

Verbetering van particuliere woningen: ook in de toekomst een gemeentelijk belang

Samenvatting

Frits Meijer

m.m.v. Milly Tambach & Henk Visscher

Verbetering van particuliere woningen: ook in de toekomst een gemeentelijk belang

Samenvatting

Overzicht van het Platform 31 (voorheen Nicis) project Kwaliteitsimpuls Particuliere Woningvoorraad

Het volledige rapport en specifieke deelonderzoeken in zeven steden zijn te vinden op:
www.otb.tudelft.nl en www.platform31.nl, en ook naar: www.verdus.nl

Frits Meijer

m.m.v. Milly Tambach & Henk Visscher

Oktober 2013

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

© Copyright 2013 by OTB Research for the Built Environment

Verbetering van particuliere woningen: ook in de toekomst een gemeentelijk belang

Onderzoek naar gemeentelijk beleid voor slechte woningen

Steeds meer Nederlanders hebben een eigen woning, momenteel al zo'n 60 procent. In de jaren zestig was dat nog maar de helft hiervan. De meeste mensen onderhouden hun huis goed, maar een klein deel onvoldoende of ronduit slecht. Dit is de onderkant van de particuliere woningvoorraad. Dit onderzoek gaat vooral over de kwaliteit aan de onderkant van de eigen woningvoorraad.

De problemen aan de onderkant nemen toe niet alleen omdat het eigen woningbezit groeit, maar ook omdat woningen steeds ouder worden (nu al is 70% ouder dan 25 jaar) en onderhoud en verbetering dan harder nodig is. Daar komt nog bij dat er een steeds grote druk op die oudere voorraad ligt om de energetische prestaties aanzienlijk te verbeteren. Tegelijkertijd gooit de economische crisis roet in het eten: het geld is op, en de investeringsruimte voor onderhoud en verbetering staat onder druk. Waar eigenaren hun huizen niet bijhouden, dreigt verloedering, zeker omdat blijkt dat problemen geconcentreerd voorkomen in bepaalde straten of buurten en bovendien hardnekkig zijn. Dan komt de gemeente al gauw in beeld. Dit onderzoek richt zich op de rol van de gemeente bij particuliere woningkwaliteit en woningverbetering.

Centraal staat de vraag: wat is de fysieke kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en welke rol spelen gemeenten bij het waarborgen van die kwaliteit in bepaalde delen van de particuliere voorraad? Met fysieke kwaliteit wordt vooral de onderhoudskwaliteit bedoeld, maar ook de energetische kwaliteit speelt een rol en in sommige gemeenten is de slechte kwaliteit van de funderingen een groot probleem.

Onderzoek en praktijk

Deze notitie geeft een impressie van de resultaten van het Platform31 (voorheen Nicis) onderzoek Kwaliteitsimpuls Particuliere Woningen. Een project waarin naast Platform31 en het Onderzoeksinstituut OTB (TU Delft) de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Enschede, Leeuwarden, Lelystad, Schiedam en Zaanstad en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) hebben deelgenomen. Het onderzoek heeft in totaal ruim drie jaar in beslag genomen. Dit project is onderdeel van het onderzoeksprogramma van Platform31 'Kennis voor Krachtige Steden', waarin circa 50 onderzoeken zijn opgenomen over een breed scala van onderwerpen.

Bij dit project zijn vertegenwoordigers van alle genoemde partijen betrokken geweest:

- Frits Meijer, Milly Tambach & Henk Visscher (Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft)
- Maaïke van Langelaan, Hettie Berendsen & Joost Bok (Den Haag),
- Wim van den Engel en Mariëlle Overboom (Dordrecht),
- Tom Brughuis (Enschede),
- Hans Vierstra (Leeuwarden),
- Marjo Croes (Lelystad),
- Ruud van Workum (Schiedam),
- Willeke Koops (Zaanstad),
- Reinoud Veldman & Pim Beertema (SVn),
- Frank Wassenberg (Nicis Institute en nu Platform31).

Onderzoek in zeven steden

In de zeven deelnemende steden zijn de inhoud en de effecten van het beleid voor particuliere woningverbetering geëvalueerd. Welke aanpak werkt er wel en wat werkt er niet?

Daarnaast is een representatief onderzoek uitgevoerd onder alle eigenaar-bewoners in de zeven steden. Wat vinden zij van de onderhoudsstaat van hun woningen? Hoe onderhouden

ze hun woning en hebben ze daarbij behoefte aan ondersteuning? De beleidsevaluaties en de bewonersonderzoeken vonden in elk van de zeven steden plaats, waar ook een lokale terugkoppeling plaatsvond. Circa drie maal per jaar vond overleg plaats met alle consortiumleden, telkens op locatie. Het onderzoeksrapport vat alle resultaten samen, waarvan dit de samenvatting is. Het gehele onderzoek staat op de website van OTB en Platform31.

Behalve de zeven steden maakte ook het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) deel uit van het onderzoek.

De deelnemende gemeenten in dit project hebben forse inspanningen verricht voor de particuliere woningvoorraad. Omdat elke gemeente haar eigen problemen heeft, zijn er verschillende instrumenten ingezet en is geen aanpak dezelfde. Naast de betrokken gemeenten en SVn houdt een overzichtelijk aantal andere gemeenten zich actief bezig met de problematiek in de particuliere woningvoorraad. Dat zijn de landelijke voorlopers. We hopen dat deze notitie niet alleen inspiratie biedt aan deze toch al betrokken gemeenten, maar ook dat andere gemeenten hun voordeel ermee kunnen doen. Op grond van de genoemde oorzaken mag immers verwacht worden dat in de nabije toekomst de problemen in de particuliere woningvoorraad zich breder zullen gaan manifesteren.

Achterblijvende kwaliteit speelt op meer fronten

De kwaliteit van de woningvoorraad gaat lang niet meer alleen om het opheffen van onderhoudsachterstanden. Het verbeteren van de energetische prestaties wordt steeds belangrijker, en die prestaties zijn het laagst in de slechtste woningen. Hier ligt ook een duidelijke link met armoedebestrijding, immers elke euro die niet wordt verstookt, vergroot de bestedingsruimte van de eigenaar-bewoner. De toenemende vergrijzing in Nederland resulteert in steeds meer zorgbehoevende ouderen die tot op hoge leeftijd in hun eigen huis wonen. Het Rijksbeleid is hier ook op gericht. Echter, een groot deel van die huizen is niet geschikt voor mindervaliden.

Problemen met de fundering van huizen vormen een geval apart. Op sommige plekken 'in nat Nederland' verzakken huizen, scheuren muren en rotten houten palen weg. Dit is vergeleken met de onderhoudsstaat en energetische prestaties een bijzonder probleem. Eigenaren en gemeenten worden er door overvallen. Een verder kwalitatief goede woning kan ermee te maken krijgen. Het oplossen van het probleem is vaak een te groot probleem voor een individuele eigenaar. Vandaar dat gemeenten (met eenmalige financiële steun van het Rijk) een actieve rol op zich hebben genomen bij het vinden van oplossingen.

Er wachten nog forse opgaven waarvan het niet te verwachten is dat die zich vanzelf zullen gaan oplossen. Vandaar de subtitel van dit rapport. Ook in de toekomst blijft de verbetering van de particuliere woningvoorraad een gemeentelijk belang en is er beleid nodig. Waarschijnlijk niet meer op de manier zoals het tot nu toe gevoerd is, maar meer gericht op preventie en het faciliteren van eigenaren. Ook andere (lokale) partijen zullen daarbij hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

In de ogen van de eigenaren is de kwaliteit redelijk op orde

Er is ook een enquête uitgevoerd onder *alle* eigenaar bewoners in de zeven deelnemende gemeenten. Het beeld dat daaruit naar voren komt, is dat de eigen woningsector er qua onderhoud redelijk goed voor staat. De eigenaren beoordelen de onderhoudsstaat van hun woning met een ruime voldoende. Dit geldt zowel voor de buiten- en binnenkant van de woning als het comfort en gebruiksgemak. Ook de directe woonomgeving komt er over het algemeen goed uit. Volgens de bewoners in een Vereniging van Eigenaren (VvE), doet hun VvE het goed. Er wordt vergaderd en er wordt onderhoud uitgevoerd. De afgelopen jaren is er over de gehele linie onderhoud aan de eigen woningen gepleegd. Slechts weinig bewoners stellen onderhoud uit dat eigenlijk wel had moeten gebeuren. Er wordt – vooral met eigen (spaar) geld - fors geïnvesteerd in de woning en ook voor de komende twee jaar zijn er volop plannen. De meeste eigenaren (ca. 65% tot 70%) zien op energetisch gebied nog wel besparingsmogelijkheden.

Ongeveer de helft denkt dit te kunnen realiseren door het gedrag te veranderen en de andere helft ziet de oplossing vooral in het nemen van energiebesparende maatregelen.

Er kunnen zeker kanttekeningen bij dit positieve beeld worden geplaatst. De eigenaren hebben in de eerste plaats zelf de onderhoudsstaat van hun woning beoordeeld. Dit levert een positiever beeld op dan uit een fysieke inspectie zou zijn gebleken. Bewoners keuren zo hun eigen inspanningen. Daarnaast is de samenstelling van de respons van invloed. Bewoners die meedoen aan een enquête zijn doorgaans enthousiaster en gemotiveerder dan degenen die niet meedoen. Verder blijken de respondenten meer in 'jongere' woningen en eengezinswoningen te wonen en een hogere opleiding en inkomen te hebben dan de gemiddelde eigenaar in hun gemeente. Dit maakt het aannemelijk dat de onderzoeksresultaten een te rooskleurig beeld schetsen van de feitelijke situatie in 'de' eigen woningsector.

Probleemplukken zijn hardnekkig

Er doen zich namelijk zeer reële kwaliteitsproblemen binnen de particuliere woningvoorraad voor. Een reeks van met elkaar samenhangende factoren is daarop van invloed. Het gaat voor een deel om woningen die al jarenlang met onderhoudsachterstanden kampen. Woningen waarvan de eigenaren eigenlijk geen of onvoldoende investeringsruimte hebben om hun woning op te knappen. Voor een deel zijn die eigenaren te vinden in niet functionerende Verenigingen van Eigenaren. Soms betreft het voormalige huurwoningen die door een corporatie of belegger in een matige kwaliteitstoestand zijn verkocht aan lagere inkomensgroepen, zonder eerst noodzakelijk onderhoud uit te voeren. De huidige woningmarkt en economische crisis maken de zaken er niet beter op. De woningprijzen dalen, de koopkracht wordt minder en in steeds meer gevallen is de restschuld hoger dan de actuele waarde van de woning (die dan 'onder water staat'). Eigenaren komen daardoor financieel meer en meer in de knel te zitten en het onderhoud van de woning is kind van de rekening. Kwaliteitsverbeteringen op een breder vlak, zoals het vergroten van de energiezuinigheid van de woning, worden al helemaal niet uitgevoerd.

Ondanks het feit dat gemeenten niet verantwoordelijk zijn voor deze problemen, hebben ze beleid ontwikkeld om de probleemplukken te lijf te gaan. Daarvoor zijn verschillende motieven te noemen, de belangrijkste daarvan is het voorkomen van verdere verloedering. De gemeenten vinden het particuliere bezit van groot belang voor de leefbaarheid van wijken en straten. Een slechte onderhoudsstaat van woningen heeft ernstige negatieve uitstralingseffecten op de omringende straat en de buurt en ondermijnt de waarde van de woningen. Met een gemeentelijke aanpak kunnen particuliere eigenaren gestimuleerd worden hun woningen aan te pakken en kan de ingezette negatieve spiraal worden doorbroken.

Gemeentelijk beleid Particuliere Woningverbetering (PWV)

In casestudies in de zeven gemeenten is gekeken naar de inhoud van het gemeentelijk PWV beleid en is er onderzocht hoe effectief dat beleid is. Samen dekken de casestudies de diverse problematiek in de particuliere woningsector redelijk af. Er is in de casestudies ingegaan op het aanpakken van achterstallig onderhoud, het stimuleren van eigenaar bewoners om energiezuinige maatregelen te treffen, het verbeteren van slecht functionerende VvE's, het verminderen van onderhoudsachterstanden in verkocht corporatiebezit en het oplossen van funderingsproblemen. Dikwijls proberen de gemeenten meerdere problemen in één aanpak tegelijk op te lossen. Bij het opheffen van onderhoudsachterstanden of funderingsproblemen, kan bijvoorbeeld ook de energetische kwaliteit van de woning worden verbeterd.

Een deel van de Platform31-gemeenten maakt bij de PWV-aanpak gebruik van leningen die door SVn worden verstrekt. Het gaat om laagrentende leningen, die vanuit revolverende fondsen worden verstrekt. Gemeenten die deelnemen aan SVn, stellen financiële middelen beschikbaar om zo'n fonds te vullen. Met de leningen wordt gestimuleerd dat particulieren investeren in hun woning en woonomgeving. De fondsen zijn gekoppeld aan verschillende leningsinstrumenten. De Duurzaamheidslening (voor het treffen van energiezuinige maatregelen) en

de Stimuleringslening (voor het verhogen van de fysieke woningkwaliteit in wat bredere zin) worden regelmatig bij PWV- en funderingsaanpakken ingezet.

Inzet van instrumenten

De zeven gemeenten in het Platform31-onderzoek zijn zeer actief en op een breed terrein bezig geweest om de problemen binnen hun particuliere voorraad op peil te brengen. Er zijn verschillende instrumenten ingezet en geen aanpak is dezelfde geweest. Een overeenkomst is dat er vanuit het ambtelijk apparaat veel tijd en geld is geïnvesteerd.

Informeren, begeleiden en adviseren van eigenaren kan al een forse zet in de goede richting geven. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van het succes van de VvE-balie in Den Haag, een drukbezocht centraal informatiepunt. Op een wat kleinere schaal werken de Haagse duurzame voorbeeldwoningen ook goed. Tijdens open dagen (paar keer per jaar) laten de bewoners aan andere eigenaren zien wat er in de woning aan energiebesparende maatregelen is gedaan en wat dat heeft opgeleverd. Het is bedoeling om de bezoekende eigenaren ook over de streep te trekken hun woning energetisch te verbeteren.

Echter informeren, adviseren en voorlichten is lang niet altijd het antwoord op de problemen. De ervaringen in enkele gemeenten laten zien dat alleen voorlichting en informatieverstrekking, zonder dat er een concrete aanpak is gekoppeld, niet of nauwelijks tot resultaten leidt. Aanvullende instrumenten (financiering, dwangmogelijkheden, etc.) zijn daarbij nodig.

De ervaringen met zo'n instrumentenmix (begeleiding gekoppeld aan subsidies en laagrentende leningen, met daarbij eventueel een stok achter de deur) zijn redelijk positief. De precieze samenstelling van deze instrumentenmix is afhankelijk van het op te lossen probleem. Een paar voorbeelden:

- In Dordrecht is succes behaald met collectieve projecten (VvE's, restwarmtenetwerk en de aanpak van bouwblokken) en de gecombineerde inzet van 'verleiden' en 'dwang' zoals die is ingezet bij de aanpak van een niet functionerende VvE.
- In Enschede is aanpak 'pandverbetering' (van eengezinswoningen en VvE's) goed van de grond gekomen. Daar zijn instrumenten als begeleiding, subsidie en SVn-leningen gecombineerd toegepast.
- In Schiedam is er met een mix van leningen uit het revolverende PWV- fonds, begeleiding en advies een groot aantal particuliere woningen opgeknapt. De doelen zijn voor ruim driekwart bereikt.
- Leeuwarden heeft - weliswaar op een wat kleinschaliger niveau - ook goede resultaten behaald in bijvoorbeeld een project waarin particuliere eengezinswoningen zijn opgeknapt, weliswaar met inzet van forse subsidies voor de eigenaren.

Het aanbieden van een (eenmalige) subsidie blijkt altijd goed te werken. In de meeste gevallen gaat het om subsidies voor het treffen van energiezuinige maatregelen. Onderzoek in het verleden heeft overigens uitgewezen dat een belangrijk deel van deze subsidies terechtkomen bij bewoners die anders toch ook wel in actie zouden zijn gekomen.

De ervaringen in de zeven gemeenten laten zien dat het lang niet altijd eenvoudig is om een PWV-aanpak van de grond te krijgen. Het nagenoeg ontbreken van investeringsruimte bij de doelgroep van het beleid (eigenaren met weinig geld) is daarbij zeker in deze financieel onzekere tijden - van doorslaggevend belang.

Dit geldt in het bijzonder voor de funderingsaanpak. Dordrecht, Schiedam en Zaanstad hebben - daarbij financieel ondersteund door het Rijk - een evenwichtig eigen pakket maatregelen ingezet om de aanpak te doen slagen. Een mix bestaande uit funderingsonderzoek, persoonlijke voorlichting en begeleiding aan bewoners, (eenmalige) subsidies, laagrentende (soms vangnet-) leningen en dwang (aanschrijving). De details verschillen per gemeente, maar de hoofdlijnen zijn hetzelfde en de resultaten ook: er zijn veel woningen hersteld. In Dordrecht zijn van

de 1.100 aangetaste woningen er inmiddels 595 opgeknapt. Zaanstad heeft in 2001 met het Rijk afgesproken dat er tussen 2001 en 2007 vijfhonderd woningen hersteld zouden worden. Dat aantal is gehaald. De teller staat momenteel in Zaanstad op (ruim) 1.000. In Schiedam zijn er tot nu toe 110 panden aangepakt. Ondanks alle inspanningen blijft er voor de toekomst een forse opgave liggen. Alleen al in Zaanstad lopen er 10.000 vooroorlogse woningen risico. Deze woningen krijgen op enig moment te maken met problemen. De grote vraag is òf, en zo ja, hoe die opgave in de toekomst opgelost gaat worden. De gemeenten gaan over naar een faciliterend beleid. De bewoners die toch al de grootste moeite hebben het herstel zelf te financieren, krijgen te maken met nog verder dalende huizenprijzen en hoge financiële lasten.

Integrale aanpak voor de toekomst

Het is de vraag of alle eigenaren alleen voldoende in staat zijn hun woning op een goede manier in stand te houden. Het zal in het toekomstig beleid niet alléén moeten gaan om het opheffen van onderhoudsachterstanden. Niet omdat de problemen zijn opgelost. Het is zelfs niet denkbeeldig dat de probleemplukken zich verder gaan uitbreiden. De particuliere woningvoorraad is oud, veroudert verder en neemt gestaag in omvang toe. In sommige gemeenten zijn forse delen van de particuliere voorraad in een beperkte periode van ongeveer 10 à 15 jaar gebouwd; die delen verouderen dus tegelijkertijd waardoor er in één keer problemen kunnen ontstaan. De huidige economische situatie maakt het perspectief er niet beter op. Bij steeds meer bewoners komt de investeringsruimte onder druk te staan, terwijl hun woning 'onder water staat'. Financiële mogelijkheden om in te grijpen zijn er niet en het perspectief voor de toekomst ziet niet goed uit. De veroudering van de woningen en de vergrijzing van de bewoners gaan gewoon door.

De afgelopen jaren zijn hoge energiebesparingsambities voor de bestaande woningvoorraad geformuleerd op Europees, nationaal, maar ook gemeentelijk niveau. Ondanks de ambities vallen de resultaten in de praktijk erg tegen. Hier ligt een grote opgave. Het tempo van de ingrepen moet worden versneld en de maatregelen moeten veel ingrijpender worden, willen we de doelstellingen halen. Het recente Energieakkoord biedt perspectieven. Het terugdringen van energieverbruik gaat samen met een andere doelstelling, namelijk beperking van woonlasten.

Daarnaast krijgen we op korte termijn te maken met een snel groeiende groep oudere particuliere eigenaren. Veel ouderen hebben een eigen woning, waaruit ze niet snel zullen verhuizen. Oudere eigenaren zijn nauwelijks geïnteresseerd in het onderhoud van hun woningen en zullen hun woning ook niet gauw aanpassen aan hun veranderende behoeften en wensen, tenzij zorgbehoefte dit noodzakelijk maakt (drempels, handgrepen, trapliftten, etc.) Ook bij dit 'levensloopbestendig maken', ligt een belangrijke taak voor de toekomst.

Funderingsproblemen zijn een geval apart

Problemen met een slechte fundering vormen een geval apart. Vaak gaat het om enorme investeringen voor de toevallige eigenaren. Gezien de beperkte (financiële) mogelijkheden van eigenaren en gemeenten zal hiervoor een specifieke oplossing voor gevonden moeten worden. Deze oplossing zal moeten uitstijgen boven het gemeentelijk niveau. De oprichting van een speciaal (nationaal) funderingsfonds, zoals bepleit wordt door veel direct betrokkenen, lijkt hiervoor de meest aangewezen weg. Op lokaal niveau kunnen gemeenten vanzelfsprekend wel een begeleidende, stimulerende en faciliterende rol spelen bij de funderingsaanpak.

Koppeling van thema's en betrokkenheid van meer partijen

Het politieke draagvlak binnen gemeenten is niet al te groot is voor een PWV-beleid dat alleen gericht is op de onderhoudsstaat van de particuliere voorraad. De prioriteiten liggen op andere hiervoor genoemde maatschappelijke vraagstukken (duurzaamheid, levensloopbestendigheid, armoedebestrijding, etc.) die wel steeds prominenter op de politieke agenda komen te staan.

Gemeenten krijgen op deze terreinen ook steeds meer verantwoordelijkheden toegeschoven van het Rijk.

Het lijkt zinvol dat gemeenten deze verschillende opgaven en doelstellingen in het toekomstig beleid voor de particuliere voorraad beter gaan combineren. Gemeenten beschikken niet meer over de financiële middelen om een kostbare aanpak te ontwikkelen voor de particuliere voorraad. Het accent zal steeds meer komen te liggen op faciliteren en ondersteunen van particuliere eigenaren bij de organisatie en financiering van de aanpak. Particulieren die wel willen en financiële middelen hebben, kunnen ondersteund worden bij het opknappen van hun woning. Met de inzet van verhoudingsgewijs weinig overheidsmiddelen zouden goede resultaten behaald kunnen worden. Daarmee krijgt het beleid ook veel meer een preventief karakter. De gemeenten zullen daarbij ook actief moeten werken aan het smeden van coalities met andere stedelijke partijen die ook een belang hebben bij een goede particuliere voorraad. Te denken valt aan banken en financiële instellingen, beleggers, bouwbedrijven en aannemers, energiebedrijven welzijnsorganisaties, zorgverzekeraars enzovoorts. Ook zij zullen hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

Vier pijlers voor gemeentebeleid

De ontwikkelingen overziend, zijn er vier pijlers waarop het toekomstige gemeentelijke beleid gefundeerd zou kunnen worden:

- Meer nadruk in het beleid op faciliteren en financieren in plaats van stimuleren en subsidiëren (preventief beleid versus achteraf ingrijpen).
- Meer nadruk in het beleid op het integrale probleem. Niet alleen uitgaan van de onderhoudsstaat van de particuliere woning, maar vooral ook focussen op de energiezuinigheid/duurzaamheid en levensloopgerichtheid van de woning. Kijk verder dan alleen de woning en neem ook de leefbaarheid en de 'uitstraling' van de wijk, het vergroten van de toekomstbestendigheid van de wijk en het stimuleren van de lokale (bouw) werkgelegenheid mee.
- Meer betrokkenheid en verantwoordelijkheid creëren van andere belanghebbenden: woningcorporaties, banken en financiële instellingen, zorgverzekeraars, de provincie, projectontwikkelaars en de lokale aannemerij, energiebedrijven, etc.
- Meer uitgaan van de wensen en behoeften van de particuliere eigenaar en inspelen op hun initiatieven.

De beleidstoekomst voor gemeenten lijkt vooral te liggen in het bieden van ondersteuning en begeleiding, het regelen van financiering en het aanbieden van één aanspreekpunt waarin verschillende partijen die een belang hebben in het verbeteren van de particuliere voorraad hun kennis en diensten ter beschikking stellen aan de eigenaar. Er moeten overzichtelijke instrumenten worden aangeboden die toegesneden zijn op de wensen en mogelijkheden van de eigenaren.

Er zou uiteindelijk één lokaal aanspreekpunt moeten komen waarin de verschillende stedelijke partijen die de 'aanbodkant' vormen, de krachten bundelen. Dit lokale samenwerkingsverband biedt kennis en diensten aan de eigenaar aan en ontwikkelt werkprocessen, producten en instrumenten voor het woningonderhoud, het verduurzamen en levensloopgericht maken van particuliere woningen. Het gaat hier niet om een ver toekomstbeeld. Momenteel ontplooiën verschillende gemeenten initiatieven om zo'n samenwerkingsverband op te richten. Dit geeft hoop voor de toekomstige kwaliteit van de particuliere woningvoorraad.