

Bijlage: het project Ommelanderstraat-Blinkerdlaan.

Het project Ommelanderstraat-Blinkerdlaan omvat 99 woningen (65 particulier en 34 corporatie) die zijn opgenomen in de (versterkings)batch 1588. De versterkingsadviezen van al deze woningen komen uit op sloop en nieuwbouw. Op 1 maart 2019 hebben de betrokken gemeenten en de ministeries van EZ en BZK een convenant gesloten om deze batch uit te voeren.

Batch 1588

De aanpak van de batch 1588 is anders dan voorgaande batches. De regie voor het gehele sloop- en nieuwbouwproject wordt namelijk bij de woningeigenaren neergelegd. Dat betekent dat de woningeigenaren verantwoordelijk zijn voor het doen slopen van de bestaande woning, het bouwen van de nieuwe woning (inclusief de benodigde onderzoeken), het afwerken en inrichten van de woning en de tuin, en dat zij ook zelf de tijdelijke huisvesting (inclusief verhuizingen en opslag) moeten organiseren. Ook is er in de budgetbepaling vanuit gegaan dat de woningeigenaren deskundigen inhuren om hen te begeleiden in dit proces.

Op basis van het volume en het afwerkings- en inrichtingsniveau van de bestaande woning is voor elke woning bepaald welk budget de woningeigenaar daarvoor beschikbaar krijgt. De gemeente is verantwoordelijk voor het verdelen van deze vastgestelde budgetten en het inrichten van het openbare gebied. De gemeenteraad heeft daarvoor een subsidieregeling vastgesteld die namens de gemeente wordt uitgevoerd door SNN.

Aanpak project en communicatie met woningeigenaren

Op basis van de geluiden uit de eerste twee bewonersbijeenkomsten voor de particuliere woningeigenaren is door ons besloten de woningeigenaren meer hulp te bieden, maar altijd vanuit het uitgangspunt dat de verantwoordelijkheid bij de woningeigenaren blijft. Naast de aangestelde projectmanager hebben wij een bouwkundig projectmanager aangesteld om de woningeigenaren te kunnen adviseren in het proces, heeft NCG heeft drie bewonersbegeleiders actief bij het project betrokken gehouden. En wij hebben een budgetcoach aangeboden die kan adviseren bij de financiële opzet en administratie van het project maar ook bijvoorbeeld kan helpen bij vragen over hypotheek en verzekeringen. Deze betrokken medewerkers kunnen te allen tijde worden benaderd. Daarnaast hebben zij woningeigenaren al dan niet samen met hun burens regelmatig uitgenodigd voor een gesprek over de voortgang. Naast de personeel inzet hebben wij hulp geboden in de vorm van het uitvoeren van verschillende onderzoeken (archeologie, bodem en Flora&Fauna) en hebben wij bewoners beloofd een voorstel te doen om de tijdelijke huisvesting voor hen te organiseren.

In januari 2020 is de laatste fysieke bijeenkomst voor de particuliere eigenaren geweest. Wij hebben uitleg gegeven over de stappen in het hele bouwproces en hebben aangekondigd dat het project in fases zal worden gerealiseerd, dat de bewoners overlast zullen ondervinden van de werkzaamheden en dat de woningeigenaren het nog heel druk krijgen met plannen maken, onderlinge overleggen en het contracteren van een aannemer. Complicerende factor daarbij is dat het allemaal rijwoningen zijn en dat er dus overeenstemming moet zijn tussen de woningeigenaren van een blok maar dat het plan ook nog eens moet passen binnen de kaders van de gemeente. De bouwkundig projectmanager heeft aangegeven dat de woningeigenaren

voor wat betreft de voortgang van het project niet alleen moet kijken naar de gemeente, maar dat zij zelf hard aan het werk moeten om hun project uitgevoerd te krijgen. Vanwege de vele overleggen die nog gevoerd zullen worden zal de nodige koffie nodig zijn. Dit was de reden om elke bewoner van de buurt een koffiemok aan te bieden met een beeltenis van de buurt. In aanvulling daarop is gesteld dat wij ons inzetten om samen met de bewoners eraan te werken in 2021 te starten met de sloop van de eerste woningen. Dit zou dan betekenen dat de kerst van 2020 de laatste kerst in de huidige woning kan zijn. We zouden de mok dan ook kunnen gebruiken om, met elkaar als buurt, rond deze kerst glühwein te drinken.

Kort daarna brak de coronapandemie uit en vanaf dat moment is vooral gecommuniceerd met nieuwsbrieven, e-mail en telefonisch contact. Zo mogelijk en zo nodig hebben we met verschillende bewoners(groepen) nog fysiek kunnen afspreken zodat de woningeigenaren die vastliepen verder geholpen kunnen worden. De glühwein hebben we (met kerstkransjes) als kerstpakket aangeboden aan de bewoners.

Budgetten voor woningeigenaren

Eén blok woningen is gelijk begonnen met het maken van plannen en zij hebben een uitvraag gesteld aan vier aannemers. Nu het toch nieuwbouw is hebben deze eigenaren ook hun extra wensen verwoord in de uitvraag. Zo hebben de woningen van het betreffende blok twee bouwlagen en is de uitvraag gesteld om onder de kap nog een derde laag toe te voegen en de woning iets langer te maken. Vanuit het oogpunt van welstand hebben wij daarmee ingestemd, maar we hebben wel duidelijk gemaakt dat zij alleen budget krijgen voor het bouwen van een woning met een vergelijkbare omvang. Dus groter bouwen is toegestaan, maar dan moeten woningeigenaren dat zelf bekostigen. Uit de prijsopgaven die aannemers het bewuste blok daarop stuurden bleek dat de bouwkosten dermate hoog waren dat wij een tekort voorzagen voor het bouwen van vergelijkbare nieuwbouwwoningen. Met de twee andere betrokken gemeenten is vervolgens besloten in totaal ongeveer uit de risicovoorziening van de batch 1588 een bedrag van 2,5 euro miljoen extra toe te kennen voor het project Ommelanderstraat en Blinkerdlaan. Het verdelen van deze budgetten is een hele lastige puzzel gebleken, maar in februari 2021 is aan alle eigenaren extra budget toegekend.

In 2020 bleek tevens dat het ministerie van BZK de batch 1588 had uitgesloten voor de regeling “subsidie Verduurzaming Groningen”. Dit is een regeling voor verduurzaming van woningen die versterkt moeten worden tot een maximum bedrag van 7.000 euro. Het ministerie deed dat omdat nieuwbouw automatisch betekent dat de woning duurzaam is (goed geïsoleerd en gasloos). Omdat deze subsidie eerder wel is toegezegd aan de bewoners van de buurt zijn de betrokken gemeenten daarover het gesprek aangegaan met het ministerie. Uiteindelijk is besloten dit geld alsnog toe te zeggen aan de particuliere woningen van de batch 1588.

Per 1 januari 2021 zijn nieuwe regels van het Bouwbesluit in werking getreden met tot gevolg dat de eisen voor verduurzaming strenger zijn geworden. Nieuwbouw moet vanaf dat moment voldoen aan de BENG-vereiste (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wat een bouwkostenstijging tot gevolg heeft. De betrokken gemeenten hebben vervolgens extern advies gevraagd wat deze financiële gevolgen zijn. De kosten voor de BENG vereiste verschilt ook nog eens per woningtype en naar gelang de grootte van de woning. Met het ministerie is medio dit jaar afgesproken dat hiervoor extra geld beschikbaar wordt gesteld. Elke woningeigenaar heeft daar in augustus persoonlijk bericht van gehad.

In dat persoonlijk bericht is ook aangegeven dat de bouwkosten worden geïndexeerd. Met het ministerie van BZK is afgesproken dat daarvoor de BDB index (een veelvuldig gehanteerde indexeringswijze van bouwkosten) wordt gehanteerd en dat er eenmaal per kwartaal wordt geïndexeerd. Het indexeringspercentage is afhankelijk gemaakt van het moment waarop de aannemingsovereenkomst door de woningeigenaar wordt getekend. Dat is immers het moment dat de bouwprijs voor de woning vast staat.

Voor de woningeigenaren is de hoogte van het budget een zorgpunt geweest. Wij hebben hen telkens aangegeven dat zij vooral door moesten gaan met hun project: “als u onvoldoende budget heeft voor het laten bouwen van een vergelijkbare nieuwbouwwoning dan lossen we dat voor u op”.

Huidige stand van zaken bouwprojecten

Het blok woningen dat voortvarend is gestart met het project heeft afgelopen juli de aannemingsovereenkomst gesloten met aannemer VDM. Zij gaan rond november naar de tijdelijke huisvesting.

Voor de resterende 60 woningen sluiten eigenaren een overeenkomst met Plegt-Vos. Het laatste bericht is dat er plusminus 50 woningeigenaren akkoord zijn met de prijs en het plan. Met de nog resterende woningeigenaren worden nog gesprekken gevoerd met Plegt-Vos en/of onze bouwkundig projectmanager.

Met de twee aannemers, de twee corporaties in de buurt, NCG en de nutsbedrijven zijn wij in overleg over uitvoering en planning van de inrichting van het openbare gebied. Naast een nieuwe bovengrondse inrichting door de gemeente zullen de nutsbedrijven de gasleidingen weghalen, nieuwe elektriciteitskabels leggen en trafo's toevoegen. De gemeente voegt hemelwaterriolering toe. Dit vereist een goede afstemming tussen het afsluiten van de nutsvoorzieningen per blok, het bouwen en het vervolgens weer op tijd aansluiten van de nutsvoorzieningen.

Tijdelijke huisvesting

In 2019 zijn door NCG aan de Boersterweg in Ten Boer 30 wisselwoningen gebouwd die tot nu toe alleen zijn gebruikt door de woningeigenaren van het project Fazanthof. NCG had het voornemen om de tweede door de gemeente (destijds Ten Boer) aangewezen locatie aan de Verlaatweg ook nog in te vullen met wisselwoningen. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid hebben wij ons eerst gericht op bestaande locaties in het dorp. Eén daarvan, te weten een kavel voor 12 woningen in het plan Dijkshorn hebben wij verkocht aan een aannemer/ontwikkelaar en deze wordt inmiddels bebouwd en zal de eerste jaren door NCG worden gehuurd voor tijdelijke huisvesting. Het afgelopen jaar heeft NCG geconstateerd dat de behoefte aan nog meer wisselwoningen in Ten Boer niet meer aanwezig is. De reden is dat er veel minder woningen in het dorp versterkt hoeven te worden vanwege de gewijzigde NPR9998-richtlijn (Nederlandse Praktijkrichtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen) en het besluit om binnen enkele jaren te stoppen met de gaswinning. NCG gaat er nu van uit dat de behoefte aan tijdelijke huisvesting met de bestaande voorraad wisselwoningen kan worden opgelost.

De verantwoordelijkheid voor de tijdelijke huisvesting ligt volgens de afspraken in het convenant batch 1588 bij de woningeigenaren. Zoals aangegeven hebben wij de woningeigenaren aangegeven dat voor hen te willen organiseren en met een voorstel te komen en is er begin 2020 aangekondigd dat de bouw van de nieuwbouwwoningen gefaseerd plaats zal vinden. De woningeigenaren hebben in hun budget een bedrag van 16.800 euro beschikbaar voor tijdelijke huisvesting. Wij hebben aangegeven dat zij dat hele bedrag moeten betalen in het geval zij ingaan op een voorstel van de gemeente; dit is dus niet afhankelijk gesteld van het aantal maanden dat gebruik wordt gemaakt van de tijdelijke huisvesting.

Wij hebben verschillende alternatieven overwogen voor het tijdelijk huisvesten van de bewoners van het project. Huisvesting buiten het dorp is voor het merendeel niet bespreekbaar. Het zelf bouwen van wisselwoningen was financieel alleen haalbaar als het project in zoveel fases zou worden opgeknipt dat het slopen en bouwen als geheel meer dan vijf jaar zou gaan duren, wat niet acceptabel was. Omdat dit onderwerp ook speelde bij de andere twee betrokken gemeenten hebben we NCG het verzoek gedaan wisselwoningen beschikbaar te stellen. Aangezien NCG in principe niet betrokken is bij dit project kon NCG dat niet toezeggen zonder toestemming van het ministerie van BZK. Het knelpunt betrof twee punten namelijk de dekking van de extra kosten voor de wisselwoningen en de beschikbaarheid van wisselwoningen.

1. De kosten van wisselwoningen van NCG zijn hoger dan het voor de woningeigenaren beschikbare budget. NCG, het ministerie van BZK en de drie gemeenten hebben medio dit jaar de dekking voor deze meerkosten gevonden;
2. NCG heeft aangegeven dat het mogelijk is om met gebruikmaking van de bestaande voorraad wisselwoningen ook het project Ommelandersstraat en Blinkerdlaan tijdelijke huisvesting te kunnen bieden. Zodra de bewoners van de Fazanthof weer naar hun eigen woning teruggaan kan NCG 35 tot 37 woningen beschikbaar stellen.

Anders dan bij het project De Fazanthof verhuizen de bewoners pas op het moment dat de woningen worden afgesloten van de nutsvoorzieningen en worden gesloopt. Dat betekent minder kosten maar ook dat de bewoners zo lang mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.

In de nieuwsbrief van juli dit jaar hebben wij onder andere ook melding gemaakt van de beschikbaarheid van de wisselwoningen: *“NCG heeft voor ons project 35 wisselwoningen beschikbaar. Een aantal bewoners gaat de tijdelijke huisvesting zelf regelen en zoals het er nu uit ziet hebben we in totaal ongeveer 55 wisselwoningen van NCG nodig. Dit betekent dat het project van 60 woningen van Plegt-Vos gefaseerd moet worden. De komende tijd gaan Plegt-Vos, nutsbedrijven en de gemeente dat verder uitwerken.”* Ook Plegt-Vos heeft haar klanten via de online communicatieomgeving (mijn.plegtvos) daarover geïnformeerd.

Komende periode

De komende periode zetten we ons indat alle woningeigenaren de aannemingsovereenkomst kunnen tekenen. Daarna zal Plegt-Vos het formele proces in werking zetten zoals het natuurvrij maken van de woningen en de aanvraag Omgevingsvergunning. Het eerste blok woningen wordt in november gesloopt en Plegt-Vos zal daar begin volgend jaar mee starten.

Naast het bouwproces zijn we het afgelopen jaar ook gestart met het participatieproces omtrent de inrichting van het openbare gebied van de buurt. Het is de bedoeling om eind september een inlopmoment te organiseren voor de buurt om de schetsen te delen en er met de buurt over de praten.