

NOTITIE



Aan : Bestuurlijk Overleg NLA
Van : 5.1.2e
Datum : 08-12-2014
Onderwerp: Plan van aanpak aardbevingsdossier gemeente - corporaties

Naar aanleiding van bestuurlijk overleg tussen wethouder van der Schaaf en corporaties hebben we de opdracht gekregen om een verkenning uit te voeren naar een grotere rol voor de woningbouwcorporaties in de realisatie van een duurzaam aardbevingsbestendige Stad.

Na de beving Ten Boer (30 september 2014), die in nagenoeg de hele stad te voelen was werd het duidelijk dat een aantal onderdelen die samenhangen met het aardbevingendossier opgeschaald moeten worden. De gemeente is van mening dat als de risico's van aardbevingen in de nieuwe onderzoeken (eind van 2014) nog steeds hoog blijken te zijn dat we dan ook in de stad met aanzienlijke schademeldingen en een versterkingsprogramma te maken krijgen. De huidige uitvoeringsorganisatie (Centrum voor veilig wonen) zal dit dan waarschijnlijk niet kunnen behappen en letterlijk en figuurlijk te ver weg staan van de stad. De gemeente wil daarom graag met partijen nadenken over een eventueel Stadse Uitvoeringsorganisatie. Een uitvoeringsorganisatie die niet alleen strikt de uitvoering zoekt maar juist ook de verbreding in de verduurzaming van de woningvoorraad meeneemt en daar steeds het optimum in zoekt.

Als je denkt aan partijen die in staat zijn om grote hoeveelheden woningen tegelijk te kunnen aanpakken en gevoel voor de stad en haar inwoners te hebben kom je automatisch bij de woningbouwcorporaties uit.

In het bestuurlijk overleg is van 23 oktober is hierover gesproken. De woningbouwcorporaties en de gemeente zullen op dit thema een eerste (voorzichtige) verkenning uitvoeren. De corporaties wijzen daarbij op het belang van communicatie vanuit de gemeente over de risico's van aardbevingen. Zij kunnen dan pas actief hun huurders vragen schade te melden. Op dat moment wordt de omvang van de problematiek ook helderder.

Plan van aanpak

Naar aanleiding van het BO van 23 oktober is op 1 december in het kader van NLA een bijeenkomst georganiseerd waarbij de communicatiestrategie en de versterking en waardevermeerdering (verduurzaming) op de agenda stonden.

Voor deze bijeenkomst is KAW gevraagd om hun visie op een mogelijke aanpak te presenteren. KAW is een van de partijen die ingeschreven hebben op de Uitvraag van de NAM voor een Uitvoeringsorganisatie. Zij hebben een visie op de combinatie van uitvoering schadeherstel, versterking en verduurzaming. Aan de hand van dit verhaal hebben we op 1 december meer concreet kunnen spreken over de mogelijkheden voor een samenwerking in uitvoering. Het betrof een eerste verkenning.

Verslag bijeenkomst woningbouwcorporaties en gemeenten op 1 december

Alle partijen waren met meerdere medewerkers aanwezig. 5.1.2e heeft een korte terugkoppeling gedaan over de positie van de Stad en de discussie in het bestuurlijk Overleg. De gemeente wil steviger de regie in handen nemen maar niet in concurrentie met de regio. Ons staat een

eigen aanpak voor ogen, waarin de corporaties een belangrijke rol zouden kunnen spelen. Uiteraard voor het corporatieve bezit, maar wellicht ook voor particuliere woningen.

Een rondje langs de corporaties levert het volgende beeld:

Lefier heeft zich aangesloten bij de WAG voor de zienswijze en de aansprakelijkheid. Zij zijn bezig met een communicatieplan en zijn aan het inventariseren wat zij aan nieuwbouwpogave hebben en welke bestaande bouw mogelijk onderhevig is aan aardbevingseffecten. Zij hebben op het bestaande vastgoed een nulmeting uitgevoerd. Zij willen het schadeprotocol van de corporaties uit het kerngebied gaan gebruiken (soort snelweg waarbij zij niet eindeloze lijsten hoeven in te vullen). Daarover zijn zij nog in gesprek met de NAM. Op dit moment hebben zij 80 schademeldingen. Huismeesters heeft zich ook aangesloten bij de WAG voor de zienswijze, aansprakelijkheid en waardevermindering. Zij hebben 23 schademeldingen gedaan waarbij het overgrote deel is afgewezen. Zij beraden zich op de nodige expertise om aardbevingsschade te herkennen en zijn begonnen met bijscholing hiervoor. Zij willen verder beleid gaan vormgeven maar hun eerste aandacht gaat naar de bewoners.

Nijestee heeft zich niet aangesloten bij de WAG. Zij hebben nog geen waardevermindering geconstateerd. Zij hebben 35 schademeldingen en voelen zich hierbij door de NAM aan het lijntje gehouden. Zij hebben van een drietal wijken een snelle inventarisatie gedaan en komen dan aardbevingsschade tegen.

Patrimonium heeft zich aangesloten bij de WAG. Zij hebben 15 schademeldingen gedaan maar horen niets van de NAM. Zij willen via hun huurderskrantje bewoners gaan motiveren om de schade te melden en beraden zich op het versterken van de kennis m.b.t. herkennen aardbevingsschade. Steelande heeft regelmatig overleg. Ook zij ervaart de afhandeling van schademeldingen als arbitrair. Zij wil graag punten markeren wat we samen kunnen doen.

Presentatie KAW door **5.1.2e**

KAW was onderdeel van het consortium dat ingeschreven heeft op de uitvraag van de NAM voor een projectservicebureau. Het consortium waar KAW onderdeel van uitmaakte heeft de opdracht niet gekregen. KAW deelt met ons haar ideeën over hoe een dergelijke organisatie voor de stad Groningen te werk zou kunnen gaan. In hun aanpak gaan zij in op de drieslag (schadeherstel, versterking en verduurzaming). Hun visie is dat beide laatste onderdelen gepland kunnen worden. Door verduurzaming voorop te zetten wordt een positieve benadering meegegeven. Door schadeherstel zoveel mogelijk met verduurzaming en versterking te combineren wordt een totaalpakket geboden, dat per straat, complex of buurt uitgevoerd kan worden. Het gaat er dan om dat middelen die beschikbaar komen voor versterking gekoppeld worden aan andere beschikbare middelen, bijv. voor verduurzaming. Niet alle schade hoeft gelijk aangepakt te worden.

Conclusie rondje stand van zaken:

Alle woningbouwcorporaties in de Stad zijn doordrongen van het feit dat ook de aardbevingen van invloed zijn op hun vastgoed en bewoners. Ze zijn er mee bezig en zoeken elkaar op. Hun eerste aandachtspunt is schadeherstel. Dat is van directe invloed op hun bewoners. Het loopt nu nog niet goed en moet beter.

Ten tweede is er grote behoefte aan kennis, expertise en het delen van ervaringen. Gemeente en gezamenlijke corporaties kunnen elkaar op dit punt van dienst zijn.

Hun derde aandachtspunt is om een verder liggend perspectief tijdig te doordenken. De visie van KAW spreekt aan, maar roept ook nog vragen op. Zullen we in de stad daadwerkelijk middelen krijgen om versterking aan de bestaande woningen door te voeren (geschat op gemiddeld 20.000 per woning)? Moeten we de regie bij de NAM laten en ons opstellen als klant (afnemer van diensten), of verleggen we het accent, waarbij huurders klant zijn van de corporaties? Als we met elkaar een

uitvoeringsorganisatie willen opzetten (à la CvVW) wat is daarvoor nodig en is het niet beter om eerst met een beperkt aantal pilots op kleine schaal te gaan werken?

Eindconclusie

Op dit moment is er alleen overleg van corporatiemedewerkers met betrekking tot techniek (technieuten overleg). We stellen voor dit overleg te verbreden en de kennis van de gemeente toe te voegen. We besluiten om op korte termijn de communicatieadviseurs van gemeente en corporaties bij elkaar te roepen om een gemeenschappelijke strategie te bespreken (initiatief bij de gemeente).

Verder stellen we voor om een strategische werkgroep in het leven te roepen die de ontwikkelingen (m.n. inzet van het Rijk) goed volgt en die een stad Groninger aanpak overdenkt en het verder liggend perspectief van een combinatie van schadeherstel, versterking en verduurzaming.

De presentatie van KAW zal ook worden verzorgd in het Bestuurlijk Overleg van 11 december, zodat ook het BO zich kan uitspreken over de kansen en mogelijkheden van het geschetste verder liggend perspectief.