



Aan Ministerie van Economische Zaken

memo

Stagnatie sloop/nieuwbouw van 162 vliesgevelwoningen, Appingedam Opwierde Zuid (Cluster I).

Nationaal Coördinator
Groningen

Behandeld door

5.1.2e

Besluitvorming inzake

NCG doet het dringende verzoek aan het ministerie van Economische zaken (EZK) om de belemmeringen om dit P50 project direct in uitvoering te nemen weg te nemen door:

- Per direct de financiële garanties van € 13.8 miljoen af te laten geven door NCG, voorlopig te dekken vanuit de eenmalige bijdrage van 10 miljoen van NAM voor 2018 en de middelen voor versterken en verduurzamen in afwachting van definitieve afspraken tussen NAM en EZK waar de definitieve dekking moet worden geregeld.
- Per direct NAM opdracht te geven aan CVW om de uitvoering ter hand nemen.

Datum
1/11/2018

Kenmerk
NCG /

Kopie aan

Bijlage(n)

Aanleiding

Dit omvangrijke project in Opwierde Zuid (Cluster I) kent al een te lange geschiedenis. In juni 2016 is gestart met inspecties en engineering. In oktober 2017 is besloten om 30 pilot-woningen middels de hoeksteunen te versterken. Vervolgens is eind 2017 besloten om de woningen niet meer te versterken maar te kiezen voor sloop en nieuwbouw. De complexiteit van de uitwerking van de versterkingsmaatregel en daardoor ontbreken van draagvlak bij de overige eigenaren was hiervan de reden. Het traject met bewoners om uitwerking te geven aan een sloop/nieuwbouwplan is in de maanden erna ingezet. Door uitblijven van het besluit over financiële garantstelling en keuze voor wie het project ter hand neemt kan geen uitvoering gegeven worden aan het project.

Meest risicovolle panden

De 162 vliesgevelwoningen staan op de lijst uit het Mijnraadadvies als meest risicovol (P50). De woningen maken tevens deel uit van de eerste batch 1467. In verband met de veiligheidsrisico's heeft realisatie van dit project hoge prioriteit. Vanuit het ministerie is herhaaldelijk aangedrongen op het starten van het veilig maken van deze woningen uit de batch 1467.

Onrust

Vanaf 2016 leeft onder eigenaren/bewoners van de vliesgevelwoningen veel onzekerheid door het ontbreken van perspectief. Meerdere malen is het uitblijven van voortgang geagendeerd aan de bestuurlijke tafels. Besluitvorming hierover is

tot nu toe uitgebleven. Onlangs is het ontbreken van perspectief door eigenaren/bewoners, en wat daarvan het effect op hun is, wederom besproken met de Ombudsman. Uitblijven van inmiddels jarenlang perspectief leidt tot maatschappelijke ontwrichting in Appingedam. De gemeente heeft aangegeven dat hun positie ten opzichte van dit project onhoudbaar en niet langer te kunnen uitleggen.

Kenmerk
NCG /

Informatiebijeenkomst

De gemeente heeft NCG gevraagd om nog voor het weekend harde garanties te geven dat het project doorgang kan vinden. Maandag worden eigenaren/bewoners uitgenodigd voor een informatieavond in november over het wijkvernieuwingplan (herstructureringsplan) Opwierde Zuid (Cluster I). De reactie van NCG is bepalend voor de boodschap die daarbij wordt afgegeven.

Voor deze avond zijn alle eigenaren/bewoners van de vliesgevelwoningen uitgenodigd. Naar verwachting komen hier 700 bewoners uit Opwierde Zuid op af die duidelijkheid zullen gaan eisen. Op die avond zal dan ook door gemeente en NCG perspectief geboden moeten worden na jaren van onzekerheid.

Businesscase

De dekking van het benodigde budget is opgebouwd uit 3 budgetten;

- budget Regiofonds (herstructureringsfonds),
- duurzaamheid-subsidie(s) BZK en EZK,
- (resterende) versterkingsbudget NAM.

1. Regiofonds

De extra beschikbaar gestelde middelen (€ 25 milj.) komen uit het herstructureringsfonds, Regiofonds) voor de ontwikkeling van Groningen, waar het Kabinet in het regeerakkoord middelen voor heeft gereserveerd.

2. Subsidie

De ministeries van BZK en EZ hebben een bedrag voor aardgasvrij bouwen en verduurzaming van € 25.000- per woning toegezegd aan de gemeente. Dit geldt voor alle 398 woningen in de wijk Opwierde Zuid (Cluster I).

3. Versterkingsbudget NAM

NAM brengt de resterende versterkingskosten voor de vliesgevelwoningen in, in de businesscase. Het resterende bedrag is door NAM vastgesteld op €16.2 miljoen.

Met NAM hebben intensieve gesprekken plaatsgevonden over hoogte van het resterende versterkingsbudget. Onder andere over de verdragingskosten (€ 1.35 milj) en tijdelijke huisvesting (€ 1.8 milj) is verschil van inzicht. Het dispuut met NAM is niet oplosbaar gebleken. Gezien de huidige marktontwikkelingen moet gerekend worden met een hogere indexatie. De kosten voor realisatie en leegstand wisselwoningen kan ons inziens niet toegerekend worden aan de businesscase. NAM geeft over het geheel aan dat ze dit doorverwijzen naar EZK en heeft NCG verzocht dat te doen.

Uitstel van besluitvorming kan niet langer wachten en daarom dient nog deze week CVW opdracht te krijgen het project te realiseren. CVW moet dit uitvoeren binnen de financieel gestelde randvoorwaarden en te zoeken naar optimalisatie en kosten efficiëntie, waardoor aanspraak op de **Kenmerk** garantiebedrag beperkt zal blijven. NCG /

Gevraagd wordt om een financiële garantstelling door het ministerie van EZK van **€ 13.8 miljoen**. Dit bedrag is opgebouwd uit een bedrag voor hogere indexatie, een bedrag voor aangebrachte voorzieningen en een bedrag voor tijdelijke huisvesting.