



Nieuw Lokaal Akkoord

Groningen 2007 – 2010

WERKEN AAN WONEN
in Groningen

Nieuw Lokaal Akkoord Groningen

Gemeente Groningen en de Groninger corporaties

BESCHOUWING BIJ DE OVEREENKOMST

1 Samen verder werken aan wonen

De gemeente Groningen en de Groninger corporaties zijn trots op hun stad. Zij hebben, elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, in de afgelopen jaren veel werk verzet om de stad nog mooier en het wonen nog prettiger te maken. En bewoners van de stad plukken de vruchten van de intensieve samenwerking. Maar we zijn nog niet klaar. Er moeten meer woningen worden gebouwd en er zijn investeringen nodig in de woonomgeving, in leefbaarheid en op andere terreinen. We blijven - samen met bewoners en organisaties in de wijken - werken aan wonen. Daarvoor sluiten we een Nieuw Lokaal Akkoord.

Groningen kent een mooie traditie van samenwerking tussen gemeente en corporaties, met landelijke uitstraling. In 1998 sloten we het convenant Wijkvernieuwing en in 2002 het eerste Lokaal Akkoord. De afspraken die we in Groningen kennen over de wijkvernieuwing, woonruimteverdeling en de huisvesting van kwetsbare personen werken uitstekend. We lopen hiermee voorop. Die afspraken behouden we. Maar de omstandigheden veranderen en dat noopt tot uitbreiding en versteviging van de stedelijke afspraken.

De komende jaren bouwen we meer goede en betaalbare woningen. Doorstroming in de woningmarkt wordt beter gefaciliteerd. Er zullen betere woningen gebouwd moeten worden om te voldoen aan de toegenomen kwaliteitsvraag. Maar het kan niet blijven bij het bouwen van woningen alleen. We gaan ook werken aan leefbare wijken, aan wijken waar Groningers graag wonen. Investeringen in woningen en woonomgeving hebben een veel groter positief effect als de sociale infrastructuur en de voorzieningen in samenhang worden aangepakt.

Met dit Nieuw Lokaal Akkoord willen we een extra impuls geven aan de leefkwaliteit in de stad. We breiden de afspraken tussen corporaties en gemeente uit. Ten eerste zorgen de corporaties de komende 10 jaar met 8000 woningen voor een flinke bijdrage aan de woningbouwproductie. Corporaties en gemeente maken afspraken om sneller en doelmatiger te kunnen werken. Ten tweede zorgen we er samen voor dat er extra middelen beschikbaar komen voor de leefbaarheid in de wijken. Corporaties nemen een deel van de extra investeringen in sociale infrastructuur, voorzieningen en openbare ruimte (vroeger uitsluitend het domein van de gemeente) voor hun rekening. Ten derde gaan we werken vanuit een nieuwe filosofie over de omgang met elkaar en met bewoners en instanties in de wijk: meer zeggenschap voor de wijk, meer in samenhang, en meer gericht op zelfredzaamheid. Deze filosofie is verwoord in het WRR-rapport 'Vertrouwen in de buurt'.

De totale investeringen in woningen, ruimte, leefbaarheid en voorzieningen zullen de komende tien jaar samen meer dan een miljard euro bedragen. Het sociale belang, het effect op sociale cohesie en stijgingskansen is groot, maar ook het economisch belang hiervan, met name het effect op de werkgelegenheid, is niet te onderschatten

Nieuwe omstandigheden en veranderde rollen. We werken samen verder aan wonen. De gezamenlijke ambities van gemeente en corporaties leggen we vast in dit Nieuw Lokaal Akkoord en we maken afspraken over de wijze waarop we de komende jaren onze samenwerking organiseren.

2 Vertrouwen in de Buurt

Gemeente en corporaties samen kunnen veel, maar niet alles. Bewoners en instellingen weten heel goed wat er speelt in hun wijk en zijn bereid om verantwoordelijkheid te nemen. Hun inbreng is onmisbaar. *Vertrouwen in de buurt* is een leidend principe in dit Nieuw Lokaal Akkoord.

Vraagstukken op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, integratie of opvoeding kunnen het beste op de schaal van een buurt worden aangepakt. Het WRR-rapport *Vertrouwen in de buurt* bepleit een samenhangende strategie op maat. Een enkele keer vraagt dat – als dat noodzakelijk is - om een stevige rol en daadwerkelijk ingrijpen door de overheid. Maar in het algemeen is het veel beter om aan te sluiten bij de talenten in de wijk. Om ruimte te scheppen voor initiatieven van bewoners of andere partijen in de wijk, zoals onderwijsinstellingen, welzijnswerk, corporaties of buurtagenten. Dat vraagt om het formuleren van randvoorwaarden en loslaten door gemeente en corporaties en om het faciliteren van oplossingen die in de buurt zelf tot stand komen.

Als bewoners bereid zijn om verantwoordelijkheid te nemen, moeten ze daartoe ook in de gelegenheid worden gesteld. Dus niet al het beleid dichttimmeren van achter het bureau, maar ruimte scheppen om op het niveau van de buurt oplossingen te vinden en te werken aan samenhang in de buurt.

3 Sneller bouwen

Corporaties spreken de ambitie uit om in de komende 10 jaar 8000 woningen te bouwen in de stad, waarvan 5000 in de wijkvernieuwingsgebieden. Daarvoor moet het bouwtempo omhoog. We denken primair vanuit het bouwen en minder vanuit het slopen, dat wil zeggen dat het tempo waarin we slopen wordt bepaald door het tempo van bouwen. Gemeente en corporaties gaan elkaar helpen om dat voor elkaar te krijgen. Er zijn afspraken gemaakt over het werken met een zogenaamde bouwenvelpe en er zijn gebieden in de stad aangewezen waar corporaties in concessie kunnen bouwen.

In de methodiek van de bouwenvelpe zijn de verantwoordelijkheden en taken van partijen in het bouwproces omschreven. Ook is aangegeven hoeveel tijd elke stap in dit proces normaal gesproken mag kosten. Als de gemeente de randvoorwaarden voor een bouwplan heeft geformuleerd krijgen de corporaties een grotere eigen verantwoordelijkheid in de voorbereiding van de bouw. In concessiegebieden zullen de corporaties niet alleen de woningen ontwikkelen, maar ook de openbare ruimte. Omdat de openbare ruimte in beheer terugkomt bij de gemeente zal er op worden toegezien dat deze voldoet aan de kwaliteitseisen die daaraan worden gesteld.

De verwachting is dat met de gemaakte afspraken de voorbereiding van de woningbouw aanzienlijk sneller kan (tot 40%). Dat maakt het mogelijk om meer te bouwen, maar geeft ook de ruimte om middelen vrij te spelen voor (nog meer) investeringen in de leefbaarheid van wijken. De voortgang van elk bouwproces en ook het nakomen van de gemaakte

afspraken zullen kritisch worden gevolgd en indien nodig zullen partijen elkaar aanspreken. Ook zullen gemeente en corporaties elkaar meer inzicht geven in de stappen die in het bouwproces moeten worden gezet en de redelijkheid van de kosten die daaraan zijn verbonden.

4 Bouwen met kwaliteit

We willen wijken met uitstraling en kwaliteit. We moeten trots kunnen zijn op de gebouwde omgeving. Dat betreft zowel de woningen als het openbaar gebied. Daarom zullen gemeente vroegtijdig in gesprek gaan over programma's van eisen, de keuze van architecten en de balans tussen de kwaliteit van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Elk bouwplan schept de mogelijkheid om iets te doen aan het parkeervraagstuk, dat vooral in de oudere wijken van de stad bestaat. De gemeente hanteert bij nieuwbouw een toekomstbestendige parkeernorm. Deze norm pakt op sommige plekken zo duur uit dat daarmee de mogelijkheid om sociale huurwoningen te bouwen onder druk komt te staan. Waar zich deze situatie voordoet zullen gemeente en corporatie afspraken maken over de toepassing van het parkeerbeleid en onderzoeken of er alternatieve parkeeroplossingen mogelijk zijn.

Duurzaamheid en milieu vormen een belangrijk onderdeel van het programma. Er wordt in Groningen al veel gedaan aan besparing van energie, een gezond binnen- en buitenklimaat en milieuvriendelijk bouwen. In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord zal worden onderzocht waar nog een stap harder gelopen kan worden. Corporaties en gemeente zullen pilot-projecten uitvoeren om de duurzaamheid van bouwen en wonen verder te vergroten. Vooral in de bestaande bouw liggen er op dit punt mogelijkheden.

5 Wijken waar je graag wilt wonen

We werken aan een stad die leefbaar, duurzaam en vitaal is, die ongedeeld is en die kansen biedt aan iedereen. We willen een stad waarvoor bewoners zich verantwoordelijk voelen en waar iedere stadje weet dat zijn of haar inzet er toe doet. Om dat te bereiken werken we aan wijken waar mensen graag willen wonen, waar ze zich mee verbonden voelen en waar ze trots op zijn. Wijken met een herkenbare identiteit waar verschillende bevolkingsgroepen goed naast elkaar kunnen wonen leven en werken.

De wijkvernieuwing van de afgelopen jaren wordt doorgezet. Uiteraard worden de plannen die er al liggen, en waarover met bewoners is overlegd, uitgevoerd. Met het Nieuw Lokaal Akkoord doen we er nog en flinke schep op. Gemeente en corporaties zullen samen – boven op de huidige inzet – investeren in de leefbaarheid van veertien wijken in de stad¹. In deze wijken zijn bij voorrang investeringen nodig op het gebied van de woningen, de woonomgeving (grijs, groen en blauw), het sociale programma, veiligheid en het programma *Zorgen voor Morgen*.

¹ Beijum Oost, Corpus den Hoorn, Grunobuurt, Hoogkerk zuid, Korrewegwijk - De Hoogte, Kostverloren, Lewenborg, Oosterhogebrug, Oosterpark, Paddepoel zuid, Selwerd, Tuinwijk, Vinkhuizen, De Wijert noord.

Voor deze wijken maken we wijkperspectieven: richtinggevende visies voor de wijk over 5 tot 10 jaar. De perspectieven worden getoetst aan stedelijke kaders, zoals het collegeprogramma, gemeentelijk beleid en de visies van corporaties. En zij zullen besproken worden met organisaties van bewoners en huurders. De wijkperspectieven, waarin ook concrete voornemens en projecten kunnen worden opgenomen, zijn richtinggevend voor alles wat we doen in de wijken en ze vormen het kader waarbinnen de extra investeringen in de wijk plaatsvinden.

Om de wijkperspectieven te realiseren is geld nodig. Een groot deel van de activiteiten en projecten wordt al betaald uit reguliere budgetten van gemeente en corporaties. Dat blijft zo, maar aanvullend hierop zullen we in de periode 2007 – 2010 gezamenlijk minimaal 20 miljoen euro extra investeren. De corporaties dragen gezamenlijk 10 miljoen euro bij, de gemeente een gelijk bedrag.

Voor de periode na 2010 zullen we vroegtijdig afspraken maken over een extra inzet. Eerst zetten we de resultaten van dit Nieuw Lokaal Akkoord op een rij (wat betreft de bouwproductie, de investeringen in leefbaarheid en het werken met *Vertrouwen in de Buurt*). De mate waarin we er in slagen om onze doelstellingen te halen zal meebepalen in hoeverre we vasthouden aan de eerder uitgesproken ambitie van een totale investering van rond de 120 miljoen euro in de periode 2006 - 2015.

6 Wijken waar iedereen kan wonen en meedoen

Naast de afspraken over meer bouwen en extra investeren in 14 wijken, worden er tussen gemeente en corporaties ook afspraken gemaakt over een aantal andere zaken die voor het wonen in de stad van groot belang zijn.

6.1 Betaalbaar wonen

In Groningen wonen veel mensen goedkoper dan ze zich eigenlijk kunnen veroorloven, het zogenaamde 'scheefwonen'. Vaak komt dit doordat er onvoldoende geschikte woningen voor deze groep voorhanden zijn. Om de doorstroming op gang te helpen zullen in de komende jaren meer kwalitatief goede en toch betaalbare starterswoningen worden gebouwd in de koopsector.

Uiteraard zullen er ook voor de "doelgroep van beleid" voldoende goede sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn. Om dit te bereiken zal de nadruk in de komende jaren komen te liggen op nieuwbouw en verbetering van woningen en minder op sloop.

Energiekosten maken een steeds groter deel uit van de woonlasten. Dus niet alleen omdat het beter is voor het milieu, maar ook vanwege betaalbaarheid zullen we inzet op energiebesparing, waarbij we vooral zullen inzetten op bestaande bouw, omdat daar de meeste winst is te behalen.

6.2 Voorzieningen

Samen met bewoners en professionals in de wijk dragen we zorg voor een voldoende niveau van voorzieningen op het gebied van welzijn, onderwijs, zorg, cultuur en sport. Corporaties hebben in toenemende mate een rol in het realiseren van maatschappelijk vastgoed. Thema's als wijk economie en *kunst op straat* blijven op de agenda staan.

6.3 Bewonersparticipatie

Vertrouwen in de buurt is een leidend beginsel in dit Lokaal Akkoord. Bewoners en huurders vervullen een belangrijke rol. Wij zullen bijdragen aan versterking van hun organisaties en de betrokkenheid van “de achterban” stimuleren. Zowel gemeente als corporaties zetten in op experimenten om nieuwe impulsen te geven aan participatie.

6.4 Veiligheid en overlast

Groningen heeft een naam als veilige stad in Nederland. Dat willen we graag zo houden. Oude afspraken blijven onverkort van kracht, bijvoorbeeld dat nieuwbouw voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (onderdeel van Groninger Woonkwaliteit). Ook de succesvolle aanpak van veelplegers zal worden gecontinueerd, evenals de inzet van buurtconciërges en stadswachten. We zullen extra aandacht besteden aan het Meldpunt Overlast en aan verkeersveiligheid (m.n. rond scholen).

6.5 Wonen, zorg en welzijn voor ouderen

Voor de komende jaren geven we uitvoering aan de nota *Zorgen voor Morgen* met de realisatie van serviceszones: negen gebieden in de stad waar relatief veel ouderen wonen en waar op verschillende manieren geïnvesteerd gaat worden in aanwezigheid van diensten en zorg en op extra ondersteuning van vrijwilligers en mantelzorgers. Ook zullen we hier zorg dragen voor toegankelijke routes naar de aanwezige voorzieningen. De doelstellingen uit *Zorgen voor Morgen* zullen onderdeel uitmaken van de wijkperspectieven.

6.6 Studentenhuisvesting

Studenten vormen een belangrijke doelgroep in de stad. Om Groningen op de kaart te houden als aantrekkelijke studentenstad volgen we nauwlettend de vraag aan studentenhuisvesting en realiseren we waar mogelijk nieuwe complexen, met bijzondere aandacht voor buitenlandse studenten.

6.7 Dak- en thuislozen

We werken samen met zorginstellingen om invulling te geven aan onze gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de opvang van dak- en thuislozen. Met een adequate signalering van dreigende huisvestingsproblemen zetten we ons in om preventief te kunnen optreden. We onderzoeken mogelijkheden voor het opzetten van kleinschalige groepswoningen en – speciaal voor kortgestraften – willen we een systeem van huisbewaarderschap opzetten.

6.8 Woonruimteverdeling

De afspraken die we in Groningen hebben voor de verdeling van de beschikbare woonruimte bevallen goed en worden voortgezet. Knelpunten doen zich vooral voor door het tekort aan geschikte woningen en door de voorrangspositie van urgenten. Met een versnelling van de bouwproductie willen we de wachttijd terugbrengen naar het niveau van 1999. De voorrangspositie van urgenten zal nader worden bezien. Verder gaan we de informatie over het puntensysteem en over de beschikbare woningen verbeteren.

6.9 Sociaal Plan Wijkvernieuwing

Bewoners die moeten verhuizen vanwege wijkvernieuwing hebben recht op herhuisvesting en een landelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding. Alhoewel bijna iedereen tevreden is met de nieuwe woningen, gaan we onderzoeken of met huurkoop of casco-koop meer mensen die dat willen terug kunnen naar hun oude buurt.

6.10 Beheer van de woonomgeving

We besteden al veel aandacht aan inrichting en beheer van de woonomgeving. Gemeente aan de openbare ruimte en corporaties aan binnenterreinen en achterpaden. We zorgen voor een verdere verbetering van de onderlinge afstemming en samenwerking. Met bewoners (schouwen) grijpen we snel in bij dreigende verloedering. De extra middelen die in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord kunnen ook voor dit doel worden ingezet. In het kader van Schoon, Heel, Veilig blijven we een beroep doen om de inzet van bewoners.

6.11 Tijdelijke bewoning

Leegstand is onacceptabel. Corporaties zorgen voor een maximale benutting. We onderzoeken of ook particulieren en bedrijven beter gebruik kunnen maken van de mogelijkheden om leegstaande panden een functie te geven.

II Raamovereenkomst

Nieuw Lokaal Akkoord Groningen

Partijen:

- De publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Groningen, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet en het nader te noemen besluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouders de heer F. de Vries, mevrouw J.C.M. van Schie en mevrouw J.A. Visscher, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Groningen d.d. 23 mei 2007,

hierna genoemd 'de gemeente', en

- Christelijke Woningstichting Patrimonium, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer J. van der Heide
- Stichting De Huismeesters, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer P.K. Hillenga
- Stichting In, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder mevrouw Y.J.L. Geerdink
- Stichting Nijestee, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer P.L. Bregman
- Stichting Woonstade, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer W.J. Nolden

hierna genoemd 'de corporaties'

Overwegende dat:

- Partijen – elk vanuit hun eigen rol – verantwoordelijk zijn voor het wonen in Groningen;
- Partijen vanuit deze verantwoordelijkheid onderling bindende afspraken wensen te maken over de woningproductie en de kwaliteit van het wonen in wijken en buurten in de gemeente;
- Partijen deze afspraken wensen te richten op de volgende doelstellingen:
 - ✓ het vergroten en versnellen van de bouwproductie;
 - ✓ het bijdragen aan wijken waar het prettig wonen is, met vertrouwen in de buurt;
 - ✓ het bieden van waarborgen voor de huisvesting van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt;
 - ✓ het bijdragen aan duurzaam en veilig wonen;
 - ✓ het waarborgen van de bestaande samenwerkingsafspraken.

Komen het volgende overeen:

1 Gezamenlijke verantwoordelijkheden

- 1 Partijen zijn -elk vanuit hun eigen rol- verantwoordelijk voor:
 - het vergroten en versnellen van de bouwproductie;
 - de zorg voor wijken waar het prettig wonen en leven is, door het aanpakken van vraagstukken op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid, integratie, welzijn gezondheid, opvoeding en voorzieningenstructuur;
 - de huisvesting van personen met een kwetsbare positie op de woningmarkt.
- 2 Voor de onder punt 1 genoemde onderwerpen stemmen partijen hun beleid op elkaar af en werken zij deze uit in concrete uitvoeringsafspraken.

2 Samenwerken

- 1 Partijen zijn trots op hun stad en het werk dat in de afgelopen jaren is verzet om de stad nog mooier en het wonen nog prettiger te maken. Lopende afspraken worden gecontinueerd, maar er moet meer gebeuren: er moeten meer woningen worden gebouwd en er zijn extra investeringen nodig in de woonomgeving, in leefbaarheid en op andere terreinen
- 2 Partijen staan samen voor de opgave in de stad. Corporaties kijken daarbij verder dan hun eigen woningbezit.
- 3 Partijen kunnen veel voor de stad betekenen, maar kunnen het niet alleen. Uiteindelijk zijn het bewoners en instellingen in wijken die goed wonen en leven dagelijks vorm geven. Partijen willen hen daarbij faciliteren. *Vertrouwen in de buurt* is een gemeenschappelijk uitgangspunt.
- 4 Om de samenwerking verder te versterken zullen partijen inzicht geven in elkaars bedrijfsvoering. Transparantie draagt bij aan de kwaliteit van de samenwerking en het onderlinge vertrouwen.

3 Bouwen met tempo en kwaliteit

3.1 Versnellen van de bouwproductie

Partijen willen de bouwproductie versnellen om de doorstroming in de woningmarkt beter mogelijk te maken en om te voldoen aan de toegenomen kwaliteitsvraag. Daarnaast levert de versnelling de mogelijkheid om geld in te verdienen en daardoor extra te investeren in de leefbaarheid van wijken.

Afspraken

1. Partijen spannen zich gezamenlijk in voor de nieuwbouw door corporaties van ruim 8.000 woningen in de komende 10 jaar, waarvan ongeveer 5000 in de wijkvernieuwingswijken. Hiervan zijn 3.000 à 4.000 woningen ter vervanging van verouderde of versleten woningen. Het tempo van slopen loopt in het spoor van het tempo van nieuwbouw. Van de nieuwe woningen zullen er circa 3.500 als sociale huurwoning worden gerealiseerd. In de komende tien jaar zullen maximaal 2.500 sociale huurwoningen worden verkocht.

2. Partijen hebben in de vorm van de *bouwenveloppe* en het *concessiemodel* afspraken gemaakt die moeten leiden tot versnelling van de woningproductie. Deze afspraken zijn uitgewerkt in bijlage 2.
3. Partijen zijn doordrongen van de noodzaak om het bouwproces te versnellen en zullen binnen hun eigen organisaties maatregelen nemen die nodig zijn om dit daadwerkelijk mogelijk te maken
4. Partijen achten de versnelling geslaagd wanneer de corporaties in staat zijn om in de periode 2007 – 2010 gemiddeld 800 woningen per jaar te produceren en de planontwikkeling uit te voeren binnen de tijdafspraken in het estafetteschema.
5. De corporaties zijn de eerst aangewezen partij om nieuwe ontwikkelingen binnen de wijkvernieuwingsgebieden voor hun rekening te nemen.
6. Partijen spreken af om kritisch te kijken naar de kosten die de gemeente voor bouwplannen in rekening brengt. Staan die kosten in verhouding tot de gemeentelijke inspanningen en is duidelijk wat de bouwers ervoor terug krijgen en welke invloed zij daar op hebben?

3.2 Betaalbaar parkeren met toekomstwaarde

Partijen beseffen dat voor het realiseren van aantrekkelijke woonwijken, investeringen nodig zijn om het 'blik op straat' te beperken. Daarom worden bij nieuwbouwprojecten de door de raad vastgestelde parkeernormen gehanteerd en zal zo mogelijk worden gezocht naar oplossingen voor ondergronds parkeren. In enkele gevallen, met name bij sociale woningbouw, kan dit leiden tot onaanvaardbaar hoge exploitatielasten van gebouwde parkeervoorzieningen.

Afspraken

1. In de huidige regeling kan voor de toepassing van de parkeernorm vrijstelling worden aangevraagd. Partijen spreken af om de mogelijkheden voor vrijstelling nader te omschrijven voor situaties waar de bouw van sociale huurwoningen in bestaande wijken ernstig onder druk komt te staan vanwege een sterk onrendabele exploitatie van gebouwde parkeervoorzieningen. Tevens kan in deze situaties worden onderzocht of er binnen de wijk alternatieve oplossingen voor het parkeervraagstuk mogelijk zijn. De toepassing van de parkeernorm voor dure huurwoningen en koopwoningen staat niet ter discussie.
2. Partijen onderzoeken per project wat de beste parkeeroplossing is, gelet op de omstandigheden in de wijk. Daarbij is het denkbaar dat in specifieke situaties de gemeente de exploitatie van eventueel gebouwde parkeervoorzieningen op zich neemt.

3.3 Architectuur om trots op te zijn

Partijen willen graag dat iedereen trots kan zijn op de beeldkwaliteit van gebouwde omgeving. Dat betreft zowel de woningen als de openbare ruimte.

Afspraken

1. Partijen gaan binnen de kaders van het concessie- en regiemodel vroegtijdig in gesprek over programma's van eisen, architectenkeuzes en de balans tussen de kwaliteit van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

4 Extra investeren in de leefbaarheid van 14 wijken

Partijen gaan door met werken aan wijken, en doen er in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord een flinke schep bovenop. Partijen vinden dat in 14 wijken² bij voorrang fysieke en/of sociale investeringen nodig zijn om goed wonen mogelijk te (blijven) maken (de wijkvernieuwingswijken).

4.1 Investeren in leefbaarheid

Afspraken

1. Voor het uitvoeren van de activiteiten in de wijken is geld nodig. Een groot deel van de activiteiten en projecten worden al betaald uit reguliere budgetten van de gemeente en corporaties. Dit blijft zo. Aanvullend hierop investeren partijen in de periode 2007 – 2010 samen 20 miljoen euro extra in de genoemde 14 wijken. De corporaties dragen gezamenlijk 10 miljoen euro bij, de gemeente doet hetzelfde.
2. De extra investeringen van in totaal 20 miljoen euro vinden plaats op de thema's: openbare ruimte (grijs en groen), sociaal programma, veiligheid en het programma "Zorgen voor morgen". Het sociale programma is verdeeld in 9 resultaatgebieden: Onderwijs, wijkaccommodaties en speelvoorzieningen, bewonersparticipatie en empowerment, kwetsbare groepen, opgroeien en opvoeden, gezonde leefstijl, sociale activering, integratie, jeugd.

4.2 Organisatie in de wijk

Afspraken

1. In de 14 wijken vormen partijen een wijkteam en voor elk van deze wijken komt een wijkperspectief en een wijkbudget beschikbaar.
2. Het **wijkteam** bestaat ten minste uit vertegenwoordigers van de corporaties in de wijk, de afdeling stadsdeelcoördinatie (ROEZ) en de dienst OCSW. Eén van deze deelnemers treedt op als trekker van het wijkteam, waarbij over de stad een goede mix ontstaat (ter beoordeling van de stuurgroep wijkvernieuwing). Afhankelijk van de wijk kunnen in het wijkteam één of meer vertegenwoordigers van instellingen worden opgenomen. Contractpartijen streven er naar dat in tenminste vijf wijkteams een vertegenwoordiger van de bewoners wordt opgenomen en dat in tenminste twee wijkteams deze bewoner optreedt als trekker (eventueel samen met een andere deelnemer van het wijkteam). De vertegenwoordiging van bewoners wordt jaarlijks geëvalueerd.

² Beijum Oost, Corpus den Hoorn, Grunobuurt, Hoogkerk zuid, Korrewegwijk – De Hoogte, Kostverloren, Lewenborg, Oosterhogebrug, Oosterpark, Paddepoel zuid, Selwerd, Tuinwijk, Vinkhuizen, De Wijert noord.

3. Het wijkteam zoekt aansluiting bij bestaande structuren in de wijk (bijvoorbeeld Heel de Buurt). In het algemeen streven partijen naar vereenvoudiging van de overlegstructuur in de wijk.
4. Het wijkteam maakt voor de wijk een perspectief dat richting geeft aan de investeringen in de wijk. De kern van het **wijkperspectief** bestaat uit een analyse van de problemen in de wijk en een richtinggevende visie voor de wijk over 5 tot 10 jaar. Het zijn toegankelijke en begrijpelijke documenten die met bewoners en instellingen in de wijk worden besproken en zonodig bijgesteld. De visies zijn getoetst aan stedelijke kaders, zoals het collegeprogramma, gemeentelijk beleid en de visies van corporaties
5. Op basis van wijkinvesteringsplannen wordt de beschikbare 20 miljoen euro verdeeld over de 14 wijken. Aldus wordt een maximaal **budget per wijk** vastgesteld.
6. Wijkperspectief en het wijkbudgetten worden op voorstel van het Bestuurlijk Overleg Lokaal Akkoord vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling heeft het wijkteam trekkingsrechten op het beschikbare budget, waarbij altijd wordt gezorgd voor een fifty – fifty verdeling van de lasten tussen gemeente en corporatie(s).
7. Wijkbudgetten zijn beschikbaar voor plannen die met en door bewoners in de buurt zijn gemaakt. Partijen willen een dynamiek in de wijk stimuleren die bewoners, wijkorganisaties en andere maatschappelijke partners in beweging brengen. Dus: minimaliseren van de bureaucratie en maximeren van creativiteit, energie, samenwerking, ondernemerschap en het aantal bewoners dat participeert in het bedenken en uitvoeren van activiteiten
8. Wijkteams toetsen plannen aan de volgende criteria:
 - a) plannen komen voort uit het overleg met bewoners van de wijk;
 - b) investeringen moeten uitgaan boven de reguliere inzet van partijen in de wijk;
 - c) het moet gaan om plannen waarover tussen corporatie en gemeente overeenstemming bestaat over de noodzaak van uitvoering;
 - d) plannen moeten uitvoerbaar zijn in de periode 2007 – 2010;
 - e) plannen moeten gekoppeld zijn aan de resultaten die partijen samen in de wijk willen behalen, kortom: aansluiten bij de wijkperspectieven;
 - f) fysieke maatregelen binnen een concessiegebied komen niet ten laste van het wijkbudget, maar worden meegenomen in de exploitatie van de ontwikkeling in dat gebied.
9. Het wijkteam legt jaarlijks achteraf verantwoording af over de besteding van het wijkbudget aan het Bestuurlijk Overleg Lokaal Akkoord en aan de gemeenteraad.
10. Elk wijkbudget wordt op de volgende wijze bekostigd:
 - de helft door de gemeente;
 - de andere helft door de corporaties, verdeeld naar rato van het woningbezit van de corporatie in de betreffende wijk.

Deze werkwijze maakt het voor corporaties mogelijk om activiteiten en investeringen in wijken te koppelen aan hun kernactiviteiten, aan de prestatievelden in het Besluit Beheer Sociale Huursector en te verantwoorden naar huurders, interne en externe

toezichthouders (VROM en Centraal Fonds Volkshuisvesting) en andere belangenhouders.

4.3 Het perspectief

1. Als het partijen lukt om in de komende jaren meer dan 800 woningen per jaar te bouwen, hebben zij de ambitie om het budget van 20 miljoen te verhogen. Daarom evalueren zij eind 2008 tussentijds de afspraken en resultaten in dit Nieuw Lokaal Akkoord. In 2009 maken zij afspraken over het vervolg na 2010.
2. Over 4 jaar is het werken aan wijken nog niet klaar. Partijen hebben de ambitie om in de periode tot 2015 te komen tot investeringen in grijs en groen, veiligheid, sociaal en "Zorgen voor morgen" met een omvang van 120 miljoen euro (gemeente 60 miljoen en corporaties 60 miljoen). Realisatie van de afspraken in dit Nieuw Lokaal Akkoord is een noodzakelijke voorwaarde om deze ambitie waar te maken.

5 Vertrouwen in de Buurt

Op 9 februari 2006 organiseerden partijen een conferentie naar aanleiding van het WRR-rapport *Vertrouwen in de buurt*. De aanbevelingen van dit rapport zijn ook in de Groningse situatie zeer bruikbaar. Veel vraagstukken kunnen het beste op het niveau van de buurt in samenhang worden aangepakt. Daarbij wordt aangesloten op de dynamiek in de wijk en op de zelfwerkzaamheid en het initiatief van bewoners. Binnen deze werkwijze geven partijen ruimte aan bewoners en instellingen in de buurt. Zij faciliteren oplossingen die in de buurt zelf tot stand komen en dat vraagt soms een houding van loslaten door gemeente en corporaties, om talenten in de buurt de ruimte te geven.

Huurders en bewoners vervullen een belangrijke rol en zijn een gesprekspartner voor gemeente en corporaties. Partijen stimuleren daar waar nodig dat huurders en bewoners zich organiseren en dat hun organisaties zich verbreden. Partijen zijn bezig met experimenten om nieuwe impulsen aan participatie te geven.

Afspraken

1. Partijen nemen *Vertrouwen in de buurt* als een leidend principe en geven zoveel mogelijk ruimte aan oplossingen die in de buurt tot stand komen en oplossingen waarbij bewoners invulling geven aan hun eigen verantwoordelijkheid voor de wijk.
2. Partijen willen participatie verbreden en verdiepen. Naast overleg met de huurders- of bewonersorganisaties gaan zij in overleg met hen de betrokkenheid van de "achterban" stimuleren, zodat er sprake is van zoveel mogelijk direct contact en een zo groot mogelijke betrokkenheid. Ook zullen bewoners eerder in gelegenheid worden gesteld om hun opvattingen kenbaar te maken.
3. Partijen organiseren de uitvoering van projecten in de wijken in samenwerking met – ook ongeorganiseerde – bewoners. Zij zullen initiatieven nemen om aan nieuwe vormen van coproductie en participatie vorm te geven, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van wijkbudgetten.

6. Aanscherpen van bestaande afspraken

De samenwerking tussen partijen heeft al geleid tot een groot aantal afspraken. Veel van deze afspraken hebben hun waarde bewezen en zullen dus worden gecontinueerd. In het kader van dit Nieuw Lokaal Akkoord zetten partijen de afspraken – hier en daar met een aanscherping – nog eens op een rij.

Betaalbaar wonen

De hoeveelheid betaalbare huurwoningen is in Groningen nog steeds groter dan het aantal mensen dat er op aangewezen is. Veel mensen wonen in een goedkopere woning dan dat ze zich eigenlijk kunnen veroorloven, het zogenaamde 'scheefwonen'. Vaak is 'scheefwonen' geen vrije keuze. Veel mensen willen wel naar een andere, betere en dus duurder woning, maar kunnen dat niet omdat die woningen niet beschikbaar zijn. Ze blijven daarom wonen in hun goedkope woning en beperken daarmee – ongewild - de keuzevrijheid van mensen die echt op een goedkope sociale huurwoning zijn aangewezen.

'Scheefwonen' heeft ook een positief effect: rijkere mensen in een armere omgeving voorkomen gettovorming en stigmatisering van wijken en ze zorgen voor meer draagvlak voor de voorzieningen. De balans tussen 'scheefwoners' en de primaire doelgroep van beleid dreigt echter verstoord te raken. De opgave is om de keuzevrijheid van verschillende inkomensgroepen te vergroten en meer betaalbare woningen vrij te maken voor de groep die deze echt nodig heeft.

Afspraken

1. In wijkvernieuwingsgebieden worden veelal middeldure en dure woningen gebouwd. Partijen zorgen er voor dat er ook kwalitatief goede en betaalbare 'starterswoningen' worden gebouwd in de koopsector, ook in de wijkvernieuwingswijken. Hiermee komt de doorstroming op gang op de Groninger woningmarkt en wordt voorkomen dat het 'scheefwonen' verder toeneemt en de wachttijden voor een sociale huurwoning verder oplopen.
2. Betaalbaarheid is niet alleen een kwestie van de hoogte van de huur, maar heeft ook met individuele bestedingen van bewoners te maken. Bij de aanpak en begeleiding van bijvoorbeeld 'Kwetsbare Personen' is schuldsanering bijna altijd een belangrijk element. Partijen blijven bij deze problematiek hun verantwoordelijkheid nemen.

Duurzaamheid en innovatie

Duurzaamheid is een belangrijke opgave voor de stad. Daarom zetten partijen zich in voor reductie van energiegebruik. Daar komt bij dat energiekosten een steeds groter deel uitmaken van de woonlasten. Waar mogelijk willen partijen door duurzaam bouwen en beheren bijdragen aan een beter milieu en een verlaging van de woonlasten. Partijen hebben de Groninger Woningkwaliteit (GWk) ontwikkeld samen met belangenorganisaties en ontwikkelaars. Het GWk-pakket is uitgangspunt bij veel ontwikkelingen. Het gaat hierbij om maatregelen met betrekking tot duurzaamheid, levensloopbestendigheid en toegankelijkheid, veiligheid en gezondheid. Partijen zetten dit beleid voort.

Afspraken

1. Partijen zullen investeren in duurzaam bouwen en wonen. Duurzaamheid heeft onder andere betrekking op beperking van het energieverbruik, de kwaliteit van binnen- en buitenklimaat, de milieubelasting van bouw-, onderhoud- en sloopactiviteiten. Partijen zoeken samen naar een balans tussen deze onderdelen en zullen pilot-projecten uitvoeren om duurzaamheid van bouwen en wonen te vergroten.
2. Door te werken aan energiebesparende maatregelen dragen partijen bij aan het verlagen van de woonlasten.
3. De intentieovereenkomst Groninger Woonkwaliteit die de corporaties (en ontwikkelaars) met de gemeente hebben gesloten loopt tot 2008 en wordt tijdens dit Nieuw Lokaal Akkoord voortgezet.
4. Partijen vinden dat op het gebied van duurzaamheid vooral in de bestaande woningvoorraad veel vooruitgang te boeken is en gaan daar in het bijzonder hun aandacht op richten.
5. Partijen zullen regelmatig met elkaar overleggen over (nieuwe) mogelijkheden om duurzaam te bouwen en te wonen.
6. Partijen vinden het belangrijk om Groningers op een eenvoudige en betaalbare manier toegang te geven tot snel Internet. Corporaties gaan daarom, samen met de gemeente, mogelijkheden onderzoeken om corporatiewoningen aan te sluiten op een glasvezelnetwerk.

Veiligheid & overlast

Groningen behoort tot de veiligste steden van Nederland. Partijen hebben daar, samen met anderen, veel moeite voor gedaan en willen daarmee doorgaan. De bestaande afspraken en maatregelen worden dan ook gecontinueerd.

Afspraken

1. Binnen de afspraken van Groninger Woonkwaliteit is het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) geheel overgenomen. Voor de inrichting en aanpak van de (semi-)openbare ruimte hanteren partijen eveneens de regels van het PKVW. Met behulp van een regelmatige schouw, waarbij ook bewoners en politie zijn betrokken, gaan partijen na welke maatregelen nodig zijn.
2. De Regiopolitie gaat door met de aanpak van 'veelplegers'. Dit houdt in dat zogenaamde 'veelplegers' goed in de gaten worden gehouden en dat ze hun straffen daadwerkelijk moeten uitzitten en dus van de straat zijn. Ook de inzet van buurtconciërges en stadswachten zal een bijdrage leveren aan een groeiend gevoel van leefbaarheid en veiligheid in de wijken.
3. Het Meldpunt Overlast heeft een belangrijke taak bij de bestrijding van overlast; niet alleen doordat daar alle overlast gemeld kan worden, maar zeker ook doordat door samenwerking van alle partners die aan het Meldpunt deelnemen de overlast ook echt wordt aangepakt. Partijen zullen de Meldpunten de komende jaren versterken. Bewoners die een klacht bij het Meldpunt Overlast hebben neergelegd worden binnen 14 dagen geïnformeerd over de afhandeling

4. Daar waar nodig werken partijen aan verbetering van de verkeersveiligheid. In het bijzonder de routes naar scholen, winkelcentra en wooncomplexen voor ouderen hebben daarbij de aandacht. Het gaat hierbij naast fysieke maatregelen ook om voorlichting, verkeerseducatie en handhaving van verkeersregels.
5. Daar waar jongerenoverlast wordt ervaren als een bedreiging van de leefbaarheid werken partijen samen aan een effectieve aanpak.
6. Brandveiligheid is voor een ieder van belang. Partijen geven extra aandacht aan brandveiligheid van studentenwoningen en – kamers.

Zorgen voor Morgen; welzijn, wonen en zorg voor ouderen

Nederland heeft te maken met vergrijzing. Het aandeel 55-plussers op de totale bevolking zal in de komende decennia verder stijgen. De verwachting is dat deze groep een toenemend beroep zal doen op de zorg. Vooral mensen ouder dan 75 jaar hebben meer dan reguliere zorg nodig.

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Enerzijds omdat zij dit zelf willen. Anderzijds omdat dit vanuit landelijk beleid wordt gestimuleerd om kosten op verzorgings- of verpleeghuizen te besparen. Vooral de komst van de Wet Toelating Zorginstellingen is bepalend: hiermee worden naar verwachting instellingen in 2012 volledig aansprakelijk voor de kapitaallasten van huisvesting.

Er zijn op dit moment relatief weinig woningen geschikt voor ouderen die intensieve zorg nodig hebben. Partijen zien zich daarom voor de opgave gesteld om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen in de stad aanwezig zijn waar zorgbehoevende mensen kunnen wonen. Onder de naam '*Zorgen voor Morgen*' is in de afgelopen jaren de verwachte vraag naar en het bestaande aanbod van wonen, zorg en welzijn voor ouderen en gehandicapten geïnteriseerd. In dit Nieuw Lokaal Akkoord willen partijen daarover afspraken maken en aansluiten bij eerder beleid.

Afspraken

1. Een belangrijk onderdeel uit *Zorgen voor Morgen* is de realisatie van 9 servicezones in de stad. In een servicezone worden wonen, welzijn en zorg goed op elkaar afgestemd zodat ouderen en mensen met een beperking zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Binnen een servicezone realiseren partijen: een bovengemiddeld percentage toegankelijke woningen, zorg op loopafstand bereikbaar en ook niet planbare zorg, een verhoogd niveau van diensten, een veilige en barrière vrije woonomgeving, extra inzet op vrijwilligers en mantelzorgers.
2. De stedelijke opgave is om minstens de helft van de 1.300 verzorgingshuisplaatsen in Groningen om te zetten naar verzorgd en/of beschermd wonen. Alhoewel ze zich realiseren dat dit gepaard gaat met een stevige financiële opgave, zetten partijen zich hiervoor in.
3. De wijken van Groningen verschillen in karakter en mogelijkheden en zijn niet allemaal even geschikt voor de huisvesting van zorgbehoevende bewoners. Partijen richten daarom hun energie in eerste instantie op de realisatie van servicegebieden in de volgende negen wijken: Vinkhuizen, Paddepoel, Selwerd, Hoogkerk, Oosterpark,

Coendersborg, Helpman, Corpus en De Wijert Noord, Nieuwbouwwijken Zuid en Lewenborg/Oosterhogebrug.

4. Toegankelijke woningen zullen ook van buiten de woning goed bereikbaar moeten zijn, de openbare moet zo weinig mogelijk obstakels in looproutes opleveren. Partijen zullen bijdragen aan toegankelijke route naar het winkelcentrum, aanwezigheid bankjes, openbaar vervoer e.d.
5. Partijen willen investeren in (intramurale) gemeenschapsruimten die ook beschikbaar zijn voor andere wijkbewoners. Daarnaast leveren zij ook een beperkt aantal welzijnsdiensten, zoals huismeesters en klusjesdiensten. Over de precieze uitwerking hiervan worden per wijk afspraken gemaakt.

Studentenhuysvesting

Studenten zijn een belangrijke groep bewoners voor de stad, ze zorgen voor levendigheid en uitstraling. Partijen zorgen ervoor dat Groningen een aantrekkelijke studentenstad blijft door studenten een goede woonplek te bieden.

Mogelijk zal de vraag naar studentenhuysvesting veel sterker stijgen dan in de nota "Studentenhuysvesting nu en straks. Het vervolg" wordt verondersteld. Het gaat daarbij vooral om studenten uit het buitenland die een aantal jaren in Groningen zullen verblijven

Afspraken

1. Voor corporaties zijn studenten een bijzondere aandachtsgroep en waar mogelijk realiseren zij nieuwe complexen met kamers voor studenten.
2. Partijen ontwikkelen een monitor om alle ontwikkelingen in studentenaantallen en realisatie van kamers op de voet te kunnen volgen. Het volgen en sturen op de huysvesting van studenten gebeurt via overleg op bestuurlijk niveau tussen gemeente, corporaties en onderwijsinstellingen.
3. De uitgangspunten van de nota "Studentenhuysvesting nu en straks. Het vervolg", waaronder de noodzakelijke maatregelen in het kader van flankerend beleid, zullen ook de komende jaren gehanteerd worden.

Dak- en thuislozen

Corporaties, gemeente en zorginstellingen hebben een verantwoordelijkheid in de opvang van dak- en thuislozen en werken al jaren succesvol met elkaar samen. Uit onderzoek blijkt immers dat de groep dak- en thuislozen in aantal vrij stabiel is in Groningen. De aanpak van 'Kwetsbare Personen' zorgt er mede voor dat de groep niet verder groeit. Ook de succesvolle aanpak van de 'veelplegers' heeft een positief effect.

Afspraken

1. Signalering van dreigende huysvestingsproblemen door schulden, verwaarlozing, overlast gebeurt deels via de Meldpunten Overlast en deels via de indirecte signalen door medewerkers en buurtbewoners. Partijen zullen zich inzetten om al deze signalen zo snel mogelijk bijeen te brengen om zo vroeg mogelijk preventief in te kunnen grijpen.

2. Veel thuislozen zullen nooit helemaal zelfstandig kunnen/willen wonen. Kleinschalige groepswoonings zijn voor hen een ideale oplossing voor hen: aanspraak, toch zelfstandig kunnen wonen, kosten delen en begeleiding aan huis op maat. Aan deze woonvorm is een tekort en partijen onderzoeken mogelijke oplossingen.
3. Dakloosheid kan ontstaan doordat kortgestraften hun woonruimte financieel niet kunnen aanhouden tijdens detentie. De corporaties en zorginstellingen onderzoeken de mogelijkheid om een systeem van huisbewaarderschap op te zetten.

Woonruimteverdeling

Groningen heeft een duidelijk en transparant systeem voor de verdeling van woonruimte. Natuurlijk valt er nog wel wat te verbeteren, maar over het algemeen werkt het systeem naar tevredenheid. De ontevredenheid zit vooral in het te kleine aanbod en in de voorrangspositie van de sociaal urgenten. De voorrangspositie voor urgenten is onlangs nader bezien, waardoor een rechtvaardiger systeem is verkregen. In dit Nieuw Lokaal Akkoord handhaven we de gemaakte afspraken en nemen partijen een aantal maatregelen om knelpunten te verminderen.

Afspraken

1. Met versnelling van de bouwproductie willen partijen de gemiddelde wachttijd voor een woning terugbrengen naar het niveau van 1999.
2. De voorraad beschikbare woningen wordt eerst gecontroleerd op geschiktheid voor 'kwetsbare personen'. Dit is een kleine groep woningzoekenden die (opnieuw) een woning zoekt. Ze krijgen hulp en begeleiding bij zowel het zoeken als bij het wonen. Te denken valt aan mensen die vanuit een instelling weer zelfstandig moeten leren wonen. Huisvesting is voor deze groep gekoppeld aan verplichte hulp en begeleiding..
3. Iedereen is vrij om te wonen waar men wil, maar bij hoge uitzondering beperken partijen deze vrije keus. In beperkte mate kunnen buurten of straten tijdelijk 'gelabeld' worden in het belang van de leefbaarheid. Dit houdt in dat vanwege de sociale problematiek vrijkomende woningen direct worden toegewezen aan mensen van wie verwacht mag worden dat zij de bestaande problematiek niet zullen versterken, of zelfs kunnen meehelpen om de problemen minder groot te maken.
4. Partijen gaan de informatie rond 'woonduurpunten' verbeteren.
5. De corporaties blijven doorgaan met het bieden van extra hulp voor mensen die geen toegang hebben tot internet of moeite hebben met het gebruik ervan bij het vinden van een woning. De voordelen van internet zijn onomstreden.
6. Partijen breiden de informatie over de beschikbare woningen verder uit. Er zal meer informatie over de woning en woonomgeving worden gegeven. Dat maakt het vinden van een geschikte woning gemakkelijker.

Verhuizen bij wijkvernieuwing

Voor huurders die moeten verhuizen in het kader van de wijkvernieuwing bestaat een 'Sociaal Plan Wijkvernieuwing'. Deze huurders hebben recht op herhuisvesting en een verhuiskostenvergoeding. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de huurdersorganisaties. Uit de jaarlijkse evaluatie blijkt dat bijna 100% van deze groep

tevreden is met hun nieuwe woning. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is door het ministerie van VROM vastgesteld en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Afspraken

1. Het Sociaal Plan Wijkvernieuwing blijft van kracht en wordt regelmatig geëvalueerd.
2. Partijen gaan na in hoeverre door huur/koop en cascokoop kan worden bijgedragen aan de doelstelling dat “wie terug wil, dat ook kan”.

Beheer van de woonomgeving

Een goede woonomgeving, bruikbaar voor jong en oud, met goed onderhouden wegen en paden, met voldoende groen en speelgelegenheid maakt een wijk aantrekkelijk. Bij de wijkvernieuwing besteden partijen veel aandacht aan het verbeteren van de woonomgeving. Partijen zullen ook veel aandacht besteden aan het onderhoud en beheer ervan. Want wat mooi is, moet mooi blijven!

Het maken en onderhouden van de woonomgeving is vanouds een verantwoordelijkheid van de gemeente. De corporaties beheren daarbij alleen hun “eigen” terrein: binnenterreinen en achterpaden. Partijen willen in de toekomst op weg naar een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Afspraken

1. Partijen dragen zorg voor een goede onderlinge afstemming van inspanning van op het gebied van beheer en onderhoud van de woonomgeving. Dit voorkomt overlap, is efficiënter en daardoor wellicht goedkoper, maar draagt zeker bij aan dat wat partijen willen bereiken: goed onderhouden en daardoor aantrekkelijke wijken.
2. Partijen willen door gezamenlijke inspanning van Stadsbeheer, Milieudienst, corporaties en buurtconciërges in de periode voorafgaand aan de wijkvernieuwing zorgen voor goed onderhoud. Gezamenlijke schouwen en het Sociaal Beheeroverleg zijn goede hulpmiddelen.
3. Al bij het maken van wijkvernieuwingsplannen gaan partijen na of ze na uitvoering van de wijkvernieuwing goed beheerd en onderhouden kunnen worden. Beheerbewust ontwerpen leidt tot een duurzame goede woonomgeving.
4. Ook voor het beheer na de wijkvernieuwing maken partijen samenwerkingsafspraken. De gemeente hanteert sinds een aantal jaren de BORG-systematiek, waarmee de te realiseren kwaliteit van het onderhoud van wijken bepaald kan worden. Dit systeem blijven partijen ook in de toekomst hanteren, waarbij corporaties nagaan of ze dezelfde systematiek voor hun “semi-openbare ruimte” kunnen gebruiken.
5. Verdergaande samenwerking in de vorm van gezamenlijke aanbesteding, dan wel overdracht van beheertaken zullen partijen de komende jaren verder vormgeven.
6. De zorg voor een goede woonomgeving is niet een zaak van gemeente en corporaties alleen. Ook de bewoners dragen daar veel aan bij of kunnen door hun gedrag of hun inzet hier veel betekenen. Partijen stimuleren bewonersinitiatieven die bijdragen aan leefbare en mooie wijken door buurtbudgetten en leefbaarheidsfondsen beschikbaar te stellen, zoals bijvoorbeeld het Annie Takfonds in de Oosterparkwijk. Partijen zullen ook

in de toekomst een beroep blijven doen op de inzet van wijkbewoners in de vorm van projecten als Schoon, Heel, Veilig en acties als Lentekriebels.

Tijdelijke bewoning

In een krappe woningmarkt is leegstand onacceptabel. Partijen doen dan ook hun uiterste best om leegstand te voorkomen. Woningen en bedrijfspanden die tijdelijk leeg komen vanwege de wijkvernieuwing worden bijna allemaal bij derden in beheer gegeven. Op deze manier zorgen partijen voor een maximale benutting.

Afspraken

1. De gemeente onderzoekt de wettelijke mogelijkheden om ook particulieren en bedrijven te verplichten om langdurige leegstaande gebouwen in beheer te geven bij bedrijven of instellingen die zorgen voor een optimale benutting.

7 Uitvoering van het Nieuw Lokaal Akkoord

1. Partijen hebben afspraken gemaakt over de bestuurlijke organisatie van het Nieuw Lokaal Akkoord. Deze afspraken zijn uitgewerkt in bijlage 1. De kosten voor programmaleider en secretaris, die namens partijen zorg dragen voor de uitvoering van het Nieuw Lokaal Akkoord, worden fifty - fifty verdeeld over gemeente en corporaties.
2. Partijen informeren elkaar tijdig en zonder voorbehoud over ontwikkelingen die van wederzijds of gezamenlijk belang kunnen zijn.
3. Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt. Woningmarktonderzoeken worden als gemeenschappelijk traject opgepakt en begeleid.
4. Partijen spannen zich in om actuele ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting (zowel wat betreft regels, beleid als woningmarkt) onderling te bespreken en waar nodig in brede kring bekend te maken.
5. Bij het ontwikkelen van gemeentelijk woonbeleid overlegt de gemeente vroegtijdig met de Groninger corporaties om te komen tot een breed gedragen visie, waardoor de haalbaarheid en de snelheid van uitvoering kan worden verhoogd. Evenzo overleggen de Groninger corporaties vroegtijdig met de gemeente over wijzigingen in hun ondernemingsstrategie.
6. Partijen gaan gezamenlijk activiteiten organiseren, zoals tentoonstellingen, symposia e.d. om de bouwprojecten en gezamenlijke activiteiten in de wijken over het voetlicht te brengen. Dat doen we voor onze eigen medewerkers en voor de bewoners in deze stad. Dit alles om de gezamenlijke inspanning van gemeente, corporaties, bewoners en instellingen zo goed mogelijk te ondersteunen.
7. Jaarlijks zullen partijen de resultaten en het geïnvesteerde geld monitoren en zich daarover achteraf aan de gemeenteraad, de stad en de bewoners in de wijken verantwoorden.
8. Partijen zullen laten zien wat samenwerking oplevert, door inzicht te geven in het extra geld dat zij beschikbaar hebben gekregen door slimmer te werken, door bestaande

activiteiten te bundelen of beter op elkaar af te stemmen en door te stoppen met werk dat weinig bijdraagt aan het wijkperspectief.

9. Corporaties zullen inzicht geven in hun financiële posities en in de investeringen die zij doen in de stad. Zij laten dit toetsen door een onafhankelijke derde.
10. De gemeente geeft inzicht in de kosten die zij corporatie in rekening brengt voor het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan en laat ook dit toetsen door een onafhankelijke derde.
11. De grondopbrengsten die voortkomen uit de projecten in de wijkvernieuwing gaan naar het gemeentelijk grondbedrijf. De totale bijdrage van de gemeente wordt samengesteld uit subsidies (ISV en BLS) en eigen geldstromen (vrije beleidsruimte).

8 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening en heeft een looptijd tot 1 januari 2011.
2. De stand van zaken met betrekking tot de afspraken in deze raamovereenkomst wordt jaarlijks in het Bestuurlijk Overleg Lokaal Akkoord besproken. Partijen verschaffen ter voorbereiding daarvan allen een schriftelijk overzicht van de inspanningen die zij in het voorgaande jaar ter nakoming van deze overeenkomst hebben geleverd.
3. Eind 2008 wordt het Nieuw Lokaal Akkoord geëvalueerd. Op basis hiervan zullen in de loop van 2009 afspraken worden gemaakt voor de periode 2010 – 2015.
4. De corporaties zullen dit akkoord ter toetsing voorleggen aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting.
5. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als het 'Nieuw Lokaal Akkoord Groningen'.

Getekend te Groningen,

de dato

Gemeente Groningen

namens het college van burgemeester en wethouders,

F.de Vries

J.A. Visscher

J.C.M. van Schie

Namens **Christelijke Woningstichting Patrimonium**

J. van der Heide

Namens stichting **De Huismeesters**

P.K. Hillenga

Namens stichting **In**

Y.J.L. Geerdink

Namens stichting **Nijestee**

P.L. Bregman

Namens stichting **Woonstade**

W.J. Nolden

Bijlagen:

Bijlage 1 Organisatie Nieuw Lokaal Akkoord

Bijlage 2 Procedure bouwenvelophe voor projecten onder concessie