

Onderwerp Intenties voor de Samenwerking Gemeente en Corporaties

Steller Ronald Klaassen



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 89 44 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 4812689

Datum 21-01-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Sinds 1998 werken de vijf Groninger corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium en Steelande Wonen en de gemeente Groningen samen aan het wonen in de stad. De resultaten van de afgelopen jaren mogen er zijn. De leefbaarheid in de wijken is sinds 1998 sterk verbeterd. Onze wijken staan er goed voor, alhoewel de kwetsbaarheid blijft. Daarnaast is een belangrijke meerwaarde dat we elkaar makkelijk weten te vinden.

Veranderd speelveld

De wil om samen te werken is onveranderd groot. We willen dat blijven doen vanuit een gedeelde visie op de stad. Groningen is een vitale en sociale stad, met veel jongeren en een grote verscheidenheid aan woonwensen. Met een aantrekkelijk woonklimaat kan de aantrekkingskracht voor een diversiteit aan mensen, bedrijven en organisaties worden behouden. We blijven samen met bewoners en lokale partijen gestalte geven aan goed wonen in de stad.

Het speelveld voor de samenwerking tussen gemeente en corporaties is wel veranderd. De herziening van de Woningwet, veranderingen in de zorg, het nieuwe gebiedsgericht werken en verminderde financiële armslag maken dat het speelveld voor samenwerking tussen gemeente en corporaties is veranderd. In 2015 stellen wij mede daarom een nieuwe Woonvisie op. Deze vormt de grondslag voor het volkshuisvestelijk beleid in de stad en is de basis voor nieuwe afspraken tussen gemeente en corporaties.

Blijvende maatschappelijke opgave

Onze huidige samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0. Deze afspraken liepen formeel tot 1 januari 2015. De maatschappelijke opgaven waar we voor staan zijn nog echter steeds relevant:

- behoud van voldoende, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen;
- op gang houden van de nieuwbouw, inclusief jongerenhuisvesting;
- investeren in duurzaamheid en energie als middel om het wonen in de toekomst betaalbaar te houden en de verhuurbaarheid op langere termijn te garanderen;
- huisvesting van kwetsbare groepen;
- wonen en zorg
- eerlijke en transparante woonruimteverdeling;
- veilige en prettige buurten met voldoende voorzieningen;
- ogen en oren in de wijken met ruimte voor bewoners die zelf iets willen.

Een belangrijke nieuwe opgave is hoe we omgaan met aardbevingen.

Samenwerking in de wijken

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. In de eerste vier jaar stelden we gezamenlijk 20 miljoen euro extra hiervoor beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen extra. Dit heeft tot honderden succesvol afgeronde projecten geleid, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag is deze werkwijze niet meer vol te houden.

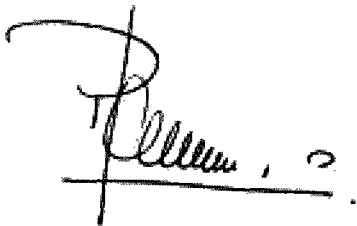
Met ingang van oktober 2014 werken we met wijkwethouders. Dit biedt kansen om buurtinitiatieven opnieuw vorm te geven. Als de belangen van huurders in het geding zijn, kunnen corporaties ieder op hun eigen manier daar aan mee werken. Daarnaast zijn er allerlei andere partijen met belangen in buurten en wijken hebben, bijvoorbeeld onderwijsinstellingen of ondernemers. We gaan op zoek naar nieuwe coalities, allemaal in het belang van een leefbare stad waar het prettig wonen is.

Basis voor samenwerking

Groningen is een vitale en sociale stad, met veel jongeren en een grote verscheidenheid aan woonwensen. Maar ook een stad met twee gezichten die we met elkaar willen verbinden. Met een aantrekkelijk woonklimaat kan de aantrekkingskracht voor een diversiteit aan mensen, bedrijven en organisaties worden behouden. Vanuit een gezamenlijke visie, maar met oog voor het veranderd speelveld, blijven we ook in de toekomst werken aan goed en betaalbaar wonen en leefbare wijken in de stad.

In de bijlage hebben we onze basis voor voortzetting van deze samenwerking beschreven. Na bespreking met uw raad zullen we de intenties wederzijds vastleggen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink

INTENTIEOVEREENKOMST SAMENWERKING GEMEENTE – CORPORATIES IN GRONINGEN

De stad Groningen neemt in het noorden een bijzondere positie in. Al sinds de middeleeuwen is de stad het cultureel centrum van de regio waar veel bedrijvigheid heerst, een plek waar mensen graag willen wonen. De stad heeft die positie tot op de dag van vandaag weten te behouden. Ieder jaar komen er nieuwe mensen naar de stad om te werken of te studeren. Die willen allemaal ergens wonen, het liefst in een veilige straat waar mensen prettig met elkaar samen wonen: jong en oud, arm en rijk, met of zonder beperking. Aan iedereen willen we ruimte bieden. De vijf Groninger corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium en Steeland Wonen en de gemeente Groningen werken daarom al jaren samen. Vanuit een gezamenlijke visie, maar met oog voor het veranderd speelveld, blijven we ook in de toekomst werken aan goed en betaalbaar wonen en leefbare wijken in de stad.

Wat heeft samenwerking opgeleverd?

We kennen in Groningen een goede traditie van samenwerking tussen gemeente en corporaties. Het eerste convenant Wijkvernieuwing sloten we in 1998. Daarna volgden afspraken waarin de samenwerking verder werd verbreed en verdiept in het Lokaal Akkoord (2002), het Nieuw Lokaal Akkoord (2007) en het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 (2011). De samenwerking kreeg gestalte vanuit een gedeelde visie op het wonen en leven in Groningen als een compacte en ongedeelde stad. Een visie ook waarin het fysieke en het sociale domein steeds meer met elkaar werden verbonden en nadrukkelijk de samenwerking met bewoners is gezocht.

De resultaten van de afgelopen jaren mogen er zijn. De leefbaarheid in de wijken is sinds 1998 sterk verbeterd door de inzet van corporaties en gemeente. In de landelijke monitor van het Ministerie van BZK is het aandeel stadgers dat woont in een omgeving met een matige of slechte leefbaarheidsscore sinds 1998 gedaald van 34% naar 2,8% in 2012 (bron: Atlas voor gemeenten). De Groningse wijken staan er goed voor, hoewel de kwetsbaarheid blijft. We weten elkaar goed te vinden bij het huisvesten van kwetsbare groepen en bij het werken in de wijken zijn de lijnen kort. Kortom: er zijn stevige resultaten behaald maar inzet blijft nodig.

Met deze intentieovereenkomst bestendigen we de samenwerking richting de nieuwe woonvisie en prestatieafspraken. Dit is nodig omdat de afspraken uit het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 van toepassing waren voor de periode 2011-2014.

Veranderd speelveld, blijvende samenwerking

De wil om samen te werken is onveranderd groot. We willen dat blijven doen vanuit een gedeelde visie op de stad. Groningen is een vitale en sociale stad, met veel jongeren en een grote verscheidenheid aan woonwensen. Met een aantrekkelijk woonklimaat kan de aantrekkingskracht voor een diversiteit aan mensen, bedrijven en organisaties worden behouden. We blijven samen met bewoners en lokale partijen gestalte geven aan goed wonen in de stad.

Het speelveld voor de samenwerking tussen gemeente en corporaties is wel veranderd.

Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe werkelijkheid, zowel voor corporaties als voor de gemeente.

Corporaties

De corporaties worden verplicht zich te richten op hun kerntaak: het huisvesten van de laagste inkomensgroepen, momenteel met een inkomen tot 34.000 euro per jaar. De mogelijkheden om te

investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden beperkt; dit is alleen toegestaan als er een directe relatie ligt met het eigen bezit en de eigen huurders. Een corporatie mag in de toekomst alleen nog uitbreiden in één woningmarktgebied. Die gebieden moeten nog bepaald worden, de consequenties zijn onduidelijk. Corporaties moeten zich richten op bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. De bouw van koop- of vrije sector huurwoningen door corporaties mag alleen onder strenge voorwaarden plaatsvinden. Het rijk laat dat het liefst aan marktpartijen over.

Gemeente

De nieuwe Woningwet geeft een sterk regisserende rol aan de gemeente. De gemeentelijke woonvisie vormt het uitgangspunt voor het volkshuisvestelijk beleid en zal de grondslag vormen voor prestatieafspraken die met de corporaties gemaakt zullen worden. De corporatie dient naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid en zal dus een bod moeten uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. De gemeente kan thema's aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed en andere thema's op het gebied van de volkshuisvesting.

Veranderingen in de zorg

Vanaf 2015 zijn de AWBZ, de Jeugdzorg en de Participatiewet gedecentraliseerd van het Rijk naar de gemeente. De gemeente organiseert de taken gebiedsgebonden, dicht bij bewoners. Per 1 januari 2015 komen er WIJ-teams in de verschillende wijken in de stad. In de WIJ-teams werken medewerkers van verschillende organisaties en de gemeente met elkaar samen onder de naam 'WIJ Groningen'. Mensen kunnen daar terecht voor al hun hulp en ondersteuningsvragen. Corporaties zitten vooral in de tweede ring en kunnen op afroep ingeschakeld worden of bewoners door verwijzen.

Verminderde financiële armslag gemeente en corporaties

Het ISV (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) is per 2014 beëindigd. De Rijksbijdrage in het gemeentefonds gaat omlaag en de genoemde decentralisaties geeft de gemeente nieuwe taken, waarbij de beschikbare budgetten niet evenredig stijgen. Door de verhuurdersheffing en andere heffingen is ook voor corporaties de investeringsruimte sterk afgenomen. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen.

Bewoners: twee gezichten van de stad

De stad groeit, maar het aantal stadjs met een laag inkomen groeit ook en daarmee de doelgroep voor de corporaties. Tegelijkertijd stijgen de huren en slinkt de goedkope woningvoorraad door verkoop van huurwoningen. In de achterliggende jaren richtte de aandacht zich vooral vernieuwing en duurzame verbetering van woningen in ongedeelde wijken. De komende tijd staat daarnaast de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen hoog op de agenda.

We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud willen geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers. In de nieuwe Woningwet wordt de zeggenschap van de huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

Maatschappelijke thema's

Het coalitieakkoord 2014-2018 'Voor de Verandering' van het college van B&W spreekt over het verbinden van de twee gezichten van de stad als belangrijke opgave. Aan de ene kant de groeiende stad met jonge, ondernemende, initiatiefrijke stadjs. Het college wil deze groep de ruimte bieden. Aan de andere kant de stadjs die geen deelgenoot zijn van het stadsleven, geen (zicht op) betaald

werk hebben en maar met moeite rond kunnen komen. Het college wil deze groep ondersteunen en niet in de steek laten. Mede daarom is het gebiedsgericht werken één van de hoofdthema's uit het coalitieakkoord. Het college wil dicht bij de burger staan, meer luisteren en initiatieven faciliteren en meer integraal werken in de wijken.

De maatschappelijke thema's waar we voor staan als gemeente en corporaties zijn in het licht van deze twee gezichten volop actueel. We noteren in ieder geval de volgende punten waar we elkaar nodig hebben:

- behoud van voldoende, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen;
- op gang houden van de nieuwbouw, inclusief jongerenhuisvesting;
- investeren in duurzaamheid en energie als middel om het wonen in de toekomst betaalbaar te houden en de verhuurbaarheid op langere termijn te garanderen;
- huisvesting van kwetsbare groepen;
- wonen en zorg;
- eerlijke en transparante woonruimteverdeling;
- veilige en prettige buurten met voldoende voorzieningen;
- ogen en oren in de wijken met ruimte voor bewoners die zelf iets willen.

Een nieuw thema is de problematiek rond de aardbevingen. Intussen weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. Bovendien zijn de consequenties van het aardbevingsbestendig nieuw bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad nog ongewis. We zien aardbevingen dan ook als nieuw thema om samen kennis en kunde te delen.

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met fors een eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. In de eerste vier jaar stelden we gezamenlijk 20 miljoen euro extra hiervoor beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen extra. Dit heeft tot honderden succesvol afgeronde projecten geleid, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden.

Maar we willen niet het kind met het badwater weggooien. Mensen blijven altijd met ideeën komen of signaleren problemen waar we iets mee moeten. Met ingang van oktober 2014 werkt het college met wijkwethouders. Samen met bewoners kunnen we buurtinitiatieven daarin oppakken. Als de belangen van huurders in het geding zijn, kunnen corporaties ieder op hun eigen manier daar aan mee werken. Daarnaast moeten we niet vergeten dat er allerlei andere partijen belangen in buurten en wijken hebben, bijvoorbeeld onderwijsinstellingen en ondernemers. We gaan op zoek naar nieuwe coalities, allemaal in het belang van een leefbare stad waar het prettig wonen is.

Van gemeenschappelijke thema's naar prestatieafspraken

In 2015 stelt de gemeente een nieuwe Woonvisie op. Deze vormt de grondslag voor het volkshuisvestelijk beleid in de stad en is de basis voor nieuwe afspraken tussen gemeente en corporaties. Deze intentieovereenkomst is een opmaat daartoe, waarbij we vooral de kaders voor samenwerking in beeld brengen. In 2015 vullen we de werkwijze exacter in, rekening houdend met de nieuwe bevoegdheden van de gemeente en de corporaties conform de nieuwe Woningwet. Deze werkwijze zullen we daarna vastleggen in een nieuwe set afspraken. Dan zullen we ook nieuwe financiële afspraken maken.

In het hele land worden de afspraken met gemeenten per corporatie gemaakt. In de stad hadden we het gebruik om de prestatieafspraken op het niveau van de stad te maken. Dat hielp mee om de opgaven tot een gedeeld belang te maken. We weten nog niet hoe we de komende

prestatieafspraken inhoudelijk zullen vormgeven, maar spreken wel de intentie uit om de prestatieafspraken opnieuw op het niveau van de stad te maken.

Ondertekening etc....

Werkafspraken

De vijf Groninger corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium en Steelande Wonen en de gemeente Groningen blijven veel waarde hechten aan de bestaande onderlinge samenwerking, ondanks het veranderde speelveld. Vanuit een gezamenlijke visie blijven we werken aan goed en betaalbaar wonen en leefbare wijken in de stad. De corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium, Steelande Wonen en de gemeente Groningen maken daarom de volgende werkafspraken.

*Inhoud

*Proces

*Samenwerking wijken

*Overlegstructuur

Inhoud:

- We blijven samenwerken op de volgende thema's:
 - o Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
 - o Op gang houden van de nieuwbouw (inclusief jongerenhuisvesting);
 - o Investeren in duurzaamheid en energie;
 - o Leefbaarheid en samenwerking in de wijken
 - o Wonen en zorg
- We voegen omgaan met aardbevingen als nieuw thema toe
- Totdat de Woonvisie is vastgesteld en er nieuwe afspraken liggen, blijven we het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 en de Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' als uitgangspunt hanteren. Dit betekent dat we voor 2015 blijven uitgaan van de afspraken uit het NLA 2.0. We zetten het woonruimteverdeelsysteem en het beleid voor specifieke doelgroepen (tweede kans beleid, kwetsbare groep, ex-gedetineerden) voort. Voor de samenwerking in de wijken hebben we recent nieuwe afspraken gemaakt (zie onder Samenwerking in de Wijken).

Proces

- De thema's worden uitgewerkt in de woonvisie
- De gemeente is verantwoordelijk voor proces en inhoud van de woonvisie en zal de corporaties in het proces zorgvuldig betrekken als belangrijke partner voor het wonen in de stad.
- De gemeente betreft daarnaast ook andere relevante partijen bij de totstandkoming van de woonvisie op een gelijkwaardige basis
- De woonvisie wordt Herzieningswet-bestendig, ofwel 'Novelle-proof'
- De woonvisie zal juli 2015 worden vastgesteld
- Voor 1 juli 2015 zal er eveneens een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld.
- Prestatieafspraken volgen na de woonvisie. Uitgangspunt is het maken van afspraken conform de Herzieningswet en op het niveau van de gezamenlijke corporaties. Als een corporatie aangeeft op individueel niveau afspraken te willen maken dan gaan gemeente en gezamenlijke corporaties daarover in nader overleg.

Samenwerken in de Wijken

- Het blijft van belang dat bewoners, ondanks het aflopen van het NLA, ergens terecht kunnen met ideeën en vragen op het gebied van wijken en leefbaarheid. De gemeente werkt vanaf 2015 met wijkwethouders die signaleren, verbinden en faciliteren. De frontlijnfunctie in de wijken organiseren we daarom via het gemeentelijk gebiedsteam, in nauwe afstemming met bestaande leefbaarheids- en wijkontwikkelteams.
- Bestaande wijkteams worden opgeheven, of gaan op in leefbaarheids- of ontwikkelteams.
- Corporaties wijzen per wijk een contactpersoon aan als aanspreekpunt voor de frontlijn.

- Corporaties en gemeente werken aan de gezamenlijke projecten.
- Het nieuwe gebiedsgericht werken van de gemeente bevindt zich in een overgangsjaar. Gemeente en corporaties spreken af elkaar aan te spreken maar niet af te rekenen op het nieuwe werken in de wijken.

Overlegstructuur

- Het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord te continueren (BO NLA). Het BO NLA komt 6x per jaar bij elkaar en bestaat uit de portefeuillehouder wonen, de corporatiebestuurders, een lid van het gemeentelijk management team (GMT) en de vakdirecteur ontwikkeling en uitvoering van Stadsontwikkeling
- De ondersteuning van het BO te beleggen bij een gemeenschappelijke secretaris voor 1 dag per week, kosten 50/50 gemeente en gezamenlijke corporaties.
- De Stuurgroep Wijkvernieuwing te continueren onder de nieuwe naam "Stuurgroep Wonen en Wijken". In deze Stuurgroep zitten de corporaties op middenmanagementniveau en de gemeente vanuit de beleidsunits Stadsontwikkeling en Maatschappelijke Ontwikkeling en vanuit Stadsdeelcoördinatie. De Stuurgroep stemt af, coördineert en adviseert het BO op de thema's zoals onder 1. vermeld.
- De volgende werkgroepen voort te zetten:
 - o Beleidsgroep woonruimteverdeling
 - o Stuur- en werkgroep jongerenhuisvesting
 - o Werkgroep duurzaamheid
 - o Nieuwe werkgroep aardbevingen.
- De werkgroepen adviseren via de stuurgroep aan het Bestuurlijk Overleg.