoners. Uit de huidige monitorresultaten is al bekend dat de aardbevingen hierop een negatief effect hebben. De gekozen aanpak moet bijdragen aan een uiteindelijke kentering van dit gevoel en op termijn herstel van vertrouwen.

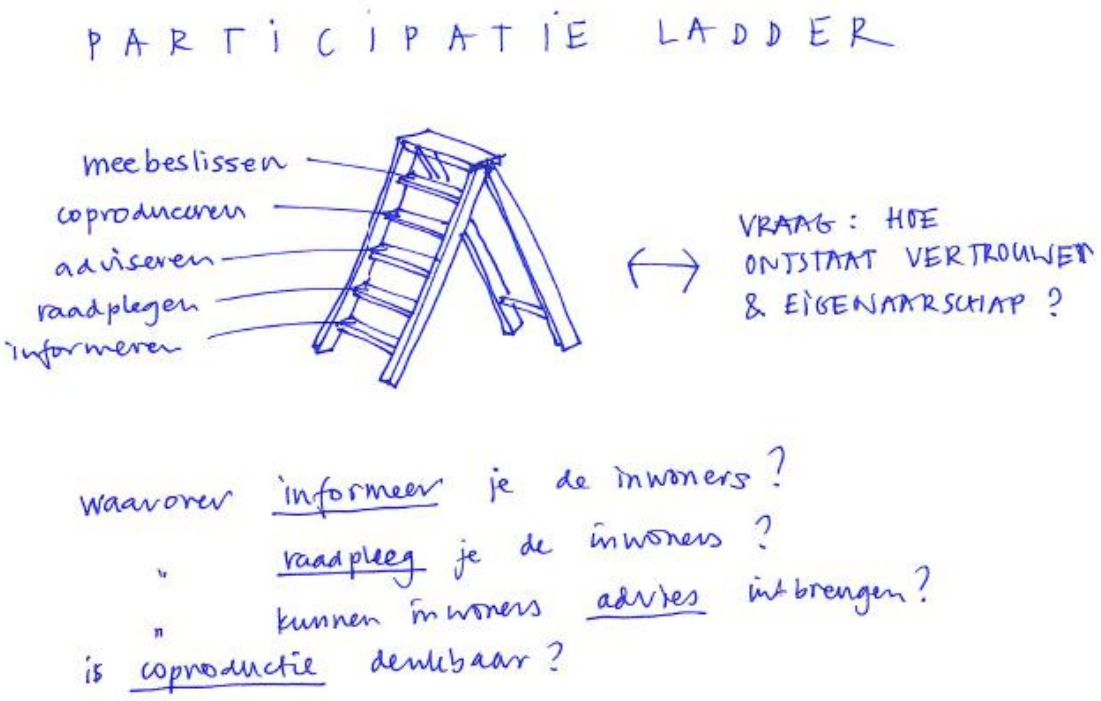


Van:



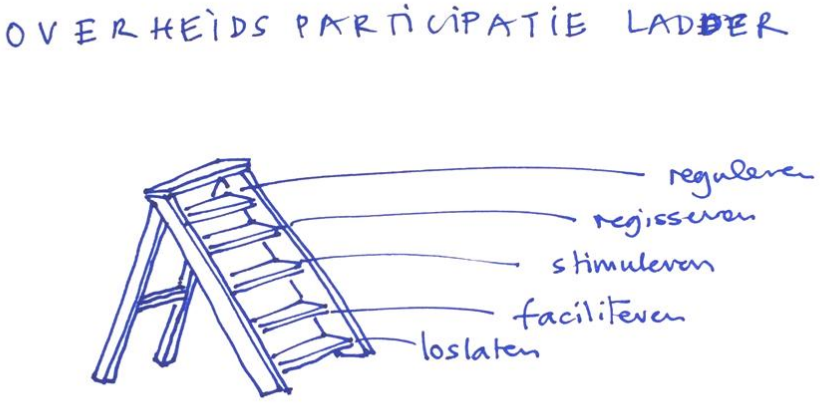
naar:

Hiertoe bekijken we de versterkingsopgave niet alleen als reeks ‘risico – versterking – bewoners’, maar juist ook geredeneerd vanuit de bewoners. Inzicht in de versterkingsopgave betekent dan inzicht in de veranderingen in het wonen en woongenot van de inwoner, in het eigendom van de woning, in mogelijkheden om te kunnen blijven wonen of in de noodzaak om tijdelijk of definitief te moeten verhuizen. En verder: in hoeverre verandert de woonomgeving en ook de samenstelling van de buurt? Hoe wordt de versterkingsoperatie uitgevoerd? Inwoners zullen over die aspecten van de versterkingsopgave vroeg kunnen meedenken zodat er nog keuzes te maken zijn. In ieder deelgebied en iedere kern zullen de kaders en de ruimte voor invloed op die aspecten weer anders zijn. De treden van de participatieladder helpen hierbij te bepalen welke vragen door wie beantwoord worden.



Nieuwe rol van bewoners

Niet alleen zorgt de versterking voor een gesprek vanuit de overheid met de inwoners, er zijn talloze plekken en kernen waar inwoners al werken aan een eigen dorpsvisie, zorgcoöperatie of dorpshuis. En er zijn inwoners die zelf – in meer of mindere mate - de regie van de versterking van hun woning in handen willen hebben. In dat geval participeert de overheid in het proces van de bewoners. De treden van de overheidsparticipatieladder helpen om te bepalen wat de rol- en taakverdeling tussen inwoners en overheid is.

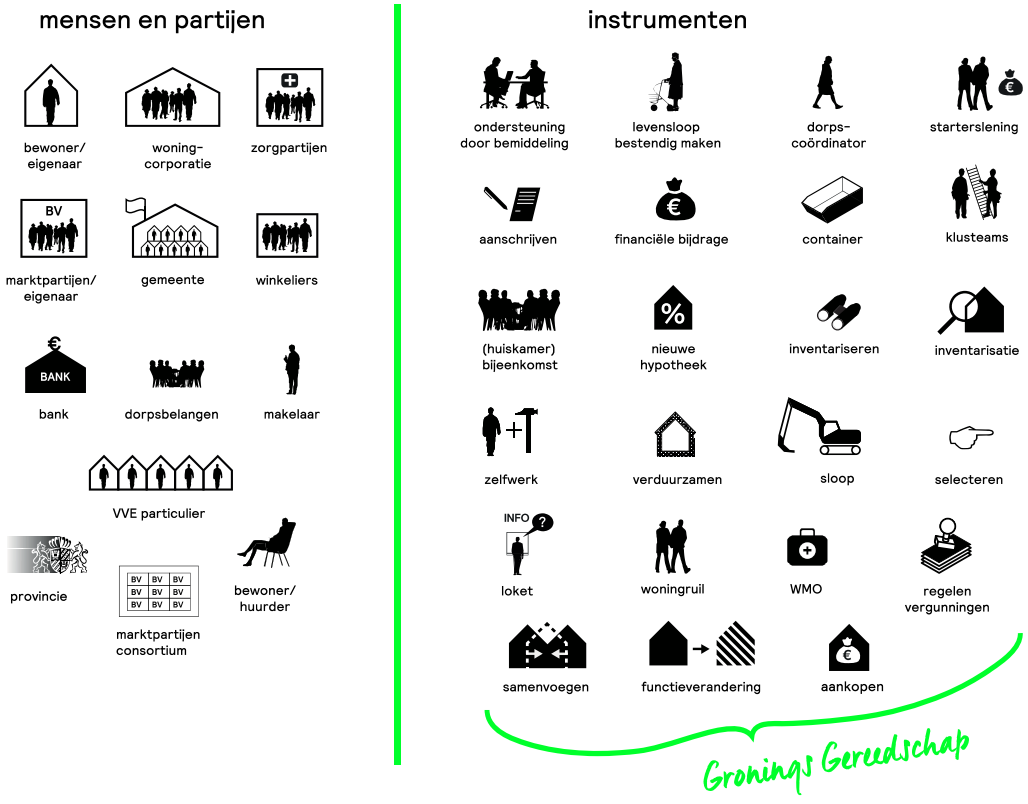


Leren van voorbeelden

Gronings Gereedschap voor de particuliere woningvoorraad

In 2014 namen de provincie Groningen en de drie krimpgebieden Eemsdelta, De Marne en Oost-Groningen het initiatief tot het Experimentenjaar voor de Particuliere woningvoorraad in krimpgebieden. Het resultaat daarvan – het Gronings Gereedschap – ontstond uit ca. 10 experimenten, expertmeetings, een focusgroep en diverse verkenningen. De lessen van het Gronings Gereedschap kunnen interessant zijn voor de versterkingsopgave. Zeker als we kijken naar de verhouding corporatie en particulier bezit in het cluster: 30% - 70%. Voor de particuliere woningvoorraad geldt dat de persoonlijke benadering een essentieel element is. Een effectieve aanpak van particuliere woningen in een krimpgebied vergt als eerste een fijnmazige analyse van de woningvoorraad, van de situatie op de markt en daarbij meteen een vroeg gesprek met inwoners over hun woonomgeving en de opgave en ontwikkelingen daarbinnen. Juist in zo'n gesprek kunnen problemen, knelpunten, oplossingen en eigen initiatief ontstaan van waaruit de eigenaren in beweging komen en mee kunnen werken aan verbetering van hun woonomgeving.

Het Gronings gereedschap betreft drie opgaven in de koopsector: 1. woningonttrekking ofwel sloop; 2. rotte kiezen, waarbij soms sloop of onttrekking en soms behoud en verbetering het juiste medicijn zijn; en 3. woningverbetering, met nadruk op toekomstbestendig maken, aanpassen aan de vraag en energiezuinig maken van de woning.



Ook in ons cluster zullen woningonttrekking en sloop aan de orde zijn. Het is nodig om een transitiefonds in te richten om dit op te lossen. Lastig punt in het kerngebied is dat de versterkingsopgave de eerste 5 – 10 jaar een beslag legt op leegstaande woningen als tijdelijke of wisselwoning, zodat – naar verwachting – pas na afronding van de versterkingsopgave 5 – 10% van de woningen 'op

de markt' komt. In die situatie moet een 'regionaal woonbedrijf' of transitiefonds tot aankoop en onttrekking van het lege vastgoed kunnen komen.

Voor rotte kiezen is soms een glorieuze tweede carrière weggelegd, als woning, atelier, B&B, dorpshuiskamer of als tuinhuis van de buren, andere keren is het opruimen of slopen de beste stap. Steeds zijn hier afwegingen van behoud, erfgoed, gebruik en dorpsgezicht en kosten en beperkingen aan de orde. Rotte kiezen zullen zoveel mogelijk tijdens de uitvoering van de versterkingsopgave moeten worden aangepakt (verbeterd en door- of herbestemd of gesloopt). Zij zijn onderdeel van de actiegebieden die de gemeenten hebben gemarkeerd en/of nog zullen markeren.

Voor de eigenaren van een koopwoning kan – net als voor huurders – het zuiniger maken van de woning en duurzaam verlagen van de woonlasten een belangrijke meerwaarde vormen. Eigenaarbewoners bevinden zich in zeer verschillende financiële situaties. Ook de veelzijdigheid van het eigenwoningbezit maakt het lastig om met enkele eenvoudige oplossingen te komen. Toch pleiten we ervoor om voor de koopvoorraad enkele totaalpakketten (aanleg, onderhoud, aflossing en rente) voor woningverbetering en verduurzaming op te stellen en die beschikbaar te stellen aan alle eigenaren van een te versterken woning.

We beseffen dat we op zoek zijn naar nieuw gereedschap, naar nieuwe werkwijzen die – ondanks de grote noodzaak van snelheid, technische precisie vooral inwoners kan verbinden met deze opgave die zo diep ingrijpt in hun leefomgeving. Dit nieuwe gereedschap zal deels een nieuwe balans tussen overheid en inwoners vragen.

Derde en laatste vraag in de clusteraanpak betreft de praktische kant van de zaak: wat is er naar het huidige inzicht nodig om de klus te klaren. In het onderstaande, waarbij de hiervoor beschreven werkwijze op het grondgebied en de opgave van het cluster wordt toegepast, wordt deze vraag van een antwoord voorzien.

3. De werkwijze toegepast; uitwerking van de versterkingsopgave voor het cluster MEDAL

Het bovenstaande is voor het grondgebied van het cluster in de praktijk gebracht. De gemeenten hebben allereerst inzicht gegeven in de eigen versterkingsopgave met prioriteiten en koppelkansen. Hoe ziet de versterkingsopgave er per gemeente uit voor de korte termijn (prioriteiten en urgentie programma 2016, 2017 en 2018) en de langere termijn? Welke koppelingen met andere beleidsdoelstellingen liggen voor de hand per dorp, wijk en/of gebied? Zijn er daarnaast nog specifieke (gemeentelijke) prioriteiten of onderwerpen die om aandacht vragen?

Hierbij is de methodiek uit deze notitie gebruikt om tot urgentie en prioritering in de versterkingsopgave te komen. In grote lijnen geeft dat het volgende beeld:

Programma 2016, 2017 en 2018

- Beginnen met projecten die al lopen (pilot corporaties)
  uitvoering 2016
- Beginnen met projecten die hierop voortborduren (vervolg pilot corporaties en vergelijkbaar vastgoed koop en huur)
  voorbereiding 2016, uitvoering 2016, 2017, 2018
- Projecten twee-onder-een-kap, vrijstaand en hoogbouw
  voorbereiding en eerste uitvoering 2016 toenemende aantallen vanaf 2017 ev.
- Voorbereiding gebiedsprojecten met een meervoudige opgave (koppeling versterking en overige doelstellingen)
  voorbereiding en pilots 2016, toenemende aantallen vanaf 2017 ev.

Voor een gedetailleerd overzicht per gemeente wordt op deze plaats volstaan met een verwijzing naar de gemeentelijke uitwerkingen die als afzonderlijke bijlage aan de gebiedsbijdrage zijn toegevoegd. In het onderstaande wordt per gemeente kort ingegaan op de keuzes, prioritering en bijzonderheden.

Voor het cluster als geheel is een tabel samengesteld en toegevoegd waarin het versterkingsprogramma in aantallen, per type, per gemeente en voor het geheel als cluster is weergegeven voor de jaren 2016, 2017 en 2018. Daarbij wordt ook inzicht geboden in het resterende programma per gemeente voor de periode na 2018 en wordt naast versterken ook gekeken naar sloop aangezien slopen van niet te versterken woningen per saldo ook het versterken van de voorraad betekent. Zoals eerder opgemerkt richt het cluster zich hierbij in eerste instantie op gebouwen uit de derde categorie; urgentie vanuit functie, type en locatie in de vorm van woongebouwen en gebouwen met een verblijfs- en publieksfunctie die niet vallen onder categorie 1 en 2[2]. Voor de volledigheid is wel het totaal aantal gebouwen niet zijnde woningen in een tabel opgenomen.

Hierbij is het volgende van belang. Los van de positie van iedere gemeente afzonderlijk wordt vanuit het cluster als geheel de nadruk gelegd op de collectieve verantwoordelijkheid. Kort gezegd betekent dit dat de aandacht in eerste instantie uit zal moeten gaan naar die plekken waar de risico's het grootst zijn. Voor zover het grondgebied van het cluster is gelegen binnen het kerngebied van de PGA-contouren hebben alle gemeenten gesteld dat de versterkingsopgave in een periode van 5 jaren afgerond moet zijn. Daarbij zal meteen vanaf de start ingezet moeten worden op risico's buiten het kerngebied die eveneens directe aandacht vragen (hoogbouw en gestapelde bouw) of bijzonderheden in de vorm van grote aantallen schademeldingen. Voor zover het grondgebied buiten het kerngebied is gelegen dient de versterkingsopgave in een periode van 10 jaren te worden afgerond. Hiermee is de clusterbijdrage niet alleen gebaseerd op de gemeentelijke verant-

[2] Gebouwen en noodzakelijke structuren in geval van een ramp (veiligheidsregio en rampenplan), schoolgebouwen (sectorale aanpak versterking schoolgebouwen), zorginstellingen (sectorale aanpak versterking zorgvastgoed) en risicovolle bedrijven (risicoanalyses ten aanzien van aanwezige risicovolle bedrijven en infrastructuur).

woordelijkheden voor het eigen grondgebied maar geeft het cluster ook vorm aan de gedeelde verantwoordelijkheid als regio.

Gemeente Loppersum

De gemeente Loppersum ligt geheel in het gebied met de grootste risico's en gaat er op basis van de huidige inzichten vanuit dat vrijwel het gehele gebouwenbestand moet worden versterkt.
De gemeente legt daarom een absolute prioriteit bij veiligheid en maximale urgentie en kiest daarom ook voor een planperiode die zo kort mogelijk is, waarbinnen het gebouwenbestand (circa 4500 panden, waarvan 4243 woningen) daadwerkelijk wordt versterkt. De fasering is op deze visie gebaseerd. De gemeente wil in alle dorpen tegelijk beginnen met gebiedsprocessen waarbij gewerkt wordt met DorpsVersterkingsTeams, die multidisiplinair werken en herkenbaar in de dorpen aanwezig zijn.

De gemeente Loppersum vraagt specifieke aandacht voor koppelingen met duurzaamheid en energietransitie, een groenere en duurzamer woonomgeving, concentratie en veiligheid van winkelvoorzieningen, cultuur-historisch erfgoed, economische ontwikkeling en de positie van het MKB binnen de gemeente.

De gemeente Loppersum telt 4243 woningen, deze worden volgens het programma van de gemeente allemaal versterkt of gesloopt. De verdeling over de verschillende woningtypes ziet er als volgt uit:

Gemeente Loppersum	woningtype		Versterkings-/sloop programma 2016-2018	Aantal woningen per 1-1-2015
Sociale huur	eengezins	2 onder 1 kap	331	384
		rijtjeswoning	570	598
	gestapeld		145	178
Koop of part huur	eengezins	vrijstaand	1250	2510
		2 onder 1 kap	325	325
		rijtjeswoning	204	204
	gestapeld			44
Totaal			**2825**	**4243**

Gemeente Eemsmond

De gemeente Eemsmond ziet een versterkingsopgave die begint in het gedeelte van de gemeente dat ligt binnen het A-gebied op de PGA-contourenkaart en bij de rijwoningen. De gemeente kiest in de eerste jaren voor grotere aantallen dan in de latere jaren aangezien dan de lastiger te versterken panden aan de beurt zullen komen. Voor Uithuizen en Uithuizermeeden benoemt de gemeente de centrumgebieden als actiegebied, waar zeer snel duidelijkheid moet zijn over risico's en mogelijkheden tot koppeling. De gemeente wil al in 2016 aan het werk met het oplossen van 12

rotte kiezen. De gemeente Eemsmond heeft als doel om alle woningen bij de versterking ook te verduurzamen: energiezuinig en hernieuwbare energie. Hiervoor dienen toepasbare pakketten beschikbaar te zijn.
De gemeente Eemsmond presenteert een gedetailleerd versterkingsprogramma, per dorp uitgewerkt in concrete projecten. Het accent ligt op de gestapelde bouw, de rijtjeswoningen en twee-onder-één-kap-woningen. De meeste projecten zien we in Uithuizen, Uithuizermeeden, Roodeschool, Usquert, Zandeweer en Kantens.

Gemeente Eemsmond	woningtype		Versterkings-/sloop programma 2016-2018	Aantal woningen per 1-1-2015
Sociale huur	eengezins	2 onder 1 kap/vrijstaand	386	439
		rijtjeswoning	1092	1212
	gestapeld		346	502
Koop of part huur	eengezins	vrijstaand	306	3592
		2 onder 1 kap	488	640
		rijtjeswoning	364	364
	gestapeld			331
Totaal			**2982**	**7080**

Gemeente Delfzijl

De gemeente Delfzijl heeft als prioriteiten de veiligheid en versterking van hoogbouw (>4 lagen) en gestapelde bouw (<4 lagen) en de veiligheid van industrie, in het bijzonder het chemiepark. Het versterken van de hoogbouw kan ook inhouden dat hoogbouw en gestapelde bouw gesloopt wordt.
Daarnaast wil de gemeente Delfzijl in gesprek met inwoners in wijken en dorpen om de versterkingsopgave daar vorm te geven middels dorps- en wijkplannen en te verbinden met de leefbaarheidsprogramma's en de prioriteiten uit de actieprogramma's.
Bij de versterkingsopgave ligt het accent op het Centrum, Delfzijl-Noord, Zandplatenbuurt, Farmsum, Tuikwerd, Spijk en Wagenborgen. Specifieke aandacht wordt nog gevraagd voor de zorgwoningen. Voor de aanpak van vrijstaande koopwoningen richt het programma zich op de dorpen in het noordelijk deel van de gemeente, waaronder Spijk, en op Woldendorp in het zuidelijk deel van de gemeente omdat zich daar veel schadegevallen voordoen.

Gemeente Delfzijl	woningtype		Versterkings-/sloop programma 2016-2018	Aantal woningen per 1-1-2015
Sociale huur	eengezins	2 onder 1 kap	-	100
		rijtjeswoning	1093	1967
	gestapeld		1097	1266
Koop of part huur	eengezins	vrijstaand	580	3100
		2 onder 1 kap	444	1939
		rijtjeswoning	838	2200
	gestapeld		346	1094
Totaal			**4398**	**11.666**

Gemeente Appingedam

De gemeente Appingedam kiest voor een integrale benadering van de versterkingsopgave. Aan de ene kant met het historisch centrum als speerpunt waar allereerst wordt ingezet op een cultuurhistorisch onderzoek en vervolgens enkele projecten met Rijksmonumenten en winkelpanden om gevoel en vertrouwen te krijgen in de versterkingsopgave in dit kwetsbare gebied. Aan de andere kant , voor de woonwijken, een integratie van de bestaande herstructureringsplannen met de versterkingsopgave, gekoppeld aan duurzaamheidsvoorzieningen, zorgoplossingen en herinrichting van de openbare ruimte. Het merendeel van het programma voor de komende drie jaar zijn rijtjes in twee lagen met kap die inmiddels voor de woningcorporaties zijn doorgerekend. Gestart wordt in Opwierde Zuid. Hiermee wordt een project aangeleverd waarin sprake is van zowel corporatiebezit als particulier bezit met vergelijkbare kenmerken. Deze aanpak wordt vervolgens toegepast op andere gebieden in de gemeente met dezelfde samenstelling. De eerste jaren in een verhouding 2/3 huurwoningen en 1/3 koopwoningen waarbij combinaties worden gezocht met incidentele sloop en nieuwbouw waardoor een verdere differentiatie in de woningvoorraad ontstaat en de leefbaarheid wordt versterkt. Voor de vrijstaande woningen is van belang te melden dat de gemeente ruimte wil bieden voor de mogelijkheden vanuit ‘versterken op bestelling’ of ‘heft in eigen hand’. Afhankelijk van de belangstelling zouden de eerste projecten vanaf 2016 kunnen gaan lopen.

Gemeente Appingedam	woningtype		Versterkings-/sloop programma 2016-2018	Aantal woningen per 1-1-2015
Sociale huur	eengezins	2 onder 1 kap	241	346
		rijtjeswoning	753	900
	gestapeld		211	973
Koop of part huur	eengezins	vrijstaand		1334
		2 onder 1 kap	164	750
		rijtjeswoning	618	800
	gestapeld		66	555
totaal			**2053**	**5658**

Gemeente De Marne

De gemeente De Marne heeft op basis van de huidige beschikbare gegevens en contouren geen informatie over de versterkingsopgave; het CVW kan op dit moment geen zekerheid geven over nut en noodzaak en aard van verstevigen in de buitenste contour. Een groot deel van de inwoners heeft te maken met schade zoals blijkt uit het aantal schademeldingen (ruim 27% van de gehele voorraad). Dit vraagt om een adequate behandeling van onze inwoners: hoe krijgen deze mensen weer regie over hun eigen woning en hoe is het met risico's en veiligheid gesteld op deze plek binnen de contouren?

Gezien de omgang en de prioriteit van de demografische ontwikkelingen heeft de gemeente in 2011 fors ingezet op haar woon-en leefbaarheidsbeleid. De gemeente wil, ook nu versterking en schadeherstel in de binnenste cirkels alle aandacht van haar corporatie vraagt, haar leefbaarheidsprogramma samen met de corporatie onvertraagd kunnen uitvoeren. Er wordt dan ook aandacht gevraagd voor het feit dat de corporatie in staat gesteld moet worden ook buiten het kerngebied te investeren.
De gemeente zet in op een combinatie van schadeherstel, levensloopbestendig maken, energietransitie en verbeteren en verkleinen van de woningvoorraad. Daarbij wil ze graag fungeren als voorbeeldgebied voor gebiedsprocessen en particulier initiatief in de versterkingsopgave

Gemeente De Marne	woningtype		Versterkings-/sloop programma 2016-2018	Aantal woningen per 1-1-2011
Sociale huur	eengezins	2 onder 1 kap		1180
		rijtjeswoning		
	gestapeld			70
Koop of part huur	eengezins	vrijstaand	80	1180
		2 onder 1 kap		
		rijtjeswoning		
	gestapeld			30
Totaal			**80**	**2460**

Samenvatting programma versterking woningvoorraad

De per gemeente ontwikkelde programma's en projecten voor de versterking van de woningvoorraad voor de jaren 2016, 2017 en 2018 zijn samengevat in het overzicht op de volgende pagina. Bij deze opsomming past een belangrijke relativering. De onzekerheden met betrekking tot het gepresenteerde programma nemen in de loop der tijd fors toe. In feite is op basis van de huidige inzichten alleen met enige zekerheid een uitspraak te doen over het programma voor 2016. Het programma voor 2017 en 2018 zal in toenemende mate betrekking hebben op het particuliere bezit in het bestand vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Op dit moment is niet of moeilijk in te schatten of de ambitie ten aanzien van de genoemde aantallen waar te maken is. Het cluster hecht eraan om deze onzekerheid in alle externe uitingen duidelijk te markeren. Het is niet erg

om ambitieus te zijn maar op het moment dat ambitie verward wordt met een belofte en deze niet kan worden waargemaakt is het herstel van vertrouwen ver te zoeken.

Typering versterkingsopgave	woningtype	jaar	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum	De Marne	totaal
Versterking sociale huur, 1e fase: 2015-2016	rijtjes pilot	2016	148	468	300	292		1208
	rijtjes overig	2016	48		635	217		900
	2 onder 1 kap	2016	84			68		
	gestapeld	2016	21					
Versterking sociale huur 2e fase: 2017-2018	rijtjes	2017	325	187	157	42		711
	rijtjes	2018	232	200		19		451
	2 onder 1 kap	2017			305	254		559
	2 onder 1 kap	2018	157		81	9		247
Herstructurering of sloop sociale huur, eengezins		2016						
	rijtjes	2017		12				12
	rijtjes	2018		226				226
versterking gestapelde bouw of hoogbouw, huur		2016	30					30
		2017	121			145		266
		2018	39	112	346			497
Herstructurering of sloop gestapelde bouw, huur		2016		56				56
		2017		104				104
		2018		825				825
Koopwoningen:								
herstructurering of sloop gestapelde bouw, part beztit		2016	66					
		2017		16				
		2018		330				330
sloop rijtjes part bezit		2016				43		43
versterking rijtjes , particulier bezit		2016				150		
		2018				11		
Versterking rijtjes of 2 onder 1 kap, part bezit		2016	237		56			293
		2017	263	355	528	318		1464
		2018	282	927	268	7		1484
Versterking vrijstaande woningen		2016				250		250
		2017				200	40	240
		2018		580	306	800	40	1726
totaal			2053	4398	2982	2825	80	12338

Versterking overig vastgoed

Hoewel het versterken van de woningvoorraad centraal staat in deze rapportage, verdient ook de versterking van het overige vastgoed aandacht. De volgende inventarisatie geeft een overzicht van het aantal en type panden per gemeente.

Panden niet zijnde woningen	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum
basisschool, creche, peuterspeelzaal, VO	14	33	23	12
Sociaal-kulturele voorziening, ontmoetingsruimte, wijk-buur	16	21	24	19
Horeca voorziening, cafe, hotel, pension, snackbar	16	46	18	3
Clubhuis, verenigingsgebouw	11	30	21	15
Kerkgebouw	7	23	21	25
Kantoorpand, incl gemeentehuis	46	91	64	9
Medische voorziening, Praktijkruimte arts, tandarts e.d.	10	12	21	9
Verpleeghuis, verzorgingshuis	5	4	2	2
Ziekenhuis		1		
Sporthal/Sportzaal/overige sportaccommodatie	5	21	12	9
Autobedrijf, garage, benzinestation	5	13	5	2
Agrarisch bedrijf, boerderij	9	33	20	12
Winkel	89	159	68	28
Fabriek, productiebedrijf, electriciteitscentrale		31	17	6
Bedrijfspand overig, opslag, distributie	69	156	78	34
Brandweerkazerne	1	6	2	1
NS Station	1	2	5	3
windmolen (traditioneel)		3	5	4
totaal aantal panden	**304**	**685**	**406**	**193**

Voor de versterking van schoolgebouwen en verzorgings- en verpleeghuizen lopen andere programma trajecten, daarom blijft de versterkingsopgave van deze gebouwen hier buiten beschouwing. Alle overige gebouwen, zoals winkels, kantoren, overige bedrijfsgebouwen, sport- en verenigingsgebouwen en dergelijke vragen om maatwerk. Per geval moet worden bekeken wat de bouwkundige staat is en welke maatregelen moeten worden getroffen om het betreffende gebouw te versterken, dan wel te slopen en nieuw te bouwen. Ook hier moet een koppeling worden gelegd met de opgaven op het gebied van leefbaarheid en bevolkingskrimp. De eerste projecten kunnen in 2016 worden voorbereid en uitgevoerd.

Overige onderwerpen en prioriteiten

Naast de inbreng die specifiek is voor het cluster zijn er de afgelopen weken diverse onderwerpen gepasseerd die eveneens zeer relevant worden geacht maar waarbij de verwachting is dat deze centraal en voor alle betrokken gemeenten van inhoud, aanpak of nader onderzoek worden voorzien. Deze hebben niet alleen betrekking op het versterken gericht op een veiliger Groningen maar zien ook op het kansrijk maken van het gebied. In het onderstaande worden ze zekerheidshalve genoemd:

Systeemflexibilisering en juridische belemmeringen (bestemmingsplannen, welstand, vergunningen)

Vanuit het cluster wordt de noodzaak gezien om alle bestaande van toepassing zijnde regelingen en voorschriften tegen het licht te houden. Verwacht wordt dat het nodig is aanpassingen door te voeren die de flexibiliteit verhogen, waar mogelijk procedures verkorten, onnodige belemmerin-

gen oplossen waarbij voldoende waarborgen in de zin van rechtszekerheid en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit resteren.

Cultuurhistorische verkenning, waardestelling en bescherming

Om de opgave te kunnen klaren is het noodzakelijk dat de informatie rond erfgoed snel inzichtelijk wordt en beschikbaar komt. Daarbij wordt het als noodzakelijk gezien processen rond erfgoed te versnellen en procedures te flexibiliseren, met behoud van kwaliteit en voldoende draagvlak. Samengevat zou de inzet gericht moeten zijn op het:

- Opstellen cultuurhistorische verkenning met waardenkaart (in GIS) als ruimtelijk strategische onderlegger voor alle ruimtelijk beleidsmatige regelingen / instrumenten / beslissingen en de uitvoeringsprocedures.
- Waardenstelling op objectniveau waarbij goed zicht ontstaat op de bestaande conditite van het pand.
- Integraal en multidisciplinair adviseren in de vroegste fase van planontwikkeling
- Ontzorgen van eigenaren / bewoners: begeleiden in plaats van toetsen.

Agrarische bedrijfsbebouwing en bijzondere aandacht bij het vrijkomen hiervan

Een groot deel van het cluster betreft landelijk gebied. Er zal specifieke aandacht moeten zijn voor het versterken van agrarische bedrijfsbouwing met behoud en versterking van de gebruiksmogelijkheden voor de agrarische ondernemers alsook het behoud van dit deel van ons cultuurhistorisch erfgoed. Dit laatste geldt ook voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing waarbij het zonder al teveel beleidsmatige beperkingen mogelijk moet zijn deze van een nieuwe invulling en bestemming te voorzien. Behalve dat hier een ruimtelijk vraagstuk is op te lossen, betekenen ruimere bestemmingsmogelijkheden ook dat de randvoorwaarden voor (kleinschalige) economische ontwikkelingen vergroot worden (zie Economie en Arbeidsmarkt)

Nulmeting en maatregelen ten aanzien van kunstwerken, waterkeringen, leidingen en infrastructuur

Vanuit het cluster wordt verwacht dat alle noodzakelijke versterkingsmaatregelen ten aanzien van deze specifieke vormen van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en voorzieningen in beeld worden gebracht en worden toegepast.

Economie en arbeidsmarkt

Werkgelegenheid en economische groei zijn voorwaardelijk voor de toekomst van het gebied. Vanuit het perspectief van een kansrijk Groningen dienen deze onderwerpen alle aandacht te krijgen. Vanuit de Economic Board is er aandacht voor de economische ontwikkeling in het gebied als geheel. Dit juichen wij toe. Het gebied kent echter ook een economisch perspectief op een heel ander schaalniveau: kleinschalige en (veelal) krimpresistentie ondernemerschap oftewel Cottage Industries. Het laatste decennium is deze groep ondernemers zeer sterk gegroeid en kennen onze dorpen (met name de kleinere) aantrekkingskracht op deze groep. Het gaat hier veelal om ondernemers in de ICT en creatieve hoek. Hoewel kleinschalig is deze groep economisch juist zeer interessant. Immers waar in de oude sectoren een nominale investering een bepaald effect op de werkgelegenheid kent, is deze in de Cottage Industries ondernemingen een fractie groter. Ook moet niet onderschat worden welk effect deze ondernemers vaak hebben op hun directe omgeving

doordat zij hun netwerk, kennis en kunde inzetten om hun directe leefomgeving positief te beïnvloeden.

Energiestransitie en duurzaamheid
Voor de toekomst ziet het cluster het perspectief van een regio die sterk verduurzaamd is, gebruik maakt van alternatieve energiebronnen en niet langer afhankelijk is van aardgas. Hiermee wil de regio voorop lopen op nationaal niveau en daarmee koploper worden op wetenschappelijk en economisch gebied (werkgelegenheid).

Wanneer we rond 2025 terugkijken op de periode die we nu in gaan en op de resultaten van het versterkingsprogramma, dan zien we een duurzame regio waar voor het wonen alleen nog maar hernieuwbare energie gebruikt wordt. Die ambitie willen de gemeenten en corporaties uitdragen en vooral ook borgen in het versterkingsprogramma. Om dit te kunnen realiseren zijn op het vlak van woningen slimme pakketten voor nul op de meter of hernieuwbare energie nodig, inclusief onderhoud en financiering. Daarnaast is het van belang dat inwoners dit thema in hun buurten, dorpen en kernen ook zelf verbinden met hun dorpsvisies. Het kan zijn dat er her en der een zonneweide of een zonpark op een bedrijfshal nodig is om voor voldoende energie te zorgen. Eerste studies vinden dit najaar plaats in het kader van het Projectatelier Groningen van de IABR (Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam) onder de titel The Next Economy. MEDAL en de hele regio kan de proeftuin zijn voor de transitie naar duurzame energie!

Gevolgen van bodemdaling in combinatie met aardbevingen
De effecten van bodemdaling in combinatie met aardbevingen blijft tot dit moment buiten beeld van de opgave. Dit terwijl er wel in toenemende mate aanwijzingen zijn dat er onderlinge samenhang is die voor specifieke schade en problemen zorgt. Vanuit het cluster wordt aangedrongen op onderzoek en een gecombineerde aanpak.

3.1 Hoe gaan we het doen?

Vanaf bladzijde 11 van deze notitie is een uitgebreide beschrijving gegeven van de contouren van de procesaanpak zoals daar vanuit het cluster naar wordt gekeken. Kern van de zaak is dat de versterkingsopgave zoveel als mogelijk wordt gekoppeld met andere doelstellingen op gebied van leefbaarheid, onderwijs, zorg, erfgoed, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en economie. Dit alles in een gebiedsproces waarin de mensen (individueel en collectief als gemeenschap) centraal staan en aandacht is voor de sociale versterking vanuit zowel de individuele situatie als vanuit het perspectief voor het gebied. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bestaande middelen, instrumenten en beproefde strategieën en zullen nieuwe worden bedacht en ontwikkeld als dat nodig blijkt.

Specifiek voor het cluster is van belang te benadrukken dat er geen tijd zal zijn om het gebiedsgericht werken op basis van een beperkt aantal voorbeeldgebieden te ontwikkelen en toe te passen. Uitgangspunt is dat in alle dorpen en gebieden in het kerngebied en op die plaatsen waar in 2016 daadwerkelijk een start wordt gemaakt met versterken eveneens en op hetzelfde moment een start wordt gemaakt met de gebiedsgerichte aanpak.

Op basis van de huidige ervaringen van gemeenten en CVW wordt gerekend met een inzet 3 fte per 100 te versterken woningen. Dit betekent voor het cluster MEDAL een inzet van 90 fte per jaar uitgaande van de huidige inschatting van de versterkingsopgave. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met organisatie- en proceskosten. Per te starten gebiedsproces wordt gerekend op € 50.000,-- per jaar gedurende de looptijd. Gelet op de intensiteit in de eerste jaren wordt rekening gehouden met een bedrag van € 1.500.000 per jaar.

3.2 Wat hebben we nodig?

Derde praktische pijler is een goed overzicht van wat er nodig is om de opgave op een goede manier in beweging te krijgen. Hierbij gaat het om kennis, capaciteit, middelen, regelingen, besluiten en informatie. Op basis van het beeld dat op dit moment van de opgave bestaat is vanuit het cluster zoveel als mogelijk inzicht geboden in de noodzakelijke voorwaarden om tot uitvoering te kunnen komen.

Een van de eerste behoeftes is het verkrijgen van duidelijkheid over de uitgangspunten. Dit heeft allereerst betrekking op de gegevens die nodig zijn om de risico's inzichtelijk te kunnen maken zoals de nieuwe PGA-kaart, de nieuwe NPR en beter en meer inzicht in de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Daarnaast is ook duidelijkheid gewenst over het systeem aan beschikbare regelingen (opkoop/uitkoop, meerkosten nieuwbouw, waardedaling, waardevermeerdering/verduurzaming, achterstallig onderhoud, vastgoedbedrijf e.d.). Duidelijkheid op deze vlakken vormt de basis voor de opgave en het kader voor de speelruimte.

Duidelijkheid is ook gewenst wat betreft een aantal onderwerpen waarop vanuit het cluster een onderzoeksvraag is geformuleerd. Het betreft in ieder geval de volgende onderwerpen:

- Meer gedetailleerd inzicht veiligheidsrisico's van hoogbouw, meerlaagse bouw en van verschillende variaties vrijstaande woningen en overige unieke bebouwing.
- Inzicht in de veiligheidsrisico's van risicovolle bedrijven.
- Effecten van bodemdaling en –zetting in combinatie met aardbevingen.
- Impact van bevingen op bodemvervuiling, grondwaterstromen en stortplaatsen.
- Onderzoek naar grote aantallen schademeldingen voorzover deze niet direct te verklaren zijn vanuit de ligging binnen de PGA-contouren.
- Onderzoek naar veiligheidsrisico's ten aanzien van (ondergrondse) infrastructuur, kunstwerken en waterkeringen.

Verder is nodig dat de bij de gemeenten, corporaties en CVW aanwezige kennis, capaciteit en middelen op het niveau worden gebracht dat noodzakelijk is voor de opgave. Het gaat hierbij met name om menskracht en middelen die nodig zijn voor het geschetste gebiedsproces met gebiedsteams in de te verwachten omvang en met de te verwachten intensiteit en looptijd. Een inschatting van de omvang van deze vraag is op dit moment alleen op basis van aannames te geven (er circuleren voorbeelden gebaseerd op 10 % van de kosten voor de versterking of 3 fte per 100 te versterken woningen). Dit betekent zoals hiervoor ook al is becijferd voor het cluster MEDAL een inzet van 90 fte per jaar uitgaande van de huidige inschatting van de versterkingsopgave.

Naast de menskracht zullen middelen nodig zijn om de bestaande plannen en visies aan te passen op de nieuwe realiteit, gebiedsprocessen vorm te geven en middelen die gebruikt kunnen worden om initiatieven op het gebied van de sociale versterking te bekostigen (sociaal versterkingsfonds). Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met organisatie- en proceskosten. Per te starten gebiedsproces wordt gerekend op € 50.000,-- per jaar gedurende de looptijd. Gelet op de intensiteit in de eerste jaren wordt rekening gehouden met een bedrag van € 1.500.000 per jaar.
Vanuit het cluster is de sterke wens om in onderling overleg met de NCG tot een gewogen en gedragen inschatting van capaciteit en middelen te komen.

Specifiek voor de middelen die beschikbaar zijn voor de versterking zelf geldt nog het volgende. Vanuit het cluster wordt aangedrongen op de mogelijkheid om deze flexibel in te zetten als de situatie daarom vraagt. Bijvoorbeeld; als een pand wordt gesloopt en dus niet versterkt hoeft te worden moet het mogelijk zijn de sloop en daarmee verdunning in de voorraad uit de beschikbare versterkingsmiddelen te bekostigen.

Tot slot is behoefte aan een communicatieplan waarin duidelijk wordt gemaakt wie, op welk moment en waarover communiceert.