

Verlag van de IPSV themabijeenkomst 'Particuliere woningverbetering: zoet en zuur'

7 juni 2007, Rotterdam

Particuliere woningverbetering: zoet en zuur

Gemeenten hebben er belang bij dat particuliere woningbezitters investeren in hun bezit. Een goede kwaliteit van het onroerend goed draagt eraan bij dat wijken niet in een neerwaartse spiraal terechtkomen. Is dat al wel het geval, dan kan verbetering van het particuliere woningbezit ertoe bijdragen dat het tij keert. Dat bewijst bijvoorbeeld Rotterdam met de aanpak in de Tarwewijk. Hoe heeft de gemeente in deze wijk de neerwaartse spiraal omgebogen? Met welke middelen? En wat zijn de verschillen met bijvoorbeeld de Schiedamse aanpak? Op 7 juni kwamen professionals uit het hele land naar het wijkgebouw Tarwewijk om kennis te nemen van de aanpak in de twee genoemde steden en er vanuit hun eigen expertise te discussiëren over de 'zoete' versus de 'zure' aanpak. Verlag van een geanimeerde bijeenkomst.

Hoe pak je als gemeente particuliere woningverbetering aan? Hoe activeer je bewoners? Veel gemeenten, zo blijkt tijdens de kennismaking, maken gebruik van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) dat aan gemeenten laagrentende leningen verstrekt. Van de aanwezige afgevaardigden zijn het Enschede, Zaanstad, Amsterdam, Rotterdam, Den Bosch, Gouda, Dordrecht en Schiedam.

De Schiedamse aanpak en ervaringen met het zoet

Ruud van Workum is projectleider particuliere woningverbetering in Schiedam. Hij vertelt over de aanpak in zijn gemeente. Die aanpak is zoet, dat wil zeggen: de gemeente probeert eigenaren te overreden van het belang van de aanpak van hun woning(en). Daarbij worden twee middelen ingezet: de laagrentende lening en het gratis advies aan bewoners. De bottom line is: houd het simpel en goedkoop.

De start van het project verliep stroef. Door een beroerde communicatie over aanpak, nut en doel waren eigenaren/bewoners dwars gaan liggen; een probleem dat Ruud met zijn projectteam vanaf 2003 eerst aanpakte. Er is een werkgroep particuliere woningverbetering opgericht, waarin de gemeente en drie bewonersverenigingen elkaar regelmatig informeren en gevraagd en ongevraagd advies geven. Een frontoffice in de vorm van een servicepunt in de wijk draagt nu zorg voor begeleiding, advies en



contacten met eigenaren. Een backoffice huist in het stadskantoor, en draagt zorg voor het onderzoek en beleid, subsidiëring, communicatie over het project, inschrijving en projectcoördinatie. Kenmerken van het Schiedamse proces zijn stimuleren en verleiden, transparantie, open communicatie en aanschrijven waar nodig. Naast het gratis advies voor woningverbetering en de gratis keuring van gas en elektrische installatie kunnen bewoners een laagrentende lening afsluiten van maximaal € 32.000 per woning voor particuliere woningverbetering, met een looptijd van 20 jaar. In aanmerking komen panden ouder dan 30 jaar, in aangewezen wijken.

De aanpak van Schiedam kent vier fasen: informeren van de eigenaren, inspectie van de woning middels een bouwonderhoudsrapport (BOR), eigenaren aan zet (offertes opvragen, met begeleiding de lening aanvragen), aan het werk en eindcontrole. Dit geldt overigens voor de woningverbetering en niet voor het funderingsherstel. Dat laatste is een bijkomend probleem in Schiedam. Sommige huizen zijn weggezaakt door een gebrek aan draagkracht van de houten funderingspalen.

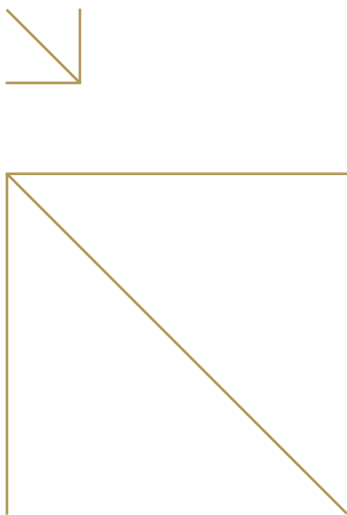


Foto voorkant: Luchtfoto van de wijk Rozendaal

Foto onder: Ruud van Workum: "Een klacht van een bewoner is een gratis advies".



Enkele cijfers: eind 2006 zijn er in Schiedam met 3456 eigenaren een BOR besproken, hebben 530 huishoudens een laagrentende lening voor particuliere woningverbetering afgesloten, zijn 247 woningen met een lening gereed met de opknappronde en hebben 1113 eigenaren hun woning opgeknapt zonder gemeentelijke financiering.

Laagrentende leningen bij SVn

Om eigenaren over te halen mee te werken aan de verbetering van hun woning, biedt de gemeente de laagrentende lening aan met medefinanciering van het onderhoudsrapport dat altijd eerst wordt opgesteld. De goedkope lening is interessant voor ieder type eigenaar. "Veel eigenaren tonen interesse, ook middenstanders die in huizen beleggen, doen mee. Dat is belangrijk: als je wilt dat een buurt in zijn geheel opknapt, moet je ook die panden meekrijgen. Particulieren die geen aannemer in de hand nemen maar zelf aan de slag gaan, krijgen materiaal vergoed." Sommige eigenaren zijn niet genegen te investeren en hebben meer overreding nodig. Het lastigste zijn diegenen die zeggen dat ze aan het werk zullen gaan, maar vervolgens niets doen, vertelt

Ruud. Dan kun je dus aanschrijven, suggereert een deelnemer. Dat is weliswaar zo, maar Schiedam is daar zeer terughoudend mee: "In Schiedam zijn de lijnen kort. Mensen het mes op de keel zetten met een aanschrijving, kan zich tegen je keren." Een zoete en zachte aanpak van overreding en aanbod van instrumenten en middelen werkt daarentegen een stuk beter. Ofschoon ook in Schiedam wel degelijk wordt aangeschreven, het afgelopen jaar zo'n 70 maal.

De laagrentende leningen worden verstrekt vanuit het revolvingende SVn-fonds, dat de gemeente Schiedam bij SVn heeft opgesteld. De vulling (inkomsten) van dit fonds bestaat uit eigen vermogen van de gemeente, die dit in het fonds heeft afgestort, en uit vreemd vermogen: geld dat op de kapitaalmarkt wordt geleend. Verder wordt het fonds aangevuld met rente over het eigen en het vreemd vermogen in het fonds, en uit de aflossingen van de leningen aan de eigenaren.

Als uitgaven van het fonds gelden: leningen aan eigenaren, beheerkosten voor SVn, subsidies die ook vanuit dit fonds betaald worden, en afdekking van risico's.

De rente die betaald moet worden over het vreemd vermogen dat geleend is op de kapitaalmarkt rust op de gemeentebegroting. Het aantal leningen dat de gemeente Schiedam uit kan hebben staan is beperkt. Vooralsnog kiest de gemeente ervoor om, als de bodem in zicht komt, geld bij te storten.

Inspectie bij uitvoering gewenst

De basis van het bouwonderhoudsrapport (BOR) is dat het pand na de aanpak 15 jaar onderhoudsvrij moet zijn (afgezien van schilderwerk). Een deelnemer merkt op dat het Bouwbesluit slechts rept van wind- en waterdichtheid, maar dat dit uitgangspunt toch echt te mager is. Een creatieve omgang met deze eisen blijkt noodzakelijk. Toch valt het niet mee om te bewerkstelligen dat eigenaren kiezen voor een kwalitatief goede aanpak van de problemen. "Wie lateien niet grondig renoveert, maar de boel een beetje dichtsmeert, heeft over 5 jaar het probleem weer terug," zijn de Schiedamse ervaringen. Hier blijkt een bottle neck: de gemeente verstrekt de laagrentende lening op basis van een goed plan van aanpak en de benodigde vergunning, maar toezicht op de uitvoering ontbreekt. Een discussie volgt over de wenselijkheid om de uitvoering toch te monitoren. Er wordt gemeenschapsgeld gebruikt om particulier bezit te verbeteren, dan zou bouw- en woningtoezicht op de kwaliteit van de uitvoering kunnen en moeten letten, is

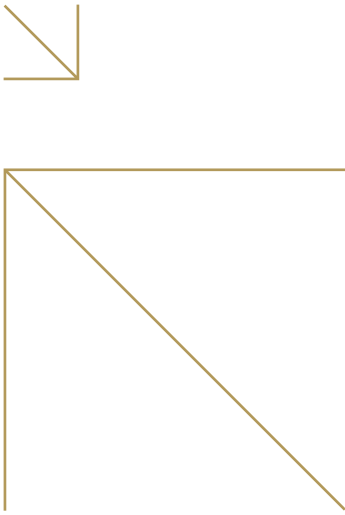


Foto onder: Bart Blomberg: "In Rotterdam worden naast aanschrijving ook laagrentende leningen aangeboden, maar dan moet het investeringsniveau wel worden verhoogd".

de mening van veel deelnemers. Oscar König van Trespa Consult vertelt dat in Den Haag toezicht is begonnen nadat balkons van woningen vielen. "Bij veel eigenaren is de aanpak een sluitpost op de begroting. Bij zaken die de constructie van panden betreft, zou je speciale bureaus moeten inschakelen om toe te zien op de uitvoering. Je praat immers in de meeste gevallen met leken en dat moet je dus zorgvuldig aanpakken." In Schiedam, reageert Ruud, is de laatste bemoeienis de bespreking van het BOR, en dat is, vindt hij, inderdaad niet goed.

Belang van communicatie

Een speciale empathische aanpak is er in Schiedam voor de eigenaren die te kampen hebben met verzakkingen. Je moet het volgens Ruud benaderen als een rouwproces. "Als je huis is verzakt, raakt dat aan de basis van je bestaan; het heeft een grote impact en de eerste reactie is ontkenning. Met dergelijke gevoeligheden houden we veel rekening. Een nieuw dak of een nieuwe gevel zie je, maar nieuwe funderingspalen niet... Maar als ook de eigenaar overtuigd is van de noodzaak van de aanpak, geven we veel technische ondersteuning." In oude wijken is de fundering systematisch onderzocht en heeft ieder huis een classificatie gekregen: actie nemen, monitoren door metingen te blijven verrichten, of niets doen. Daarnaast speelt in Schiedam sinds enkele jaren een zwamprobleem. De website van de gemeente toont een zogeheten zwamkaart waar mensen op kunnen zien waar wat moet gebeuren, en waar ook daadwerkelijk iets gebeurt. Want een goede communicatie, besluit Ruud, is een absolute voorwaarde om particuliere woningverbetering op gang te brengen, op gang te houden en te laten slagen. "Zonder communicatie gebeurt er niets." Om het belang van goede relaties met de burgers te benadrukken, stuurt de gemeente na afloop van ieder project een zogeheten 'kanjerbrief'. "Daarin staat dat de gemeente vindt dat de eigenaar goed werkt heeft verricht. Goed gedaan!"

Do's and don'ts

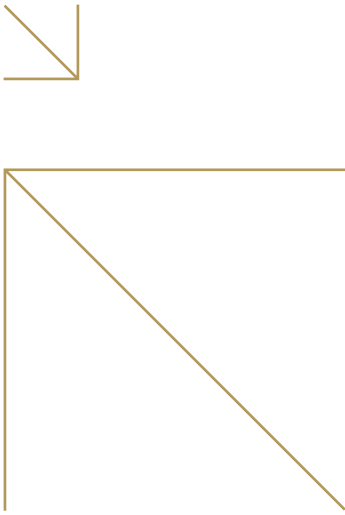
Ruud van Workum heeft afsluitend op een rijtje gezet wat je moet doen en wat je moet laten. Doen: in de omgang met burgers is communicatie de pijler van het project. Investeer in het proces. Zorg voor draagvlak: bij bewoners, bestuur, politiek. Werk met een front- en backoffice voor de duidelijkheid en om de klantgerichtheid te

versterken. Werk transparant. Lever maatwerk. Schrijf met mate aan. Zorg voor een brede aanpak. Niet doen: probleemeigenaar worden. Paternalistisch optreden. Met aanschrijven dreigen en het niet doen. Bewoners lastigvalen met een ambtelijke organisatie. De problemen technocratisch aanpakken. VvE-structuren negeren. De boodschap ingewikkeld verkondigen. Verzuipen in de integrale aanpak.

Aannemers en makelaars

Een deelnemer vraagt: Wat doe je als een bewoner vraagt of de gemeente een aannemer kan aanbevelen? Een van de andere gemeenten geeft als oplossing: als de eigenaar erom vraagt dan hebben we een lijst van bonafide bedrijven. Een ander wil weten welke rol makelaars spelen. Antwoord Ruud van Workum: In het verleden is het voorgekomen dat makelaars zaken verzwegen. In het overleg met de makelaars, dat twee maal per jaar plaatsvindt, spreken we nu over de criteria voor woningadvertenties; wat vertel je, wat zet je erin? Uniforme afspraken met alle makelaars zijn nodig.





Rotterdamse ervaring met het zuur

Iedere eigenaar is volgens de Woningwet en het Bouwbesluit bestaande bouw verplicht zijn woning te onderhouden. De gemeente handhaaft deze wetten door toezicht te houden op de staat van de woningvoorraad. Dat doet Rotterdam door aanschrijven van de eigenaren. Reageren zij niet adequaat en werken zij het achterstallig onderhoud niet weg dan overtreden zij de wet. Zo simpel is het volgens Bart Blomberg, senior beleidsmedewerker toezicht gebouwen bij DS+V gemeente Rotterdam. Het is zwart-wit gesteld de zogeheten zure aanpak. Dat ook de Rotterdamse aanpak haar nuances kent en feitelijk zoetzuur is, blijkt verderop in het betoog van Bart en in de discussies.

Het niet plegen van onderhoud aan de eigen woning is in de nieuwe woningwet een economisch delict. Rotterdam heeft 80 bouwinspecteurs die de kwaliteit van het onroerend goed handhaven en dat worden er steeds meer. Dat is nodig, vooral ook om te voorkomen dat buurten zoals bijvoorbeeld de Millinxbuurt waar in het verleden miljoenen in zijn geïnvesteerd, opnieuw afglijden. Aanschrijven is in Rotterdam een veel voorkomende zaak. De voordelen ervan, vertelt Bart, zijn evident: alle eigenaren moeten meedoen binnen dezelfde termijnen, VvE's worden gedwongen actief te worden, in elk geval tijdelijk, het is voor de bewoners duidelijk merkbaar dat de gemeente bezig is in een buurt, de verantwoordelijkheid voor de ingrepen aan de woningen zijn en blijven bij de eigenaar, en na de ingreep voldoen de panden aan de eisen van het Bouwbesluit bestaande bouw. Aanschrijven heeft ook nadelen: meestal zijn de bouwkundige verbeteringen beperkt (men doet slechts het noodzakelijke), particuliere eigenaren komen voor dure ingrepen te staan, en de aanpak is voor de gemeente zeer arbeidsintensief; een aanschrijving kost zeker 60 uur en is er een laagrentende lening in het geding dan zelfs 80 uur. Bart is voorstander van de verstrekking van een laagrentende lening "maar dan moet het investeringsniveau wel worden verhoogd, de lat moet duidelijk hoger komen te liggen."

Uitvoering van gemeentewege

Als eigenaren de woningverbetering niet zelf ter hand nemen, besteedt de gemeente het aan, waarna de eigenaar de rekening krijgt gepresenteerd, plus 15% extra aan gemaakte kosten. Een deelnemer wil weten of het aanschrijven echt werkt, of dat UVG's – uitvoeringen van gemeentewege – veel voorkomen. UVG's

komen geregeld voor. Bart legt uit: "De problemen liggen bij niet-functionerende VvE's en bij allochtone bewoners die niet goed begrijpen wat onderhoud behelst. We hebben te maken met veel kleine VvE's die na een opknapbeurt veelal weer inslapen door de vele wisselingen van eigenaar. Dan ben je als gemeente water naar de zee aan het dragen."

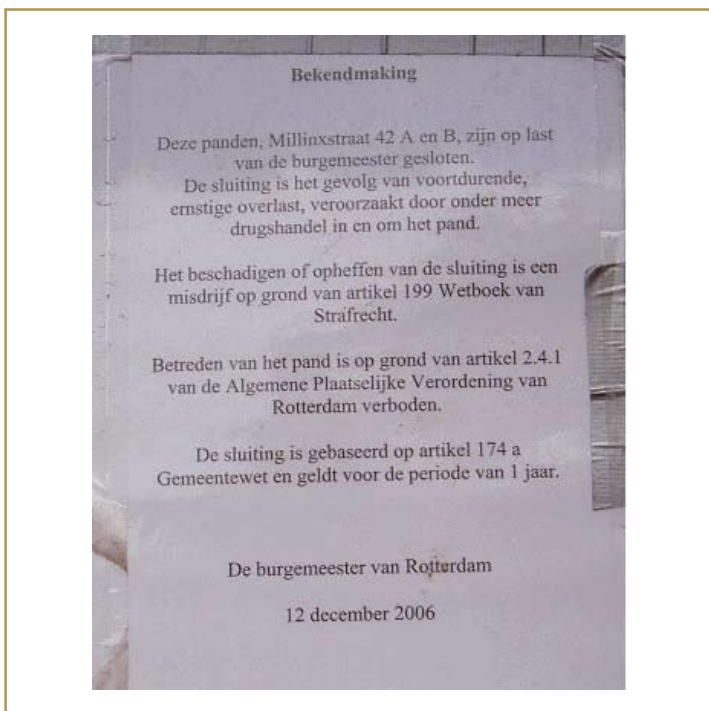
Gebiedsgerichte aanpak

Particuliere woningverbetering gebeurt in Rotterdam gebiedsgericht, en wel omdat er meerdere problemen spelen die aangepakt moeten worden. Zo kan er sprake zijn van overlast en slechte bewoning, denk bijvoorbeeld aan hennepplantages of drugspannen, illegale pensions of matrassenverhuur. Daarnaast spelen onderhoudsgebreken aan panden, onvoldoende gebruikskwaliteit en het niet op orde zijn van beheer. Rotterdam werkt op alle mogelijke manieren aan het voorkomen van overlast en het veiliger maken van de stad. Een van die manieren is de Alijda-aanpak, de aanpak van malafide woningeigenaren en faciliteerders van malafide praktijken zoals notarissen en hypotheekverstrekkers. De kracht van de aanpak zit in de samenwerking. Bij de 'Alijda-aanpak' zijn Programmabureau Veilig, Openbare Orde en Veiligheid, dS+V, SoZaWe, de politie, het OM, de FIOD, de Belastingdienst en Gemeentebelastingen Rotterdam betrokken.

Instrumenten aanpak woonoverlast

Instrumenten die de gemeente heeft om illegale bewoning en overlast aan te pakken zijn de quatum regeling reguliere verblijfsinrichtingen, sluiten van irreguliere verblijfsinrichtingen (IVI), ontmantelen hennep-kwekerijen, aanpak huisjesmelkers, handhaving om illegale bouw tegen te gaan, handhaven op bestemmingsplan, handhaven op illegale woonvorming, handhaven op huisvestingsvergunning (Rotterdamwet), voorkomen leegstand door tijdelijke verhuur, overnemen van het beheer en het sluiten van panden in het kader van de wet Vicor en Victoria, en college-sluiting in het kader van de Rotterdamwet.

In 2006 zijn 299 illegale verblijfsinrichtingen gesloten en 666 hennepkwekerijen ontmanteld. 133 panden van huisjesmelkers zijn aangepakt. "De meldingen komen anoniem binnen maar na de aanpak hangen we affiches op om de buurt te tonen dat we er actief zijn en dat de gemeente er voor de bewoners is, dat werkt."



Instrumenten aanpak onderhoudsgebreken

Om onderhoudsgebreken aan te pakken heeft Rotterdam het aanschrijfinstrumentarium uitgebreid met extra varianten om ervoor te zorgen dat de woningverbetering niet beperkt blijft tot het minimale wettelijke onderhoud. In de Vogelbuurt (in het kader van IPSV) experimenteert de gemeente met maatwerkfinanciering voor verschillende verbouwingen en verbeteringen, zoals balkons, lateien en samenvoegen van woningen waardoor die geschikt worden voor bewoning door gezinnen (en niet uitsluitend door starters). Daarnaast is aanschrijving mogelijk met de aanbidding van de laagrentende lening, met als onderlegger een programma van eisen om het casco te verbeteren. Daarnaast heeft de gemeente het Aankoop, Verkoop, Verbeter traject ontwikkeld. Het Wallisblok en de 169 Kluswoningen zijn landelijk bekende 'AVV' projecten. Met hulp van Stadsvastgoed bestaat er ook een Aankoop, Verbeter Verkoop traject, waar het onderhoud op orde wordt gemaakt alvorens de woningen de verkoop ingaan.

VvE

Het activeren en versterken van de Verenigingen van Eigenaren heeft de speciale aandacht van de gemeente. Zonder actieve VvE's wordt het beheer niet uitgevoerd. De gemeente wil de VvE's faciliteren met kennisoverdracht, met de oprichting van een VvE-servicecentre en met het opzetten van een onderhoudsorganisatie. Aangepaste wetgeving moet ervoor zorgen dat VvE's verplicht zijn om reserveringen te maken voor toekomstig onderhoud. Ook wenst de gemeente een aanpassing van de wetgeving om de samenvoeging van kleine VvE's mogelijk te maken. Dit laatste is recent door een adoptieteam in het kader van de 13 Wijkanaanpak onderzocht. De ministeries van VROM en Justitie zijn met een tussenoplossing gekomen in de vorm van een Machtigingsmodel, die het de gemeente mogelijk moet maken om naar de rechter te stappen om de macht te krijgen om een VvE-vergadering uit te roepen. Of dit een werkbare oplossing is moet nog blijken.

Zoetzuur

Het vele overleg met corporaties, met bewoners en VvE's, de laagrentende leningen en de integrale aanpak waardoor wijken zichtbaar en blijvend verbeteren, zijn het Rotterdamse zoet in het zuur van de keiharde aanschrijvingen. "Aanschrijven is gericht op het wegwerken van achterstallig onderhoud en daar werkt het goed voor. Of het ook een geschikt instrument is om de gebruikskwaliteit grootschalig te verbeteren, weten we nog niet. Het moet zich daarin nog bewijzen. Zeker is wel dat een fysieke aanpak nooit op zichzelf kan en mag staan, maar altijd ook een sociale en economische component moet hebben." Over deze laatste constatering ontstaat veel discussie. Kritiek vanuit de 'sociale' hoek dat particuliere woningverbetering een puur fysieke en financiële krachtsinspanning is, vindt men onterecht. "De inspanningen van de particuliere woningverbetering zijn slechts voor 20% fysiek en voor 80% sociaal gericht."



Foto linksonder: Cor Korpel is één van de 80 bouwinspecteurs in Rotterdam die de kwaliteit van het onroerend goed handhaven. Zo wordt gecontroleerd of de particuliere woningverbetering goed wordt uitgevoerd.

Foto rechtsboven: Deelnemers voor het wijkgebouw 'De Tarwewijk'

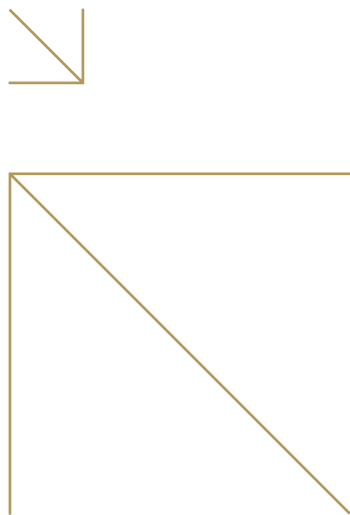
Foto rechtsonder: Rondleiding door de Tarwewijk

Tarwewijk

Na afloop van de voordrachten en discussies krijgen de deelnemers een rondleiding van bouwinspecteur Cor Korpel (afdeling Toezicht Gebouwen bij dS+V) door Tarwewijk, een wijk waar het onroerend goed er zeer verloederd bij stond. Een wijk ook waar huisjesmelkers, matrassenverhuur, drugsverkoop en criminaliteit aan de orde van de dag was.

De aanpak van deur tot deur, van straat tot straat heeft gewerkt. De spiraal naar beneden lijkt naar boven te zijn omgebogen. De wandeling eindigt bij een pand dat van gemeentewege wordt opgeknapt, een mooie illustratie van het Rotterdamse beleid.





Samenvatting

Particuliere woningverbetering zorgt er niet slechts voor dat woningen zichtbaar opknappen, het draagt ook bij aan een kwaliteitsverbetering van buurten en wijken. Welke gemeentelijke aanpak de meest geschikte is, is sterk afhankelijk van de situatie. 'Zoete' maatregelen zijn faciliteiten zoals het gratis verstrekken van advies voor woningverbetering, verdere kennisoverdracht, een servicepunt in de buurt en financiering in de vorm van laagrentende leningen. 'Zure' maatregelen zijn aanschrijvingen, indien nodig gevolgd door uitvoering van gemeentewege, en terugdringen van overlast door handhaving en gerichte gecombineerde huisbezoeken. Schiedam kiest voor de zachte, zoete methode van overreding door een intensieve communicatie met de burgers en financiering in de vorm van laagrentende leningen. En dat werkt goed. Rotterdam bewandelt een hardere, 'zure' route met het instrument van aanschrijvingen, maar óók in combinatie met zachtrentende leningen en een gebiedsgerichte aanpak waarin ook sociale en economische elementen worden meegenomen. En ook dat werkt goed. In beide steden lopen zoet en zuur in elkaar over: Schiedam kan in sommige gevallen ook niet anders dan aanschrijven, Rotterdam bedient zich ook van het overlegmodel.

Colofon

De themabijeenkomst Particuliere woningverbetering: zoet en zuur werd gehouden op donderdagmiddag 7 juni 2007 in Wijkgebouw Tarwewijk te Rotterdam. De organisatie is in handen van SEV Realisatie in opdracht van het ministerie van VROM, in het kader van IPSV en de stedelijke vernieuwing in uitvoering.

Deelnemers

Wim Bellaart	Gemeente Dordrecht
Godfried van den Braak	Gemeente 's-Hertogenbosch
Tom Brughuis	Gemeente Enschede
Irma Gort	Gemeente Zaanstad
A. Groeneveld	Gemeente Dordrecht
Jaap Huurman	Eigenarenvereniging "De Stoere Houtman"
Henk de Jong	Gemeente Gouda
Oscar Köning	Tresfa Consult BV
Ike Rippen	Gemeente Schiedam
Leonie Melchers	Gemeente Zaanstad
Frans Schutte	Gemeente Amsterdam
R. Tas	Bewonersvereniging Schiedam Zuid
Henk Thijssen	Gemeente Arnhem
Herman Wildenberg	Gemeente Enschede

Gesprekleiding

Claudia Bouwens	SEV Realisatie, Rotterdam
-----------------	---------------------------

Verslag

Ton van der Veeken	
--------------------	--

Sprekers

Bart Blomberg	senior beleidsmedewerker toezicht gebouwen bij DS+V gemeente Rotterdam
Cor Korpel	DS+V gemeente Rotterdam
Ruud van Workum	projectleider particuliere woningverbetering gemeente Schiedam

Meer informatie

- SEV Realisatie
Claudia Bouwens
Postbus 1833, 3000 BV Rotterdam
Telefoon: 010 282 5090
E-mail: claudia.bouwens@sev-realisatie.nl
- Wilt u meer weten over het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV), ga naar www.vrom.nl/ipsv. Hier vindt u onder andere wet- en regelgeving, kamerstukken, de IPSV-themabrochures en voorbeeldprojecten.
- Voor specifieke informatie over de wijkenaanpak, zie www.vrom.nl/wijkverbetering



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP → Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, milieu, wonen, wijken en integratie. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.