



Onderzoeksinstituut OTB



Eindrapport

Particuliere Woningvoorraad Zaanstad

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Auteur

ir. Milly Tambach

Datum

27 december 2012



Particuliere Woningvoorraad Zaanstad

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Eindrapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Zaanstad

Auteur:
ir. Milly Tambach (OTB TU Delft)

Met dank aan:
dr. Frits Meijer en prof. dr. ir. Henk Visscher (OTB TU Delft)
drs. Willeke Koops en Irma Gort (Gemeente Zaanstad)
Geïnterviewde personen voor dit onderzoek

27 december 2012

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

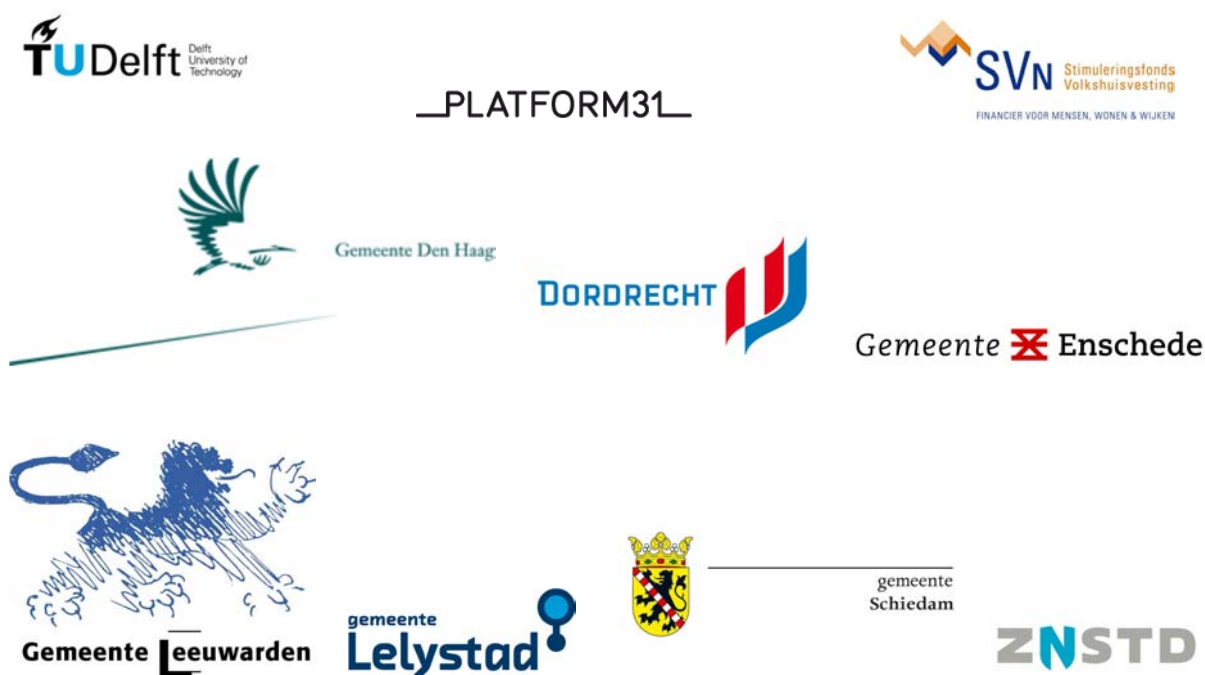
© Copyright 2012 by OTB Research Institute for the Built Environment
No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Kwaliteitsimpuls Particuliere Woningvoorraad

In het project 'Kwaliteitsimpuls particuliere woningvoorraad' van het Onderzoeksinstituut OTB (Technische Universiteit Delft) en het Nicis Institute (samen met KEI, Nirov en SEV per 1 juli 2012 gefuseerd tot Platform31), participeren de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Enschede, Leeuwarden, Lelystad, Schiedam en Zaanstad en de SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Binnen dit project, waarvan dit onderzoeksrapport deel uitmaakt, is aan de hand van vooral kwalitatieve onderzoeksmethoden het volgende onderzocht:

- Wat zijn de karakteristieken van de particuliere woningvoorraad en van de particuliere woning-eigenaren binnen de aan dit project deelnemende gemeenten?
- Wat is de fysieke kwaliteit (onderhoudstoestand, energetische kwaliteit en/of funderingskwaliteit) van de particuliere woningvoorraad binnen deze gemeenten, in welke delen van de stad en segmenten van deze woningvoorraad doen zich eventuele problemen voor en/of dreigen problemen te ontstaan?
- Welk beleid voeren de gemeenten ten aanzien van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad?
- Welke beleidsinstrumenten zetten gemeenten zèlf en in samenwerking met andere partijen in voor de instandhouding en de verbetering van de fysieke kwaliteit, en voor de borging van die kwaliteit voor de toekomst? Wat is bekend over de effectiviteit en de gemeentelijke kosten van deze instrumenten?

In casestudies, die binnen de deelnemende gemeenten werden uitgevoerd, is ingegaan op de effectiviteit van de ingezette instrumenten en de kosten hiervoor voor de gemeente. Hierbij is tevens ingegaan op mogelijke prikkels en belemmeringen voor particuliere woningeigenaren om al dan niet te investeren in de kwaliteit verbeterende maatregelen aan de woning en te komen tot uitvoering hiervan.



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	6
1.1 Kwaliteit particuliere woningvoorraad Zaanstad	6
1.2 Onderzoekperiode en opbouw rapport	6
2 Karakteristiek particuliere woningvoorraad	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Eigendomsverhouding	7
2.3 Woningtypen	7
2.4 Bouwperioden	8
2.5 Woninggrootte	8
2.6 WOZ-waarden	9
2.7 Inkomen	9
2.8 Conclusies	10
3 Kwaliteit particuliere woningvoorraad	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Funderingsproblematiek	11
3.3 Funderingsonderzoek	11
3.4 Omvang problematiek en kwaliteit funderingen	13
3.5 Onderhoudsstaat, energetische kwaliteit, toekomstbestendigheid	13
3.6 Conclusies	14
4 Beleid voor funderingsherstel van de particuliere woningvoorraad	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Afspraken met het Rijk	15
4.3 Manifest voor Funderingsherstel	15
4.4 Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)	16
4.5 Stimulerend beleid voor funderingsherstel Zaanstad	16
4.6 Faciliterend beleid voor funderingsherstel Zaanstad	17
4.7 Beleidsinstrumenten funderingsbeleid	19
4.7.1 Funderingsonderzoek	19
4.7.2 Informatieoverdracht	19
4.7.3 Advies en ondersteuning	20
4.7.4 Subsidie technisch voorbereidingsplan	20
4.7.5 Stimuleringslening funderingsherstel	21
4.7.6 Subsidieregeling funderingsonderzoek	23
4.7.7 Vrijstelling van leges voor funderingsherstel	23
4.7.8 Monitoring, toezicht en handhaving	24
4.7.9 Woonvisie	24
4.7.10 Prestatieafspraken en samenwerking met woningcorporaties	25

4	Beleid voor funderingsherstel van de particuliere woningvoorraad (vervolg)	
4.8	Effectiviteit en kosteneffectiviteit beleid voor funderingsherstel	26
4.8.1	Realisatie afspraken funderingsherstel met VROM	26
4.8.2	Herstelde particuliere woningen (2000 – medio april 2011).....	26
4.8.3	Gemeentelijke investeringen	26
4.8.4	Bouwvergunningen & SVn-leningen.....	28
4.8.5	Leensommen duurzame maatregelen in lening funderingsherstel	28
5	Conclusies en aanbevelingen	29
5.1	Conclusies.....	29
5.2	Aanbevelingen	30
	Bijlage A Casestudy PWV instrumenten Havenbuurt.....	32
	Bijlage B Korte casestudy PWV 'De Dwarsstraten'	46
	Bijlage C F₃O richtlijn in het kort	49
	Referenties	51

Samenvatting

Veel vooroorlogse Zaanse woningen zijn gefundeerd op grenen houten palen, die kwetsbaar zijn voor bacteriële aantasting, waardoor problemen in de particuliere woningsector omvangrijk zijn en er steeds nieuwe woningen met funderingsproblemen bijkomen (zie Gemeente Zaanstad, 2009a).

Karakteristieken Zaanse particuliere woningvoorraad

De Zaanse particuliere woningvoorraad bestond in 2010 voor iets meer dan de helft (circa 51%) uit eigen, meestal grondgebonden, woningen en voor circa 9% uit particuliere huurwoningen (ABF Research B.V. – Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010). Circa 27% van de Zaanse eigen woningvoorraad bleek vooroorlogs te zijn – een groot aandeel ten opzichte van het landelijk gemiddelde (21,9%) (ibid.; ibid.). Anno 2010 had Zaanstad bovendien relatief veel (16,3%) eigen woningen met drie of minder kamers (ABF Research B.V. – Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010). Binnen de Stadsregio Amsterdam hebben de Zaanse grondgebonden eigen woningen de kleinste mediane oppervlakte (122 m²) (Van der Vlucht en Buys, 2010). Zaanse eigen woningen hadden in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) een gemiddelde WOZ-waarde van € 238.000 en particuliere huurwoningen van € 220.000 (WOZ-administratie Zaanstad, 2011). Beide waarden liggen onder de landelijk gemiddelde WOZ-waarde voor woningen van € 237.000 (CBS Statline, 2012a). Verkoopwaarden van Zaanse eigen woningen lagen in 2009 tussen de € 200.000 en € 280.000 (Van der Vlucht en Buys, 2010). Het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens in Zaanstad ligt met € 33.500 per jaar 2,3% lager dan het landelijk gemiddelde (CBS Statline, 2012b).

Kwaliteit Zaanse particuliere woningvoorraad

10.000 vooroorlogse particuliere woningen lopen kans op schade door bacteriële aantasting en hiervan waren tot najaar 2009 circa 2.700 onderzocht, waarvan bij een derde de fundering binnen 10 jaar moet worden hersteld (Bouwend Nederland, 2009). Uit het recentste funderingsonderzoek blijkt, dat de Havenbuurt in de wijk Oude Haven van de onderzochte gebieden de meeste particuliere woningen heeft met een fundering, die binnen die periode hersteld moet worden (Gemeente Zaanstad, 2011b). Bovendien kan worden geconstateerd, dat er bij delen van het vooroorlogse particuliere woningbezit naast funderingsproblemen sprake is van energetische kwaliteitsachterstanden (Interview 1). De woningen met funderingsgebreken behoren dikwijls tot het onderste marktsegment met hierin eigenaarsbewoners, die vaak onvoldoende eigen middelen hebben voor het arbeidsintensieve en dure funderings- (en casco)herstel (Persoonlijke communicatie, 2010).

Beleid voor funderingsherstel particuliere woningvoorraad

Gedurende negen jaar heeft de gemeente een *stimuleringsbeleid voor funderingsherstel* gevoerd, om particuliere eigenaren te stimuleren tot het herstellen van de aangetaste fundering onder hun woning, en om de leefbaarheid van behoudenswaardige buurten te vergroten (Gemeente Zaanstad, 2009a). Wat betreft aantallen herstelde particuliere woningen is het dit beleid weliswaar effectief geweest, maar de gemeente oordeelde, dat de binnen dit beleid gehanteerde werkwijze te langzaam, te duur en te weinig gericht was op risicobeheersing en veiligheid (ibid.). In het nieuwe Zaanse, meer *faciliterende beleid voor funderingsherstel* is het accent sterker op de verantwoordelijkheid van de eigenaar voor de kwaliteit van diens woning komen te liggen, en nadat enkele woningen door aangetaste funderingspalen dreigden in te storten, is dit tevens sterker gericht op risicobeheersing (Gemeente Zaan-

stad, 2009a). Daarnaast heeft Zaanstad zich in het kader van Europese en nationale klimaatambities tot doel gesteld in 2020 een klimaatneutrale gemeente te zijn (Gemeente Zaanstad, 2008c).

Beleidsinstrumenten funderingsherstel

De gemeente zette binnen haar stimuleringsbeleid een breed scala aan instrumenten in, om particuliere woningeigenaren bij het herstellen van de fundering te ondersteunen, te weten:

- Gratis onderzoeken funderingskwaliteit particuliere woningen in aangewezen gebieden;
- Gratis en openbare informatie(overdracht) over deze onderzoeken;
- Gratis advies en ondersteuning door het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF);
- Vrijstelling van leges voor funderingsherstel voor particuliere woningen;
- Subsidie voor opstelling van een technisch voorbereidingsplan in de aangewezen gebieden;
- Laagrentende lening voor financiering van funderings- en cascoherstel aanvragen;
- Monitoring, toezicht en handhaving;
- Horizontale (met andere gemeenten) en verticale (met het Rijk) samenwerking
- Samenwerking en afspraken maken met marktpartijen, zoals woningcorporaties.

In het nieuwe, meer faciliterende beleid worden deze instrumenten gecontinueerd, maar zijn de laagrentende lening en de subsidie voor opstelling van het technisch voorbereidingsplan thans gestopt. De Instrumenten monitoring, toezicht en handhaving, en samenwerking en het maken van afspraken met marktpartijen, zoals woningcorporaties, worden versterkt.

Kosteneffectiviteit beleidsinstrumenten

Uit het onderzoek van Dieters en Groenendijk (2010) blijkt, dat de gemeente veel geld in het revolving fonds voor de laagrentende leningen voor funderings- en cascoherstel heeft gestort, en dat deze stortingen de grootste kostenpost voor 'stimuleringsinstrumenten' vormden, gevolgd door kosten voor bewonersbegeleiding. Vanaf 2009 werd het de gemeente duidelijk, dat zij onvoldoende budget had voor de laagrentende leningen (Langenesch, 2009) en dat het fonds gefinancierd werd met geleend geld, waarover hoge kapitaallasten betaald moesten worden (Gemeente Zaanstad, 2009a). Ieder jaar werden vervolgens de subsidieplafonds opgehoogd, die in de praktijk al snel werden bereikt.

Effectiviteit beleidsinstrumenten

Van de 10.000 vooroorlogse particuliere woningen waren er tot medio april 2011 1.206 hersteld, waarvan 83% van de onderzochte particuliere woningen in kwaliteitsklasse III (funderingsherstel binnen 10 jaar noodzakelijk) (Gemeente Zaanstad, 2011g). Uit de afspraken van zes gemeenten met funderingsproblemen met het Ministerie van VROM blijkt, dat Zaanstad tussen 2001 en 1 oktober 2010 bij 533 particuliere woningen extra de fundering heeft kunnen herstellen dan was afgesproken (voorwaarde bijdrage uit Knelpuntenpot Funderingsproblematiek) (Dieters en Groenendijk, 2010). Hoewel in de aangewezen gebieden goed gebruik is gemaakt van de laagrentende lening voor funderings- en cascoherstel, hadden tot op het moment van dit onderzoek nog maar weinig eigenaar-bewoners gebruik gemaakt van de toegevoegde mogelijkheid, om duurzaamheidsmaatregelen in deze lening mee te financieren. Dit is mogelijk te verklaren door het feit dat die regeling nog vrij kort van kracht was en dat funderingsherstel op zichzelf al een grote investering vormt voor eigenaar-bewoners met een relatief laag inkomen, zoals in de Havenbuurt.

In hun prestatieafspraken, hebben gemeente en woningcorporaties afgesproken, relevante data uit te wisselen over de onderhouds- en de verkoopprogramma's (zie Parteon en Gemeente Zaanstad, 2010). Dit inzicht moet de gemeente helpen te bepalen, hoe het kwaliteitsniveau en het woningaanbod zich ontwikkelen (ibid.). Het hebben van inzicht in de kwaliteit van corporatiewoningen biedt echter nog geen garanties voor de gerealiseerde fysieke kwaliteit van woningen, die door woningcorporaties wor-

den verkocht. Het maken van prestatieafspraken kan voor de gemeente tevens een kans bieden, om met woningcorporaties afspraken te maken over hun mogelijke betrokkenheid en rol bij een kwalitatieve verbetering van de particuliere woningvoorraad – beide partijen hebben immers belang bij een kwalitatief goede woningvoorraad en woonomgeving en leefbare buurten, zie bv. de 'Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) Drechtsteden 2010-2020' (Drechtsteden, 2010). In prestatieafspraken kunnen tevens nadere afspraken worden gemaakt over de fysieke kwaliteitsverbetering van te verkopen corporatiewoningen, onder andere t.a.v.:

- Het meetbaar verbeterde kwaliteitsniveau bij funderingsherstel of energiebesparing, voordat corporatiewoningen worden verkocht. Voor dit laatste zie pagina 30 van dit rapport.
- Staat van onderhoud en beheer van te verkopen corporatiewoningen

Prestatieafspraken en convenanten kunnen een juridische binding voor partijen hebben, wanneer zij resultaatgericht zijn vastgelegd en condities voor sancties zijn opgenomen, zodat een van de partijen juridische stappen kan ondernemen, wanneer de andere partij in gebreke blijft (zie Soldaat, 2005, p.21; Van Geel, 2004).

Aanbevelingen

GAF: Loket voor (ook duurzame) woningverbetering particuliere eigenaren

Het Gemeentelijk Bureau voor Funderingsherstel (GAF) leent zich als beleidsinstrument goed, om verder als gemeentelijk informierend, adviserend en ondersteunend loket voor particuliere eigenaren in te zetten – niet alleen ten behoeve van funderings- en cascoherstel, maar tevens ten behoeve van de transitie naar een energiezuinige particuliere woningvoorraad. De effectiviteit van het GAF ligt in het bijzonder in een persoonlijke communicatie met de eigenaren, inclusief een bezoek bij eigenaren thuis ter bespreking van een financiële draagkrachtoets voor aanvraag van de laagrentende lening.

Casestudy PWV (Particuliere Woning Verbetering) instrumenten Havenbuurt (Bijlage A)

Gezien haar rol als regisseur, ligt op wijkniveau voor de gemeente (bv. in overleggen en prestatieafspraken met woningcorporaties) een kansrijke opgave van bewustmaking van woningcorporaties van hun belang bij het verbeteren (funderings- en cascoherstel) van particuliere woningen als waardebehoud voor het corporatiebezit. Sociaal en particulier woningbezit liggen in de Havenbuurt in elkaars directe nabijheid en zijn visueel en/of via de fundering met elkaar verbonden.

Het opstellen van één door gemeente en woningcorporaties gedeelde visie op woonomgeving en woningen in de Havenbuurt (en eventueel in andere buurten) en het maken van één integraal plan van aanpak voor funderings- en cascoherstel van zowel particuliere als sociale woningen is daarom noodzakelijk, bv. in een ontwikkelingsplan voor deze buurt. Een ontwikkelingsplan kan zich als instrument voor woningbouwcorporaties en gemeente ertoe lenen, om in samenspraak tevens de corporatierol t.a.v. het particuliere woningbezit, dat in een gebied in nabijheid van het sociale bezit is gelegen, nader te formuleren (Interview 4).

Om tot uitvoering te komen, zal zo'n ontwikkelingsplan in een voldoende uitgewerkte en voor partijen bindende overeenkomst uitgewerkt moeten worden (Interview 4). Bovendien kan een juridische (en financiële) publiek-private samenwerkingsconstructie, zoals een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) worden overwogen. Hoewel hiervoor i.v.m. de beperkte schaal nog niet voor werd gekozen (Interview 3), zou op grotere (wijk) schaal (incl. aangrenzende buurten, zoals de Russische buurt) en met meer samenwerkingspartijen het vormen van een WOM onderzocht kunnen worden.

1 Inleiding

1.1 Kwaliteit particuliere woningvoorraad Zaanstad

Zaanstad heeft anno 2012 circa 147.000 inwoners, 63.000 woningen en naast herstructurering en funderings- en cascoherstel, worden rond 850 woningen per jaar gebouwd (Koops, 2012). Rond 1900 zijn voor Zaanse arbeiders in hoog tempo kleine, niet al te beste houten rijtjeshuizen neergezet, veelal groen geverfd, met een stenen voorgevel en aan nauwe straten haaks op oude linten en voor de rijke ondernemers vrijstaande luxe huizen langs de Zaan met uitzicht op hun fabrieken (Kleij, 2009). De Woningwet uit 1901 maakte een einde aan de Zaanse houtbouwtraditie: vooral bij de industrie langs de Zaan verrezen bakstenen arbeiderswoningen van wisselende kwaliteit en grootte en tussen 1910 en 1940 zijn er veel kleine, sociale woningen gebouwd (ibid.). Om de naoorlogse woningnood aan te pakken, werden er vanaf de jaren '60 t/m '70 van de vorige eeuw 1.000 woningen per jaar gebouwd (Kleij, 2009). Hierna kwamen er verspreid over de stad nieuwe wijken bij, zoals Pelders- en Hoornseveld en Kogerveldwijk met veel goedkope huurwoningen en werden tussen 1975 en 1990 opnieuw diverse woonwijken voor de middenklasse gebouwd aan de noord- en westrand van Zaandam (ibid.). Vanaf de jaren 90 van de vorige eeuw werd op kleinere schaal dan voorheen gebouwd en fabrieken langs de Zaan maakten plaats voor koop- en huurappartementen (Kleij, 2009). In het noorden van de gemeente werd de Vinexwijk Saendelft gebouwd (ibid.). Wijken met een eenzijdige en kwalitatief veelal slechte woningvoorraad werden geherstructureerd (Kleij, 2009). De Zaanse woningmarkt heeft te maken met knelpunten, zoals (Koops, 2012):

- Binnen de stadsregio neemt voor woningzoekenden de aantrekkelijkheid van Zaanstad als woonstad af en woningen hebben er de laagste gemiddelde WOZ-waarde;
- Hoewel iets meer dan de helft van de Zaanse woningvoorraad uit eigen woningen bestaat, valt er maar 12% binnen het duurdere segment en is de sociale woningvoorraad omvangrijk;
- Er zijn funderingsproblemen in een deel van de particuliere woningvoorraad.

De kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en differentiatie naar prijs, woningtype en woonmilieu vormen daarom een belangrijk onderwerp binnen het Zaanse beleid (Koops, 2012).

1.2 Onderzoeksperiode en opbouw rapport

Het aan dit rapport ten grondslagliggende kwalitatieve onderzoek is eind 2009/begin 2010 gestart. In een in de Havenbuurt uitgevoerde casestudy (Bijlage A) zijn van begin t/m het vroege najaar van 2011 de effectiviteit en kosteneffectiviteit van de ingezette beleidsinstrumenten (periode van 2009 tot 6 september 2011) onderzocht. T/m het najaar van 2012 is ook de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties in deze buurt t.a.v. de verbetering van de particuliere woningvoorraad onderzocht. Van het voorjaar t/m het najaar van 2012 is er een casestudy uitgevoerd naar de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties bij funderings- en cascoherstel in 'De Dwarsstraten' (Bijlage B). Dit rapport gaat in hoofdstuk 2 in op de karakteristieken en in hoofdstuk 3 op de kwaliteit van de Zaanse particuliere woningvoorraad. Op basis hiervan wordt in hoofdstuk 4 het door de gemeente Zaanstad ontwikkelde beleid voor funderingsherstel van de particuliere woningvoorraad geanalyseerd. In hoofdstuk 5 worden conclusies getrokken met betrekking tot de effectiviteit en de kosteneffectiviteit van het gevoerde gemeentelijke beleid voor funderingsherstel van de particuliere woningvoorraad en de hiervoor ingezette beleidsinstrumenten. Hoofdstuk 6 geeft aanbevelingen voor de verdere ontwikkeling van het Zaanse beleid voor funderingsherstel van de particuliere woningvoorraad en voor de verdere uitrol van de verduurzaming van deze voorraad. Bijlage C geeft de richtlijn voor onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen (F₃O, 2011) beknopt weer.

2 Karakteristiek particuliere woningvoorraad

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt een karakteristiek van de Zaanse particuliere woningvoorraad gegeven m.b.t. eigendomsverhouding, woningtypen en -grootte, bouwperiodes, WOZ-waarden en bewonerskarakteristieken.

2.2 Eigendomsverhouding

Het percentage Zaanse eigen woningsector lag in 2010 beneden en het percentage particuliere huurwoningsector was bijna gelijk aan het landelijk gemiddelde (Tabel 1). Zoals uit de tabel blijkt komt dit door de relatief omvangrijke Zaanse sociale huurwoningvoorraad (relatief meer dan gemiddeld in Nederland).

Tabel 1: De woningvoorraad naar eigendomsverhouding in 2010 (%)

	Zaanstad	Nederland
EW	50,6	59,3
PH	8,5	9,0
SH	40,9	31,7
Totaal (abs.)	100,0 (63.700)	100,0 (7.172.436)

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

2.3 Woningtypen

Zaanstad heeft een relatief grote voorraad grondgebonden particuliere woningen: in 2006 bestond circa 60% van de eigen woningvoorraad uit rijtjeswoningen (Buys en Van der Vlugt, 2007). Binnen de Stadsregio Amsterdam heeft Zaanstad relatief veel (26%) grondgebonden huurwoningen (Van der Vlugt en Buys, 2010). Tabel 2 laat zien, dat Zaanstad anno 2010 in de particuliere huurwoningsector een relatief omvangrijkere voorraad eengezinswoningen had dan landelijk gemiddeld. Hetzelfde gold – zij het in bescheidener mate - ook voor de eigen woningsector.

Tabel 2: Verhouding een- en meergezinswoningen per voorraadsegment in 2010 (%)

		Eengezins	Meergezins	Totaal (abs.)
Zaanstad	EW	86,1	13,9	32.233
	PH	46,2	53,8	5.387
	SH	48,4	51,6	26.080
	Totaal	67,3	32,7	63.700
Nederland	EW	85,4	14,6	4.254.619
	PH	42,6	57,4	646.022
	SH	51,8	49,2	2.271.795
	Totaal	70,9	29,1	7.172.436

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

2.4 Bouwperiodes

Tabel 3 laat zien dat Zaanstad een relatief omvangrijkere vooroorlogse eigen woningvoorraad heeft dan landelijk gemiddeld. Bovendien blijkt hieruit dat de vooroorlogse particuliere huurwoningvoorraad in Zaanstad relatief minder omvangrijk is dan landelijk gemiddeld.

Tabel 3: Eigendomsverhouding per bouwperiode in 2010 (%)

		<1945	1945-1970	1971-1990	≥1991	Totaal
Zaanstad (N=63.700)	EW	27,0	16,3	28,7	28,0	100,0
	PH	22,7	36,6	25,0	15,7	100,0
	SH	12,0	47,3	27,6	13,1	100,0
	Totaal	20,5	30,7	27,9	20,9	100,0
Gem. leeftijd woning: 42,8 jaar						
Nederland (N=7.172.436)	EW	21,9	21,2	31,1	25,8	100,0
	PH	36,8	24,9	24,1	14,2	100,0
	SH	13,4	36,9	36,2	13,5	100,0
	Totaal	20,6	26,5	32,0	20,9	100,0
Gem. leeftijd Nederlandse woning: 43,4 jaar						

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

Oud Koog aan de Zaan, Zaandam West en Oude Haven zijn Zaanse wijken met een hoog percentage vooroorlogs eigen woningbezit (vooral eengezinswoningen) (Tabel 4).

Tabel 4: Verdeling (in %) Zaanse vooroorlogs particulier woningbezit van boven de 29% in 2011

Wijk	Vooroorlogs woningbezit	Eigen woningen	Huurwoningen (m.n. sociaal)	EGW	MGW	Totaal aantal woningen/wijk
Zaanstad	21,0	47,1	52,9	66	34	63.950
Zaandam Zuid	40,9	37,4	62,6	64	36	5.676
Rosmolenwijk	34,0	34,3	65,7	45	55	3.896
Oude Haven	42,6	46,1	53,9	67	33	1.947
Zaandam West	50,4	53,9	46,1	58	42	3.468
Oud Koog a/d Zaan	68,3	49,3	50,7	78	22	2.089
Oud Zaandijk	38,5	44,4	55,6	64	36	1.569
Wormerveer	30,5	43,2	56,8	61	39	5.293
Krommenie Oost	32,5	39,1	60,9	65	35	3.843
Westzaan	30,4	62,6	37,4	91	9	1.806

Bron: WOZ-administratie Zaanstad, 2011.

2.5 Woninggrootte

Zaanstad heeft een hoger percentage eigen woningen met vier, drie of minder kamers dan landelijk gemiddeld, en voor de particuliere huursector geldt dit enkel voor het aandeel vierkamerwoningen (Tabel 5). De mediane¹ oppervlakte van de Zaanse grondgebonden eigen woningen is met 122 m² de kleinste binnen de Stadsregio Amsterdam (Van der Vlucht en Buys, 2010).

¹ De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitschieters dan het gemiddelde.

Tabel 5: Eigendomsverhouding en woninggrootte in 2010 (%)

		≤ 3 kamers	4 kamers	≥ 5 kamers	Totaal
Zaanstad (N=63.700)	EW	16,3	34,9	48,8	100,0
	PH	49,4	37,6	13,0	100,0
	SH	44,0	42,3	13,7	100,0
	Totaal	30,5	38,2	31,3	100,0
Nederland (N=7.172.436)	EW	15,3	29,3	55,4	100,0
	PH	51,9	30,3	17,8	100,0
	SH	44,8	38,0	17,2	100,0
	Totaal	27,9	32,2	39,9	100,0

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

2.6 WOZ-waarden

De gemiddelde WOZ-waarde van de Zaanse woningen lag in 2011 op € 204.000 (Tabel 6). Deze is 14% beneden de landelijk gemiddelde WOZ-waarde in 2011 voor woningen van € 237.000 (CBS Statline, 2012a). Kogerveldwijk heeft met € 154.000 de laagste en Westzaan met € 274.000 de hoogste gemiddelde WOZ-waarde voor woningen (Tabel 6).

Tabel 6: WOZ waarden Zaanse woningen (€) in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010)

	EW	PH	SH	Gemiddeld
Zaanstad	238.000 N = 30.403	220.000 N = 7.476	160.000 N = 26.538	204.000 N = 64.417
Kogerveldwijk	166.000 N = 1.010	166.000 N = 200	138.000 N = 910	154.000 N = 2.120
Westzaan	301.000 N = 1.169	304.000 N = 384	167.000 N = 315	274.000 N = 1.868

Bron: Gemeente Zaanstad, WOZ-administratie, 2011. Toelichting: N = Totaal aantal woningen per sector gebied.

Binnen de Stadsregio Amsterdam heeft Zaanstad relatief goedkope eigen woningen (in 2009 lagen verkoopwaarden in Zaanstad tussen € 200.000 en € 280.000 en in de regio als geheel tussen € 220.000 en € 335.000) en particuliere huurwoningen (circa 84% huurprijs tot 2e aftoppingsgrens) (Van der Vlucht en Buys, 2010).

2.7 Inkomen

Tabel 7 laat zien dat het gemiddeld besteedbaar inkomen² van Zaanse particuliere huishoudens 2,3% lager ligt dan het landelijk gemiddelde.

Tabel 7: Particuliere huishoudens met inkomen naar samenstelling huishouden in 2009

	Aantal particuliere huishoudens	Inkomen naar samenstelling huishouden
Zaanstad	62.790	33.500
Nederland	7.017.660	34.300

Bron: Persoonlijke communicatie, 2012a. Tabel 'Particuliere huishoudens met inkomen naar samenstelling van het huishouden, 2009 in Zaanstad. Bron: CBS, Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) 2009'.

² Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden: het besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met (CBS, 2012b):

- Betaalde inkomensoverdrachten: overdrachten tussen huishoudens zoals alimentatie betaald aan de ex-echtgenoot/-genote.
- Premies inkomensverzekeringen, zoals premies betaald voor sociale verzekeringen, volksverzekeringen en particuliere verzekeringen in verband met werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en ouderdom en nabestaanden.
- Premies ziektekostenverzekeringen, en
- Belastingen op inkomen en vermogen.

Het gaat hier om het rekenkundig gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden (CBS, 2012b), waarbij het inkomen in deze tabel het gemiddeld besteedbaar inkomen van 'particuliere huishoudens excl. studenten' laat zien (ibid.).

2.8 Conclusies

De Zaanse particuliere woningvoorraad bestond in 2010 voor iets meer dan de helft (circa 51%) uit eigen, meestal grondgebonden, woningen en voor circa 9% uit particuliere huurwoningen (ABF Research B.V. – Woonmilieus / Gebiedstypering en SysWov 2010).

In 2010 was circa 27% van de Zaanse eigen woningvoorraad vooroorlogs – een groot aandeel ten opzichte van het landelijk gemiddelde (21,9%) (ibid.). Deze vooroorlogse eigen woningvoorraad was vooral gelegen in de wijken Oud Koog aan de Zaan, Zaandam West en Oude Haven.

Anno 2010 had Zaanstad bovendien relatief veel (16,3%) eigen woningen met drie of minder kamers (ABF Research B.V. Woonmilieus / Gebiedstypering en – SysWov, 2010). Binnen de Stadsregio Amsterdam hebben de Zaanse grondgebonden eigen woningen de kleinste mediane oppervlakte (122 m²) (Van der Vlucht en Buys, 2010).

Zaanse eigen woningen hadden in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) een gemiddelde WOZ-waarde van € 238.000 en particuliere huurwoningen van € 220.000 (WOZ-administratie Zaanstad, 2011). Beide waarden liggen onder de landelijk gemiddelde WOZ-waarde voor woningen van € 237.000 (CBS Statline, 2012a). Verkoopwaarden van Zaanse eigen woningen lagen in 2009 tussen de € 200.000 en € 280.000 (Van der Vlucht en Buys, 2010).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens in Zaanstad ligt met € 33.500 per jaar 2,3% lager dan het landelijk gemiddelde (CBS Statline, 2012b).

3 Kwaliteit particuliere woningvoorraad

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de funderingsproblematiek, de onderhoudstoestand, de energetische kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de Zaanse particuliere woningvoorraad geanalyseerd.

3.2 Funderingsproblematiek

Veel vooroorlogse (maar ook naoorlogse) Zaanse woningen zijn gefundeerd op grenen houten palen, die in Zaanstad tot 1970 in funderingen werden gebruikt (Gemeente Zaanstad, 2008a):

1. De grenenhouten palen zijn kwetsbaar voor bacteriële aantasting. De bacteriën hebben geen zuurstof nodig en kunnen onder water actief zijn en de dikke buitenzijde (spint laag) heel langzaam (40-70 jaar) opeten. De aantasting gebeurt over de hele paallengte, waardoor de draagkracht van de hele fundering wordt ondermijnd en deze kan verzakken. Zo kan plotseling schade aan de woning ontstaan (scheurvorming in muren, bolstaande vloeren en knellende deuren).
2. Omdat de in Zaanstad gebruikte funderingspalen maar zeven tot negen meter lang zijn, staan deze voor een groot deel op kleef (vastgezogen in drassige, slappe veengrond).
3. Een te lage grondwaterstand kan effect hebben op de kwaliteit van het funderingshout, waardoor kespen, vloerhout en paalkoppen droog komen te staan, met schimmelvorming en schade als gevolg. Maar ook bij een hoog grondwaterpeil worden palen aangetast.

Door funderingsproblemen dalen woningen direct zo'n € 30.000 in waarde, aldus wethouder Keijzer in Bouwend Nederland (2009).

3.3 Funderingsonderzoek

Eind jaren negentig van de vorige eeuw kwam de funderingsproblematiek aan het licht en sinds 2000 heeft de gemeente Zaanstad gebieden aangewezen (Figuur 1), waarin de funderingsstaat van particuliere woningen is onderzocht: in fase 1 (1999 - 2000) Onderzoeksgebied 1 en in fase 2 (2008 - 2009) Onderzoeksgebied 2 (Gemeente Zaanstad, 2009a). Bovendien heeft de gemeente twee actiegebieden aangewezen³ (Rosmolenwijk – Dwarsstraten en Wilhelminastraat/Weiver) (ibid.).

- De in 1999 en 2000 onderzochte circa 1.700 particuliere woningen staan in de volgende door het college aangewezen gebieden, te weten (Gemeente Zaanstad, 2011a):
 - Burgemeesterbuurt, Bomenbuurt en Waddenbuurt (Zaandam)
 - Bomenbuurt (Zaandijk)
 - Bloemenbuurt ten noorden en zuiden van de Leliestraat, en Kieftstraat en omgeving (Koog aan de Zaan)
- De in 2008 en 2009 onderzochte extra circa 900 particuliere woningen staan in de aangewezen gebieden (Gemeente Zaanstad, 2011b):
 - Havenbuurt en Schildersbuurt (Zaandam)
 - Oud-Rooswijk (Zaandijk)
 - Indische buurt en Elektrabuurt (Wormerveer)

³ Aanwijzingscriteria: bouwjaar en eigendom woningen; grootte bouwkundige eenheden; meldingen burgers over bouwkundige staat woningen; geografische spreiding over en ontwikkelingen binnen Zaanstad (Gemeente Zaanstad, 2009a).

Figuur 1: Onderzoeksgebieden Zaanstad



Bron: Gemeente Zaanstad, 2011a en 2011b.

Onderzoeks- en beoordelingsmethode funderingskwaliteit

De funderingen van woningen in de onderzoeksgebieden zijn per bouwkundige eenheid ingedeeld in klassen. De staat van de fundering wordt uitgedrukt in de kwaliteitsklassen 0 t/m III (Tabel 8).

Tabel 8: Kwaliteitsklassen funderingen particuliere woningen

Kwaliteitsklasse	Tijdspanne noodzakelijke funderingsherstelmaatregelen
0	0 (fundering woning nieuwbouwkwaliteit)
I	binnen 25 jaar géén funderingsherstelmaatregelen
II	binnen 25 jaar
III	binnen 10 jaar

Bron: www.zaanstad.nl/wlw/wonen/huiseigenaren/funderingsherstel/funderingsgegevens/ bezocht op 31.10.2012

Voor de wijze van onderzoek naar de kwaliteit van een fundering onder een woning gebruikte de gemeente Zaanstad en veel andere gemeenten tot voor kort het protocol funderingsonderzoek, ontwikkeld door het Ministerie van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (zie ook Dieters en Groenendijk, 2010). Een uniforme beoordelingssystematiek bestond tot begin 2011 echter niet. De branchevereniging F₃O (Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen), geïnitieerd door private en publieke onderzoekspartijen Fugro Amsterdam, Wareco ingenieurs, SHR Wageningen en IGW Rotterdam (Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam) (F₃O, 2012), heeft een richtlijn opgesteld, om de uniformiteit en objectiviteit van het onderzoek aan houten paalfunderingen onder bebouwing te waarborgen, waardoor ook de uniformiteit van kwaliteitsbeoordeling en toetsing van dit soort funderingen in Nederland wordt vergroot (F₃O, 2011) (Bijlage C). Het funderingsonderzoek in Zaanstad moet aan deze richtlijn voldoen (Interview 1).

3.4 Omvang problematiek en kwaliteit funderingen

Volgens Keijzer is de funderingsproblematiek (verzakking mogelijk door aantasting grenen houten palen door bacteriën) bij de vooroorlogse particuliere woningvoorraad sinds 2002 bij de gemeente bekend (Bouwend Nederland, 2009). 10.000 vooroorlogse particuliere woningen lopen kans op schade en hiervan waren tot het najaar 2009 circa 2.700 onderzocht, waarvan bij een derde de fundering binnen 10 jaar moet worden vervangen (ibid.)

De versnelde verzakking van woningen aan de Wilhelminastraat (Krommenie) leverden *direct gevaar* op voor bewoners, en de verzakkingen en ontruiming van deze woningen hebben laten zien dat dergelijke situaties van grote invloed op de maatschappelijke leefomgeving is en dat tijdig herstel van een aangetaste fundering belangrijk is, om risico's te voorkomen (Gemeente Zaanstad, 2009a).

Resultaten eerste en tweede onderzoek

Uit het *eerste onderzoek* (1999 – 2000) bleek dat 33% (561) van de onderzochte woningen in kwaliteitsklasse III viel en 11% (189) in kwaliteitsklasse II (Gemeente Zaanstad, 2011a). Bij de overige woningen in kwaliteitsklasse I waren geen dringende maatregelen noodzakelijk, maar de fundering van deze woningen wordt gemonitord, omdat wel degelijk sprake kan zijn van bacteriële aantasting (ibid.).

Uit het *tweede onderzoek* (2008 – 2009) bleek dat circa 36% (331) van de (circa 900) onderzochte woningen in kwaliteitsklasse III viel, waarvan de meesten gelegen zijn in de Havenbuurt (Gemeente Zaanstad, 2011b). Circa 8% (70) van de onderzochte woningen viel in kwaliteitsklasse II (ibid.). Hoewel circa 52% (473) van de onderzochte woningen in kwaliteitsklasse I viel, is monitoring noodzakelijk, omdat wel degelijk sprake kan zijn van bacteriële aantasting (Gemeente Zaanstad, 2011b). Circa 5% zijn woningen, die hersteld zijn of waarvan de klasse niet bepaald kon worden (ibid.).

3.5 Onderhoudsstaat, energetische kwaliteit, toekomstbestendigheid

- Er zijn *geen grootschalige onderhoudsachterstanden* en incidenteel zijn er meldingen van verwaarlozing en overlast bij de gemeente (Persoonlijke communicatie, 2010). Wel vormt de kwaliteit van te verkopen woningen door woningcorporaties een belangrijk aandachtspunt (zie Zaanse woonvisie, Gemeente Zaanstad, 2008b).
- De woningen met funderingsgebreken behoren vaak tot het onderste marktsegment met hierin *eigenaar-bewoners*, die vaak *onvoldoende eigen middelen* hebben, om het arbeidsintensieve en *dure funderingsherstel*⁴ (en *cascoherstel*) te kunnen betalen (Persoonlijke communicatie, 2010). In 2010 had Zaanstad 28% van dit soort kleine, goedkope vooroorlogse eigen woningen met funderingsproblemen, en kwaliteitsverslechtering werd als risico genoemd, zoals in de Dwarsstraten (Rosmolenwijk) met vooroorlogs eigen woningbezit (ibid.).
- Er is geen duidelijk beeld bij de gemeente van de energetische kwaliteit van de particuliere woningsector; wel is er informatie beschikbaar van enkele duurzaamheidsprojecten, bv. subsidie zonnepalen (Persoonlijke communicatie, 2010). Bovendien kan worden geconstateerd dat er bij delen van het vooroorlogse particuliere woningbezit naast funderingsproblemen, sprake is van *energetische kwaliteitsachterstanden* (Interview 1).

⁴ Vooral de toepassingsmogelijkheid in de woning, de wensen van de eigenaar-bewoner en de prijs van de aannemer beïnvloeden de toe te passen methode (SEV Realisatie, 2007).

3.6 Conclusies

Veel vooroorlogse (maar ook naoorlogse) Zaanse woningen zijn gefundeerd op grenen houten palen, die kwetsbaar zijn voor bacteriële aantasting, waardoor problemen in de particuliere woningsector omvangrijk zijn en er steeds nieuwe woningen met funderingsproblemen bijkomen (zie Gemeente Zaanstad, 2009a).

10.000 vooroorlogse particuliere woningen lopen kans op schade door bacteriële aantasting en hiervan waren tot najaar 2009 circa 2.700 onderzocht, waarvan bij een derde de fundering binnen 10 jaar moet worden hersteld (Bouwend Nederland, 2009). Uit het recentste funderingsonderzoek (2008 – 2009) blijkt, dat de Havenbuurt in de wijk Oude Haven van de onderzochte gebieden de meeste particuliere woningen heeft, waarvan de fundering binnen deze periode hersteld moet worden (Gemeente Zaanstad, 2011b). Bovendien kan worden geconstateerd, dat er bij delen van het vooroorlogse particuliere woningbezit naast funderingsproblemen sprake is van energetische kwaliteitsachterstanden (Interview 1).

De woningen met funderingsgebreken behoren dikwijls tot het onderste marktsegment met hierin eigenaar-bewoners, die vaak onvoldoende eigen middelen hebben voor het arbeidsintensieve en dure funderings- (en casco)herstel (Persoonlijke communicatie, 2010).

4 **Beleid voor funderingsherstel van de particuliere woningvoorraad**

4.1 **Inleiding**

De Woningwet verplicht particuliere woningeigenaren, hun woningen te onderhouden, inclusief funderingsherstel. Maar om de leefbaarheid in de stad te bewaken en verpaupering van wijken te voorkomen, helpt de gemeente deze eigenaren bij funderings- en cascoherstel. Hiernaast moet zij conform de Woningwet toezicht houden op de bouwkundige staat van de woningvoorraad, die niet onder het Bouwbesluitniveau (2003) voor bestaande woningen mag komen. Bij woningen met een kwalitatief matige fundering die nog aan de Bouwbesluiteisen voldoet, is herstel alleen op vrijwillige basis mogelijk. Blijft dit uit, moet de gemeente bij uitvoering van werken in de openbare ruimte rekening houden met deze funderingen, gepaard gaande met meerkosten (aangepaste werkwijze en extra onderzoekskosten, of gevolgschade door calamiteiten) (zie Gemeente Zaanstad, 2009a).

In deze paragraaf wordt het gemeentelijke beleid voor funderingsherstel van de particuliere woningvoorraad geanalyseerd en aan de hand van een casestudy in de Havenbuurt geïllustreerd.

4.2 **Afspraken met het Rijk**

In 2001 hebben de gemeenten Zaanstad, Dordrecht, Gouda, Haarlem, Schiedam en Waddinxveen met VROM en de VNG afspraken gemaakt over aantallen aan te pakken woningen en de eenmalige financiële bijdrage van het Ministerie van VROM voor de aanpak van excessieve funderingsproblemen per gemeente (Persoonlijke communicatie, 2010). De gemeente Zaanstad sprak met VROM af, om binnen vijf jaar 500 woningen te herstellen, wat met enige uitloop in 2007 is gerealiseerd (ibid.). Vervolgens heeft de raad besloten, met het beschikbare budget een vervolg te geven aan het funderingsherstel en eind 2009 waren er al 900 woningen hersteld (Persoonlijke communicatie, 2010). Het Rijk heeft naast de financiële bijdrage een aantal acties ondernomen (Van der Laan, 2010):

- Protocol voor funderingsonderzoek opgesteld samen met technische specialisten bedoeld voor besluitvorming over de wijze van funderingsherstel in concrete situaties.
- In het kader van ISV-1 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van problemen en methoden rond funderingsherstel.
- Ervaringen van de zes gemeenten zijn geëvalueerd en de kennisoverdracht t.b.v. andere gemeenten werd georganiseerd.
- VROM/WWI, de VNG en NVM hebben de informatiefolder 'Het herkennen en aanpakken van eventuele funderingsproblemen bij koop en verkoop van een woning' uitgebracht, welke in samspraak met de Stichting Platform Fundering Nederland en de NVM Makelaars tot stand is gekomen. Hierin wordt kopers, verkopers en makelaars aangeraden, een zogenoemde funderingsparagraaf op te nemen in het koopcontract.

4.3 **Manifest voor Funderingsherstel**

Om een oplossing voor de funderingsproblematiek te vinden, vroeg de gemeente Zaanstad in oktober 2009 samen met andere gemeenten landelijke aandacht in het 'Manifest voor Funderingsherstel' (zie Stichting Platform Fundering, 2009), aangeboden aan de Kamercommissie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI). Tot de 44 ondertekenaars behoren naast negen gemeenten de TU Delft, NVM en

Bouwend Nederland. In het manifest staan aanbevelingen over hoe de het Rijk funderingsherstel kan stimuleren en daarmee ook werkgelegenheid kan creëren (Stichting Platform Fundering, 2009),

- Financieringen voor funderingsherstel te koppelen aan een garantiestelling;
- Het btw-tarief op funderingsherstel te verlagen naar 6%;
- De verworven kennis en ervaring breed te verspreiden, bijvoorbeeld door een landelijk kenniscentrum op te zetten;
- Een eenduidige beoordelingssystematiek voor het vaststellen van de kwaliteit van de fundering te helpen ontwikkelen.
- Daarnaast wordt een bijdrage gevraagd voor de ontwikkeling van maatwerk op lokaal niveau:
 - Substantiële financiële ondersteuning voor eigenaren, die getroffen zijn of worden door funderingsproblemen;
 - Een combinatie van een of meer van de componenten: laagrentende leningen en/of subsidie, funderingsonderzoek en procesbegeleiding.
 - Deze instrumenten zouden alleen succesvol zijn, als een substantieel deel van de kosten van het funderingsherstel wordt gecompenseerd.

4.4 Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties maakte middels een brief aan de Tweede Kamer kenbaar dat de oprichting van een kenniscentrum voor funderingen te steunen met een eenmalige bijdrage van € 125.000 (mag worden aangewend over periode van 2 jaar) onder de volgende voorwaarden (Donner, 2011, p.2):

- Realisatie van een substantieel bedrag aan cofinanciering;
- Uitbetaling van de rijksbijdrage in tranches naar concrete voortgang t.a.v. de voorgenomen activiteiten, waarvan het ontsluiten van aanwezige papieren kennis ('digitalisering') belangrijk is;
- Samenwerking met andere kennisinstellingen moet concreet vorm krijgen.

Wethouder wonen Jeroen Olthof van de gemeente Zaanstad is bestuursvoorzitter van het opgerichte 'Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek', dat kennis en informatie verzamelt over funderingsherstel bij woningen in Nederland, inclusief relevante wet- en regelgeving (KCAF, 2012). Bovendien wil het KCAF laagdrempelige informatie over funderingsproblematiek aan gedupeerde huiseigenaren en andere partijen (bv. overheden, financiers, de bouwwereld) aanbieden en is gehuisvest in Dordrecht (ibid.).

4.5 Stimulerend beleid voor funderingsherstel Zaanstad

De gemeente vervulde van 2000 tot en met 2009 een stimulerende rol in het funderingsherstel, waarbij haar beleid gericht was op (Gemeente Zaanstad, 2009a):

- Buurten, die het waard zijn te behouden (niet de meest slechte c.q. sloopprijpe buurten),
- Het vergroten van de leefbaarheid van deze buurten (niet expliciet op voorkomen calamiteiten),
- Aangewezen onderzoeksgebieden,
- Bouwblokken-aanpak,
- Aanschrijving als stok achter de deur⁵.

Op de ingezette instrumenten binnen het stimuleringsbeleid wordt in paragraaf 4.3 ingegaan. In een evaluatie van het Zaanse stimuleringsbeleid concludeerde de gemeente (2010), dat eigenaren een "te grote rol van de gemeente ten aanzien van hulp, zeker in het geval van calamiteiten" zouden verwachten. Bovendien bleek de werkwijze binnen dit beleid (Gemeente Zaanstad, 2009a):

⁵ Handhaving is de laatste beleidsstap (Interview 1).

(a) *Te langzaam*⁶

Ondanks de grote gemeentelijke inzet binnen het stimuleringsbeleid verliep de verbetering van de woningvoorraad relatief traag, waarbij funderingsherstel vaak de basis vormt voor een verdere aanpak van een woning en/of straat.

(b) *Te duur*

De totale (directe en indirecte) gemeentelijke kosten voor het funderingsbeleid in 2009 bleken zo hoog (circa € 2,7 miljoen) dat de gemeente deze niet volledig kon dragen. Hiervan besteedde het GAF (Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel) op jaarbasis ruim € 1 miljoen aan het stimuleringsbeleid, en waren er meerkosten van calamiteiten en van werken in de openbare ruimte in straten met woningen, die een slechte funderingen hadden. Kosten voor toezicht en handhaving bleken relatief laag te zijn. Particuliere eigenaren investeerden € 3,2 miljoen per jaar, om hun woning te herstellen.

(c) *Te weinig gericht op risicobeheersing en veiligheid*

Ondanks het huidige beleid doen zich soms ernstige calamiteiten voor.

4.6 Een meer faciliterend beleid voor funderingsherstel Zaanstad

De aanleiding, het nieuwe funderingsbeleid op veiligheid en risicobeheersing te richten, vormde de noodevacuatie in 2008 van zeven woningen aan de Wilhelminastraat (Krommenie), die door aangetaste funderingspalen dreigden in te storten (Figuur 2). Ter beperking van risico's was sterkere sturing op urgentie van herstel wenselijk (Gemeente Zaanstad, 2009a).

Figuur 2: Risicovolle verzakkingen woningen Wilhelminastraat



Bron: Gemeente Zaanstad, 2012.

Nieuw fundament

De nota 'Nieuw fundament: Funderingsbeleid particuliere woningen 2010 – 2020' heeft als doel, betaalbaar en integraal beleid⁷ te formuleren om de funderingsproblematiek bij vooroorlogs particulier bezit beter beheersbaar te maken met de volgende doelstellingen (Gemeente Zaanstad, 2009a):

1. Het garanderen van een minimale bouwkundige kwaliteit van de woningen;
2. Bijdragen aan de verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid van buurten;
3. De realisatie van werken in de openbare ruimte mogelijk maken.

⁶ Als oorzaak hiervan wordt het feit gezien dat fundering- en cascoherstel een heel intensief proces is (Koops, 2010):

- Onderzoek, om eigenaren van noodzaak funderingsherstel te overtuigen
- Gezamenlijke aanpak bouwblok nodig (alle burens moeten meedoen)
- Financiering van het herstel rond krijgen
- Aannemer zoeken
- Alternatieve woonruimte voor drie maanden regelen (boven in de woning, of in ander huis, omdat de hele begane grondvloer eruit gaat).
- Er is geen stok achter de deur via handhaving: eigenaren kunnen worden verleid, maar nauwelijks gedwongen (alleen bij ernstige verzakkingen).

⁷ Een integrale werkwijze waarbij de afdelingen vanuit leefbaarheid, veiligheid en uitvoering openbare werken (voor planning, onderzoek en informatie) bijdragen aan het funderingsbeleid (Gemeente Zaanstad, 2009a).

Binnen dit nieuwe beleid heeft de gemeente een faciliterende rol voor de aanpak van de funderingsproblematiek, vooral samenhangend met haar imago, de hoge kosten voor het stimuleringsbeleid, de risico's van calamiteiten en hinder bij realisatie van werken in de openbare ruimte (Gemeente Zaanstad, 2009a). De nieuwe gemeentelijke rol wordt gekenmerkt door (Gemeente Zaanstad, 2009a):

- A. Een gebiedsgerichte werkwijze, waarbij de planning van werken openbare ruimte leidend is⁸
 - Gebiedsgerichte instrumentenmix toezicht, handhaving en stimulering op plekken met werken openbare ruimte en bodemsanering.
 - Opstellen planning werken openbare ruimte op middellange termijn, om bewoners vooraf mogelijkheid te geven of te dwingen, hun woning te herstellen.
 - Implementatie van deze werkwijze bij alle organisatiedelen, bezig met aanleg rioleringen, bodemsanering, infrastructuur, woningbouw en herstructurering.
 - Afstemming gemeentelijke inzet interne en externe ontsluiting informatie funderingsonderzoek, meetbouterapporten en risicoanalyses moeten eigenaren tot aanpak stimuleren.
- B. Het vergroten van de toezichthoudende en handhavende rol⁹
 - Door opbouw van een meetbouterennetwerk in geselecteerde gebieden, moeten samen met onderzoek, toezicht en handhaving ter plekke calamiteiten worden voorkomen.
- C. Evenwichtigere inzet van dwingende en helpende hand
 - Afschaffing basislening en beëindiging subsidie technisch voorbereidingsplan na 2011
 - Ontwikkeling nieuwe (vangnet)lening voor financieel minst draagkrachtige eigenaar-bewoners (die niet bij hun bank voor lening terecht kunnen) samen met een tussentijdse inkomenstoets, invoering van een einddatum en verruiming van de aankoopdatum.
 - Waar nodig, wil zij handhavingsinstrumenten inzetten.
- D. Het leggen van een sterker accent op de *verantwoordelijkheid van de woningeigenaar*
 - Stimuleringsinstrumenten worden zo ingezet, dat zij eigenaren faciliteren, hun eigen verantwoordelijkheid te nemen: eigenaar-bewoners vooroorlogse woningen actief en regelmatig informeren en bewustmaken van risico's, ook in niet-onderzochte gebieden.
 - Stimulering particulier onderzoek buiten gebiedsgerichte aanpak via aantrekkelijker subsidierегeling met gelimiteerd jaarbudget
 - Handhaven van vrijstelling van leges en deze uitbreiden naar alle eigenaren die hun woning herstellen, ook buiten het GAF.
- E. Het aanspreken van andere belanghebbenden.
 - *Met makelaars afspraken maken* over (1) actief informeren kopers (onderzoek plicht) en verkopers (informatieplicht), (2) stimuleren particulier onderzoek (verwijzing naar subsidieregeling) en (3) verbeteren risicoparagraaf koopcontract.
 - Benadering corporaties voor herstel of aankoop kleine projecten, zoals bouwblokken grenzend aan corporatiebezit. Afspraken met corporaties, zodat vooroorlogse huurwoningen worden verkocht met herstelde fundering.
 - Banken en hypotheekverstrekkers attenderen op hun rol en risico bij verkoop van niet-onderzochte of -herstelde woningen (gebrekkige financieringsruimte nieuwe eigenaar).
 - Haalbaarheidsstudie naar financiering en funderingsherstel door voornoemde marktpartijen via erfpachtconstructie.
 - Voortzetting initiatief, om samen met andere gemeenten en landelijke organisaties op gebied van wonen lobby te voeren, om funderingsproblematiek hoger op landelijke politieke agenda te krijgen.

⁸ Deze werken worden verricht in het algemeen belang: zo heeft de gemeente de zorgplicht om nieuwe rioleringen aan te leggen en verontreinigde grond te saneren (Gemeente Zaanstad, 2009a). De aanpak van buurten met woningen in de omgeving van gemeentelijke werken krijgen daarom prioriteit (ibid.).

⁹ Hierdoor voldoet de gemeente beter aan haar verplichtingen, om woningen te laten voldoen aan eisen uit het Bouwbesluit en de Woningwet (Gemeente Zaanstad, 2009a).

4.7 Beleidsinstrumenten funderingsbeleid

Binnen deze paragraaf worden de binnen het stimulerings- en meer faciliterende beleid ingezette instrumenten omschreven en geanalyseerd.

4.7.1 Funderingsonderzoek (stimulerend en meer faciliterend beleid)

Op initiatief en kosten van de gemeente wordt sinds 1999 bij particuliere woningen (bouwblokken) in diverse buurten gebiedsgericht funderingsonderzoek door een gespecialiseerd onderzoeksbureau in funderingsonderzoeken (gecertificeerd met 'ISO 9001'-keurmerk) verricht volgens een vastgestelde methodiek en protocol (zie Gemeente Zaanstad, 2011e). In de onderzoeksrapporten wordt de staat van de fundering in kwaliteitsklassen ingedeeld met een periode, waarin al dan niet funderingsherstel wordt geadviseerd (ibid.). De gemeente blijft woningen in kwaliteitsklasse III met een ernstig aangestaste fundering monitoren op mogelijk zakkinggedrag, en op basis hiervan bepaalt zij, òf en wanneer ingrijpen noodzakelijk is (Gemeente Zaanstad, 2009a). De branchevereniging F₃O (2011) heeft een richtlijn opgesteld voor onderzoek aan houten paalfunderingen onder bebouwing (zie pagina 12 en Bijlage C van dit rapport).

4.7.2 Informatieoverdracht (stimulerend en meer faciliterend beleid)

Conform artikel 17 van het Burgerlijk Wetboek moet een woning die wordt verkocht "vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van datgene welke de koper heeft aanvaard" worden overgedragen. De verkoper moet deze lasten en bv. bouwkundige gebreken aan de verkopend makelaar en zeker aan potentiële kopers melden (meldingsplicht). Omgekeerd heeft de koper de plicht, onderzoek uit te (laten) voeren (onderzoekplicht). De gemeente Zaanstad ziet informatieoverdracht over funderingsproblemen als haar plicht (Interview 1). Het Kadaster beschikt namelijk niet over informatie over de staat van de fundering van particuliere woningen. Door inzet van de volgende instrumenten voorziet de gemeente potentiële kopers en eigenaren van openbare informatie over de Zaanse funderingsproblematiek, funderingsherstel en ondersteuning:

A) *Gemeentelijke website*

Op de gemeentelijke website worden op kaarten per onderzoeks- en actiegebied funderingsgegevens van particuliere woningen (fundering onderzocht en/of hersteld) openbaar toegankelijk gesteld. De site geeft tevens informatie over funderingsherstel, financiële regelingen, toezicht op verzakkingen en het GAF. Ook kunnen particuliere eigenaren subsidieformulieren, de F₃O richtlijn, keuzetips voor een aannemer, de VROM/WWI en VNG informatiefolder (zie p.15) en de brochure 'Monitoring houten paalfunderingen' downloaden. Waarde behoud van de woning door funderingsherstel wordt door de gemeente op haar site als voordeel genoemd.

B) *Samenwerking en afspraken met makelaars*

Makelaars worden met klem gevraagd bij de verkoop van een woning informatie te geven over de staat van de fundering (Interview 1). Sinds enige tijd hebben zij twee paragrafen opgenomen in de koopcontracten over de risico's van funderingsproblematiek en een van de makelaars heeft bijgedragen aan de VROM/WWI en VNG informatiefolder (Dieters en Groenendijk, 2010).

C) *Grenen Heipalenkrant en nieuwsbrieven*

De gemeente stuurt particuliere woningeigenaren in de aangewezen gebieden regelmatig de 'Grenen Heipalenkrant' met onder meer informatie over de gemeentelijke financiële regelingen (Persoonlijke communicatie, 2010). Ook worden regelmatig nieuwsbrieven door de gemeente opgesteld en verspreid (vgl. Dieters en Groenendijk, 2010).

4.7.3 Advies en ondersteuning (stimulerend en meer faciliterend beleid)

Het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF) voorziet particuliere woningeigenaren van informatie over de te volgen stappen bij funderingsherstel, van advies en ondersteuning, bv. bij het

aanvragen van een Stimuleringslening en/of subsidie voor een (gezamenlijk) technisch voorbereidingsplan¹⁰ (TVP) voor funderingsherstel (Interview 1). Eigenaren uit een blok stellen samen met een aannemer of constructiebureau een voorbereidingsplan op (ibid.).

Als gemeentelijk project is het binnen het gemeentehuis gehuisvest en wordt georganiseerd/ uitgevoerd vanuit de afdeling Ruimtelijke Ordening (Interview 1). Het bestaat uit een multidisciplinair team, te weten uit twee projectsecretarissen (financiën en administratie), een projectleider en erkent hypotheekadviseur, een administratief medewerker en een bouwkundig adviseur (vergunningen en technische begeleiding) (ibid.). De zogenaamde 'kladbloktoets' van SVn biedt eigenaar-bewoners inzicht in financiële consequenties van investeringen in funderingsherstel (Interview 1).

Het GAF organiseert informatiebijeenkomsten over het opstellen van een herstelplan en de wijze, waarop eigenaren een offerte kunnen laten opstellen bij de aannemer (Interview 1). Wanneer eigenaren een herstelplan hebben laten opstellen, belt het GAF de mensen thuis, om hen op de financiële stimuleringsmogelijkheden te attenderen (ibid.). Ook verwijst het GAF eigenaren naar nationale financiële regelingen, zoals de subsidieregelingen van Meer met Minder (Interview 1). Bovendien adviseert de gemeente particuliere eigenaren, om gelijktijdig met de maatregelen voor funderings- en cascoherstel, tevens energiebesparende (isolatie) maatregelen te nemen (Interviews 1 en 2).

4.7.4 Subsidie technisch voorbereidingsplan (stimulerend beleid)

Binnen het nieuwe, meer faciliterende beleid is de volgende subsidie komen te vervallen (Gemeente Zaanstad, 2009a): Eigenaren konden op basis van de 'Subsidieregeling voorbereiding funderingsherstel onderzoek-, actiegebieden 2010-11' in aanmerking komen voor een subsidie van maximaal € 1.815 per woning voor het maken van een gezamenlijk technisch voorbereidingsplan (TVP) voor funderingsherstel (Gemeente Zaanstad, 2009b).

De subsidie kon niet hoger zijn dan de werkelijk gemaakte kosten (Gemeente Zaanstad, 2009b). Belangrijkste voorwaarde was dat bij woningen in een bouwkundige eenheid minimaal twee derde van de eigenaren (geen woningcorporaties, commerciële verhuurders of eigenaren van een appartementsrecht) toestemming gaf voor het opstellen van een TVP (ibid.: Artikel 8). De regeling is bedoeld voor eigenaren van een particuliere woning, gebouwd voor 1970 en gelegen in de door het college aangegeven onderzoeks- en actiegebieden (Gemeente Zaanstad, 2009b).

Om in aanmerking te komen voor subsidie voor de kosten van het TVP, diende het plan te voldoen aan door de gemeente gestelde richtlijnen (Gemeente Zaanstad, 2009b). Het TVP mocht onderdeel uitmaken van een aannemingsovereenkomst (ibid.). De eigenaar verzocht binnen 12 maanden na subsidieverlening het college tot subsidievaststelling en diende een gereed meldingsformulier, het technisch voorbereidingsplan en alle rekeningen met betrekking tot dit plan bij het college in (Gemeente Zaanstad, 2009b: Artikel 10). In deze regeling werd de subsidie t.o.v. voorgaande subsidies beperkt tot de werkelijk gemaakte kosten en een eventueel restbedrag werd niet (meer) uitbetaald (ibid.). De beslistermijn van de gemeente, om subsidie te verlenen of vast te stellen, werd verruimd naar acht weken (Gemeente Zaanstad, 2009b).

4.7.5 Stimuleringslening funderingsherstel (stimulerend beleid)

In navolging op de regeling 'Financiële Stimulering Funderingsherstel' bood de gemeente eigenaren¹¹ van 1.1.2010 tot 31.12.2011 een nieuwe lening op basis van de 'Verordening stimuleringsleningen

¹⁰ Het plan biedt eigenaren inzicht in welke herstelmethodes het meest geschikt is en brengt de noodzakelijke voorzieningen in kaart, zoals het aantal palen dat voor een heel bouwblok in de grond moet voor funderingsherstel (Interview 1). Ook geeft het inzicht in de bijbehorende kosten (ibid.).

¹¹ In de verordening (Gemeente Zaanstad, 2009c) wordt onder 'eigenaar' verstaan:

funderingsherstel onderzoeks- en actiegebieden¹² 2010-2011' (Gemeente Zaanstad, 2009c). Maximale leenbedragen werden verhoogd van € 34.000 naar € 45.000 en er kwam een extra mogelijkheid, om duurzaamheidsmaatregelen in de lening op te nemen (Persoonlijke communicatie, 2010). De lening was bedoeld voor eigenaren van particuliere woningen¹³ gebouwd vóór 1970 in de aangewezen gebieden voor financiering van funderings- en cascoherstelkosten (Gemeente Zaanstad, 2009c).

Het ging om een laagrentende lening, verstrekt door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ten laste van het gemeentelijke revolverend fonds¹⁴ (Gemeente Zaanstad, 2009c). Hiervoor reserveerde de gemeente geld in haar begroting voor de funderingsaanpak. De lening bestond uit een basis- of vangnetlening: hypothecaire leningen¹⁵, die volgens jaarannuïteiten moet worden afgelost (ibid.). De kosten van de bouwtechnische voorzieningen (herstelkosten) mochten maximaal 50% van de huidige WOZ waarde bedragen (Gemeente Zaanstad, 2009c). Het college stelde een rentekorting vast van maximaal 3% op de gehanteerde marktrente, maar deze kon nooit lager worden dan 2%. De looptijd is 20 jaar en de rente is vast gedurende de gehele looptijd (ibid.).

Basislening

De basislening bedroeg maximaal € 45.000, respectievelijk € 50.000 inclusief het 'duurzaamheid pluspakket' (mogelijkheid, om door middel van deze lening, naast maatregelen voor funderingsherstel, bepaalde duurzame en energiebesparende maatregelen te financieren) (Gemeente Zaanstad, 2009c). Als er al een hypotheek op de woning rustte, kon genoeg worden genomen met een tweede of derde hypotheek (ibid.). Ook werd er een inkomenstoets gedaan, om te beoordelen, of de eigenaar-bewoner de maandlasten kon dragen (Gemeente Zaanstad, 2009c). Ook mensen, die eigenaar van een woning waren geworden na 1 januari 2002, konden een basislening aanvragen (ibid.).

Vangnetlening

De vangnetlening bedroeg maximaal € 45.000 en was *op maat gemaakt* voor *eigenaar-bewoners* met onvoldoende financiële draagkracht voor de basislening en een huishouden dat niet over vermogen, eigen geld of inkomen voor funderingsherstel beschikte (Gemeente Zaanstad, 2009c). Looptijd, rentepercentage en aflossing werden afgestemd op hun draagkracht en het was mogelijk, een aangepast maandbedrag te betalen of deze betalingen voor een bepaalde periode uit te stellen (ibid.). Het college verstrekke geen vangnetlening aan een eigenaar, die na 1 januari 2002 het eigendom had verkregen of de hypotheek had verhoogd zonder dit te besteden aan onderhoud en woningverbetering (Gemeente Zaanstad, 2009c).

Voorwaarde voorlopige toekenning & aanvraagprocedure

Het funderingsbeleid is gericht op een bouwkundige eenheid, "de woningen in een bouwblok, die constructief onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn en/of een gezamenlijke fundering hebben" (Gemeente Zaanstad, 2009c). De beschikking tot voorlopige toekenning van een stimuleringslening werd pas genomen, nadat alle eigenaren van woningen in dezelfde bouwkundige eenheid besloten hebben de fundering te herstellen met als criterium was dat zij een bouwvergunning voor de fundering hadden aangevraagd; ontbindende voorwaarde was dat SVn een positieve kredietbeoordeling gaf (ibid.).

- Degene met het *meest omvattende zakelijk recht* op een particuliere woning,

- Degene die het *recht van erfpacht* of *van opstal* heeft,

- De gerechtigde tot een *appartementsrecht*.

Uitgesloten van de regeling zijn woningcorporaties, bedrijven en commerciële verhuurders (ibid., Artikel 13).

¹² Voor het actiegebied Wilhelminastraat/Weiver gelden andere maximum lening bedragen.

¹³ Eigendom bewoner of bewoner van een deel van de bouwkundige eenheid en die in hoofdzaak bestemd en in gebruik is voor zelfstandige permanente bewoning (Gemeente Zaanstad, 2009c).

¹⁴ Geheel van de fondsdelen waaruit het college, op grond van de deelnemingsovereenkomst met de SVn, stimuleringsleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort (Gemeente Zaanstad, 2009c).

¹⁵ Geldlening onder dekking door een hypotheek, waarbij de woning als onderpand dient (Gemeente Zaanstad, 2009c).

De aanvraagprocedure voor een stimuleringslening start met de aanvraag van een draagkrachttoets¹⁶ bij de gemeente Zaanstad (2009c). Het geleende bedrag wordt samen met eventuele eigen middelen gestort in een bij de SVn te openen bouwkrediet dat geleidelijk beschikbaar wordt gesteld op basis van door het college goedgekeurde declaraties (ibid.). Om in aanmerking te komen voor de regeling(en), mochten eigenaren pas met funderingsherstel beginnen, als de gemeente een beslissing had genomen over de lening aanvraag (Gemeente Zaanstad, 2009c). Hiervoor moesten alle rekeningen en betalingsbewijzen met declaratieformulier ingediend (uiterlijk 10 maanden na opening bouwkrediet) zijn bij de gemeente inclusief gereed melding en verzoek om vaststelling (ibid.).

Subsidiabele kosten herstel en verbetermaatregelen

Kostenposten en (eventuele) maximale subsidiabele bedragen staan weergegeven in Tabel 9.

Tabel 9: Kostenposten en eventuele maximale subsidiabele bedragen

Kostenposten	Eventueel maximaal bedrag
Aanneemsom bouwtechnische voorzieningen	-
Afsluiten stimuleringslening	-
Notariskosten	-
Leges vereiste vergunningen	-
Verschuldigde omzetbelasting, voor zover die door eigenaar niet kan worden terugontvangen	-
Plaatsen of terugplaatsen keuken	€ 1.000
Plaatsen of terugplaatsen vloerbedekking op begane grond	€ 1.500
Eventuele tijdelijke huisvesting	€ 1.500
Plaatsen of terugplaatsen verwarmingselementen	€ 2.200

Bron: Gemeente Zaanstad, 2009c.

Tabel 10 geeft de verbeter- en herstelmaatregelen en Tabel 11 de energiebesparende maatregelen met kosten: deze voorzieningen en kosten daarvan worden goedgekeurd door het college.

Tabel 10: Verbetermaatregelen fundering op palen en herstelmaatregelen woning

Verbeter- en herstelmaatregelen	Omschrijving
Verbetering fundering op palen	ontgraven fundering; slaan/pulsen nieuwe palen; maken inkassingen; aanbrengen beton/stalen balken en/of betonnen begane grond vloer; funderingsmetselwerk aanhelen
Herstel gevels en dragende muren	noodzakelijk vervangen half- of steens of metselwerk, spouwmuur of vergelijkbare dragende constructies
Herstel vloerconstructies	slopen plinten, verrotte vloerdelen en balken, of waterpas stellen bestaande balken; aanbrengen (nieuwe) balken en/of vloeren of vloerdelen en nieuwe plinten
Herstel schade woningonderdelen	direct samenhangend met of noodzakelijkerwijs voortvloeiend uit uitvoering voornoemde bouwtechnische voorzieningen

Bron: Gemeente Zaanstad, 2009c.

¹⁶ Toets, om op basis van het inkomen en het vermogen van de eigenaar vast te stellen, hoe groot de financieringsruimte is en hoe deze zich naar verwachting toekomstig zal ontwikkelen (Gemeente Zaanstad, 2009c, Artikel 1 lid 7). NB: Kredietbeoordeling vindt plaats door de SVn, die oordeelt, of de hypotheek verstrekt kan worden op basis van de draagkrachttoets, het raadplegen van het BKR (Bureau Krediet Registratie) en de beoordeling van het resterende budget in het revolverend fonds (ibid.).

Tabel 11: Subsidiabele kosten energiebesparende maatregelen basislening

Energiebesparende maatregelen	Subsidiabele kosten basislening
Dakisolatie	maximaal € 500 mits isolatiematerialen tenminste per isolatiesoort warmteweerstand van = 1,5 R hebben.
Vloerisolatie	maximaal € 1.000 mits isolatiematerialen tenminste per isolatiesoort warmteweerstand van = 2,5 R hebben.
Spouwmuurisolatie	maximaal € 1.000 mits isolatiematerialen tenminste per isolatiesoort warmteweerstand van = 1,3 R hebben.
Isolerend glas	maximaal € 1.500 in klasse HR++
HR - combiketel met hoog warm tapwater	maximaal € 1.000 met rendement $\geq 72,5\%$

Bron: Gemeente Zaanstad, 2009c.

4.7.6 Subsidieregeling funderingsonderzoek Zaanstad (stimulerend en meer faciliterend beleid)

Voor particuliere woningen in niet-aangewezen gebieden, waar de gemeente geen funderingsonderzoek heeft laten uitvoeren, kunnen eigenaren subsidie voor funderingsonderzoek aanvragen op basis van de 'Subsidieregeling funderingsonderzoek Zaanstad 2012' (Gemeente Zaanstad, 2011h). Deze subsidie werd met ingang van 2010 flink verhoogd. De subsidieregeling heeft een plafond van € 88.000 (ibid.). Bij dreigende overschrijding zal toekenning plaatsvinden in volgorde van ontvangst van de aanvraag (Gemeente Zaanstad, 2011h). Het onderzoek omvat funderingsonderzoek en woninginspectie op gevolgschade door verzakking, en het funderingsonderzoek kost tussen de € 1.500 en € 4.000 en de gemeente biedt een subsidie van 75 % van de werkelijk gemaakte kosten tot een maximum van (1) € 1.500 per benodigde inspectieput, of van (2) € 2.000 per benodigde inspectieput, indien meerdere woningen in één bouwkundige eenheid *gezamenlijk* onderzoek laten uitvoeren (ibid.0. Het college bepaalt het aantal benodigde inspectieputten (Gemeente Zaanstad, 2011h).

De subsidie kan tot 31 december 2012 worden aangevraagd onder volgende voorwaarden (Gemeente Zaanstad, 2011h):

1. Het funderingsonderzoek wordt aan de hand van de F₃₀ richtlijn uitgevoerd.
2. De woning wordt geïnspecteerd op eventuele gevolgschade.
3. Binnen zes maanden na het besluit tot subsidieverlening moet het onderzoek zijn afgerond. Er dient verantwoording aan het college te worden afgelegd over de besteding van de subsidie en de resultaten van het onderzoek.
4. Het onderzoeksrapport dient te voldoen aan de richtlijnen van het college.
5. Aan de met controle belaste ambtenaren dient, op door die ambtenaren te bepalen tijdstippen, toegang te worden verleend tot de plaats van het onderzoek.
6. De subsidieontvanger geeft toestemming voor het plaatsen van uitkomst van het funderingsonderzoek van de woning op de website van de gemeente.

4.7.7 Vrijstelling van leges voor funderingsherstel (stimulerend en meer faciliterend beleid)

De gemeente komt ook na 2010 woningeigenaren tegemoet met een vrijstelling van leges (Persoonlijke communicatie, 2010). Conform artikel 8 eerste lid onder i. van 'Gemeentebblad 2011 nummer 20C Titel Belastingverordeningen 2012' (Gemeente Zaanstad, 2011i), worden leges niet geheven voor particuliere aanvragen om omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor zover deze betrekking hebben op funderingsherstel van woningen van voor 1970.

4.7.8 Monitoring, toezicht en handhaving (stimulerend en versterkt in het meer faciliterende beleid)

De gemeente laat klasse-III-woningen met een ernstig aangetaste fundering monitoren op mogelijk zakkingsgedrag en op basis van concrete cijfers wordt bepaald of en wanneer ingrijpen noodzakelijk is (Gemeente Zaanstad, 2009a). Een groot aantal vooral oudere bouwwerken met zichtbare gebreken in Zaanstad is in opdracht van de gemeente voorzien van meetbouts, waardoor zij toezicht houdt, om de veiligheid van gebouwgebruikers (bewoners) te waarborgen (Gemeente Zaanstad, 2008b). Particuliere eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor funderingsherstel en worden zo nodig daarop door de sector Handhaving aangesproken of aanschrijving op basis van bouwkundig onderzoek (ibid.). Bij dreigend gevaar worden zij verplicht gesteld, funderingsherstel uit te voeren en ontvangen een gemeentelijke handhaving beschikking, waarin de meetresultaten worden gebruikt, om de noodzaak hiervan te onderbouwen (Gemeente Zaanstad, 2008b). Ieder half jaar wordt een herhalingsmeting uitgevoerd en bij snelle zakkingsen zullen vaker metingen plaatsvinden en eigenaren van de bouwwerken kunnen bij de sector Handhaving van de dienst Wijken een meetrapport opvragen (ibid.).

4.7.9 Woonvisie (stimulerend en versterkt in het meer faciliterende beleid)

De Zaanse woonvisie 2008 - 2020 'Zaans Mozaïek - een vitale stad in een metropoolregio' - ontwikkeld door de gemeente en partijen als woningcorporaties - wil de regionale positie op de woningmarkt verbeteren en de stad aantrekkelijk maken voor midden- en hogere inkomens: onder meer door kwalitatieve verbetering van de particuliere woningvoorraad (Gemeente Zaanstad, 2008b). Sterke punten zoals water, groen, historisch erfgoed moeten beter worden benut en functiemenging van wonen en werken moet mogelijk blijven (ibid.). Belangrijke ambities zijn (zie Gemeente Zaanstad, 2008b):

- Versterking diversiteit woonmilieus.
- *Bouwen aan kwaliteit*: betere woningen, voorzieningen en openbare ruimte.
- Betere kwaliteit voor iedereen: op alle treden van de woonladder.
- *Duurzaamheid (toekomstbestendigheid)* als rode draad door het woonbeleid.

Bouwen aan kwaliteit

Een van de vier in de geformuleerde beleidsopgaven, die richting moeten geven aan de woonvisie is het "tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken dat de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken versterkt en bijdraagt aan de verscheidenheid van de stad" (Gemeente Zaanstad, 2008b). Voor de uitvoering van deze beleidsopgave is een opschaling van de aanpak van het particulier woningbezit nodig en vraagt de funderingsproblematiek om een structurele aanpak (ibid.). Hiernaast wil de gemeente onderzoeken, of de woningcorporaties de helpende hand kunnen bieden, zoals in de Rosmolenwijk: bij delen van het particuliere woningbezit is naast funderingsgebreken ook sprake van andere bouwtechnische gebreken, een slechte energetische kwaliteit en weinig toekomstwaarde (vooral de woningvoorraad tot € 200.000) (Gemeente Zaanstad, 2008b). Bovendien uit de gemeente haar zorgen om het uitpanden van appartementencomplexen met niet goed functionerende Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en bewoners met onvoldoende financiële mogelijkheden, om deze goed te onderhouden of verbeteren (Gemeente Zaanstad, 2008b). Woningen zouden daarom alleen worden verkocht, als deze van 'behoorlijke kwaliteit' c.q. in 'goede staat' zijn (ibid.)

Duurzaamheid (toekomstbestendigheid)

Zaanstad wil in 2020 een klimaatneutrale gemeente zijn en sluit zich aan bij de landelijke doelstelling, om in 2020 20% CO₂-reductie te hebben gerealiseerd (Gemeente Zaanstad, 2008c en 2009e). In de Zaanse particuliere woningsector ligt een grote energetische verbeteropgave. Bij duurzaam bouwen en wonen, gaat het de gemeente onder meer om energiebesparing, toepassing van duurzame energietechnieken (o.a. zonnepanelen, warmte-/koude-opslag, stadsverwarming), (her)gebruik van schone en veilige materialen en aanleg van groene daken en gevels, mede ter bevordering van een aange-

naam binnenklimaat en de toekomstwaarde van de woningvoorraad (Gemeente Zaanstad, 2008b). Voor het eigen woningbezit is een brede, effectieve aanpak nodig, waarbij de huidige aanpak van de funderingsproblematiek als voorbeeld kan dienen (ibid., p.36). De gemeente speelt hierbij een stimulerende, organiserende en faciliterende rol, met volgende, mogelijke instrumenten (Gemeente Zaanstad, 2008b, zie ook ibid., 2009e):

- Klimaatconvenant met provincie: gebruik provinciale subsidie (zonnepanelen) en neemt deel aan provinciale actie 'Bespaar daar' (informatie bewoners over besparingsmogelijkheden),
- Wijzen op provinciale subsidies voor aankoop van duurzame energieopwekking en energiebesparende maatregelen,
- Aanvragen vergemakkelijken voor burgers (en bedrijven),
- Informatie op maat via energieloket (evt. in samenwerking met energiedistributiebedrijven),
- Organiseren van milieu-/energiemarkten,
- Zelf het goede voorbeeld geven in de eigen gebouwen, zoals het nieuwe stadhuis,
- Aanbieden SVn-Duurzaamheidslening door de gemeente,
- Opstellen concept Masterplan¹⁷ met woningcorporaties.

4.7.10 Prestatieafspraken en samenwerking met woningcorporaties (stimulerend en versterkt in het meer faciliterende beleid)

In sommige particuliere woningen (vooral goedkope tot € 200.000) is sprake van een opeenstapeling van kwaliteitsachterstanden (zie Gemeente Zaanstad, 2008b). Eigenaren beschikken niet altijd over de middelen, om hun woningen goed te kunnen onderhouden of verbeteren: dit is vooral een probleem in appartementencomplexen, waarin geen goed functionerende Vereniging van Eigenaren (VvE) aanwezig is, wat kan leiden tot verval van de woningen en het woon- en leefklimaat in de buurt (ibid.).

Mogelijk kunnen woningcorporaties kleinschalig particuliere woningen aankopen en slopen, en de vervangende nieuwbouw zou dan als kooptussenvorm aan de eigenaren kunnen worden aangeboden (Gemeente Zaanstad, 2008b). De corporaties zouden volgens de gemeente 'voldoende belang' in te verkopen complexen moeten houden, om het onderhoud te waarborgen, indien de VvE dit zelf niet kan, en bovendien zouden enkel woningen van behoorlijke kwaliteit moeten worden verkocht (ibid.).

In hun prestatieafspraken, hebben gemeente en woningcorporaties afgesproken, relevante data uit te wisselen over de onderhouds- en de verkoopprogramma's met als doel dat de gemeente voldoende is toegerust om gemeentebrede afstemming te verzorgen (zie Parteon en Gemeente Zaanstad, 2010). "Inzicht in het verkoopprogramma (vooral data over locatie en kwaliteit van woningen, ...) van de corporaties helpt de gemeente om te bepalen hoe het woningaanbod zich ontwikkelt" en "Inzicht in de renovatieprogramma's helpt de gemeente om te bepalen hoe het kwaliteitsniveau zich ontwikkelt. Ook stelt dit de corporaties en gemeente beter in staat om renovatieplannen met elkaar af te stemmen. ..." (Parteon en Gemeente Zaanstad, 2010).

Voorbeelden

Binnen een casestudy in de Havenbuurt (veel kwaliteitsklasse III funderingen) en een QuickScan in de Rosmolenwijk worden de samenwerking tussen corporaties en gemeente t.a.v. de verbetering van zowel het particuliere bezit, naast het sociale bezit, en de instrumenten onderzocht (Bijlagen A en B).

¹⁷ In Poelenburg, een krachtwijk met woningen uit 1967 met 71,3% huur- (waarvan het merendeel sociaal) en 28,9% eigen woningen (WOZ administratie Zaanstad: peildatum: medio 2011), wordt samen met stedelijke partijen gestreefd naar een duurzame en klimaatneutrale herstructurering (Gemeente Zaanstad, 2008c en 2010d). De wijk kent een eenzijdige woningvoorraad van matige kwaliteit, en om deze gevarieerder en aantrekkelijker te maken, heeft de gemeente samen met woningcorporaties een concept Masterplan opgesteld (Gemeente Zaanstad, 2009a en 2009d). In het uitvoeringsprogramma voor Poelenburg waren dan ook duurzaamheidsdoelen opgenomen.

4.8 Effectiviteit en kosteneffectiviteit beleid voor funderingsherstel

4.8.1 Realisatie afspraken funderingsherstel met VROM

SEV-Realisatie (2007) heeft tussentijds de aanpakken en resultaten van de zes gemeenten geëvalueerd. Hierover is door het voormalig ministerie van VROM een brief aan de Tweede Kamer gestuurd, waaruit blijkt dat aan sommige gemeenten uitstel moest worden verleend t/m eind 2009. Zaanstad bleek in 2007 met 589 woningen meer dan de afgesproken 500 woningen te hebben gerealiseerd (SEV Realisatie, 2007). In zijn antwoord zegde de voormalig Minister van VROM/WWI aan de Kamer toe, om eind 2010 de resultaten en effecten van de Knelpuntenpot Funderingsproblematiek beschikbaar te stellen. De DSP - groep (Dieters en Groenendijk, 2010) heeft in 2010 een eindevaluatie uitgevoerd van de funderingsaanpak van de zes gemeenten, die een bijdrage van VROM hebben ontvangen. Hierin is onderzocht of de met VROM de gemaakte afspraken over aantallen te herstellen woningen zijn behaald en hieruit blijkt dat de meeste gemeenten het minimaal aantal hebben behaald en dit aantal flink hebben verhoogd met als uitschieter naar boven de gemeente Zaanstad, waarin van 1.033 woningen de fundering kon worden gesteld, 533 meer dan afgesproken (ibid.). Totaal waren in de zes gemeenten er tot 1 oktober 2010 van de gevraagde 3.189 aan te pakken woningen 3.237 woningen gerealiseerd: meer dan het totaal aantal afgesproken woningen (Dieters en Groenendijk, 2010).

4.8.2 Herstelde particuliere woningen (2000 – medio april 2011)

Van 2009 tot medio april 2011 waren er 446 bouwvergunningen aangevraagd, waarvan de meesten (272) in Onderzoeksgebied 2 (Gemeente Zaanstad, 2011g). Van de 10.000 vooroorlogse particuliere woningen met kans op schade konden tot medio april 2011 1.206 particuliere woningen worden hersteld, waarvan 83% van de onderzochte particuliere woningen in kwaliteitsklasse III (ibid.):

- In Onderzoeksgebied 1 was 85,7% van de (tot dan 553) onderzochte woningen in kwaliteitsklasse III hersteld, 17,6% van de (tot dan 193) onderzochte woningen in klasse II en 0,1% van de (tot dan 962) onderzochte woningen in klasse I.
- In Onderzoeksgebied 2 was 77,9% van de (tot dan 321) onderzochte woningen in kwaliteitsklasse III hersteld, 20,3% van de (tot dan 79) onderzochte woningen in klasse II, 1,3% van de (tot dan 478) onderzochte woningen in klasse I en 71,4% van de (tot dan 7) onderzochte woningen in klasse 0.
- In de Rosmolenwijk kon 10,5% van de onderzochte particuliere woningen worden hersteld en in het gebied Wilhelminastraat/de Weiver ruim een kwart van de onderzochte particuliere woningen.
- In het gebied 'Nieuwe Fundament' bijgekomen werden in 2010 vier woningen hersteld.

Eigen initiatieven

Slechts 13% (158) van de herstelde particuliere woningen werd op eigen initiatief en zonder ondersteuning door het GAF hersteld.

4.8.3 Gemeentelijke investeringen

Dieters en Groenendijk (2010) geven voor Zaanstad de volgende verdeling in totale gemeentelijke bestedingen voor de van 2009 tot oktober 2010 ingezette beleidsinstrumenten voor de aanpak van de funderingsproblematiek van totaal € 22 miljoen¹⁸ (zie Tabel 12):

¹⁸ Van 2009 tot oktober 2010 heeft de gemeente € 18,3 miljoen besteed en € 3,7 miljoen aan Rijksbijdrage in het fonds gestort (Dieters en Groenendijk, 2010, p.9).

Tabel 12: Gemeentelijke bestedingen instrumentarium funderingsproblematiek

Kostenposten	Aandeel (%)
Stortingen in revolverend fonds (inclusief rentelasten)	70
Begeleiding eigenaar-bewoners	12
Subsidies	9
Kosten voor funderingsonderzoek	9
Totaal besteed	100 (€ 22 miljoen)

Bron: Dieters en Groenendijk (2010) Samenvatting resultaten en financiën in zes gemeenten: percentages Zaanstad uit Tabel 'Type besteding' in 'Funderingsaanpak in zes gemeenten - Eindevaluatie (Dieters en Groenendijk, 2010, p.14).

In het B&W besluit uit 2009 werd geconstateerd dat er onvoldoende budget was voor volledige ondersteuning van alle bewoners in de onderzoeksgebieden van fase 2 (Langenesch, 2009). Er waren voldoende middelen, om de totaal 900 woningen (waarvan 162 in Havenbuurt) subsidie voor een schetsplan te geven, maar er was *onvoldoende budget voor laagrentedragende leningen* (ibid.). In een evaluatie van het Zaanse stimuleringsbeleid concludeerde de gemeente (2009a), dat de werkwijze binnen dit beleid te langzaam, te duur en te weinig gericht op risicobeheersing en veiligheid was.

Overzicht investeringen in laagrentende leningen

Start project funderingsherstel¹⁹ in 2000

- Investering circa € 10 miljoen: deels VROM-budget, deels eigen budget (Gemeente Zaanstad, 2009a).

Plafond bereikt in 2009

- In het B&W besluit uit 2009 werd geconstateerd dat er onvoldoende budget was voor volledige ondersteuning van alle bewoners in de onderzoeksgebieden van fase 2 was: er waren voldoende middelen, om de 900 woningen subsidie voor een schetsplan te geven, maar er was onvoldoende budget voor laagrentedragende leningen (Langenesch, 2009).
- Grote kostenposten bleken onderzoek, personeel, subsidies en *kapitaallasten over de leningen*: in de loop van het project bleek dat het revolverend fonds gefinancierd was met *geleend geld*, waarover de gemeente kapitaallasten (circa 3 ton per jaar) betaalde en de leningen *duurder* uitvielen dan oorspronkelijk was opgezet (Gemeente Zaanstad, 2009a).
- Het overheidsgeld heeft tussen 2000 en 2009 zo'n € 32 miljoen aan particuliere investeringen uitgelokt (Gemeente Zaanstad, 2009a).
- In de Kadernota 2010-2013 werd een bedrag van € 4,5 miljoen opgenomen voor 180 leningen om de tweede fasegebieden af te ronden, waarvan een deel is gereserveerd voor lange termijn lasten.

Plafond bereikt in december 2010

- Medio 2011 besloot de raad, het subsidie- c.q. kredietplafond van € 13,5 miljoen²⁰ te verhogen naar € 16,5 miljoen (Gemeente Zaanstad, 2011d).

Plafond bereikt half april 2011 (www.zaanstad.nl, bezocht op 24 mei 2011).

- De hiervoor extra benodigde middelen van maximaal € 270.000 werden gedekt uit ISV III (Gemeente Zaanstad, 2011f).

Het gemiddeld leenbedrag van de uitstaande leningen vanaf 2000 was € 35.816 en was medio 2011 € 39.777 (ibid., 2011g).

¹⁹ Het project funderingsherstel, de leningsverordening voor funderingsherstel evenals de subsidieregeling voorbereiding funderingsherstel kennen een subsidieplafond (Gemeente Zaanstad, 2009a en b).

²⁰ Naast het revolverend fonds van € 5 miljoen is voor 2006 t/m 2011 in totaal een krediet van € 8,5 miljoen beschikbaar gesteld. Deze middelen waren in december 2010 uitgeput (Gemeente Zaanstad, 2011d).

4.8.4 Bouwvergunningen & SVn-leningen

Een overzicht van het Management Informatie Systeem van het GAF, levert de volgende aantallen aangevraagde bouwvergunningen en aantallen SVn-leningen met start financiering (Persoonlijke communicatie, 2012b):

- In de periode 1-8-2008 tot 24-8-2011 werden er 536 bouwvergunningen aangevraagd.
- Het aantal SVn-leningen met een start financiering in diezelfde periode was 262, waarvan 231 een basislening en 31 een vangnetlening.
- Onderzoeksgebied 2 heeft 165 SVn-leningen met een start financiering, waarvan 147 basisleningen en 18 vangnetleningen.

4.8.5 Leensommen voor duurzame maatregelen in lening funderingsherstel

Hoewel in de aangewezen gebieden goed gebruik is gemaakt van de laagrentende lening voor funderings- en cascoherstel, hadden tot op het moment van dit onderzoek nog maar weinig eigenaar-bewoners gebruik gemaakt van de toegevoegde mogelijkheid, om duurzaamheidsmaatregelen in deze lening mee te financieren. Dit is mogelijk te verklaren door het feit dat die regeling nog vrij kort van kracht was en dat funderingsherstel op zichzelf al een grote investering vormt voor eigenaar-bewoners met een relatief laag inkomen, zoals in de Havenbuurt. Op 24 augustus 2011 waren er volgens het GAF 30 leningen met een duurzaamheidscomponent met een totale leensom van € 1.176.500, waarvan voor € 42.000 wordt geleend voor financiering van 41 duurzame maatregelen (Tabel 13). Op de eerste plaats staan investeringen in HR combiketels, op de tweede investeringen in spouwmuurisolatie. Op de derde plaats staat isolerend glas, gevolgd door vloer- en dakisolatie. Het meeste geld willen eigenaar-bewoners voor isolerend glas uitgeven met het hoogste gemiddelde leenbedrag.

Tabel 13: Leensommen voor duurzame maatregelen in aangewezen gebieden Zaanstad (€)

Duurzaamheidposten	Aantallen	Leensom (€)	Gemiddelde (€)
Dakisolatie	2	1.000	500
HR combiketel	17	17.000	1.000
Isolerend glas	6	9.000	1.500
Vloerisolatie	5	5.000	1.000
Spouwmuurisolatie	11	10.000	909,09
Onvoorzien	0	0	0
Totalen	41	42.000	1.024,39

Bron: GAF, stand 24 augustus 2011.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Beleid voor funderingsherstel particuliere woningvoorraad

Gedurende negen jaar heeft de gemeente een *stimuleringsbeleid voor funderingsherstel* gevoerd, om particuliere eigenaren te stimuleren tot het herstellen van de aangetaste fundering onder hun woning, en om de leefbaarheid van behoudenswaardige buurten te vergroten (Gemeente Zaanstad, 2009a). Wat betreft aantallen herstelde particuliere woningen, is dit beleid weliswaar effectief geweest, maar de gemeente oordeelde, dat de binnen dit beleid gehanteerde werkwijze te langzaam, te duur en te weinig gericht was op risicobeheersing en veiligheid (ibid.).

In het nieuwe Zaanse, meer *faciliterende beleid voor funderingsherstel* is het accent sterker op de verantwoordelijkheid van de eigenaar voor de kwaliteit van diens woning komen te liggen, en nadat enkele woningen aan de Wilhelminastraat (Krommenie) door aangetaste funderingspalen dreigden in te storten, is dit tevens sterker gericht op risicobeheersing (Gemeente Zaanstad, 2009a). Per 2012 zijn de laagrentende lening en de subsidie voor het opstellen van een technisch voorbereidingsplan gestopt. Alle andere instrumenten lopen door en enkele zoals monitoring, handhaving en samenwerking en het maken van afspraken met marktpartijen, zoals woningcorporaties, worden versterkt.

Daarnaast heeft Zaanstad zich in het kader van Europese en nationale klimaatambities tot doel gesteld in 2020 een klimaatneutrale gemeente te zijn (Gemeente Zaanstad, 2008c en 2009e).

Kosteneffectiviteit beleidsinstrumenten

Uit het onderzoek van Dieters en Groenendijk (2010) blijkt, dat de gemeente veel geld in het revolventend fonds voor de laagrentende leningen voor funderings- en cascoherstel heeft gestort, en dat deze stortingen de grootste kostenpost voor 'stimuleringsinstrumenten'²¹ vormden, gevolgd door kosten voor bewonersbegeleiding. Vanaf 2009 werd het de gemeente duidelijk, dat zij onvoldoende budget had voor de laagrentende leningen (Langenesch, 2009) en dat het fonds gefinancierd werd met geleend geld, waarover hoge kapitaallasten betaald moesten worden (Gemeente Zaanstad, 2009a). Ieder jaar werden vervolgens de subsidieplafonds opgehoogd, die in de praktijk al snel werden bereikt.

Effectiviteit beleidsinstrumenten

Aantal herstelde particuliere woningen

Van de 10.000 vooroorlogse particuliere woningen waren tot medio april 2011 1.206 hersteld, waarvan 83% van de onderzochte particuliere woningen in kwaliteitsklasse III (funderingsherstel binnen 10 jaar noodzakelijk) (Gemeente Zaanstad, 2011g). Uit de afspraken van zes gemeenten met funderingsproblemen met het Ministerie van VROM blijkt, dat Zaanstad tussen 2001 en 1 oktober 2010 bij 533 particuliere woningen extra de fundering heeft kunnen herstellen dan was afgesproken (voorwaarde bijdrage uit Knelpuntenpot Funderingsproblematiek) (Dieters en Groenendijk, 2010).

²¹ Hoewel door vier gemeenten met funderingsproblemen voordelen van een revolventend fonds worden gezien in het feit, dat het geld op langere termijn weer terug kan vloeien naar de gemeente, kost het circa 20 tot 30 jaar, voordat het geld wordt terugbetaald (Dieters en Groenendijk, 2010). Tot die tijd moet de gemeente de administratie van de leningen uitvoeren en het niet geringe renteverlies voor haar rekening nemen (ibid.).

Gebruik laagrentende lening

Hoewel in de aangewezen gebieden goed gebruik is gemaakt van de laagrentende lening voor funderings- en cascoherstel, hadden tot op het moment van dit onderzoek nog maar weinig eigenaar-bewoners gebruik gemaakt van de toegevoegde mogelijkheid, om duurzaamheidsmaatregelen in deze lening mee te financieren. Dit is mogelijk te verklaren door het feit dat die regeling nog vrij kort van kracht was en dat funderingsherstel op zichzelf al een grote investering vormt voor eigenaar-bewoners met een relatief laag inkomen, zoals in de Havenbuurt.

Casestudy PWV instrumenten Havenbuurt (Bijlage A)

Hoewel een integrale aanpak voor funderings- en cascoherstel van het dicht naast elkaar en/of constructief aan elkaar verbonden particuliere en sociale woningbezit wenselijk is, toont de uitgevoerde casestudy in de Havenbuurt naar de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties aan, dat een integrale aanpak door de volgende barrières wordt belemmerd:

- Een qua eigendom versnipperd woningbezit in de buurt,
- Verschillende belangen en verwachtingen van gemeente en woningcorporaties, en
- Ontbrekend bewustzijn van de problematiek van de particuliere woningvoorraad en van de noodzaak tot een integrale aanpak funderings- en cascoherstel van het particuliere en sociale woningbezit in deze buurt, waarbij de corporaties een rol kunnen spelen bij funderingsherstel en verbetering van de particuliere woningen.

Ontwikkelingsplan voor de Havenbuurt

Door de gemeente Zaanstad en de woningcorporaties Parteon, ZVH en Rochdale is onder externe begeleiding van Een adviesbureau aan de opstelling van een ontwikkelingsplan gewerkt (Persoonlijke communicatie, 2011b). Zo'n plan kan zich voor woningcorporaties en gemeente ertoe lenen, om in samenspraak tevens de corporatierol t.a.v. het particuliere woningbezit, dat in een gebied in nabijheid van het sociale bezit is gelegen, nader te formuleren (Interview 4). In het voor deze buurt opgestelde ontwikkelingsplan was dit echter niet het geval (ibid.).

Prestatieafspraken

In hun prestatieafspraken, hebben gemeente en woningcorporaties afgesproken, relevante data uit te wisselen over de onderhouds- en de verkoopprogramma's (zie Parteon en Gemeente Zaanstad, 2010). Dit inzicht moet de gemeente helpen te bepalen, hoe het kwaliteitsniveau en het woningaanbod zich ontwikkelen (ibid.). Het hebben van inzicht in de kwaliteit van corporatiewoningen biedt echter nog geen garanties voor de gerealiseerde fysieke kwaliteit van woningen, die door woningcorporaties worden verkocht. Het maken van prestatieafspraken kan voor de gemeente tevens een kans bieden, om met woningcorporaties afspraken te maken over hun mogelijke betrokkenheid en rol bij een kwalitatieve verbetering van de particuliere woningvoorraad – beide partijen hebben immers belang bij een kwalitatief goede woningvoorraad en woonomgeving en leefbare buurten, zie bv. de 'Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) Drechtsteden 2010-2020' (Drechtsteden, 2010). In prestatieafspraken kunnen tevens nadere afspraken worden gemaakt over de fysieke kwaliteitsverbetering van te verkopen corporatiewoningen, onder andere t.a.v.:

- Het meetbaar verbeterde kwaliteitsniveau bij funderingsherstel of energiebesparing, voordat corporatiewoningen worden verkocht. Voor dit laatste zie: 'Aantrekkelijk wonen met kansen voor iedereen Prestatieafspraken Den Haag 2010 – 2015' (Gemeente Den Haag et al., 2011): gemeente en corporaties spraken af, dat in het aanvullende verkoopprogramma, dat partijen in het kader van de prestatieafspraken overeenkomen, corporaties alleen woningen met toekomstwaarde verkopen en geen woningen met een F- of G-label, enkele uitzonderingen daargelaten (zie ibid.).
- Staat van onderhoud en beheer van te verkopen corporatiewoningen.

Prestatieafspraken en convenanten kunnen een juridische binding voor partijen hebben, wanneer zij resultaatgericht zijn vastgelegd en condities voor sancties zijn opgenomen, zodat een van de partijen

juridische stappen kan ondernemen, wanneer de andere partij in gebreke blijft (zie Soldaat, 2005, p.21; Van Geel, 2004).

5.2 Aanbevelingen

GAF: Loket voor (ook duurzame) woningverbetering particuliere eigenaren

Het Gemeentelijk Bureau voor Funderingsherstel (GAF) leent zich als beleidsinstrument goed, om verder als gemeentelijk informierend, adviserend en ondersteunend loket voor particuliere eigenaren in te zetten – niet alleen ten behoeve van funderings- en cascoherstel, maar tevens ten behoeve van de transitie naar een energiezuinige particuliere woningvoorraad. De effectiviteit van het GAF ligt in het bijzonder in een persoonlijke communicatie met de eigenaren, inclusief een bezoek bij eigenaren thuis ter bespreking van een financiële draagkrachttoets voor aanvraag van de laagrentende lening.

Casestudy PWV instrumenten Havenbuurt (Bijlage A)

Gezien haar rol als regisseur, ligt op wijkniveau voor de gemeente (bv. in overleggen en prestatieafspraken met woningcorporaties) een kansrijke opgave van bewustmaking van woningcorporaties van hun belang bij het verbeteren (funderings- en cascoherstel) van particuliere woningen als waardebehoud voor het corporatiebezit. Sociaal en particulier woningbezit liggen in de Havenbuurt in elkaars directe nabijheid en zijn visueel en/of via de fundering met elkaar verbonden.

Het opstellen van één door gemeente en woningcorporaties gedeelde visie op woonomgeving en woningen in de Havenbuurt (en eventueel in andere buurten) en het maken van één integraal plan van aanpak voor funderings- en cascoherstel van zowel particuliere als sociale woningen is daarom noodzakelijk, bv. in een ontwikkelingsplan voor deze buurt. Een ontwikkelingsplan kan zich als instrument voor woningbouwcorporaties en gemeente ertoe lenen, om in samenspraak tevens de corporatierol t.a.v. het particuliere woningbezit, dat in een gebied in nabijheid van het sociale bezit is gelegen, nader te formuleren (Interview 4).

Om tot uitvoering te komen, zal zo'n ontwikkelingsplan in een voldoende uitgewerkte en voor partijen bindende overeenkomst uitgewerkt moeten worden (Interview 4). Bovendien kan een juridische (en financiële) publiek-private samenwerkingsconstructie, zoals een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) worden overwogen. Hoewel hiervoor i.v.m. de beperkte schaal nog niet voor werd gekozen (Interview 3), zou op grotere (wijk) schaal (incl. aangrenzende buurten, zoals de Russische buurt) en met meer samenwerkingspartijen het vormen van een WOM onderzocht kunnen worden.

Bijlage A Casestudy PWV instrumenten Havenbuurt

A1 Inleiding

In de Havenbuurt (Zaandam) staan vooroorlogse particuliere woningen op grenenhouten palen, die op de lange termijn aangetast worden door een bacterie (palenpest) binnen een periode van 40 tot 70 jaar de draagkracht van de paalfundering aantast (NUL20, 2010). Schade wordt vooral boven de grond zichtbaar in de vorm van verzakkingen en scheurvorming in muren.

In de Havenbuurt is meer dan de helft van de woningen in bezit van drie woningcorporaties. De gemeente heeft tot nu toe met succes haar beleidsinstrumentarium voor funderingsherstel van het particuliere woningbezit binnen deze buurt ingezet (Interviews 1 en 2). Een integrale visie en plan van aanpak voor funderings- en cascoherstel van zowel particulier als sociaal bezit, inclusief een rol van woningcorporaties bij funderings- en cascoherstel van het particuliere woningbezit, lijkt vooralsnog te ontbreken (zie Conclusies m.b.t. samenwerking gemeente en woningcorporaties: p. 44 en p. 45).

Doelstelling was, te onderzoeken, wat de effectiviteit en kosteneffectiviteit van de ondersteuning van particuliere woningeigenaren en de laagrentende lening in de Havenbuurt als zodanig èn binnen de samenwerking met de corporaties is geweest. Tevens is onderzocht, waarom een gezamenlijke aanpak van het particuliere bezit door gemeente en woningcorporatie(s) nog niet van de grond is gekomen.

Voor dit onderzoek is een document- en literatuurstudie verricht en zijn er drie semigestructureerde interviews gehouden. Ook is er veel schriftelijk gecommuniceerd.

A2 De buurt

De Havenbuurt (Figuur 3) is een arbeiderswijk gebouwd tussen 1909 en 1927 en maakt deel uit van de wijk Oude Haven in Zaandam (Gemeente Zaanstad, 2011a). Als voorbeeld van de sociale- en economische geschiedenis van de gemeente in de eerste decennia van de 20e eeuw, is deze buurt van lokale cultuurhistorische waarde (Kleij en Egberts, 2010)

Figuur 3: Havenbuurt ligging en afbakening (links onder) en woningbezit (rechts onder)



Bron: AT Osborne, Baarn

De particuliere woningen

De Havenbuurt telt 410 woningen, waarvan in 2005 47% koop- en 53% huurwoningen (CBS Buurtgegevens, 2011). Het overgrote deel van de huurwoningen is in handen van de woningcorporaties Par-teon (c.a. 56 woningen), Rochdale (73 woningen) en ZVH (56 woningen) (Bron: websites woningcorporaties, bezocht op 7 november 2012). 40,8% van de woningen in de Haven- en de Russische buurt is vooroorlogs en veelal gerenoveerd (Gemeente Zaanstad, 2010a). Aan het begin van de Havenstraat liggen enkele panden uit het einde van de negentiende en vroege twintigste eeuw (ibid.). Het gemiddelde vloeroppervlak van alle particuliere en sociale woningen in de Havenbuurt is circa 92 m² (Gemeente Zaanstad/WOZ/BAG, 2012). Hun gemiddelde WOZ-waarden in 2011 (waarde peildatum 1 januari 2010) lagen in de wijk Oude Haven en in de Havenbuurt een stuk lager dan in Zaanstad (zie Tabel 14).

Tabel 14: WOZ-waarden 2011 naar eigendom in Zaanstad, Oude Haven en de Havenbuurt

	Eigen woningen	Particuliere huurwoningen	Sociale huurwoningen	Totaal
Zaanstad	238.000 (N = 30.403)	220.000 (N = 7.476)	160.000 (N = 26.538)	204.000 (N = 64.417)
Oude Haven	258.000 (N = 960)	207.000 (N = 338)	173.000 (N = 783)	218.000 (N = 2.081)
Havenbuurt	185.000 (N = 191)	-	148.000 (N = 189)	166.000 (N = 413)

Bron: Gemeente Zaanstad.

80% van de woningen in de Havenbuurt zijn rijtjeswoningen in één of twee lagen in rode baksteen met een rood pannendak (Gemeente Zaanstad, 2010a). Er is ook losstaande bebouwing. De woningen zijn voorzien van aaneengesloten houten dakkapellen (Figuur 4), waarmee werd voldaan aan meer ruimtebehoefte. Het oorspronkelijke straatbeeld veranderde hierdoor sterk, en het beeld van voorgevels met een lage goot (2m) en een groot dakvlak met kleinschalige dakkapellen is verdwenen (ibid.).

Figuur 4: Opnames (2007) particuliere woningen Zweedse-, Wyborg- en Torneastraat



Bron: Gemeente Zaanstad, 2010a.

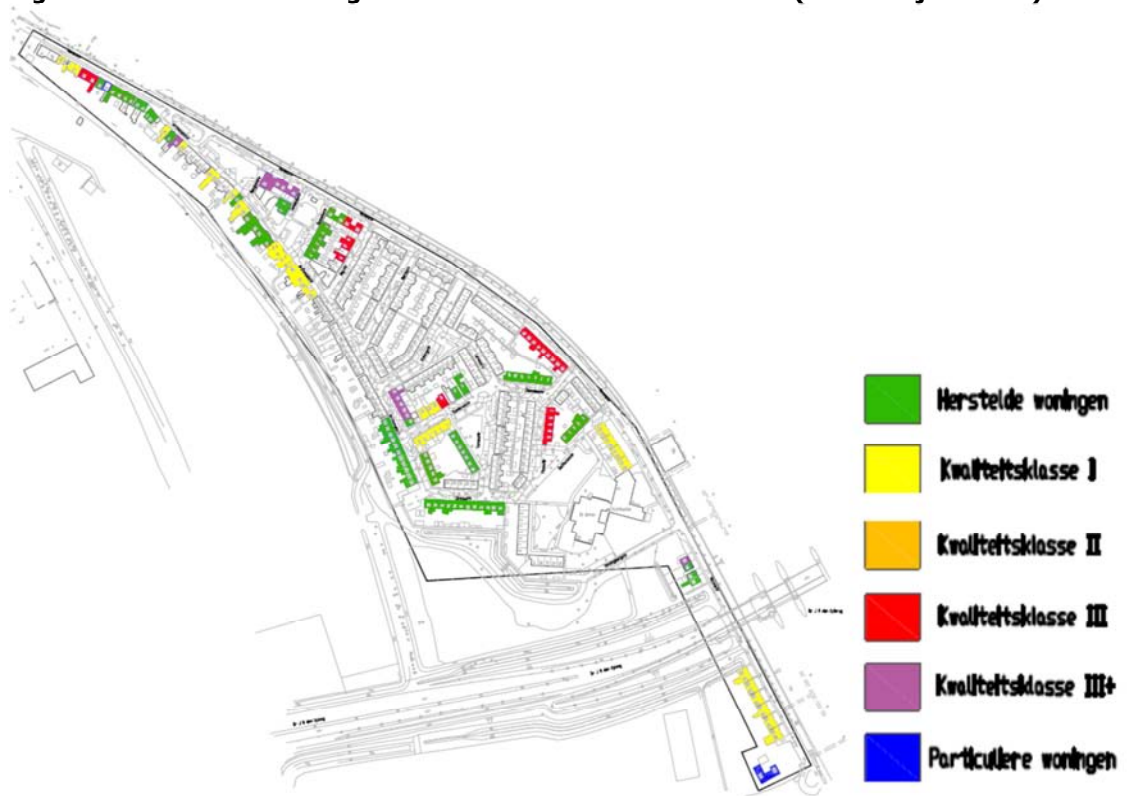
De Havenbuurt werd tijdens de tweede fase van het beleid voor funderingsherstel als onderzoeksgebied aangewezen (Langenesch, 2009). Binnen dit onderzoek bleken van de 162 onderzochte eigen woningen 110 in *kwaliteitsklasse III* te vallen (Tabel 15; Figuur 5), waarvan bij 31 binnen twee jaar herstel noodzakelijk bleek (Gemeente Zaanstad 2010a). De slechte energetische kwaliteit van deze woningen uit zich het sterkst in *ongeïsoleerde begane grondvloeren en gevels* (Interview 1).

Tabel 15: Kwaliteitsklassen funderingen particuliere woningen Havenbuurt

Kwaliteitsklasse	Aantal onderzochte particuliere woningen
0	1
I	46
II	0
III	110
Geweigerd	3

Bron: Persoonlijke communicatie, 2011b

Figuur 5: Particuliere woningen Havenbuurt in kwaliteitsklassen (stand 15 juni 2011)



Bron: Persoonlijke communicatie, 2011a.

De particuliere eigenaren

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens in de Havenbuurt bedraagt € 34.000 per jaar (Tabel 16). Dit ligt bijna 1% lager dan het landelijk gemiddelde van 34.300 (CBS Statline, 2012b).

Tabel 16: Particuliere huishoudens met inkomen naar samenstelling huishouden in 2009

	Aantal particuliere huishoudens	Inkomen naar samenstelling v.h. huishouden (€)
Havenbuurt	420	34.000
Oude Haven	1.980	35.800

Bron: Persoonlijke communicatie, 2012a. (Tabel 'Particuliere huishoudens met inkomen naar samenstelling van het huishouden, 2009 in Zaanstad. Bron: CBS, Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) 2009').

De gemiddelde kosten voor funderingsherstel van woningen in de onderzoeksgebieden liggen rond de € 42.000 (www.zaanstad.nl, bezocht op 24 mei 2011).

A3 De Beleidsinstrumenten

In eerste instantie zijn particuliere eigenaren zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun woning, inclusief de fundering. De gemeente ondersteunt hen echter middels de in hoofdstuk 3 beschreven instrumenten

A3.1 Gebiedsgericht funderingsonderzoek

Het gebiedsgericht funderingsonderzoek is uitgevoerd in de tweede fase van het funderingsbeleid (2008-2009) en is geïnitieerd en betaald door de gemeente (Gemeente Zaanstad, 2011b).

A3.2 Informatieoverdracht

Door de gemeente werden regelmatig informatiebijeenkomsten voor bewoners van de Havenbuurt georganiseerd: zo kregen zij tijdens een bijeenkomst, vooral bedoeld voor eigenaren van kwaliteitsklasse III woningen, informatie en advies over het noodzakelijke funderingsherstel (NHD, 2009). Ook Adviesbureau DHV en Agere Bouw bv. waren aanwezig, om informatie te geven over onder meer te nemen stappen, aandachtspunten, kosten en subsidiemogelijkheden (ibid.).

Binnen wijk overleggen in Oude Haven, werden bewoners en eigenaren door de gemeente en wijkmanager geïnformeerd over ontwikkelingen m.b.t. funderingsherstel in de buurt (Langenesch, 2009).

A3.3 Advies en ondersteuning

Particuliere eigenaren krijgen door het Gemeentelijke Adviesbureau Funderingsherstel (GAF) advies en ondersteuning, bv. bij het aanvragen van een SVn-lening voor funderingsherstel en/of een duurzaamheidslening, en/of kregen subsidie voor een (gezamenlijk) technisch voorbereidingsplan.

A3.4 Stimuleringslening funderings- en cascoherstel

De gemeente bood particuliere eigenaren van 1.1.2010 tot 31.12.2011 een stimuleringslening voor funderings- en cascoherstel in door het college aangewezen actie- en onderzoeksgebieden, waaronder de Havenbuurt (zie Gemeente Zaanstad, 2009c). Zij stimuleerde tevens het meefinancieren van energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen.

A3.5 Subsidieregeling voorbereiding funderingsherstel

Eigenaren in de Havenbuurt (onderdeel van Onderzoeksgebied 2) konden bovendien in aanmerking komen voor een subsidie van maximaal € 1.815 per woning voor het maken van een gezamenlijk technisch voorbereidingsplan (TVP) voor funderingsherstel van rijtjeswoningen c.q. blokken woningen (Gemeente Zaanstad, 2009b).

A3.6 Vrijstelling van leges voor funderingsherstel

De gemeente kwam particuliere woningeigenaren tegemoet met een vrijstelling van leges voor funderingsherstel (Gemeente Zaanstad, 2011i).

A4 De Aanpak

De gemeentelijke motivatie, te investeren in funderings- en cascoherstel van het particuliere woningbezit in de Havenbuurt bestond (1) uit het voorkomen van constructieve schade, (2) de verbetering van de leefbaarheid en het buurtimago, om verpaupering en achteruitgang van het aanzien van de buurt tegen te gaan en (3) de verlenging van de levensduur van de woningen (Interview 2).

A4.1 Gemeentelijke aanpak funderingsherstel

De gemeente volgt een pragmatische aanpak van de funderingsproblematiek in de Havenbuurt, die zij stimuleert via *onderzoek, advies en financiële stimuleringsregelingen* voor particuliere woningeigenaren, om hun fundering te herstellen, georganiseerd door het GAF (Langenesch, 2009). Hiernaast heeft zij een toezichhoudende rol op de technische staat van bestaande bouwwerken en grijpt in, wanneer er een *gevaarlijke situatie* dreigt te ontstaan, omdat de eigenaar zijn eigen verantwoordelijkheid niet neemt, ook in de Havenbuurt (ibid.). Ook wil de gemeente de openbare ruimte in de Havenbuurt opknappen (Interview 2).

Particuliere eigenaren van woningen in kwaliteitsklasse III werden door het funderingsonderzoek met het feit geconfronteerd, dat funderingsherstel binnen 10 jaar noodzakelijk was (Gemeente Zaanstad, 2010a). Bijzonder ernstig bleek de situatie voor klasse III⁺-woningen, waarbij funderingsherstel binnen twee jaar noodzakelijk was (ibid.). Nader onderzoek door de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht moest aantonen, of de gemeente bij deze woningen zou moeten optreden i.v.m. met onveilige situaties (Langenesch, 2009).

In eerste instantie zouden volgens de gemeente onrust, angst en argwaan van de eigenaren tegenover gemeente en corporaties te verwachten zijn (Langenesch, 2009). Door informatie van en communicatie met particuliere eigenaren wilde de gemeente ervoor te zorgen, dat de eigenaren niet zouden schrikken van de ernstige funderingsproblemen (Interview 2).

Aanpak en ondersteuning door het GAF

In eerste instantie probeert het GAF bij eigenaren, wiens woningen met ernstige funderingsproblemen te kampen hebben de angst weg te nemen en hen te overtuigen van de noodzaak van funderingsherstel. Dit doet zij middels een persoonlijke benadering, inclusief door thuis langs te gaan bij de eigenaren. Ook wordt geprobeerd, de niet-zichtbare funderingsproblemen 'ervaarbaar' te maken.

Het GAF voert met eigenaar-bewoners thuis de zogenaamde 'kladbloктоets' van de SVn uit, welke eigenaren inzicht biedt in financiële consequenties van investeringen in funderingsherstel (Interview 1). Wanneer deze positief is, wordt voorafgaande aan de beoogde activiteiten de formele lening aanvraag schriftelijk ingediend: een aannemingsovereenkomst getekend door eigenaar en aannemer, een gespecificeerde kostenbegroting van de bouwtechnische voorzieningen, een bewijs van eigendom en de uitslag van de draagkrachttoets (ibid.).

De aanvraag wordt door of namens de eigenaar van de particuliere woning ingediend en aan de hand van declaraties en afgesloten leningen kan het GAF/de gemeente zien, of de eigenaren daadwerkelijk de kwaliteitsverbeteringen uitvoeren (Interview 1). Een ingenieursbureau en aannemer stellen voor eigenaren en het GAF funderingsherstelplannen op en het thema duurzaamheid wordt samen met het bedrijfsleven opgepakt (ibid.).

Woonkwaliteit en leefbaarheid

Gemeentelijke motivaties voor het energetisch verbeteren van woningen in de Havenbuurt zijn in eerste instantie een bijdrage leveren aan de vermindering van woonlasten voor bewoners en aan een beter milieu door reductie van CO₂ emissies in het kader van het klimaatbeleid, waarin Zaanstad in 2020 klimaatneutraal wil zijn (Interview 2). Hiernaast acht de gemeente het economisch waarde behoud en/of –stijging van woningen in de buurt van belang, evenals een levensduurverlenging van de woningen (ibid.).

Het GAF organiseert bewonersavonden, waarin informatie over het opstellen van een herstelplan wordt gegeven en de wijze, waarop eigenaren een offerte kunnen laten opstellen bij de aannemer (Interview 1). Wanneer eigenaren een herstelplan hebben laten opstellen, belt het GAF de mensen thuis, om hen op de financiële stimuleringsmogelijkheden te attenderen, en verwijst het GAF eigenaren naar nationale financiële regelingen, zoals de subsidieregelingen van Meer met Minder (ibid.).

Zoals aangegeven, zijn de funderingen van 82 eigen woningen in de Havenbuurt hersteld. Door het GAF werden bij de eigenaar-bewoners de volgende investeringsmotieven gesignaleerd (Interview 1):

- Wat de investeringen in funderings- en cascoherstel betreft, is het vooral het waarde behoud van de woning dat de doorslag geeft;
- Eigenaren in het onderzoeksgebied zijn in beginsel boos en voelen zich gedwongen, hun woning te verbeteren, maar beseffen dan dat zij hun woning in dit gebied niet goed kunnen verkopen, omdat de aanwijzing van de buurt tot 'onderzoeksgebied' een negatief effect op het buurtimago ('besmet gebied') heeft en de waarde van de woningen laat dalen;
- De laagrentende lening voor funderings- en cascoherstel en de subsidie op een voorbereidend herstelplan vormen verdere stimulansen, om te investeren in funderings- en cascoherstel.
- Funderingsherstel lijkt een thema, dat bij eigenaren weinig urgent is, terwijl het betrekking heeft op de veiligheid van woningen, maar het 'verbeteren van het comfort en verhelpen van koude voeten' spreekt veel eigenaren (vooral vrouwen) wel aan, omdat vaak door funderingsproblemen ook vochtproblemen ontstaan, veelal in combinatie met ongeïsoleerde begane grondvloeren;
- Wat betreft energiebesparing zijn het vooral de kosten en als tweede de kwaliteit, die door eigenaren als investeringsmotieven in isolatie worden genoemd.

Begeleiding project funderingsherstel

Om het project funderingsherstel in deze hele buurt (met sociale en particuliere woningen) te begeleiden, heeft de gemeente een projectleider (Dienst Wijken) en een wijkmanager ingezet (Gemeente Zaanstad, 2010b). De projectleider fungeert als aanspreekpunt voor corporaties, particuliere eigenaren en andere partijen, die een rol spelen in het project (ibid.). Samen met corporaties moet de Havenbuurt worden herontwikkeld, wat planning en afstemming in tijd en werkvolgorde vergt. De wijkmanager²² behoort op de hoogte te zijn over wat er in de wijk speelt (Zaanstad journaal, 2011). Deze maakt samen met bewoners en andere betrokkenen plannen voor de ontwikkeling van de directe woonomgeving (ibid.). Iedere wijk kent ook een 'wijkwethouder', die het college van burgemeester en wethouders in een aantal wijken vertegenwoordigt (Zaanstad journaal, 2011).

Gemeentelijke voorwaarden bouwvergunning

De gemeente stelt bij de verlening van vergunningen, technische kwaliteitseisen aan funderingsherstel (Interview 1): zo wordt aan de verlening van een bouwvergunning de voorwaarde gesteld dat het *gehele bouwblok* meedoet (constructieve eenheid).

A4.2 Corporatieaanpak funderingsherstel

De sociale huurwoningen in de Havenbuurt zijn eigendom van de drie woningcorporaties Parteon, Rochdale en ZVH, die tevens de kwaliteit van hun woningbestand onderzoeken (Gemeente Zaanstad, 2010a). De fundering van veel woningen heeft in deze buurt te kampen met de 'palenpest', een schimmel, die op termijn de draagkracht van de paalfundering onder de woning aantast. Ook kunnen stookkosten hoog zijn van deze vooroorlogse huizen van bv. ZVH (zie Laan, 2012). Iedere corporatie kiest echter voor een eigen aanpak, die samenhangt met de staat van de fundering onder haar woningbezit (Gemeente Zaanstad, 2010b):

²² Zaanstad is verdeeld in 19 wijken en samen met wijkbewoners werkt de gemeente aan het verbeteren van de kwaliteit van de wijken, die ieder een eigen wijkmanager heeft (Zaanstad journaal, 2011). Deze is de contactpersoon voor bewoners binnen de wijk en kijkt naar wensen en behoeften, die in de wijk leven (ibid.).

Parteon (renovatie)

Parteon (2012a) is bezig, haar woningen in de Havenbuurt te renoveren en vernieuwen, waarbij funderingen worden hersteld en gelijktijdig het noodzakelijk bouwtechnisch onderhoud wordt uitgevoerd, waarbij tevens energiebesparende maatregelen worden genomen. Hiermee worden de woningen naar de basiskwaliteit van Parteon gebracht (ibid.).

De eerste van haar 56 woningen kon eind augustus 2012 worden opgeleverd (Parteon, 2012b). Parteon heeft bij haar huurders huisbezoeken afgelegd, waaruit blijkt dat het merendeel van de huurders graag na renovatie terug wil keren naar de eigen woning en voorkeur heeft voor een wisselwoning in of dichtbij de Havenbuurt (Parteon, 2011a). Ook gaven de huurders aan, de kleine oppervlakte, het klimaat (tocht en vocht) en sanitaire ruimtes als verbeterpunten te ervaren en bijna de helft van de huurders is bereid, om tegen een huurverhoging te investeren in extra woonverbeteringen (ibid.). Parteon streeft naar een verhoging van het energielabel na renovatie en om te bepalen welke maatregelen nodig zijn, startte zij in 2011 met een inspectie bij tien woningen (Parteon, 2011b). Ook heeft zij samen met bewoners de schetsontwerpen van de aangepaste woningen besproken en deze worden aan hun wensen en suggesties aangepast (ibid.).

Per woning investeert de woningcorporatie € 80.000, waarvoor de fundering wordt hersteld, plafonds en muren worden vernieuwd kozijnen gerepareerd en een nieuw toilet en zo nodig een nieuwe badkamer wordt geplaatst (Laan, 2012). Bewoners krijgen geen huurverhoging voor funderingsherstel, maar wel voor energiebesparende maatregelen (ibid.).

ZVH (sloop-/ nieuwbouw)

ZVH gaat haar 56 woningen in de Havenbuurt slopen en vervangen door kwalitatieve, betaalbare nieuwbouw, omdat aldus ZVH (2012a) de bestaande woningen uit 1922 funderingsproblemen ondervinden en niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitseisen.

Huurders van ZVH worden vertegenwoordigd door de bewonerscommissie 'De Nieuwe Thuishaven' (ZVH, 2012a). ZVH betreft haar huurders zoveel mogelijk bij haar sloop-/nieuwbouwplannen en bij het ontwerp van de plattegronden van nieuwe typen huurwoningen (ibid.; ZVH, 2012b). De nieuwe woningen worden zo veel mogelijk op maat teruggebouwd, en hierover is veel in huiskamergesprekken met de huurders gepraat (2012c). Onder leiding van een adviseur hebben zich 11 huurders, vertegenwoordigd in de Werkgroep Ontwerp, gebogen over de bewonerswensen en kwamen samen tot een advies aan ZVH. Het blijkt veel tijd te kosten, om tot een ontwerp te komen waar bewoners, ZVH en de gemeente tevreden mee zijn (ZVH, 2012b en 2012c). Onder leiding van de Nederlandse Woonbond bereedeneerde de Werkgroep Huren wat vanuit het perspectief van de terugkerende bewoners een redelijke huurprijs is en de werkgroep adviseerde, de huur voor terugkerende bewoners gelijk te houden aan de huidige huur met een minimum van € 360 per maand, de grens voor huurtoeslag, behalve voor huurders die meer betalen: ook deze huurders houden in het advies hun oude huur (ZVH, 2012b). Voor ZVH is de betaalbaarheid een belangrijk uitgangspunt, maar de voorgestelde huurprijs is financieel te zwaar en onhaalbaar (ibid.).

Tijdens een bewonersbijeenkomst in juni 2012 stemde een ruime meerderheid van de huurders in de buurt in met het Sociaal Plan met onder meer afspraken over de huurprijs voor bewoners, die terugkeren naar de buurt en de datum van de eerste huurverhoging (ZVH, 2012a). Als alles volgens planning verloopt, kan begin 2013 gestart worden met de bouw van de nieuwe huurwoningen (ibid.).

Rochdale (sloop-/ nieuwbouw)

Woningstichting Rochdale (2012, p.1) heeft besloten, haar woningen in de Havenbuurt te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Rochdale (2012, p.4,6) benadrukt hierbij het belang van een goede begeleiding van haar - veelal oudere - bewoners en wil de gevolgen van het besluit voor hen zoveel mogelijk verzachten, waarbij zij o.a. denkt aan het direct na de sloop bouwen van een aantal nieuwbouwwoningen in de sociale huur. Volgens woningcorporatie Rochdale (2012, p.1) bleek uit onderzoek van ingenieursbureau Fugro begin 2006, dat de kwaliteit van de fundering van deze woningen weliswaar slecht was (resterende levensduur circa 5 tot 15 jaar), maar zij was in de veronderstelling dat

funderingsherstel en renovatie financieel en technisch het beste was. Begin 2011 voerden een constructiebureau en een adviesbureau aanvullend onderzoek uit, waaruit volgens Rochdale (2012, p.1) bleek dat de funderingen een resterende levensduur van maximaal 5 jaar hadden en dat veel palen zich onder de fundering niet op de juiste plek bevonden. Bovendien zouden er plaatselijk schades (scheuren) zijn aangetroffen, die erop zouden wijzen dat de fundering het aan het begeven is, zou de staat van het casco slechter zijn dan eerder gedacht en zou o.a. doorgaans sprake zijn van een ongeïsoleerd dak, gevels en ramen (energielabels F en G) (Rochdale, 2012, p.1, 2). Volgens Rochdale is het beter "alles in een keer goed te doen" dan "elke keer een klein beetje", waarbij zij drie investeringsalternatieven heeft onderzocht (Rochdale, 2012, p.2):

1. Renovatie met een levensduurverlenging van 25 jaar.
2. Hoog niveau renovatie met een levensduurverlenging van 40 jaar.
3. Sloop & nieuwbouw met een levensduur van 50 jaar.

Volgens Rochdale (2012, p.3) zijn de renovatiekosten relatief hoog, doordat er relatief weinig van de bestaande woningschil overblijft, zouden het dak (m.u.v. sporen/gordingen), de begane grondvloer en wanden compleet verwijderd en vervangen en de gevel op veel plekken extra ondersteund moeten worden, en zou het maken van funderingen in bestaande woningen veel bewerkelijker, arbeidsintensiever, inefficiënter en dus duurder zijn (ibid.). Aldus de woningcorporatie (Rochdale, 2012, p.4) is bij renovatie een uitgebreide aanpak noodzakelijk, die de woningen uiteindelijk niet die woonkwaliteit oplevert, nodig voor een passende langjarige exploitatie in de toekomst en waar de benodigde investeringen niet meer tegenop wegen.

Na de sloop kan Rochdale (2012, p.4) niet direct evenveel nieuwe woningen bouwen, als gevolg van haar financiële situatie en verwacht, dat zij in 2017 alle geplande nieuwbouwwoningen kan bouwen. Door de staat van de funderingen onder haar woningen in de Havenbuurt, acht zij het niet mogelijk de woningen tot dan (tijdelijk, anti-kraak) bewoond te laten nabij grootschalige bouwactiviteit (ibid.). Rochdale (2012, p.5) gaat verder in gesprek met de gemeente i.v.m. de stadsvernieuwingssurgentie voor de bewoners. De gemeente wil echter leegstand en een braakliggend terrein voorkomen (Persoonlijke communicatie, 2012d).

Gezamenlijk met de bewonerscommissie (BC) van de Havenbuurt wordt het sociaal plan vastgesteld, waarin afspraken staan, waar bewoners recht op hebben gedurende de herhuisvestingsperiode (Rochdale, 2012, p.4). Deze BC gaf een negatief advies m.b.t. het voorgenomen besluit van Rochdale en wil dit ongedaan maken en samen met de woningcorporatie een verbeterplan voor minimale renovatie maken, omdat zij een investering in 2017 voor de huurder veel te laat vindt en het maatschappelijk niet verantwoord vindt, om de kern van de wijk langer dan strikt nodig braak te laten liggen (Rochdale, 2012, p.5). Volgens de BC zou het de nekslag voor de sociale cohesie in deze buurt kunnen betekenen, wil het merendeel van de bewoners geen vervangende nieuwbouw, heeft zij vraagtekens bij de bouwkundige onderzoeksresultaten van het adviesbureau en zou de bouwkundige staat van de woningen in negatieve zin worden overdreven (ibid.).

Volgens Rochdale (2012, p.5) heeft zij het advies uitvoerig met de BC en intern besproken en is o.a. een inspectie gehouden, om nogmaals de mogelijkheid van een minimale renovatie te onderzoeken (ibid.). Haar conclusie (Rochdale, 2012, p.6) blijft dat renovatie niet haalbaar is, dat zij verantwoord om moet gaan met de beperkte financiële middelen en daarom voortdurend de vraag moet stellen, of een investering in renovatie zinvol en bedrijfseconomisch verantwoord is. In de Havenbuurt vindt Rochdale het onverantwoord te renoveren (ibid.).

De nieuwe huurprijs zal zeer waarschijnlijk hoger liggen dan de oude, maar afhankelijk van het inkomen hebben bewoners mogelijk recht op huurtoeslag, en denkt Rochdale aan een financiële tegemoetkoming in de vorm van huurgewenning voor bewoners die een sociale huurwoning gaan huren in een andere buurt (Rochdale, 2012, p.4).

A4.3 Samenwerking bij particuliere woningverbetering

Een integrale aanpak voor funderings- en cascoherstel van zowel particuliere als sociale woningen door de gemeente en de drie woningcorporaties lijkt vooralsnog te ontbreken:

Versplinterd bezit

Het proces, om te komen tot een aanpak van het corporatiebezit heeft relatief lang geduurd en de beperkte schaal, het verdeelde corporatiebezit en later de lastige financiële posities van de betrokken corporaties maakten het lastig, om tot keuzes te komen (Interview 3). De funderingen van de sociale woningen in de Havenbuurt werden op het moment van dit onderzoek nog niet hersteld (ibid.).

Verschillende belangen & verwachtingen

Alle interviews duiden erop, dat de belangen en verantwoordelijkheden van gemeente en woningcorporaties bij particuliere woningverbetering soms nog wat uit elkaar liggen, terwijl beide partijen belang hebben bij een kwalitatief goede (particuliere en sociale en dichtbij of naast elkaar gelegen) woningvoorraad en woonomgeving, bij het waardebewoud van beiden, evenals bij een leefbare buurt. Transparantie, vertrouwen en duidelijkheid over de corporatieplannen voor het sociale bezit in de Havenbuurt zijn voor de gemeente voorwaarden voor een goede samenwerking met de corporaties (Interview 2). Hoewel de aanpak van het particuliere bezit nu goed verloopt, verwachten de corporaties, dat de gemeente haar handhaving instrumentarium inzet, wanneer herstel door particuliere eigenaren uit zou blijven (Interview 3). Bovendien zou moeten worden voorkomen, dat herstelwerkzaamheden aan het corporatiebezit stagneren door uitblijvend herstel door particuliere eigenaren, en de funderingen van de sociale woningen in deze buurt worden nog niet hersteld (ibid.).

Ontbrekend bewustzijn problematiek particuliere woningvoorraad

Het *bewustzijn* rond de problematiek van de particuliere woningvoorraad lijkt tot nu toe bij de corporaties in de Havenbuurt nog niet aanwezig (Interviews 1 t/m 3).

Ontwikkeling van visie, ontwikkelingsplan en andere instrumenten

Herontwikkeling had in 2009 de voorkeur van de drie corporaties, maar hiervoor bleken de volgende barrières te bestaan (Langenesch, 2009):

- Lage prioriteit, die de woningcorporaties leken te geven aan proces en tempo van het project en herstructureringsplannen waren nog niet nader geconcretiseerd.
- Geen prioriteit, die de gemeente tot dan toe leek te geven, gezien ontbrekende 'ambtelijke of bestuurlijk definitieve en afdwingbare uitspraken' over de herontwikkeling.

Om tot een gezamenlijk plan voor het corporatiebezit te komen, hebben de drie corporaties, een adviesbureau (procesmanagement) gevraagd, een visie te ontwikkelen (Interview 3). Hierbij is een ruimtelijk-financiële gebiedsanalyse gemaakt en is de staat van de funderingen onder zowel de sociale als de particuliere woningen onderzocht (dit laatste, om rekening te kunnen houden bij de uitvoering van een eventueel sloop-nieuwbouwsценario) (ibid.). In het kader van de opgestelde ruimtelijk-financiële analyse is overwogen, particulier bezit onderdeel te laten zijn van de aanpak, maar functioneel gezien leek de *noodzaak* hiervoor afwezig: zo bezitten de corporaties vrijwel uitsluitend aaneengesloten woningblokken, met uitzondering van een aantal woningblokken van Parteon, waarin het bezit gemengd is, en bovendien is de aankoop van particuliere woningen financieel gezien erg kostbaar (Interview 3).

Ontwikkelingsplan voor de Havenbuurt

Voor de Havenbuurt is door de gemeente Zaanstad en de drie woningbouwcorporaties (Parteon, ZVH en Rochdale) onder begeleiding van Het adviesbureau aan de opstelling van een ontwikkelingsplan gewerkt (Persoonlijke communicatie, 2011b). Een dergelijk plan kan zich als instrument voor woningbouwcorporaties en gemeente ertoe lenen, om in samenspraak tevens de corporatierol t.a.v. het particuliere woningbezit, dat in een gebied in nabijheid van het sociale bezit is gelegen, nader te formule-

ren (Interview 4). In het voor de Havenbuurt opgestelde ontwikkelingsplan was dit echter niet het geval (ibid.). Om tot uitvoering te komen, moet dit plan in een voldoende uitgewerkte overeenkomst (contract) worden uitgewerkt, waaraan partijen zich binden (Interview 4). Volgens de geïnterviewde was het opgestelde plan voor de Havenbuurt niet voldoende verplichtend, omdat het niet was ondertekend (ibid.).

De uitruil van woningbezit

De uitruil van woningbezit door de drie woningcorporaties in de Havenbuurt is overwogen (Interviews 3 en 4). Deze uitruil is overwogen, om de fundering van het sociale bezit te herstellen en groot onderhoud uit te voeren óf om ook woningen te slopen en te vervangen voor nieuwbouw, maar door vooral ontbrekend investeringsvermogen op de korte termijn bij een van de woningcorporaties in deze buurt, is hiervan afgezien (Interview 4).

Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM)

Ook is overwogen, een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) voor het gebied op te zetten, maar hiervoor is gezien de beperkte schaal niet voor gekozen (Interview 3). Sloop-nieuwbouw is eveneens overwogen, maar dit bleek financieel gezien niet voor alle corporaties haalbaar (ibid.).

Een WOM is een publiek-private samenwerkingsconstructie (Hulshof et al., 2003) opererend in een probleemgebied (wijk) met een grote complexiteit, die niet door een enkele partij allen is op te lossen (AgentschapNL, 2012). Vaak is een WOM een zelfstandige rechtspersoon, waar de gemeente en marktpartijen (bank, woningcorporatie etc.) aandeelhouder van zijn met als doel, om panden in een te herontwikkelen gebied op te kopen en er een beter gebruik voor te vinden (Ministerie van Economische Zaken, 2010). Partijen kunnen naast vastgoed ook in een WOM onderbrengen (AgentschapNL, 2012). In een WOM brengen vastgoedeigenaren hun vastgoed tijdelijk hierin onder, die tijdens de herstructurering het beschikkingsrecht over dit vastgoed krijgt (Van der Putten et al., 2004). Hierna komt het vernieuwde vastgoed weer bij de oorspronkelijke eigenaren terecht, waardoor de WOM vooral een mogelijkheid lijkt, om de participatie van grotere, professionele, eigenaren in een gebied te vergroten (ibid.). Voordelen van een WOM zijn onder meer volgens AgentschapNL (2012):

- Gebruik van kennis van verschillende partijen
- Op elkaar afstemmen van plannen (kan leiden tot groter, ambitieuzer plan)
- Delen van zowel financiële winsten als risico's
- WOM neemt de regie projectontwikkeling, en uitvoering en beheer van de woningen op zich
- In principe vrijstelling overdrachtsbelasting op verkrijging gronden voor het publiekrechtelijk lichaam en belastingplichtigen

Nadelen van een WOM zijn volgens AgentschapNL (2012) dat het proces stroperig kan verlopen, doordat er meerdere partijen zijn en er maatschappelijke verantwoording afgelegd moet worden.

Voor fiscale gevolgen voor het publiekrechtelijk lichaam en belastingplichtigen zie "TFC-constructie: Wijkontwikkelingsmaatschappij" (AgentschapNL, 2012).

A4.4 Effectiviteit Beleidsinstrumentarium Havenbuurt

Funderingsherstel periode 2009 – 6 september 2011

- Bij 50,6% van de doelgroep eigen woningen (82 van de in 2009 onderzochte 162) is de fundering hersteld (Persoonlijke communicatie, 2011b).
- Dit houdt mede in dat bij 70% van de eigen woningen in kwaliteitsklasse III (herstel binnen 10 jaar noodzakelijk) en bij bijna twee derde van de eigen woningen in kwaliteitsklasse III+ (herstel binnen 2 jaar noodzakelijk) was de fundering hersteld (ibid.).
- Aan 62% van de doelgroep (101 eigen woningen) werd een bouwvergunning verleend* en verwacht wordt, dat het totale percentage herstelde woningen in 2012 neerkomt op circa 62,4% (ibid.).

- In Onderzoeksgebied 2, inclusief de Havenbuurt, kon bijna 80% van de particuliere woningen in kwaliteitsklasse III worden hersteld (Gemeente Zaanstad, 2011g). Dit gebied heeft een ratio²³ van circa 0,49, wat wil zeggen dat er bijna dubbel zoveel bouwvergunningen voor funderingsherstel worden aangevraagd als leningen (ibid.). Wanneer de lening aanvragen in de pijplijn worden meegenomen, ligt deze ratio zelfs hoger dan in de andere gebieden en van de gemonitorde onderzoeks- en actiegebieden worden in dit gebied de meeste bouwvergunningen voor funderingsherstel aangevraagd (ibid.).

Laagrentende leningen

- Op 6 september 2011 was 42,6% (69) van de doelgroep hersteld met SVn-lening en er waren nog 10 aanvragen in pijpleiding (Persoonlijke communicatie, 2011b).
- Eigenaren zijn steeds op de periode, waarin zij gebruik konden maken van de SVn-lening (twee jaar) geattendeerd, wat volgens de gemeente een stimulerende werking op het gebruik van leningen en funderingsherstel heeft gehad (Interviews 1 en 2).

Op 24 augustus 2011 stonden in de Havenbuurt 68 SVn-leningen voor funderingsherstel uit (Bron: GAF *Overzicht uitstaande leningen start financiering vanaf 01-08-2008*):

- 59 basisleningen met een gemiddelde leensom van circa € 36.085 en
- 9 vangnetleningen met een gemiddelde leensom van circa € 35.063.

Deze leenbedragen liggen onder het stedelijk gemiddelde leenbedrag van uitstaande leningen dat medio 2011 op € 39.777 lag (ibid., 2011g), mogelijk te verklaren door het relatief kleine oppervlak van de woningen in de Havenbuurt en de relatief lage inkomens van particuliere huishoudens.

Het lijkt voor eigenaar-bewoners in deze buurt een te grote hobbel, om naast funderingsherstel in energiebesparende maatregelen te investeren: *vijf eigenaren* uit de Havenbuurt investeerden naast funderingsherstel ook in duurzame maatregelen, met de HR-Combiketel als meest gekozen maatregel (Tabel 17). Gemiddeld wordt in deze buurt hierin voor € 800 Euro geïnvesteerd (€ 1.000 door vier van de vijf eigenaar-bewoners). Dit kan verklaard worden uit het feit dat (a) het een nieuwe regeling is en (b) particuliere eigenaren met lage inkomens relatief veel in funderingsherstel moeten investeren.

Tabel 17: Vijf leningen Havenbuurt met duurzaamheidsinvesteringen (€)²⁴

Totale leensom	Leensom duurzaam	Dak Isolatie	Vloer Isolatie	Spouwmuur isolatie	Isolatie glas	HR Combiketel
35.000	1.000	0	0	0	0	1.000
37.000	1.000	0	0	0	0	1.000
41.500	1.000	0	0	0	0	1.000
37.000	2.000	0	0	1.000	0	1.000
37.500	1.500	0	0	0	1.500	0
37.600	1.300	0	0	200	300	800

Bron: GAF, stand 24 augustus 2011.

²³ De gemeente berekent voor de onderzoeks- en actiegebieden de ratio van het aantal leningen t.o.v. het aantal aangevraagde bouwvergunningen (Gemeente Zaanstad, 2011g).

²⁴ Over 2010 en 2011 gold een maximaal budget van € 500.000 voor duurzaamheidsposten (GAF, stand 24 augustus 2011).

5 Conclusies

Doelstelling van deze casestudy was te onderzoeken, of de ingezette beleidsinstrumenten effectief en kosteneffectief zijn. Tevens is onderzocht, waarom een gezamenlijke aanpak van het particuliere bezit door gemeente en woningcorporatie(s) nog niet van de grond is gekomen. Door middel van een SWOT-analyse (sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen) worden conclusies getrokken.

Sterke punten en kansen

Effectiviteit GAF en SVn lening periode 2009 - 6 september 2011

- Door de ondersteuning van particuliere eigenaren van het GAF in de Havenbuurt kon de fundering van iets meer dan de helft van de onderzochte 162 eigen woningen (doelgroep) worden hersteld en konden 70% van de eigen woningen in kwaliteitsklasse III worden hersteld.
- De gemeente had voor 62% (101) van de onderzochte 162 eigen woningen een bouwvergunning verleend.
- De effectieve ondersteuning door het GAF in de Havenbuurt wordt gekenmerkt door:
 - (a) een persoonlijke communicatie door tevens bij de eigenaren thuis langs te gaan en hen vertrouwen, tijd en aandacht te schenken;
 - (b) eigenaren over funderingsproblemen en mogelijke oplossingen te informeren, waardoor de angst wordt weggenomen en eigenaren worden overtuigd van de noodzaak van funderingsherstel.
 - (c) de funderingsproblematiek²⁵ erfahrbaar te maken (koude voeten) en eigenaren zo op het effect van vochtproblemen door funderingsgebreken (veelal in combinatie met een geïsoleerde begane grondvloer) te wijzen;
 - (d) eigenaren steeds op de korte periode te wijzen, waarin de laagrentende lening beschikbaar werd ook goed gebruik gemaakt van de laagrentende lening. Op 6 september 2011 was het overgrote deel (69) van de herstelde eigen woningen in de Havenbuurt met een SVn-lening gefinancierd en waren er nog eens 10 aanvragen in de pijpleiding.
- De gemeente hoefde in de Havenbuurt tot nu toe nog maar weinig aan te schrijven en vindt zelf (Interview 2) dat "de ingezette stimuleringsinstrumenten effectiever zijn, dan wanneer de gemeente enkel zou hebben aangeschreven."

Inzet GAF voor uitrol duurzaamheid en energiebesparing

- Het GAF biedt in haar functie als gemeentelijk loket voor particuliere eigenaren kansen, om het thema duurzaamheid en energiebesparing verder uit te rollen. Hierbij liggen kansen voor samenwerking tussen het GAF en de afdeling milieu, om binnen één loket particuliere eigenaren te ondersteunen, zoals bij duurzaam fundering- en cascoherstel (Interview 2).

Zwakke punten & bedreigingen

Laagrentende lening

- De laagrentende lening is gericht op een *bouwkundige eenheid* (woonblok of rij). Dit blijkt in de praktijk niet altijd effectief, bv. wanneer een eigenaar binnen een dergelijke eenheid *niet* in collectief funderingsherstel *wil* investeren, terwijl deze dit wel zou kunnen (Interview 1).
- *Risico voor gemeente* is, wanneer particuliere eigenaren onvolledige en/of onjuiste informatie voor een positieve kladbloktoets aan het GAF verstrekken, terwijl tijdens het afsluitproces blijkt, dat het SVn-kredietwaardigheidsadvies negatief is (ibid.).
- Het college verstrekke *geen vangnetlening* voor een woning, waarvan de *eigenaar na 1 januari 2002* het eigendom heeft verkregen of de hypotheek heeft verhoogd, zonder dit te besteden aan onderhoud en woningverbetering, terwijl deze 'nieuwe' eigenaren met dezelfde funderingsproblemen te maken hebben als de 'oudere' eigenaren (Interview 1).

²⁵ Funderingsproblemen zijn problemen, die door eigenaar-bewoners vaak niet als urgent worden gezien, omdat zij zich onzichtbaar, onder de grond voordoen.

Continuïteit beleidsinstrumenten funderingsherstel

- Het stimuleringsbeleid voor funderingsherstel is als *project* gestart en zowel de subsidie- als de laagrentende leningsregeling liepen in 2011 af, toen het subsidie- c.q. kredietplafond was bereikt. Oorzaken hiervoor waren, dat de funderingsstaat van een aantal woningen zo slecht was, zodat het herstel duurder werd. Er waren 100 extra woningeigenaren, die hun fundering wilden herstellen, mede door de tijdelijke btw-verlaging (van 19% naar 6%) voor arbeid bij renovatie en verbouw. Langenesch constateerde in 2009 al dat er onvoldoende budget was voor laagrentedragende leningen, waardoor een "ongewenste situatie van concurrentie tussen bewoners en buurten ontstaat: wie het eerst komt, wie het eerst maalt".
- Het is van belang, de organisatorische en financiële ondersteuning van particuliere eigenaren structureel in te zetten en hiervoor structureel budget op de begroting te reserveren. Het GAF lijkt thans nog een *tijdelijk project*, wat in contrast staat met de omvang en structurele aard van de funderingsproblematiek (zie ook Gemeente Zaanstad 2009c).
- Door Rijksbezuinigingen staan gemeenten steeds minder financiële middelen ter beschikking voor particuliere woningverbetering. Continuïteit van door het Rijksbeleid is belangrijk, aangezien dit fluctueert, zoals de tijdelijke btw-verlaging voor arbeid bij renovatie die ten tijde van haar inzet een stimulerend effect kende binnen de gemeente (Interview 3).

Samenwerking gemeente en woningcorporaties

- Juridisch bindende prestatieafspraken tussen de gemeente Zaanstad en de (samenwerkende Zaanse) woningcorporaties over eisen t.a.v. de kwaliteit van funderingen en van funderingsherstel bij te verkopen corporatiewoningen lijken nochtans te ontbreken, bv. voor de Havenbuurt. Prestatieafspraken bieden een mogelijkheid, om de rol van de woningcorporaties bij de verbetering van particuliere woningen in samenspraak en waar mogelijk te beschrijven en te definiëren.
- Hoewel een integrale aanpak voor funderings- en cascoherstel van het dicht naast elkaar en/of constructief aan elkaar verbonden particuliere en sociale woningbezit wenselijk is, toont de casestudy aan, dat een integrale aanpak door de volgende barrières wordt belemmerd:
 - Een qua eigendom versnipperd woningbezit in de buurt,
 - Verschillende belangen en verwachtingen van gemeente en woningcorporaties, en
 - Ontbrekend bewustzijn van de problematiek van de particuliere woningvoorraad en van de noodzaak tot een integrale aanpak funderings- en cascoherstel van het particuliere en sociale woningbezit in deze buurt, waarbij de corporaties een rol kunnen spelen bij funderingsherstel en verbetering van de particuliere woningen.
- Door funderingsherstel is een waarde behoud van particuliere woningen te verwachten (Interviews 1 t/m 3) belangrijk voor de Havenbuurt als geheel²⁶. Gezien haar rol als regisseur, ligt op wijkniveau voor de gemeente (bv. in overleggen en prestatieafspraken met woningcorporaties) een kansrijke opgave van:
 - (a) Bewustmaking van woningcorporaties van hun belang bij het verbeteren (funderings- en cascoherstel) van particuliere woningen als waardebehoud voor het corporatiebezit. Sociaal en particulier woningbezit liggen in de Havenbuurt in elkaars directe nabijheid en zijn visueel en/of via de fundering met elkaar verbonden.
 - (b) Het opstellen van één door gemeente en woningcorporaties gedeelde visie (bv. in Masterplan) op woonomgeving en woningen in de Havenbuurt (en eventueel in andere buurt/-en, bv. de Russische buurt) en het maken van één integraal plan van aanpak (bv. ontwikkelingsplan) voor funderings- en cascoherstel van particuliere en sociale woningen is noodzakelijk. Een ontwikkelingsplan kan zich voor woningbouwcorporaties en gemeente ertoe lenen, om in samenspraak tevens de corporatierol t.a.v. het particuliere woningbezit, dat in een gebied in nabijheid van het sociale bezit is gelegen, nader te formuleren (Interview 4).

²⁶ Verbetering leefbaarheid, leefomgeving en buurtimago zijn doorgaans *gemeentelijke belangen*, terwijl het behalen van rendement een *corporatiebelang* vormt binnen de huidige beleidscontext. Bovendien behoort de verbetering van het particuliere woningbezit niet tot een directe verantwoordelijkheid van een corporatie.

- (c) Om tot uitvoering te komen, zal zo'n ontwikkelingsplan in een voldoende uitgewerkte en voor partijen bindende overeenkomst uitgewerkt moeten worden (Interview 4). Bovendien kan een juridische (en financiële) publiek-private samenwerkingsconstructie, zoals een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) worden overwogen. Hoewel hiervoor i.v.m. de beperkte schaal nog niet voor werd gekozen (Interview 3), zou op grotere (wijk) schaal (incl. aangrenzende buurten, zoals de Russische buurt) en met meer samenwerkingspartijen het vormen van een WOM onderzocht kunnen worden.
- Huurders van ZVH moeten i.v.m. de sloop-/niewbouwplannen tijdelijk verhuizen, zodat hele straten in de Havenbuurt er verlaten bij liggen (Laan, 2012). Bewoners ondervinden het verhuisproces vooral emotioneel als zwaar (wonen hele leven in de buurt), willen graag weer terugkomen, maar sommigen kunnen dit niet meer op grond van hun hoge leeftijd. Uitverhuizen kan tot juni 2012. Dan moeten alle woningen leeg zijn (nieuwsbrief Havenbuurt ZVH, januari 2012). ZVH heeft echter nog geen officiële sloopvergunning bij de gemeente ingediend en is er nog discussie met de gemeente over het ontwerp van de daken en over extra parkeerplaatsen.

Bijlage B **Korte casestudy PWV 'De Dwarstraten'**

De Rosmolenwijk bestaat uit 36% eigen woningen en 64% huurwoningen, waarvan 3% particuliere huurwoningen. Het gemiddelde bouwjaar van de woningen is rond 1960, maar 36% is vooroorlogs bezit (Gemeente Zaanstad, 2010c). In een deel van de wijk liggen de 'De Dwarstraten' (Figuur 6) tussen Konijnenpad, Leo XIII-, Hoveniers-, Heijermans-, Belgische-, Rosmolen-, en Klampersstraat en Oostzijde (Persoonlijke communicatie, 2012c). Voor het grootste deel particuliere woningen, gebouwd tussen 1900 en 1920 (SEV Realisatie en Gemeente Zaanstad, 2008).

Figuur 6: De Dwarstraten



Bron: Persoonlijke communicatie, 2012c.

Bouw bureau Dwarstraten

Bouw bureau Dwarstraten, een initiatief van de gemeente Zaanstad en Parteon, helpt sinds 2003 bewoners bij funderingsherstel (Rosmolenwijk, 2012). Door woningverbetering in de Dwarstraten, wordt een karakteristieke Zaanse wijk behoed voor verdere achteruitgang, en door het opknappen van goedkopere koopwoningen kunnen hier ook starters op de woningmarkt en lager inkomens een woning kopen (ibid.). Een aantal woningen in de Molen-, Eendracht- en Schoolmeesterstraat verkeert in slechte staat (Rosmolenwijk, 2012) (Figuur 7).

Binnen het project Dwarstraten worden particuliere eigenaren van woningen, welke onderhevig zijn aan funderingsproblemen, door het Bouw bureau ondersteund bij funderingsherstel (ibid.; Persoonlijke communicatie, 2012c). Dit bureau ondersteunt eigenaren met het geven van advies op bouwkundig gebied en over de procedure, om de woning te herstellen (bv. contact met gemeente in te schakelen aannemer) (ibid.). Bovendien voert dit bureau waardebeoordelingen van woningen uit (Rosmolenwijk, 2012). Als de eigenaar dit wenst, stelt Parteon een tijdelijke wisselwoning ter beschikking (ibid.).

Figuur 7: Foto's particuliere woningen Molenstraat (links) en Schoolmeesterstraat (rechts)



Bron: Tambach, 25 januari 2012.

Opkopen woningen

Om verdere problemen te voorkomen en herstel van de woningen mogelijk te maken, koopt het Bouwbureau in uitzonderlijke gevallen een woning op, bv. als eigenaren er zelf niet uitkomen door hun hoge leeftijd of wanneer zij de financiering van de funderingsherstelwerkzaamheden niet rond krijgen (Rosmolenwijk, 2012).

Tot nu toe kocht het Bouwbureau circa 25 panden aan, waarvan een aantal na herstel is verkocht of momenteel te koop staat (ibid.). Bij opkoop van een pand door het Bouwbureau, brengt men de kosten voor een nieuwe fundering in rekening (Rosmolenwijk, 2012). De voormalige eigenaar krijgt bij verkoop aan het Bouwbureau stadsvernieuwingsurgentie en kan dan bijna altijd vrij snel een huurwoning vinden (ibid.).

Op dit moment is de situatie zo, dat pas nieuwe panden kunnen worden aangekocht, als er woningen zijn verkocht, omdat anders te veel woningen tegelijkertijd te koop zouden staan in de wijk, waardoor de huizenprijzen zouden dalen (Rosmolenwijk, 2012).

Monitoring en handhaving

Om de mate van verzakking van panden en bouwblokken te bepalen, voert de gemeentelijke afdeling Handhaving een paar keer per jaar metingen uit naar de hoogte van de woningen en zijn er meer dan 100 meetpunten (op elk bouwblok tenminste één) (Rosmolenwijk, 2012). Als de zakking groter is dan 4mm per jaar, legt de gemeente contact met de eigenaar van het pand (ibid.).

Voor systematische bewaking van metingen heeft afdeling Milieu en Gebruikstoezicht een funderingsmonitoringsysteem (FuMon) ontwikkeld voor nu nog 300 objecten (Gemeente Zaanstad, 2009). Afdeling handhaving wil uitbreiding, om beter inzicht te krijgen en toezicht te houden. Woningen die volgens het funderingsonderzoek in de klasse III (funderingsherstel binnen 10 jaar noodzakelijk) of III+ (funderingsherstel binnen twee jaar noodzakelijk) vallen, worden opgenomen in het systeem, maar meetboutsen kunnen ook worden geplaatst in nieuw aan te wijzen gebieden (ibid.).

Voorkeursmethode funderingsherstel Zaanstad

Funderingsherstel in Zaanstad vindt bij voorkeur plaats door het persen van buispalen, waarbij buispalen door middel van hydraulische cilinders de grond in worden gedrukt, met als tegendruk de woning en nieuwe fundering (Smalheer, 2012). Door deze techniek kan trillingvrij worden gewerkt en wordt schade voorkomen. De gevolgde methode is als volgt (Smalheer, 2012):

1. Slopen bestaande vloer en balklaag
2. Afsluiten bestaande leidingen onder de vloer
3. Onderstempelen binnenwanden, trap en keuken.
4. Aanbrengen werkvloer
5. Zagen inkassing in de gevel
6. Aanbrengen wapening en trekankers constructieve betonvloer
7. Storten constructieve betonvloer
8. Aanbrengen stalen buispalen door middel van persen
9. Buispalen voorzien van beton en wapening
10. Eventueel opvijzelen/rechtzetten van woning
11. Herstellen leidingwerk, aanbrengen nieuwe leidingen
12. Aanbrengen schuimbeton of herstel balklaag en vloerdelen
13. Aanbrengen Cementdeklaag, indien is gekozen voor schuimbeton
14. Aansluiten eventuele installaties
15. Oplevering

Bijlage C **F₃O** richtlijn ‘Onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen’ in het kort

De bij het funderingsonderzoek behorende meetmethoden zijn als volgt (F₃O, 2011):

1. Archiefonderzoek
2. Visuele inspectie van het pand (in pandig, en controle op scheurvorming en verzakking)
3. Scheefstandsmetingen
 - Lintvoegwaterpassing (vaststelling vervormingen aan het gehele pand en rotaties)
 - Vloerwaterpassing (vaststelling scheefstand gefundeerde muren)
 - Loodmeting (vaststelling voor- of achteroverhellen gevel)
4. Hoogtemetingen
 - Peilmaatmeting (relateren historische met actuele hoogte van het bouwpeil)
 - Nauwkeurigheidswaterpassing (vaststelling zakkingsnelheid van een constructie)
5. Omgevingsfactoren (verkrijging van informatie over directe omgevingsfactoren, die van belang kunnen zijn voor het functioneren van de funderingsconstructie)
6. Grondwaterstandmetingen (verkrijging indicatie actuele waterdekking boven hoogste funderingshoud)
7. Funderingsinspectie (in representatieve inspectieput(ten) voor inzicht in functioneren van de fundering en mate van veroudering: aantal en plaats putten bepaald op basis van archiefonderzoek, waterpassingen en visuele beoordeling)
 - Ontgraving (in beeld brengen funderingsconstructie onder maaiveld)
 - Classificatie bodemmateriaal (omschrijving bodemprofiel bij funderingsdetail vanaf maaiveld tot 1 meter onder bovenste funderingshout)
 - Kwaliteit metselwerk en beton (inzicht in kwaliteit steenachtige onderdelen fundering onder het maaiveld)
 - Visuele inspectie en opmeten funderingsconstructie (inzicht in constructieve opbouw aange troffen funderingsdetail, met beschrijving vervormingen en uiterlijke aantasting)
 - Bepaling dikte zachte schil van het hout
 - Het nemen van monsters geschikt voor houtonderzoek
 - Beslissing noodzaak monsternamen hout in de funderingsinspectieput
 - Berekening resterende dragende doorsnede paal, om controleberekeningen op houtspanning in de doorsnede te kunnen uitvoeren.
 - Bepalen draagkracht van funderingspalen op basis van proefbelasting (facultatief)
8. Houtonderzoek aan boorkernmonsters (achterhalen oorzaak en voortgang aantasting, nadere inschatting zachte schil en reststerkte hout)

Ook de beoordeling van het functioneren van de houten paalfundering geschiedt volgens een eenduidig protocol (F₃O, 2011):

9. Toetsing draagkracht fundering
 - Beoordeling stabiliteit funderingsconstructie (bezit deze voldoende stabiliteit, om de belastingen vanuit de bovenbouw naar de palen over te dragen)
 - Draagkracht paalhout (toetsing houtspanning in paal)
 - Draagkracht horizontaal funderingshout direct liggend op de paal (toetsing houtspanning)
 - Toetsing geotechnische draagkracht

10. Beoordeling kwaliteit fundering op basis van alle onderdelen van het funderingsonderzoek
- Voor een aantal onderdelen geldt een toetsingskader, voor andere aspecten is een deskundige analyse noodzakelijk. De weging van het geheel aan factoren is een specialisme en algemene richtlijnen hiervoor zijn door de complexiteit moeilijk te geven.
 - Rapport met classificaties (ruim voldoende, voldoende, matig en onvoldoende), tijdspanne waarin scheurvorming en onderlinge zakkingverschillen zijn te verwachten en gekoppeld hieraan een handhavingstermijn (variërend van meer dan 25 jaar tot een periode tussen 0 en 5 jaar)

Referenties

- ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010. *Woningvoorraad gegevens Syswov (SYStem Woningvoorraad) 2010 op gemeentelijk en landelijk schaalniveau*. Vastgoedmonitor najaar 2011.
- AgentschapNL, 2012. *TFC – Wijkontwikkelingsmaatschappij-constructie*. www.agentschapnl.nl/onderwerp/tfc-wijkontwikkelingsmaatschappij-constructie, bezocht op 7 november 2012.
- Bouwend Nederland, 2009. *Funderingsherstel moet topprioriteit worden*. Interview met Wethouder Piet Keijzer, Zaanstad in Podium nr. 16, 22 oktober 2010.
- Buyts en Van der Vlugt, 2007. *Profiel van de Zaanse woningmarkt en een verkenning voor het jaar 2020* (rapport). RIGO Research en Advies BV, in opdracht van Gemeente Zaanstad en Parteon. Amsterdam. 45 p.
- CBS Buurtgegevens, 2011. *Buurtgegevens Zaanstad*. www.cbsinuwbuurt.nl/index.aspx#pageLocation=index geraadpleegd op 19 juli 2011.
- CBS Statline, 2012a. *Waarde onroerende zaken: gemiddelde woningwaarde 2011* (waardepeldatum 1-1-2010; nader voorlopige cijfers). Gewijzigd op 22 november 2012. Verschijningsfrequentie: onregelmatig. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37610&D1=3&D2=0&D3=13-15&VW=T> bezocht op 17 december 2012.
- CBS Statline, 2012b. *Inkomen van particuliere huishoudens met inkomen naar kenmerken en regio: (Gemiddeld besteedbaar inkomen van 'particuliere huishoudens excl. studenten')*. Gewijzigd op 25 oktober 2011. Verschijningsfrequentie: eenmaal per jaar. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80594ned&D1=2&D2=a&D3=0,47-51&D4=0,550&D5=l&HDR=G4,G2,G1,T&STB=G3&VW=T> op 11 november 2012.
- Dieters, M. en Groenendijk, J. 2010. *Funderingsaanpak in zes gemeenten - Eindevaluatie*. DSP-Groep, Amsterdam. www.dsp-groep.nl
- Donner, 2011. Brief betreffende de *uitvoering motie inzake het oprichten van een kenniscentrum funderingen* minister Donner van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal. 13 december 2011, Den Haag.
- Drechtsteden, 2010. *PALT DRECHTSTEDEN. Prestatie Afspraken Lange Termijn 2010-2020*. 19 november 2010. Definitief concept d.d. 18 oktober 2010.
- F₃O, 2011. *F₃O richtlijn. Onderzoek en beoordeling van houten paalfunderingen onder gebouwen*. Versie 1, 18 januari 2011.
- F₃O, 2012. *Oprichting Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen*. www.f3o.nl/index.html bezocht op 21 september 2012.
- Gemeente Den Haag et al., 2011. *Aantrekkelijk wonen met kansen voor iedereen Prestatieafspraken Den Haag 2010 – 2015*. Te downloaden via www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Prestatieafspraken-tussen-gemeente-en-woningcorporaties.htm Bezocht op 5 september 2012.
- Gemeente Zaanstad, 2008a. *Grenen Heipalenkrant nr. 11 / februari 2008*. pp. 1-4
- Gemeente Zaanstad, 2008b. *Zaans Mozaïek: een vitale stad in een metropoolregio. Woonvisie Zaanstad 2008 – 2020*. Zaandijk. pp. 1-50.
- Gemeente Zaanstad, 2008c. *Conferentie 'Duurzaam Klimaat aan de Zaan', groot succes!* www.zaanstad.nl/mv/milieu/milieunieuws/19772477?view=Standard
- Gemeente Zaanstad, 2009a. *Nieuw Fundament (nota). Funderingsbeleid particuliere woningen 2010-2020*. 23 november 2009. pp. 1-62. http://www.zaanstad.nl/repositories/pdfs/wlw/wonen/Nieuw_fundament.pdf bezocht op 20 september 2012.
- Gemeente Zaanstad, 2009b. *Subsidieregeling voorbereiding funderingsherstel onderzoek- en actiegeregelingen 2010 - 2011*. Gemeenteblad 2009 nummer 89.

- Gemeente Zaanstad, 2009c. *Verordening stimuleringsleningen funderingsherstel onderzoek- en actiegebieden 2010-2011*. Gemeenteblad 2009 nummer 105.
- Gemeente Zaanstad, 2009d. *Concept-Masterplan Poelenburg*. www.zaanstad.nl/repositories/pdfs/inv/Concept-masterplan_Poelenb1.pdf
- Gemeente Zaanstad, 2009e. *Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020*. www.zaanstad.nl/repositories/pdfs/mv/integraal_klimaatprogramma bezocht op 21 september 2012.
- Gemeente Zaanstad, 2010a. *Voorontwerpbestemmingsplan Oude Haven*. http://durp.zaanstad.nl/plannen/NL.IMRO.0479.STED3757BP-/NL.IMRO.0479.STED3757BP-0103/t_NL.IMRO.0479.STED3757BP-0103_4.3.html
- Gemeente Zaanstad, 2010b. *Funderingsherstel in de Havenbuurt. Even voorstellen: Hans Vendel, projectleider*. In: Wijkkrant Oude Haven. Editie Wijkuitvoeringsplan 2010.
- Gemeente Zaanstad, 2010c. *Eigendomssituatie Wijken Gemeente Zaanstad*. Uit: TaxWoz 2008 (Belastingen Zaanstad).
- Gemeente Zaanstad, 2011a. *Onderzoek 1999-2000 – Gemeente Zaanstad*. www.zaanstad.nl/wlw/wonen/funderingsherstel/onderzoek_1999_2000/ Bezocht op 15 juni 2011.
- Gemeente Zaanstad, 2011b. *Onderzoek 2008-2009 – Gemeente Zaanstad*. www.zaanstad.nl/wlw/wonen/funderingsherstel/onderzoek_2008_2009/ Bezocht op 15 juni 2011.
- Gemeente Zaanstad, 2011d. *Het kredietplafond c.q. subsidieplafond voor stimuleringsleningen funderingsherstel voor bestaande onderzoek- en actiegebieden gemeente Zaanstad*. Gemeenteblad 2011 nummer 3, uitgegeven 16 maart 2011.
- Gemeente Zaanstad, 2011e. *Funderingsproblemen*. URL bezocht op 20 september 2011: www.zaanstad.nl/wlw/wonen/huiseigenaren/funderingsherstel/funderingsproblemen/
- Gemeente Zaanstad, 2011f. *Vaststelling kredietplafond funderingsherstel bestaande onderzoek- en actiegebieden. Raadsbesluit van 27 januari 2011*.
- Gemeente Zaanstad, 2011g. *Management informatie GAF 2011 – Kwartaal 1*.
- Gemeente Zaanstad, 2011h. *Subsidieregeling funderingsonderzoek 2012*, Gemeenteblad 2011 nummer 66 uitgegeven: 21 december 2011, nr. 2011/323667
- Gemeente Zaanstad, 2011i. Gemeenteblad 2011 nummer 20C. *Titel Belastingverordeningen 2012* Vervangt gemeentebladen 20 en 20A en 20B, uitgegeven: 27 januari 2012, nr. 2012/12355
- Gemeente Zaanstad/WOZ/BAG, 2012. *Vloeroppervlaktes woningen Zaanse buurten* (Excel bestand).
- Hulshof, M., Apperloo, W., Kort M., Van Ophem, I., 2003. *Monitor Wijkontwikkelingsmaatschappijen*. Eindrapportage Berenschot Groep B.V. in opdracht van het Ministerie van VROM en het Kenniscentrum PPS van het Ministerie van Financiën in samenwerking met KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing).
- KCAF, 2012. Doelstelling en aandachtspunten van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). www.kcaf.nl/site/index.php/site/doelstellingen bezocht op 21 september 2012.
- Kleij, P. 2009. *Bewonings- en woongeschiedenis van Zaanstad* i.o.v. Gemeente Zaanstad.
- Kleij, P. en Egberts, L., 2010. *Cultuurhistorische Verkenning Havenbuurt* i.o.v. Gemeente Zaanstad
- Koops, W., 2012. *Presentatie gemeente Zaanstad*, gehouden tijdens de OTB-NICIS projectbijeenkomst 'Kwaliteitsimpuls particuliere woningvoorraad' op 25 januari 2012 te Zaanstad.
- Laan, I., 2012. *Spookstraten in de Havenbuurt. Buurt wil vaart maken met bouwplannen*. Dagblad Zaanstreek, Zaterdag, 21 januari 2012, p.2.
- Langenesch, A., 2009. *Inhoud voorstel aan B&W om in te stemmen met de ambtelijke voorkeursstrategie: Inzetten op pragmatische oplossing funderingsherstel Havenbuurt o.a. (B&W Besluit)*.
- Ministerie van Economische Zaken, 2010. *Handboek Wijkeconomie*. Samengesteld door Seinpost Adviesbureau BV en Onderzoeksinstituut OTB/TU Delft, in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken. Arnhem/Delft, mei 2010.
- NHD, 2009. *Informatie Havenbuurt funderingsherstel*. 7 april 2009.

- NUL20, 2010. *Zaanse Havenbuurt lijdt onder 'palenpest'*. Artikel 12 mei 2010. www.nul20.nl/node/1588
- Parteon, 2011a. *Nieuwsbrief Havenbuurt nr.2* www.parteon.nl/ik-ben-huurder/reparaties-en-onderhoud/overzicht-onderhoudsprojecten/havenbuurt bezocht op 7 november 2012.
- Parteon, 2011b. *Nieuwsbrief Havenbuurt nr.3* www.parteon.nl/ik-ben-huurder/reparaties-en-onderhoud/overzicht-onderhoudsprojecten/havenbuurt bezocht op 7 november 2012.
- Parteon, 2012a. *Havenbuurt Zaandam*. www.parteon.nl/ik-ben-huurder/reparaties-en-onderhoud/overzicht-onderhoudsprojecten/havenbuurt bezocht op 7 november 2012.
- Parteon, 2012b. *Eerste woning klaar in de Havenbuurt*. www.parteon.nl/over-parteon/actueel/nieuws/eerste-woning-klaar-in-havenbuurt, 27 augustus 2012.
- Parteon en Gemeente Zaanstad, 2010. *Convenant 'Prestatieafspraken 2009-2014'* Parteon en gemeente Zaanstad werken samen aan realiseren ambities woonvisie. Zaandijk.
- SEV Realisatie, 2007. *Scheve Huizen. Evaluatie funderingsaanpak in zes gemeenten 2000-2006*. Rotterdam. pp. 1-79.
- SEV Realisatie en Gemeente Zaanstad, 2008. *Het fundament is gelegd. Verslag van het Seminar Funderingsaanpak*. Zaandam, 27 februari 2008.
- Stichting Platform Fundering, 2009. *Manifest voor funderingsherstel*. www.platformfundering.nl/docs/manifest_09102009.pdf 9 oktober 2009.
- Rochdale, 2012. *Toelichting op het besluit van Rochdale om te slopen in de Havenbuurt*. Datum: 28 maart 2012. In: Rochdale gaat slopen in de Havenbuurt. www.rochdale.nl/over-ons/nieuws/28/398/rochdale-gaat-slopen-in-de-havenbuurt.aspx bezocht op 12 september 2012.
- Rosmolenwijk, 2012. *De Dwarsstraten*. www.rosmolenwijk.nl/project?pid=6&naam=de-dwarsstraten bezocht op 12 september 2012.
- Smalheer, 2012. *De Dwarsstraten*. Flyer uitgedeeld door Marcel Smalheer (projectleider bouw bureau de Dwarsstraten) tijdens de rondleiding van de NICIS-OTB Bijeenkomst op 25 januari 2012 te Zaanstad.
- Soldaat, K., 2005. *De rol van prestatieafspraken bij duurzaam bouwen in stedelijke vernieuwingsprojecten*. Te downloaden via www.habiforum.nl/upload/documents/Rapportenserie/Rapport-7%20De%20rol%20van%20prestatieafspraken%20bij%20duurzaam%20bouwen%20in%20stedelijke%20vernieuwingsprojecten.pdf Bezocht op 5 september 2012.
- Van der Laan, E. 2010. *Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010, 30 136, nr. 33. Brief van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie. <http://static.ikregeer.nl/pdf/KST140558.pdf>
- Van der Putten, E., De Lint, R., De Wolff, H., 2004. *Onderzoek naar de mogelijkheden van een regeling voor stedelijke herverkaveling* (eindrapport in opdracht van het Ministerie van VROM). Den Haag.
- Van der Vlugt, M. en A. Buys, 2010. *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*. RIGO Research en Advies BV, in opdracht van Gemeente Zaanstad en Parteon. Amsterdam. Pp. 1-44.
- Van Geel, P., 2004. *Een checklist voor het gebruik van convenanten*. In: Brief nr. 19 (Nr 19. Vergaderjaar 2003-2004, Milieubeleid 2002-2006) van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Den Haag. www.milieuloket.nl/9292000/d/kst78616.pdf?noframes= bezocht op 18 april 2012.
- Zaanstad journaal, 2011. *Wijkmanagement Zaanstad. Wijkindeling Zaanstad per wethouder*. www.zaanstad.nl/repositories/pdfs/zs_journaal/Wwijkindeling_Zaanstad.pdf
- ZVH, 2012a. *ZVH-huurdere Havenbuurt stemmen in met Sociaal Plan*. www.zvh.nl/actueel/nieuws/1135/ bezocht op 7 november 2012.
- ZVH, 2012b. *ZVH nieuwsbrief Havenbuurt januari 2012*. www.zvh.nl/uploads/media/1435_340-11%20NB%20Havenbuurt%20jan%202012%20V3%20LR.pdf bezocht op 7 november 2012.
- ZVH, 2012c. *De Havenbuurt*. www.zvh.nl/actueel/nieuwbouwproject/172/114 bezocht op 7 november 2012.

Interviews

Interview 1 met financieel adviseur funderingsherstel GAF, Gemeente Zaanstad (GAF), 25 januari 2011.

Interview 2 met voormalig projectleider Havenbuurt, Gemeente Zaanstad, 27 januari 2011.

Interview 3 met medewerker adviesbureau voor procesmanagement Havenbuurt, 24 mei 2011.

Interview 4 met medewerker woningcorporatie Zaanstad, d.d. 14 september 2012.

Persoonlijke communicatie

Persoonlijke communicatie, 2010. Antwoord beleidsmedewerker wonen, gemeente Zaanstad in OTB-inventarisatielijst op 1 april 2010.

Persoonlijke communicatie, 2011a. Technisch adviseur funderingsherstel GAF, gemeente Zaanstad. 15 juni 2011.

Persoonlijke communicatie, 2011b. Beleidsmedewerker wonen en financieel adviseur funderingsherstel GAF van gemeente Zaanstad op 6 september 2011.

Persoonlijke communicatie, 2012a. Medewerker onderzoek gemeente Zaanstad op 9 februari 2012. E-mail met Tabel 'Particuliere huishoudens met inkomen naar samenstelling van het huishouden, 2009 in Zaanstad. Bron: CBS, Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) 2009'.

Persoonlijke communicatie, 2012b. Senior project secretaris GAF en beleidsmedewerker wonen, gemeente Zaanstad op 8 mei 2012.

Persoonlijke communicatie, 2012c. Projectleider bouw bureau de Dwarsstraten en medewerker woningcorporatie op 11 september 2012.

Persoonlijke communicatie, 2012d. Beleidsmedewerker wonen, gemeente Zaanstad op 26 januari 2012.

Toelichting: Er is in de persoonlijke communicatie contact geweest met een en dezelfde beleidsmedewerker wonen en in het interview en de persoonlijke communicatie met een en dezelfde financieel adviseur funderingsherstel GAF van de gemeente Zaanstad.

Afkortingen

F ₃ O	Branchevereniging Organisatie Onafhankelijk Onderzoek Funderingen
Ibid.	Ibidem; gelijk aan de hiervoor genoemde bron.
NVM	Nederlandse Vereniging voor Makelaars
VNG	Vereniging Nederlandse Gemeenten
VROM	(Voormalig) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
VROM/WWI	(Voormalig) Ministerie van VROM/Wonen, Wijken en Integratie
WoON, 2009	WoonOnderzoek Nederland (WoON), 2009. Ministerie van VROM, DG Wonen.
EW	Eigen woningsector
PH	Particuliere huurwoningsector
SH	Sociale huurwoningsector

Onderzoeksinstituut OTB

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

www.otb.tudelft.nl