

Particuliere woningverbetering (PWV) en funderingsherstel

De particuliere woningverbetering is van start gegaan in 2004 voor circa 2840 adressen in Oost, West en Zuid. Daar kwamen in 2005 1450 adressen bij en in 2008 nog eens circa 1340 adressen waaronder ditmaal ook woningen in het Centrum. Daarnaast zijn nog eens circa 2300 woningen in de oude wijken aangemerkt voor de passieve aanpak, waarbij de huiseigenaar zichzelf kan aanmelden voor een laagrentende lening.

In het verleden zijn in delen van West forse onderhoudsachterstanden ontstaan. Dit geldt zowel voor appartementen als eengezinswoningen. West heeft veel oudere appartementen met een Vereniging van Eigenaren (VvE) die verantwoordelijk is voor het onderhoud van het gebouw, hetgeen lang niet altijd goed gaat. Daarnaast zijn er plekken waar funderingsproblemen een rol spelen.

De particuliere woningverbetering werpt vanaf 2004 haar vruchten af. Er is een goede samenwerking met eigenaren, de bewonersvereniging West, het Servicepunt Woningverbetering en de gemeentelijke back office. De aanpak, in drie fases, loopt door tot en met 2014.

In de actieve aanpak benaderen de medewerkers van het Servicepunt Woningverbetering de eigenaren van deur tot deur. Het achterstallige onderhoud en de kosten van het wegwerken daarvan worden in kaart gebracht in een Bouwkundig Onderhoudsrapport (BOR). Op basis daarvan kan de eigenaar een goedkope lening krijgen. Fase 1 is grotendeels afgerond. Fase 2 en 3 zijn halverwege.

Eind 2011 zijn er 2200 BOR's vervaardigd en besproken met eigenaren. Inmiddels zijn 1200 woningen in de verschillende wijken in goede staat gebracht. In de passieve aanpak moeten eigenaren zelf het initiatief nemen om een goedkope lening te verkrijgen. Een beperkt aantal eigenaren maakt daar gebruik van.

Voor alle fasen geldt dat de gemeente Schiedam tot en met 2014 doorgaat met het stimuleren van eigenaren in de oude wijken om hun huizen goed te onderhouden. Uiteindelijk zal dan naar schatting voor circa veertig miljoen euro aan leningen zijn verstrekt voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. In 2011 zijn qua productie geen grote aantallen gemaakt. De topjaren zijn achter de rug, de welwillende eigenaren hebben de mogelijkheden aangegrepen om het casco van hun huis op te knappen.

Nu gaat het erom de eigenaren die nog steeds niet in beweging zijn gekomen, tot actie aan te zetten nu het nog kan met alle hulp en – financiële – steun. De medewerkers van het Servicepunt zetten veel in op het actief controleren en hinderlijk volgen van niet-willende eigenaren. Eigenaren van slechte panden die niet meewerken aan woningverbetering worden door de gemeente gedwongen hun pand in orde te maken met behulp van de aanschrijving. De inzet van voldoende menskracht is daarbij een knelpunt.

Funderingsherstel

De aanpak van funderingsproblemen blijkt zeer weerbarstig te zijn. Alle eigenaren van een getroffen huizenblok moeten meedoen en de kosten zijn hoog, gemiddeld 30.000 euro per woning. De eerste vier locaties aan het Rubensplein, de Van Ruijsdaellaan, Paulus Potterstraat en de Van Ostadelaan zijn inmiddels uitgevoerd, een vijfde gaat binnenkort in uitvoering. Voor acht andere locaties wordt aan plannen gewerkt met wisselend succes. Op twee locaties aan de Rembrandtlaan wordt nieuwbouw nagestreefd en dat verloopt zeer moeizaam.

Leden van de bewonersverenigingen Zuid, Oost, West en Centrum, die deel uitmaken van de werkgroep PWV, zijn in november 2011 poolshoogte gaan nemen bij het funderingsherstel aan de Van Ruijsdaellaan. Aan de hand van een rondleiding op de locatie zijn de diverse aspecten van het funderingsherstel toegelicht.

Niet alle eigenaren zijn al zover dat zij tot uitvoering van funderingsherstel overgaan. In 2011 is de voorbereiding van een groot project in West gestart: aan de Burgemeester Knappertlaan/ hoek Vondellaan. Bij deze locatie hadden de eigenaren de behoefte om een onafhankelijke partij naar het funderingsherstelplan te laten kijken. Vanuit de wens om transparant te zijn, heeft de gemeente deze second opinion aangeboden. Een gespecialiseerd bureau uit Amsterdam kwam tot de conclusie dat de aangeboden oplossing waarschijnlijk iets duurder uitvalt dan die het Amsterdamse bureau voorstelt, maar dat de eigenaren met de Schiedamse methode wel kiezen voor 100 procent zekerheid. Uiteindelijk zijn de eigenaren van deze locatie en de gemeente (het Servicepunt) er samen sterker uitgekomen. Om alle eigenaren goed te informeren is voor deze locatie vervolgens een aparte nieuwsbrief gemaakt.

In West zitten nog 160 panden in een meetprogramma (de monitoring) om te bepalen of er sprake is van funderingsproblemen die aangepakt moeten worden. De aanpak van funderingsproblemen is in 2014 zeker nog niet klaar.

Voor de komende jaren wordt een voorstel voor een vervolgaanpak opgesteld om VvE's eerste hulp bij onderhoud te bieden. Dit VvE-loket moet voorkomen dat VvE's (weer) een slapend bestaan (gaan) leiden. Een niet goed functionerende VvE werkt onderhoudsachterstanden in de hand.

Meer informatie over de particuliere woningverbetering en funderingsherstel: Servicepunt Woningverbetering via 010-238 06 33.
