

Intentieverklaring commissie Bijzondere Situaties

De Commissie Bijzondere Situaties waardeert het initiatief van de denktank die het plan voor de Huizenrotonde heeft ontwikkeld. Uitvoering daarvan zou zeker kunnen bijdragen aan een snelle en creatieve oplossingen voor huiseigenaren die naast schade ook andere problemen hebben die verkoop van hun huis dan wel ontzorging van het huiseigenaarschap noodzakelijk maken.

In het plan wordt uitgegaan van de inbreng van de huizen die in opdracht van de commissie door de NAM zijn/worden opgekocht. Ook van financiering door de commissie van bepaalde diensten die de huiseigenaar ontzorgen als dat naar het oordeel van de commissie nodig is.

Hierbij wil de commissie de intentie uitspreken dat zij bereid is deze inbreng te leveren op voorwaarde dat:

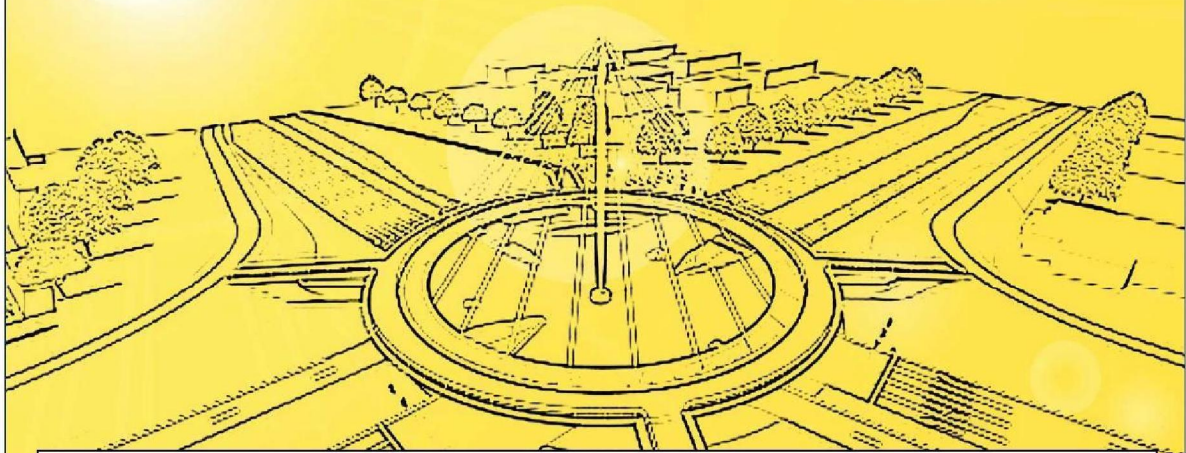
1. dit conform de opdracht en doelstelling van de commissie is
2. dit voor de huiseigenaar die zich tot de commissie heeft gewend een goede oplossing biedt
3. dit past in de aard en omvang van de toekenningen die de commissie naar huiseigenaren doet en de criteria die de commissie daarbij hanteert.

Wij hopen dat met het uitspreken van deze intentie de NAM en de gemeente(n) die een pilot met de Huizenrotonde willen starten, daarmee voldoende zicht hebben op de mogelijkheden die de commissie hen hierbij kan bieden.

De Commissie Bijzondere Situaties
Jos Aartsen, Egberdien ten Brink en Noor van Leeuwen
Groningen, 27-3-15

Bijlage : Plan Huizenrotonde

DE HUIZENROTONDE



VEILIGE , ONGEHINDERDE DOORSTROOM VOOR HUIZEN EN HULP
AAN HUISEIGENAREN IN (DELEN VAN) HET AARDBEVINGEN
GEBIED DOOR EEN SOCIALE, DUURZAME EN CREATIEVE AANPAK!

Planconcept voor een (pilot met een) sociale onderneming, die op de korte termijn integraal en creatief vanuit regionaal maatschappelijk belang met individuele steun in bijzondere situaties tot duurzame oplossingen kan komen.

Maart 2015/opgesteld door de Denktank Huizenrotonde

Inhoud

1. Initiatief en rol
2. De denktank
3. Het planconcept Huizenrotonde
4. Starten met een pilot

Bijlage: deelnemers denktank

1. Initiatief en rol

De aardbevingen veroorzaken in Groningen veel onrust en angst. Het gevoel van veiligheid ontbreekt bij veel mensen. Ook is er weinig vertrouwen in de (landelijke) overheid.

De Commissie Bijzondere Situaties is in april 2014 ingesteld door Minister Kamp om als vangnet te dienen voor schrijnende persoonlijke (woon/leef) situaties in het aardbevingsgebied. De Commissie Bijzondere Situaties wordt regelmatig op indringende wijze geconfronteerd met de angst en onrust van mensen. Doordat er geen historie of wetgeving is waar de commissie op kan terugrijpen is het vanaf de start pionieren.

Een probleem dat bij de behandeling van aanvragen om ondersteuning steeds terugkeert, is het eigen woningbezit van particulieren. Mensen zien door de regionaal krimpende huizenmarkt én door de aardbevingen de waarde van hun bezit sterk dalen. Dit leidt tot allerlei vervelende effecten die per situatie kunnen verschillen.

Zo hebben sommige mensen het eigen huis als pensioenvoorziening en zien nu door de waardedaling hun oudedagsvoorziening als sneeuw voor de zon verdwijnen.

Er zijn mensen die hun huis willen verkopen vanwege allerlei redenen, zoals het op leeftijd raken en in een appartement willen wonen, een andere baan in een andere plaats hebben verworven, een echtscheiding, aardbevingsangst hebben en uit het gebied wegwillen, enz. Zij worden geconfronteerd met het niet of zeer lastig kunnen verkopen van de woning door een zeer beperkte vraag. Dat voelt als gevangen zitten. Lukt het toch om het huis te verkopen, vaak tegen veel lagere verkoopprijzen, dan ontstaat er vaak een restschuld, die er zonder aardbevingen niet geweest zou zijn.

De NAM heeft hier de waardedalingsregeling voor in het leven geroepen. Deze regeling vergoedt een percentage van de waardedaling die aan de aardbevingen is toe te kennen. Dat dekt niet de daling in opbrengst die de verkoper ervaart, want de economische crisis speelt daarin ook een grote rol. Toch voelt het voor mensen niet rechtvaardig. Lastig om mee om te gaan.

Acute problemen oplossen, maar ook zoeken naar structurele oplossingen

Vanaf de start in maart 2014 heeft de Commissie geprobeerd een economische oplossing voor dit economisch (huizen)probleem te zoeken. In die periode is de zogenaamde Moerdijkregeling bekend geworden, voor het dorp Moerdijk dat volledig is ingesloten door de zware industrie. De mensen daar krijgen een garantie dat hun huis in ieder geval voor 95% van de WOZ waarde aan de overheid kan worden verkocht. Met die regeling blijkt er rust in het dorp te zijn teruggekeerd. Er is geen grote uittocht ontstaan. De garantie is voldoende.

Een dergelijke regeling is er in Groningen nog niet, maar er is wel een soort opkoopregeling in ontwikkeling. De inhoud hiervan is op dit moment niet bekend.

Welke maatregelen ook getroffen worden, de huidige schade, imagoschade aan het gebied en waardedaling zullen hersteld moeten worden. Daarvoor is onder andere per 1 januari 2015 het Centrum Veilig Wonen gestart en is er onder leiding van de Economic Board 100 miljoen euro beschikbaar gesteld voor economische ontwikkelingen in het

gebied. Inmiddels is ook besloten tot de benoeming van een Rijkscommissaris die namens de regering een soort 'deltaplan' moet gaan uitvoeren voor het aardbevingsgebied. Al deze instituties zijn er op gericht om de Groninger problemen toekomstgericht te gaan oplossen. Het zal echter nog wel enige tijd duren voordat de structuur daarvoor is vastgesteld en ingericht zodat huizenproblemen daadwerkelijk voor burgers worden opgelost. De Commissie ziet dat de burgers die als schrijvende gevallen door de burgemeesters in het gebied aangemeld worden, daar niet op kunnen wachten. De voorraad van door de NAM aangekochte huizen stijgt (mede door opdrachten van de Commissie) snel en de daardoor ontstane leegstand is slecht voor de leefbaarheid van het gebied en leidt tot geldverspilling, waar de bewoners dat geld goed zouden kunnen gebruiken.

Er zijn al heel wat huizen opgekocht en er volgen er nog meer

Er zijn diverse ontwikkelingen in het gebied rond woningmarkt, schadeherstel, sloop en aankoop van door aardbevingen getroffen particulier woningbezit in het gebied. Inmiddels heeft de NAM al diverse huizen opgekocht met een bestemming voor sloop, ingrijpend herstel, wisselwoning en/of pilots voor aardbevingsbestendige en duurzame huizen. Toch lost het opkopen van een huis lang niet altijd alle problemen op – niet voor het individu, maar ook niet voor de samenleving/de leefbaarheid van het dorp.

Enkele betrokkenen bij de Commissie Bijzondere Situaties hebben het initiatief genomen om samen met andere partijen en personen een denktank te vormen om na te denken over de woningmarktproblematiek in het gebied.

Dit heeft geleid tot de volgende aanbeveling:

Huiseigenaren in nood, zijn heel erg geholpen als er "iemand/iets" is die op een snelle, creatieve en ondernemende manier al deze problemen rond huizen, wonen en leefbaarheid in onderlinge samenhang zou gaan oplossen. Dan worden niet alleen de individuele problemen opgelost, maar wordt ook bijgedragen aan de leefbaarheid van het gebied en het welzijn en de werkgelegenheid van de mensen die er wonen. Passend in de visie van de gemeenten en hun krimpbeleid.

In dit planconcept wordt een oplossingsrichting aangegeven voor de lokale huizenproblematiek in relatie tot de gesignaleerde probleemgevallen bij particuliere huiseigenaren. Deze oplossingsrichting wordt in deze notitie uitgewerkt.

Het begin kan een pilot zijn met een "Huizenrotonde" zoals in dit document beschreven. Daarvoor kan gestart worden met de reeds door de NAM opgekochte (en komend jaar nog op te kopen) huizen. De in opdracht van de Commissie Bijzondere Situaties opgekochte (nog op te kopen) huizen kunnen hiervoor beschikbaar gesteld worden in synchroniteit met acties binnen de Huizenrotonde. Ook kan de commissie bepaalde hulpverlening via de social enterprise van de Huizenrotonde laten lopen.

De NAM kan in overleg met twee gemeenten die aan zo'n pilot willen meewerken, een business case voor een Huizenrotonde uit te werken en uit te voeren, zodat in de praktijk kan blijken of deze vorm ook elders kan worden toegepast.

2. De Denktank

Om tot een concrete en uitvoerbare aanpak te komen voor de door de commissie gesignaleerde problematiek, is een denktank gevormd met diverse deskundigen, zodat de oplossingsrichting van alle kanten bekeken kon worden. Daarbij zijn ook regionale initiatieven meegenomen als die van de Provincie Groningen voor een “grote coalitie” en de ontwikkeling van “Groninger gereedschap”. Ook vanuit de NAM is ingebracht welke ideeën daar al leefden rond een stichting voor de aangekochte huizen. Al deze input is gebruikt bij de ideevorming over de Huizenrotonde.

In december 2014 heeft de denktank een eerste exercitie uitgevoerd, waarbij de problematiek en mogelijke oplossingsvormen besproken zijn. Als eerste insteek is daarbij gekozen voor een ‘social enterprise’: een ondernemende, bedrijfsmatige aanpak met maatschappelijke doelen, niet gericht op winst maar op maatschappelijk resultaat. Een social enterprise die snel en onafhankelijk kan werken in de zin van ‘licence to act’, maar wel afhankelijk zal zijn van samenwerkingspartners/overheden als het gaat om verbondenheid, samenwerking en verantwoording. Als resultaat van deze eerste brainstorm lag er een beschrijving van de gewenste vorm: een social enterprise ondergebracht in een stichting. Ook maakten we met elkaar een eerste ‘werktekening’ van doelen en doelgroepen. Voor de tweede bijeenkomst in januari 2015 is dit verder uitgewerkt naar een beeld en een concept voor de ‘huizenrotonde’.

Vele partijen / coalities / initiatieven

- Grote coalitie Particuliere Woonvoorraad Groningen / Provincie Groningen e.a.
- Centrum Veilig Wonen
- Gemeenten / dorpsvisies /Zorg&Welzijn
- Woningcorporaties / dorpsvisies
- NAM
- Dialoogtafel / Economic Board
- Onafhankelijke Cie Bijzondere Situaties
- Enz.

Het belang van een duidelijk, aansprekend beeld

Voor veel mensen is het ‘aardbevingscircus’ in Groningen een warrig geheel van instanties en partijen die bezig zijn vanuit verschillende belangen en opgaven te werken aan oplossingen voor de aardbevingenproblematiek en de schades die daar uit voortvloeien, maar die tegelijk ook andere doelen in het gebied willen realiseren. Wat er gebeurt, is voor burgers niet in simpele bewoordingen te communiceren. Het beeld voor de burger is dan ook chaotisch en daarbinnen ligt de focus voor ‘schuld en boete’ zwaar op één partij: de NAM.

Als je door de bomen het bos niet meer ziet -

is er behoefte aan een gemeenschappelijk beeld:

- Dat veelheid aan plannen en acties in één programma samenvoegt
- Waarin meerdere partners/partijen passen
- Waarin iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid kan blijven nemen
- Wat iedereen snapt en herkent

Als we particuliere huiseigenaren die (mede) door aardbevingen in de problemen zijn gekomen een oplossingsroute willen aanbieden, moeten we beginnen met hen een helder beeld te bieden over de organisatie die daarbij kan helpen. Beelden zeggen dan meer dan woorden en dat aansprekende beeld hebben we gevonden in de metafoor van de verkeersrotonde.

Het beeld van de rotonde

Een rotonde wordt in het verkeer toegepast om gevaarlijke, drukke kruisingen veiliger te maken en te ontlasten. Je ziet die drukke kruising voor je met opstoppingen, ongelukken, rode lichten die negeert worden enz. Als de rotonde is aangelegd, zie je rustige doorstroom. Men geeft elkaar voorrang waar dat nodig is. Er gebeuren nauwelijks meer ongelukken.

Die vergelijking kunnen we doortrekken naar het eigen huisbezit in het aardbevingsgebied. Daar doen zich nu ook onveilige en belastende situaties voor. Stagnaties en te lange wachttijden. Ongelukken zelfs – waar partijen op de “politie” moeten wachten om een uitspraak te doen voor ze aan de kant kunnen gaan en de schade kunnen laten repareren.

Het beeld van de rotonde voor het “huizenverkeer” sluit daar mooi op aan. Met de huizenrotonde wordt de doorstroom beter, voel je je als huizeigenaar veiliger in de processen die je doorloopt, komen er minder “ongelukken” in die processen.

Een rotonde kent aanvoerwegen en afslagen. Middenin is meestal een cirkel: de binnencirkel. Daar is ruimte voor creativiteit. Bij verkeersrotondes zien we daar dan vaak ook iets creatiefs: een kunstwerk. Voor de huizenrotonde willen we van de binnencirkel een creatief oplossingscentrum maken.



Door de keuze van het beeld van de “Huizenrotonde” kunnen we gebruik maken van bijbehorende terminologie:

1. de aanvoerwegen naar de rotonde
2. de afslagen van de rotonde
3. de toelating tot de rotonde (wel of geen slagboom voor een aanvoerweg?)
4. de binnencirkel: de organisatie die regelt en creatieve oplossingen in gang zet.
Met een grote antenne in het midden : symbool voor het belang van de wederkerige communicatie.

Deze onderdelen worden uitgewerkt in paragraaf 3 – onze eerste ideeën.

De doelen: wat willen we met de Huizenrotonde bereiken?

Allereerst een sociale en duurzame aanpak rond bepaalde huizenproblematiek in het aardbevingsgebied die daarbij ook bijdraagt aan welzijn en werkgelegenheid. Met die aanpak willen we bereiken dat meerdere problemen in onderlinge samenhang worden bekeken, zodat van daaruit voor praktische oplossingen gekozen kan worden die meerwaarde hebben voor alle partijen : burgers, particuliere huizenbezitters, regio, overheden, bedrijven en NAM.

Om welke subdoelen gaat het dan?

1. **Huizen die door de NAM worden aangekocht** (al dan niet op verzoek Commissie Bijzondere Situaties) zo beheren dat sloop, herstel, verduurzaming optimaal worden afgestemd op de keuzes die overheden en burgers in het gebied maken.
2. **Bewoners die tijdelijk elders moeten worden ondergebracht** adequate huisvesting bieden in de eigen omgeving.
3. **(Oudere) particuliere huiseigenaren** die in bepaalde omstandigheden verkeren helpen om een toekomstbestendige leef-en woonsituatie te bereiken.
4. **Werkzaamheden** rond herstel, verduurzaming, beheer van woningen en service/hulp voor onderhoud en leefsituatie zo in te (laten) vullen, dat **arbeidsparticipatie en welzijn** in het gebied worden bevorderd.
5. **Aansluiting bij het krimpbeleid en economisch beleid voor de gemeente/de regio** en in de daarin gekozen oplossingen bijdragen.

Voor het opzetten van de Huizenrotonde is het van belang om het totaal van deze de doelstellingen (in statuten) breed te formuleren, maar in het ondernemers(realisatie)plan als eerste de focus te leggen op de huizen van:

1. huiseigenaren die door de Commissie Bijzondere Situaties als zodanig worden voorgedragen;
2. de NAM: de huizen die de NAM al heeft gekocht en nog gaat kopen;
3. oudere huiseigenaren die vanwege hun leeftijd (65+) niet goed meer in hun woning kunnen blijven wonen (niet leeftijdsbestendig) en deze niet kunnen verkopen;
4. op een of twee plaatsen mee te doen in het realiseren van het krimpbeleid cq het woon-leefbaarheidsplan van de gemeente.

Bovenal willen we met de Huizenrotonde bereiken dat er creatief en ondernemend wordt omgegaan met :

1. beheer, onderhoud, verhuur en verkoop van de huizen die in eigendom zijn gekomen van de huizenrotonde;
2. het contracteren van derden vanuit een kleine, hoogwaardige rotonde-organisatie voor de uitvoering, waarbij de nadruk ligt op arbeidsparticipatie/ werkgelegenheid/nieuwe sociaal ondernemerschap;
3. het bevorderen van leefbaarheid en sociale cohesie.

Deze “doelenmix” is niet alleen gewenst, maar ook nodig om vraag en aanbod van individuele burgers – met ieder hun hele eigen, specifieke situatie – te kunnen matchen.

Output van de denktank: het plan voor de Huizenrotonde

Na twee brainstormbijeenkomsten zijn de eerste ideeën verwerkt in het concept voor de Huizenrotonde. Allereerst is beschreven wat een social enterprise is en waarom dit hier goed zou passen. Vervolgens is gesproken over de rechtsvorm die de Huizenrotonde als social enterprise zou kunnen hebben. Hier kwamen we uit op de stichtingsvorm als meest geschikte rechtspersoon. Tenslotte hebben we de Huizenrotonde voor de belangrijkste doelen conceptueel uitgewerkt met oog voor positionering en samenwerking.

We weten dat er een publieke (landelijke) aanpak wordt voorgestaan, maar het zal wel enige tijd duren voordat dit tot resultaten voor individuele huiseigenaren gaat leiden. Ook is de overheid aan veel regels gebonden. Een private onderneming is snel opgericht en is flexibel, met veel speelruimte voor creatieve oplossingen en burgerparticipatie. Daarom kiezen wij voor een social enterprise die snel kan beginnen. Als de publieke aanpak heeft geleid tot een effectieve uitvoeringsorganisatie die deze problemen kan oplossen, kan de social enterprise desgewenst verder gaan onder die regie.

3. Het planconcept: Huizenrotonde

De Huizenrotonde : een social enterprise

Voor het realiseren van onze doelen kiezen we voor de oprichting van een nieuwe sociale onderneming. We kiezen deze vorm om de verschillende doelstellingen evenwichtig en maatschappelijk fair te kunnen vormgeven.

Social Enterprise NL heeft de Europese definitie van Social Enterprise overgenomen en aangescherpt voor de Nederlandse situatie. **5.1.2e**

Een Social Enterprise:

- *heeft primair een maatschappelijke missie. Impact first.*
- *realiseert dat doel als zelfstandige onderneming die een dienst of product levert.*
- *is financieel zelfvoorzienend, gebaseerd op handel of andere vormen van waarde-uitruil, en is dus beperkt afhankelijk of helemaal onafhankelijk van giften of subsidies.*
- *is sociaal in de wijze waarop de onderneming wordt gevoerd:*
 - ❖ *het bedrijf is transparant.*
 - ❖ *winst mag, maar de financiële doelen staan ten dienste van de missie, en winstneming door de aandeelhouders is redelijk;*
 - ❖ *bestuur en beleid zijn gebaseerd op evenwichtige zeggenschap van alle betrokkenen;*
 - ❖ *het bedrijf is fair naar iedereen;*
 - ❖ *het bedrijf is zich bewust van zijn ecologische voetafdruk.*

Positionering

Social Enterprises nemen een positie tussen de overheid, commerciële bedrijven en charitatieve instellingen en vormen zo een nieuwe sector met specifieke kenmerken.

De maatschappelijke visie van de Huizenrotonde is :

- Burgers met particulier woningbezit in het aardbevingsgebied ondersteunen in de eigen regie met betrekking tot dat woningbezit. In het bijzonder daar waar het eigendom een last is geworden door de aardbevingen.
- Door koop, sloop en verhuur van aangekochte panden, passend in de masterplannen van Provincie en Gemeenten op het terrein van woon- en leefbaarheid, wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in het Groninger aardgasgebied.
- Op korte termijn aan huiseigenaren waarvoor het huisbezit een te grote last is geworden een oplossing bieden door het eigendom over te nemen en terug te verhuren aan de voormalig eigenaar.
- Het bezit van de Sociale Onderneming wordt opgeknapt, onderhouden of indien noodzakelijk gesloopt, in samenwerking met plaatselijke ondernemers, die bereid zijn mensen met een beperkte loonwaarde, in dienst te nemen en zo nodig verder op te leiden, om dit werk te verrichten.

De rechtsvorm : een ANBI stichting

Het plan voor de Huizenrotonde vraagt uiteindelijk om een rechtspersoon die het vastgoed en vermogen van de stichting in eigendom heeft en beheert, alsmede zorg kan dragen voor onderhoud en exploitatie + het bereiken van de maatschappelijke doelen.

Omdat het hier gaat om een social enterprise met maatschappelijk geld en maatschappelijke doelen is de stichtingsvorm een geschikte vorm voor de rechtspersoon. In een stichting worden de doelen, bestuurlijke kaders en werkwijze vastgelegd in de statuten.

De stichting Huizenrotonde is dan een non-profit/non-governmental organisatie die geen winstoogmerk heeft en waarbij geen bezit/vermogen in handen is van private personen/bedrijven. De stichting heeft de status (en daarmee het belastingvoordeel bij schenkingen) van een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor de stichting en het handelen conform de statuten. Er kan een ondernemende uitvoerder benoemd worden die uitvoering geeft aan beleid en activiteiten van de stichting. De stichting kan derden contracteren om uitvoering te geven aan haar activiteiten. Liefst ook sociale ondernemingen die werkgelegenheid in plaats van winst als doel hebben.

Tegenwoordig hebben stichtingen (in de zorg, volkshuisvesting, onderwijs etc) vaak het Raad van Bestuur- Raad van Toezicht model. Het stichtingsbestuur is dan een Raad van Toezicht geworden die meer op afstand blijft. De Raad van Bestuur is dan de bestuurder en bepaalt ook het beleid.

Bij de plannen die voorliggen zijn meerdere partijen nauw betrokken. De Commissie Bijzondere Situaties is betrokken via het inbrengen van woningen en/of afnemen van dienstverlening ten behoeve van de mensen die een beroep doen op hulp van de commissie. De NAM is een partij die financieel en beleidsmatig betrokken is bij dit initiatief. Het Centrum Veilig Wonen, de Provincie en Gemeenten, alsmede de UWV's in het aardbevingen gebied zijn partijen die een belangrijke rol spelen in de realisatie en dat geldt ook voor andere partijen zoals de woningcorporaties.

Met dit initiatief wordt beoogd om op creatieve en innovatieve wijze een doel te realiseren waar verschillende partijen bij betrokken zijn. De stichting moet vooral niet vastgepind worden op (politieke) standpunten dan wel specifieke belangen van andere partijen. Het gaat om algemeen maatschappelijk belang. Tegelijk moet er draagvlak en betrokkenheid zijn van de partijen zijn die een rol hebben in de oplossing van de problemen bij huiseigenaren door de aardbevingen.

Dit alles overwegende lijkt het beter om de klassieke stichtingsvorm aan te houden waarbij het bestuur door de oprichters wordt gevormd, zodat deze verantwoordelijk blijven voor het bestuur van de stichting. Dat de uitvoering daarvan wordt gedelegeerd aan een ondernemende manager is duidelijk.

Zo wordt de structuur van de stichting als volgt:

Oprichters en Bestuur

Als oprichters zouden de NAM en mogelijk de pilotgemeente(n) kunnen fungeren. Zij stellen dan ook het bestuur samen. In dat bestuur zitten mensen met kennis en inzicht (en een netwerk) op de volgende terreinen:

- maatschappelijke ontwikkelingen, problematiek en processen/woonleefbaarheid regionaal;
- woningmarkt, vastgoed/ aan-en verkoop/ bouw /verhuur /ruimtelijke ordening;
- financiën en subsidies;
- beleid en regelingen met betrekking tot schadeherstel en waardevermindering woningen in het aardbevingsgebied;
- arbeidsparticipatie, werkgelegenheid en sociale ondernemingen.

Het bestuur van de stichting stelt beleid, activiteitenplannen, begroting en jaarrekening van de stichting vast en beslist in alle gevallen waarin iets niet aan de uitvoerder is gedelegeerd.

Uitvoering

Voor de uitvoering wordt een ondernemende uitvoerder gecontracteerd, die leiding geeft aan de activiteiten van de stichting als social enterprise, het beleid voorbereidt en uitvoert en als ondernemer op creatieve en innovatieve wijze de doelen van de stichting realiseert – in afstemmingen samenwerking met gemeenten, lokaal opererende partijen/ondernemers, huiseigenaren en actieve burgers.

De uitvoerder kan personeel in dienst nemen, maar krijgt de opdracht om dat zo min mogelijk te doen en zo veel mogelijk met contractering van derden te werken.

We stellen ons voor dat – nadat er een succesvolle pilot is geweest op gemeenteschaal - de Huizenrotonde als onderneming steeds 10 – 30 geografisch geclusterde huizen in beheer geeft aan een plaatselijke ondernemer, die bereid is het werk op deze wijze vorm te geven. Hiertoe kan een aanbesteding plaatsvinden.

Daarnaast kunnen nieuwe kleinschalige sociale ondernemingen op soortgelijke wijze vorm krijgen – bijvoorbeeld één die verhuizingen en tijdelijke opslag van overtollige spullen regelt. De sociale onderneming “Huizenrotonde” wil daarmee een impuls geven aan de werkgelegenheid in het gebied voor mensen met een beperkte loonwaarde (invulling van de Participatiewet per 1-1- 2015). Daarin kan goed samengewerkt worden met andere bedrijven.

Samenwerking en contractpartners

De stichting zal nauw samenwerken met het Centrum voor Veilig Wonen, de NAM, de gebiedsgemeenten, woningcorporaties en andere partijen en instanties die op het werkterrein van de stichting invloed uitoefenen cq actief zijn.

De werkzaamheden van de stichting worden in principe uitgevoerd door contractpartners. Daarbij wordt gestreefd naar het creëren van extra werkgelegenheid voor lokale bedrijven en werkzoekenden. De oprichting van kleinschalige sociale ondernemingen die lokaal werkzaamheden uitvoeren voor onderhoud en service is daarbij een streven. Nevendoel is ook het al doende ontwikkelen van kennis en vakmanschap in samenwerking met onderwijs en het Centrum Veilig Wonen.

Financiering van de activiteiten van de stichting

De NAM koopt de huizen op en draagt die over aan de stichting. Ook de woningen die op verzoek van de Commissie Bijzondere Situaties worden aangekocht worden ingebracht. Daarnaast kan de Commissie haar (financiële) hulp aan huiseigenaren combineren met acties die vanuit de stichting mogelijk zijn (versterkende synchroniteit). Verder zal de stichting ook activiteiten projectgewijs kunnen ontwikkelen gebruik makend van diverse regelingen en sluitende businessplannen.

De aangekochte woningen kunnen (na herstel) ook weer worden verkocht of verhuurd, waarmee weer inkomsten worden gegenereerd.

Zo kan een woning:

1. **direct terug verhuurd worden** aan de voormalig eigenaar, zodat diegene onbezorgd kan verder wonen. Eventuele schades worden net zo verholpen als voorheen, maar nu is de Huizenrotonde verantwoordelijk als eigenaar. De huurprijs wordt vastgesteld in een mix van marktconform en sociaal gesubsidieerd, waarbij we aansluiten bij de voormalige netto kapitaallast van de voormalig eigenaar. De huurprijs moet bij de mens passen in plaats van bij het huis. In dit onderdeel moeten we ervaring gaan opdoen. Ook kunnen huiseigenaren die eigenaar willen blijven, worden ondersteund door de Huizenrotonde als zij zelf een **coöperatieve vereniging** van huiseigenaren willen gaan vormen om onderhoud en herstelwerkzaamheden e.d. gezamenlijk te gaan (laten) uitvoeren;
2. **aardbevingsbestendig en/of duurzaam** worden verbouwd in samenwerking met CVW en vervolgens verkocht of verhuurd worden. Hierbij willen we ervaring opdoen met nieuwe concepten. Bijvoorbeeld een vorm van huurkoop voor starters. Of een vorm van wonen tegen lage woonlasten voor gezinnen met kinderen die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van dorpen (scholen enz.);
3. gebruikt worden als **wisselwoning** voor mensen die voor verbouw tijdelijk uit hun huis moeten. Ook hier ontstaat werkgelegenheid in de vorm van verhuizing, opslag, schoonmaak, mantelzorg services, tuinonderhoud enz.;
4. op termijn **worden verkocht** als geïnteresseerden belangstelling hebben voor deze (herstelde/versterkte) woningen.

Hoe werkt de Huizenrotonde?

De Huizenrotonde werkt als een echte rotonde: met aanvoerwegen, een rotondeweg met binnencirkel en afslagen die naar verschillende bestemmingen leiden. De rotonde is niet via alle aanvoerwegen voor iedereen vrij toegankelijk. In de binnencirkel wordt bepaald voor wie de slagbomen opengaan, wat er in de binnenring gebeurt en welke afslagen daar op aansluiten. Hier een eerste uitwerking:

De aanvoerwegen en de toelating

Huiseigenaren die de rotonde op mogen zijn eigenaar van:

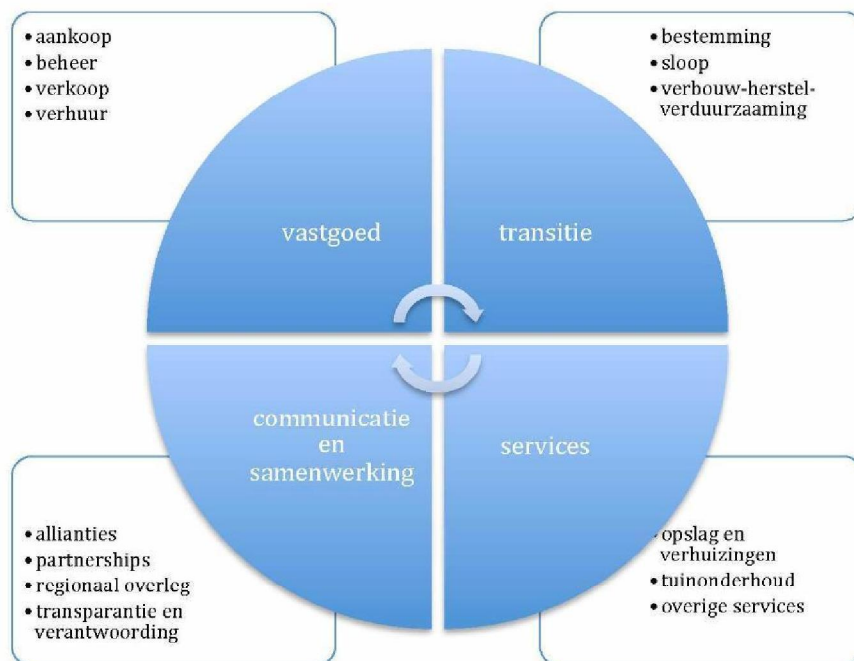
- Huizen die worden opgekocht door de NAM omdat de schade niet makkelijk is te herstellen of er testwoningen nodig zijn;
- Huizen die worden gekocht door de NAM in opdracht van de Commissie Bijzondere Situaties vanwege bijzondere individuele problematiek van de eigenaren;
- Huizen die worden aangeboden voor beheer/bewoning door anderen omdat de eigenaren hun huis willen – maar niet kunnen- verkopen;
- Huizen die worden aangedragen vanuit de gemeenten in het krimp/aardbevingsgebied in het kader van hun visieplan woon en leefbaarheid.

Het bestuur van de stichting Huizenrotonde kan daarnaast andere huiseigenaren en partijen tot de rotonde toelaten als dat bijdraagt aan de doelen en resultaten van de stichting.

De binnencirkel: de activiteiten van de social enterprise

De binnencirkel wordt gevormd door de organisatie van de Huizenrotonde, die alles regelt en creatieve oplossingen in gang zet. Met een grote antenne in het midden: symbool voor het belang van de wederkerige communicatie.

De Huizenrotonde zal ook maatschappelijke goodwill moeten kweken en transparant en aansprekend communiceren over de mogelijkheden en de activiteiten van de Huizenrotonde, zodat ook burgers/huiseigenaren in het gebied de werking van de Huizenrotonde snappen en zo nodig kunnen gebruiken.



Voor al deze activiteiten worden zo veel mogelijk derden gecontracteerd die op dat terrein expertise hebben en daarnaast wordt gestimuleerd dat er (nieuwe/kleinschalige) sociale ondernemingen komen voor de uitvoering van transitiewerkzaamheden en services waarmee (sociale) werkgelegenheid en vakmanschap worden ontwikkeld.

Om de Huizenrotonde goed te laten werken is nodig:

- Een rechtspersoon die als onafhankelijke maatschappelijke organisatie het vermogens/huizen beheer kan (laten) uitvoeren;
- Inzet op kleinschaligheid, werkgelegenheid en sociale participatie: clusters woningen in subregio's/gemeenten die door (kleine) sociale ondernemingen beheerd worden;
- Praktische regie: korte lijnen tussen toelatingsbesluit, transitiebesluit en toewijzingsbesluit;
- Een financiële en maatschappelijke prikkel voor de ondernemende manager en zijn organisatie;
- Betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid van de huiseigenaren die gebruik maken van de Huizenrotonde en van de sociale ondernemers die diensten verlenen.

De afslagen van de rotonde

Nadat de transitie of sloop van het verkregen vastgoed conform de gekozen bestemming heeft plaatsgevonden zijn er diverse mogelijkheden voor de eindbestemming (afslagen):

- Huizen worden opgeknapt en voor huur of koop aangeboden aan nieuwe (tijdelijke of permanente) bewoners;
- Huizen worden na aankoop gesloopt - passend in het RO/krimp beleid van de gemeente;
- Huizen worden weer verhuurd aan de oorspronkelijke eigenaren, die te veel psychische belasting door het eigenaarschap ervaren;
- Huizen worden na aankoop versterkt / verduurzaamd / opgeknapt en weer verkocht;
- Er worden nieuwe, duurzame, aardbevings- en levensbestendige woningen gebouwd door de eigenaar wiens huis is gesloopt met ondersteuning van de Huizenrotonde en Centrum Veilig Wonen.

Als we in staat zijn om op deze manier de Huizenrotonde te starten ontstaat een extra vliegwiel voor de sociale en economische ontwikkeling in het aardbevingen gebied waarbij individuele huiseigenaren weer een nieuw perspectief krijgen in hun woon- en leefsituatie.

4. Starten met een pilot

De eerste resultaten van de denktank hebben geleid tot het hiervoor beschreven planconcept voor de Huizenrotonde. Dit planconcept moet nu verder worden besproken met/tussen NAM en gemeenten die mee willen werken aan een pilot.

Als eerste denken wij aan de gemeente Loppersum en de gemeente Appingedam.

Voor de stichting Huizenrotonde als social enterprise moet nog een businessplan worden gemaakt, waarbij ook kwantitatief en financieel wordt uitgewerkt wat er nodig is om succesvol met een pilot te starten en daarna als social enterprise economisch verder te gaan.

Bijlage: deelnemers denktank

5.1.2e

5.1.2e [@ggd.groningen.nl](mailto:5.1.2e@ggd.groningen.nl)

Egberdien ten Brink

5.1.2e [@isdnoordoost.nl](mailto:5.1.2e@isdnoordoost.nl)

5.1.2e

5.1.2e

Arnoud Hoogsteen

5.1.2e [@vc.fnv.nl](mailto:5.1.2e@vc.fnv.nl)

Janneke Klijn

5.1.2e [@woldwaard.nl](mailto:5.1.2e@woldwaard.nl)

5.1.2e

5.1.2e [@shell.com](mailto:5.1.2e@shell.com)

5.1.2e

5.1.2e [@gmail.com](mailto:5.1.2e@gmail.com)

Noor van Leeuwen

5.1.2e [@nlprojecten.nl](mailto:5.1.2e@nlprojecten.nl)

5.1.2e

5.1.2e [@hotmail.com](mailto:5.1.2e@hotmail.com)

5.1.2e

5.1.2e [@kaw.nl](mailto:5.1.2e@kaw.nl)

5.1.2e

5.1.2e [@ggd.groningen.nl](mailto:5.1.2e@ggd.groningen.nl)

Enno Zuidema

5.1.2e [@ezstedebouw.nl](mailto:5.1.2e@ezstedebouw.nl)