

Basisdocument corporaties met aardbevingsproblematiek

Inleiding

De aardbevingsproblematiek is snel op de bestuurlijke agenda van de corporaties gestegen. Het belang, om als corporaties met één mond te praten wordt onderschreven door alle corporaties die ermee te maken hebben. In deze notitie formuleren we onze uitgangspunten en de manier waarop we daar met elkaar aan werken. Om dat in de praktijk vorm te geven is –gezien de geschiedenis en de grote verschillen in de impact per corporatie- geen sinecure. Na overleg tussen Acantus, Groninger Huis, Woongroep Marenland, Wierden en Borgen, Patrimonium en Lefier is het onderstaande voorstel gemaakt, voor bestuurlijk overleg, de inhoudelijke uitwerking en de ondersteuning daarvan. Wat ons betreft ter bespreking.

Uitgangspunten

In eerdere besprekingen zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, van waaruit de gezamenlijke corporaties in hun aardbevingsdossiers opereren. Voor de volledigheid leggen we die uitgangspunten hierbij nogmaals ter bevestiging voor:

1. Onveilig gebied

Wanneer een *gebied* onveilig wordt door grondversnellingen, ligt dit vast in grondversnellingskaarten. De corporaties conformeren zich aan de definitie van de overheid van gebieden met groter of kleinere risico's inzake grondversnellingen en aardbevingen. Gemeentegrenzen en / of werkgebieden van corporaties spelen hierbij geen rol.

2. Onveilige woning

Wanneer een *woning* onveilig wordt gegeven deze grondversnellingen, wordt vastgelegd in een Nationale Praktijk Richtlijn (NPR). De corporaties conformeren zich aan deze veiligheidsdefinities.

3. Schade

De corporaties werken toe naar (een) gestandaardiseerde schadeprocedure(s) die zo efficiënt mogelijk leidt tot schadeherstel en het financieel afwikkelen daarvan.

4. Versterken

a. *Inventarisatie*

De corporaties zijn bereid een gezamenlijke inventarisatie van het woningbezit te maken op basis van typologieën, op basis waarvan kan worden bepaald of een woning (nader vast te stellen) (on)veilig is. Deze informatie wordt opgeslagen in een voor de corporaties betrouwbaar en beschikbaar systeem.

b. *Kwaliteit en kwantiteit*

Na versterking moeten de woningen voldoen aan de NPR en energetisch bij voorkeur aan de normen van Nul-Op-De-Meter.

c. *Pilot*

De corporaties voeren op zo kort mogelijke termijn een aantal pilotversterkingen uit. De DEAL-corporaties hebben met het CVW een aantal pilots afgesproken, die in 2015 zullen starten en in 2016 worden afgerond.

- d. *Evaluatie*
De (sociale, technische, organisatorische en financiële) informatie die beschikbaar komt tijdens en na afloop van de pilotfase worden door de corporaties gedeeld en zullen qua aanpak, resultaten en proces worden geëvalueerd.
- e. *Productie*
Na het afronden van de pilots buigen we ons gezamenlijk over de noodzakelijke productievolumes en de problemen die daarbij kunnen spelen. Hierbij valt te denken aan: Gebiedsontwikkeling, capaciteit, constructeurs, inkoop, deelname verplicht of niet (wettelijk kader vanwege bouwbesluit) e.d.
- f. *Financiering en bekostiging*
Het versterken en aanpassen van de voorraad aan de eisen van aardbeving bestendigheid (NPR) mag geen negatieve invloed hebben op de bedrijfsvoering van de corporatie. Daarom is het uitgangspunt: de versterkingsmaatregelen worden door de corporaties niet betaald en niet gefinancierd. De huurders ondervinden de overlast (w.o. onveilig gevoel, ontbreken van wooncomfort) en moeten daarvoor moeten worden gecompenseerd, bijvoorbeeld door verlaging van de energierekening. De hiervoor benodigde middelen dienen vooraf beschikbaar te komen vanuit de overheid en/of NAM
5. Gebiedsontwikkeling
Afhankelijk van de impact van de te treffen maatregelen en het tempo waarin die moeten worden genomen, kan het versterkingsaanpak grote gevolgen hebben voor het tot dusver gevoerde Strategisch Voorraad Beleid (SVB) van de corporaties. Dat SVB zal om die reden worden herijkt. Wanneer de herijking tot extra kosten leidt, dan dienen de daaruit voortvloeiende financiële consequenties door de Overheid of NAM te worden vergoed. (bijvoorbeeld: gedacht kan worden aan vervroegde sloop)
6. Nieuwbouw
De corporaties bouwen in het risicogebied alleen nog aardbeving bestendig. Dit kan enkel wanneer de meerkosten door de overheid / NAM worden vergoed.
7. Waardeontwikkeling
Het idee, dat het aardbevingsgebied onveilig kan zijn, zal de vraag naar woningen daar en daarmee de waarde van bestaande woningen, negatief beïnvloeden. Die waarde-effecten ontstaan buiten onze schuld. Deze vermogensrisico's voor corporaties worden in de jaarrekening verantwoord en vanuit een regie met het Centraal fonds (CF) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) besproken.
8. Communicatie
Over (de gevolgen van) alles wat met de aardbevingsproblematiek samenhangt wordt intensief gecommuniceerd: met onze huurders, met politici, met de pers en onderling. Gezien het belang van het voorkomen van paniek, wordt die communicatie op elkaar afgestemd.
9. Juridische zaken
a. *Bestuurdersaansprakelijkheid*
Corporatiebestuurders hebben een eigenstandige verantwoordelijkheid voor de veiligheid van hun huurders. Vanuit die gevoede verantwoordelijkheid opereren wij, zo ook in de communicatie.

b. *Aansprakelijkheid*

De corporaties houden de NAM en/of de Nederlandse staat aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die zij ondervinden van aardbevingen. Daarover voeren wij de nodige juridische procedures samen met eigenaar-bewoners en bedrijven in het gebied

Overlegstructuur

We onderscheiden in de op te tuigen overlegstructuur:

- een bestuurlijk overleg, dat driewekelijks bijeen komt
- werkgroep overleggen, die bijeenkomen zoveel als de inhoud nodig maakt, en een
- digitaal kennisuitwisselingsplatform, dat vanuit de werkgroepen wordt gevoed.

Voor het aardbevingsgebied wordt door de overheid een Nationale Coördinatie Groningen (overheidsorganisatie) opgezet. Waarschijnlijk is deze werkzaam voor 12 gemeenten (11 plus stad). De exacte regio, de opgave (waar moet worden versterkt) en de organisatie van de NCG is nog niet uitgewerkt. Verwacht wordt dat de overheidsdienst een coördinerende, aanjagende en faciliterende rol gaat vervullen. De gemeenten behouden hun bevoegdheden. Aankomende maanden zal meer duidelijk worden wat de regio is, waar versterkt moet worden en hoe de aanpak van de aardbevingsproblematiek georganiseerd gaat worden. Het is zaak bij deze discussie betrokken te worden maar ook te kijken hoe corporaties het beste op de nieuwe structuur kunnen aansluiten.

Bestuurlijk overleg

Het is belangrijk om van uit de corporaties zoveel mogelijk van uit één mond te spreken en een aanspreekpunt te hebben. Daarom komt er één bestuurlijk overleg aardbevingen waarin een gezamenlijk beleid wordt geformuleerd. Wat spreken we af over de besluitvorming? Streven naar consensus. Alle corporaties uit het aardbevingsgebied participeren in dit overleg en dragen daaraan bij. Binnen het overleg wordt een taakverdeling gemaakt over de verschillende onderwerpen die besproken worden.

Pilot

Uitgangspunt bij de pilot is, dat de corporaties hun informatie delen met een collega corporatie en alle relevante informatie inbrengen in de desbetreffende werkgroep.

In deze taakverdeling zijn de hoofdthema's opgenomen zoals ze nu bekend zijn en al lopen. Het is denkbaar en waarschijnlijk dat er thema's zullen bijkomen en afgerond zullen worden. Vertrekpunt is nu, dat elk hoofdthema een of twee trekkers heeft, al dan niet onder directe verantwoordelijkheid van een bestuurder. Zij zijn verantwoordelijk voor het agenderen van onderwerpen en de voortgang van ons onderlinge onderling overleg over dat thema. Meestal zullen die trekkers ook het gekoppelde extern overleg voeren, maar dat hoeft niet. Belangrijk is, dat de betreffende trekkers namens allen kunnen optreden en daarvoor een basis verkrijgen van mandaat van bestuurlijk overleg) leggen vanuit de werkgroepen in het gezamenlijk bestuurlijk overleg.

Werkgroepen

Elk thema heeft een eigen werkgroep. De bezetting daarvan wordt in het brede bestuurlijk overleg vastgesteld. Daarvoor is het uitgangspunt: deelnemen is ook bijdragen. Elke werkgroep wordt getrokken door een bestuurder, die verantwoordelijk is voor inhoud en voortgang van het werk in de werkgroep. Voor de werkgroep "pilots" is afgesproken, dat elke pilotdeelnemer zich openstelt voor belangstellenden als duopartner om vanuit die positie de pilot van dichtbij te kunnen volgen, zonder dat alle informatie uit de ontwikkeling en onderhandeling met alle deelnemers hoeft te worden gedeeld.

Digitaal kennisuitwisselingsplatform

Het plan is om een gezamenlijke besloten website te bouwen waar alle deelnemende corporaties toegang toe hebben. Op deze website staan alle verslagen en relevante informatie.

Ondersteuning

Er zijn nu verschillende adviseurs ondersteunend aan het proces (Atrivé, HKP, De Haan, economisch adviseur). Deze zijn door verschillende corporaties ingeschakeld en werken op basis van een opdracht. Nieuwe opdrachten ten bate van het bestuurlijk overleg worden door het bestuurlijk overleg vastgesteld.

bijlagen:

bijlage 1 schema samenstelling overleg

bijlage 2 hoofdthema's

CONCEPT

Bijlage 1

Intern overleg	Samenstelling	Extern overleg	Deelnemers	Ondersteuning
Pilotfase	DEAL, duopartners DEALS	CVW, BZK Overleg tussen Pilot corporaties en NAM		
Algemene Zaken		NCG, dialoogtafel		
Technische zaken		CVW		
Financiële zaken		Waarborgfonds Centraal Fonds NAM Markteffecten provincie		
Sociale Zaken (calamiteitenplan, woordvoering)		Veiligheidsregio's; Gemeenten; bewonersorganisaties pers		
Juridische Zaken		Aansprakelijkheid NAM		

Bijlage 2

Voorlopig onderscheiden we vijf hoofdthema's, waarbij elk onderling corporatiethema ook weer zijn eigen extern overleg kent:

1. **Algemene Zaken**
Intern verantwoordelijk voor: naar een veilig en vitaal Groningen; belangenbehartiging en strategie corporaties. Extern: contacten Nationaal Coördinator, dialogotafel, Eekensteinberaad.
2. **Technische Zaken**
type-inventarisatie, schadeprocedure, lessen uit pilots, NPR, schadeprotocol, opleidingen. Extern: overleg over NPR, CVW
3. **Financiële Zaken**
Financiering en vergoedingen, coördinatie jaarrekeningen, Extern: overleg accountants, CFV, WSW, onderzoek waardeontwikkeling.
4. **Sociale Zaken**
bewonerscommunicatie, perscommunicatie, calamiteitenplan, onderlinge communicatie (website). Extern: overleg met veiligheidsregio's, huurdersorganisaties
5. **Juridische Zaken**
bestuurlijke verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid NAM. Extern contacten met De Haan Advocaten.