

**Datum**

12 februari 2018

**Kenmerk**

BBPZ/MNor/RBos/18-021

vereniging van  
woningcorporaties**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Vaste Commissie voor Economische Zaken en Klimaat

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

**Onderwerp**

Versterking in Groningen: gebiedsgerichte aanpak  
corporaties en bewoners

088 233 37 00  
aedes@aedes.nl  
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte heer/mevrouw,

Op donderdag 15 februari heeft uw commissie een Algemeen Overleg Mijnbouw met op de agenda het meerjarenprogramma van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Dat besteedt veel aandacht aan de versterkingsaanpak in het aardbevingsgebied. Volgens Aedes, de samenwerkende corporaties in Groningen (C14, met circa 64.000 woningen) en de Woonbond kan het echter beter, slimmer en goedkoper. De versterking zoals die nu is vormgegeven leidt tot torenhoge, onnodige kosten, zonder kwaliteitsimpuls voor woningen, bewoners en omgeving. Daarom moeten we kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak die rekening houdt met de ontwikkelingen en opgaven in het gebied (krimp, vergrijzing, economische ontwikkeling, verduurzaming, leefbaarheid). Graag lichten wij toe wat wij hiermee bedoelen.

**Aanpak versterking ineffectief**

Het meerjarenprogramma biedt ons inziens niet de garanties voor een proces waarmee Groningen met draagvlak van haar inwoners niet alleen weer veilig, maar ook kansrijk wordt. De versterking zoals die nu voorzien wordt is ineffectief en duur en heeft geen relatie met andere opgaven. Wat heeft het voor zin om voor 200.000 euro woningen met energielabel G te versterken die nu leeg staan? Of waarin ouderen wonen die de trap van hun niet-aangepaste eengezinswoning niet meer op kunnen? Huizen die zover van voorzieningen staan dat voor bewoners vereenzaming dreigt.

**1. Gebiedsgerichte aanpak met oog voor krimp**

Het uitgangspunt bij de versterking lijkt nu te zijn: waar is de NAM verantwoordelijk voor? Woonbond, Aedes en C14 vinden echter dat het uitgangspunt de toekomst van de regio en haar inwoners moet zijn. Wat is nodig om het gebied veilig en toekomstbestendig te maken? De vraag of een woning wel of niet versterkt moet worden hangt daar van af. Die afwegingen vragen om actieve betrokkenheid van de lokale spelers: van huurders, van verhuurders, van corporaties. Dat betekent dat je soms beter kunt slopen om ter plekke of elders te herbouwen. Bijvoorbeeld om te verdichten in kernen om daar de leefbaarheid op peil te houden. Aan dorpsranden kunnen dan woningen gesloopt worden zonder daarbij het dorpskarakter verloren te laten gaan.

Als corporaties meer regie krijgen binnen de versterkingsopgave is een dergelijke aanpak mogelijk, uiteraard altijd in overleg met huurders, gemeente en bewoners. De Groningse corporaties willen investeren in de toekomst, in plaats van louter het oplappen van oude (door aardbevingen beschadigde en soms onveilige) woningen. En dat kan: het behoort al sinds jaar en dag tot de kerntaak van corporaties om woningen te bouwen, slopen en vernieuwen met oog voor bewoners, gebied en leefbaarheid. Ook huurders zien dat er onnodig geld vernietigd wordt dat beter kan worden ingezet op basis van een woon- en leefbaarheidsplan van en voor bewoners, gemeenten, corporaties en zorgpartijen.

Overigens stelt het Kabinet in het regeerakkoord ook dat ze uit wil gaan van een gebiedsgerichte benadering. Op basis van de aansprakelijkheid van de NAM timmert de NCG het versterkingskader nu echter (financieel) dicht. Als corporaties op een alternatieve manier willen versterken, dan moet dat voor eigen risico. Dat spant het paard achter de wagen.

*Op de korte termijn heeft veiligheid uiteraard prioriteit, maar de langere termijn vraagt om een integrale gebiedsaanpak. We vragen u het Kabinet hieraan vast te houden en er daadwerkelijk de mogelijkheid voor te scheppen.*

## **2. Geen kapitaalvernietiging: maak sloop-nieuwbouw mogelijk**

Het Centrum Veilig Wonen (CVW) drong tot nu toe steeds aan op versterking van de aangewezen woningen. Maar versterking ligt dus niet altijd voor de hand en betekent soms regelrecht kapitaalvernietiging. Versterking betekent soms een investering van 200.000 tot 300.000 euro per woning, alleen voor de buitenkant. Met het oog op verduurzaming is sloop-nieuwbouw vaak een goedkopere oplossing. Een nieuwe woning kan veel goedkoper worden gebouwd. Die woning is dan toekomstbestendig, nieuw van binnen en buiten, gasloos, energieneutraal en aardbevingsbestendig.

*Geef huurders en corporaties de vrijheid en regie om tot juiste oplossingen te komen voor huizen, bewoners en gemeenschappen. Ook sloop-nieuwbouw moet mogelijk zijn.*

## **3. Afspraken over regie, NAM blijft aansprakelijk**

Nu is iedereen overgeleverd aan het CVW. Onze inzet is dat woningcorporaties en huurdersorganisaties in het aardbevingsgebied met gemeenten plannen en afspraken maken over de inrichting van het proces van nieuwbouw, verduurzaming en versterking. Dat geeft bewoners meer zekerheid over wat er gaat gebeuren. Als het CVW een versterkingsadvies heeft afgegeven, dan zou het opdrachtgeverschap over moeten gaan naar de woningcorporatie, zonder de aansprakelijkheid voor dat advies over te nemen. Op basis van de afspraken kan dan gekozen worden voor verduurzaming, verdunning, verdichting of sloop/nieuwbouw. Daarbij komt niet het hele risico bij de corporatie te liggen: de NAM is en blijft aansprakelijk, ook als er meerkosten zijn. Idealiter faciliteert de NCG lokale partijen bij het vervullen van de eigen rol. De Groningse corporaties (C14) moeten daarom een eigenstandige gesprekspartner voor de NCG zijn.

*We vragen u te zorgen voor een transparante regeling gebaseerd op heldere uitgangspunten over het (al dan niet vervroegd) afbreken van exploitatie van woningen en bijkomende kosten van versterking en nieuwbouw.*

## **4. Stabiliteit: duidelijkheid en toezicht**

De praktijkrichtlijn (NPR) kan elk half jaar worden bijgesteld en is afhankelijk van schuivende contourenkaarten. De huidige constellatie leidt tot, al dan niet bewuste, vertraging van het proces.

Een gebiedsaanpak en voorraadstrategie hebben echter lange termijnzekerheid nodig, anders ontstaan afwachtendheid bij (aansprakelijke) partijen en wisselende prioriteiten. Regie is gediend bij duidelijkheid over verantwoordelijkheden, termijnen en voorschriften.

*Het is ons inziens nodig dat de NPR stabiel wordt, bijvoorbeeld door haar een plek te geven in het Bouwbesluit. Dat betekent stabiliteit voor in ieder geval 5 jaar en toezicht en handhaving.*

### **Tenslotte**

We hopen u duidelijk te hebben gemaakt dat het huidige afsprakenkader niet alleen onvoldoende is om tempo te maken, maar ook niet de juiste basis biedt om de juiste keuzes te maken in het belang van het woongenot van bewoners. We hopen dat de Kamer ons ondersteunt om ruimte te maken voor een Gronings 'deltaplan' voor vernieuwing, verduurzaming en versterking.

Mocht u vragen hebben of meer informatie willen over de inhoud van deze brief, neemt u dan gerust contact op met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of 06-51926072.

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties  
Woonbond

Marnix Norder  
voorzitter Aedes

Ronald Paping  
directeur Woonbond