

Bijlage bij briefadvies
Innovatief en Duurzaam Bouwen

NOTA INNOVATIEF EN DUURZAAM BOUWEN

september 2016

INNOVATIEF EN DUURZAAM BOUWEN

SER NOORD-NEDERLAND

SEPTEMBER 2016





1. AANLEIDING EN VRAAGSTELLING	4
2. BEVINDINGEN EN PROBLEEMAFBAKENING	6
3. AANBEVELINGEN	14
4. TOT SLOT	20
Bijlagen	
1. Adviesvraag Provincie Groningen	24
2. Keuze Belanghebbenden en aanpak adviesvraag	26
3. Versterkingsprogramma nationaal coördinator Groningen	27
4. Geïnterviewde personen	29
5. Woningbouw in Groningen	30
6. Woningmarkt- en leefbaarheidonderzoek aardbevingsgebied Groningen	32
7. Beschrijving Energiezuinig/levensloopbestendig	36
8. Memorandum of Understanding	40
9. Voorbeelden van levensloopbestendig bouwen	42

1. AANLEIDING EN VRAAGSTELLING

Voor de adviesagenda 2016 van SER Noord-Nederland zijn naast een adviestraject voor het DB SNN over de noordelijke arbeidsmarkt door de provincie Groningen twee aanvullende adviesvragen gesteld, namelijk over het icoonproject Innovatief en Duurzaam Bouwen en over het icoonproject Nieuwe Technologie voor Personalized & Customized Health.

In de actieagenda van SER Noord-Nederland, dat in maart 2015 is gepubliceerd, worden deze twee projecten concreet benoemd als kansrijke acties, die om een nadere uitwerking vragen. Het is verheugend dat de provincie Groningen deze uitdaging oppakt en dit vormgeeft met de aan Noord-Nederland gerichte adviesvragen. In dit rapport wordt het advies voor Innovatief en Duurzaam Bouwen beschreven. Het advies over Nieuwe Technologie voor Personalized & Customized Health wordt later in 2016 in een afzonderlijke adviesnota gegeven.

De adviesvraag voor het icoonproject Innovatief en Duurzaam Bouwen is door de provincie Groningen als volgt geformuleerd (zie ook bijlage 1):

Bij Innovatief en Duurzaam bouwen gaat het om de koppeling van aardbevingsbestendig, energiezuinig en levensloopbestendig bouwen. Dit betreft een domein met veel kansen en veel partijen (waaronder de Economic Board) waar ons inziens een belangrijke vraag ligt hoe wij komen tot een gezamenlijke aanpak van de drie genoemde bouwopgaven. De vraag aan de SER Noord-Nederland is dan ook hoe dit proces vormgegeven dient te worden, welke partijen nodig zijn, wat nodig is voor een effectieve regie/sturing. De SER Noord-Nederland dient in een interactief proces met relevante partijen te komen tot een uitvoeringsgericht advies dat gedragen wordt door partijen die de uitvoering tot een succes kunnen maken.

Centraal in de vraagstelling van de provincie staan regie/sturing en draagvlak voor het voorgestelde uitvoeringsplan. In het adviestraject gaat het om het bij elkaar brengen van partijen in een ‘interactief proces’, partijen die vanuit een gezamenlijk belang bereid zijn om de koppeling van aardbevingsbestendig, energiezuinig en levensloopbestendig bouwen vorm te geven. Op basis van wat partijen willen (of niet willen) moet duidelijk worden wat de mogelijkheden en belemmeringen zijn om de gewenste koppeling tot stand te brengen en wat er nodig is om de kansen te benutten danwel de belemmeringen te slechten. Het advies is dus in hoge mate een beschrijving van het resultaat van dit proces.

Deze nota van de SER Noord-Nederland (als bijlage bij het gelijknamige briefadvies) is vooral gericht op de vraag hoe het vraagstuk van de koppeling van levensloopbestendig bouwen onderdeel kan worden van een totaalaanpak, omdat is vastgesteld dat er voor de koppeling van aardbevingsbestendig en energiezuinig al initiatieven worden genomen, structuren zijn opgezet en acties worden ondernomen. Bovendien geldt er voor nieuwbouw dat huizen aan wettelijke bouwnormen moeten voldoen wat betreft de veiligheid en zullen nieuwe huizen het energielabel A moeten hebben. Het heeft weinig toegevoegde waarde als SER Noord-Nederland daarover nog zou adviseren. Anders is dat voor het aspect levensloopbestendig; hiervoor zijn nog nauwelijks initiatieven ontplooid of middelen beschikbaar gesteld. SER Noord-Nederland is van mening dat een grotere levensloopbestendigheid van de woningen een enerzijds positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid in een gebied en anderzijds goede kansen biedt voor economische ontwikkeling. In dit verband wordt opgemerkt dat de zorgeconomie ruimte biedt voor economische groei.

Leeswijzer

Het is van belang dat duidelijk is wie de actoren zijn, die in dit domein de meer dragende/leidende spelers zijn en wat hun rol in het proces van de bouwopgave is. Het gaat hierbij dus om de partijen die zowel een groot belang hebben bij de geschetste ontwikkelingen alsook de power (middelen/macht) om de gewenste ontwikkeling te beïnvloeden. Een aantal actoren is op voorhand duidelijk, dit betreft organisaties als Centrum Veilig Wonen (opdrachtgever is NAM en programmatische aansturing door Nationaal Coördinator Hans Alders) en woningcorporaties in het aardbevingsgebied. In de aanpak die tussen de corporaties en het CVW is afgesproken over de te versterken huizen is het thema energiezuinig expliciet in de plannen meegenomen. Voor het onderwerp levensloopbestendig bouwen geldt dit (nog) niet. De keuze van de relevante actoren en hoe met deze partijen voor dit advies is gecommuniceerd is beschreven in bijlage 2. Een belangrijke actor hierbij is het bedrijfsleven. In de start- en ontwikkelfase van dit adviestraject is ervoor gekozen om twee grote bouwbedrijven te vragen om deel te nemen aan de discussie over de aanpak (BAM en VolkerWessels). Als het initiatief in de uitvoeringsfase komt, is het nadrukkelijk de bedoeling om breder de regionale bouw- en installatiebedrijven te betrekken, immers innovaties in de bouw en installatie gericht op levensloopbestendigheid moeten gedragen worden door het regionale bedrijfsleven, zodat de kansen voor economische groei vooral in de regio landen.

In het vervolg van dit rapport zal eerst worden ingegaan op een aantal constatering en bevindingen die uit gesprekken met stakeholders en deskundigen zijn afgeleid. Dit wordt vertaald naar een nadere afbakening van de vraagstelling (hoofdstuk 2). Daarna zullen in hoofdstuk 3 de concrete aanbevelingen van SER Noord-Nederland worden gegeven. Achtergrondinformatie en noodzakelijke verantwoording is zoveel mogelijk in de bijlagen geplaatst om de hoofdzaak van dit rapport zo kernachtig mogelijk weer te geven.

2. BEVINDINGEN EN PROBLEEMAFBAKENING

In de adviesvraag is gevraagd om de koppeling aardbevingsbestendig, energiezuinig én levensloopbestendig. Hierin zit een verwijzing naar de aardbevingsproblematiek in Groningen, waarvoor ondertussen het instituut Nationaal Coördinator Groningen is/wordt opgezet, een samenwerkingsverband tussen de aardbevingsgemeenten, de provincie en het rijk. Er is een meerjarenprogramma door de regering vastgesteld (eind 2015), dat zich richt op veiligheid en versterken, leefbaarheid en economie. In bijlage 3 wordt ingezoomd op de versterkingsaanpak van de NCG, als onderdeel van het meerjarenprogramma.

De bouw- en versterkingsopgave biedt Groningen, ondanks alle ellende, ook kansen voor economische ontwikkeling. Naast het ontwikkelde Energy Transition Center (EnTranCe), een proeftuin voor toegepast onderzoek op het gebied van energie-innovaties, heeft de Economic Board Groningen het initiatief genomen om daarnaast een proeftuin voor nieuwe (aardbevingsbestendige) bouwmethodieken en materialen op te zetten (BuildinG). En inmiddels zijn ook plannen in ontwikkeling om daaraan gekoppeld een “ICT-hub” te maken. Dit alles bij elkaar biedt het regionale bedrijfsleven goede mogelijkheden om innovatieve ideeën uit te werken tot concrete producten en diensten, zodat na de aanpak van de versterkingsopgave er “wat” achterblijft en het bedrijfsleven de producten breder kan vermarkten.

De integratie van versterken én energie besparen is, zoals eerder al gesignaleerd, behoorlijk opgepakt. De koppeling met levensloopbestendig in de aanpak krijgt nog nauwelijks vorm. Deze nota zal zich daarom vooral concentreren op de vraag of en hoe het levensloopbestendig maken een reële optie is/wordt in de verschillende te ontwikkelen plannen en initiatieven, zowel vanuit de kansen voor vergroten leefbaarheid als de groei van de regionale economie.

Rond de 50 huizen worden jaarlijks door de NAM opgekocht, enerzijds omdat het huizen met complexe schade betreft, waar de eigenaar wordt uitgekocht, anderzijds op basis van voor de NAM bindende adviezen van de Commissie Bijzondere Situaties om in schrijnende situaties huizen op te kopen. Op basis van een gesprek met de NAM, lijkt er bereidheid te zijn om deze huizen onder te brengen in een (ideële) werkorganisatie, die de huizen geschikt maakt voor de toekomst. Hierin kan ook geëxperimenteerd worden met het creëren van “slimme” levensloopbestendige huizen. Dit is een kans om naast de eerder genoemde testomgevingen ook in bestaande huizen nieuwe methodieken toe te passen. Deze huizen kunnen na aanpassing bijvoorbeeld als wisselwoning worden gebruikt voor mensen die tijdelijk hun huis moeten verlaten vanwege de noodzakelijke versterking, waarna ze na verloop van tijd weer in de markt worden gezet.

Het is onduidelijk hoeveel huizen in de komende tijd door de NCG moeten worden versterkt. De verschillende analyses hierover fluctueren sterk en lijken ten opzichte van nog maar kort geleden behoorlijk naar beneden te worden bijgesteld. De NCG laat zich terecht (nog) niet over het aantal uit en laat dit afhangen van de inmiddels opgestarte inspecties (zie ook bijlage 3). Als de koppeling met aardbevingsbestendig (versterking) te eng wordt aangehouden, dan bestaat het risico dat de economische mogelijkheden van levensloopbestendige aanpassingen in zowel nieuw- als bestaande bouw onvoldoende worden uitgenut. Dit geldt evenzeer voor de kansen om de leefbaarheid in het gebied te vergroten. Tegelijkertijd is het een gemiste kans als in de te versterken huizen de mogelijkheid van levensloopbestendige aanpassingen niet worden meegekoppeld. Behalve kostenvoordelen ontstaat daar ook ruimte om ervaring op te doen met meer innovatieve toepassingen in het levensloopbestendig maken

van bestaande huizen. De hier opgedane ervaringen kunnen dan worden gebruikt voor verdere ontwikkeling. Naast de eerder genoemde testomgevingen (EnTranCe en BuildinG) zijn er mogelijkheden om het in de praktijk toe te passen. De koppeling van levensloopbestendig aan het aardbevingsbestendig maken biedt dus een kans om daarna de markt breder te voorzien van levensloopbestendige huizen.

De koppeling van aardbevingsbestendig en energiezuinig is in belangrijke mate een technisch vraagstuk dat goed tegelijkertijd kan worden uitgevoerd. Bij nieuwbouw gelden wettelijke eisen ten aanzien energieprestaties, zodat daar voor de koppeling energiezuinig en aardbevingsbestendig geen probleem ligt. Voor bestaande huizen (oudbouw) moet zowel voor de particulier als de corporaties de koppeling van versterken én energiezuinig aantrekkelijk zijn. In het meerjarenprogramma van de NCG is dat uitgewerkt.

Levensloopbestendig is in deze benadering deels een vreemde eend in de bijt. Voor een deel zal levensloopbestendig gaan om technische aanpassingen, zoals wc/slaapkamer op begane grond of trap geschikt voor traplift. Indien daarvoor de financiering is geregeld is het voor de hand liggend om de levensloopbestendige aanpassingen mee te nemen in de technische aanpassing als gevolg van de versterking, zodat hier schaalvoordelen kunnen worden behaald.

Maar behalve een vraagstuk van technische aanpassingen is levensloopbestendig ook een organisatorisch probleem, waarin de huizenmarkt geschikt gemaakt wordt voor levensloopbestendige doorstroom, hetgeen de leefbaarheid vergroot. Grofweg kan gesteld worden dat bij de keus om een huis te hebben die past bij je levensfase je ervoor kunt kiezen om je bestaande huis technisch aan te passen of om voor je nieuwe levensfase

te verhuizen naar een woning die bij die fase past. Levensloopbestendig zou een term kunnen zijn die meer het vraagstuk van doorstroom uitdrukt, terwijl de term levensloopbestendig vooral de technische aanpassingen betreft. Ook dit is een belangrijke reden om de het creëren van meer levensloopbestendige woningen veel breder op te pakken dan alleen de huizen uit de versterkingsopgave en dit ook niet te beperken tot het aardbevingsgebied. Verder is het van belang om op te merken dat langer thuis wonen meer is dan alleen een technische aanpassing in een woning. Dit technische aspect is natuurlijk een belangrijke voorwaarde, maar niet de enige. Ook de zorgsector zal andere zorgconcepten moeten ontwikkelen, die de zorgverleners in staat stellen om de nieuwe (technologische) mogelijkheden te gebruiken, zodat langer thuis wonen gerealiseerd wordt, niet alleen voor ouderen, maar ook voor mensen met een zekere zorgvraag (bijvoorbeeld mensen met een lichte verstandelijke beperking of mensen met fysieke gezondheidsbeperkingen).

‘Seniorenwoning wordt schaars’ was de kop van een artikel in het Dagblad van het Noorden op 29 maart 2016. Dit artikel gaat in op het nijpende tekort aan seniorenwoningen dat binnen een paar jaar dreigt te ontstaan. Ouderen moeten en willen langer thuis wonen, maar veel huizen zijn niet seniorproof. Hoewel er gegevens zijn over de geplande nieuwbouw in de provincie Groningen, is niet bekend welk deel daarvan wordt gebouwd als levensloopbestendige woning. Gebleken is dat vernieuwing van de woningvoorraad in Groningen (en het Noorden) een lastig punt is vanwege het feit dat kosten voor nieuwbouw vaak hoger liggen dan de marktwaarde van die woningen. In bijlage 5 wordt aan de hand van informatie van de provincie geïllustreerd, dat de nieuwbouwproductie achterblijft. Hoe verder weg van de stad Groningen, hoe ongunstiger vaak ook het investeringsklimaat voor nieuwbouw. Dit is een zorgelijk gegeven.

Bedacht moet worden dat er geen perfecte matching zal ontstaan tussen levensloopbestendige huizen en behoefte, omdat ook jonge gezinnen in levensloopbestendige huizen wonen. Dat betekent feitelijk dat er een groter technisch aanbod van huizen nodig is dan enkel de vraag van senioren naar dergelijke huizen. Bovendien is niet elk huis even geschikt voor het realiseren van levensloopbestendige aanpassingen. Vergrijzing speelt in de provincie een rol van betekenis en onderzoek is aan te bevelen naar de noodzaak van levensloopbestendige huisvesting (en welke aantallen). Ook de vraag van de regionale differentiatie van vergrijzing en levensloopbestendig bouwen moet beantwoord worden. Daarbij zou ook binnen een buurt of dorp goed nagegaan moeten worden waar de seniorenwoningen worden gepland wat betreft bereikbaarheid van voorzieningen e.d. In dit verband is het dus ook van belang dat in het onderzoek goed naar de wensen van de bewoners wordt geluisterd; zij zijn het immers die de vraag naar levensloopbestendige huizen inhoud (moeten) geven.

Mensen willen graag tot hoge leeftijd in hun vertrouwde sociale omgeving blijven wonen en regie houden over hun eigen leven, maar vooral in plattelandsdorpen is dit vaak moeilijk realiseerbaar door een tekort aan geschikte huisvesting. Door mogelijkheden te scheppen dat (te versterken) woningen ook technisch worden aangepast voor senioren en er dus meer geschikte huisvesting voor senioren in het gebied beschikbaar komt, wordt positief bijgedragen aan de leefbaarheid in het gebied en dit geeft ook meer draagvlak voor de (instandhouding van) aanwezige voorzieningen. Een combinatie van een object- en gebiedsgerichte aanpak is daarom aan te raden. Door het korte-termijn-probleem van een dreigend tekort aan levensloopbestendige seniorenwoningen op

te lossen, is het lange-termijn effect dat de doorstromingsmogelijkheden in het gebied worden verruimd. Dit betekent dat in de aanpak ook gekeken moet worden naar de ruimtelijke ordeningsaspecten.

Overigens wordt hier opgemerkt dat het vraagstuk van doorstroming erg complex is. Hiervoor wordt bijvoorbeeld verwezen naar het 'Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen' van TU Delft en CMO Stamm (januari 2016, in opdracht van de Dialoogtafel Groningen). Uit dit onderzoek is onder meer gebleken dat de huizenmarkt in het gebied meer dan gemiddeld op slot zit en dat de ervaren leefbaarheid in het gebied erg onder druk staat. In dit onderzoek is geen aandacht besteed aan levensloopbestendigheid van de woningen in het onderzoeksgebied. In bijlage 6 wordt de samenvatting van dit onderzoek gegeven.

Ongeveer 70% van het woningbezit in Groningen is particulier bezit. In de huidige aanpak van de versterking wordt al gekeken naar de combinatie herstellen, versterken én energiezuinig. Voor de corporatiewoningen zijn in de aanpak hierover concrete afspraken gemaakt. Voor de particuliere huiseigenaren ligt dit gecompliceerder; daar moet iedere eigenaar uiteindelijk zelf toestemming geven voor de ingrepen die aan zijn huis worden gedaan. Afspraken maken over het tegelijk meenemen van energiebesparende maatregelen heeft daar een redelijke kans van slagen; immers men ziet dit direct terug in een lagere maandelijkse energielast (energiebesparende maatregelen vragen een eigen bijdrage van de eigenaar, CVW/NAM vergoeden dit namelijk niet). Bovendien kan men gebruik maken van de interim-regeling waardevermeerdering, specifiek gericht op energiebesparing, waarvoor huiseigenaren met schade of een versterkingsvraag voor bepaalde energiebesparende uitgaven een

subsidie kunnen krijgen van €4000. Hoewel lange tijd onduidelijk was of deze regeling zou worden gecontinueerd (het initiële budget was namelijk uitgeput), is inmiddels door het kabinet besloten dat er extra middelen voor deze regeling worden vrijgemaakt.

Op particulier niveau is er dus voor de eigenaren doorgaans een verdienmodel te creëren als het gaat om het meenemen van energiebesparende maatregelen in de versterkingsaanpak (zeker als de mogelijkheid van een subsidie hiervoor van €4000 blijft bestaan en er aanvullende financieringsarrangementen komen zoals werd aangegeven). Voor levensloopbestendig maken geldt dit niet, nog los van de vraag wat exact onder levensloopbestendig moet worden verstaan.

2.1 Aangescherpte probleembeschrijving

Om een aanpak van levensloopbestendigheid economisch rendabel te maken is het nodig dat de woningmarkt in voldoende mate vernieuwt en er voldoende vraag naar levensloopbestendige huizen komt, enerzijds door in de planning van nieuwbouwprojecten dit goed mee te nemen en anderzijds door incentives te creëren voor de huidige huiseigenaren. Zeker bij nieuwbouw kan met relatief weinig meerkosten een huis voorbereid worden op levensloopbestendigheid. Als hier zicht op komt, dan wordt het voor (grote) bouwbedrijven interessant om in een gezamenlijke aanpak met regionale overheden nieuwe concepten voor levensloopbestendig bouwen te realiseren. Dat gaat verder dan enkel technische levensloopbestendige aanpassingen in een huis. Gezond langer thuis wonen moet een totaalconcept worden van een technisch geschikt gemaakt huis in een gezonde omgeving, waar ook de toegang voor zorg aan huis zowel fysiek als digitaal wordt geoptimaliseerd.

Bouwondernemer VolkerWessels ontwikkelt concepten hiervoor, die ook voor Groningen kansen bieden. Een levensloopbestendige woning is dus meer dan een woning waarin al allerlei fysieke voorzieningen (zoals traplift e.d.) voor ouderen zijn aangebracht. Het is een woning die technisch zo is ontworpen dat het flexibel kan worden aangepast, waarbij ook e-health applicaties en domotica gemakkelijk kunnen worden toegepast. Hier ligt een link met de adviesvraag van de provincie over het onderwerp Personalized & Customized Health (zie bijlage 1). Bij Personalized & Customized Health wordt nadrukkelijk de verbinding gezocht met de zorgaanbieders en in het verlengde daarvan de zorgvragers. Gaat het in het onderhavige advies vooral over het object (de woning) in het andere advies staat de vernieuwde aanpak van de zorg (met nieuwe mogelijkheden) centraal. Het betrekken van de vraagkant is cruciaal bij de uitwerking van levensloopbestendig bouwen. Enerzijds zal, door zichtbaar te maken welke nieuwe technische mogelijkheden er zijn als het gaat om nieuwe vormen van zorgverlening in de thuissituatie, dit leiden tot vraag naar die nieuwe concepten, anderzijds moet er ook voldoende aandacht zijn voor het manifesteren van de latente behoeften die zorgvragers hebben. In het vervolg van dit advies wordt daarop bij de aanbevelingen teruggekomen.

De versterkingsaanpak van de NCG biedt mogelijkheden om ervaring op te doen met zowel het aanbrengen van levensloopbestendige aanpassingen in bestaande huizen (inclusief nieuwe technologische voorzieningen, dus meer dan alleen brede deuren en zonder drempels), als met een aanpak waarbij huiseigenaren in positie worden gebracht om na te gaan denken over levensloopbestendige aanpassingen in hun huis (creëren incentives). Het meekoppelen van levensloopbestendigheid in de versterkingsopgaven

ziet SER Noord-Nederland als een goede pilot voor de verdere uitrol van levensloopbestendig bouwen in Groningen.

Omdat is gebleken dat het levensloopbestendig maken van de huizen in de versterkingsaanpak nog nauwelijks een plek heeft gekregen, gaat het dus vooral nog om de vraag of de relevante stakeholders zich sterk willen maken voor een aanpak die gericht is op het levensloopbestendige, waarbij men zich niet verschuilt achter argumenten waarom het niet zou kunnen. Hier wordt niet beweerd dat er geen reële belemmeringen zijn, maar als partijen de wil hebben om er wat van te maken, dan wordt de hoe-vraag vooral gericht op het signaleren en aanpakken van die belemmeringen.

Op basis van de gehouden interviews is de of-vraag positief beantwoord, maar tegelijkertijd wordt erbij aangegeven dat financiering voor levensloopbestendig bouwen niet in de versterkingsaanpak is meegenomen. Hier ligt dus een wezenlijk knelpunt.

Als de daadwerkelijke bereidheid om te komen tot levensloopbestendige bouw is vastgesteld, dan kunnen de volgende vragen over het hoe worden gesteld:

- Wat wordt onder levensloopbestendig verstaan?
- Hoe ziet het financieringsprobleem voor huiseigenaren eruit?
- Is er voldoende bereidheid tot samenwerken en voldoende organiserend vermogen?
- Wie kan de regie nemen op het integrale proces en wordt dat voldoende geaccepteerd door de andere relevante partijen?

2.2 Afbakening levensloopbestendig

De gangbare definities voor levensloopbestendige woningen, zoals die worden gehanteerd, zijn erg ruim geformuleerd. Om de koppeling te kunnen leggen met de in de adviesvraag Innovatief en Duurzaam Bouwen gevraagde thema's aardbevingsbestendig en energiezuinig is een beter hanteerbare definitie van levensloopbestendig nodig. Voor aardbevingsbestendig en energiezuinig kunnen harde normen worden gehanteerd (resp. NPR en EPC), maar voor levensloopbestendig is dit lastiger. In bijlage 7 worden de beschrijvingen gegeven zoals SER Noord-Nederland die hanteert, afgeleid uit de bestaande definities en rapportages. Dit is vooral een technische beschrijving. Langer thuis wonen vraagt ook hoe zorg aan ouderen anders wordt georganiseerd. Dit valt echter buiten de scope van dit advies.

Gezien het dreigende tekort aan seniorenwoningen stelt de SER Noord-Nederland voor om dit kortetermijn-probleem voorlopig meer centraal te stellen en het levensloopbestendig te zien als een instrument om de groeiende groep ouderen langer in hun eigen woningen te laten wonen. Overigens zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen doorgaans ook geschikt voor andere mensen met een structurele (beperkte) zorgvraag. Er zal bepaald moeten worden wat het streefcijfer is van het aantal aan te passen woningen. Ervaringscijfers elders laten een aandeel zien van 25% woningen op het totaal dat levensloopbestendig (seniorproof) zou moeten worden (bijlage 7). Voor Groningen is dit waarschijnlijk te algemeen geformuleerd en zal op basis van nadere analyse moeten worden bepaald wat een goede regionale differentiatie is. Zo is in de Stad Groningen nauwelijks sprake van vergrijzing, terwijl dit probleem in andere gemeenten nadrukkelijk wel speelt. Naast een aanpak gericht op de individu vraagt dit dus ook om een gebiedsgerichte benadering. Dit sluit aan

bij de aanpak van de NCG (zie bijlage 3), waarin na alle gesprekken met de eigenaren de balans voor het dorp of de buurt als geheel wordt opgemaakt in de vorm van een plan van aanpak. Hier ligt de kans om levensloopbestendigheid mee te nemen. Als levensloopbestendigheid op dorps- en buurniveau goed geregeld is, dat wil zeggen genoeg woningen en voorzieningen voor de groeiende groep ouderen en mensen met een beperkte zorgvraag, dan wordt tegelijk de doorstroming bevorderd én kunnen meer mensen (na aanpassing) in hun huis blijven wonen.

Een levensloopbestendige woning is, zoals eerder opgemerkt, een woning die flexibel is aan te passen, zowel voor fysieke ingrepen (traplift, douche beneden e.d.) als voor mogelijkheden om gemakkelijk zorg aan huis te organiseren door middel van e-health applicaties en domotica. Overigens is de beleving/wens van de huiseigenaar bij de invulling van cruciale betekenis.

Het versterken en energiezuinig maken van huizen kan alleen nadat daarover met de huiseigenaar is gesproken en deze daarvoor toestemming heeft gegeven. In het programma van de NCG is opgenomen dat met elke individuele eigenaar door middel van een keukentafelgesprek gepoogd wordt om tot overeenstemming te komen over de versterkingsaanpak. In zo'n gesprek kan ook actief gevraagd worden naar de wens van de eigenaar met betrekking tot het onderwerp levensloopbestendig en indien mogelijk dat de hiervoor noodzakelijke aanpassingen worden meegenomen in de aanbesteding. Deze actieve benadering kan voor alle eigenaren worden gehanteerd, maar in ieder geval voor een beperktere doelgroep van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

Voor wat betreft de corporatiewoningen kan het aspect levensloop gemakkelijker programmatisch worden meegenomen, hoewel ook hier geldt dat de huurders zelf een stem hebben in de aanpak. Overigens wordt door de corporaties in het gebied ook zonder de versterkingsopgave bij het uitvoeren van groot onderhoud al gekeken naar de mogelijkheid om de woningen levensloopbestendiger te maken (bijv. toiletgroep op de bovenetage, drempels weghalen, extra trapleuning e.d.). De vraag, die aan de corporaties gesteld wordt, is of in hun aanpak ruimte gecreëerd kan worden voor technologische vernieuwing van levensloopbestendigheid in samenwerking met de Economic Board Groningen / BuildinG als pilot voor de verdere aanpak van levensloopbestendigheid in de sociale huursector.

2.3 Financieringsprobleem

De NAM vergoedt alleen de schade aan de gebouwen ten gevolge van aardbevingen en het versterken van die gebouwen tot het wettelijk vereiste veiligheidsniveau. Extra kosten voor investeringen in energiebesparende maatregelen en levensloopbestendige aanpassingen worden niet door de NAM vergoed. Energiebesparende maatregelen verdienen zich doorgaans redelijk snel terug en mede door beschikbaarheid van subsidies zijn eigenaren vaak bereid hiervoor een eigen bijdrage te betalen.

Een eigen bijdrage van de eigenaar voor levensloopbestendige aanpassingen is ingewikkelder, omdat de revenuen van een dergelijke investering vaak niet worden gezien (incentives ontbreken). Bovendien kunnen veel mensen de kosten ervan niet opbrengen en doordat de huizen mede als gevolg van de aardbevingsproblematiek qua waarde vaak 'onder

water' staan, is het doorgaans lastig hiervoor een aanvullende hypotheek te krijgen. De Rabobank Noord-Groningen heeft dit ook onderkend en is bereid om in samenspraak met anderen na te denken over oplossingen hiervoor. Ondertussen heeft de gemeente Delfzijl financiële ruimte gecreëerd om senior inwoners door middel van een "blijverslening" in staat te stellen hun huis levensloopbestendig te maken. Daarmee heeft Delfzijl een belangrijke incentive gecreëerd, die de vraag naar aanpassingen vergroot.

Het meenemen van de levensloopbestendige aanpassingen in de totaalaanpak van versterking leidt per saldo tot een lagere kostenpost voor het levensloopbestendige dan wanneer het 'stand alone' wordt opgepakt. Voor eigenaren, die belang hebben bij levensloopbestendige aanpassingen, zijn er dus kostenvoordelen te behalen door te kiezen voor een integrale benadering.

De vraag is of er behalve het realiseren van kostenvoordelen nog andere financiële prikkels moeten komen om levensloopbestendige aanpassingen te stimuleren. De gemeente Delfzijl heeft die vraag inmiddels positief beantwoord en het verdient aanbeveling om ook bij andere gemeenten te peilen of een dergelijke benadering navolging kan krijgen.

Als ouderen veel langer thuis kunnen blijven wonen dan nu het geval is, dan leidt dit op lange termijn tot een besparing op maatschappelijke lasten. Hetzelfde effect geldt waarschijnlijk ook voor andere mensen met een zorgvraag, die (mede door overheidsbeleid) gestimuleerd worden langer zelfstandig te wonen. Het lastige is dat deze effecten niet zijn gekwantificeerd, maar dat dit zich voordoet is naar het oordeel van SER Noord-Nederland

vrijwel zeker. Op lange termijn profiteren de zorgverzekeraars en de gemeenten daar dus van. Vanuit deze benadering zou ervoor gekozen kunnen worden om investeringen in levensloopbestendige aanpassingen voor de doelgroep met een zorgvraag (zowel senioren als jongeren) meer toegankelijk te maken door hiervoor (tijdelijk) financiële arrangementen beschikbaar te stellen.

SER Noord-Nederland beseft dat een ongebreidelde aanpassing naar seniorenwoningen op langere termijn een spanning kan oproepen met de wens tot het creëren van meer doorstromingsmogelijkheden. Het is dus zaak om een goede mix te vinden van het aantal aan te passen huizen als seniorenwoning in relatie tot het aantal 'gewone' woningen. De uitdaging is om te komen tot wat vastgoedbestendigheid genoemd kan worden. In dat geval voegen levensloopbestendige aanpassingen aan de huizen waarde aan het woningbezit toe. Wat de juiste mix is, is iets wat vraagt om aanvullend onderzoek.

De SER Noord-Nederland is van mening dat het langer kunnen blijven wonen in je oude sociale omgeving bijdraagt aan het vergroten van de leefbaarheid als geheel. In die zin is het financieel ondersteunen van levensloopbestendige aanpassingen een middel om de leefbaarheid in een gebied te vergroten en in het verlengde daarvan wordt ook meer economische draagvlak gecreëerd.

Behalve het verstrekken van blijversleningen door gemeenten, is het ook een mogelijk om een (gedeeltelijke) garantieregeling voor aanvullende hypotheek op te zetten, die investeringen in levensloopbestendige aanpassingen financieel mogelijk maken. Gemeenten kunnen voor hun inwoners een bijdrage aan zo'n garantiefonds

leveren, immers op lange termijn plukken de gemeenten ook de (financiële) vruchten van het langer thuis wonen van hun inwoners. In navolging van de interim-regeling waardevermeerdering kan een subsidieregeling ontworpen worden, die bewoners stimuleert tot het levensloopbestendig maken van hun huis.

Met de huidige lage rentestand, een eventuele subsidieregeling én een (gedeeltelijke) hypotheekgarantie op 'levensloopinvesteringen' wordt het voor meer inwoners (financieel) bereikbaar om te investeren in levensloopbestendige aanpassingen.

2.4 Samenwerkingsbereidheid en regie

Alle partijen waarmee is gesproken hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat ook levensloopbestendige aanpassingen worden meegenomen in de totaalaanpak van aardbevingsbestendig en energiezuinig maken van de huizen. Van belang is dat dit naar elkaar toe duidelijk wordt uitgesproken en dat er een gemeenschappelijke aanpak komt waarvoor iedereen een duidelijk commitment afgeeft.

De basis van het versterkingsprogramma ligt bij de Nationaal Coördinator Groningen en de (coördinatie voor) de uitvoering bij het CVW. Zowel de NCG als de CVW hebben hun bereidheid uitgesproken hieraan inhoudelijk mee te willen werken. De regie voor de versterkingsopgave ligt bij de NCG. Als er heldere afspraken worden gemaakt hoe naast het energiezuiniger maken van de huizen ook het levensloopbestendig maken onderdeel wordt van de totaalaanpak, dan ligt het voor de hand dat de regie voor het benaderen van de bewoners in de voorgestelde pilot ook bij de NCG ligt.

Uiteindelijk beslist de woningeigenaar natuurlijk zelf of er in/aan het huis voorzieningen komen, die de woning meer levensloopbestendig maken. In de hier voorgestelde aanpak bij de beleidsmatige wens van de provincie kan alleen worden aangegeven hoe dat vanuit een gecoördineerde samenwerking kan worden gefaciliteerd en vergemakkelijkt.

Voor de bredere uitrol naar de rest van de provincie, dus niet gekoppeld aan het versterkingsprogramma, ligt het niet voor de hand om de regie bij de NCG te leggen. SER Noord-Nederland denk hierbij aan een op te zetten werkorganisatie die nadrukkelijk tot taak krijgt om in het areaal van nieuwe en bestaande huizen voldoende aanbod te creëren van levensloopbestendige huizen in combinatie van nieuwe te ontwikkelen concepten. Dat kan alleen als de overheidspartijen in de regio bereid zijn om in zo'n organisatie samen te werken en die ook te schragen met de daarvoor noodzakelijke middelen. In een dergelijke organisatie kunnen ook de woningen (tijdelijk) worden ondergebracht die de NAM/NCG aankoopt. De werkorganisatie is daarmee ook de uitvoerder om in co-creatie met het bedrijfsleven nieuwe concepten te ontwikkelen en uit te rollen. Facilitair zou de werkorganisatie ondergebracht kunnen worden bij een bestaande organisatie, gedacht wordt aan één van de woningcorporaties in het gebied, zodat op de aanwezige kennis aldaar kan worden meegelift. Wellicht kan ook een commerciële partij (mits voldoende de onafhankelijkheid is geborgd) de werkorganisatie facilitair huisvesten. Er zijn plannen vanuit de NCG en woningcorporaties om gezamenlijk een woningbedrijf op te zetten waarin op te kopen huizen worden ondergebracht om als wisselwoning gebruikt te worden voor mensen die vanwege de versterking van hun huis tijdelijk moeten verhuizen. Als dit wordt gerealiseerd, dan zouden ook de "experimenteerwoningen" voor het beheer in dat woningbedrijf ondergebracht kunnen worden.

3. AANBEVELINGEN

In dit adviestraject is na overleg met de meest relevante partijen vastgesteld dat iedereen het van belang vindt dat ook levensloopbestendige aanpassingen waar nodig en mogelijk worden meegenomen in de uitvoering van de versterking. Voordat het zover is moet er nog wel het één en ander gebeuren, zoals in het vorige hoofdstuk al werd beschreven. Als het levensloopbestendig maken alleen wordt beperkt tot de huizen die versterkt moeten worden in het aardbevingsgebied, dan is het effect daarvan op de economie en de leefbaarheid uiteindelijk beperkt, zeker als bedacht wordt dat het beeld over het aantal te versterken huizen het laatste jaar sterk naar beneden is bijgesteld. SER Noord-Nederland bepleit daarom om de vraag naar levensloopbestendige huizen en levensloopbehendige regio's te verbreden naar de gehele provincie Groningen (of beter nog Noord-Nederland). De aanbevelingen die hierna volgen hebben deze verbreding naar de hele provincie als uitgangspunt genomen.

Het is niet bekend hoe de toekomstige behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren en anderen met een zorgvraag er voor de komende 20-30 jaar eruitziet en wat de meest optimale regionale spreiding is. Op enig moment zal de behoefte aan seniorenwoningen ook weer afnemen. Omdat het beginnen met het beschikbaar krijgen van meer levensloopbestendige huizen zonder achterliggend beeld wat er feitelijk op langere termijn nodig is, heeft SER Noord-Nederland aanbevelingen geformuleerd die gericht zijn op onderzoek. Hierin staat niet het object centraal, maar het gebied (buurt of dorp), onder meer geënt op de vraag hoe de huizenvoorraad opgebouwd moet zijn om een levensloopbehendige regio te zijn of een regio die vastgoedmarktbestendig is.

De vraag van de provincie is in eerste instantie gekoppeld aan de versterkingsopgave van de huizen in het aardbevingsgebied, namelijk de eventuele levensloopbestendige aanpassingen laten "meelopen" in het aardbevingsbestendig maken van de huizen. Omdat het versterkingsprogramma inmiddels is gestart en binnenkort ook met individuele eigenaren gesproken gaat worden is enige haast geboden. Het zou immers jammer zijn als er straks huizen zijn versterkt, zonder dat nagedacht is over de vraag of er levensloopbestendige aanpassingen mogelijk/nodig zijn bij deze huizen, laat staan dat er concrete stimuleringsmaatregelen zijn ontwikkeld. Om het risico van gemiste kansen te voorkomen komt SER Noord-Nederland ook met een aantal uitvoeringsgerichte adviezen die hun uitwerking hebben op de korte termijn. Dit moet gezien worden als een eerste stap op weg naar een bredere aanpak waarin ook andere huiseigenaren in de provincie Groningen mogelijkheden worden geboden om via gunstige financiële arrangementen levensloopaanpassingen te kunnen financieren.

I. Beperk een levensloopbestendige/-behendige aanpak niet tot het aardbevingsgebied

Door ontwikkelingen in de zorg (o.a. als gevolg van bezuinigingen), de vergrijzing en de wens om ouderen langer thuis te laten wonen, neemt de zorg economie in belang toe. Dit biedt kansen, zowel voor de bouwsector, als voor ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten (Personalized & Customized Health). De onlangs geïnstalleerde Noordelijke Innovation Board heeft aangegeven zich te willen richten op innovaties die een bijdrage gaan leveren aan energietransitie en gezond ouder worden. SER Noord-Nederland bepleit daarom om de vraag naar levensloopbestendige huizen

en levensloopbestendige regio's te verbreden naar de gehele provincie Groningen (of beter nog Noord-Nederland) en dit niet slechts te koppelen aan het versterkingsprogramma in het aardbevingsgebied. Tegelijkertijd is het van belang om wel in het aardbevingsgebied te beginnen bij de te versterken huizen en daar ervaring op te doen met de communicatie met bewoners over levensloopbestendige aanpassingen in hun huizen, waarbij mensen inzicht kunnen krijgen in de technische mogelijkheden en de beschikbare incentives (zie ook aanbeveling V).

II. Creëer een ontwikkelomgeving voor “slimme” (levensloopbestendige) huizen

Als de NAM/NCG bereid is om de door haar opgekochte huizen in te brengen in een ideële werkorganisatie, dan ontstaat er -door dit te koppelen aan BuildinG- een uitgelezen kans om met nieuwe technieken en methodieken te experimenteren in zowel een laboratoriumomgeving als in werkelijkheid. SER Noord-Nederland bepleit dat hierin nauw wordt samengewerkt met een paar toonaangevende bouwbedrijven die goed in de regio zijn verankerd en met de woningcorporaties. Aan deze bouwbedrijven kan dan gevraagd worden om ook een aantal nieuwbouwwoningen in het ontwikkelconcept in te brengen en aan de corporaties om een (beperkt) deel van 1500 te versterken huurwoningen mee te laten draaien. In de uitvoeringsfase zal nadrukkelijk het regionale bedrijfsleven betrokken moeten worden (bouw- én installatiebedrijven). De testfase kan dan zelfs doorlopen in de bewoonde fase als de (gerepareerde/versterkte) huizen bijvoorbeeld worden ingezet als wisselwoningen voor de versterkingsopgave. Om dit te realiseren moet er bij de overheden, NAM, Economic Board, Bouwbedrijven en corporaties de

bereidheid zijn om hun nek uit te steken. Daarbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- Opzetten (ideële) werkorganisatie om aangekochte huizen NAM in onder te brengen;
- Publiek-private samenwerking tussen overheden en bedrijfsleven;
- Kennis delen;
- Bereidheid om gezamenlijk de financiering op te pakken en de financiële risico's te delen.

Indien de partijen dit gezamenlijk willen oppakken, ontstaan er kansen voor economische spin-offs, Groningen als “etalage” voor innovatief levensloopbestendig bouwen. Ook ligt hier een mooie kans om de verbinding met het onderwijs op Mbo- en Hbo-niveau te maken, omdat studenten niet alleen betrokken kunnen worden in laboratoriumsituaties, maar ook bij experimenten in bestaande huizen.

Uit te werken aandachtspunten zijn onder meer de betrokkenheid van de eindgebruiker (bewoners), het ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen (waarin ‘shared savings’ op lange termijn aan de orde komen – zie ook aanbeveling IV) en aandacht voor het intellectueel eigendom van de ontwikkelde innovaties (voorkomen van cherrypicking en free-rider-gedrag). Dit advies sluit goed aan op de op 1 juni 2016 ondertekende Memorandum of Understanding, waar in de NCG, de Economic Board Groningen, het Healthy Aging Netwerk Noord-Nederland en de Healthy Life Alliancy afspraken hebben gemaakt over onderzoek op korte, middellange en lange termijn op het gebied van levensloopbestendig maken van de gebouwde omgeving in Noordoost Groningen door een combinatie van bouw, technologie en sociale innovatie (zie bijlage 8).

Voor het goed kunnen benutten van de kansen is het nodig dat er inzicht komt in de effecten van de demografische ontwikkeling op de noodzakelijke woningvoorraad (aanbeveling III) en dat er een maatschappelijke kosten-batenanalyse van een levensloopbehendige regio komt (aanbeveling IV). Mede met de inzichten door de bij III en IV voorgestelde onderzoeken kunnen er in de publiek-private samenwerking nieuwe woonconcepten worden ontwikkeld, waar “internet of things” een plek krijgt en waar mensen gezond oud kunnen worden. Deze onderzoeken kunnen parallel aan het opzetten van de ontwikkelomgeving worden opgestart. Het creëren en in beeld brengen van de vraag kan dan hand in hand gaan met het ontwikkelen van het aanbod. De huizen die door de NAM/NCG worden ingebracht kunnen al op korte termijn worden aangepakt door ze meteen levensloopbestendig te maken als proefproject met betrekking tot haalbaarheid, kosten en technische uitvoering.

III. Kwantificeer het effect van de demografische/sociale ontwikkelingen op de gewenste/noodzakelijke woningvoorraad

Er is zoals eerder opgemerkt geen inzicht in wat er in de komende 20-30 jaar nodig is aan geschikte huisvesting voor mensen met een zorgvraag, waaronder de groeiende groep ouderen. Om te kunnen bepalen welke economische kansen er liggen voor de ontwikkeling van innovatieve levensloopbestendige huizen in een levensloopbehendige regio, waar mensen gezond oud(er) kunnen worden, is het van belang om dit in beeld te brengen. In dat onderzoek moet het onder meer gaan over de vraag wat de juiste verhouding is tussen het benodigde aantal levensloopbestendige huizen (het technische

aanbod) en de mate van vergrijzing in de komende jaren, per sub regio in beeld gebracht. Het is dus van belang dat ook in beeld gebracht wordt wat er nodig is om de doorstroming op de huizenmarkt op gang te brengen/houden (levensloopbehendig én vastgoedbestendig). Omdat niet iedereen op het platteland wil blijven wonen als men ouder wordt, moet ook bekeken worden wat er nodig is in kernen/steden waar de vergrijzing thans minder van betekenis is. Het gaat in dit onderzoek om het in kaart brengen van de toekomstige vraag in brede zin. Dat betekent nadrukkelijk dat de wensen van de inwoners goed meegenomen en meegewogen moeten worden in het onderzoek, waarbij het niet alleen gaat om de kwantiteit (hoeveel huizen nodig), maar vooral ook om de kwaliteit. Daarbij adviseert SER Noord-Nederland om tevens in beeld te brengen welke impact dat heeft op de noodzakelijke voorzieningen en welke ruimtelijke consequenties dat heeft. Om de wensen van de zorgvragers goed in het onderzoek te verankeren, bepleit de SER Noord-Nederland dat deze op één of andere wijze in het onderzoek wordt betrokken of vertegenwoordigd, bijvoorbeeld via lokale zorgcoöperaties of klantenpanels van zorgverleners. De kwaliteitsvraag moet zich vervolgens niet beperken tot de standaarden van de huizen, ook de omgeving van de huizen is relevant. Niet moet uit het oog worden verloren dat de woningmarkt in Groningen “op slot” zit; eerder is dit in dit advies al signaleerd. In het onderzoek moet hiermee rekening worden gehouden en daarom is te overwegen om, gelet op de ervaring van TU Delft en CMO Stamm met het woningmarktonderzoek in het Groningse aardbevingsgebied, dit onderzoek ook bij deze instellingen te beleggen. Het onderzoek moet inzicht bieden hoe het beste kan worden ingespeeld op de veranderende omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende scenario's.

Omdat de pas geïnstalleerde Noordelijke Innovation Board ook heeft aangegeven kansen te zien in de zorg economie, adviseert de SER Noord-Nederland om zo'n onderzoek in ieder geval voor de provincie Groningen te doen, maar beter nog is het om dit noordelijk op te pakken.

IV. Maak een maatschappelijke kosten-batenanalyse van levensloopbestendige regio's

In hoofdstuk 2 werd gesteld dat het langer in de woonomgeving kunnen blijven door meer levensloopbestendige woningen te realiseren, leidt tot een besparing op maatschappelijk (zorg)kosten. Het resultaat van deze analyse zou moeten zijn dat onder meer duidelijk wordt welke organisaties vooral profiteren van de maatschappelijke besparingen (waar ligt de 'pay of benefit'?). Als dit wordt gekwantificeerd, ontstaat er beter beeld wat redelijkerwijs aan de zorgverantwoordelijken, waaronder de gemeenten en zorgverzekeraars kan worden gevraagd als bijdrage in het realiseren van levensloopbestendige dorpen en buurten. Er zijn verschillende voorbeelden van regio's waar concepten voor levensloopbestendig zijn uitgewerkt (bijlage 9). Dit betreft vooral nieuwbouwprojecten. In een maatschappelijke kosten-batenanalyse kan het aanpassen van de bestaande voorraad worden afgezet tegen eventueel nieuw te realiseren woningen, waarbij de vraag wordt meegekoppeld in hoeverre de omgeving (zoals 'groen' in de buurt) positieve maatschappelijke effecten kan hebben. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse zoals hier voorgesteld is complex en dat vraagt om uitvoerders die hiervoor goed geëquipeerd zijn. SER Noord-Nederland denkt hiervoor aan het CPB en het Planbureau voor de Leefomgeving (zo mogelijk in onderlinge samenwerking). De begeleiding van een dergelijke analyse kan goed

bij de Rijksuniversiteit Groningen worden belegd, waarbij de gemeenten en zorgverzekeraars betrokken worden als partijen waar op lange termijn de revenuen terecht komen.

V. Creëer incentives voor levensloopbestendige aanpassingen

Op basis van verschillende gesprekken is het beeld ontstaan dat huiseigenaren doorgaans niet bezig zijn met het nadenken over de vraag of men op latere leeftijd in de eigen woning kan blijven wonen. Hier werd de parallel getrokken met de wetenschap dat de meeste (jongere) mensen ook niet nadenken over hun pensioenvoorziening. Een investering in levensloopbestendige aanpassingen leidt niet tot een kostenbesparing op de maandlasten, zoals dat bij investeringen in energiebesparende maatregelen wel het geval is (lagere maandelijkse energienota). Anderzijds worden in toenemende mate senioren verplicht om een eigen bijdrage te leveren aan de eigen zorginkoop, hetgeen deze groep –voor zover ze huiseigenaar zijn- kan stimuleren om na te denken over levensloopbestendige aanpassingen in de eigen woning, waarvoor vaak geldt dat de hypotheek voor een belangrijk deel is afgelost.

Om de doelgroep zorgvragers (waaronder ouderen) in de versterkingsaanpak te attenderen op de mogelijkheden van de koppeling van het levensloopbestendig maken aan het versterken, zou in het gesprek tussen NCG en bewoner hierop gewezen moeten worden, waarbij dan ook duidelijk wordt gemaakt welke stimuleringsregelingen beschikbaar zijn. Delfzijl heeft al een blijverslening opgezet, wat navolging kan krijgen bij andere gemeenten.

Voorgesteld wordt om een garantiefonds in te stellen voor aanvullende hypotheek gericht op levensloopbestendige bouwkundige aanpassingen. Uitgangspunt hierbij is dat dergelijke investeringen leiden tot een waardevermeerdering van het onroerend goed, waardoor ook banken eerder geneigd zijn een aanvullende hypotheek te verstrekken. Het idee is om met de hypotheekgarantie een deel van het risico van de hypotheekverstrekkers te verlagen (dus geen volledige hypotheekgarantie). Een andere mogelijkheid is om huizen behalve een (verplichte) energielabel ook een mogelijkheid voor een “levenslooplabel” te bieden. Dit kan op termijn de verkoopbaarheid vergroten. Door op korte termijn ervaring met deze vorm van incentives op te doen bij de eigenaren in het aardbevingsgebied kan na verloop van tijd bepaald worden of dergelijke financiële arrangementen gecontinueerd moeten worden. Ook de onderzoeken, zoals voorgesteld bij III en IV dragen bij aan het noodzakelijke inzicht voor dergelijke regelingen.

VI. Stel een aanjaagteam voor levensloopbestendige aanpassingen in

SER Noord-Nederland adviseert om een aanjaagteam voor levensloopbestendigheid in te stellen. Dit aanjaagteam, dat een tijdelijk karakter moet hebben, is in de eerste fase verantwoordelijk voor de noodzakelijke processen zoals hiervoor beschreven en het leggen van de noodzakelijke verbanden met aanpalende domeinen. Er zijn inmiddels al veel initiatieven op het speelveld waar dit advies zich op richt en coördinatie daarop heeft meerwaarde.

De taken van het aanjaagteam zijn onder meer:

- Financiële vertaling van de aanbevelingen en het organiseren van de dekking;
- Opdrachtverlening en aansturen van te verrichten onderzoeken (III en IV);
- Vormgeven publiek-private ontwikkelomgeving en opzetten eventuele werkorganisatie, die facilitair ondergebracht wordt bij bestaande organisatie;
- Opzetten financieel arrangement voor incentives, bijvoorbeeld door een projectleider aan te stellen die in samenwerking met de banken binnen drie maanden met uitgewerkt plan komt;
- Opzetten protocol voor intellectueel eigendom, waarin wordt vastgelegd welke informatie volledig openbaar is, wat alleen binnen de deelnemende partijen wordt gedeeld en welk type informatie vanwege concurrentieoverwegingen (nog) niet wordt gedeeld.
- Vormgeven communicatietraject.

Om dit een succes te laten worden moet men zich realiseren dat de te maken afspraken niet vrijblijvend mogen zijn. Het is aan te raden om het aanjaagteam als opdracht mee te geven dat bovenstaande uitwerking landt in een convenant of akkoord. Daarnaast adviseert SER Noord-Nederland om een voorzitter voor het team aan te stellen die zijn sporen verdiend heeft op het snijvlak van zorg en economie en het gezag heeft om het noodzakelijke proces op gang te brengen en te houden. Deelnemers in het aanjaagteam zijn vertegenwoordigers met mandaat vanuit de organisaties die de aanpak financieel moeten schragen. Daarnaast moeten ook de zorgaanbieders, zorgvragers én zorgverzekeraars in het aanjaagteam een gezaghebbende stem krijgen. Het ligt voor de hand, gelet op de gekozen aanpak in het meerjarenprogramma en de regierol

van de NCG daarvoor, dat ook de uitvoering van levensloopbestendige aanpassingen in de versterkingsaanpak onder regie van de NCG komt te liggen. Aangezien er per dorp of buurt een plan van aanpak wordt gemaakt, nadat alle gesprekken met bewoners zijn geweest, kan de NCG op gebiedsniveau in beeld brengen wat er in de betreffende plannen van aanpak wordt meegenomen aan levensloopbestendige aanpassingen.

4. TOT SLOT

Hoewel de adviesvraag van de provincie Groningen zich richt op de vraag hoe de koppeling van aardbevingsbestendig, energiezuinig en levensloopbestendig bouwen gezamenlijk kan worden opgepakt, bleek in het adviestraject dat de koppeling tussen aardbevingsbestendig en energiezuinig al goed is opgepakt. Levensloopbestendig is echter in de aanpak nog nauwelijks in beeld. Vandaar dat dit rapport zich concentreert op de vraag hoe ook levensloopbestendige bouwkundige aanpassingen onderdeel kunnen worden van de integrale aanpak (in de uitvoering worden de elementen versterken, energiezuinig en levensloopbestendig dus wel weer bij elkaar gebracht). Daarbij moet men zich realiseren dat het niet louter gaat om een technische benadering, maar ook om een organisatorisch vraagstuk waarin toegewerkt wordt naar een levensloopbestendige regio. Om de economische kansen die de aanpak biedt goed te benutten is de SER Noord-Nederland van mening dat het vraagstuk zich niet moet beperken tot enkel de te versterken huizen in het aardbevingsgebied. In het vorige hoofdstuk heeft SER Noord-Nederland een aantal adviezen geformuleerd om dit te realiseren.

De meest relevante partijen in dit verband zijn die organisaties die én een belang hebben bij een levensloopbestendige aanpak én de macht (lees: geld en bevoegdheden) om deze aanpak te realiseren. Deze organisaties (provincie, NCG, NAM, CVW, bedrijven en Rabobank) hebben uitgesproken dat zij allen een belang zien in het realiseren van levensloopbestendigheid, met andere woorden de wil is er om het voor elkaar te krijgen ("coalition of the willing"). Dat betekent naar het oordeel van de SER Noord-Nederland dat ook de noodzakelijk

middelen door betrokkenen worden vrijgemaakt. Voor het kunnen volgen van de geformuleerde aanbevelingen is dat een noodzakelijke voorwaarde, evenals het commitment van de partijen aan de gemeenschappelijke aanpak.

In de vraag van de provincie ging het behalve over de inhoudelijke aanpak ook over de vraag hoe het proces vormgegeven dient te worden en welke partijen nodig zijn voor een effectieve regie/sturing. Met dit rapport als bijlage bij het briefadvies heeft SER Noord-Nederland daaraan invulling gegeven. Het is goed om vast te stellen dat de betrokken partijen constructief in dit proces hebben meegewerkt en meegedacht. De SER Noord-Nederland is van mening dat de uitwerking van de dit rapport gegeven aanbevelingen krachtiger wordt als partijen de gemaakte en nog te maken afspraken vastleggen in een convenant of akkoord.







BIJLAGE 1: ADVIESVRAAG PROVINCIE GRONINGEN



provincie
groningen

SER NN		
ingek. 1-10-2015		
Gebiedt	No. 20	Doss.

bezoekadres: Martinikerkhof 12

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

algemeen faxnr: 050 316 49 33

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

SER Noord-Nederland
t.a.v. de heer Fr.C.A. Jaspers
Postbus 481
9700 AL GRONINGEN

Datum : 29 SEP. 2015
Briefnummer : 2015-40.777/40/A.21, ECP
Zaaknummer : 593012
Behandeld door : Mennega, F.V.
Telefoonnummer : (050) 316 4879
Antwoord op :
Bijlage : 1
Onderwerp : Adviesaanvraag SER Noord-Nederland

Geachte heer Jaspers,

Naast het vaststellen van onderwerpen voor de noordelijk te financieren adviesagenda geven wij u via deze brief aan welke aanvullende adviesaanvragen voor Groningen wij van de SER N-Nederland verwachten. Dit vloeit voort uit het belang dat wij hechten aan de SER N-Nederland. Wij stellen daarom naast onze bijdrage via het SNN middelen beschikbaar voor aanvullende adviesonderwerpen.

Wij verzoeken de SER N-Nederland de additionele adviezen te focussen op de implementatie van de eerder dit jaar verschenen Actieagenda voor groei in Noord-Nederland. Meer specifiek vragen wij aan de SER N-Nederland om uitvoeringsgerichte adviezen voor de Icoonprojecten Innovatief en Duurzaam bouwen en Personalized & customized health. Deze Icoonprojecten zijn een belangrijk onderdeel van de Actieagenda en vloeien tevens voort uit de aanbevelingen die de SER N-Nederland doet in haar advies Koersvast 2.0 als instrumenten voor het verhogen van het groeivermogen van Groningen/N-Nederland.

Icoonproject Innovatief en Duurzaam bouwen

Bij Innovatief en Duurzaam bouwen gaat het om de koppeling van aardbevingsbestendig, energiezuinig en levensloopbestendig bouwen. Dit betreft een domein met veel kansen en veel partijen (waaronder de Economic Board) waar ons inziens een belangrijke vraag ligt hoe wij kunnen komen tot een gezamenlijke aanpak van de drie genoemde bouwopgaven. De vraag aan de SER N-Nederland is dan ook hoe dit proces vormgegeven dient te worden, welke partijen nodig zijn, wat nodig is voor een effectieve regie/sturing. De SER N-Nederland dient in een interactief proces met relevante partijen te komen tot een uitvoeringsgericht advies dat gedragen wordt door partijen die de uitvoering tot een succes kunnen maken.

Icoonproject Nieuwe technologie voor Personalized & customized health

Een belangrijke opgave in Groningen/Noord-Nederland is om - ondanks toenemende vergrijzing, bezuinigingen en krimp - in plattelandsgebieden de zorg kwalitatief hoogwaardig, toegankelijk en betaalbaar te houden. Dit vergt meer preventie, maatwerk en zorg aan huis, waarvoor nieuwe zorgconcepten moeten worden ontwikkeld die worden ondersteund door slimme technologie en systemen.

GEDEPUTEERDE STATEN

06-HB-SG-001

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening.
Dit handvest vindt u op onze website of kunt u opvragen bij de afdeling Communicatie en Kabinet, Publieksoverlichting: 050 3164160



Het afgelopen decennium is er in Groningen/Noord-Nederland fors geïnvesteerd in de ontwikkeling van nieuwe kennis op het gebied van gezond ouder worden, alsmede in nieuwe high-tech systemen en verwerking van big data. Via combinatie van deze sterkten is een schaa sprong in de ontwikkeling van slimme systemen voor decentrale zorg mogelijk. De ambitie van het icoonproject 'nieuwe technologie voor decentrale zorg' is om met geïnteresseerde zorgaanbieders, bedrijven, gemeenten en financiers een ontwikkelomgeving te creëren waarin op basis van concrete behoeften van gebruikers maatwerkoplossingen worden ontwikkeld en getest, die vervolgens grootschalig worden toegepast en gefinancierd.

Gezien het grote aantal partijen en initiatieven dat een rol speelt, vragen wij aan de SER N-Nederland om in haar advies in beeld te brengen wat de kritische succesfactoren zijn om deze ontwikkeling van de grond te trekken. De SER N-Nederland dient in een interactief proces met relevante partijen te komen tot een zo concreet mogelijk advies dat gericht is op de uitvoering en dat wordt gedragen door partijen die de uitvoering tot een succes kunnen maken.



Voor deze twee aanvullende adviesvragen stellen wij € 30.000 beschikbaar. Wij gaan er daarbij vanuit dat ter beperking van de kosten het secretariaat van de SER N-Nederland wordt ingevuld via (deeltijd-) detachering vanuit de overheden die het SNN vormen.

De contactpersoon voor Personalized Health is Frank Mennega (06-52761811) en voor Innovatief en duurzaam bouwen Werna Udding (06-53251723).

Gezien het momentum vragen wij u om een voortvarende aanpak van met name het Icoonproject Innovatief en Duurzaam bouwen. Wij wensen u veel succes met de uitvoering van beide adviestrajecten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

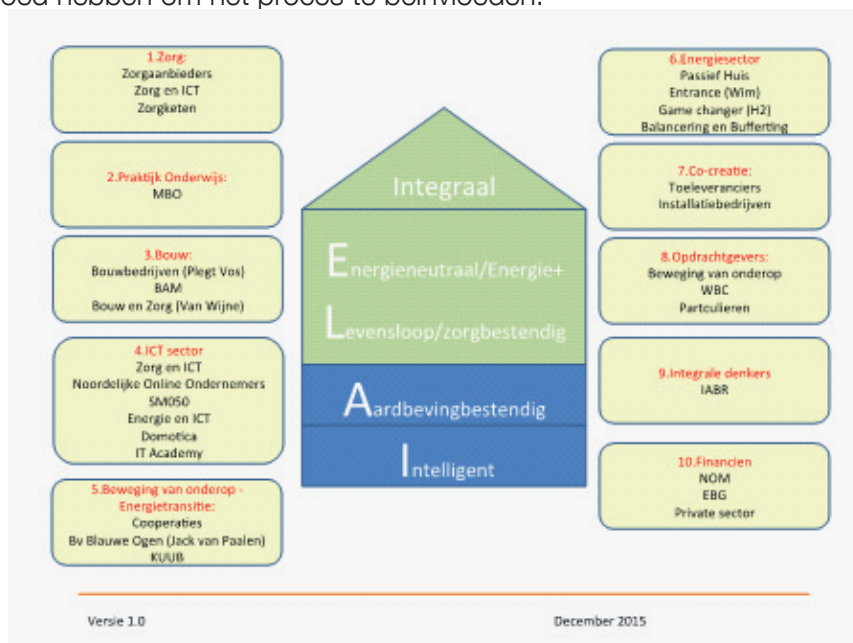
, voorzitter.

, secretaris.

BIJLAGE 2: KEUZE BELANGHEBBENDEN EN AANPAK ADVIESVRAAG

Om zicht te krijgen op welke partijen een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan de antwoorden op de geformuleerde vraagstelling is E&E Advies benaderd om een stakeholdersanalyse uit te voeren. Dit adviesbureau heeft in de afgelopen jaren meerdere aan dit onderwerp gerelateerde adviesopdrachten uitgevoerd (programma Economic Board, Businessplan EPI-Centrum, Businessplan BuildInG).

In onderstaande figuur wordt een breed beeld gegeven van de verscheidene groepen actoren op het vlak van aardbevingsbestendig, energiezuinig en levensloop bestendig bouwen. Bij de uitwerking van het advies is het van belang om die partijen aan tafel te krijgen die voldoende invloed hebben in het proces van de integrale bouw aanpak; partijen die én een groot belang hebben bij een bepaalde aanpak van de bouwopgave én die ook voldoende invloed hebben om het proces te beïnvloeden.



Bron: E&E Advies

Interviews met relevante actoren

Voor dit advies is gesproken met vertegenwoordigers van Centrum Veilig Wonen, Nationaal Coördinator Groningen, Economic Board Groningen, VolkerWessels, BAM, Woningcorporatie Wierden & Borgen, Rabobank Noord-Groningen, EPI-Centrum, HANNN en Zorg Innovatie Forum. Met deze personen is in één-op-één interviews de vraagstelling van de provincie verkend. Dit heeft enerzijds geleid tot aanscherping en operationalisering van de vraagstelling en anderzijds beelden opgeleverd die al richtinggevend zijn voor het uiteindelijke advies. De resultaten hiervan zijn gedeeld met de adviesvrager.

Verkenning best-practices en van lopende/bestaande initiatieven

Onderzocht wordt of er elders in Nederland voorbeelden zijn waarvoor voor dit advies geleerd kan worden.

Verdiepingssessie met de relevante stakeholders

Er is een bijeenkomst georganiseerd met de relevante partijen. Tijdens deze bijeenkomst was aandacht voor de verdere inkleuring van de vraagstelling en zijn de eerste contouren van het advies in deze bijeenkomst teruggelegd. Deze bijeenkomst heeft bijgedragen aan een beter beeld van de belemmeringen en wat de kritische succesfactoren zijn. Ook is hier een voorzet voor de verdere (gemeenschappelijke) aanpak besproken.

BIJLAGE 3: VERSTERKINGSPROGRAMMA

NATIONAAL COÖRDINATOR GRONINGEN

Er is sinds de grote aardbeving in Huizinge (augustus 2012) veel gesproken over de problematiek van schadeherstel en versterking in combinatie met duurzaamheidsaanpassingen van de huizen ('Drieslag'). Aan de Dialoogtafel Groningen (maart 2014-december 2015) is steeds door de maatschappelijke organisaties en regionale overheden bepleit dat deze drieslag voortvarend ter hand zou moeten worden genomen. In de afgelopen jaren varieerde het aantal te versterken huizen in het aardbevingsgebied in de verschillende analyses gigantisch (van enkele tienduizenden tot 170.000 woningen), waarna vervolgens de NAM op basis van nieuw onderzoek in het najaar van 2015 aangaf dat het hooguit 10.000 woningen zou betreffen. Hoe dan ook en wat de juiste aantallen te versterken huizen ook zijn, er ligt een grote opgave die ertoe leidde dat door de Dialoogtafel werd bepleit om de regie op het vraagstuk centraal te organiseren. Dit heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat het instituut Nationaal Coördinator Groningen (NCG) is opgezet, dat wordt geleid door Hans Alders. Dit betreft een samenwerking van twaalf Groninger gemeenten in het aardbevingsgebied, de provincie Groningen en de Rijksoverheid en er wordt gewerkt aan het versterken van woningen om de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren.

De NCG heeft een meerjarenprogramma opgesteld, dat eind 2015 door de regering is vastgesteld. Dit meerjarenprogramma betreft een groot aantal onderwerpen gericht op veiligheid en versterken, leefbaarheid en economie. Gerelateerd aan het onderhavige advies wordt hier kort aangegeven hoe in het meerjarenprogramma van de NCG de versterkingsopgave voor de huizen in het gebied vorm krijgt. De NCG heeft zich vooraf niet vastgepind op een aantal te versterken huizen, dit zal blijken uit de op te zetten inspecties.

De NCG is verantwoordelijk voor de beleidsmatige aansturing van het Centrum Veilig Wonen (CVW) voor wat betreft de versterkingsopgave. Het CVW is door de NAM gecontracteerd voor de uitvoering van het schadeafhandeling en de versterkingsopgave. De exacte opdracht, die het CVW heeft, is niet bekend; de opdracht van de NAM aan het CVW is niet openbaar. De NAM betaalt de schade en de kosten voor de versterking, die verband houden met de door gaswinning geïnduceerde aardbevingen.

Voor de versterkingsopgave is door de NCG gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij in beginsel in het aardbevingsgebied van binnen naar buiten wordt gewerkt. Inmiddels zijn de inspecties van de woningen gestart. Op de website van de NCG wordt de volgende informatie gegeven:

Op basis van de inspecties wordt berekend of de woning versterkt moet worden en wat er dan moet gebeuren om de woning veilig te maken. De resultaten van de inspectie en de berekeningen worden vastgelegd in een rapport. Het rapport wordt besproken met de bewoner. Als alle gesprekken met de bewoners zijn gevoerd, stellen de gemeente en de NCG een plan van aanpak op voor het hele dorp of de buurt. Als het kan nemen zij hier bijvoorbeeld ook onderwijs- en zorgvoorzieningen in mee. De gemeente en de NCG bespreken het versterkingsplan in één of meer informatiebijeenkomsten met alle bewoners van het dorp of de buurt. Als er overeenstemming over het versterkingsplan is en de financiering is geregeld, kan de uitvoering beginnen. De uitvoering gebeurt door het CVW, in nauwe samenspraak met de bewoners.

In het meerjarenprogramma is voor de versterkingsopgave een koppeling gelegd met het energiezuinig maken van de woningen, nul-op-de-meter wordt daarbij nagestreefd. Met de woningcorporaties in het gebied is afgesproken dat voor 1500 woningen tegelijk met de versterking ook een nul-op-de-meter energieprestatie wordt gerealiseerd. Voor de financiering wordt voor een deel gebruik gemaakt van bestaande subsidieregelingen, zoals de interim-regeling waardevermeerdering en de stimuleringsregeling energieprestatie huursector. Daarnaast financieren de corporaties een deel uit eigen middelen, die via een energieprestatievergoeding gedeeltelijk en gedurende een periode van tien jaar kan worden doorberekend aan de huurder. Bij benadering draagt de bewoner op deze wijze 2/3 deel bij aan de meerkosten voor de stap van EPC 0,4 naar nul-op-de-meter.

Wat betreft de particuliere woningvoorraad streeft de NCG naar verbetering van de energieprestatie tot nul-op-de-meter voor zover dit proportioneel is in relatie tot de versterkingsopgave bij de te versterken huizen. Daarbij vindt de NCG het ongewenst dat er een verschil in benadering zou ontstaan tussen de huurvoorraad en de particuliere woningvoorraad. Om voor de particulier de stap financieel overbrugbaar te maken, wordt ook hier gezocht naar subsidiemogelijkheden en aantrekkelijke financieringsmogelijkheden, waarbij een extra energieprestatie met een redelijke terugverdientijd betaald kan worden uit de besparing op de energierekening van de woningeigenaar. Om dit te realiseren stelt de NCG samen met de provincie Groningen een stuurgroep Energietransitie in. Hierin zijn de betrokken overheden (gemeenten, provincie Groningen, ministeries van Economische Zaken en Binnenlandse Zaken) en de NAM vertegenwoordigd. Deze stuurgroep werkt uit hoe tot een vergelijkbare benadering en facilitering als bij de corporatiewoningen kan worden gekomen. Vertrekpunt is dat de eigenaar-bewoner zelf de keuze maakt hoe de beschikbare subsidies en financieringsarrangementen ingezet worden voor extra energieprestaties boven het niveau dat met het versterken wordt gerealiseerd.

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat in het meerjarenprogramma de koppeling van het energiezuiniger maken aan het versterken van de huizen duidelijk uitgewerkt is en dat daarvoor de noodzakelijk structuren zijn/worden opgezet. Voor aanpassingen gericht op het levensloopbestendiger maken is dit (nog) niet het geval. In het vervolg van dit advies zal daarom op dit laatste punt vooral worden ingezoomd.

De feitelijke versterking van de huizen in het gebied is nog nauwelijks op gang gekomen. De inspecties worden nu opgepakt op basis van het goedgekeurde meerjarenprogramma. Uiteindelijk zal met elke huiseigenaar persoonlijk overleg moeten plaatsvinden over de aan zijn/haar huis te verrichten maatregelen en zal de huiseigenaar met de voorgestelde aanpak moeten instemmen. Dit is een tijdrovende zaak. Dit betekent ook dat de verwachte (positieve) effecten voor de bouwsector in het gebied veel later op gang komt dan aanvankelijk werd verwacht.

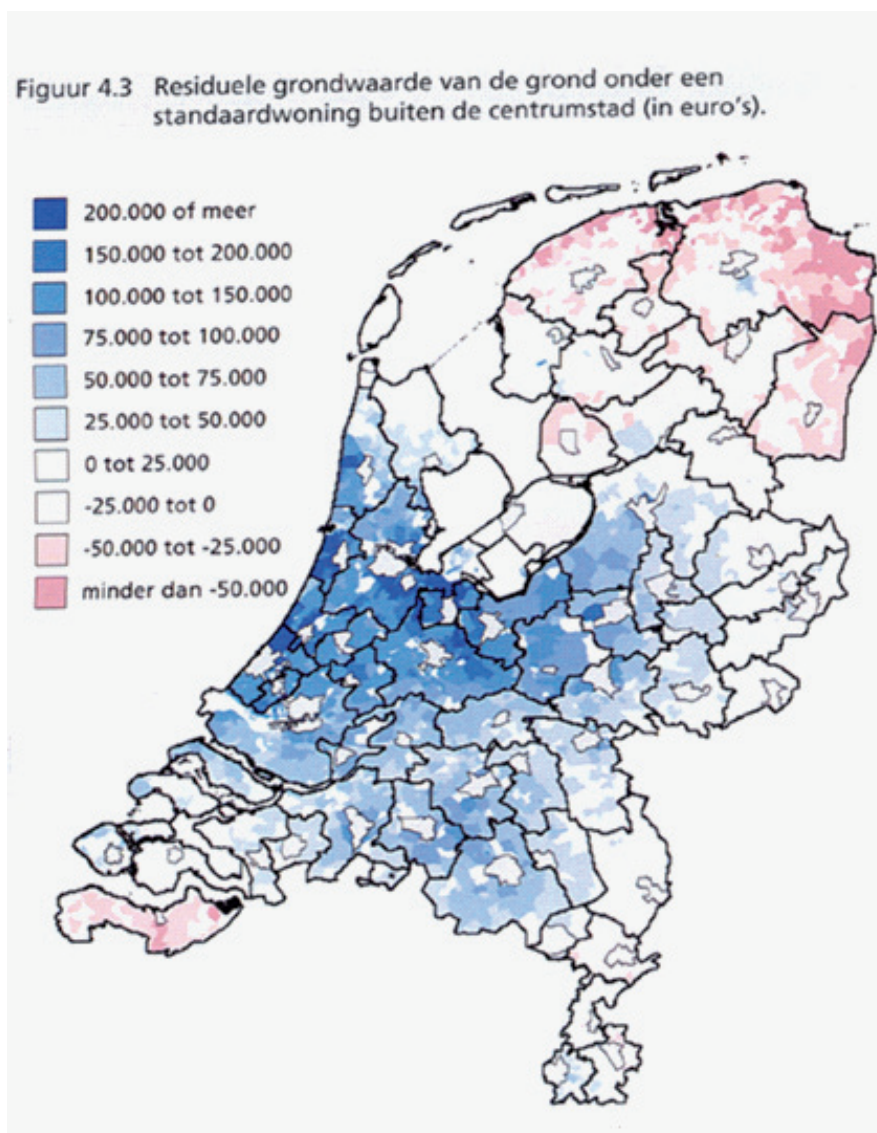
BIJLAGE 4: GEÏNTERVIEWDE PERSONEN

Centrum Veilig Wonen
Nationaal Coördinator Groningen
NAM
Economic Board Groningen
Woning Corporatie Wierden & Borgen
Rabobank Noord-Groningen
Zorg Innovatie Forum
HANNN
VolkerWessels
BAM
Topsector Life Sciences & Health
EPI-Centrum

Dhr. P. Kruijt
Dhr. H. Mulder
Mevr. M. Kuijper
Dhr. M. Smit
Dhr. R. Kramer
Dhr. F. Musters
Mevr. K. Kalverboer
Dhr. D. Bultje
Dhr. L. van der Meulen
Dhr. T. Swart
Dhr. Prof. N. Van Meeteren
Dhr. J. Rijnhard

BIJLAGE 5: WONINGBOUW IN GRONINGEN

De toekomstige omvang van de nieuwbouw zal sterk samenhangen met de economische mogelijkheden. Navolgende figuur geeft inzicht in deze mogelijkheden:



Het blijkt dat buiten de stad Groningen de residuele grondwaarde (= marktwaarde minus bouwkosten) 0 is of zelfs negatief. Met als gevolg dat de nieuwbouwproductie achterblijft. Hoe verder weg van de stad Groningen, hoe ongunstiger vaak ook het investeringsklimaat voor nieuwbouw. Dit heeft vanzelfsprekend effecten op de omvang van de nieuwbouw, zoals navolgende tabel illustreert:

	Oost-Groningen		Delfzijl en omgeving		Stad Groningen		Overig Groningen, excl. Stad		Nederland	
	Absoluut	in %	Absoluut	in %	Absoluut	in %	Absoluut	in %	Absoluut	in %
2010	146	0,22	43	0,20	1033	1,25	317	0,41	55999	0,80
2011	299	0,45	226	1,03	777	0,94	581	0,75	57703	0,83
2012	184	0,28	92	0,42	149	0,18	378	0,49	48668	0,70
2013	198	0,30	75	0,34	894	1,08	287	0,37	49214	0,71
2014	96	0,14	52	0,24	557	0,67	379	0,49	44041	0,63
2015	195	0,29	64	0,29	791	0,97	407	0,53	47878	0,69

Nieuwbouw per regio in de provincie Groningen (Bron: Provincie Groningen, Afdeling Ruimte en Samenleving)

Het blijkt dat de woningbouw in onze provincie zich concentreert in de stad Groningen en de dichtbij de stad Groningen gelegen gemeenten, en dan met name de aan de stad grenzende bouwlocaties Meerstad, Haren, Terborg en Oostergast. Daarbuiten stagneert de woningbouw als gevolg van een achterblijvende prijsontwikkeling. Een en ander is het gevolg van een trek naar de stad die zich voordoet in onze provincie, en overigens ook in de rest van ons land. De stad Groningen is qua dynamiek een van de gezondste woningmarkten van Nederland. Terwijl in de directe nabijheid zich ook de zwaarste krimpgebieden van Nederland bevinden: Oost Groningen, Eemsdelta en De Marne. Deze krimpgebieden zijn vergrijsd. Er is een toenemend tekort aan levensloopbestendige woningen dichtbij voorzieningen. Maar daar kan in de praktijk onvoldoende in worden voorzien gezien de beperkte marktmogelijkheden voor nieuwbouw.

Door de achterblijvende nieuwbouw en bijbehorende sloop vindt in de krimpgebieden slechts een beperkte vernieuwing plaats van de woningvoorraad. Dit komt de kwetsbare concurrentiepositie van deze voorraad niet ten goede. Nog verdere stagnatie van de nieuwbouw zal het gevolg zijn zonder additioneel beleid.

De prijsontwikkeling in het aardbevingsgebied is relatief ongunstig. De nieuwbouw zal hier dan ook extra onder druk komen te staan.

Bron: Provincie Groningen, Afdeling Ruimte en Samenleving

BIJLAGE 6: WONINGMARKT- EN LEEFBAARHEIDSONDERZOEK AARDBEVINGSGEBIED GRONINGEN

Onderzoek in opdracht van Dialoogtafel Groningen door TU Delft / CMO Stamm, januari 2016.
Samenvatting overgenomen uit adviesrapport.

1 Belangrijkste resultaten en aanbevelingen

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk passeren de belangrijkste resultaten en enkele aanbevelingen de revue van het onderzoek dat OTB Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de Technische Universiteit Delft in samenwerking met CMO STAMM in 2015 op basis van een subsidie van de Dialoogtafel Groningen heeft uitgevoerd. In het onderzoek werd via acht onderliggende deelonderzoeken antwoord gegeven op de volgende hoofdvraag: “Wat zijn de actuele en geprognoseerde gevolgen van de aardbevingen voor de karakteristieken van de woningmarkt en het woondomein in het Groninger aardbevingsgebied?”

1.2 Leefbaarheid

- Ruim 15.000 huishoudens in de negen aardbevingsgemeenten voelen zich onveilig als gevolg van de aardbevingen. Dat is 29% van het totaal aantal huishoudens. Bijna 4.000 huishoudens kampen met psychische problemen als gevolg van de aardbevingsproblematiek;
- Sinds de sterke aardbeving in Huizinge in augustus 2012 is de leefbaarheid in het Groninger aardbevingsgebied aanzienlijk verslechterd. In 2012 was de tevredenheid met de woonomgeving in het aardbevingsgebied vergelijkbaar met de rest van Nederland (respectievelijk 85% en 86% van de inwoners was zeer tevreden of tevreden). In 2015 is de tevredenheid met de woonomgeving in het aardbevingsgebied echter sterk gedaald: 77% van de inwoners was (zeer) tevreden en behoort hiermee tot de slechtst scorende gebieden van Nederland;
- Ook bewoners van gebieden met een lagere aardbevingsintensiteit ondervinden duidelijk de negatieve gevolgen van de aardbevingsproblematiek. In het onderzoek worden door de bewoners overigens wel een groot aantal oplossingen genoemd om de leefbaarheid in gebied te versterken;
- De bewoners zijn van mening dat de overheid en de NAM veel te weinig doen om de negatieve effecten van de aardbevingsproblematiek aan te pakken. Veel mensen hebben weinig tot geen vertrouwen meer in de overheid. De (landelijke) overheid wordt als passief gezien die geen duidelijke stelling neemt in de aardbevingsproblematiek. Het gevoel heerst dat de overheid de kant van de NAM kiest en geen volledige verantwoordelijkheid neemt;
- De schadeafhandeling en de procedures daaromheen geven de bewoners van het aardbevingsgebied veel zorg en frustratie.

1.3 Verhuisplannen

- Het aandeel huishoudens dat zeker of misschien binnen twee jaar wil verhuizen ligt in het aardbevingsgebied met 10% en 28% aanzienlijk hoger dan in 2012 (7 en 16%). En ook hoger dan de 7 en 16% in het landelijk deel van de provincie Groningen, waar aardbevingen geen rol spelen. Het ligt voor de hand dat de aardbevingsproblematiek, die pas na 2012 (beving Huizinge) in zijn volle omvang duidelijk is geworden, hierbij een belangrijke rol speelt;
- Van de huishoudens die zeker binnen twee jaar willen verhuizen noemt 45% (de effecten van) de aardbevingsproblematiek als één van de drie belangrijkste verhuisredenen;
- Bewoners met verhuisplannen in het aardbevingsgebied willen, ondanks een sterke binding met de regio, veel vaker hun huidige woongemeente en regio verlaten dan in een 'normale' woningmarkt gebruikelijk is;
- Een substantieel deel van de bewoners met verhuisplannen geeft aan af te zien van de voor- genomen verhuizing als de gasboringen drastisch verminderd worden, als de aardbevings- schade aan de woning snel hersteld wordt of als de huidige woning aardbevingsbestendig wordt gemaakt;
- Van de woningeigenaren die een verhuizing overwegen vraagt bijna de helft zich af of men de woning wel binnen twee jaar kan verkopen. In totaal 40% van deze groep twijfelt of de woningverkoop wel voldoende opbrengt om de gewenste verhuizing te kunnen financieren.
- In het aardbevingsgebied met de meeste aardbevingsschade blijft het aantal verhuizingen, en dan met name het aantal verhuizingen uit het gebied, in 2013 en 2014 achter bij het aantal verhuizingen in de overige gebieden binnen deze regio. Dit geldt voor zowel woningeigenaren als huurders. Dit is een aanwijzing dat dit deel van het aardbevingsgebied minder profiteert van de opleving van de woningmarkt;
- Van de huishoudens met een koopwoning die overwegen om te verhuizen wil 51% het aard- bevingsgebied verlaten, tegenover 26% in de huursector. Wanneer deze plannen werkelijkheid worden dreigt er in het aardbevingsgebied een overschot aan eengezinskoopwoningen te ontstaan. Het feit dat met name de jongeren en hoger opgeleide huishoudens relatief vaak willen verhuizen zet bovendien de leefbaarheid in het gebied onder druk.

1.4 Woningmarkt

- De algemene crisis op de woningmarkt, de bevolkingskrimp en de aardbevingen hebben er toe geleid dat er in het aardbevingsgebied geen sprake meer is van een normaal functionerende koopwoningmarkt. Met name de combinatie van krimp en aardbevingen vormt een giftige cocktail voor de toekomst;
- De slecht functionerende koopwoningmarkt komt onder meer tot uiting in de situatie dat in het aardbevingsgebied tegen ieder verkochte woning nog steeds 24 woningen te koop staan (krapte indicator). Voor heel Nederland is dit aandeel inmiddels gezakt naar 11 te koop staan- de woningen tegenover iedere verkochte woning;
- Het herstel van de koopwoningmarkt in het aardbevingsgebied blijft achter bij de rest van de provincie Groningen (exclusief de gemeente Groningen) en bij Nederland. Dit blijkt niet alleen uit de krapte indicator, maar ook uit de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen, de verkoopprijs, de verkooptijd, het verschil tussen transactieprijs en vraagprijs, het aantal te koop staande woningen en de gemiddelde looptijd van de te koop staande woningen;
- In gebieden met meer (sterke) aardbevingen is het negatieve effect op de verkoopprijs groter dan in gebieden met minder (sterke) aardbevingen.

1.5 Aanbevelingen

- Gezien de sterke afname van de leefbaarheid wordt aanbevolen om naast de al door de Nationaal Coördinator Groningen voorgestelde maatregelen aanvullend beleid te ontwikkelen waardoor de stabiliteit in het gebied toeneemt en er meer zekerheid voor de toekomst ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan het in stand houden van de bestaande waardevermeerderingsregeling, het bieden van meer zekerheid aan bewonereigenaren die hun woning willen verkopen, het aanpakken van de psychosociale problemen van de bewoners, het verbeteren van de winkel-, zorg- en onderwijsvoorzieningen en het benutten van de aanwezige “participatie-kracht” van de bewoners en organisaties in het gebied;
- Voor een goede waardecompensatieregeling is het van belang dat de regeling transparant en eenvoudig is. Ook moeten bewoners zelf vooraf kunnen inschatten op hoeveel compensatie voor waardeverlies ze recht hebben. Daarbij kunnen de uitkomsten van een evaluatie van de
- huidige regeling worden betrokken. Thans voldoet de huidige regeling hier nog niet aan. Door de woningeigenaren zekerheid te bieden over de toekomstige minimale opbrengst van hun woning ontstaat er rust in het gebied. Doordat bewoners hun toekomstige financiële zekerheid beter kunnen inschatten wordt tevens het investerings- en leefbaarheidsklimaat in het gebied bevorderd.
- Het waardeverlies dat door de aardbevingen optreedt kan op basis van de diverse woning- prijsmodellen, waaronder ook de huidige waardecompensatieregeling, niet nauwkeurig worden vastgesteld. Het verdient aanbeveling om een ruime compensatie te kiezen waardoor een groot deel van de woningen binnen de bandbreedte valt en ook meer rekening te houden met het aantal (sterke) aardbevingen in het gebied. De grote statistische onzekerheid die aan de huidige modellen kleeft mag in geen geval ten koste gaan van de eigenaren van woningen in het aardbevingsgebied;
- Om meer zekerheid te bieden aan de bewoners verdient het aanbeveling om de door de NCG voorgestelde opkoopregeling uit te breiden naar bewoners die hun woning lastig krijgen verkocht. Bij een opkoopregeling kan het beste worden aangesloten bij de zogenaamde Moerdijkregeling, waarbij de woningwaarde van een individuele woning berekend wordt door de WOZ waarde uit het verleden te indexeren naar het huidige moment.



BIJLAGE 7 - BESCHRIJVINGEN ENERGIEZUINIG/ LEVENSLOOPEBESTENDIG

Om tot een betere duiding van de adviesvraag te komen, is het noodzakelijk dat de begrippen aardbevingsbestendig, energiezuinig en levensloopbestendig worden gedefinieerd.

Aardbevingsbestendig

Voor de definiëring van het begrip aardbevingsbestendig kan gebruik worden gemaakt van de Nederlandse praktijkrichtlijn, zoals uiteengezet in NPR 9998.¹ Deze NPR is ontworpen om de beginselen, toepassingsregels en bepalingsmethoden voor de beoordeling van de betrouwbaarheid onder aardbevingsbelastingen vast te leggen. Voor dit traject is het aan te raden om deze nationale richtlijn te hanteren.

Energiezuinig

Voor energiezuinige gebouwen is er een landelijk ingestelde wettelijke norm. Hierbij wordt gekeken naar de energieprestatiecoëfficiënt. De EPC wordt berekend op basis van gebouweigenschappen, installaties en standaard gebruikersgedrag. Het maakt hierbij niet uit welke energiebesparende maatregelen worden genomen, zolang de vereiste energieprestatie gerealiseerd wordt.² Vanaf 2015 moet alle nieuwbouw een EPC hebben van 0,4.

In 2021 moet alle nieuwbouw bijna-energie neutraal gebouwen (BENG) zijn. Op dat moment zal echter niet meer gewerkt worden met de EPC. In plaats daarvan komen drie eisen die gezamenlijk moeten leiden tot een vergelijkbaar niveau van een EPC van 0,2. Deze eisen zijn:

- een maximale energiebehoefte van de woning van 25 kWh/m² gebruiksoppervlak per jaar.
- een maximaal primaire energieverbruik van 25 kWh/m² gebruiksoppervlak per jaar.
- een minimaal percentage hernieuwbare energie (50 %).³

Minister Blok heeft voor deze verandering gekozen om zodoende meer nadruk te leggen op energiebesparing en het gebruik van hernieuwbare energie te bevorderen ten opzichte van primair energieverbruik.

In onderstaande figuur zijn de eisen weergegeven zoals ze vanaf eind 2018 zullen gaan gelden voor overheidsgebouwen en eind 2020 voor andere gebouwen. Deze eisen komen voort uit het onderzoek “Resultaten verkennende studie voor eisen aan bijna-energie neutrale gebouwen”, uitgevoerd door DGRM. In de bijlage is een verdieping van deze eisen te vinden.

Figuur 1

Gebouw functie	1-Energiebehoefte kWh/m ² .jr	2 – Primair energiegebruik kWh/m ² .jr	3 – Aandeel hernieuwbare energie %
Woningen woongebouwen	25	25	50
Utiliteitsgebouwen	50	25	50
Onderwijsgebouwen	50	60	50
Gezondheidszorggebouwen	65	120	50

1) Normcommissie 351 001 “Technische Grondslagen voor Bouwconstructies”, Nederlandse praktijkrichtlijn NPR 9998. Beoordeling van de constructieve veiligheid van een gebouw bij nieuwbouw, verbouw en afkeuren – Grondslagen voor aardbevingsbelastingen: geïnduceerde aardbevingen (Delft: Nederlands Normalisatie-instituut, 2015).

2) <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/begrippenlijst/wettelijke/gecertificeerde-begrippen>, laatst geraadpleegd op 05-02-2016.

3) <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/energieprestatie-epc/regelgeving/beleid>, laatst geraadpleegd op 05-02-2016

Het advies voor de bestaande bouw is zijn te streven naar een EPC van 0,2, met een minimale EPC van 0,4. Voor een deel van de bestaande bouw zullen de investeringen om 0,2-0,4 te halen niet lonend zijn. Het zal echter wel lonen om die huizen te isoleren. Voor het volledig isoleren van een eengezinswoning bedragen de kosten eenmalig ongeveer €20.000.⁴ Deze maatregelen kunnen jaarlijks een besparing opleveren van ongeveer €2.000 per jaar. Bij andere typen woningen komen de jaarlijkse besparing ook op ongeveer 10% van de eenmalige investeringskosten. Wij adviseren dan ook om niet of nauwelijks geïsoleerde huizen volledig te isoleren. Voor de nieuwbouw gelden vanzelfsprekend de normen zoals die wettelijk bepaald zijn.

Levensloopbestendig

Aangezien levensloopbestendig een ruim en rekbaar begrip is, is het moeilijk te specificeren. De volgende definitie komt uit het rapport/verkenning Wonen vanuit het Ministerie Sociale Zaken en Werkgelegenheid: “Een levensloopbestendige woning is een woning die aan de bewoners, in willekeurig welke levensfase, huishoudsamenstelling en culturele achtergrond, optimale mogelijkheden biedt voor alle vormen van fysieke en geestelijke activiteit en zelfontplooiing die kunnen worden toegerekend aan het wonen en die door de ruimtelijke vormgeving en materiële constructie ervan die mogelijkheden niet in de weg staat.”⁵ Het te hanteren karakteristieke begrip in relatie tot levensloopbestendigheid zou kunnen zijn: ‘flexibiliteit’, dat wil zeggen dat een woning in fysieke zin, constructief, ruimtelijk, en qua uitrusting geschikt of aanpasbaar is voor alle activiteiten die in het begrip ‘wonen’ kunnen worden verenigd.⁶

Zoals gezegd is bovenstaande definitie een ruim begrip. Voor dit traject is het echter goed toe te passen, omdat deze definitie veel keuzevrijheid geeft aan de huiseigenaren. Als het levensloopbestendige echter vooral tot doel heeft om de groeiende groep ouderen langer in hun eigen woningen te laten wonen, dan zal bepaald moeten worden wat het streefcijfer is van het aantal aan te passen woningen. Op basis van ervaringscijfers elders gaan we uit van een aandeel van 25% woningen dat levensloopbestendig moet worden.⁷

4) https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/isoleren-en-besparen?utm_source=mc&utm_medium=html5&utm_campaign=weekenergierekening, laatst geraadpleegd op 08-02-2016

5) Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Wonen, (Den Haag: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2002), 6.

6) In de bijlage is ter indicatie een tabel opgenomen met verschillende woontypen.

7) Breda 27% van alle bouw, Tilburg 36% van alle nieuwbouw, Venray 25% van alle nieuwbouw.

Figuur 2: verschillende woontypen

Aanduiding	Definitie	Specificatie
0	Ongelijkvloerse woning	Geen
1	Gelijkvloerse woning	<ul style="list-style-type: none"> -Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via lift(of huis met traplift?) - Bereikbaar zonder treden - Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
2	Rollatorwoning	<ul style="list-style-type: none"> - Drempels zijn maximaal 2 cm. - Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm. hoogteverschil). - Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. - Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. - De doorgang van deuren in de woning is minimaal 75 cm. - De lift meet inwendig minimaal 1.05 x 1.35 m. en heeft een leuning
3	Rolstoelwoning	<ul style="list-style-type: none"> - Bedieningselementen bevinden zich tussen 0.90 en 1.20 m. boven de vloer en 0.50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. - Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0.85 m. - Alle gangen zijn breder dan 1.10 m. - De lift meet inwendig minimaal 1.05 x 2.05 m. en heeft een leuning. - Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0.90 bij 1.10 cm. - De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0.35 m. - Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2.15 bij 2.15 m. of 1.70 bij 2.70 m. - De draaicirkel in de keuken is 1.50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1.80 m.
4	Extra ruime Rolstoelwoning	<ul style="list-style-type: none"> - De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m2 en de breedte is minimaal 3.0 m. - De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m2, bij een minimale breedte van 3.0 m.

(Bron: Classificatiesysteem voor toegankelijkheid van woningen in Haaglanden (Uitgave van de gezamenlijke Haaglandse woningcorporaties, januari 2007).



BIJLAGE 8: MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

Memorandum of Understanding Vital @ Home in a Man Made Blue Zone

Tussen:

Healthy Life Alliance
Healthy Ageing Network Northern Netherlands
Nationaal Coördinator Groningen
Economic Board Groningen

- De directe leefomgeving is een belangrijke factor in de ontwikkeling van gezondheid en de ervaren kwaliteit van leven van de mens.
- Noordoost Groningen staat voor een grote uitdaging om enerzijds de gebouwde omgeving aardbevingsbestendig te maken en tegelijkertijd kwaliteit van leven aan het gebied toe te voegen.
- Ondergetekenden streven gezamenlijk naar (de ontwikkeling van) een duurzame aanpak om de gebouwde omgeving in Noordoost Groningen levensloopbestendig te maken door een combinatie van bouw, technologie en sociale innovatie.
- Ondergetekenden richten zich op korte termijn op:
 - Een pakket met oplossingen voor een zorgvastgoed-object in het gebied, dat bijdraagt aan kwaliteit van leven van de bewoners en antwoorden biedt op de uitdagingen van het toekomstige zorglandschap.
 - De ontwikkeling van een aanvullend aanbod voor de toolkit die gebruikt wordt bij de keukentafelgesprekken met de bewoners van het gebied over toekomstige aanpassingen aan woningen. Het wordt aangevuld met bestaande oplossingen op het terrein van levensloopbestendig wonen, zoals domotica, aanpassingen van woningen en nieuwe bouwconcepten.
 - De wijze waarop de toolkit continu kan worden geüpdatet op basis van de meest recente concepten en technologieën.
 - De wijze waarop de geanonimiseerde reacties van de bewoners kunnen worden benut om de toolkit aan te passen en door te ontwikkelen.
- Op middellange termijn: 2017
 - De ontwikkeling en bouw van verschillende type woningen, in lijn met de uitgangspunten van de WELL Building Standard, in samenwerking met Economic Board Groningen en innovatiecentrum

BuildinG, met als doel deze beschikbaar te stellen aan bewoners van het gebied om te ervaren hoe het is te wonen in een levensloopbestendig huis.

- Op lange termijn:
 - Benutten van de ervaringen gedurende het eerste stadium van dit consortium en het bredere bewustzijn met betrekking tot levensloopbestendig bouwen en de WELL Building standard, door toepassing door een groeiend aantal partijen met betrekking tot renovatie en nieuwbouw van huizen en zorgvastgoed.
 - Delen en vermarkten richting de rest van de wereld door middel van consultancy, hetgeen bijdraagt aan het economisch perspectief voor de regio als geheel.
- De ervaring die gedurende dit proces wordt opgedaan zal worden benut om het beschikbare aanbod van producten en diensten te verbeteren, en om succesvolle aanpakken ook elders toe te passen en op te schalen.
- Ondergetekenden zullen de voortgang jaarlijks evalueren.
- De looptijd van deze MoU bedraagt 4 jaar, met als einddatum 1 juni 2020, waarbij geldt dat:
 - De Economic Board thans een horizon heeft tot en met 2018. Haar commitment in de jaren 2019 en 2020 bij deze MoU worden derhalve slechts toegezegd onder voorbehoud dat de uitvoering en financiering van haar programma in de jaren 2019 en 2020 wordt gecontinueerd.
- De afspraken die zijn gemaakt zijn over en weer niet in rechte afdwingbaar maar rusten op een fundament van gezamenlijke visie en vertrouwen.

Groningen, 1 juni 2016



H. van den Breemen
Healthy Life Alliance



D. Bultje
HANNN



H. Alders
Nationaal Coördinator
Groningen



E. Groot
Economic Board
Groningen

BIJLAGE 9: VOORBEELDEN VAN LEVENSLLOOPBESTENDIG BOUWEN

Dr. Damstraat & Koggesingel, Kampen

In de herstructureringswijk Hanzewijk in Kampen is deltaWonen samen met de gemeente actief bezig geweest om de wijk opnieuw vorm te geven. Voor de hele wijk is de visie dat het een gedifferentieerde wijk zou worden met verschillende leeftijdsgroepen en verschillende soorten woningen. Zo is de verhouding koop-huur 50/50. De visie achter de nieuwe wijk Hanzewijk is een duurzame en gedifferentieerde wijk. Daarom zijn de woningen levensloopgeschikt gebouwd. Dit betekent dat de woningen voor iedereen geschikt zijn, ook als mensen ouder worden of zorg of begeleiding nodig zijn. De woningen zijn niet 55+-gelabeld, juist omdat ze levensloopgeschikt zijn en voor iedereen een goede woning kunnen zijn.

Een uitdaging in het ontwerp was de toegang tot de begane grondwoningen. Deze zijn vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarde 60 cm boven straatniveau gelegen en hebben daardoor een eigen entree vanaf straatniveau via een trapje. Omdat dit niet goed toegankelijk is, is er een soort galerij gemaakt aan de achterkant van het complex op verhoogd maaiveldniveau.

De lessen die dit project hebben opgeleverd zijn:

- Laat de detaillering van cruciale details zo vroeg mogelijk uittekenen.
- Overleg in een vroegtijdig stadium met diverse belangenbehartigers. Betrek de belangenbehartigers tevens in de te nemen ontwerpafwegingen.
- De doelstellingen en uitgangspunten van het project goed formuleren.

De Koerskamp, Roden

Aan de Koerskamp in Roden zijn afgelopen voorjaar 24 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De woningen zijn levensloopbestendig met alle voorzieningen (wonen, slapen, douchen en koken) op de begane grond. Er zijn zes blokken van vier woningen gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van deze nieuwbouw is er nadrukkelijk gekozen voor duurzaamheid. Naast een goede isolatie zijn op alle daken zonnepanelen geplaatst. Met deze panelen wordt zonne-energie omgezet in elektriciteit, wat de nieuwe bewoners rechtstreeks merken in een lagere energierekening.

Om de nieuwe woningen op te laten gaan in de omgeving is er besloten om de woningen te bouwen in de architectuur van de 'Delfste School', de architectuur die ook elders in Roden te vinden is.

De aannemer Van Wijnen Groningen B.V. maakte gebruik van een digitaal bouwmodel waardoor de bouwtijd verkort werd. Door de woningen eerst virtueel te bouwen werden mogelijke knelpunten van tevoren uit de woningen gehaald. Hierdoor werd de bouw niet meer verstoord door onverwachte gebeurtenissen, zoals zeer slecht weer.

Hoewel de groep 55+ voorrang krijgt bij de toewijzing van de woningen, zijn de woningen geschikt voor alle leeftijdscategorieën en gezinssamenstellingen.

Spijkensisse

In 2001 heeft de toenmalige gemeente Spijkensisse een plan gepresenteerd om van Spijkensisse een levensloopbestendige stad te maken. De woningtypologie voor levensloopbestendig Spijkensisse bestaat uit zelfstandig wonen, beschut wonen, begeleid/clusterwonen en intramuraal wonen. Het onderscheidende kenmerk van 'zelfstandig wonen' binnen deze reeks is dat de woning louter op zichzelf beoordeeld wordt. Dat is bij beschut wonen al anders want dan is er een atrium, een hof of een receptie. Dat betekent dat de

woningen op elkaar betrokken zijn. Pas bij het begeleid/clusterwonen is er een vast arrangement van wonen en zorg.

Naast de voorzieningen die al bestonden, heeft Spijkenisse ook vijf wijkservicecentra gerealiseerd. Deze centra liggen verspreid door de stad en bieden een bundeling van wonen, zorg en welzijn. Veelal bestaan ze uit een groot complex met woningen, een zorgpost en een uitgiftepost voor de apotheek. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving (binnen 200 meter) een huisarts en een Spijkenisser Informatie Loket. Dit loket werkt onder meer als frontoffice voor de WVG en Welzijn en houdt spreekuur in de wijkservicecentra. Sommige centra bevatten echter meer voorzieningen, bijvoorbeeld een verpleeghuis en/of een kenniscentrum psychogeriatric. Een voorbeeld van een wijkservicecentrum is het Herman Gorterhof. Dit centrum is in 2005 gerealiseerd. Op de plaats van een zwembad en gymzaal werden 71 levensloopbestendige woningen gebouwd in de sociale huur en middeldure huur. In het complex is dagverzorging mogelijk voor tien personen en er bevindt zich een meer uitgebreid gezondheidscentrum.

Behalve het realiseren van wijkservicecentra, heeft Spijkenisse in de periode 2004-2010 ook enkele duizenden woningen opgeplust. Het opplussen van woningen is vooral bedoeld als preventie. Door bijvoorbeeld de drempels in de woning weg te halen vermindert de kans op valongelukken. Op initiatief van de Zorg en Welzijn Groep, de thuiszorgorganisatie in Spijkenisse, wordt er vanaf 2005 met de corporaties gewerkt aan een aangepast programma dat niet alleen gericht is preventie, maar ook op het mogelijk maken van zorg in de woning.

Akropolistoren, Amsterdam

Het idee achter het project Akropolistoren is 'om één of meerdere Akropolis complexen voor levensloopbestendig wonen in de regio Amsterdam te realiseren' en 'een inspiratiebron te zijn voor zorginstellingen waarbij de visie van Humanitas als richtsnoer dient in hun zorgconcept'. Momenteel wordt er door de partners gewerkt aan de bouw van een Akropolis complex op het Zeeburgereiland.

De afspraak is dat de helft van de ca. 80 woningen een huur krijgt van maximaal € 700,- per maand (sociale woningbouw) en de andere helft voor maximaal € 950,- per maand verhuurd gaat worden. Er komen wel extra maandelijks kosten bij voor service en de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een restaurant en hobbyruimtes. De oplevering is gepland in de zomer van 2017.

De gedachte achter het project Akropolis is dat de bewoner de regie over het eigen leven heeft en houdt. Bij de eventuele ondersteuning of zorg speelt de bewoner zelf een belangrijke rol.

Hierbij gelden twee lijnen: de individuele lijn en de gezamenlijke lijn. De individuele lijn houdt in dat mensen graag zelf de beslissingen nemen en baas in eigen huis zijn (ook over het eigen lichaam). De gezamenlijke lijn houdt in dat men graag activiteiten gezamenlijk oppakt, 'erbij hoort' en onderdeel uitmaakt van de stedelijke samenleving.

Hierin past een ruime eigen woning, met zorg en dienstverlening op maat en een omgeving die uitdaagt, prikkelt, afwisselend is en een variëteit aan voorzieningen biedt.

Levensloopbestendig wonen is niet alleen de fysieke woning, maar vooral ook de kwaliteit van de woonomgeving en de mix van gezond & zorgbehoevend, jong & oud, werken, wonen en ontspanning. Dit houdt in dat het wooncomplex niet uitsluitend voor de groep ouderen gebouwd wordt, het complex is geschikt en bedoelt voor alle leeftijdscategorieën en samenstellingen.

