

# **Particuliere woningverbetering en funderingsherstel in Schiedam Verleden, heden en toekomst**

**Ruud van Workum, projectcoördinator**  
**29 september 2009**

## **1. Het verleden**

### **1.1 De aanloop**

In de vooroorlogse wijken in Schiedam is anno 2000 sprake van een complexe en grootschalige stadsvernieuwingsopgave. Belangrijkste onderzoeksbron was het Rapport Kwaliteit woningvoorraad Gemeente Schiedam, Bouwcentrum Advies BV van 13 – 02 - 1995. De Schiedamse KWR. Uit dit rapport blijkt dat bijna 40% van alle vooroorlogse woningen in slechte tot zeer slechte staat is. Het gaat in bijna alle gevallen om sterk versnipperde eigendomsverhoudingen en gestapelde bouw in drie tot vier lagen. Grootschalig verhuurd particulier eigendom kom je in Schiedam niet tegen. Bovendien kenmerken deze wijken zich door een zwakke economische structuur en een sociaal-economisch zwakke bevolkingssamenstelling met een gering bestedingsvermogen. Voor deze moeilijke omstandigheden bestond een brede erkenning zowel bij het ministerie van VROM als in de Tweede Kamer. Dit leidde op 11 mei 2001 heeft tot een bijdrageverlening van het rijk aan Schiedam voor de excessieve funderingsproblematiek en op 20 maart 2002 als resultaat van verstedelijkingsafspraken tot een bijdrageverlening voor de meer dan normale achterstanden in de stadsvernieuwing.

Tijdens de raadsvergadering van 3 juni 2002 stemde de gemeenteraad in met de nota "Integraal beheer van de particuliere woningvoorraad" en maakte de nodige middelen vrij. Daarmee was de basis gelegd voor de Schiedamse aanpak van de particuliere woningverbetering. Daarna werd gericht onderzoek naar de funderingsproblematiek uitgevoerd. Dat leidde tot een aanpassing van de nota "Integraal beheer van de particuliere woningvoorraad" door de raad op 30 juni 2003. Gebleken was dat de oorzaak van het funderingsprobleem geen paalrot maar een gebrek aan draagkracht was, voornamelijk veroorzaakt door negatieve kleef. De zakkende slappe ondergrond trekt de palen mee naar beneden als de draagkracht van de paal onvoldoende is. Paalrot kun je constateren; zettingen als gevolg van negatieve kleef kun je meten. Besloten werd om panden waarvan we niet weten of funderingsherstel noodzakelijk is te gaan monitoren. Ruim 1200 woningen werden sindsdien 2 maal per jaar gemeten op zettingen.

Vervolgens liep de aanpak van de woningverbetering, waar funderingsherstel een onderdeel van is, vast. De praktijk bleek af te wijken van de theorie en er ontstond wantrouwen bij de bewonersverenigingen. Gesprekken met de bewonersverenigingen leidden tot een verbeterde aanpak en op 5 juli 2004 keurde de raad een aangepaste verordening goed. Door de moeizame aanloop kwam de particuliere woningverbetering medio 2004 pas op stoom.

### **1.2 De contracten met VROM**

De beide contracten met VROM vormen een belangrijke financiële onderlegger voor de aanpak.

In 2001 kregen zes gemeenten, waaronder Schiedam, van het rijk uit de Knelpuntenpot voor de stedelijke vernieuwing geld voor de aanpak van excessieve funderingsproblemen. Schiedam ontving € 5,2 miljoen voor de aanpak van 750 woningen.

Daarnaast ontving Schiedam in 2002 uit de Knelpuntenpot een rijksbijdrage van € 5,6 miljoen voor particuliere woningverbetering van 2196 woningen waarvan de herstellkosten ten minste €18.151,21 per woning bedragen. In dit bedrag worden de kosten van begeleiding van eigenaren meegeteld. Beide contracten lopen af per eind 2004. In de eerste helft van 2005 zou de eindafrekening plaatsvinden. Al snel werd

duidelijk dat aan enkele randvoorwaarden niet voldaan zou kunnen worden. De beschikbare tijd en het te realiseren aantal woningen met funderingsherstel waren niet realistisch.

Inmiddels is op initiatief van de gemeente Schiedam aan Schiedam en andere gemeenten uitstel verleend tot en met 2009. In de eerste helft van 2010 moet er over deze subsidies worden afgerekend aan de hand van geleverde prestaties en inspanningen.

In 2007 vond op initiatief van VROM de 'mid term review' plaats voor funderingsherstel. SEV Realisatie gaf de stand van zaken weer in het rapport "Scheve huizen, Evaluatie funderingsaanpak in zes gemeenten 2000 – 2006."

Binnen de gemeente wordt momenteel nagedacht over de wijze waarop de verantwoording van de beide VROM contracten vorm kan worden gegeven.

## **2. Het heden**

### **2.1 De Schiedamse aanpak**

Schiedam heeft in 2002 een gecombineerde aanpak van woningverbetering en funderingsherstel ontwikkeld, waar later veiligheidsaspecten, een zwamaanpak en energiebesparing aan toegevoegd zijn. Het activeren van veelal slecht functionerende VVE's is een onderdeel van de aanpak. Het is een actieve, buurtgerichte en arbeidsintensieve aanpak. Alle eigenaren worden benaderd. Zoals reeds gemeld kwam het project in 2004 echt op gang. In de wijken is met de bewonersverenigingen is een hechte samenwerking ontstaan. Het vertrouwen bij eigenaren groeit langzaam maar zeker. In het 2 jaarlijkse onderzoek naar de klanttevredenheid kreeg de aanpak in 2005 een 6- en in 2007 een 7-. Er wordt projectmatig gewerkt, eigenaren worden benaderd van deur tot deur en kunnen rekenen op goedkope leningen, gratis hulp, advies en begeleiding. De eigenaren van alle woningen ontvangen gratis een bouwkundig onderhoudsrapport. Dat is de basis voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Zo nodig wordt de aanschrijving als drukmiddel ingezet. De aanpak vindt plaats in de oude wijken met veel particulier bezit: Oost, Zuid en West en het Centrum. De aanpak krijgt vorm in drie fases. De derde en laatste fase is eind 2008 van start gegaan en loopt door tot en met 2014. Het Servicepunt woningverbetering is bij eigenaren van particuliere woningen in de oude wijken inmiddels een begrip. Het is een sterk merk geworden, dat eigenaren weten te vinden. Samen met de gemeentelijke back office, bewonersverenigingen, de makelaardij en andere partijen is een goed functionerend netwerk opgebouwd. Behalve deze actieve aanpak komen de eigenaren van ruim 3000 woningen in aanmerking voor de passieve aanpak. Ze kunnen gebruik maken van de goedkope lening, maar voor hulp en advies moet betaald worden.

De operatie particuliere woningverbetering heeft inmiddels haar plek gekregen in het functioneren van de lokale woningmarkt bij aan- en verkoop van woningen. Transparantie over woningverbetering en funderingsproblematiek en de bijbehorende kosten is in het belang van een ieder. Met de lokale makelaardij zijn afspraken gemaakt over hoe te communiceren over woningverbetering en funderingsherstel bij aan- en verkoop van woningen. De staat van onderhoud van woningen bepaalt mede de verkoopwaarde van woningen. Dat is nodig om woningverbetering en funderingsherstel meer lonend te maken.

### **2.2 De laagrentende leningen**

De laagrentende lening (5% onder de marktrente met een minimum van 1,5%) is een belangrijk instrument om eigenaren aan te zetten tot investeringen. In april 2009 werd de 1000<sup>e</sup> lening verstrekt. Huiseigenaren investeren inmiddels (medio juni 2009) met behulp van laagrentende leningen voor ruim € 19,5 miljoen in de particuliere woningvoorraad. Daarnaast is er een groot aantal eigenaren dat het achterstallig onderhoud aan het huis wegwerkt zonder lening. Deze doe-het-zelvers hebben ongeveer € 7 miljoen geïnvesteerd in circa 1000 woningen. De teller staat daarmee op een investering van € 26,5 miljoen.

De betaalbaarheid speelt echter een rol. Circa 10% van de leningaanvragen kan uiteindelijk niet gehonoreerd worden in verband met de financiële positie van de betreffende eigenaren. Dit ondanks onze extra inspanningen om maatwerk te verlenen en onze samenwerking met de schuldhulpverlening.

Scenarioberekeningen geven aan (middenvariant) dat we nog ruim 1000 leningen te gaan hebben tot en met 2014. Als dat scenario gerealiseerd wordt zal de totale investering van huiseigenaren in de oude wijken € 53,2 miljoen bedragen, € 39,2 miljoen met behulp van goedkope leningen en € 14 miljoen zonder leningen. Grof gezegd kunnen we zeggen dat we halverwege zijn. Het tempo waarmee investeringen van de grond komen is lager dan in de overeenkomsten met het rijk is aangenomen. Dat heeft alles te maken met zeer weerbarstige processen. Ik zoom zowel in op funderingsherstel als woningverbetering.

### **2.3 Funderingsherstel**

Tot nu toe is voor 192 woningen op 21 verschillende locatie geconstateerd dat funderingsherstel noodzakelijk is (de incidentpanden). Er zijn herstelplannen gemaakt, offertes opgevraagd, projectovereenkomsten gesloten en er wordt intensief met eigenaren gesproken. Van de 21 locaties waar we aan werken is de kans dat herstel gerealiseerd wordt groot voor 10 locaties, neutraal voor 7 locaties en klein voor 4 locaties. Ten slotte gaat op 30 juli 2009 eindelijk het in het oog springende project Rotterdamsedijk van start. Het totaal van funderingsherstel gerealiseerd en in uitvoering komt daarmee op 33 woningen. We hopen dat hier een voorbeeldwerking van uit gaat. Het aantal voor herstel verstrekte leningen bedraagt momenteel 50. We verwachten de komende jaren nog 370 woningen aan te moeten wijzen als incident.

De scenarioberekening (middenvariant) gaat uit van het realiseren van funderingsherstel voor 220 woningen tot en met 2014. Ook na 2014 zal nog een deel van de eigenaren van probleem panden de fundering willen aanpakken. Ook zullen er ongetwijfeld ook dan nog nieuwe locaties bijkomen. Gebrek aan draagkracht met ongelijkmatige zettingen als gevolg is een continu proces. Dat vraagt om structurele aandacht.

De groep panden waarvan we twee maal per jaar de zetting meten (de monitoring) omdat niet zeker is of funderingsherstel noodzakelijk is heeft maximaal 1200 woningen omvat. Inmiddels zitten nog 600 woningen in de monitoring. Aanvankelijk werd gedacht dat maximaal 3 jaar meten duidelijkheid zou verschaffen. Dat is niet het geval: 1000 woningen zitten 4 jaar of langer in de monitoring. Een pand gaat uit de monitoring als binnen 15 jaar geen funderingsherstel noodzakelijk is, danwel dat blijkt dat funderingsherstel noodzakelijk is. In recente rapporten (Deltares en Gemeentewerken Rotterdam) wordt geadviseerd om het monitoren van panden, gelet op de structurele aard van de problemen, onderdeel van het gemeentelijke beleid te maken en niet af te bouwen zoals dat nu geschiedt.

Kort samengevat is de werkelijkheid van funderingsherstel een andere dan destijds afgesproken werd: het realiseren van funderingsherstel voor 750 woningen in krap 4 jaar tijd. Bovendien is het geen tijdelijk maar een structureel probleem. Nog eens de belangrijkste argumenten op een rij waarom het allemaal zo lang moet duren:

- Toen in 2001 het geld voor funderingsaanpak afkwam is gestructureerd onderzoek gestart om tot een goede aanpak te komen. Daarna waren er aanloopproblemen en medio 2004 kwam de aanpak pas op stoom.
- Uit gericht onderzoek naar de staat van de funderingen bleek in 2003 dat de oorzaak gebrek aan draagkracht is, die vooral veroorzaakt wordt door negatieve kleeft. De zakkende veengrond trekt aan de houten palen. Afhankelijk van de nog aanwezige draagkracht zakt de paal al dan niet. Dit proces verloopt trager dan gedacht.
- Uit datzelfde onderzoek bleek dat een deel van de panden met funderingsproblemen op staal gefundeerd is. In dergelijke situaties is het nog

lastiger om funderingsherstel van de grond te krijgen. In verband met zettingverschillen kunnen uitsluitend hele bouwblokken aangepakt worden. De aanpak is vaak duurder en het betreft vaak de goedkope koopwoningen. Al met al redenen om voor deze panden geen actieve aanpak te starten. Die is beperkt tot op houten palen staande woningen. Het was aanvankelijk wel de bedoeling deze woningen in het kader van ISV II aan te wijzen voor funderingsherstel.

- Bij woningen op staal gefundeerd speelt op termijn een ander probleem. De bodem zakt, de huizen zakken mee en het grondwaterpeil blijft hetzelfde. Peilverlaging kan niet want dan komen de koppen van houten funderingspalen van andere woningen droog te staan met paalrot als gevolg. Vroeg of laat komt het grondwaterpeil te dicht bij de begane grondvloer.
- Uit jurisprudentie bleek na verloop van tijd (Haarlem, Dordrecht) dat handhaving in het kader van de Woningwet weinig soelaas biedt als het om verminderde draagkracht gaat. Met name 'de noodzaak tot het onmiddellijk treffen van voorzieningen' ontbreekt.
- Het gevoel van urgentie ontbreekt vaak bij eigenaren. Er zijn geen urgente waarneembare gebreken zoals dat bij paalrot en palenpest het geval is. Metingen moeten duidelijk maken dat er wat gaande is. Sommige eigenaren blijven het probleem ontkennen.
- Een groot deel van de woningen waarvoor funderingsherstel noodzakelijk is betreft appartementen. De Verenigingen van Eigenaren (VVE's) functioneren vaak niet of zeer matig.
- Het gaat om grote investeringen € 50.000 tot € 60.000 per pand die dan ook nog eens onder de grond verdwijnen. Voor een deel van de eigenaren is dat ondanks de maatwerkfinanciering een onoverkomelijk probleem. De gemeente kan onder bepaalde omstandigheden een eigenaar die een aanpak in de weg staat dwingen mee te doen. Het gaat er dan om de laatste onwillige eigenaar over de streep te trekken. Er moet een kant en klaar plan liggen waar een ruime meerderheid van de eigenaren mee akkoord is gegaan. Op een locatie gaat dit nu concreet spelen.
- Het vervelende van funderingsherstel is het dat het bijna altijd per bouwkundige eenheid moet gebeuren. Een bouwkundige eenheid is een groep panden die constructief met elkaar verbonden is. De collectieve aanpak is technisch noodzakelijk omdat in een bouwblok de woningen gemeenschappelijke funderingen en/of bouwmuren hebben. De aanpak van een los pand zal de problemen voor de burens juist verergeren omdat het aangepakte pand niet meer zakt en het pand van de burens wel. Alle eigenaren van de bouwkundige eenheid moeten dus meedoen. Begeleiding en deskundig advies zijn noodzakelijk om op een lijn te komen. Een echtscheiding, het verlies van een baan, een eigenaar met forse schulden, een niet willende eigenaar zijn een greep uit de mogelijkheden die roet in het eten kunnen gooien.
- Op een drietal locaties werd en wordt richting nieuwbouw gekoerst om uiteenlopende redenen. Het betreffen twee locaties aan de Rembrandtlaan, de Daltonstraat. Alhoewel de keuze voor nieuwbouw inhoudelijk de beste keuze kan zijn is het niet bevorderlijk voor het tempo. Denk bij voorbeeld aan verwervingen, onrendabele toppen en de recessie.
- Het oplossen van funderingsproblemen is een zeer moeizaam proces maar het is niet onmogelijk. Een projectmatige aanpak en het faciliteren van eigenaren zijn voorwaarden voor succes.
- De funderingsproblematiek vraagt om structurele aandacht. Het is een probleem waar Schiedam tot in lengte van jaren mee te maken krijgt. Dat zal in het gemeentelijke beleid haar plek moeten krijgen. De nieuwe Waterwet, geldig vanaf 1 januari 2009, bij voorbeeld maakt dat de eigenaar zelf verantwoordelijk is voor de ontwatering en afwatering van zijn perceel. De gemeente krijgt echter wel een zorgplicht die maakt dat gemeenten bij allerlei ingrepen moeten nadenken over de gevolgen voor de grondwaterstand en bij voorbeeld het voorkomen van droogstand van paalkoppen. Denk bij voorbeeld aan het vervangen van rioleringen of een werk waarbij bronbemaling aan de orde is.

- De discussie over de funderingsproblematiek is tot nu toe te zeer gevoerd in de sfeer van verantwoordelijkheden. Het gaat om landelijk gezien grote bedragen. Omdat daardoor niemand verantwoordelijk wil zijn wordt het probleem heen en weer geschoven. De tijd is rijp om in termen van oplossingen te gaan denken.

#### **2.4 De particuliere woningverbetering: de casco's van panden**

De particuliere woningverbetering is in Schiedam in 2004 daadwerkelijk van start gegaan voor 2.800 woningen in Oost, West en Zuid. In 2005 kwamen er 1.400 woningen in de oude wijken bij. Eind 2008 zijn nog eens 1.560 woningen in Oost, Zuid, West en het Centrum aangewezen. Deze 5.760 woningen zitten in de actieve aanpak, waarbij het Servicepunt Woningverbetering de huiseigenaren benadert en bijstaat met gratis hulp en advies. Per woning of VVE wordt een bouwkundig onderhoudsrapport opgesteld, waarin staat wanneer welk onderhoud gepleegd moet worden en wat het kost. Dit rapport vormt de basis voor afspraken over het wegwerken van achterstallig onderhoud. Behalve hulp en advies bieden is het ook de taak van het servicepunt om eigenaren te houden aan afspraken over het wegwerken van achterstallig onderhoud.

In fase 1 zijn de resultaten goed zichtbaar: buurten knappen op. De cijfers ondersteunen dit. Een op de drie à vier woningen is opgeknapt met een laagrentende lening met een gemiddelde investering van € 17.000,--. Daarnaast werken ook veel eigenaren onderhoudsachterstanden weg zonder lening. Het gaat dan over een gemiddeld investeringsbedrag van € 7000,-- per woning. Er wordt ook veel zelf gedaan waardoor de bedragen per woning relatief laag uitpakken. Fase 1 kan nu afgebouwd worden, behalve daar waar panden funderingsproblemen hebben of in de monitoring zitten. De bereidheid van eigenaren om in de casco's van hun woningen te investeren blijft daar achter. In de tweede fase zijn alle bouwkundige onderhoudsrapporten gemaakt en loopt de productie nu goed. Een keuring van gas en elektra is aan de aanpak toegevoegd. In de derde fase moeten de meeste bouwkundige rapporten nog gemaakt worden en moeten de investeringen nog grotendeels op gang komen. In deze fase wordt energiebesparing meegenomen.

Kort samengevat kan gesteld worden dat de woningverbetering voor wat betreft de investeringen in de schil van de woningen goed loopt. Buurten knappen zichtbaar op en er wordt in totaal voor 5760 woningen een aanpak gestart. Er is breed draagvlak voor de aanpak. De aanschrijving, waar aanvankelijk veel weerstand tegen was wordt inmiddels door velen gezien als een onmisbaar element in de aanpak. Het aantal van 2196 opgeknapte woningen uit de VROM overeenkomst wordt gehaald in 2009. Het vereiste investeringsniveau van €18.151,21 wordt naar schatting in de helft van de gevallen gehaald. Bovendien zijn we niet klaar en loopt de actieve aanpak door tot en met 2014 om de onderhoudsachterstanden in Oost, Zuid, West en het Centrum in te kunnen lopen. Naar verwachting wordt dan wel aan alle eisen van VROM voldaan.

Ook bij de aanpak van de casco's van panden plaats ik graag enkele kanttekeningen:

- De particuliere woningverbetering heeft last van de achterblijvende funderingsaanpak. De eigenaren van woningen die in de monitoring zitten of een erkend funderingsprobleem hebben, investeren maar mondjesmaat in de schil van hun woningen. Eerst de fundering dan de rest zo luidt de begrijpelijke filosofie. Dit vertraagt de afbouw van fase 1.
- Versnipperd en veelal gestapeld particulier bezit betekent ook veel niet en ondermaats functionerende VVE's, die verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. In de aanpak worden VVE's geactiveerd want zij moeten investeringsbeslissingen nemen. Daarmee is nog niet voorkomen dat na gepleegde investeringen de VVE's weer in slaap sukkelen, waardoor onderhoud opnieuw achterwege blijft.
- Er is structurele aandacht nodig voor het functioneren van VVE's enerzijds door een gemeentelijke inspanning, maar anderzijds ook door verbeterde wetgeving op dat punt. Dit is ook voor de minister een punt van aandacht.
- Enkele buurtjes met bouwkundig slechtere woningen zijn niet in de actieve aanpak opgenomen. Het gaat om kleine gezinswoningen, op staal gefundeerd en er is

sprake van funderingsproblemen en scheefstand. Denk aan de Oosterstraat en Villastraat, het kleine stratengebied in Zuid. De toekomstwaarde van deze woningen is enerzijds beperkt, anderzijds vervullen deze woningen nog steeds een rol op de woningmarkt. Deze woningen vallen onder de passieve aanpak. Eigenaren kunnen dus wel een goedkope lening krijgen maar moeten voor hulp en advies betalen. Op de langere termijn zal hier een mogelijk meer structurele oplossing voor moeten komen.

- In de derde fase wordt op een praktische wijze inhoud gegeven aan de reductie van de CO<sup>2</sup> uitstoot. In de particuliere voorraad valt veel milieuwinst te behalen. Iedere woning krijgt een energiebesparingsadvies op maat. De investeringen voor energiebesparende maatregelen kan een eigenaar meegenomen in de goedkope lening.

### **3. De toekomst: een 'Servicepunt duurzame woningverbetering'**

#### **3.1 De financiële toekomst**

Met de behaalde successen en de nog te leveren inspanningen in het achterhoofd nam de gemeenteraad van Schiedam eind 2006 een motie aan die tot doel had de particuliere woningverbetering inclusief funderingsherstel in de toekomst af te kunnen maken. De motie leidde tot een extra begrotingsinzet voor 2008 en de daarop volgende jaren tot en met 2014. Ook besloot de raad om voor 2007 € 4,5 miljoen vrij te maken voor stortingen in het revolverend fonds ten behoeve van goedkope leningen voor eigenaren in dat jaar. De gemeenteraad hecht zeer aan het kwalitatief op peil brengen van de particuliere woningen in de oude wijken Oost, Zuid, West en het Centrum.

Het totale gemeentelijke projectbudget inclusief stortingen in het revolverend fonds bedraagt anno 2007 € 23,3 miljoen. De extra begrotingsinzet vanaf 2008 maakt tot en met 2014 nog eens voor € 12 miljoen aan tijdelijke stortingen in het revolverend fonds mogelijk. Het geprognosticeerde renteverlies komt ten laste van de gemeentebegroting en bedraagt € 9,175 miljoen. De proceskosten om tot 2014 door te kunnen gaan komen ten laste van de gemeentebegroting en bedragen € 5,201 miljoen.

In 2010 moet er afgerekend worden over de beide VROM contracten. Daar schuilt het financiële risico in dat er geld terug betaald moet worden. Er zijn echter ook goede argumenten om dat te voorkomen. Een en ander kan gevolgen voor de toekomst van het project hebben. Meer valt daar nu nog niet over te zeggen. Een grootschalige aanpak van de particuliere woningverbetering en funderingsherstel is een ingewikkeld, arbeidsintensief en weerbarstig proces. De randvoorwaarden in de VROM contracten over de beschikbaar staande tijd zijn veel te optimistisch.. Kijk eens hoe lang een corporatie doet over de aanpak van een wijk. En dat is een professionele huiseigenaar. In de particuliere voorraad acteren vele niet professionele eigenaren vaak in niet en slecht functionerende VVE's. Anderzijds moet gezegd worden, dat Schiedam in de aanvangsjaren bepaald geen vliegende start heeft gemaakt.

#### **3.2 Aandachtspunten voor de toekomst**

Elders in deze notitie is al gesteld dat we als het om het verstrekken van goedkope leningen gaat Schiedam halverwege is. De eerste projecten woningverbetering worden afgebouwd en de laatste fase is net van start gegaan. En eindelijk gaat funderingsherstel lopen en vraagt het onderwerp om structurele aandacht. Het actief krijgen en houden van VVE's en energiebesparing verdienen aandacht. Uit de opgedane kennis en ervaring komen de volgende voor de toekomst belangrijke punten naar voren:

- Ondanks de economische recessie pakken de eigenaren de woningverbetering gewoon op. Dat is goed voor de werkgelegenheid in de bouw. Een sector die onder de recessie zwaar te lijden heeft.
- Woningverbetering en funderingsherstel moeten blijvend een plek krijgen in de waardebeoordeling van woningen. Dat maakt goed onderhoud meer lonend voor

eigenaren. Transparantie in de markt is essentieel. In dat proces heeft de gemeente een rol te vervullen.

- Eigenaren zijn naast CO<sup>2</sup> reductie vooral in kostenbesparing op de energie-uitgaven geïnteresseerd. De aanpak in fase 3 van de woningverbetering speelt daarop in. In de gehele particuliere voorraad zouden eigenaren gestimuleerd moeten worden energie besparende maatregelen te treffen. Het is de grote uitdaging om eigenaren aan de slag te krijgen. Woningverbetering is een logisch moment maar eveneens het moment van aankoop van een woning. De huidige energielabels spelen in de woningmarkt volgens de makelaardij geen rol. Het vinden van een aanpak die daadwerkelijk leidt tot energiebesparing is de uitdaging.
- Het opgebouwde netwerk voor woningverbetering van servicepunt, gemeente, bewonersverenigingen, makelaars en VVE beheerders en andere professionals is belangrijk voor particulier onderhoud. Eigenaren moet je blijven stimuleren en informeren over particulier onderhoud.
- Het huidige Servicepunt woningverbetering is een sterk merk. Eigenaren hebben de weg naar het servicepunt gevonden. Daarom houden we het servicepunt erin.
- Het actief houden van VVE's door het bieden van eerste hulp en maken en actualiseren van bouwkundige onderhoudsplannen. Voorkomen moet worden dat er opnieuw onderhoudsachterstanden komen doordat VVE's weer inslapen. Dat zou zonde zijn van alle investeringen die gedaan zijn. Bovendien zijn er buiten de oude wijken ook VVE's die behoefte hebben aan een zetje in de rug.
- De rotte kiezenaanpak die nu in de particuliere woningverbetering ontstaat is zal heeft absoluut nog toekomst. Aanschrijving als instrument blijven hanteren.
- De discussie over de funderingsproblematiek is tot nu toe te zeer gevoerd in de sfeer van verantwoordelijkheden. Het gaat om landelijk gezien grote bedragen. Omdat daardoor niemand verantwoordelijk wil zijn wordt het probleem heen en weer geschoven. De tijd is rijp om in termen van oplossingen te gaan denken.

### **3.3 De weg naar de toekomst**

De projectmatige aanpak van de problemen en achterstanden is al geregeld in een aanpak tot en met 2014. Deze projectfase waarin de gemeente het initiatief neemt richting eigenaren is nodig om achterstanden in te halen. Nu is ook het moment aangebroken om geleidelijk aan de slag naar de beheerfase te maken. In de periode tot en met 2014 wordt het huidige Servicepunt Woningverbetering omgebouwd tot het 'Servicepunt Duurzame Woningverbetering' dat wellicht in het stadskantoor gevestigd is. Tot en met 2014 vinden vanuit het servicepunt de volgende acties plaats:

- Het afmaken van de particuliere woningverbetering in de wijken Oost, Zuid, West en Centrum.
- De afbouw van de eerste fase van de particuliere woningverbetering zal in 2010 plaatsvinden. Dat geldt niet voor woningen met funderingsproblemen en woningen die in de monitoring zitten.
- Het afbouwen van de 2<sup>e</sup> fase woningverbetering vanaf 2012.
- Afbouwen betekent niet niks meer doen. Voorkomen moet worden dat opnieuw achterstallig onderhoud ontstaat doordat VVE's opnieuw inslapen. VVE's willen we actief houden en maken door ze al dan niet gratis eerste hulp te bieden waar nodig. Denk aan diensten zoals het activeren, een actueel bouwkundig onderhoudsrapport, hulp bij aanbesteding, digitaal VVE beheer, scholing aanbieden met korting.
- Het doorgaan met de projectmatige aanpak van funderingsproblemen
- Indien zich weer nieuwe besmettingshaarden van zwam voordoen onmiddellijk de aanpak starten met hulp, advies en een goedkope lening.
- De rotte kiezen aanpak voor de oude wijken continueren.
- Ervaring opdoen met het aanzetten van eigenaren tot energiebesparing, bij voorbeeld door advisering op maat over energiebesparing in CO<sup>2</sup> reductie en Euro's in de particuliere woningvoorraad, het liefst gekoppeld aan een goedkope

lening. We denken dit de koppelen aan de aankoop van woningen, omdat dat voor eigenaren een logisch moment is om in actie te komen.

- Doorgaan met het projectmatig aanpakken van funderingsproblemen.

In 2015 wordt het project particuliere woningverbetering beëindigd. Leningen voor casco onderhoud zijn er dan niet meer. De overige punten wel en er worden nog vele woningen duurzaam verbeterd.