

# Particulieren aan zet

Verbetering van de particuliere  
woningvoorraad

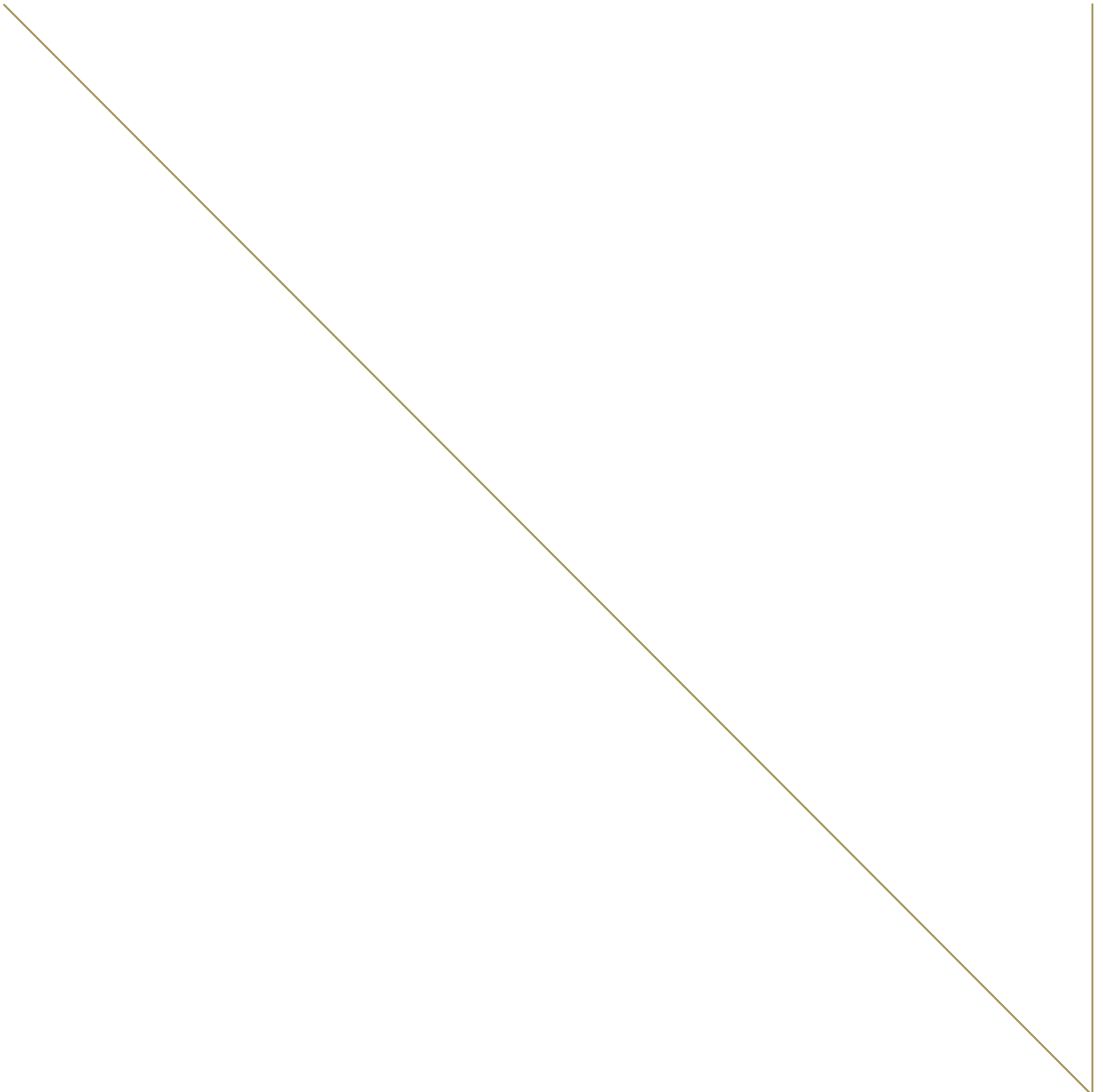






# Particulieren aan zet

**Verbetering van de particuliere  
woningvoorraad**



## Particulieren aan zet

Vogelbuurt, Rotterdam.

**In veel naoorlogse wijken is de laatste jaren aanzienlijk geïnvesteerd in verbetering van het woningbestand. Dankzij een intensieve aanpak door corporaties en gemeenten bloeien veel wijken de laatste jaren weer op. Dat is ook de inzet van het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) en de 56-wijkenaanpak. Tot nu toe gaat het vooral om wijken met veel corporatiebezit. Wijken met overwegend particulier woningbezit staan stil. Toch is de vooroorlogse particuliere voorraad vaak zo slecht, dat het voor gemeenten belangrijk wordt daar extra in te investeren. De juiste investeringen verdienen zichzelf in de toekomst terug, maar er is een katalysator nodig om die investeringen op gang te brengen. Enkele gemeenten realiseren op dit gebied succesvol beleid. De kennis en ervaring die dat oplevert, kan ook voor andere gemeenten van belang zijn.**

### Een lastig dilemma

Sommige vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken met een overwegend particuliere woningvoorraad vertonen tekenen van slijtage en verval. Mensen met midden en hogere inkomens vertrekken. De mensen die achterblijven hebben te weinig financiële armslag om te investeren in hun woning. Tegelijk

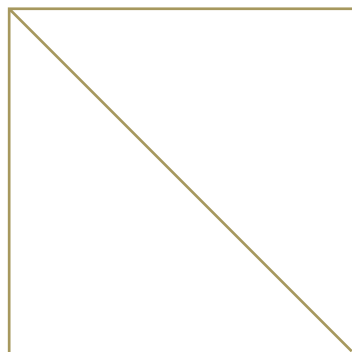
neemt de noodzaak daarvan toe. Sommige panden worden door huisjesmelkers opgekocht en er komen illegale pensions en drugspanden. Als er niets gebeurt, zijn dit de stadsvernieuwingswijken van de toekomst. Gemeenten staan voor een complexe opgave. Want de woningen zijn niet van een beperkt aantal corporaties, maar van duizenden particulieren, verenigingen van eigenaren en kleine verhuurders. De gemeente kan niet rekenen op het maatschappelijk kapitaal van corporaties, maar moet een beroep doen op de toch al smalle beurs van particulieren. Met welke rechten en middelen kan de gemeente een effectief voorraadbeleid voeren? Hoe kan zij particulieren stimuleren om nú te investeren en te voorkomen dat het stráks nodig is om grootschalig in te grijpen?

### Objectsubsidie is passé

De Woningwet schrijft voor dat eigenaren verplicht zijn te zorgen dat hun bezit blijft voldoen aan een zeker minimaal kwaliteitsniveau. Deze verantwoordelijkheid dragen eigenaren naar mede-eigenaren in een Vereniging van Eigenaren, naar huurders en naar opvolgende eigenaren bij overdracht. Maar wanneer een hele buurt in een neerwaartse spiraal dreigt te komen en eigenaren het tij niet kunnen of willen keren, ligt de bal voor een







In de Rotterdamse Vogelbuurt staan veel portiekflats met achterstallig onderhoud.

deel bij de gemeente. Eind vorige eeuw konden woningbezitters nog gebruik maken van verschillende rijksregelingen om hun woning op te knappen. Particuliere verhuurders konden gebruik maken van het Besluit Woninggebonden Subsidies. Voor eigenaar-bewoners was er het Stadsvernieuwingsfonds. Oorspronkelijk dekte de objectsubsidie 70 tot 80 procent van de kosten voor achterstallig onderhoud aan casco's. Later is de omvang van de rijkssubsidie beperkt. De praktijk laat zien dat er tegenwoordig andere instrumenten worden ingezet om particuliere woningverbetering te bevorderen. In de IPSV-projecten zijn verschillende faciliteiten ontwikkeld. Daarbij wordt er een relatie gelegd tussen de hoogte van de investering, de gestelde eisen, het tempo en de benodigde faciliteiten. Soms loopt een project tegen de grenzen van de investeringsmogelijkheden van de eigenaren aan. Dan is er sprake van een noodsituatie en is objectsubsidie nodig. Een voorbeeld is de regeling in de Rotterdamse Tarwewijk. Daar heeft de gemeente subsidie beschikbaar gesteld om een beperkt aantal concentratiepunten van grootstedelijke problemen, de zogenaamde hot spots, met voorrang te vernieuwen. In andere gevallen blijft de gemeente meer op afstand.

#### Zoet en zuur

De meeste gemeenten gaan tegenwoordig uit van een volledige eigen verantwoordelijkheid van woningbezitters, zonder onderscheid tussen eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders. De rol van de overheid is daarbij stimuleren (zoet) en zo nodig maatregelen treffen en handhaven (zuur). Stimuleren gebeurt onder andere door informeren, het vereenvoudigen van regels voor bouwen en wonen, het activeren van Verenigingen van Eigenaren, het begeleiden van processen en het beschikbaar stellen van een laagrentende lening. Als het met deze middelen niet lukt de eigenaren te verleiden, en de situatie is ernstig, dan kan de gemeente publiekrechtelijke instrumenten inzetten. Zij kan eigenaren aanschrijven en hen wijzen op hun plicht tot instandhouding van hun pand. Reageren zij dan nog niet, dan kan de gemeente de herstelwerkzaamheden uitvoeren. De kosten worden al dan niet met een opslag op de eigenaren verhaald. De gemeente kan de betreffende woning ook opkopen. Wanneer het gaat om sloop en nieuwbouw, dan kan de gemeente in het uiterste geval overgaan tot onteigening. Beide rollen worden gekoppeld. Als de eigenaren met behulp van het zoet zorgen dat hun woning op een minimaal kwaliteitsniveau komt of blijft, dan blijft het zuur in de koelkast.

#### Leerpunten

- In wijken met veel particulier woningbezit zijn geen grootaandeelhouders zoals corporaties die vroegtijdig de problemen signaleren. De gemeente moet hier actief zijn en het verval opnemen.
- Zet beperkte financiële middelen in om processen te sturen en eigenaren te begeleiden. Dan blijft de eigen verantwoordelijkheid van woningbezitters in stand.
- Zorg voor een koppeling tussen verleidingsmiddelen (subsidie of een leningsfaciliteit) en dwangmiddelen (aanschrijven en aankopen van panden). Dat is het meest effectief.



# Opzet van gemeentelijk beleid

**De particuliere woningvoorraad is bij veel gemeenten een witte vlek. Voorraadbeleid beperkt zich bijna altijd tot corporatiebezit. Noodzakelijke investeringen in de particuliere voorraad komen echter niet vanzelf tot stand. Er is nieuw beleid nodig om te bereiken dat kwetsbare delen van de particuliere woningvoorraad blijven passen bij veranderende woonwensen.**

## Analyseren en beleid formuleren

De meeste gemeenten weten weinig van de particuliere woningvoorraad. Wie wonen er en hoe ziet hun toekomstperspectief er uit? Hoe is de bouwkundige staat van de woningen? Zijn de woningtypologieën nog steeds gewenst? Voldoet de woonomgeving nog?

De gemeente Den Haag heeft de particuliere woningvoorraad onderzocht en op basis daarvan beleid geformuleerd. In 2005 is dat vastgelegd in de nota 'Eeuwige jeugd van de particuliere woningvoorraad'. Ook de gemeente Schiedam heeft een heldere visie op de particuliere voorraad ontwikkeld. De corporatie zet in op transformatie en het realiseren van middeldure woningen. De gemeente zet in op kwaliteitsversterking van de goedkopere koopvoorraad.

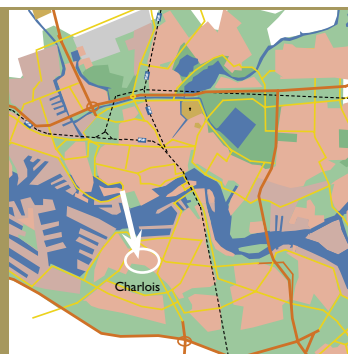
Het is niet alleen de gemeente die weinig weet van de particuliere voorraad. Ook particulieren zelf hebben vaak weinig idee van wat woningverbetering voor hen betekent. Hoe ingrijpend is dat en welke kosten hangen ermee samen? Verwachtingen wijken vaak sterk af van de werkelijkheid. Zo hebben in de Haagse wijk Rustenburg-Oostbroek bewoners van twee straten bijna allemaal tegen een voorgenomen sloop gestemd. Zij zouden zelf hun pand opknappen. Het leek de ideale basis voor een succesvol project. Maar toen de omvang duidelijk werd, haakten velen af. Uiteindelijk was het nodig om 40 procent van de eigenaren tot uitvoering te dwingen.

## Communiceren

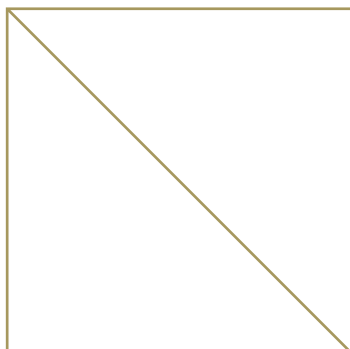
Een aanpak van de particuliere woningvoorraad kan alleen succesvol verlopen, als de gemeente één op één communiceert met de belanghebbenden. Als dat gebeurt, is zeer veel mogelijk. Er is draagvlak nodig bij eigenaar-bewoners én bij bestuur en politiek tot op het hoogste niveau. Het zijn vooral mensen met oog voor communicatie die zorgen voor succes. Het proces, het geld, het beleid en alle andere noodzakelijke randvoorwaarden komen daarna. Zelfs wanneer er een goed beleid is, ontbreekt het soms aan communicatie. Zo heeft de gemeente Schiedam zich aanvanke-

### Vogelbuurt, toontje hoger, Rotterdam

De Vogelbuurt in het Rotterdamse Charlois telt circa 1600 vroeg-naoorlogse woningen. Het zijn bijna allemaal portiekflats met kleine appartementen in drie lagen. De meeste woningen zijn particulier bezit. Er is achterstallig onderhoud en de woonomgeving is versleten. Er is geen extreem verval, dus grootschalig aanschrijven is nu niet aan de orde. Maar wordt er nu niet ingegrepen, dan kan de buurt sociaal en fysiek afglijden. In 2003 is de deelgemeente begonnen met de uitvoering van een integraal masterplan. Doel is woningbezitters te verleiden om te investeren in kwaliteitsverbetering. Hier is IPSV-subsidie voor toegekend. Een projectgroep van Steunpunt Wonen Rotterdam, het opbouwwerk en de deelgemeente pakt de zaken op kleine schaal aan. Er zijn straatdeelbijeenkomsten om plannen te maken voor verbetering van woningen en straten. Via 'opzoomeren' werken bewoners aan verbetering van hun woonomgeving. De gemeente heeft via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) een fonds ingesteld om laagrentende leningen uit te financieren. VvE's worden bezocht en begeleid. Er is een wijkservicepunt



waar bewoners informatiemateriaal kunnen krijgen en er is een modelwoning ingericht, waar mensen kunnen zien wat er allemaal mogelijk is. Ook is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat kan dienen als onderlegger voor verbeterplannen. Met dit pakket van maatregelen komt langzaam maar zeker een vliegwieltje op gang.



Verbetering van de woonomgeving kan particuliere eigenaren verleiden tot investeren in de eigen woning, zoals in de wijk Rustenbug-Oostbroek in Den Haag.



lijk verkeken op de mogelijkheden en wensen van mensen om te investeren in de oude particuliere woningvoorraad. Er was te weinig communicatie. Nadat er bezwaren kwamen, heeft de gemeente haar aanpak veranderd en ging het project lopen. Communicatie bij particuliere woningverbetering is een tweetrapsraket. Op wijkniveau is het gewenst dat de gemeente of intermediaire organisaties over de aanpak kunnen adviseren. Maar concrete investeringsbeslissingen worden op projectniveau genomen door de individuele eigenaren van de woningen. Daarvoor zijn projectbegeleiders nodig die één op één met de bewoners praten. Een heldere lijn geeft betrokkenen veel vertrouwen. De eigenaar-bewoners kunnen zelf keuzes maken, terwijl er ook zicht is op het bredere kader waarin die keuzes passen.

#### Samenwerken

De gemeente kan het initiatief voor particuliere woningverbetering nemen, om daarmee haar betrokkenheid tot uitdrukking te brengen. Van belang is echter, dat de eigenaren vervolgens zelf in actie komen. Het is mogelijk dat een vertegenwoordiging van eigenaren samen met de gemeente, eventueel ondersteund door externe adviseurs, een projectdefinitie maakt. De gemeente

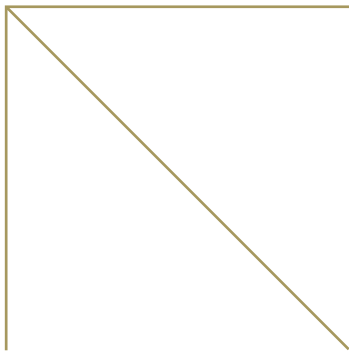


Schiedam werkt bijvoorbeeld nauw samen met de drie bewonersverenigingen. Die weten als geen ander wat er leeft en geven gevraagd en ongevraagd advies. Op initiatief van de verenigingen vond een keuring van gas en elektra plaats. De eerste resultaten laten zien dat dit geen overbodige luxe is. Een tiental zeer onveilige situaties is direct verholpen. Het einddoel moet zijn, dat alle woningen worden opgeknapt, in combinatie met een planning voor groot onderhoud en het opknappen van de woonomgeving. Het is aan de gemeente om een verplicht minimumniveau te omschrijven en om duidelijk aan te geven welke faciliteiten zij beschikbaar stelt om dat niveau te halen.

Ook de samenwerking tussen eigenaar-bewoners onderling, is van groot belang. Mensen stimuleren elkaar en door een collectieve aanpak verloopt het proces soepeler. Dat geldt eens te meer bij ingrepen die alleen uitvoerbaar zijn als alle eigenaren van een bouwkundige eenheid meedoen.

#### Woningen en woonomgeving

Eigenaar-bewoners en zeker ook particuliere verhuurders worden gestimuleerd in hun vastgoed te investeren, wanneer de gemeente duidelijk is over het toekomstperspectief van een wijk. Als zij zichtbaar investeert in de kwaliteit van de buurt, zijn particulieren



In de Haagse wijk Rustenburg-Oostbroek komt een ondergrondse volautomatische autoberging om de parkeerdruk in de wijk te verlagen.

sneller bereid ook te investeren in hun woning. In dit verband heeft de Rotterdamse deelgemeente Charlois in de Vogelbuurt straatdeelbijeenkomsten georganiseerd en een buurtpanel ingesteld. Hier komen onderwerpen op tafel die de kwaliteit van de openbare ruimte en de toekomst van de gehele buurt betreffen. Er kwamen voorstellen voor kleine ingrepen naar voren die direct door de deelgemeente konden worden uitgevoerd, zoals de plaatsing van plantenbakken en bankjes. Voorstellen voor grotere ingrepen werden eerst op haalbaarheid getoetst. De voorstellen hebben geleid tot een kritische evaluatie van het verkeerscirculatieplan, een speelruimteplan en de opzet van een verlichtingskunstproject. De bijeenkomsten hebben ook een netwerk van actieve bewoners opgeleverd. Ook in de Haagse wijk Rustenburg-Oostbroek legt het verbeteren van de wijk als geheel een belangrijke basis onder de investeringsbereidheid van particulieren. Zo wordt er een ondergrondse (mechanische) parkeergarage aangelegd om de parkeerdruk op straat te verkleinen en worden straten opnieuw geprofileerd. In de Rotterdamse Tarwewijk gaan fysieke maatregelen samen met de uitvoering van een sociaal, economisch en veiligheidsplan. De integrale aanpak maakt dat ook een commerciële projectontwikkelaar bereid is in deze wijk te investeren.



### Particulieren vernieuwen Rustenburg-Oostbroek zonder sloop, Den Haag

Rustenburg-Oostbroek is een vooroorlogse wijk, met 8000 kleine en goedkope woningen. Mensen wonen er met plezier, maar de wijk is kwetsbaar. In 1998 wilde de gemeente door selectieve sloop vernieuwing mogelijk maken. De bewoners kwamen hiertegen in verzet en stelden voor om binnen bestaande casco's aan de slag te gaan. Dit concept is door bewonerswerkgroepen, de gemeente en marktpartijen uitgewerkt tot een wijkplan dat door verschillende gemeentelijke diensten in samenspraak met de bewonersorganisatie wordt uitgevoerd. Hier is IPSV-subsidie voor toegekend. In de wijk zijn vijfduizend appartementseigenaren, verenigd in 1450 VvE's. De gemeente stimuleert hen onderhoudsplannen op te stellen en geeft subsidie voor een onderhoudsfonds. Inmiddels zijn de grootste achterstanden ingelopen. Om te laten zien welke mogelijkheden er zijn om woningen te vergroten, zijn er modules uitgewerkt voor optoppen en uitbouwen met een serre. Er is subsidie voor het samenvoegen van woningen en het wijzigen van de splitsingsakte. Intussen knapt de gemeente



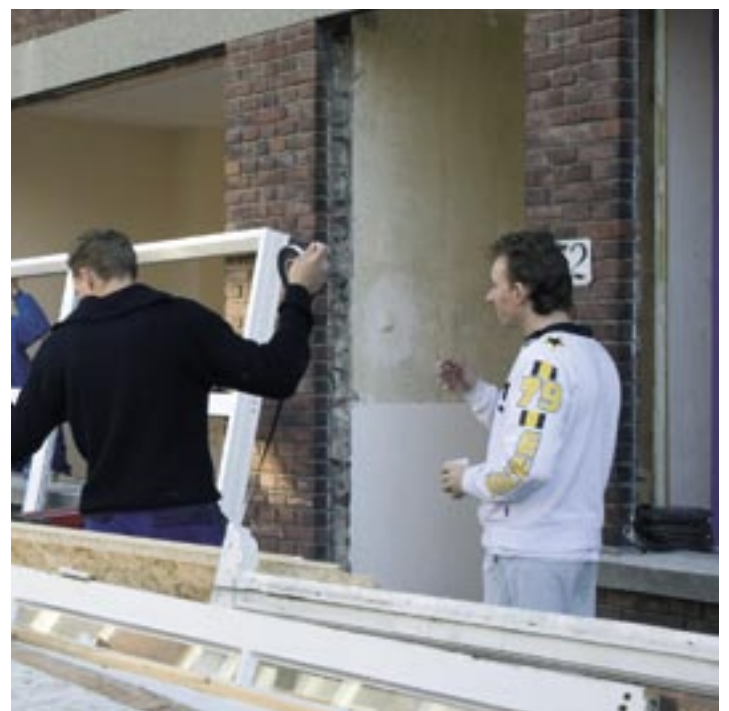
de openbare ruimte op. Allereerst wordt de parkeerdruk aangepakt: bevorderen openbaar vervoer en fiets, invoeren betaald parkeren en het realiseren van een ondergrondse volautomatische autoberging. Daarnaast zorgt de gemeente voor een betere inrichting van straten, pleinen en groen. Ook het winkelgebied in de wijk wordt verbeterd.



De gemeente Den Haag stimuleert particuliere eigenaren in Rustenburg-Oostbroek om onderhoudsplannen op te stellen en subsidieert een onderhoudsfonds. Hierdoor is het meeste achterstallig onderhoud inmiddels ingelopen.

### Leerpunten

- Denk na over de particuliere woningvoorraad voor het te laat is.
- Begin een verbeterproject met een duidelijke inventarisatiefase waarin de informatie van eigenaren boven tafel komt.
- Houd bewoners van begin af aan betrokken en zorg dat gemeentelijke instrumenten aansluiten bij de behoefte.
- Licht eigenaar-bewoners uitvoerig in over wat woningverbetering voor hen kan betekenen: de kosten en de baten.
- Communicatie over particuliere woningverbetering vindt op twee niveaus plaats: op het niveau van stad en wijk, en op projectniveau met individuele eigenaren.
- Eigenaren worden sneller enthousiast als de gemeente zorgt voor veiligheid, bereikbaarheid, parkeren en bedrijvigheid.



## Ondersteuning van het proces

**Door een aantal generieke maatregelen kan de gemeente een klimaat scheppen waarin er voor particulieren meer mogelijkheden zijn om in woningverbetering te investeren. De gemeente kan Verenigingen van Eigenaren versterken en ondersteunen. Ook kan zij belemmeringen in regelgeving wegnemen, mogelijkheden voor bouwkundige aanpassingen verruimen en verschillende andere faciliteiten bieden om het proces tot een succes te maken.**

### Vereniging van Eigenaren

Een groot deel van de kwetsbare particuliere woningvoorraad bevindt zich in appartementsgebouwen. Verenigingen van Eigenaren zijn juridisch eigenaar van die gebouwen. De bewoners hebben het exclusieve gebruiksrecht van hun appartement. In Nederland bestaan circa 90.000 VvE's. Veel ervan zijn min of meer slapend. De bewoners hebben vaak geen goed beeld van wat een VvE is en wat zijn of haar rol daarin is. Ook makelaars geven bij de verkoop van een appartement lang niet altijd een goed beeld. Een lage VvE-bijdrage wordt als verkoopargument gebruikt. Veel mensen beschouwen het administratiekantoor als de VvE. Daarbij zijn sommige kantoren zeer actief, maar er zijn er ook die zich beperken tot het incasseren van contributies en het betalen van rekeningen. Bewoners klagen vervolgens dat 'ze' niets aan onderhoud doen.

De sleutel voor succes bij particuliere woningverbetering ligt vaak bij de VvE. En andersom: veel plannen stranden vanwege een slecht functionerende VvE met te weinig financiële reserves. De wet op de appartementsrechten, bijgesteld in 2005, stelt minimale eisen aan het functioneren van een VvE. Zo is het verplicht dat de VvE een onderhoudsfonds instelt. Over de grootte van dat fonds zegt de wet echter niets. Wanneer er sprake is van een gevaarlijke situatie of van zwaar achterstallig onderhoud, wordt de VvE door de gemeente aangeschreven. Zij wordt verplicht het pand weer op het niveau te brengen zoals de bouwverordening tijdens de nieuwbouw voorschreef. De leden zijn vervolgens hoofdelijk aansprakelijk. En wanneer een enkeling niet wil meebetalen aan noodzakelijk onderhoud, kan hij hooguit via het privaatrecht door de andere leden worden gedwongen.

### Ondersteuning van VvE's

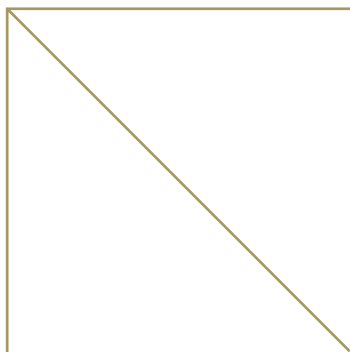
Via de VvE's kunnen de gemeenten een impuls geven aan particuliere woningverbetering. Zo is in de gemeente Schiedam voorlichting gegeven over de rol van VvE's en een simpele basisadministratie ontwikkeld. De gemeente stimuleert dat woningbezitters per VvE leningen aanvragen. Dat scheelt veel

De karakteristieke bebouwing in de Amsterdamse Wenslauerstraat.

administratieve handelingen, het verplicht de eigenaren goede besluiten te nemen en om in de VvE actief te worden. In de Vogelbuurt heeft de deelgemeente Charlois een brochure verspreid waarin de spelregels en wettelijke taken van een VvE op een eenvoudige manier zijn toegelicht.

De gemeente kan ook bestuurstaken vervullen. Zo worden in Den Haag met een tijdelijke financiële ondersteuning van de gemeente 2000 kleine VvE's professioneel bestuurd. Sommige VvE's overwegen om te fuseren, zodat daarmee meer slagkracht kan ontstaan. De gemeente kan ook bevorderen dat de verenigingen lid worden van VvE-belang. Dit is een organisatie die juridisch en bouwkundig advies geeft en cursussen verzorgt (zie [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl)). Een goed functionerende vereniging kan vervolgens komen tot een totaalaanbod voor de vereniging gebaseerd op offertes van aannemers, gunstige vormen van financiering en een meerjarig onderhoudsplan. Ervaringen in Enschede laten zien, dat gerichte ondersteuning aan VvE's tot waardevermeerdering leidt, ondermeer doordat makelaars en notarissen zeer positief staan tegenover de effecten ervan.





### Ruimte in regelgeving

Wanneer de gemeente mogelijkheden biedt om woningen te vergroten, kan dat voor eigenaren een stimulans zijn om in woningverbetering te investeren. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het Amsterdamse project Wenslauer flikt 't. Sommige particuliere eigenaren gaan zelfs over tot sloop en vervangende nieuwbouw. In het Wallisblok in de Rotterdamse wijk Spangen, zijn woningen om niet overgedragen aan een kopersvereniging van toekomstige eigenaren. Voorwaarde was, dat zij fors in de woningen investeren. Het aanbod van de gemeente was aantrekkelijk, vooral ook omdat de bewoners alle mogelijkheden kregen om hun woning volledig naar eigen inzicht in te delen. Volumevergroting heeft voor alle partijen meerwaarde. Het leidt tot meer differentiatie in de woningvoorraad, bewoners krijgen meer comfort en voor particuliere verhuurders kan het leiden tot rendementsvoordeel. De gemeente kan volumeverandering stimuleren door gemakkelijk toestemming te geven voor uitbreiding (hoogte, diepte), verandering van bestemming (een bedrijfsruimte wordt woning) of het samenvoegen of splitsen van woningen. Het Amsterdamse stadsdeelbestuur Oud-West heeft voor het project Wenslauerstraat in het bestemmingsplan aangegeven waar volumevergroting mogelijk is met behoud van de karakteristiek van de straat. In het

project Rustenburg-Oostbroek in Den Haag heeft de gemeente een toetsingskader voor dakopbouwen ontwikkeld. Daarmee kunnen initiatiefnemers zelf al snel zien hoe zij een plan goedgekeurd kunnen krijgen. Verder wil Den Haag bevorderen dat kleine, incurante appartementen worden samengevoegd tot grotere. Daarvoor is in vijf gebieden, waaronder Rustenburg-Oostbroek, een stimuleringsregeling van kracht. Particuliere huiseigenaren krijgen subsidie voor het samenvoegen van twee of meer appartementen. De subsidieregeling is niet verknoopt met andere gemeentelijke vergunningen en het aantal voorwaarden is beperkt.

### Een toegankelijke projectorganisatie

Het is belangrijk een toegankelijke organisatie op te zetten om eigenaren te ondersteunen bij de uitvoering van een verbeterproject. De gemeente Den Haag werkt met dit doel onder andere samen met Tresfa Consult BV (voorheen NV Woningbeheer): een grote organisatie die zich richt op bouwmanagement, adviesverlening en ondersteuning van VvE's. In Enschede is de veel kleinere stichting Stedelijk Wonen actief. Net als in Rotterdam waar het Steunpunt Wonen als non-profit adviesbureau veelal in opdracht van deelgemeenten of corporaties deze rol

#### Wenslauer flikt 't, Amsterdam

De Wenslauerstraat is een karakteristiek straatje in Amsterdam Oud-West: 89 adressen met een sterk versnipperd eigendom (een corporatie, particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners). Stadsdeel Oud-West en corporatie AWW hebben het initiatief genomen om de straat in één keer aan te pakken. Hier is IPSV-subsidie voor toegekend. Er is een plan van aanpak opgesteld en een rekenmodel ontwikkeld om de financiële voordelen van een collectieve aanpak aan te tonen. Voor de uitvoering van het project is een organisatie opgezet, waarin het stadsdeel en de corporatie zitten en waarin de belangen van de bewoners worden behartigd door de Vereniging Eigen Huis, Vastgoedbelang en de Makelaarsvereniging Amsterdam. De corporatie vervult de rol van opdrachtgever. Om eigenaren op één lijn te krijgen, heeft het stadsdeel een verleidingsfonds (voor advieskosten) ingesteld. Ook kunnen eigenaren gebruikmaken van een zachte lening via het stimuleringsfonds SVn. Mogelijkheden voor woninguitbreiding en functieverandering zijn versoepeld. Het gekozen proces leidde tot veel overleg en een lange aanloopperiode. Het resultaat is,



dat er een hoge kwaliteit wordt bereikt. Sommigen hebben zelfs gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Ondanks het vele overleg moeten sommige eigenaren via aanschrijving worden gedwongen tot woningverbetering. Voor volgende projecten kiest het stadsdeel voor een praktischer, lichtere projectstructuur en een strenger aanschrijvingsbeleid. Het ambitieniveau wordt lager, met de basiskwaliteit (aanschrijvingsniveau) als ondergrens.

Een typisch Haags portiek in de wijk Rustenburg-Oostbroek.



vervult. De gemeente Schiedam heeft in 2005 een centraal Servicepunt Woningverbetering ingesteld: een frontoffice waar alle gemeentelijke faciliteiten voor particulieren bereikbaar zijn. In de Haagse wijk Rustenburg-Oostbroek is een wijkbureau opgezet voor voorlichting en advies. Er is een programma-manager aangesteld die de voortgang bewaakt en afstemming bevordert. Het Amsterdamse project Wenslauer flikt 't en Schiedam worden begeleid door een externe procesmanager. Uit alle ervaringen blijkt dat de betaalbare beschikbaarheid van alle benodigde expertise en een goede gemeentelijke afstemming de kans op succes aanmerkelijk vergroten. Van belang is dat de centrale projectorganisatie een totaalpakket van diensten kan aanbieden (technische opname, verbeterplan, onderhoudsgarantie), kan helpen bij financiering, afspraken kan maken met aannemers en ondersteuning kan bieden aan Verenigingen van Eigenaren. Binnen dit raamwerk moet er voldoende ruimte zijn om individuele woonwensen te kunnen realiseren. Het zijn immers particulieren die de investering uiteindelijk uit eigen zak moeten betalen.

#### Sociale maatregelen

Om een verbeterproject in een wijk op gang te brengen, is soms

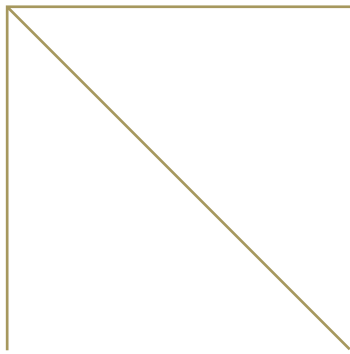
#### Particuliere woningverbetering en funderingsherstel, Schiedam

De gemeente Schiedam besloot eind 2002 om huiseigenaren in oudere centrumwijken te ondersteunen bij woningverbetering, in sommige gevallen gekoppeld aan funderingsherstel. In eerste instantie zijn 2800 woningen voor dit project geselecteerd. In 2005 werden er 1400 woningen aan toegevoegd. Bij een centraal Servicepunt Woningverbetering kunnen bewoners alle benodigde begeleiding en advies krijgen. Eigenaren worden op de hoogte gesteld met nieuwsbrieven en een informatieavond. Vervolgens wordt iedere woning op kosten van de gemeente geïnspecteerd, waaronder een keuring van gas en elektra. Er komt een bouwkundig opnamerapport dat met de bewoners wordt besproken. Daarna wordt de uitvoering voorbereid. Eigenaren vragen offertes aan en kunnen via het SVn een lening afsluiten voor funderingsherstel en cascoherstel. Dan wordt het plan in opdracht van de eigenaar uitgevoerd. Aan het eind volgt een gemeentelijke controle. Als een eigenaar niet wil meewerken en de gebreken zijn ernstig, dan volgt aanschrijving. De gemeente deelt ook complimenten uit:



bewoners (kanjers) die de woningverbetering voorbeeldig aanpakken, worden in het zonnetje gezet. Woningbezitters die niet in het programma zitten, kunnen zich vrijwillig voor de lening aanmelden. Zij krijgen hulp en advies tegen kostprijs. Met dit pakket van maatregelen is een breed draagvlak voor woningverbetering ontstaan. Eind 2005 waren ruim 2000 opnamerapporten gemaakt en besproken. Aan 355 bewoners is een lening verstrekt en naar schatting nog eens 700 eigenaren zijn zonder lening aan de slag gegaan.





De gemeente Schiedam overlegt regelmatig met bewonersverenigingen. De open communicatie heeft geleid tot een goede samenwerking.

flankerend beleid nodig. Bijvoorbeeld om in samenwerking met corporaties te voorzien in tijdelijke huisvesting wanneer dat voor een opknopbeurt noodzakelijk is. Zeker voor kleine particuliere verhuurders is dat belangrijk. Zij kunnen hun huurders dan tijdelijke woonruimte aanbieden. In het project Wenslauer flikt 't is dat gedaan. In Schiedam heeft de gemeente met corporaties afgesproken dat zij lege huurwoningen ook beschikbaar stellen voor eigenaar-bewoners die voor een ingrijpende renovatie tijdelijk hun huis uit moeten. In de Rotterdamse Tarwewijk heeft de betrokken Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) vijftien woningen omgebouwd tot pension. De gevolgen van het sluiten van illegale pensions kunnen hierdoor worden opgevangen, zonder dat de bewoners daarvan de dupe worden.

#### Leerpunten

- Verenigingen van Eigenaren spelen een cruciale rol, maar vaak weten bewoners niet wat ze eraan hebben. Het is belangrijk die verenigingen te activeren en begeleiding te geven.
- Het is voor eigenaren aantrekkelijker om in de woning te investeren, als de mogelijkheid wordt geboden dat zij die woning naar eigen inzicht kunnen verbeteren.
- Laat zien wat mogelijk is bijvoorbeeld met een modelwoning of een goed projectenboek.
- Wees als gemeente herkenbaar en aanspreekbaar. Bijvoorbeeld met één loket voor particuliere woningverbetering.
- Betaalbare beschikbaarheid van alle benodigde expertise is een voorwaarde voor succes.



## Financiële instrumenten

**Verbetering van casco's en funderingen is kostbaar en draagt lang niet altijd bij aan directe verbetering van het wooncomfort. Toch is het noodzakelijk om de kwaliteit van een woning te waarborgen. Door slim om te gaan met beperkte financiële middelen, kan de gemeente knelpunten helpen oplossen.**

### Subsidie

De gemeente Rotterdam heeft voor het project in de Tarwewijk een subsidieverordening voor particuliere woningverbetering ingesteld. De gemeente Enschede stelt voor het project in de Lipperkerkstraat maximaal € 15.000 per woning beschikbaar met een maximum van 50 procent van de renovatiekosten. De gemeente Den Haag heeft voor enkele wijken een subsidie ingesteld voor het samenvoegen van kleine appartementen. De gemeente Rotterdam heeft in Spangen het verouderde Wallisblok om niet uitgegeven aan particulieren onder voorwaarde dat zij investeren in renovatie. Er is een doelgroep van ondernemende en kapitaalcrachtige bewoners op afgekomen, waarmee een slecht functionerende wijk een nieuwe impuls krijgt. Dergelijke projecten zijn kostbaar, maar kunnen in bepaalde situaties helpen om een proces op gang te krijgen. Het gaat hier om projecten waar snel en krachtig ingrijpen nodig is om acute problemen op te lossen en een positieve ontwikkeling op gang te brengen.

### Verleidingsfonds

In de meeste situaties is objectsubsidie niet mogelijk en ook niet wenselijk: woningbezitters zijn immers zelf verantwoordelijk. De meeste eigenaren weten echter niet waar te beginnen. Daarvoor is voorwerk nodig: onderzoek, advies en het maken van een bouwplan. Bij particulieren is er weinig animo om aan dit voorwerk geld uit te geven waardoor een verbeterproject stagneert. Om uit die impasse te komen, stellen sommige gemeenten een verleidingsfonds in. Zoals bij het Amsterdamse project Wenslauer flikt 't. Eigenaar-bewoners kunnen een renteloze lening krijgen van maximaal € 3.500 voor bouwkundig onderzoek en advies. Dat bedrag hoeft alleen te worden terugbetaald als er inderdaad maatregelen worden getroffen. Het verleidingsfonds blijft daardoor ook op langere termijn beschikbaar. In Schiedam neemt de gemeente het voorwerk voor haar rekening. Als een opname-rapport klaar is, wordt het met de bewoners besproken en wordt er een renovatieplan gemaakt. In de Vogelbuurt zijn, met een bijdrage van de deelgemeente Charlois, tegen een eenmalige bijdrage van € 50 per appartement onderhoudsplannen voor tien jaar gemaakt. Op basis daarvan kunnen de verenigingen een realistisch onderhoudsfonds instellen.

De gemeente Rotterdam heeft in het kader van haar Hot Spot-aanpak het Wallisblok om niet ter beschikking gesteld aan een kopersvereniging, met de verplichting het complex grootschalig te renoveren.

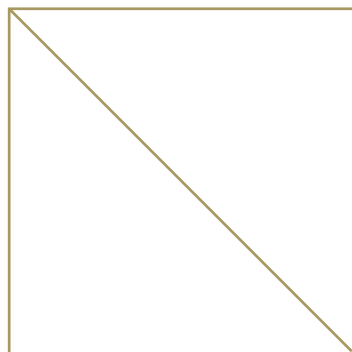
### Stimuleringslening

Steeds meer gemeenten kiezen voor financieren in plaats van subsidiëren om particuliere woningverbetering te bevorderen. Zij werken daarvoor samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De gemeente stort hier geld in, waarna particuliere woningbezitters een lening uit dit fonds kunnen krijgen om hun woning te verbeteren tegen een beperkte stijging van de woonlasten. Het SVn doet voor de gemeente de bankzaken die met de leningen te maken hebben. De leningen hebben een lange looptijd van bijvoorbeeld twintig jaar en een rente die gemiddeld vier procentpunten onder de marktrente ligt. Rente en aflossing vloeien terug zodat het fonds zichzelf in stand houdt. Voor eigenaren die desondanks de financiering niet rond kunnen krijgen, kan de gemeente bovendien een vangnetregeling treffen, bijvoorbeeld in de vorm van een aangepaste lening. Dat vangnet is uiteraard maatwerk en de extra financiële risico's die hiermee gemoeid zijn, moet de gemeente dragen. Kijk voor meer informatie op [www.svn.nl](http://www.svn.nl).

### Woningaandelen

Bij uitgifte van woningaandelen wordt een bouwkundige ingreep gefinancierd met kapitaal van de gemeente en/of van markt-





partijen. De financiering vindt plaats op basis van de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het is een achtergestelde lening met het vastgoed als borg die bij de verkoop van het pand terugbetaald wordt. Het moet bij een dergelijke lening gaan om een verbetering en/of herpositionering van het aan te pakken vastgoed. Anders kan er geen sprake zijn van waardestijging. De woningverbetering moet daarom onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak waarbij de overheid zich verbindt aan het verbeteren van de woonomgeving. Het voordeel van deze constructie is, dat de gemeente ontwikkelingen kan stimuleren die anders nooit in de particuliere voorraad haalbaar zouden zijn. In het vervolg van het IPSV-project 'Financieren met Woningaandelen' wordt de haalbaarheid van deze financieringsconstructie in het Haagse Laakkwartier in de praktijk onderzocht.

#### Leerpunten

- Objectsubsidie kan helpen in bijzondere situaties, wanneer snel ingrijpen noodzakelijk is.
- In andere gevallen is het uiteindelijk effectiever om particulieren te helpen door te zorgen voor een gunstige financiering.
- De kosten voor vooronderzoek en advies vormen vaak een drempel om überhaupt aan een verbeterplan te beginnen. Daar kan de gemeente iets aan doen.
- De gemeente kan een fonds voor goedkope leningen instellen en laten beheeren door het SVn.
- Door uitgifte van woningaandelen zijn investeringen mogelijk zonder dat de woonlasten stijgen.

#### De Dichtelijke Vrijheid, Rotterdam

De wijk Spangen is één van de Rotterdamse aandachtswijken met de hoogste prioriteit. In deze wijk bevindt zich het Wallisblok: een woonblok met 91 huurappartementen dat in verval raakte vanwege overlastgevende drugspanden. De gemeente heeft het blok verworven en vervolgens in onbewoonde staat, om niet overgedragen aan een kopersvereniging. Deze renoveert het gebouw voor eigen rekening en risico conform het bouwbesluit nieuwbouw. De leden hebben het woonblok in onderling overleg opnieuw verkaveld en hebben samen met de initiatiefnemers Steunpunt Wonen en Hulshof Architecten een renovatieplan ontwikkeld. Appartementen worden samengevoegd en binnen het casco op andere manieren ingedeeld, passend bij hedendaagse woonwensen. De 39 nieuw gevormde wooneenheden worden vervolgens verkocht aan de leden die daarna zelf zorgen voor de inbouw. De kosten bedragen circa € 70.000 voor een appartement van één etage tot circa € 200.000 voor een woning met vier etages. Na oplevering wordt de kopersvereniging opgeheven en komt er een normale vereniging van eigenaren voor in de plaats. Dit project lokt



nieuwe doelgroepen naar de oude woonwijk, vooral creatieve stedelingen en jonge gezinnen. Particuliere investeringen worden gestimuleerd, hetgeen een positief effect op de wijk kan hebben. Het project krijgt een vervolg in de vorm van 169 klushuizen die voor gemiddeld € 20.000 per etage aan particulieren worden verkocht (IPSV-project Aan twee kanten van de voordeur). Een deel hiervan staat ook in Spangen.

## Bestuurlijke instrumenten

**Eigenaren zijn wettelijk verplicht hun woning op een zeker minimum kwaliteitsniveau te handhaven. De gemeente is bevoegd eigenaren daar dwingend op te wijzen. Zo'n bestuurlijke maatregel is noodzakelijk als stimuleringsmaatregelen onvoldoende opleveren. De gemeente kan ook woningen opkopen of zelfs onteigenen.**

### Aanschrijving

Op grond van artikel 25 van de Woningwet kan de gemeente een woningeigenaar dwingen in te grijpen wanneer er sprake is van bovenmatig achterstallig onderhoud. De meeste gemeenten geven weinig prioriteit aan hun aanschrijvingsbeleid. Het beeld bestaat dat aanschrijven moeilijk is, veel menskracht vergt en uiteindelijk weinig oplevert. Meer dan een bouwtechnisch basisniveau conform het Bouwbesluit is met aanschrijven niet haalbaar. Zo hanteert de gemeente Den Haag een beleid waarin aanschrijving alleen plaatsvindt in geval van gevaarsituaties. De gemeente Schiedam schrijft aan bij ernstige gebreken die de eigenaar niet vrijwillig wil herstellen. Reageert de eigenaar niet op een aanschrijving, dan schakelt de gemeente zelf een aannemer in. De kosten worden dan met een opslag van vijftien procent bij de eigenaar in rekening gebracht.

In de Lipperkerkstraat in Enschede is een WOM actief. Ook is er subsidie voor particuliere woningverbetering.

De mogelijkheid van een aanschrijving kan particulieren bewust maken van het feit dat zij verantwoordelijk zijn voor onderhoud. Vooral particuliere verhuurders hebben soms het zetje van de aanschrijving nodig om tot actie over te gaan. Aanschrijving kan nodig zijn wanneer in één buurt een (ruime) meerderheid van bewoners zich inspant achterstanden weg te werken, terwijl één of enkele eigenaren dwarsliggen. Het kan nodig zijn in situaties waarin verbeteringen alleen technisch mogelijk zijn met medewerking van alle bewoners.

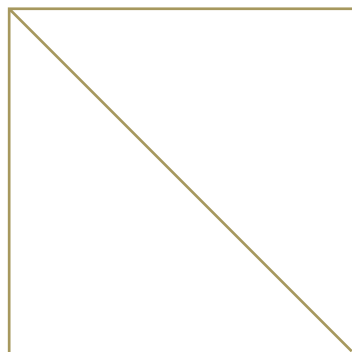
De gemeente Rotterdam hanteert een actief aanschrijvingsbeleid om enkele hot spots aan te pakken. Datzelfde doet de gemeente Enschede bij de vernieuwing van de Lipperkerkstraat. Een heldere en consequent vastgehouden beleidslijn is cruciaal om dit impopulaire instrument met succes te kunnen toepassen. Ook is een breed politiek draagvlak onmisbaar. Maar als het goed wordt uitgevoerd kan er een preventieve werking van uitgaan naar alle eigenaren, makelaars en notarissen in de stad. De effectiviteit van stimuleringsmaatregelen kan erdoor worden vergroot.

### Wijkontwikkelingsmaatschappij

In een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) werken publieke en private partijen samen aan fysieke vernieuwing van een wijk of







stadsdeel. De belangrijkste partijen zijn meestal de gemeente, corporaties en (andere) marktpartijen. Zij brengen hun grond en/of vastgoed onder in de WOM, die vervolgens als zelfstandige onderneming kan functioneren, vaak in de vorm van een CV of een BV. Bij particuliere woningverbetering kan de WOM worden ingezet om woningen eventueel na inschrijving te kopen, te vernieuwen en weer in de markt te zetten. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Enschede (Lipperkerkstraat) en in Rotterdam (Tarwewijk). Een bijkomend effect is, dat met de overname van woningen, de WOM een directe entree heeft bij VvE's, zodat het mogelijk is ook andere particuliere eigenaren mee te nemen. Uit de ervaringen in Rotterdam en Enschede blijkt dat het van belang is, dat een dergelijke WOM voldoende massa en ontwikkelmogelijkheden heeft en dat de verworven panden snel weer worden verkocht. Alleen dan blijft er voldoende financiële armslag voor volgende verwervingen.

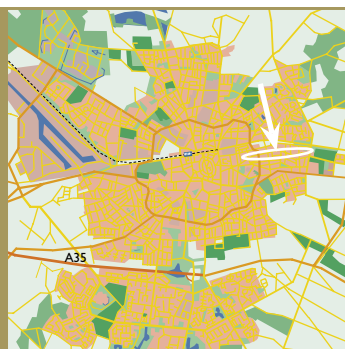
### Woonfraude

Soms is woonfraude de oorzaak van achterstallig onderhoud en verloedering. De gemeente kan huisjesmelkers, illegale bewoning en overbewoning opsporen door gemeentelijke basisadministraties te koppelen. Door systematisch diverse beschikbare interne

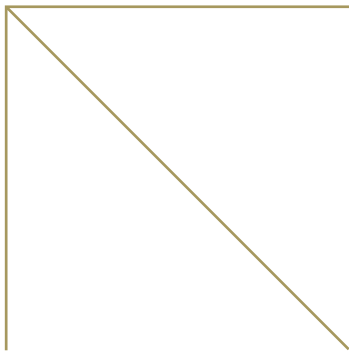
en externe databestanden te koppelen aan het totale woningbestand, komen mogelijke fraudegevallen aan het licht. Dat biedt een handvat om malafide verhuurders te dwingen hun bezit te verbeteren of te verkopen. Het instrument Victor (onderdeel van de Woningwet) is uitgebreid en biedt gemeenten de mogelijkheid om op te treden tegen overtredingen die de veiligheid van bewoners en de directe omgeving in gevaar kunnen brengen, zoals wietteelt en het zonder vergunning plaatsen van allerlei scheidingswandjes.

### Integrale aanpak Lipperkerkstraat, Enschede

De Lipperkerkstraat grenst aan het Enschedese centrum. De straat wordt getekend door verval, coffeeshops en onderverhuur. De gemeente pakt via integrale handhaving overlastsituaties aan. Pandeigenaren worden gedwongen maatregelen te nemen. Gebeurt dat niet, dan worden de panden opgekocht door de Neighbourhood Corporation Enschede (NCE). Dit is een wijkontwikkelingsmaatschappij van de gemeente, twee corporaties en de Rabobank. De gemeente draagt de financiële risico's. Inmiddels heeft de NCE 35 overlastgevend panden gekocht en gerenoveerd. Om de andere panden in deze straat op te knappen is voor particuliere woningverbetering maximaal € 15.000 subsidie beschikbaar, met een maximum van 50 procent van de renovatiekosten. De IPSV-bijdrage is hier mede voor bedoeld. Voor een eigen bijdrage kan de eigenaar een voordelige lening afsluiten bij de SVn. Om de kwaliteit ook op termijn te waarborgen, is de eigenaar verplicht een 15 jaar durend onderhoudscontract af te sluiten met de Stichting Stedelijk Wonen. Tegelijk met de verbetering van panden wordt de buitenruimte verbeterd en wordt uitvoering gegeven aan



een programma voor handhaving, aanpak van huisjesmelkers en ondersteuning van sociaal zwakkeren. Het integrale project is gestart met een succesvolle pilot in het oostelijke deel van de straat in de buurt van een basisschool. Hier zijn de meeste panden gerenoveerd. De openbare ruimte in dit deel van de straat is verbeterd met groen, parkeerhavens, nieuwe lantarenpalen en een nieuw wegdek.



Aan de Dordtse laan in de Rotterdamse Tarwewijk koopt de WOM schaakbordgewijs verloederde etages op om ze op te knappen.

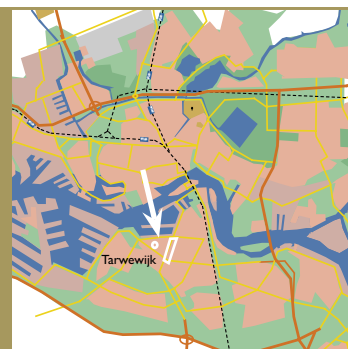
**Leerpunten**

- Aanschrijven is maatwerk.
- De gemeente kan door aanschrijving eigenaren verplichten hun woning of woongebouw op een bepaald minimaal kwaliteitsniveau te brengen.
- Aanschrijvingsbeleid vereist een sterk bestuurlijk en politiek draagvlak.
- De gemeente kan woningen opkopen of onteigenen, ondermeer door inzet van een wijkontwikkelingsmaatschappij.



**Tarwewijk eerste fase, Rotterdam**

De prioriteitswijk Tarwewijk in Rotterdam-Zuid (5.300 woningen) is op verschillende plekken zeer verpauperd. Ruim veertig procent van de woningen wordt particulier verhuurd, veelal door huisjesmelkers en malafide eigenaren. Met een totaalprogramma worden de problemen aangepakt. Hier is IPSV-subsidie voor toegekend. In een deel van de wijk, de Millinxbuurt, hebben de gemeente en de betrokken woningcorporatie 300 woningen gekocht, verbeterd en opnieuw verkocht. Tegelijk zijn 250 particuliere woningen onder handen genomen. De Tarwewijk is door haar ligging en bereikbaarheid een gebied met potentie en daardoor wilde ook projectontwikkelaar AM meedoen. In 2003 is met deze partij de WOM Tarwewijk CV opgericht. Malafide eigenaren worden met strenge politiecontroles onder druk gezet, waarna zij met een aanschrijving worden verplicht de woning te verbeteren. Gebeurt er niets, dan koopt de WOM de panden op. In overleg met potentiële kopers worden de panden dan opgeknapt. Om de bewoners van illegale pensions te helpen, worden vijftien woningen omgebouwd tot vijf sociale pensions. Via verwervingen komt de WOM ook aan



tafel bij bestaande Verenigingen van Eigenaren. Langs die weg worden particulieren ondersteund om in het verlengde van het totaalprogramma ook hun eigen woning te renoveren. Voor hen is er een subsidieregeling. Doorslaggevend voor het succes is, dat de gemeente parallel aan dit fysieke programma uitvoering geeft aan een sociaal en economisch programma, een wijkveiligheidsplan en een imagocampagne.

# “De oude instrumenten werken niet meer, we hebben nieuwe nodig”

**Frans van Hulten**

Stichting Steunpunt Wonen, Rotterdam

“Iedere woningbezitter is wettelijk verplicht te zorgen dat zijn woning blijft voldoen aan de Woningwet. Er zijn regels en iedere burger behoort de wet te kennen. Maar bij aankoop van een woning krijg je de regels niet meegeleverd. Bij een appartementsrecht is het nog ingewikkelder. Dan zegt de makelaar dat je niet al te veel last zult hebben van de VvE. Dus wordt er niets gedaan aan fondsvorming voor onderhoud.” Frans van Hulten, adviseur van Steunpunt Wonen in Rotterdam zegt dat bewustwording de eerste stap is om particuliere woningverbetering in gang te zetten. De meeste mensen willen wel, maar weten niet waar ze moeten beginnen. Datzelfde geldt voor gemeenten: “Er zijn maar heel weinig gemeenten met een goed beleid op woningtoezicht. Ze hebben hun instrumentarium niet ontwikkeld, er is weinig preventie en voorlichting op dit gebied bestaat helemaal niet.”

## **Vijf voor twaalf**

Maar in veel wijken is het vijf voor twaalf, waarschuwt Van Hulten: “Gemeenten pakken vaak alleen de oudste woningen aan en vergeten de wijken met veel particulier bezit die, als er niets gebeurt, over tien jaar afgeschreven zijn. Dan is vernieuwing onder de bestaande eigendomsverhoudingen niet meer mogelijk.” Massaal opkopen van woningen, zoals in de tijd van de stadsvernieuwing, is geen optie. Daar is het geld niet voor, nog los van het feit dat de stadsvernieuwing heeft geleerd, dat die aanpak een aantal belangrijke negatieve bijeffecten had. Van Hulten: “De oude instrumenten werken niet meer, dus als we niet snel zijn, komen we in een patstelling. We hebben nieuwe instrumenten nodig”.

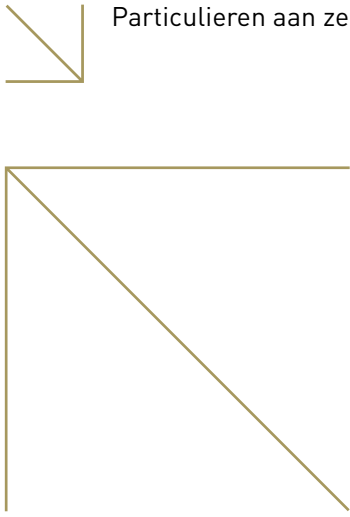
## **Onderhoudsplannen**

Van Hulten beschrijft dat bewoners in wijken met veel particulier bezit vaak meer betrokken zijn bij de woonomgeving: “Dat kun je gebruiken om te sturen naar iets goeds.” In de Rotterdamse Vogelbuurt laat Steunpunt Wonen met deelgemeentelijke subsidie meerjarige onderhoudsplannen opstellen die VvE's tegen een gereduceerd tarief af kunnen nemen. Dat maakt mensen bewust van de mogelijkheden, kosten en baten van woningverbetering. Het kost de eigenaren van een appartementsrecht eenmalig 50 euro en het geeft ze een helder inzicht in wat er wanneer moet gebeuren. Van Hulten: “Dat is de eerste stap. Daarna kun je praten over woningverbetering. Onze ervaring is, dat een laagrentende lening en goede

procesbegeleiding genoeg zijn om veel bewoners daartoe over te halen. We nemen VvE's mee in het proces, we helpen bij bouwaanvragen en we geven inzicht in vergelijkbare offertes van aannemers. We fungeren vaak ook als intermediair naar de gemeente. Vaak is de gemeente helemaal niet ingesteld op individuele vragen. Mensen weten de weg wel voor een rijbewijs, maar waar moet je zijn als je informatie wilt hebben over een dakopbouw? Daar moeten mensen bij worden geholpen.”

## **Gereedchapskist**

Volgens Van Hulten krijgen gemeenten langzaam maar zeker meer grip op deze problematiek. “Dat komt ook omdat het probleem jaar na jaar steeds iets groter wordt, terwijl de beschikbare middelen om het op te lossen slinken. En het is duidelijk dat een uniforme aanpak niet werkt. Ieder buurtje, ieder gebied is maatwerk. Ik zou wensen dat er een gereedchapskist wordt ontwikkeld, een verzameling uitontwikkelde instrumenten, waar iedere gemeente uit kan putten om particulieren effectief bij te staan hun woning te verbeteren. Voor het te laat is.”



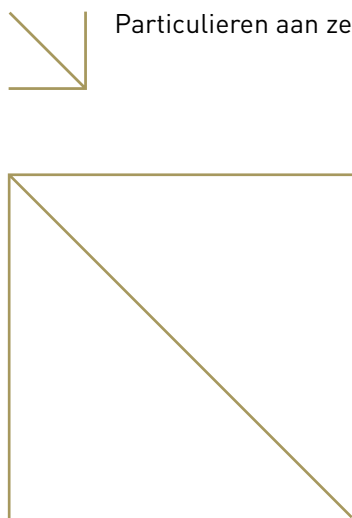
Lipperkerkstraat, Enschede.





Project	Locatie	Programma	Planning	IPSV-bijdrage	Nadere informatie
<b>1. Vogelbuurt, toontje hoger (IPSV-nr 41203)</b>	Rotterdam, Carnisse	Verbetering van circa 1600 woningen, inclusief de woonomgeving	2004 start uitvoering 2006 afronding	€300.000	Deelgemeente Charlois De heer C. de Hoon cam.dehoon@charlois.rotterdam.nl
<b>2. Particulieren vernieuwen Rustenburg-Oostbroek zonder sloop (IPSV-nr 23402)</b>	Den Haag, Rustenburg-Oostbroek (56 wijken)	Opzet wijkbureau, onderzoek herstructurering VvE's, faciliteren woninginnovatie, vergroten duurzaamheid, verbeteren openbare ruimte, oplossen parkeerproblemen	2002 start uitvoering 2008 afronding	€8.000.000	DSO, gemeente Den Haag De heer Ben Veen b.veen@dso.denhaag.nl
<b>3. Wenslauer flikt 't (IPSV-nr 31105)</b>	Amsterdam, Bellamybuurt	Verbetering van 42 panden (89 adressen)	2004 start planontwikkeling 2007 afronding	€382.981	Woningcorporatie AWW Mevrouw M. van den Dungen mvandendungen@aww.nl www.wenslauerstraat.nl
<b>4. Particuliere woningverbetering en funderingsherstel</b>	Schiedam: de wijken Oost, Zuid en West rond het centrum	Verbetering van 4200 woningen	2003 start project 2009 afronding	€5.200.000 (funderingsherstel) €5.600.000 (knelpuntenpot PWV)	Gemeente Schiedam De heer R. van Workum Rg.v.workum@schiedam.nl
<b>5. Aan twee kanten aan de voordeur (IPSV-nr 43001)</b>	Wallisblok en koppen Vosmaer, Spangen (Rotterdam West - 56 wijken), Strevelsweg en Riederbuurt-Noord (Feijenoord) en Katendrechtse Lagedijk, Tarwewijk (Rotterdam Oud Zuid - 56 wijken)	Aanpak van 950 woningen	Start 2005 Oplevering 2009	€5.000.000	Gemeente Rotterdam, dS+V Mevrouw D. Blom d.blom@dsv.rotterdam.nl
<b>6. Integrale aanpak Lipperkerkstraat (IPSV-nr 33051)</b>	Enschede, De Velve Lindenhof (56 wijken)	Renovatie van minimaal 120 panden	Start 2004 Afronding 2008	€1.600.000	Gemeente Enschede Mevrouw A. Jacobs a.jacobs@enschede.nl
<b>7. Tarwewijk eerste fase, Rotterdam (IPSV-nr 23201)</b>	Dordtselaan en Mijnkintbuurt, Rotterdam Oud Zuid (56 wijken)	verbeteren van circa 1.500 woningen, gekoppeld aan sociale, economische en veiligheidsprogramma's	Start 2002 Afronding 2012	€4.600.000	Gemeente Rotterdam De heer H. Hoeflaak h.hoeflaak@dsv.rotterdam.nl
<b>8. Financieren met Woningaandelen (IPSV-nr 31549)</b>	Laakkwartier, Den Haag	Haalbaarheidsonderzoek	Start onderzoek 2003 Afronding 2005	€114.500	Wijkberaad Laak Centraal De heer P. van Daalen de Jel laakcentraal@wanadoo.nl

Informatie over de IPSV-projecten en de 56 wijken is ook te vinden op [www.project.vrom.nl](http://www.project.vrom.nl)



## IPSV-publicaties

2006

- Particulieren aan zet [VROM 6225]
- Beter leven in betere wijken [VROM 6224]

2005

- Ruimte van ons allemaal [VROM 5132]
- Betrokken bewoners [VROM 5134]
- Water in de stad [VROM 5133]
- Wonen boven winkels [VROM 5129]
- Bewoners bouwen de buurt [VROM 5130]
- Actieve parken, sociaal cement [VROM 5131]
- Betrekken van allochtonen bij stedelijke vernieuwing [VROM 5127]
- Funderingsherstel [VROM 5128]
- Heerlijke Stad [VROM 5092]

2004

- De kracht van de stad [VROM 4194]
- Kwaliteit van de stad [VROM 3266]
- Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing [SEV publicatie ISBN 90-5239-191-2]

2003

- IPSV Indienen 2003 [VROM 3249]
- Publiek-private samenwerking [VROM 3125]
- De maakbare binnenstad [VROM 3124]
- Effectief beheer van de openbare ruimte [VROM 3123]
- Participatie als troefkaart voor kwaliteit [VROM 3118]
- Cultuur als katalysator [VROM 3122]
- Water als economische impuls [VROM 3121]
- Infrastructuur als uitdaging voor de stad [VROM 3120]
- Vernieuwing historische binnensteden [VROM 3119]
- Strategische ruimtelijke visies [VROM 3117]
- Ruimte voor economische verscheidenheid [VROM 3115]
- Water als ecologische drager [VROM 3116]
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad [VROM 3114]
- Bekeken beheer [rapport]
- Uitdaging in uitvoering [VROM 2143]

2002

- Inspiratie voor innovatie [VROM 2122]
- Innovaties voor de bereikbare binnenstad [VROM 3157]
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden [VROM 3158]
- Ondergrondse bedrijven; zwoegen onder het maaiveld [VROM 3156]

De IPSV-publicaties zijn te bestellen of te downloaden via [www.vrom.nl/ipsv](http://www.vrom.nl/ipsv) (publicaties). Per telefoon kan ook: Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800-8051 (gratis).

## Verantwoording

Deze brochure is mogelijk gemaakt in het kader van de 56-Wijkanaanpak van het ministerie van VROM en het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing van het ministerie van VROM.. De inhoud van deze brochure is gebaseerd op gegevens die zijn aangereikt door de beschreven projecten en op basis van voortgangsverslagen en voortgangsrapportages. Met dank aan Frans van Hulten (Steunpunt Wonen), Ruud van Workum (Het Kwartier) en Oscar König (Tresfa Consult) voor hun opmerkingen.

SEV Realisatie ondersteunt het ministerie van VROM bij de uitvoering van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing.

## Tekst

Henk Bouwmeester

## Redactie

Claudia Bouwens en Marjolein Smit, SEV Realisatie

## Fotografie

Cover: Rob Niemantsverdriet  
 Pagina 4, 5, 7, 8, 9 12, 16, 18, 20: Joost Brouwers  
 Pagina 10: Project Wenslauerstraat  
 Pagina 13: Gemeente Schiedam  
 Pagina 14: Hulshof Architecten B.V.

## Meer informatie

[www.vrom.nl/ipsv](http://www.vrom.nl/ipsv)  
[ipsv@minvrom.nl](mailto:ipsv@minvrom.nl)  
[ipsv@sev-realisatie.nl](mailto:ipsv@sev-realisatie.nl)

Juli 2006





Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

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

**Nederland is klein. Denk groot.**

