Particuliere Woningvoorraad Dordrecht

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Auteur               ir. Milly Tambach
Datum               27 december 2012
Particuliere Woningvoorraad Dordrecht

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Eindrapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Dordrecht

Auteur:
ir. Milly Tambach (OTB TU Delft)

Met dank aan:
der. Frits Meijer en prof. dr. ir. Henk Visscher (OTB TU Delft)
drs. Wim van den Engel, drs. Mariëlle Overboom en Anja Kaaks-Vervelde (Gemeente Dordrecht)
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.
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 (staking 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 woningeigenaren 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 zelf 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 .......................................................................................................................... 9
  1.1 Woningmarkt en kwaliteit particuliere woningen Dordrecht ......................... 9
  1.2 Onderzoeksperiode en opbouw rapport......................................................... 9

2 Karakteristiek particuliere woningvoorraad ......................................................... 10
  2.1 Inleiding ............................................................................................................... 10
  2.2 Eigendomsverhouding ..................................................................................... 10
  2.3 Woningtypen ..................................................................................................... 10
  2.4 Bouwperiodes .................................................................................................. 11
  2.5 Woninggrootte ............................................................................................... 11
  2.6 WOZ-waarden ............................................................................................... 12
  2.7 Inkomen .......................................................................................................... 12
  2.8 Conclusies ....................................................................................................... 12

3 Kwaliteit particuliere woningvoorraad............................................................... 14
  3.1 Inleiding .......................................................................................................... 14
  3.2 Onderhoudskwaliteit ...................................................................................... 14
  3.3 Funderingskwaliteit ....................................................................................... 16
  3.4 Energetische kwaliteit .................................................................................... 17
  3.5 Toekomstbestendigheid ................................................................................ 17
  3.6 Conclusies ....................................................................................................... 18

4 Beleid voor verbetering kwaliteit particuliere woningvoorraad ................. 20
  4.1 Inleiding .......................................................................................................... 20
  4.2 Beleid voor verbetering kwaliteit van de particuliere woningvoorraad ........ 20
  4.3 Voorgesteld nieuw beleid verbetering particuliere woningvoorraad ............ 22
  4.4 Nieuwe instrumenten verbetering particuliere woningvoorraad ................. 24

5 Beleid voor funderingsherstel particuliere woningvoorraad ..................... 27
  5.1 Inleiding ......................................................................................................... 27
  5.2 Samenwerking met het Rijk ......................................................................... 27
  5.3 Gemeentelijk beleid funderingsherstel......................................................... 28
  5.4 Beleidsinstrumenten funderingsherstel....................................................... 28
  5.4.1 Onderzoek, informatie en advies ............................................................ 28
  5.4.2 Economische instrumenten ................................................................. 29
  5.4.3 Handhaving .......................................................................................... 30
  5.5 Effectiviteit, kosten en risico’s beleid voor funderingsherstel..................... 31

6 Conclusies en aanbevelingen ............................................................................... 34
Bijlage A  Casestudy pilotproject PWV Dichterskwartier ................................... 35
Bijlage B  Pilot VvE-aankp Vliegenstraat 1-55 ......................................................... 56
Bijlage C  Korte casestudy funderingsherstel Marthinus Steynstraat ............... 57

Referenties .............................................................................................................. 60
Samenvatting

De Dordtse particuliere woningvoorraad vormt een belangrijk deel (bijna 70%) van het woningaanbod. Het op peil houden van de kwaliteit van deze woningvoorraad en het aanpassen aan hedendaagse woonwensen is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Dordrecht als stad (Gemeente Dordrecht, 2012a).

Karakteristieken Dordtse particuliere woningvoorraad

Het percentage Dordtse eigen woningsector lag in 2010 met 58,4% iets beneden het landelijk gemiddelde en het percentage particuliere huurwoningsector lag 1,5% boven het landelijk gemiddelde van 9% (ABF Research B.V. – Woonmilieus / GebiedsTyperingen en Syswov 2010). Het percentage vooroorlogse eigen woningen was in 2010 met 27,1% ruim 5% hoger dan landelijk gemiddeld (ibid.). Het percentage meergezinswoningen (MGW) in de particuliere woningsector was in 2010 in Dordrecht hoger dan landelijk gemiddeld, zowel in de eigen woningsector (23,2% MGW) als in de particuliere huurwoningsector (85,6% MGW) (ABF Research B.V. – Woonmilieus / GebiedsTyperingen en Syswov 2010). Relatief veel meergezinswoningen bleken in 2011 niet over een lift te beschikken (OCD, 2011), wat met het oog op de toenemende vergrijzing mogelijk tot problemen kan leiden. Er zijn in Dordrecht ook relatief meer particuliere woningen met minder dan drie kamers dan landelijk gemiddeld (ABF Research B.V. – Woonmilieus / GebiedsTyperingen en Syswov 2010). De gemiddelde WOZ-waarde van de Dordtse woningen lag in 2011 (waardepeildatum 1 januari 2010) op € 180.000, circa 24% lager dan de landelijk gemiddelde WOZ-waarde voor woningen van € 237.000 (CBS, 2012a). De WOZ-waarde van de Dordtse eigen woningen bedroeg in 2011 € 220.591, 6,4% beneden de WOZ-waarde voor eigen woningen in de regio (OCD, 2012). Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Dordtse particuliere huishoudens ligt met € 32.300 per jaar circa € 1.400 onder het landelijk gemiddeld besteedbare huishoudinkomen (CBS, 2012c).

Kwaliteit Dordtse particuliere woningvoorraad


Vooroorlogse delen van het Dordtse particuliere woningbezit hebben te maken met paalrot na droogstand door daling van het grondwaterpeil (GeoDelft, 2002). Dit leidt vaak ook tot cascoscadie. In het aandachtgebied voor funderingsonderzoek zijn 3.376 adressen in 740 bouwblokken onderzocht in (Persoonlijke communicatie 2012c):
- Oud en Nieuw Krispijn en de 19de-eeuwse Schil West
- Reeland Zuid (Land van Valk en Transvaalbuurt) en 19de-eeuwse Schil Midden
- Reeland Noord (Vogel- en Indische buurt) en 19de-eeuwse Schil Oost
Bij 343 bouwblokken vond monitoring op grondwater en/of zakkings plaats en vanaf 2005 t/m eind 2008 waren totaal 317 bouwblokken uit de monitoring gekomen, waaruit bleek dat voor circa een derde (104) van deze blokken herstel nodig was (handhavingstermijn < 25 jaar) (Bellaart, 2009).

In Staart-Oost en Crabbehof staan laat naoorlogse appartementencomplexen, waarvan door de Milieu dienst Zuid-Holland Zuid (die sinds 1 januari 2011 met een deel van de Provincie Zuid-Holland de ‘Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid’ vormt: www.ozhz.nl bezocht op 4 december 2012) was vastgesteld, dat deze binnen 10 tot 20 jaar groot moet worden onderhouden aan vooral de technische installaties. In de Merwedepolder (Staart-Oost) staan complexen, die in bezit zijn geweest van particuliere verhuurders, maar nu steeds verder worden uitgeploegd. De Twern (Tiggeman en Van Erp, 2011) heeft hier de VvE’s van 21 appartementencomplexen geïnventariseerd. Enkele VvE’s blijken de afgelopen jaren noodzakelijk onderhoud uitgesteld en te weinig gespaard te hebben voor groot onderhoud; het beheer van één VvE dreigt vast te lopen door financiële problemen; ook andere VvE’s zitten in de gevarenzone; en nog maar weinig VvE’s beschikken over een actueel meerjarenonderhoudsplan (ibid.).

Uit een inventarisatie van De Twern (Koetsier en Van Maris, 2010) in Crabbehof bleek, dat het functi oneren van een aantal VvE’s verbeterd moest worden.

**Beleid voor verbetering kwaliteit particuliere woningvoorraad**

Sinds de jaren ‘90 groeide in het Dordtse beleid voor de particuliere woningvoorraad de opvatting dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het in goede staat houden van zijn woning, werden grootschalige subsidies afgebouwd (Gemeente Dordrecht, 2012a). Het Dordtse beleid voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in 2001 vastgelegd in de ‘Contourennota Kwaliteitsbeleid Particuliere Woningvoorraad 2001 tot 2005’ (Overboom, 2010). De raad besloot in 2006 dit beleid t/m eind december 2008 voort te zetten met € 629.068 voor (ibid.):

- 32,6% Wonen boven winkels
- 26,0% Proceskosten stedelijk loket & Ondersteuning VvE’s
- 15,9% Proceskosten nieuwbouw & Ingrijpende particuliere woningverbetering Oud-Krispijn
- 15,9% Versnede uitbreiding gemeentelijke monumentenlijst
- 7,9% Handhaving
- 1,6% Beleidsevaluatie en –ontwikkeling

**Ingrijpende particuliere woningverbetering Dichterskwartier (Oud-Krispijn)**

In het lopende project worden 141 particuliere woningen in het Dichterskwartier in Oud-Krispijn ingrijpend verbeterd (woonomgeving, uiterlijk woning, achterstallig groot onderhoud weggewerkt, energetisch verbeterd) (**Bijlage A**). De aanpak behelsde vooral het creëren van draagvlak onder eigenaren, het ontwikkelen van drie verbeterpakketten (**oppoetsen**, **opknappen** en **opwarmen**) door hen als opdrachtgever bij het proces te betrekken. Ook pasten bouwadviesbureau de Groene Werf (dGW), die de eigenaren begeleiden bij funderingsherstel, en de gemeente de volgende stappen toe:

1. Bewustmaking eigenaren van eigen verantwoordelijkheid voor bouwkundige problemen woning
2. Versterking organiserend vermogen van de particuliere eigenaren
3. Realiseren van investerend vermogen

Hiernaast zette de gemeente vooral de volgende instrumenten in:

- Duurzame selectiecriteria opdrachtverlening en kwaliteitseisen contract
- Gratis bouwkundig onderhoudsrapport (BOR) voor eigenaar-bewoners
- Kosten-baten-overzichten dGW met subsidievoordelen
- Verplichtingen subsidie- en laagrentende leningverordening, waaronder:
  - Over een verbeterplan1 op basis van het Programma van Eisen beschikken, om in aanmerking te komen voor een subsidie en/of laagrentende lening

---

1 Renovatieplan met inzicht in de te treffen verbeteringen en/of voorzieningen aan de woning en met berekening van de te verwachten kosten (Gemeente Dordrecht, 2011a).
**Werkzaamheden worden uitgevoerd door een erkend bedrijf** (in handelsregister KvK met aantoonbare relevante ervaring woningverbetering c.q. verbouwingen).

Op 1 juni 2012 waren er 36 particuliere eigenaren, die *zelf* een aantal zaken aan de woning hebben opgeknapt c.q. de uitstraling verbeterd, tegenover 3 particuliere eigenaren, die een lening hadden afgesloten en 10 particuliere eigenaren, die een subsidie hadden aangevraagd (in behandeling of verbetering in uitvoering) (Interview 3). 38 particuliere eigenaren hadden de intentie, een verbeterplan of een offerte op te laten stellen (ibid.). Dit nog geringe aantal valt mogelijk te verklaren door o.a.:

- Mogelijk te gering financierend vermogen eigenaren voor (duurzame) ingrepen
- Risico's t.a.v. de kwaliteit van particuliere woningen of eigenaren, die niet mee kunnen of willen doen (Gemeente Dordrecht, 2010b).
- Tijdelijk karakter van de landelijk en lokale financiële ondersteuning (met lange voorbereidings-tijd voor de verordening)


**Ondersteuning 6 Verenigingen van Eigenaren (VvE’s)**

In Staart, Crabbehof en Oud-Krispijn zijn zes VvE’s in middelgrote naoorlogs appartementscomplexen gestimuleerd, onderhoudsplannen voor te bereiden, waarbij op kosten van de gemeente (1) een onderhoudsopname werd uitgevoerd, (2) begroting voor het noodzakelijke onderhoud werd opgesteld en (3) ondersteuning bij een goede administratie werd aangeboden (de financierbaarheid van het onderhoud bleek moeilijk) met als resultaten (Overboom, 2010; Gemeente Dordrecht, 2012a):

- In 2009 is in een pilot VvE W.H. Vliegenstraat 1-55 (*Bijlage B*) een laagrentende lening aangeboden (afhandeling is afgerond en onderhoudsuitvoering gestart);
- Bij 5 VvE’s zijn administratie en beheer op orde;
- 6 VvE’s hebben nu ‘goed inzicht’ in de onderhoudssituatie;
- 4 VvE’s besloten tot uitvoering onderhoudsplan;
- In VvE Diepenbrockweg is onderhoud gedeeltelijk uitgevoerd;
- Door ondersteuning van de 6 VvE’s is een aanschrijving voorkomen en is het functioneren van de VvE’s structureel verbeterd

**Wonen boven winkels, monumenten en handhavingsbeleid**

In drie straten in de Binnenstad is er d.m.v. een subsidie voor particuliere eigenaren (2001 – 2008) een extra ontsluiting vanaf de straat naar de bovenverdieping 86 (89%) gerealiseerd (Gemeente Dordrecht, 2012a; Overboom, 2010). Ook kwamen er 215 bewoonde woningen bij, door in verschillende panden meerdere woningen te maken (ibid.; ibid.).

In 2005 werd € 100.000 extra beschikbaar gesteld voor versnelde uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst: er zijn 183 monumenten in de 19e-Eeuwse schil en 215 in de Binnenstad aangewezen, waarvan de eigenaren aanspraak kunnen maken op een subsidie uit het Gemeentelijk Restauratiefonds Dordrecht (GRD) (Gemeente Dordrecht, 2012a).

Doel van de Contourennota uit 2001 was het wegwerken van achterstanden op handhavingsgebied en aanschrijvingsbeleid: zo is (1) gehandhaafd op aanschrijving en kamerverhuur, (2) strikter beleid gevoerd, (3) de huisvestingsverordening gewijzigd, (4) zijn gemeentelijke voorwaarden voor een omgevingsvergunning op woningonderhoud en –beheer aangescherpt en (5) is de handhaving t.a.v. illegale kamerverhuur geïntensiveerd (Overboom, 2010; Gemeente Dordrecht, 2012a).

**Nieuw voorgesteld beleid particuliere woningvoorraad**

In de nota ‘Casco op orde’ (Gemeente Dordrecht, 2012a) krijgt het beleid voor de particuliere woningvoorraad een vervolg. Uitgangspunt blijft dat de particuliere eigenaar primair verantwoordelijk is voor diens woning. In overeenkomst met de PALT-afspraken wordt een (1) preventieve werkwijze gevolgd,
maar in gevallen waarin de leefbaarheid in en om de woning in het geding is, zal de werkwijze (2) curatief zijn (ibid.). De uitstraling van particuliere woningen op de woon- en leefomgeving vormt voor de gemeente aanleiding, om achterstallig onderhoud aan te pakken, waarbij zij een gebiedsgerichte benadering van de particuliere woningvoorraad hanteert. Het beleid wil de aandacht leggen op VvE’s (particuliere meergezinswoningenvoorraad) in grotere naoorlogse complexen in de jaren ’70 en ’80 wijken, waar deze VvE’s te maken krijgen met kostbaar groot onderhoud van o.a. liften en technische installaties (Gemeente Dordrecht, 2012a). De gemeente heeft samen met nutsbedrijf voor duurzame energie HVC de Energiecoöperatie Dordrecht (ECD) opgericht, die inwoners en ondernemers door adviezen en voorlichting wil ondersteunen bij het treffen van energiebesparende maatregelen. Voorgestelde en ingezette beleidsinstrumenten worden toegelicht in paragraaf 4.3 van dit rapport.

**Beleid en instrumenten voor funderingsherstel particuliere woningvoorraad**

Het project stadsbrede aanpak funderingsherstel volgde tot nu toe een van andere thema’s t.a.v. de particuliere woningvoorraad apart uitvoerings- en verantwoordingstraject (Overboom, 2010; Bellaart, 2009). In het voorgestelde beleid komt hier geen verandering in (Gemeente Dordrecht, 2012a, p. 22). In de evaluatie van Bellaart (2011) is aanbevolen, de projectstatus tot uiterlijk 1 januari 2013 te handhaven, waarna de resterende werkzaamheden (beheer leningenpakket) door de (reguliere) lijnorganisatie kunnen worden verricht (Bellaart, 2011). In een korte casestudy m.b.t. de pilot Marthinus Steynstraat (Bijlage C) wordt ingegaan op aanpak, instrumenten en effectiviteit.

**Onderzoek, informatie & kennisoverdracht en begeleiding**

De kosten voor funderingsonderzoek worden door de gemeente gedragen. De gemeente informeert eigenaren via o.a. haar website, nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten over de funderingsproblematiek en mogelijke oplossingen. Voor makelaars en notarissen organiseert zij bijeenkomsten, om hen te informeren over de funderingsaanpak en stand van zaken, zodat deze partijen dit zorgvuldig aangeven in het document bij verkoop van een pand (Bellaart, 2011). De BVFP Dordrecht zet zich in voor eigenaren met funderingsproblemen. Sinds begin 2012 is het landelijk kenniscentrum ‘Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek’ (KCAF) opgericht. Voor de begeleiding van eigenaren, om te komen tot een gezamenlijk ontwikkeld herstelplan heeft de gemeente bureaus ingehuurd die hen hierbij adviseren (Gemeente Dordrecht, 2012a).

**Subsidie en laagrentende lening voor funderingsherstel**


**Korting op WOZ-waarde**

Het college van burgemeester en wethouders (B&W) besloot in 2004, de WOZ-waarde voor het tijdvak 2001-2004 te verlagen voor vooroorlogse woningen in het aandachtsgebied funderingen (http://cms.dordrecht.nl, bezocht op 20 juli 2012). Hiermee bracht het college van B&W de WOZ-waarde in overeenstemming met de realiteit, dat woningen bij verkoop in dit gebied minder opbrengen (ibid.). Gemeentebelastingen Drechtsteden waardeert woningen met (mogelijke) funderingsproblemen, en voor nieuwe WOZ-tijdvakken is de gedragslijn aanpak WOZ-vaardevraagstuk bij paalfunderingsproblemen (m.u.v. de 5%-kortingsregeling) overgenomen (Bellaart, 2011). Aan de hand van de gedragslijn kan worden bepaald, hoe een eventuele aftrek van de WOZ-waarde voor een woning zal worden vastgesteld (ibid.).
Handhaving
Wanneer in een bouwkundige eenheid minstens 50% van de eigenaren de fundering wil herstellen, kunnen volgens de gemeente de "overige weigerende eigenaren" (Gemeente Dordrecht, 2011b) worden aangeschreven. Dit minimumpercentage was voor januari 2010 nog 80% (Dieters en Groenendijk, 2010, p.16; Interview 5). Bij dreigende onveilige situaties kan zelfs bij een deelname van minder dan 50% aangeschreven (Gemeente Dordrecht, 2011b).

Effectiviteit beleid en instrumenten voor funderingsherstel
Via haar blokgewijze aanpak funderingsherstel, heeft Dordrecht de met VROM afgesproken 500 to herstellen woningen ruimsohots gehaald binnen de termijn (1 januari 2000 en 31 december 2009) die daarvoor stond (Bellaart, 2011; Gemeente Dordrecht, 2012a). Weliswaar hadden van 2002 tot 1 november 2011 595 woningeigenaren² (in 176 blokken) hun fundering hersteld, 549 woningeigenaren (in 158 bouwblokken) hadden hun fundering nog niet hersteld (Bellaart, 2011). Naar verwachting zal herstel van circa 405 woningen belemmerd blijven (ibid.). In dit onderzoek zijn knelpunten in de Dordtse aanpak funderingsherstel onderzocht waaruit blijkt dat:

1) De aanpak funderingsherstel erg complex en arbeidsintensief is voor de gemeente:
   - Aanpak per bouwkundige eenheid en alle eigenaren moeten meedoen: het ging vooral om eengezinswoningen en in een zeer beperkt aantal gevallen om een VvE, welke de verantwoordelijkheid moet dragen voor het herstel, maar vaak niet actief is (Persoonlijke communicatie, 2012c; Interviews 4 en 5).
   - Er leek tijdens dit onderzoek nog niet te worden gewerkt met demonstratieprojecten voor funderingsherstel (Interview 4), een instrument dat bij duurzaam-bouwen-projecten va- ker wordt ingezet, bv. om bewoners voordelen van duurzaam bouwen te laten zien (zie Van Hal, 2000). Dit instrument zou voor projecten funderingsherstel in combinatie met energiebesparing en comfortverbetering (bv. isolatie begane grondvloer) ingezet kunnen worden, om vooral de fysieke voordelen ervaarbaar/voelbaar te maken.
   - Sturingshiaat voor de gemeente: herstel wordt belemmerd doordat o.a. volgens Bellaart (2011) te weinig eigenaren (< 50%) in een woonblok bereid is, mee te werken aan het funderingsherstel, maar ook omdat niet van een onveilige staat van de woning kan wor- den gesproken (ibid.).

2) Er eigenaren zijn, die om diverse redenen niet aan de slag gaan met funderingsherstel:
   - Voordelen van funderingsherstel lijken voor eigenaar-bewoners niet direct zichtbaar en ervaarbaar (t.o.v. energiebesparing, waarbij comfort voelbaar is en een lagere energiere- kening oplevert) en liever investeren zij in een nieuwe keuken (Interview 4).
   - Hoge kosten funderingsherstel³, twijfels over funderingsonderzoek en herstelnoodzaak, opzien tegen herstel i.v.m. persoonlijke omstandigheden (bv. leeftijd) en soms het willen afwachten van effecten van rioolherstel in de straat (Bellaart, 2009 en 2011).

Kosten en risico’s gemeente
De totale besteding vanaf de start van het project bedroeg per 15 november 2011 ruim € 25,1 miljoen met als prognose, dat de gemeente tot eind 2012 bijna € 26 miljoen zou hebben uitgegeven voor het project (Bellaart, 2011). De gemeente (2012b) geeft aan, gemiddeld € 18.000 per herstelde woning (excl. kosten project en aanschrijving) besteed te hebben. De projectreservering bedroeg medio no- vember 2011 meer dan € 30,9 miljoen (verhoogd door voortzetting project met extra kosten voor subsidies, begeleiding en extern advies, onderzoek, ambtelijke inzet en verhoging compensatie voor renteverlies naar € 5 miljoen (ibid.).

² Stadsbreed lagen de gemiddelde herstelkosten per woning van 2003 t/m 2011 rond de € 59.673 en in 2011 stadsbreed ge- middeld € 59.950 per woning (Bellaart, 2011).
De gemeente heeft niet alleen hoge kosten voor de aanpak funderingsherstel, maar heeft anno 2011 ook te maken met de juridische, kwalitatieve en vooral financiële risico’s (Bellaart, 2011).

Conclusies en aanbevelingen

Verankering Stadsbreed funderingsherstel in kwaliteitsbeleid particuliere woningvoorraad

De stadsbrede aanpak funderingsherstel had tot nu toe een projectstatus en de gemeente (2012a) spreekt in haar nota ‘Casco op Orde’ van een overgang van een project- naar een reguliere status, omdat resterende werkzaamheden door de lijnorganisatie afgerond moeten worden. Een meer permanente verankering van het stadsbrede funderingsherstel in het Dordtse beleid voor de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad strekt daarom tot aanbeveling. De stadsbrede aanpak funderingsherstel kende tot nog toe – vergeleken met overige beleidsthema’s t.a.v. de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad - apart uitvoerings- en verantwooringsstraject. Het is de vraag, of dit aparte traject voor funderingsherstel niet meer met andere trajecten ter verbetering van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, zoals cascoherstel, kan worden gecombineerd, zoals bv. in de pilot aan de Martinus Stynstraat en ook in de verordening funderingsherstel.

Kosten en afdekking risico’s bij funderingsherstel


Continuïteit aangeboden financiële ondersteuning particuliere eigenaren

Bovendien zou verlenging van het 6% btw-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van een minimaal twee jaar oude woning (De Jager, 2010) (van kracht van 1 oktober 2010 tot 1 juli 2011) een continuering betekenen van investeringen van particuliere eigenaren in het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van (delen van) de woning (zie ook Gemeente Dordrecht, 2012a). Doordat enkele nationale subsidieregelingen stopten tijdens het pilotproject in het Dichterskwartier, kan de Groene Werf deze investeringsstimuli niet gedurende het hele project richting particuliere eigenaren communiceren, bv. de Subsidieregeling Maatwerkadvies Energiebesparing (zie p. 39). Subsidieregelingen en andere economische instrumenten voor het stimuleren van particuliere eigenaren tot het nemen van energiebesparende maatregelen zouden over een langere termijn toegepast moeten worden, om een meer structurele markt voor (en marktvertrouwen in) woningverbetering op te kunnen bouwen (vgl. Tambach et al., 2010). Zowel op centraal als op decentraal niveau.

---

4 Hoewel door vier gemeenten met funderingsproblemen voordelen van een revolwerend 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.).
1 Inleiding

1.1 Woningmarkt en kwaliteit particuliere woningen Dordrecht


1.2 Onderzoeksperiode en opbouw rapport


5 Dit zijn de gemeentes Dordrecht, Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht, die samen met Dordrecht een aaneengesloten stedelijk gebied vormen aan de zuidrand van de Randstad, de Drechtsteden.
2 Karakteristiek particuliere woningvoorraad

2.1 Inleiding

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

2.2 Eigendomsverhouding

Van de 53.349 woningen in Dordrecht was in 2010 bijna 70% particulier bezit (ABF Research B.V. – Woonmilieus / Gebiedstyperingen en Syswov 2010). Het percentage eigen woningsector ligt met 58,4% iets beneden het landelijk gemiddelde (ibid.; zie Tabel 1). Het percentage particuliere huurwoningensector ligt (1,5%) boven het landelijk gemiddelde van 9%. De sociale huurwoningvoorraad is minder omvangrijk dan landelijk gemiddeld. Van alle zes Drechtsteden-gemeenten heeft Dordrecht de meest omvangrijke woningvoorraad (OCD, 2011).

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Dordrecht</th>
<th>Nederland</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EW</td>
<td>58,4</td>
<td>59,3</td>
</tr>
<tr>
<td>PH</td>
<td>11,5</td>
<td>9,0</td>
</tr>
<tr>
<td>SH</td>
<td>30,1</td>
<td>31,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Totaal (abs.)</td>
<td>100,0 (53.349)</td>
<td>100,0 (7.172.436)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

2.3 Woningtypen

Het Dordtse percentage meergezinswoningen in de particuliere woningsector was in 2010 hoger dan landelijk gemiddeld: dit gold zowel voor de eigen woningsector met 23,2% meergezinswoningen, als voor de particuliere huurwoningensector met 85,6% meergezinswoningen (Tabel 2).

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Eengezins</th>
<th>Meergezins</th>
<th>Totaal (abs.)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Dordrecht</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>EW</td>
<td>76,8</td>
<td>23,2</td>
<td>31.163</td>
</tr>
<tr>
<td>PH</td>
<td>14,4</td>
<td>85,6</td>
<td>6.114</td>
</tr>
<tr>
<td>SH</td>
<td>34,8</td>
<td>65,2</td>
<td>16.072</td>
</tr>
<tr>
<td>Totaal</td>
<td>57,0</td>
<td>43,0</td>
<td>53.349</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Nederland</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>EW</td>
<td>85,4</td>
<td>14,6</td>
<td>4.254.619</td>
</tr>
<tr>
<td>PH</td>
<td>42,6</td>
<td>57,4</td>
<td>646.022</td>
</tr>
<tr>
<td>SH</td>
<td>51,8</td>
<td>49,2</td>
<td>2.271.795</td>
</tr>
<tr>
<td>Totaal</td>
<td>70,9</td>
<td>29,1</td>
<td>7.172.436</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

Bijna 65% van de meergezinskoopwoningen in 2011 beschikte niet over een lift tegenover 58,3% van de meergezinshuurwoningen (OCD, 2011 Drechtssteden in Cijfers: WOZ Gemeenten). Dit kan met het oog op de toenemende vergrijzing mogelijk tot problemen leiden. Eén op de drie Dordtse meerge-

2.4 Bouwperioden

Zoals Tabel 3 laat zien was het percentage vooroorlogse eigen woningsector in 2010 met 27,1% ruim 5% hoger dan landelijk gemiddeld (ABF Research B.V. - Woonmilieus/Gebiedstyperingen en Syswov 2010). De meeste (56,5%) van de Dordtse eigen woningen bleken echter na 1971 gebouwd (ibid.). Gezien hun leeftijd verwacht de gemeente voor de laatstgenoemde eigen woningen de komende decennia het noodzakelijke groot onderhoud (Gemeente Dordrecht, 2012a).

| Tabel 3: Eigendomsverhouding per bouwperiode in 2010 (%) |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Dordrecht       |       |           |           |       |
| (N=53.349)      |       |           |           |       |
| EW              | 27,1  | 16,4      | 32,7      | 23,8  | 100,0 |
| PH              | 29,1  | 30,3      | 29,5      | 11,1  | 100,0 |
| SH              | 11,5  | 49,7      | 27,7      | 11,1  | 100,0 |
| Totaal          | 23,0  | 28,0      | 31,0      | 19,0  | 100,0 |
| Gem. leeftijd woning: 45,5 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

2.5 Woninggrootte

In 2010 waren er in Dordrecht relatief meer particuliere woningen met minder dan drie kamers dan landelijk gemiddeld: de eigen woningsector had 8,1% meer en de particuliere huurwoningsector 16,4% meer drie kamers woningen dan landelijk gemiddeld (Tabel 4).

| Tabel 4: Eigendomsverhouding en woninggrootte in 2010 (%) |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | ≤3 kamers | 4 kamers | ≥5 kamers | Totaal |
| Dordrecht       |           |           |           |       |
| (N=53.349)      |           |           |           |       |
| EW              | 23,4      | 27,6      | 49,0      | 100,0 |
| PH              | 68,3      | 23,0      | 10,7      | 100,0 |
| SH              | 56,3      | 33,0      | 10,7      | 100,0 |
| Totaal          | 49,3      | 28,7      | 22,0      | 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 WOZ-waarde van woningen\(^6\) is landelijk gemiddeld tussen waardepeildatum 1 januari 2010 en in januari 2011 met 2% gedaald en ook sinds de waardepeildatum 1 januari 2011 is er sprake van een verdere landelijke daling (Waarderingskamer, 2012). De gemiddelde WOZ-waarde van de Dordtse woningen lag in 2011 (waardepeildatum 1 januari 2010) op € 180.000, circa 24% lager dan de landelijk gemiddelde WOZ-waarde voor woningen van € 237.000 (CBS, 2012a). De WOZ-waarde van eigen woningen in Dordrecht bedroeg in 2011 € 220.591, dus 6,4% beneden de WOZ-waarde voor eigen woningen in de regio (Tabel 5).

| Tabel 5: WOZ waarden Dordtse woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) (€) |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Eigen woningen | Huurwoningen |
| Dordrecht | 220.591 | 138.602 |
| Drechtsteden | 235.725 | 154.049 |

Bronnen: OCD, 2012; WOZ-Gemeenten.

Een vermoedelijke verklaring voor de lage WOZ-waarden van woningen in Dordrecht ziet de gemeente voor een deel in het grote aandeel minder courante woningtypes, omdat Dordrecht een relatief groot aantal kleine en gestapelde woningen heeft ten opzichte van landelijke cijfers (Gemeente Dordrecht, 2012a). Bovendien ontbraken bij relatief veel meergezinswoningen liften (ibid.).

2.7 Inkomen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens\(^7\) in Dordrecht ligt met € 32.300 per jaar circa € 1.400 onder het landelijk gemiddeld besteedbare huishoudinkomen (Tabel 6).

| Tabel 6: Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen per jaar in 2009 (€) |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Aantal particuliere huishoudens\(^8\) | Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen |
| Dordrecht | 54.047 | 32.300 |
| Nederland | 7.312.579 | 34.300 |


\(^6\) Bijna altijd wordt uitgegaan van een vergelijkingsmethode, waarbij de woningwaarde wordt ingeschat door te kijken naar alle betaalde prijzen voor woningen, die in de periode rond de waardepeildatum zijn verkocht (Waarderingskamer, 2011). Voor taxatie moet de gemeente beschikken over zoveel mogelijk marktgegevens en informatie, om te kunnen beoordelen of twee woningen vergelijkbaar zijn. De vergelijking geschiedt op basis van de volgende objectkenmerken (Waarderingskamer, 2011):
- Zoveel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals woningtype, -grootte, bouwjaar, ligging, kavelgrootte, etc. en
- Voor zover nodig ook op basis van minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteitsniveau, onderhoudstoestand).

\(^7\) Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden: het besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met (CBS Statline, 2012c):
- Betaalde inkomensoverdrachten: overdrachten tussen huishoudens zoals alimentatie betaald aan de ex-echtgenoot/-genote.
- Premies inkomensverzekeringen, zoals premies betaald voor sociale verzekeringen, volksverzekeringen en particuliere verzekeringsaargingen 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 Statline, 2012c), waarbij het inkomen in deze tabel het gemiddeld besteedbaar inkomen van 'particuliere huishoudens excl. studenten' laat zien (ibid.).

\(^8\) Particuliere huishoudens naar samenstelling van het huishouden: Eén of meer personen, die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Samenstelling huishouden: Typering van een particulier huishouden op basis van de onderlinge relaties van de personen binnen het huishouden (CBS Statline, 2012b).
2.8 Conclusies

Van de Dordtse woningen was in 2010 bijna 70% particulier bezit (ABF Research B.V. – Woonmilieus / GebiedsTyperingen en Syswov 2010). Het percentage eigen woningsector ligt met 58,4% iets beneden het landelijk gemiddelde en het percentage particuliere huurwoningsector lag 1,5% boven het landelijk gemiddelde van 9% (ibid.). Het percentage vooroorlogse eigen woningen was anno 2010 met 27,1% ruim 5% hoger dan landelijk gemiddeld, hoewel de meeste Dordtse eigen woningen na 1971 zijn gebouwd (ibid.).

Het Dordtse percentage meergezinswoningen in de particuliere woningsector was in 2010 hoger dan landelijk gemiddeld: dit gold zowel voor de eigen woningsector met 23,2% meergezinswoningen, als voor de particuliere huurwoningsector met 85,6% meergezinswoningen (ABF Research B.V. – Woonmilieus/GebiedsTyperingen en Syswov 2010). Relatief veel meergezinswoningen bleken in 2011 niet over een lift te beschikken (OCD, 2011), wat met het oog op de toenemende vergrijzing mogelijk tot problemen kan leiden.

In 2010 waren er in Dordrecht relatief meer particuliere woningen met minder dan drie kamers dan landelijk gemiddeld: de eigen woningsector had 8,1% meer en de particuliere huurwoningsector 16,4% meer driekamerwoningen dan landelijk gemiddeld (ABF Research B.V. – Woonmilieus/GebiedsTyperingen en Syswov 2010).


Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Dordtse particuliere huishoudens ligt met € 32.300 per jaar circa € 1.400 onder het landelijk gemiddeld besteedbare huishoudinkomen (CBS, 2012c).
3 Kwaliteit particuliere woningvoorraad

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderhoudstoestand, de funderingsproblematiek, de energetische kwaliteit en de toekomstbestendigheid van delen van de Dordtse particuliere woningvoorraad geanalyseerd. De gemeente Dordrecht heeft de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad door en samen met diverse partijen geïnventariseerd: door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (2006); samen met woningcorporaties t.b.v. de voorbereiding van de PALT-afspraken in 2010 en door stichting De Twern, die in twee wijken het functioneren van Verenigingen van Eigenaren (VvE’s) heeft onderzocht. In de nota ‘Casco op orde’ wordt ten aanzien van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in Dordrecht geconcludeerd dat (Gemeente Dordrecht, 2012a):

a) Er op basis van deze inventarisaties op dit moment geen omvangrijke grootschalige problemen in deze woningvoorraad bestaan,

b) Eventuele problemen zich in deelgebieden en blokken concentreren en dat

c) De thematiek per deelgebied varieert.

De kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in de Dordtse wijken (Figuur 1) wordt in het hierna-volgende nader belicht.

Figuur 1 Wijken in Dordrecht

Bron: http://cms.dordrecht.nl/dordt, 2010

3.2 Onderhoudskwaliteit

In delen van het particuliere woningbezit is sprake van onderhoudsachterstanden en in andere wijken kunnen zich mogelijk toekomstige onderhoudsproblemen voordoen (Persoonlijke communicatie, 2012b).
Dordrecht-West


Dordrecht-West is door het voormalig Ministerie van VROM als prioriteitswijk aangewezen: de zeer omvangrijke sociale naoorlogse huurwoningvoorraad moest worden verbeterd en de woonomgeving aangepakt. In de PALI-afspraken uit 2003 wordt geconstateerd dat in dit stadsdeel een grote opgave ligt en in de concretisering van deze prestatieafspraken met de titel ‘Dordrecht-West op stoom’ (Gemeente Dordrecht et al., 2004) wordt de aanpak in dit stadsdeel een kernopgave voor de Drechtsteden genoemd. Het opknappen van wijken in Dordrecht-West en de vergroting van de kwaliteit van het woningaanbod en van woonmilieus moet de selectieve uitstroom van hogere en de instroom van lagere inkomens tegengaan (Gemeente Dordrecht, 2010b). Hierdoor lag de gemeentelijke beleidsaandacht de afgelopen decennia vooral bij de sociale huurwoningsector in dit stadsdeel, die circa 48% van de woningvoorraad uitmaakt (OCD/WOZ, 2011). De particuliere woningvoorraad in Dordrecht-West bestaat voor 39% uit eigen woningen en voor 13% uit particuliere huurwoningen (OCD/WOZ, 2011). De verbetering van uitstraling en kwaliteit van dit voorraadsegment is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van dit stadsdeel c.q. de stad. In de nota ‘Casco op Orde’ wordt een integrale verbetering van zowel het sociale als het particuliere woningbezit van belang geacht (Gemeente Dordrecht, 2012a). Ook zijn in Dordrecht-West relatief meer meergezinswoningen (c.a. 55% in 2011) dan stedelijk gemiddeld (c.a. 43% in 2011) en lag hier in 2008 het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen met € 26.000 beduidend lager dan in Dordrecht als geheel (gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van € 31.700) (http://drechtsteden.incijfers.nl bezocht op 27 december 2012; Regionaal Inkomens Onderzoek).

Oud-Krispijn

Meer dan 64% van de woningvoorraad in Oud-Krispijn is vooroorlogs (OCD/WOZ, 2011), waaronder relatief veel eigen woningbezit (Dordt op z’n droogst/VGS4all vastgoedbestand, 2008). In de Krispijnse Driehoek is ruim 70% van het eigen woningbezit gebouwd tussen 1917 en 1939 (Gemeente Dordrecht 2010d; Tambach, 2010). In het project particuliere woningverbetering Dichterskwartier spelen onderhoudsachterstanden en het wegwerken hiervan bij particuliere woningen, ingeklemd tussen veelal verbeterd sociaal woningbezit, een belangrijke rol (Aartsen et al., 2009) als onderdeel van het door VROM als prioriteitswijk aangewezen gebied (Gemeente Dordrecht, 2012a). Het Dichterskwartier valt onder een curatieve aanpak, omdat hier direct ingrijpen noodzakelijk is (ibid.). Het gaat hier om het opknappen van 141 particuliere woningen: zie Bijlage A.

Staart-Oost en Crabbehof

In de wijken Staart-Oost en Crabbehof staan laat-naoorlogse appartementencomplexen met VvE’s, waarvan door een inventarisatie in 2006 van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid was vastgesteld, dat deze binnen 10 tot 20 jaar groot moet worden onderhouden aan vooral de technische installaties, waarvoor VvE’s niet altijd voldoende financiële middelen gereserveerd hebben (Overboom, 2010; Gemeente Dordrecht, 2012a). Op de toekomstbestendigheid van enkele VvE’s in de voornoemde wijken wordt nader ingegaan in § 3.5 van dit rapport.

---

9 De eigen woningvoorraad is als volgt opgebouwd (Gemeente Dordrecht 2010d; Tambach, 2010):
- 37% van de eigen woningen zijn eengezinswoningen, gebouwd rond 1926
- 27% van de eigen woningen zijn woningen in een pand met gesloten gemeenschappelijk
- Traphenuis, gebouwd 2004
- 16% zijn eigen eengezinswoningen uit 1928
- 12% van de eigen eengezinswoningen dateert uit 1925
- Beneden- of bovenwoningen met eigen opgang uit 1917 en 2 uit 1930
- Eengezinswoningen, waarvan 2 uit 1929 en 2 uit 1930.
De Binnenstad

De Binnenstad heeft relatief veel (circa 53% in 2011) vooroorlogs woningbezit (OCD/WOZ, 2012), waarvan veel eigen woningbezit (Dordt op z'n droogst/VGS4all vastgoedbestand, 2008). De wijk is van economisch belang, omdat hier een belangrijk deel van de winkels ligt. Winkeliers wonen vaak niet meer boven hun winkel, met als gevolg, dat bovenwoningen vaak leeg komen te staan en het onderhoud achterstallig wordt, wat het aanzien van de binnenstad niet ten goede komt.

Sterrenburg en Stadspolders

Zogenaamde woonerf- c.q. bloemkoolwijken uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw zoals Sterrenburg en Stadspolders zijn op niet al te lange termijn toe aan groot onderhoud en aan goed beheer van de openbare ruimte (Gemeente Dordrecht, 2012a). Door een scheiding tussen wonen en werken zijn het eentonige, monofunctionele wijken geworden. De woonomgevingskwaliteit staat door versnipperd, niet altijd even goed onderhouden groen en toenemende parkeerdruk onder druk (ibid.). Appartementen kunnen er te maken krijgen met kostbaar groot onderhoud van liften en technische installaties (ibid.). In Sterrenburg is sprake van een omvangrijk verkoopprogramma van vooral duurdere huurwoningen (Overboom, 2010; SWD en Drechtsteden, 2003).

3.3 Funderingskwaliteit

Vanaf 1800 tot rond 1945 werden Dordtse woningen op houten palen van circa 12 meter gefundeerd. Midden jaren '90 van de vorige eeuw bleek, dat de fundering van een groot deel van de Dordtse vooroorlogse particuliere woningvoorraad ernstig was aangetast, waarbij van circa 1.200 woningen de fundering moest worden hersteld (Persoonlijke communicatie, 2012c; Gemeente Dordrecht, 2012a). Het aandachtgebied funderingen, waarin deze woningen zijn gelegen, werd voor funderingsonderzoek vanaf 2000 onderverdeeld in (ibid.; ibid.) (zie Figuur 1):
- (Oud en Nieuw) Krispijn en de 19de-eeuwse Schil West
- Reeland Zuid (Land van Valk en Transvaalbuurt) en 19de-eeuwse Schil Midden
- Reeland Noord (Vogel- en Indische buurt) en 19de-eeuwse Schil Oost

Alleen vooroorlogse bouwblokken (gebouwd ≤ 1945) met een houten fundering zijn bij het funderingsonderzoek in het aandachtsgebied betrokken (Bellaart, 2011). Bouwblokken met een houten fundering gebouwd na 1945 zijn bewust niet in het funderingsonderzoek opgenomen, waarbij de keuze is gebaseerd op een visuele inspectie vanaf de straat en op archiefgegevens (ibid.).

Probleemsegmenten

Uit de evaluatie ‘Stadsbreed Funderingsherstel’ van 2011 (Bellaart, 2011, p.4) bleek dat bij het funderingsonderzoek in het aandachtsgebied uiteindelijk 740 bouwblokken (exclusief Emmaplein en omgeving) (met in totaal 3.376 adressen) waren betrokken. Van 358 bouwblokken (2.128 adressen) bleek de fundering goed te zijn, van 37 bouwblokken (82 adressen) hadden de eigenaren geen toestemming gegeven voor verder onderzoek en van 11 bouwblokken (22 adressen) kon de fundering niet worden bereikt voor nader onderzoek (ibid.). Het aantal bouwblokken dat nog tot herstel moest overgaan was teruggebracht naar 158 (549 adressen) (Bellaart, 2011). Per 1 november 2011 hadden 595 adressen binnen 176 bouwblokken hun fundering hersteld (ibid.). Bij 343 bouwblokken vond monitoring op grondwater en/of zakking plaats (Bellaart, 2009 en 2011). Vanaf 2005 t/m 31 december 2008 waren totaal 317 bouwblokken met daarin 1.402 panden uit de monitoring gekomen, waaruit het volgende bleek (Bellaart, 2009; Persoonlijke communicatie 2012c):

- Voor circa een derde (104) van deze bouwblokken met 319 panden (23%) was herstel nodig (handhavingstermijn < 25 jaar), met hierin acht blokken met 37 panden, waar deelherstel nodig bleek (blokheden met afwijkende onstabiele fundering en blokken, waar een deel fundering hoger is aangelegd en droog staat). Uit de resultaten van de monitoring bleek herstel nodig bij:
  - Panden t.p.v. enkele gebieden, waar al op grote schaal was hersteld, zoals de Adriaan van Bleijenburgstraat/Cornelis van Beverenstraat en enkele panden op de Blekersdijk en t.p.v. de Oudenhovenstraat.
  - Westelijk deel Singel (tussen de Spuiweg en de Hoge Bakstraat), en de aansluitende zijstraten (Spuiweg zelf en Koninginnestraat en Rozenhof).
  - Verspreid liggende panden aan de Singel en langs de Burgemeester de Raadsingel; en plaatselijk in de omgeving van Kromhout, Kasperspad, Sint Jorisweg, Vrieseweg en Vriesepoortshof.
- Circa twee derde (213) van deze bouwblokken met 1.083 panden (77%) had een handhavingstermijn van > 25 jaar in:
  - Land van Valk, m.u.v. enkele straten, waar panden op palen en op staal bij elkaar liggen.
  - Het is een gebied waar panden op palen een hogere grondwaterstand nodig hebben (voorkomen droogstand) dan de panden op staal (voorkomen wateroverlast).
  - Indische buurt, m.u.v. omgeving Halmheiraplein en delen langs Reeweg Oost.
  - Oud Krispijn, m.u.v. de panden Erasmuslaan/Cornhertstraat.

3.4 Energetische kwaliteit

Gegeven het hoge aandeel vooroorlogse particuliere woningsector in de Binnenstad (veel historische panden en monumenten), Reeland en Oud- Krispijn (Dordt op z’n droogst/VGS4all vastgoedbestand, 2008) ligt hier een energetisch verbeterpotentieel.

3.5 Toekomstbestendigheid

VvE’s in Staart-Oost en Crabbehof

In de buurt Staart-Oost (Merwedepolder) bevinden zich complexen, die in bezit zijn geweest van particuliere verhuurders, maar nu steeds verder worden uitgeploegd (Gemeente Dordrecht, 2012a). De Twern heeft in opdracht van de gemeente de VvE’s van 21 appartementencomplexen in Staart–Oost geïnventariseerd. Belangrijke conclusies uit de inventarisatie zijn (ibid.; Tiggeman en Van Erp, 2011):

- De meeste VvE’s functioneren redelijk tot goed en eigenaren–bestuurders hebben resultaten geboekt met de aanpak van woonoverlast (vooral de arbeidsmigranteninnoom gaf in het verleden aanleiding tot klachten, o.a. parkeer- en geluidoverlast, vervuiling).
• Veel portiek- en galerijflats behoren tot de goedkope appartementenvoorraad (€ 95.000 tot € 110.000) en zijn daardoor aantrekkelijk voor lagere inkomens, uitzendbureaus, huisjesmelkers e.d. die appartementen al dan niet kamergewijs verhuren.

Ten aanzien van de VvE’s in Staat-Oost adviseerde De Twern de gemeente, om:
• De zelfwerkaamheid en samenwerking van de VvE’s te verbeteren;
• Enkele VvE’s, die acuut in de problemen komen, te faciliteren met onderhoudsopnames en op maat gesneden financiering en begeleiding;
• De vinger aan de pols te houden en signalen van achteruitgang kwetsbare appartementenbe stand direct oppakken;
• Samen met De Twern te bezien, hoe deze aanbevelingen uitgevoerd kunnen worden.

• Vooral in het Crabbehof-Noord zijn veel VvE’s met onderhoudsachterstanden;
• Kleine VvE’s kunnen moeilijk functioneren;
• Vaak is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd, maar financiële reserves van VvE’s zijn klein.

Bij de herijking van de wijkvisie is bovendien geconstateerd, dat een aantal complexen achterstallig onderhoud heeft of dreigt te krijgen (Gemeente Dordrecht, 2012a). In Crabbehof is de afgelopen jaren bij zes complexen met grotere VvE’s in het kader van de stimuleringsaanpak groot onderhoud uitgevoerd (Gemeente Dordrecht, 2012a; zie Bijlage B).

3.6 Conclusies


Vooroorlogse delen van het Dordtse particuliere woningbezit hebben te maken met paalrot na droogstand door daling van het grondwaterpeil, wat vaak ook tot cascoschade leidt. In het aandachtgebied voor funderingsonderzoek waren 3.376 adressen in 740 bouwblokken met mogelijke funderingsproblemen, waaronder particulier woningbezit in Oud Krispijn. Bij 343 bouwblokken vond monitoring op grondwater en/of zakking plaats en vanaf 2005 t/m eind 2008 waren totaal 317 bouwblokken uit de monitoring gekomen, waaruit bleek dat voor circa een derde (104) van deze blokken herstel nodig was (handhavingstermijn < 25 jaar) (Bellaart, 2009; Persoonlijke communicatie 2012c).
In Staart-Oost en Crabbehof staan laat naoorlogse appartementencomplexen, waarvan door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid was vastgesteld, dat deze binnen 10 tot 20 jaar groot moet worden onderhouden aan vooral de technische installaties. In de Merwedepolder (Staart-Oost) staan complexen, die in bezit zijn geweest van particuliere verhuurders, maar nu steeds verder worden uitgepand.

4 Beleid voor verbetering kwaliteit particuliere woningvoorraad

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het t/m april 2012 gevoerde beleid en de ingezette beleidsinstrumenten van de gemeente Dordrecht t.a.v. van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, als ook op het door het college van burgemeester en wethouders in de ‘Nota Particuliere woningvoorraad Casco op Orde’ (Gemeente Dordrecht, 2012a) aan de raad nieuw voorgestelde beleid. Dordrecht had in 1997 een eigen ‘Subsidieverordening Stadsvernieuwing’, die begin juli 2002 door de gemeenteraad werd ingetrokken (ibid.). Vooral woontechnische verbeteringen werden hiermee gestimuleerd, maar medio jaren ’80 van de vorige eeuw kwam er een regeling voor cascoherstel (Gemeente Dordrecht, 2012a). In de jaren ’90 van de vorige eeuw groeide de opvatting dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het in goede staat houden van zijn woning en werden de subsidies afgebouwd en meer beperkt tot procesactiviteiten, zoals deskundige ondersteuning m.u.v. de financiële ondersteuning bij funderingsherstel (ibid.). Dordrecht werkt op tal van beleidsterreinen regionaal samen met de andere Drechtsteden gemeenten, die functioneren als één woningmarkt, waardoor het woonbeleid nauw op elkaar wordt afgestemd. Gezamenlijk inventariseren de gemeenten, waar zich problemen voordoen en zoeken naar instrumenten voor particuliere woningverbetering, waarbij tevens de woonomgeving betrokken wordt (Woonvisie Drechtsteden 2010-2020). Er wordt gezamenlijk beleid voor de particuliere woningvoorraad ontwikkeld, waarbij tevens met de in de regio actieve corporaties wordt samengewerkt.

4.2 Beleid voor verbetering kwaliteit particuliere woningvoorraad

Het Dordtse beleid voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in 2001 vastgelegd in de ‘Contourennota Kwaliteitsbeleid Particuliere Woningvoorraad 2001 tot 2005’ met als thema’s: ondersteuning VvE’s, funderingsherstel, wonen boven winkels, (gemeentelijke) monumenten en handhaving (Overboom, 2010). De raad besloot in 2006 het beleid in de nota voort te zetten t/m eind december 2008 en werden er nieuwe gemeentelijke middelen (totaal € 629.068) verdeeld over de volgende beleidsthema’s (ibid.):

32,6% Wonen boven winkels (Onrendabele Toppenfonds): voortzetting subsidieverordening t/m 2008
26,0% Proceskosten stedelijk loket voor afhandeling bouwaanvragen,
    Ondersteuning VvE’s (Opstellen en uitvoeren van onderhoudsprogramma’s),
15,9% Proceskosten nieuwbouw,
    Ingrijpende woningverbetering deel particuliere woningvoorraad Oud-Krispijn tegelijk met herstructurering sociale woningvoorraad en openbare ruimte
15,9% Versnelde uitbreiding gemeentelijke monumentenlijst
7,9% Handhaving
1,6% Beleidsevaluatie en –ontwikkeling

Ingrijpende woningverbetering in Oud-Krispijn

Het lopende project van ingrijpende woningverbetering van 141 particuliere woningen in het Dichterskwartier in Oud-Krispijn tegenover de nieuwbouw aan de Gouverneurstraat (Gemeente Dordrecht, 2006) is vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden (GRD), waardoor op vele gebieden gezamenlijk beleid wordt geformuleerd. De Drechtsteden achten een actieve gemeentelijke inzet in bestaande buurten en wijken noodzakelijk, om de kwaliteit van woningen en wijken te verbeteren.

---

10 De samenwerking is 2006 vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden (GRD), waardoor op vele gebieden gezamenlijk beleid wordt geformuleerd. De Drechtsteden achten een actieve gemeentelijke inzet in bestaande buurten en wijken noodzakelijk, om de kwaliteit van woningen en wijken te verbeteren.
2012a). In Oud-Krispijn is de afgelopen jaren vooral het corporatiebezit op grote schaal aangepakt (ibid.). Op dit project particuliere woningverbetering en op de effectiviteit van de ingezette instrumenten wordt uitvoerig in een casestudy in Bijlage A ingegaan.

**Ondersteuning van zes Verenigingen van Eigenaren (VvE’s)**


- In 2009 is in een pilot VvE W.H. Vliegenstraat 1-55 (Bijlage B) een laagrentende lening aangeboden: afhandeling is afgerond en onderhoudsuitvoering gestart;
- Bij 5 VvE’s zijn administratie en beheer op orde;
- 6 VvE’s hebben nu ‘goed inzicht’ in de onderhoudssituatie;
- 4 VvE’s besloten tot uitvoering onderhoudsplan;
- In VvE Diepenbrockweg is onderhoud gedeeltelijk uitgevoerd;
- Door ondersteuning van de 6 VvE’s is een aanschrijving voorkomen en is het functioneren van de VvE’s structureel verbeterd (bij aanschrijving meestal minder het geval).

**Wonen boven Winkels**

In de Voor-, Grote Spui- en Vriesestraat (Binnenstad) is er d.m.v. een subsidie voor particuliere eigenaren (2001–2008) een extra ontsluiting vanaf de straat naar de bovenverdieping (totaal 86 of 89%) gerealiseerd (Gemeente Dordrecht, 2012a; Overboom, 2010). Voorgesteld wordt, de aanpak uit te breiden naar de aanloopstraten naar de Binnenstad en ook kwamen er 215 bewoonde woningen bij, door in diverse panden meerdere woningen te maken (ibid.; ibid.). De aanpak bij landelijke winkelketens lijkt lastiger door gering interesse en belang bij de lokale situatie, maar m.b.t. de leefbaarheid wil de gemeente tot een afzonderlijke aanpak komen (Gemeente Dordrecht, 2012a; Overboom, 2010).

**Monumenten**

In de Binnenstad en 19e-Eeuwse schil bleken meer monumenten te zijn dan verwacht en werd in 2005 € 100.000 extra beschikbaar gesteld voor versnelde uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst: er zijn 183 monumenten in de 19e-Eeuwse schil en 215 monumenten in de Binnenstad aanwezen, waarvan de eigenaren aanspraak kunnen maken op een subsidie uit het Gemeentelijk Restauratiefonds Dordrecht (GRD) (Gemeente Dordrecht, 2012a). Om waardevolle objecten en complexen in het Buitengebied en in gebieden uit 1920-1940 en 1940-1960 in kaart te kunnen brengen, is voor 2011 t/m 2016 € 200.000 beschikbaar uit de reserve Stedelijke Stimulering (ibid.).

**Handhavingsbeleid**

Doel van de Contourennota uit 2001 was het wegvuren van achterstanden op handhavingsgebied en aanschrijvingsbeleid: zo is (1) gehandhaafd op aanschrijving en kamerverhuur, (2) strikter beleid gevoerd, (3) de huisvestingsverordening gewijzigd, (4) zijn gemeentelijke voorwaarden voor een omgevingsvergunning op woningondernemen en –beheer aangescherpt en (5) is de handhaving t.a.v. illegale kamerverhuur geïntensiveerd (oprichting Taskforce Huisvesting Arbeidsmigranten; paraplubestemmingsplan met nieuwe definitie van ‘wonen’: kamerverhuur in panden met woonbestemming tot maximaal vier personen) (Overboom, 2010; Gemeente Dordrecht, 2012a).
Energiebesparing

Door de aanpak uit haar Energiebeleidsplan 2009 – 2013, wil Dordrecht in de periode 2009-2013 jaarlijks 3% energie besparen en in 2013 5% van haar energie duurzaam opwekken (Sweers en Van Teeffelen, 2009). Ten aanzien van de particuliere woningeigenaar heeft de gemeente vooral een verlichtende (over energiebesparende maatregelen) en faciliterende (belemmeringen tot realisatie van energiebesparende maatregelen wegnemen) rol (ibid.). De gemeente kan op drie gebieden sturen:
- Woningverbetering door (na-)isolatie van gevel, vloer, dak en glas; kierdichting; goede ventilatie; Verbetering natuurlijke lichtinval; lage temperatuurverwarming voor comfort.
- Ondersteuning eigenaren, die zonnepanelen, -boilers, gebouw gebonden windmolens, micro-WKK e.a. installaties willen laten plaatsen (voor eigenaren is traject soms ingewikkeld en vaak is onduidelijk, of en zo ja waar, subsidie verkrijgbaar is) (Gemeente Dordrecht, 2010a).
- Gedragsbeïnvloeding: de gemeente kan aanbevelingen doen t.a.v. te nemen maatregelen en voorlichting geven m.b.t energiezuinig gedrag (Sweers en Van Teeffelen, 2009).

De gemeente wil een aanpak voor bestaande particuliere woningen uitwerken, waarbij een combinatie van instrumenten wordt ingezet, o.a. het Energieadvies op Maat (Leerwerkbedrijf Da Vinci College) en uit te werken instrumenten, zoals (Sweers en Van Teeffelen, 2009, p.36):
- Communicatie (bv. een huis-aan-huis energiekrant)
- Ondersteuning bij wijkgerichte woningverbetering (evalueren en oprichten ervaringen Dichterskwartier)
- Uitnodigen inwoners om in te kunnen tekenen bij aanbesteding van energieproducten en -diensten
- Met lokale partners en bedrijfsleven in gesprek gaan over mogelijkheden voor (leerwerk)bedrijf voor uitvoering energimaatregelen

4.3 Voorgesteld nieuw beleid verbetering particuliere woningvoorraad

In de 'Nota Particuliere woningvoorraad Casco op Orde'11 (Gemeente Dordrecht, 2012a) wordt voorgesteld, het beleid voor de particuliere woningvoorraad te continueren en waar noodzakelijk en mogelijk te intensiveren, om het ontstaan van nieuwe herstructureringswijken te voorkomen. Uitgangspunt is dat de particuliere eigenaar primair verantwoordelijk is voor diens eigen woning. In overeenkomst met de PALT-afspraken (zie verder in deze paragraaf) wordt een preventieve werkwijze voorgesteld, m.u.v. gevallen waarin de leefbaarheid in en om de woning in het geding is – hiervoor wordt een curatieve werkwijze voorgesteld (ibid.). Hiernaast is het voorstel, een versterkte relatie te leggen met de bestrijding van (illegale) kamerverhuur en een meer duurzame stad, vooral m.b.t. het energieverbruik. Dordrecht wil betrokken organisaties vanuit een gezamenlijk belang uitdagen, hun bijdrage te leveren aan het realiseren van deze doelstelling (Gemeente Dordrecht, 2012a).

Naast Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), Leegstand, Kamerverhuur, Monumenten, Bewonersondersteuning, Landelijke ontwikkelingen en beïnvloeding en Energiebesparing wordt als deelaspect funderingsherstel genoemd. Op het beleid en instrumenten voor funderingsherstel wordt in dit rapport apart ingegaan.

Gebiedsgerichte benadering

De aanpak met inzet van preventieve dan wel curatieve instrumenten varieert per wijk (Gemeente Dordrecht, 2012a). De uitstraling van particuliere woningen op de woon- en leefomgeving vormt voor

---

11 De nota is door een besluit van het College van B&W vastgesteld, maar moet nog door de raad als beleid worden vastgesteld.
de gemeente aanleiding, om achterstallig onderhoud aan te pakken\(^{12}\) (ibid.). Hierbij hanteert zij een gebiedsgerichte (onderdeel integrale wijk-) benadering van de particuliere woningvoorraad, bv. in Crabbehof en Sterreburg (ibid.).

**Focus op Verenigingen van eigenaren (VvE’s)**

In de evaluatie van de Contourennota blijkt o.a. de ondersteuning van VvE’s een aandachtspunt te zijn en wordt het volgende geadviseerd (Overboom, 2010; Gemeente Dordrecht, 2012a, p.28):
- Toepassing ‘Zoet-zuur aanpak’ (combinatie mogelijkheid van aanschrijven en hulp bij voorbereiding en uitvoering van groot onderhoud) continueren in gevallen, waarin groot onderhoud c.q. aanschrijving noodzakelijk is;
- De mogelijkheid van aanschrijving als ‘stok achter de deur’ in beeld houden;
- De focus voor deze aanpak verschuiven naar de grotere VvE’s met lift en collectieve installaties uit de jaren 1970 en 1980 (vooral complexen met > 30 appartementen in Crabbehof, Staat-Oost, Binnenstad, Schil, Sterrenbrug 2 en 3);
- De mogelijkheid van laagrentende leningen en subsidies voor groot onderhoud bezien;
- Beter voorlichten van kopers over aankomende onderhoudskosten;
- Meer inzetten op een preventieve aanpak onder meer met behulp van het in de afgelopen jaren door de bewonersondersteuning opgezet informatiepunt voor alle VvE’s in Dordrecht (voorheen Woonactief en nu De Twern).

In haar nota pleit het college van B&W voor het toepassen van VvE-beleid in Crabbehof en Staart, waar de grootste VvE-problematiek in Dordrecht bestaat (Gemeente Dordrecht, 2012a). Er wordt in de nota vooral een preventieve aanpak voorgesteld, om tijdig te voorzien in groot onderhoud, bv. via het Informatiepunt voor VvE’s (waarmee gemeente kan wijzen op belang van onderhoud en kan ondersteunen bij opstelling en financiering van onderhoudsprogramma’s en goede administratie) en financiële ondersteuning van eigenaren, welke bij uitvoering groot onderhoud van belang is (ibid.).

Ten aanzien van de aanbevelingen uit het onderzoek van De Twern in Staart-Oost (Tiggelaar en Van Erp, 2011; zie ) bekijkt de gemeente Dordrecht (2012a), hoe deze uitgevoerd kunnen worden. Voor een meer intensieve VvE-procesbegeleiding ontbreken thans de financiële middelen (ibid.).

Aanbevelingen voor de gemeente uit een inventarisatie van De Twern (Koetsier en Van Maris, 2010) in Crabbehof zijn:
- Goede onderhoudsprogramma’s op te laten stellen voor VvE’s, die dit niet zelf kunnen betalen;
- Medewerking te verlenen aan onderzoeken naar verbetermogelijkheden voor (a) entrees, (b) verwarmingsinstallaties en (c) onderhoudswerkzaamheden;
- Informatiepakket voor VvE-bestuurders en aanbod van cursussen en trainingen.

Bij de herijking van de wijkvisie is bovendien geconstateerd, dat een aantal complexen achterstallig onderhoud heeft of dreigt te krijgen (Gemeente Dordrecht, 2012a).

**ECD en Nota ‘Casco op Orde’**


\(^{12}\) Naast dat de kwaliteit van de woning van invloed op de woon- en leefomgeving is, is de uitstraling van de omgeving van grote invloed op de investeringsbereidheid van eigenaren in hun woning, wat blijkt uit projecten in het Dichterskwartier en Crabbehof (Gemeente Dordrecht, 2012a).
Energiebesparingsprojecten: ECD als eerste gericht op particuliere woningvoorraad voor 1976.
Zonne-energieprojecten (richten zich op groot- en kleinschalige opwekkingsprojecten)
Windprojecten (grootschalig; onderzocht wordt, of bewoners kunnen participeren).
ECD moet vanaf start digitaal, telefonisch en fysiek benaderbaar zijn voor vragen en informatie

Eigenaren, die in het kader van de aanpak Particuliere Woningverbetering (PWV) maatregelen willen of moeten nemen aan hun woningen, kunnen gebruik maken van de diensten van de ECD (Gemeente Dordrecht, 2012a). Het geld uit de laagrentende SVn-lening voor de PWV-aanpak kan worden benut voor (ibid.):
1) Inkoop van een energiebesparingsadvies bij de ECD, en
2) Duurzaamheidsmaatregelen m.b.t. casco van de woning (incl. evt. vervanging Cv-ketel) al dan niet ingekocht via de ECD (niet voor aanschaf zonnepanelen of windenergie).

4.4 Nieuwe instrumenten verbetering particuliere woningvoorraad

Preventieve instrumenten
Het college van B&W stelt in haar nota (Gemeente Dordrecht, 2012a) de inzet van de volgende instrumenten voor, om problemen op termijn te voorkomen:
Betere voorlichting
- Aan kopers over onderhoudskosten via makelaars/notarissen;
- Aan VvE’s over inschrijving bij Kamer van Koophandel en mogelijke consequenties van niet-inschrijving.

Brede informatievoorziening
- Informatiepunt VvE’s De Twern13 opschalen naar loket voor alle particuliere woningeigenaren14 (waarvoor gemeente per 2011 € 75.000/jaar beschikbaar heeft gesteld) met de nadruk op de preventieve voorlichting van eigenaren en VvE’s (Persoonlijke communicatie, 2012b):
  a) Informatie over VvE-beheer, hulp bij administratie en opzetten onderhoudsbegrotingen, advisering over energiebesparing(pakketten), Meerjarenonderhoudsprogramma’s (MJOP’s) en financiering, uitvoeringsbegeleiding en zo nodig aanschrijven bij ernstig achterstallig onderhoud;
  b) Voorlichting over uitvoeringsmogelijkheden van en evt. verbeteren service onderhoud;
  c) Informatiebrochure over spelregels en wettelijke taken VvE, handleidingen/publicaties en cursussen in de initiatieffase, beschikbaar stellen van modelcontracten en advies op maat in planvorming en keuringen in uitvoering.

Opschalen kleinere VvE’s tot overkoepelende VvE’s door voorbeeldstatuten

Curatieve instrumenten
Een aanschrijving kan eigenaren (VvE) tot herstel verplichten, maar als deze niet kunnen/willen herstellen, is de gemeente verplicht de werkzaamheden uit te voeren, zonder zekerheid over kostenvordering (Gemeente Dordrecht, 2012a). De gemeente heeft ook de bevoegdheid, om in gebieden waar

---

13 Het informatiepunt van De Twern bestaat thans uit een spreekuur en een digitaal loket, waarmee circa 100 vragen per jaar worden beantwoord (Gemeente Dordrecht, 2012a).
de leefbaarheid onder druk staat, via een machtiging van de kantonrechter, een VvE te verplichten tot opstelling en uitvoering van een onderhoudsplan. Volgens de gemeente Dordrecht (2012a) kan een eigenaar die volgens haar niet mee wil werken, hiertoe zo nodig bij stemmenmeerderheid vóór het onderhoudsvoorstel worden verplicht (ibid.).

Uit o.a. de twee pilotprojecten Dichterskwartier en W.H. Vliegenstraat 1-55, blijkt dat zonder financiële steun aan eigenaar-bewoners niet met uitvoering kan worden begonnen (Gemeente Dordrecht, 2012a). Daarom wil het college van B&W door de beperkte middelen in enkele gevallen en onder strenge voorwaarden ondersteuning blijven geven (ibid.). Het wil de volgende criteria (in een verordening) stellen:

1. **Criteria t.a.v. projecten**
   - Complexgewijze aanpak vereist (i.v.m. grootschaligere effect op woon- en leefomgeving).
   - Lange-termijn-project, waarbij benodigd budget nog gespaard moet worden, gecombineerd met (on)mogelijkheid, om via eenmalige afdracht project alsnog te financieren.

2. **Criteria t.a.v. eigenaar-bewoners / VvE**
   - Laagrentende SVn-lening enkel verstrekt t.b.v. kwaliteit woon- en leefomgeving.
   - Daar, waar sprake is van extra gemeentelijk belang (bv. energiebesparing en volumevergroting) van de woningvoorraad is combinatie met subsidie mogelijk.
   - Na financiële handreiking volgen gemeentelijke sancties: aanvragen moeten relatie hebben met vooraankondiging v. bestuursdwang, voordat gemeente SVn-leningen verstrekt.
   - Toekomstige financiële huishouding VvE moet gewaarborgd worden in Plan v. Anpak. Speciale voorwaarden aan VvE's
   - Lening voor uitvoering noodzakelijke werkzaamheden genoemd in aanschrijving VvE.
   - Voor beschikbaarstelling lening wordt van VvE vastgesteld MJOP verlangd voor periode nadat werkzaamheden zijn uitgevoerd, inclusief voorstel en vastgelegde afspraken financiering MJOP;
   - Beheer VvE wordt uitbesteed aan een professioneel beheerbureau;
   - Bijdragen VvE-leden, die niet aan lening meedoen zeker gesteld middels een bouwdepot.

**Samenwerking en Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) met woningcorporaties**

In wijken met veel sociaal woningbezit werken gemeente en corporaties al jaren samen aan wijkvitalisering, maar ook in andere wijken wil de gemeente corporaties betrekken bij het gezamenlijk belang van het op peil houden van de woon- en leefomgeving (Gemeente Dordrecht, 2012a). Met de woningcorporaties zijn hierover PALT-afspraken gemaakt (ibid.). Bovendien onderzoekt de gemeente, of over aspecten als onderhoudsservice, tijdelijke huisvesting of een combinatie van fysiek en sociaal beleid nadere afspraken te maken zijn (Gemeente Dordrecht, 2012a). Ook verkent zij samenwerkingsmogelijkheden met partijen als makelaars, notarissen, beleggers en banken (ibid.).

In de regionale **Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT)** uit 2003 tussen de Drechtsteden en samenwerkende woningcorporaties (SWD en Drechtsteden, 2003) wordt de aanpak in **Dordrecht-West** een kernopgave genoemd (Gemeente Dordrecht et al., 2004). Hoewel in de PALT-afspraken uit 2003 vooral werd ingegaan op de verbetering van de sociale woningvoorraad, bleek al snel dat ook de particuliere woningvoorraad moet worden aangepakt. In de PALT-afspraken uit 2010 wordt hier dan ook uitgebreid op de particuliere woningvoorraad ingegaan. Afgesproken is dat de eigenaar in principe verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van zijn eigen woning (Drechtsteden, 2010).

De afspraken zijn primair gericht op een preventieve aanpak van de hele particuliere woningvoorraad met nadruk op signaleren, om afwijzing te voorkomen (ibid.). Hierbij wordt de rol van de gemeente gekenmerkt door eventueel stimuleren (zoet) en zo nodig handhaven (zuur) (ibid.). In gebieden, waar

---

15 De afspraken moeten bijdragen aan (a) leefbare wijken door kwaliteitsversterking van bestaande wijken door gerichte ingrepen in de bestaande woningvoorraad en/of de openbare ruimte en aan het (b) versterking van de kennisinfrastructuur en vergroting van regionale opleidingsmogelijkheden (Drechtsteden, 2010).
direct ingrijpen noodzakelijk is, wordt een curatieve aanpak gevolgd, zoals in de pilotprojecten Dichterskwartier en W.H. Vliegenstraat 1-55 in Dordrecht. Financiering van particuliere woningverbetering vindt op projectbasis plaats, waarbij gemeenten en corporaties eigenaren bij de aanpak faciliteren (ibid.). Wanneer door achterstallig onderhoud achteruitgangseffecten zichtbaar worden, kan dit voor de gemeente reden zijn, in te grijpen in de omgeving en leefbaarheid (ibid.). “Corporaties verlenen waar mogelijk - en gewenst - diensten bij een integrale aanpak” (ibid.).

Door de Drechtsteden-gemeenten wordt een gezamenlijke instrumentenkoffer voor de particuliere woningvoorraad ontwikkeld, die door gemeenten en corporaties te raadplegen is (Drechtsteden, 2010). Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een regionale aanpak van preventieve ingrepen in de particuliere woningvoorraad, waarbij ook goede landelijke voorbeelden worden meegenomen. Regionale sturing is beperkt tot het informeren van gemeenten onderling over plaatselijke activiteiten en uitwisseling van resultaten.

**Dordtse Huisvestingsverordening**

Op grond van de Dordtse Huisvestingsverordening moeten eigenaren bij woningonttrekking, -samenvoeging, of omzetting in onzelfstandige woonruimte € 5.000 aan de gemeente betalen (evt. vrijstelling mogelijk) (Gemeente Dordrecht, 2012a). Deze regeling is een barrière voor (a) particuliere investeringen in samenvoeging (gevarieerd aanbod eenzijdige woonwijken is gemeentelijk belang) en (b) om ongewenste omzetting tegen te gaan, en het college van B&W wil daarop de regeling verbeteren (ibid.).

**Bestemmingsplan en nota van uitgangspunten**

Via het bestemmingsplan kan woningvergroting worden geregeld met buiten het bouwvlak van de woning mogelijkheden zijn voor aan-, uit- en bijgebouwen (ibid.). Veel verbouwingen worden vergunningvrij uitgevoerd en bij strijdigheid met het bestemmingsplan kan eventueel via ‘kruimelgevallenregeling’ worden afgeweken (ibid.). In een nota van uitgangspunten kunnen - indien nodig - uitzonderingen op de algemene regel (bv. andere regeling) worden opgenomen (Gemeente Dordrecht, 2012a).
5 Beleid voor funderingsherstel particuliere woningvoorraad

5.1 Inleiding
De funderingsaanpak in Dordrecht wil verpaupering van de stad tegengaan en bijdragen aan de leefbaarheid en verbetering van wijken, om zo voor aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden voor burgers te zorgen en bij te dragen aan het ‘Meerjarenbeleidprogramma’ van het Dordtse stadsbestuur (2010a).

5.2 Samenwerking met het Rijk

Het Rijk heeft naast deze 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.
• Een inventarisatie van problemen en methoden rond funderingsherstel in ISV-1 kader.
• 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 samenspraak 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.

Om een oplossing voor de funderingsproblematiek te vinden, vroeg een consortium van gemeenten (incl. Dordrecht), belangengroepen en marktpartijen16 in oktober 2009 landelijke aandacht in het ‘Manifest voor Funderingsherstel’17, aangeboden aan de Kamermcomissie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI). In antwoord op het Manifest, zegde de Minister voor WWI aan de Kamer toe, om eind 2010 de resultaten en effecten van de Knelpuntenpot ISV t.b.v. de funderingsproblematiek beschikbaar te stellen.

16 Tot de 44 ondertekenaars behoren naast negen gemeenten de TU Delft, NVM en Bouwend Nederland.
17 In het manifest staan aanbevelingen over hoe het Rijk funderingsherstel kan stimuleren en werkgelegenheid kan creëren:
• 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 beoordelingsystematiek 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.
5.3 Gemeentelijk beleid funderingsherstel particuliere woningvoorraad

Het project stadsbrede aanpak funderingsherstel volgde tot nu toe een van andere thema’s t.a.v. de particuliere woningvoorraad apart uitvoerings- en verantwoordingstraject (Overboom, 2010; Bellaart, 2009). In het nieuw voorgestelde beleid komt hier geen verandering in (Gemeente Dordrecht, 2012a, p. 22). Het project werd georganiseerd vanuit het Projectbureau Funderingen (projectleider, -medewerker, -secretaris en -controller) dat subsidieaanvragen behandelde, de begeleidingsbureaus aanstuurde en werkzaamheden met andere interne en externe partijen afstemde, waaronder de Millieu dienst Zuid-Holland-Zuid (Dieters en Groenendijk, 2010; Interview 5).


5.4 Beleidsinstrumenten funderingsherstel particuliere woningvoorraad

5.4.1 Onderzoek, informatie & kennisoverdracht en begeleiding


Vaak zijn particuliere woningeigenaren zich niet bewust van hun verantwoordelijkheden voor de kwaliteit van hun woning, inclusief de fundering (Interview 4). De gemeente informeert eigenaren door resultatenkaarten en feitenoverzichten van het funderingsonderzoek, over de verordening e.d. via haar website (Gemeente Dordrecht, 2009). Ook brengt zij regelmatig nieuwsbrieven uit over de funde ringsproblematiek en organiseert zij informatiebijeenkomsten (Interview 5).

Eigenaren van door de gemeente onderzochte woningen ontvingen twee rapporten: een met resulta taartenkaarten en feitenoverzichten van het funderingsonderzoek, over de verordening e.d. via haar website (Gemeente Dordrecht, 2009). Ook brengt zij regelmatig nieuwsbrieven uit over de funde ringsoverdracht en begeleiding (incl. handhavingstermijn) en een tweede met een voorlopig herstelplan (incl. herstelmethodes en kostenbegroting) (Dieters en Groenendijk, 2010). Op aanvraag verstrekt de gemeente informatie aan de Belangen Vereniging Funderings Problematiek (BVFP), makelaars en mogelijke kopers van panden (ibid.).


De Belangen Vereniging Funderings Problematiek (BVFP) Dordrecht zet zich in voor eigenaren van woningen met funderingsproblemen. Haar website geeft Dordtse funderingsberichten, het VNG onderzoeksprotocol, de subsidieverordening, een aanvraagformulier, een model herstelplan etc. Sinds begin 2012 is het landelijk kenniscentrum ‘Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek’ (KCAF) opgericht, waarin kennis en informatie over funderingsproblemen en -herstel wordt vergaard.
Het KCAF is gehuisvest in Dordrecht. Haar website geeft informatie over technische maatregelen (bv. aanbrengen funderingsspalen of grondinjectie onder bestaande woningen en grondwaterherstel), over bouwtoezicht en over juridische aspecten, verzekeringen en financieringen voor bewoners (CURNET, 2012). Naast kennisdeling met het KCAF, deelt Dordrecht haar kennis met andere gemeenten, zoals Zaanstad en Schiedam. In het verleden nam zij deel aan bijeenkomsten, zoals de jaarlijkse fundeeringsdag en aan opstelling van de brochure ‘Het herkennen en aanpakken van funderingsproblemen’.

Voor de begeleiding van eigenaren, om te komen tot een gezamenlijk ontwikkeld herstelplan heeft de gemeente bureaus ingehuurd die hen hierbij adviseren (Gemeente Dordrecht, 2012a). Extra aandacht kregen in 2008 eigenaren van circa 700 woningen, die nog niet waren overgegaan tot funderingsherstel (Bellaart, 2009). De eigenaren zijn zoveel mogelijk persoonlijk en individueel benaderd (ibid.). Eigenaren, die hun fundering niet herstelden, ontvingen later een brief met het verzoek, hun standpunt te herzien (Bellaart, 2011). Bij beide benaderingen speelden de begeleidingsbureaus dGW, Woonactief en architectenbureau HET een grote rol (ibid.). Contact met het Projectbureau Funderingen was tevens mogelijk via de ‘funderingstelefoon’ (ibid.).

5.4.2 Economische Instrumenten

**Subsidie en laagrentende lening voor funderingsherstel**


Op grond van de verordening kreeg iedere woningeigenaar met vastgestelde funderingsschade, die de fundering gaat herstellen een subsidie van € 6.810.18 Hiernaast was er een lening met een vaste lage rente (2%) beschikbaar wanneer sprake was van funderingsschade, die binnen 25 jaar hersteld moest worden van maximaal € 70.000 en met een looptijd van - sinds 2010 - 25 jaar (hiervoor 15 jaar). Op basis van advies van een onderzoeksbureau stelt de gemeente vast of er sprake is van funderingsschade. Dordrecht heeft van de zes VROM-gemeenten de meest ruime lenemogelijkheden, mede samenhangend met de hoge herstelkosten in deze gemeente (Dieters en Groenendijk, 2010). Bovendien bood de gemeente een lening tegen 2% rente voor casco-herstel van maximaal € 5.000 per woning of gebonden bedrijfsruimte met een looptijd van 15 jaar.

Eigenaren die geen normale lening konden krijgen, konden in sommige gevallen in aanmerking komen voor een vangnetregeling19. De eigenaar moest kunnen aantonen dat hij/zij door een laag inkomen en hoge lasten door het funderingsherstel onder het bestaansminimum komt.

**Korting op WOZ-waarde**


18 Al twee tot drie keer werd de subsidieregeling voor funderingsherstel in Dordrecht verlengd (Interview 4). Nadeel van de regeling is dat wachtlijden erg lang zijn voor toewijzing van de subsidie (ibid.). Vroeger bestond er een duidelijke en toegankelijke regeling voor de eigenaar met een subsidie per bouwdeel, maar deze werd in 1997 afgeschaft (Interview 4). Hiernaast werd vroeger veel ‘mond-op-mond’ reclame voor de regeling gemaakt door buren onderling (ibid.). De hoeveelheid en overzichtelijkheid aan regelingen is nu voor de eigenaar vaak onvoldoende, dus een taak voor de overheid, om burgers wegwijst te maken naar de juiste subsidies en andere financiële regelingen (ibid.).

19 De gemeente heeft sinds 2002 een contract met de SVh voor het verstrekken van laagrentende leningen bij aangewezen funderingsherstelprojecten van particuliere eigenaren. Hiermee is goede ervaring opgedaan (Aartsen et al., 2009).
De korting op de WOZ-waarde voor belastingheffing in dit het tijdvak was een basiskorting van 5%, een extra korting van 15% (herstelkosten nog niet bekend) of (gedeeltelijke) een aftrek van bekende kosten voor funderingsherstel (http://cms.dordrecht.nl, bezocht op 20 juli 2012). De eigenaren die volgens de gemeente weigerden, hadden recht op aftrek van 75% van de herstelkosten op de WOZ-waarde bij noodzakelijk herstel tussen 16 en 25 jaar, en het herstelbedrag werd volledig op de WOZ-waarde in mindering gebracht, als binnen 15 jaar herstel nodig was (herstelbedrag verminderd met gemeentelijke bijdrage van € 6.810) (ibid.).

Gemeentebelastingen Drechtsteden waardeert woningen met (mogelijke) funderingsproblemen, en voor nieuwe WOZ-tijdvakken is de gedragslijn aanpak WOZ-waardevraagstuk20 bij paalfunderingsproblemen (m.u.v. de 5%-kortingsregeling) overgenomen (Bellaart, 2011). De lijn heeft betrekking op de huidige, jaarlijkse waardering van woningen in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met als doel, eenduidig de WOZ-waarde21 te bepalen van woningen die paalfunderingsproblemen hebben, hadden of krijgen (ibid.). Aan de hand van de gedragslijn kan worden bepaald, hoe een eventuele aftrek van de WOZ-waarde voor een woning zal worden vastgesteld (ibid.).


- Zijn woning in het aandachtsgebied ligt maar nog niet bekend is, of er sprake is van een paalfunderingsprobleem (onvoldoende toestemming in bouwblok voor funderingsonderzoek; om een andere reden niet bij het onderzoek betrokken; of als scheefstand en/of grondwater wordt gemonitord)
- Bij zijn woning een paalfunderingsprobleem is vastgesteld:
  - Herstel moet plaatsvinden (a) tussen 0 en 15 jaar of (b) tussen 16 en 25 jaar, en de kosten van herstel zijn bekend
  - Herstel moet plaatsvinden (c) tussen 0 en 15 jaar of (d) tussen 16 en 25 jaar, maar de kosten zijn niet bekend
- Bij zijn woning een paalfunderingsprobleem is vastgesteld, maar er is onvoldoende toestemming, om onderzoek te doen naar hoogte herstelkosten (ramingskosten ingenieursbureau).

Herstelkosten die bekend zijn, worden van de WOZ-waarde afgetrokken. De aftrek van de WOZ-waarde wegens paalfunderingsproblemen is (ibid.):

- Voor gevallen bij definitief kostenrapport en nodig herstel (a) binnen 15 jaar: 100% van de herstelkosten en (b) na 15 jaar: 75% van de herstelkosten
- Voor gevallen (c) en (d), waarin de omvang van de problemen nog wordt onderzocht: 20% van de WOZ-waarde die zou gelden zonder paalfunderingsproblemen

Wanneer de fundering is hersteld, wordt met ingang van het daaropvolgende kalenderjaar (= heffingstijdvak) de aftrek niet langer toegepast (ibid.).

5.4.3 Handhaving

De Milieudienst Zuid-Holland-Zuid (nu zoals eerder genoemd 'Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid' geheten) was bij begin van dit onderzoek eind 2009 verantwoordelijk voor Bouw- en Woningtoezicht en Handhaving, waaronder brandveiligheid en funderingsproblematiek (Interview 4). De Milieudienst verstrekte tevens technisch advies en voerde het aanschrijvingsbeleid van de gemeente Dordrecht uit (ibid.).

De gedragslijn is vastgesteld op basis van uitvoerig onderzoek van het Erasmus Studiecentrum Belastingen Lokale overheden (ESBL) van de Erasmusuniversiteit Rotterdam en is afgestemd met de Waarderingskamer (toezichthouder op uitvoering Wet WOZ) en de BVFP (Bellaart, 2011).

20 De gedragslijn is vastgesteld op basis van uitvoerig onderzoek van het Erasmus Studiecentrum Belastingen Lokale overheden (ESBL) van de Erasmusuniversiteit Rotterdam en is afgestemd met de Waarderingskamer (toezichthouder op uitvoering Wet WOZ) en de BVFP (Bellaart, 2011).

21 De WOZ-waarde wordt gebruikt voor heffing van gemeentelijke onroerende zaakbelastingen, bepaling van het eigen woningforfait (in inkomstenbelasting), heffing van erfbelasting, schenkelasting en vennootschapsbelasting en voor berekening van de waterschapslasten.
De gemeente heeft een ‘ondersteunend aanschrijvingsbeleid’ bij funderingsherstel (Interview 4): Wanneer eigenaren volgens de geinterviewde (Interview 4) geen gebruik maken van de subsidieregel en niet meedoen, blijven niet-herstelde blokken over, waardoor de waarde van het vastgoed daalt (ibid.). De gemeente kan vanuit haar reguliere handhavingstaak (Woningwet) reageren op calamiteiten en het formuleren van een consequent aanschrijvingsbeleid is van belang voor de gemeente, om een goed en juridisch gefundeerd verhaal hebben (Interview 4).

Wanneer in een bouwkundige eenheid minstens 50% van de eigenaren de fundering wil herstellen, kunnen de “overige weigerende eigenaren” (Gemeente Dordrecht, 2011b) worden aangeschreven. Dit minimumpercentage was voor januari 2010 nog 80% (Dieters en Groenendijk, 2010, p.16; Interview 5). Bij dreigende onveilige situaties kan zelfs bij een deelname van minder dan 50% aangeschreven (Gemeente Dordrecht, 2011b).

5.5 Effectiviteit, kosten en risico’s beleid voor funderingsherstel

Realisatie afspraken funderingsherstel met VROM


Project Stadsbrede Aanpak Funderingsherstel (2002 - 1 november 2011)

Herstelde woningen (exclusief Emmaplein)

- Van 2002 tot 1 november 2011 (Bellaart, 2011):
  - 602 adressen in 200 bouwblokken hebben intentieverklaring voor herstel getekend, op grond waarvan herstelplannen opgesteld, een aannemer geselecteerd en begroting opgesteld, subsidie-/leningaanvragen en een bouwvergunning ingediend worden.
  - 611 adressen in 211 bouwblokken hebben bouwvergunning gekregen.

---

22 Uit onderzoek van adviesbureau DSP-Groep (Dieters en Groenendijk, 2010) in opdracht van Agentschap NL naar de effecten van de Knelpuntenpot-ISV-bijdrage t.b.v. de funderingsproblematiek blijkt, dat tot 1 oktober 2010 Dordrecht de fundering van 561 particuliere woningen was hersteld en dat nog c.a. 150 woningen waren waarbij herstel gaande was of mee begonnen moest worden (ibid.).
(Nog) niet herstelde woningen

- Per 1 november 2011 moesten 549 adressen (in 158 bouwblokken) hun fundering nog herstellen (Bellaart, 2011). Voor één bouweenheid met 7 adressen was een bouwvergunning aangevraagd en voor 7 bouweenheden met 27 adressen was deze verstrekt (Bellaart, 2011, p.5, p.6). Anno 2011 i.v.m. kon herstel in twee van deze bouweenheden nog niet plaatsvinden door “onwillige eigenaren” volgens Bellaart (2011, p.6): zij zullen worden “gedwongen via een aanschrijvingsprocedure” (Bellaart, 2011, p.6).

- In 2011 is intensief aangeschreven, waarmee “het funderingsherstel ten aanzien van onwillige eigenaren wordt afgedwongen” (Bellaart, 2011, p.8): van 608 woningen die per 1-11-2010 nog tot herstel over moesten gaan, hebben 21 van de aangeschreven eigenaren alsnog na de aanschrijving zelf voor herstel gekozen waarmee het herstel van totaal 75 extra woningen mogelijk wordt gemaakt (ibid.). T.a.v. 10 eigenaren liepen de procedures ter aanschrijving nog en voor nog circa 10 eigenaren werden aanschrijvingen verwacht (Bellaart, 2011, p.6).

- Naar verwachting zal herstel van circa 405 adressen belemmerd blijven (Bellaart, 2011, p.7): Per 1 november 2011 was voor 497 woningen (incl. circa 100 woningen met korte handhavingstermijn) sprake van stagnatie (ibid.). Wellicht kunnen 100 woningen met een (dreigend) onveilige situatie (onderzoek moet dit aantonen) worden aangeschreven (Bellaart, 2011, p.8).

- Voor 46 woningen zou sloop/nieuwbouw op termijn tot de mogelijkheden kunnen behoren, maar dit blijkt over het algemeen niet haalbaar i.v.m. de financiering rond te krijgen (Bellaart, 2011, p.7).

Knelpunten in de aanpak van funderingsproblemen

Erg complexe en arbeidsintensieve aanpak funderingsherstel voor de gemeente:

- Aanpak per bouwkundige eenheid en alle eigenaren moeten meedoen: het ging vooral om eengezinswoningen en in een zeer beperkt aantal gevallen om een VvE, welke de verantwoordelijkheid moet dragen voor het herstel, maar vaak niet actief is (Persoonlijke communicatie, 2012c; Interviews 4 en 5).

- Er leek tijdens dit onderzoek nog niet te worden gewerkt met demonstratieprojecten voor funderingsherstel (Interview 4), een instrument dat bij duurzaam-bouwen-projecten vaker wordt ingezet, bv. om bewoners voordelen van duurzaam bouwen te laten zien (zie Van Hal, 2000). Dit instrument zou voor projecten funderingsherstel in combinatie met energiebesparing en comfortverbetering (bv. isolatie begane grondvloer) ingezet kunnen worden, om vooral de fysieke voordelen ervaarbaar/voelbaar te maken.

- Sturingshiaat gemeente: herstel c.a. 405 adressen naar verwachting belemmerd (Bellaart, 2011), doordat o.a. volgens Bellaart (2011) te weinig eigenaren (< 50%) in woonblok bereid is mee te werken, maar ook niet van onveilige staat woning gesproken kan worden:
  a) Funderingsherstel lijkt minder onder eigenaren te leven (voordelen funderingsherstel lijken voor hen niet direct zichtbaar en ervaarbaar t.o.v. energiebesparing, waarbij comfort voelbaar is en hiernaast direct een lagere energierekening oplevert): liever investeren zij in een nieuwe keuken (Interview 4).
  b) Redenen, waarom eigenaren hun fundering “niet kunnen of niet willen” herstellen (Bellaart, 2009 en 2011):
    - Hoge kosten funderingsherstel
    - Twijfels over funderingsonderzoek en herstelnoodzaak
    - Opzien tegen herstel i.v.m. persoonlijke omstandigheden (bv. leeftijd)
    - Afwachten effecten riolierherstel straat
Kosten Project Stadsbrede Aanpak Funderingsherstel

Kosten eigenaren
Stadsbreed lagen de gemiddelde herstelkosten per woning van 2003 t/m 2011 rond de € 59.673 en in 2011 stadsbreed gemiddeld € 59.950 per woning (Bellaart, 2011). In 2003 bedroegen de gemiddelde herstelkosten nog € 34.232 in het Emmapleingebied (ibid.). De kosten zijn afhankelijk van woning-grootte, aantal palen onder de woning en/of complexiteit en vorm van de constructie, evenals extra kosten van cascoherstel. Deze laatste bedroegen in 2008 circa 7% van de totale kosten (53% waren kosten voor funderingsherstel) (Bellaart, 2009). Begin oktober 2010 waren er circa 30 eigenaren (van 400 lenende eigenaren) met een vangnetlening (Dieters en Groenendijk, 2010).

Kosten gemeente
De totale besteding vanaf de start van het project bedroeg per 15 november 2011 ruim € 25,1 miljoen met als prognose, dat de gemeente tot eind 2012 bijna € 26 miljoen zou hebben uitgegeven voor het project (Bellaart, 2011). De gemeente (2012b) geeft aan, gemiddeld € 18.000 per herstelde woning (excl. kosten project en aanschrijving) besteed te hebben. De projectreservering bedroeg medio november 2011 meer dan € 30,9 miljoen (verhoogd door voortzetting project met extra kosten voor subsidies, begeleiding en extern advies, onderzoek, ambtelijke inzet en verhoging compensatie voor renteverlies naar € 5 miljoen) (ibid.). De gemeente besloot eind 2007, € 23 miljoen te reserveren voor storting in het revolverend fonds bij de SVn t.b.v. de leningen (Bellaart, 2011). Per medio november 2011 had zij ruim € 20,5 miljoen in het fonds gestort (ibid.). Volgens Dieters en Groenendijk (2010) heeft de gemeente vergeleken met de andere VROM-gemeenten van 2001 t/m september 2010 de hoogste eigen bijdrage betaald, vooral door stortingen in het revolverend fonds voor de laagrentende leningen funderings- en cascoherstel; het meeste aan onderzoek uitgegeven, sinds 2007 circa € 700.000 besteed aan monitoring-rapportages en voorlopige herstelplannen voor eigenaren en door de inzet van externe bureaus hogere kosten voor procesbegeleiding gemaakt (ibid.). Tabel 7 geeft de verdeling over de kostenposten weer.

Tabel 7 Verdeling bestedingen funderingsherstel Dordrecht van 2001 t/m september 2010

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kostenposten</th>
<th>Aandeel van totale Bestedingen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1 Storting in revolverend fonds</td>
<td>43% (€ 17,7 miljoen incl. rentelasten)</td>
</tr>
<tr>
<td>2 Onderzoek</td>
<td>42% (c.a. € 17,5 miljoen)</td>
</tr>
<tr>
<td>60,9% funderingsonderzoek; 35,6% algemene kosten, incl. ambtelijke inzet; en 3,5% aanvullende adviezen van de begeleidingsbureaus; en BVFP.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3 Procesbegeleiding</td>
<td>10% (c.a. € 4,1 miljoen)</td>
</tr>
<tr>
<td>4 Subsidie aan eigenaren</td>
<td>5% (c.a. € 2,2 miljoen)</td>
</tr>
<tr>
<td>Totaal besteed</td>
<td>100% (circa € 41,5 miljoen)</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Risico’s gemeente

---

23 Hoewel door vier gemeenten met funderingsproblemen voordelen van een revolverend 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.).
6 Conclusies en aanbevelingen

Verankering Stadsbreed funderingsherstel in kwaliteitsbeleid particuliere woningvoorraad
De stadsbrede aanpak funderingsherstel had tot nu toe een projectstatus en het college van B&W (Gemeente Dordrecht, 2012a) spreekt in haar nota 'Casco op Orde' van een overgang van een project - naar een reguliere status, omdat resterende werkzaamheden door de lijnorganisatie afgerond moeten worden. De voornoemde aanpak kende tot nog toe – vergeleken met overige beleidsthema's t.a.v. de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad – een apart uitvoerings- en verantwoordingstraject. Het is de vraag, of dit aparte traject voor funderingsherstel niet meer met andere trajecten ter verbetering van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad, zoals cascoherstel, kan worden gecombineerd, zoals bv. in de pilot aan de Marthinus Steynstraat en ook in de verordening funderingsherstel.

Kosten en afdekking risico's bij funderingsherstel

Continuïteit aangeboden financiële ondersteuning particuliere eigenaren
Bovendien zou verlenging van het 6% btw-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van een minimaal twee jaar oude woning (De Jager, 2010) (van kracht van 1 oktober 2010 tot 1 juli 2011) een continuering betekenen van investeringen van particuliere eigenaren in het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van (delen van) de woning (zie ook Gemeente Dordrecht, 2012a). Doordat enkele nationale subsidieregelingen stopten tijdens het pilotproject in het Dichterskwartier, kan de Groene Werf deze investeringsstimuli niet gedurende het hele project richting particuliere eigenaren communiceren, bv. de Subsidieregeling Maatwerkadvies Energiebesparing (zie p. 39). Subsidieregelingen en andere economische instrumenten voor het stimuleren van particuliere eigenaren tot het nemen van energiebesparende maatregelen zouden over een langere termijn toegepast moeten worden, om een meer structurele markt voor (en marktvertrouwen in) woningverbetering op te kunnen bouwen (vgl. Tambach et al., 2010). Zowel op centraal als op decentraal niveau.

24 Hoewel door vier gemeenten met funderingsproblemen voordelen van een revoluerend fonds worden gezien in het feit, dat het geld op langere termijn weer terug kan vloeiëen 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.).
Bijlage A  Casestudy pilotproject PWV Dichterskwartier

A1 Inleiding

In het pilotproject ‘Particuliere Woningverbetering De Driehoek’ worden eigenaar-bewoners en kleine particulier verhuurders bij de verbetering van hun woning begeleid door bouwadviesbureau de Groene Werf (dGW), zie §3.4. DGW heeft in opdracht van de gemeente een plan van aanpak opgesteld voor particuliere woningverbetering in het noordelijke deel van de Krispijnse Driehoek, het ‘Dichterskwartier’. Dit plan bestaat uit de volgende drie verbeterpakketten, welke door middel van een subsidie en een laagrentende lening door de gemeente worden ondersteund (Aartsen et al., 2009; Gemeente Dordrecht, 2010a):

• OP-poetsen: het opruimen van rommel en uitvoeren van klein onderhoud (het uiterlijk).
• OP-knappen: casco-aanpak en groot onderhoud.
• OP-warmen: de woning energiezuiniger maken.

Bij de particuliere woningverbetering in het Dichterskwartier zijn een verbetering van de uitstraling van de woningen en een verlaging van de woonlasten voor bewoners belangrijke aspecten (Interview 2). Omdat het aanzien van de buurt Dichterskwartier door de onderhoudsachterstanden was verslechterd, zag de gemeente zich genoodzaakt, te interveniëren: zij wil zowel de leefbaarheid van de buurt als de particuliere woningen verbeteren, waardoor de levensduur met 25 jaren wordt verlengd (Gemeente Dordrecht, 2010a).

Doelstelling van deze casestudy is te onderzoeken, of het ingezette gemeentelijke beleidsinstrumentarium (kosten)effectief is, om de particuliere eigenaren te stimuleren tot het uitvoeren van de genoemde drie verbeterpakketten en hiermee de kwaliteit van de particuliere woningen in het Dichterskwartier te verbeteren. Voor dit casestudyonderzoek is gebruikgemaakt van een document- en literatuurstudie en zijn er semigestructureerde interviews gehouden.

A2 De wijk en buurt

De particuliere eigenaren

De wijk Oud Krispijn is gebouwd in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw en telt 4.743 woningen, waarvan meer dan de helft eigen woningen, vooral eengezinswoningen (OCD, 2010). Stadsvernieuwing vond plaats in de jaren zeventig en tachtig en door bouwtechnische gebreken, het einde van de exploitatietermijn van veel huurwoningen en een verslechterende leefbaarheid, moest eind vorige eeuw de toekomst van de wijk worden heroverwogen (Aartsen et al., 2009).

De gemeente en de woningcorporaties startten daarom het project ‘Oud Krispijn Vernieuwt (2000-2013)’ dat gezamenlijk wordt uitgevoerd. In het begin ondervond dit project veel kritiek van de bewoners, omdat zij vonden dat het vooral was gericht op de fysische, en niet zozeer op de sociale, aspecten, waarop samen met de bewoners het ’Raamwerk 2010, Plan van aanpak - Nieuw wonen in Oud Krispijn’ werd opgesteld (Aartsen et al., 2009). Dit plan heeft tot doel, de leefbaarheid te verbeteren, het aantal huurwoningen te verminderen en de sociale problemen op te lossen.
In 2004 werd het plan verbeterd tot ‘Het Raamwerk 2013’ met een uitgebreid fysiek en sociaal programma, waarin tevens wordt aangegeven dat de particuliere woningvoorraad aandacht behoeft en waarin is overeengekomen dat nader onderzoek zou worden verricht naar noodzaak en mogelijkheden voor verbetering van het particulier woningbezit in deze wijk. Voor de aanpak van de sociale woningvoorraad werken drie in de wijk actieve corporaties samen in de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) ‘Krispijn Wonen’.

De buurt

Het Dichterskwartier bestaat uit het door het college van B&W aangewezen gebied tussen de Brouwersdijk, Bosboom-Toussaintstraat, Dr. Schaepmanstraat en Bilderdijkstraat (Figuur 2). Het gebied telt 141 particuliere panden, waarvan 126 particuliere woningen en 15 bedrijfspanden (Aartsen et al., 2009). Ongeveer twee derde van de particuliere woningen zijn eigen woningen en een derde particuliere huurwoningen (Gemeente Dordrecht, 2010c). Uit onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de particuliere woningen in schril contrast staat met de kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen in de aan- grenzende Goeverneurbuurt. Eigenaren in het Dichterskwartier hebben weinig extra middelen of eigen vermogen om een verbeterplan volledig zelf te kunnen financieren. Naast de verbetering van de particuliere woningen in het Dichterskwartier in Oud-Krispijn, wil de gemeente de leefbaarheid in deze buurt verbeteren (Gemeente Dordrecht, 2010b).

Figuur 2 Gebiedsbegrenzing Dichterskwartier


De particuliere woningen

In Oud Krispijn is vooral het corporatiebezit de afgelopen jaren op grote schaal aangepakt, maar bij de eigen woningvoorraad gaat het om goedkope, moeilijk verkoopbare woningen met een dalende


### Tabel 8 Gerealiseerde verkoopprijzen in de Driehoek (Oud Krispijn) 2003 - 2007

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jaar</th>
<th>Aantal verkopen</th>
<th>Gemiddelde verkoopprijs</th>
<th>Laagste tot hoogste verkoopprijs</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2003</td>
<td>14</td>
<td>€ 98.293</td>
<td>€ 70.000 - 115.000</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>5</td>
<td>€ 106.000</td>
<td>€ 83.000 - 125.000</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>8</td>
<td>€ 112.125</td>
<td>€ 94.000 - 143.000</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>6</td>
<td>€ 117.083</td>
<td>€ 100.000 - 129.500</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>5</td>
<td>€ 116.800</td>
<td>€ 100.000 - 134.000</td>
</tr>
</tbody>
</table>


### Onderhouds- en cascostaat

Tijdens door de gemeente gehouden globale visuele inspecties van woningen in de wijk waren onderhoudsachterstanden op veel plaatsen duidelijk zichtbaar. Scheefstand en behoorlijke zettingen, dus funderingsproblemen, zijn op incidentele plekken eveneens geconstateerd en duidelijk waarneembaar (Aartsen et al., 2009, p.5; Overboom, 2010). Steekproefsgewijs is een aantal particuliere woningen in De Driehoek onderzocht door middel van een bouwkundig opnamerapport (BOR), waaruit blijkt dat er een variatie is in de kosten voor cascoherstel (peiljaar 2009): de gemiddelde kosten voor woningverbetering worden op ca. € 13.500 geraamd met een bandbreedte van € 5.000 tot € 50.000. Veel voorkomende verbeterposten zijn het vervangen van de kozijnen, van de gootconstructies respectievelijk het boeiboord, van het dak in verband met lekkage en het reinigen en voegen van de gevel.

### Energetische kwaliteit

Gegeven het hoge aandeel vooroorlogse particuliere woningsector in de wijk Oud-Krispijn is hier zeker op het gebied van isolatie en hiermee gepaard gaande hoge stookkosten een energetische verbeterslag te maken: in de buurt Krispijnse Driehoek is ruim 70% van de woningen gebouwd tussen 1917 en 1939 en hier manifesteren zich de grootste kwaliteitsachterstanden (Tambach, 2010). Zoals Tabel 9 laat zien is de eigen woningvoorraad in deze buurt als volgt opgebouwd:

### Tabel 9 Percentages eigen woningen per woningtype en bouwjaar Krispijnse Driehoek

<table>
<thead>
<tr>
<th>Eigen woningen</th>
<th>Woningtype</th>
<th>Bouwjaar</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>37%</td>
<td>eengezinswoningen</td>
<td>rond 1926</td>
</tr>
<tr>
<td>16%</td>
<td>eengezinswoningen</td>
<td>1928</td>
</tr>
<tr>
<td>12%</td>
<td>eengezinswoningen</td>
<td>1925</td>
</tr>
<tr>
<td>8%</td>
<td>drie beneden- of bovenwoningen met eigen opgang</td>
<td>1917</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>twee beneden- of bovenwoningen met eigen opgang</td>
<td>1930</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>twee eengezinswoningen</td>
<td>1929</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>twee eengezinswoningen</td>
<td>1930</td>
</tr>
<tr>
<td>27%</td>
<td>woningen in een pand met gesloten gemeenschappelijk trappenhuis</td>
<td>2004</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Over de energetische kwaliteit van de particuliere huurwoningvoorraad is slechts bekend dat het ook hier gaat om vooroorlogse bouw. Uit EPAs en BORs kwam naar voren dat de energetische kwaliteit van deze woningen matig is (Persoonlijke communicatie, 2011). Vooral gevels (enkelsteensmuren) en daken van de (vooroorlogse) woningen zijn ongeïsoleerd, er nog veel enkel glas en is incidenteel sprake van ongeïsoleerde vloeren (Interview 2). Dit zorgt ervoor dat het gasverbruik hoog is, zoals uit gesprekken met de eigenaren blijkt (ibid.).

**De particuliere eigenaren**

Resultaten van de enquête duidden er tevens op dat de financiële situatie van de eigenaren veelal matig tot slecht is en zij over weinig extra middelen en eigen vermogen beschikken, om een verbeterplan voor de woningen zelf te kunnen financieren (Aartsen et al., 2009; Interview 2). In de buurt wonen vooral eigenaren van middelbare of hogere leeftijd met weinig inkomen (bijv. alleen AOW) en vaak een lage hypotheek, omdat de woning al lang in bezit is (Aartsen et al., 2009). Een deel van de hypotheek zit rond de gerealiseerde verkoopprijzen in het gebied (Koetsier, 2008). Een ander deel van de hypotheek van een (kinder) jonge eigenaren lijkt hoger te zijn dan de verkoopwaarde van de meeste panden (Koetsier, 2008; Aartsen et al., 2009).

De gerealiseerde verkoopprijzen in het Dichterskwartier in de periode 2003 t/m 2007 zijn door Woonactief, een bemiddelings- en onderzoeksadviesbureau in Dordrecht dat gespecialiseerd is in huisschakelingen en ruimtelijke ordeningsvraagstukken en zich onder meer met particuliere woningverbetering bezig houdt, opgevraagd en vergeleken (Koetsier, 2008): Er bleken 41 panden in het gebied te zijn verkocht, waarvan 38 rijtjeswoningen van twee verdiepingen met een gemiddelde verkoopprijs van € 107.621 (ibid.). Ook werden een grote hoekwoning van drie verdiepingen, een samengevoegde beneden-bovenwoning en een winkel plus bovenwoning verkocht voor prijzen variërend van € 122.000 tot € 150.000 (Koetsier, 2008). De meeste eigenaren bleken de prijzen van hun panden echter hoger te schatten, namelijk tussen € 140.000 en € 155.000 (Koetsier, 2008). Wellicht zijn vooral niet opgeknapt woningen verkocht en daardoor relatief lagere verkoopprijzen gerealiseerd. Eigenaren gaven aan dat door makelaars en taxateurs beduidend hogere waarden werden getaxeerd, overeenkomend met het beeld dat te koop staande panden lang te koop blijven staan en vraagprijzen uiteindelijk flink zakken (Koetsier, 2008). Uit een overzicht van hypotheekhoogten in het gebied blijkt dat een aantal hypotheekhoogten hoger zijn dan de genoemde verkoopprijzen (Tabel 10).

**Tabel 10 Hypotheekhoogten van de onderzochte particuliere woningen**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Aantal woningen</th>
<th>Hypotheekhoogten</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>38</td>
<td>€ 0 - 80.000</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>€ 80.000 - 100.000</td>
</tr>
<tr>
<td>15</td>
<td>€ 100.000 - 120.000</td>
</tr>
<tr>
<td>14</td>
<td>€ 120.000 - 140.000</td>
</tr>
<tr>
<td>10</td>
<td>€ 140.000 - 210.000</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Tabel 11 laat het tot 23 december 2010 bekende gemiddelde investeringsniveau per eigenaar zien op grond van de BORs. Opvallend is dat dit in de bouwblokken A, B en D hoger ligt dan gemiddeld over alle bouwblokken. Bouwblok A kampt met de hoogste gemiddelde investeringskosten.
Tabel 11 Gemiddelde investeringen per eigenaar (stand 23 december 2010)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bouwblok</th>
<th>Aantal eigenaren per bouwblok</th>
<th>Gemiddelde investering volgens BOR</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>A</td>
<td>23</td>
<td>€ 18.487</td>
</tr>
<tr>
<td>B</td>
<td>24</td>
<td>€ 17.340</td>
</tr>
<tr>
<td>C</td>
<td>31</td>
<td>€ 8.304</td>
</tr>
<tr>
<td>D</td>
<td>13</td>
<td>€ 6.412</td>
</tr>
<tr>
<td>E</td>
<td>33</td>
<td>€ 17.723</td>
</tr>
<tr>
<td>F</td>
<td>14</td>
<td>€ 993</td>
</tr>
<tr>
<td>Totaal</td>
<td>138</td>
<td>€ 15.930 (Totale investering volgens 37 BORs = 589.397)</td>
</tr>
</tbody>
</table>


Een onderzocht voorbeeldoverzicht van 23 november 2009 van de Groene Werf liet een indicatie zien van mogelijke herstel- en energetische verbeterkosten voor een eigen eengezinswoning aan de Dr. Schaepmanstraat in bouwblok A (Persoonlijke communicatie, 2010). Hieruit bleek dat de hoogste indicatieve kosten van totaal bijna € 20.000 (zie Tabel 12) de indicatieve kosten waren uit het maatwerkadvies energiebesparing: te weten de kosten voor gevelisolatie (meer dan € 13.100), gevolgd door kosten voor een zonneboiler (bijna € 2.900); hiernaast waren er kosten voor kierafdichting en het plaatsen van HR++glas (samen zo’n € 810) uit het maatwerkadvies energiebesparing (Persoonlijke communicatie, 2010). Bij de kostenindicatie voor cascoherstel ging het om kosten voor het herstellen van scheuren in het metselwerk en herstel van een raamdorpel (samen meer dan € 1.000) (Persoonlijke communicatie, 2010). Ook waren indicatieve kosten voor het opstellen van het maatwerkadvies energiebesparing, technische en onvoorziene kosten (bv. kosten voor vervanging van kozijnen i.v.m. plaatsing dubbel glas of houtrot) aangegeven (samen bijna € 2.000) (Persoonlijke communicatie, 2010).

Door inzet van gemeentelijke en landelijke regelingen kunnen kosten worden geoptimaliseerd. Tabel 12 laat zien dat door gebruik van de destijds geldende subsidies, de maandlasten voor de eigenaar-bewoner uit het voorbeeld bij een gemeentelijke lening van 2% (looptijd 25 jaar) aanzienlijk lager konden uitvallen dan bij een marktconforme lening van 6% (looptijd 25 jaar).

Tabel 12 Voorbeeld mogelijke netto kosten inclusief subsidies en maandlasten eigenaar-bewoner Dr. Schaepmanstraat (indicatie*) 23-11-2009

<table>
<thead>
<tr>
<th>Subsidieregelingen</th>
<th>Kosten</th>
<th>Maandlasten bij 2% lening (25 jaar)</th>
<th>Maandlasten bij 6% (marktrente) lening (25 jaar)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>zonder subsidieregelingen</td>
<td>€ 19.949</td>
<td>€ 85</td>
<td>€ 130</td>
</tr>
<tr>
<td>incl. landelijke regelingen27</td>
<td>€ 18.499</td>
<td>€ 79</td>
<td>€ 121</td>
</tr>
<tr>
<td>incl. gemeentelijke regelingen28</td>
<td>€ 14.703</td>
<td>€ 63</td>
<td>€ 96</td>
</tr>
<tr>
<td>incl. landelijke plus gemeentelijke regelingen</td>
<td>€ 13.253</td>
<td>€ 57</td>
<td>€ 86</td>
</tr>
</tbody>
</table>


26 Een vrijwillig maatwerkadvies energiebesparing/EMA-Maatwerkrapport biedt particuliere woningeigenaren informatie over het energieverbruik van hun huis en een maatwerkadvies over het nemen van maatregelen die energie besparen (en evt. daaraan verbonden verbeteringen in energielabel, mits voorhanden), het comfort verhogen en het binnenklimaat verbeteren en informatie over de geraamde investeringen, beschikbare subsidies en terugverdientijden (zie ook: www.milieucentraal.nl). Dit rapport geeft de energieprestatie (Energie Index en/of energielabel) weer en kan tevens als basis voor het opstellen van het voor huiseigenaren sinds 1 januari 2008 verplichte energielabel (met standaard energiebesparende maatregelen voor een bepaald woningtype) dienen dat huiseigenaren moeten overhandigen aan kopers of huurders van hun woning. Een subsidie van € 700 (Persoonlijke communicatie, 2010).
27 Inclusief voor gevelisolatie de Stimuleringspremie MMM van € 750 en voor een zonneboiler (meest gangbare model) een subsidie van € 700 (Persoonlijke communicatie, 2010).
28 Inclusief 16,6% Subsidie opknappen en 30% Subsidie opwarmen, samen meer dan € 5.200 (36% Subsidie opknappen was n.v.t.) (Persoonlijke communicatie, 2010).
Waar aanvankelijk voor het Dichterskwartier toepasbare financiële voordelen door de landelijk Stimuleringspremie MMM voor Gevelisolatie en de subsidie voor zonneboilers aan particuliere woningeigenaren konden worden gecommuniceerd aan de hand van een voorbeeldschema (zie ook Tabel 12). In haar communicatie richting de eigenaren, gebruikte de Groene Werf medio juni 2012 een ander voorbeeldschema, omdat deze landelijke regelingen gestopt waren (Interview 3).

**A3 De Beleidsinstrumenten**

Hieronder volgen de in deze case ingezette gemeentelijke beleidsinstrumenten, gericht op eigenaar-bewoners en kleine particuliere verhuurders.

**Voorwaarden aan offerte adviesbureau**

De gemeentelijke voorwaarde aan het uitbrengen van een offerte voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad in de Krispijnse Driehoek was dat samen met bewoners een aanpak diende te worden ontwikkeld, om de buurt de komende jaren weer toekomstwaarde te geven (Aartsen et al., 2009).

**Kwaliteitseisen in contract Bouwadviesbureau de Groene Werf**

In het contract dat de gemeente heeft afgesloten met bouwadviesbureau de Groene Werf (dGW), zie § 3.4, heeft zij in de eisen opgenomen dat - met regulier onderhoud - de levensduur van de particuliere woningen met 25 jaar diende te worden verlengd (Interviews 1 en 2). Dit staat tevens als uitgangspunt van de gemeente in het Programma van Eisen (PvE) voor het Dichterskwartier opgenomen. Tevens is in het contract met dGW vastgelegd dat de particuliere eigenaren voor een periode van drie jaar door dGW worden begeleid (Interviews 1 en 2), tevens de contractduur met dGW (Gemeente Dordrecht, 2010b).

**Gratis bouwkundig opnamerapport (BOR)**

De gemeente biedt eigenaar-bewoners een gratis bouwkundig opnamerapport (BOR) van het casco van de woning: dGW inspecteert de woningen en stelt de BORs voor de woningen in het Dichterskwartier op en de gemeente betaald deze aan dGW. In het BOR staan werkzaamheden, die gedaan moeten worden, om de woning op te knappen en wat ongeveer de kosten hiervoor zijn en hoeveel subsidie en lening de eigenaar hiervoor kan ontvangen (Oud Krispijn Vernieuwt et al., 2011). Tijdens de inspectie wordt gekeken naar de kwaliteit van muren, vloeren, kozijnen, dak, installaties, leidingen, cv, scheurvorming, vochtproblemen en schilderwerk (Oud Krispijn Vernieuwt et al., 2010). Het in de BORs gerapporteerde onderhoudsniveau van de particuliere woningen in het Dichterskwartier ligt onder het Bouwbesluitniveau en is aanschrijvingswaardig (Interview 2). Naast onderhoudswaarden energetische verbetermaatregelen in de BORs door dGW aanbevolen, om eigenaren te verleiden tot het laten uitvoeren van een maatwerkadvies (ibid.).

**Inzet instrumenten van en begeleiding door Bouwadviesbureau dGW**

De gemeente heeft in 2009 aan bouwadviesbureau dGW, de opdracht gegeven om voor het Dichterskwartier een plan van aanpak op te stellen. Op de keuze voor dGW uit drie adviesbureaus hebben de bewoners een grote invloed gehad en het plan van aanpak is in overleg met een klinkborggroep van bewoners tot stand gekomen (Interview 1). Binnen dit proces heeft de buurt een eigen naam gekregen: de Dichterskwartier. DGW werkt o.a. in stadsvernieuwing wijken in opdracht van gemeenten en heeft ervaring in het begeleiden van particuliere eigenaren met de bouwkundige verbetering van hun woning, met subsidie- en financieringsaanvragen en beleidsadvisering. Maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft dGW ‘hoog in het vaandel staan’, onder meer door de bewoner centraal te stellen in (ver)bouw processen, te streven naar toepassing van duurzame bouwmaterialen en ontwerpcon-
cepten en optimaal energie te besparen (dGW, 2011). Voor de Gemeente Dordrecht werkte dGW al eerder aan funderingsherstelprojecten (Interview 2) en begeleid eigenaren in het Dichterskwartier vooral met technische aspecten van woningverbetering: zo stelt dGW in het Dichterskwartier BORs (§ 3.3) op en heeft in Oud Krispijn een informatiepunt voor woningeigenaren. Door middel van een kosten-baten-overzicht maakt de Groene Werf eigenaar-bewoners bewust van de financiële voordelen die zij kunnen hebben bij gebruikmaking van landelijke en/of gemeentelijke regelingen (Tabellen 4 en 5).

**Keuzepakketten**

Eigenaar-bewoners moeten door dGW worden verleid tot het nemen van keuzepakketten, waarvoor zij van de gemeente een subsidie en een laagrentende lening kunnen krijgen.

Er zijn drie verbeterpakketten ontwikkeld:

1. **OP-poetsen**
2. **OP-knappen**
3. **OP-warmen**

Op basis van het gratis BOR en het maatwerkadvies onderzoekt dGW, welk pakket het beste aansluit op de kwaliteit van de particuliere woningen. Op basis van een bepaald verbeterpakket ontvangen eigenaren een offerte voor een aannemer.

**Ad 1. OP-poetsen**

Een pakket OP-poetsen houdt het opruimen van rommel en uitvoeren van klein onderhoud aan de woning in: voor dit pakket is gekozen om het fysieke aanzien (uitstraling) van de woning, straat, buurt en wijk door een kleine ingreep uiterlijk te verbeteren (Aartsen et al., 2009; Gemeente Dordrecht, 2010a). Hierbij valt te denken aan vuilnis uit de tuinen halen, de goten leeghalen, het opknappen van hekwerken en muurtjes, achterpaden en kozijnen (verven). Tabel 13 geeft twee financieringsmogelijkheden en de daarbij horende bruto maandlasten bij een investering van € 5.000.

**Tabel 13 Financieringsmogelijkheden en bruto maandlasten Op-poetsen**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Investering</th>
<th>Subsidie</th>
<th>Annuïteitenlening tegen 2% rente</th>
<th>Indicatie bruto maandlasten (looptijd 10 jaar)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>€ 5.000</td>
<td>€ 1.800 (36%)</td>
<td>€ 3.200</td>
<td>c.a. € 30 per maand</td>
</tr>
<tr>
<td>n.v.t.</td>
<td>€ 5.000</td>
<td></td>
<td>c.a. € 46 per maand</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bron: Aartsen et al., 2009.

**Ad 2. OP-knappen**

Een pakket OP-knappen houdt een casco-aanpak en groot onderhoud in, waarna de woning de eerstvolgende 25 jaar geen groot onderhoud meer behoeft en er aantrekkelijk uitziet. Tabel 14 geeft twee financieringsmogelijkheden met bijhorende bruto maandlasten bij een investering van € 30.000. Mogelijk op te knappen bouwdelen zijn:
- Fundering i.v.m. verzakkingen;
- Terrein: berging, erf scheidingen;
- Vloer: vloerconstructie, -beschot;
- Dak: kapconstructie (spanten, muurplaten etc.), dakbedekking, randafwerking, goten, dakdoorbrekingen, terrassen, schoorsteen;
- Gevels: scheuren, metselwerk, voegwerk, stucwerk;
- Gevelopeningen: kozijnen, ramen en deuren plus glaswerk (enkel/dubbel);
- Balkon: plaat of bak, hekwerk, afwerking;
- Installaties: gas, elektra, water, riolering.
Tabel 14 Financieringsmogelijkheden en bruto maandlasten Op-knappen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Investering</th>
<th>Subsidie</th>
<th>Annuïteitenlening tegen 2% rente</th>
<th>Indicatie bruto maandlasten (looptijd 25 jaar)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>€ 30.000</td>
<td>€ 5.000 (16,6%)</td>
<td>€ 25.000</td>
<td>c.a. € 107 per maand</td>
</tr>
<tr>
<td>n.v.t.</td>
<td>€ 30.000</td>
<td>c.a. € 128 per maand</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bron: Aartsen et al., 2009.

Ad 3. OP-warmen

Een pakket OP-warmen is van toepassing ná en gekoppeld aan de uitvoering van een van de twee andere pakketten. Door deze maatregelen moeten het energieverbruik en de stookkosten afnemen. Wil het casco voor opwarmen in aanmerking komen, dient het zodanig te zijn dat de woning met normaal onderhoud weer 25 jaren meekan, wat mogelijk wordt door het na-isoleren van de woning, gecombineerd met cascoherstel (OP-knappen). Dit pakket verbetert de isolatiewaarde van de woning d.m.v. dak-, gevel- en spouwmuur-, vloer- en leidingisolatie, dubbelglas en centrale verwarming HR+ (waarbij op de ventilatie dient te worden gelet). Deze optie is te optimaliseren en uit te breiden door 3-dubbelglas, zonnepanelen, warmtepompen, sedumdak, duurzame materialen etc. Tabel 15 geeft twee financieringsmogelijkheden met bijhorende bruto maandlasten bij een investering van € 10.000.

Tabel 15 Financieringsmogelijkheden en bruto maandlasten Op-warmen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Investering</th>
<th>Subsidie</th>
<th>Annuïteitenlening tegen 2% rente</th>
<th>Indicatie bruto maandlasten (looptijd 15 jaar)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>€ 10.000</td>
<td>€ 3.000 (30%)</td>
<td>€ 7.000</td>
<td>c.a. € 45 per maand</td>
</tr>
<tr>
<td>n.v.t.</td>
<td>€ 10.000</td>
<td>c.a. € 65 per maand</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bron: Aartsen et al., 2009.

Subsidie- en laagrentende leningverordening particuliere woningverbetering Dichterskwartier

De basis voor de subsidie- en laagrentende leningsregeling wordt gevormd door de door de raad op 8 februari 2011 vastgestelde ‘Subsidie- en laagrentende leningverordening particuliere woningverbetering Dichterskwartier’ (Gemeente Dordrecht, 2011a). De verordening loopt tot 2015, of wanneer het subsidieplafond is bereikt (ibid.). De verordening heeft tot doel (Artikel 2) de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in het Dichterskwartier te verbeteren en is van toepassing op voorzieningen uit het Programma van Eisen (PvE29) tot opheffing van gebreken aan het casco van de woning door de eigenaar (ibid.). In de algemene bepalingen (Artikel 8) is opgenomen dat een subsidie slechts kan worden verstrekt voor woningen gebouwd vóór 1 januari 1980 en aan de (Gemeente Dordrecht, 2011a):

- Eigenaar-bewoner van een woning in het Dichterskwartier waarop de subsidie- en/of leningaanvraag betrekking heeft, of
- Particuliere verhuurder, die maximaal twee panden in eigendom hebben30, waarbij een beneden- bovenwoning als één pand telt.

29 Een door of namens het college vastgesteld en als bijlage bij de verordening opgenomen programma van technische en bouwkundige eisen waaraan de te treffen voorzieningen in de woning dienen te voldoen.
30 De gemeente wil hiermee voorkomen dat eigenaren met meerdere panden gebruik maken van de gemeentelijke financiële ondersteuning, ondanks dat zij zelf daartoe de mogelijkheden hebben (Interview 1; Gemeente Dordrecht, 2010b). Ook worden eigenaren, die door de economische crisis tijdelijk hun woning niet kunnen verkopen, al verhuisd zijn en deze moeten verhuren hierdoor ondersteund (Interview 1). Panden, waar kamerverhuur zonder vergunning plaatsvindt worden uitgesloten van de subsidies en laagrentende leningen (Gemeente Dordrecht, 2010b).
Tevens kan een subsidie enkel worden verleend indien (Gemeente Dordrecht, 2011a):
1. Het verbeterplan\(^{31}\) voldoet aan het door of namens het college van B&W vastgestelde Programma v. Eisen,
2. De bouwvergunning, voor zover die is vereist, is of zal worden verleend en
3. De werkzaamheden worden uitgevoerd door een erkend bedrijf\(^{32}\), behoudens de in artikel 1 sub s. genoemde materiaalkosten voor zelfstandige werkzaamheden tot een bedrag van € 3.000.

Conform Artikel 10 beslist het college binnen acht weken na ontvangst op de aanvraag van een subsidie en/of lening. Het college van B&W stelt de betaling van de (Gemeente Dordrecht, 2011a):
- **Subsidie** binnen vier weken na verzending van de verleningsbeschikking beschikbaar in een bouwdepot bij de SVn.
- **Stimuleringslening** na verzending van de verleningsbeschikking en ondertekening van de leningsovereenkomst beschikbaar in een bouwdepot bij de SVn.

In de aanvraagprocedure wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande methode bij funderingsherstel van de gemeente (2010b en 2011a): zij toetst een complete aanvraag voor een stimuleringslening in volgorde van binnenkomst aan het leningenplafond, en de gestelde voorwaarden binnen de verordening. Is dit plafond bereikt, of wordt niet voldaan aan andere eisen binnen de verordening, dan wordt de aanvraag afgewezen. T.b.v. de lening zal er met de aanvrager een overeenkomst gesloten en zal er door de SVn een ‘BO-toets\(^{33}\)’ worden gedaan (Gemeente Dordrecht, 2010c en 2011a).

**De subsidie**

1. Particuliere eigenaar begint binnen 18 maanden na subsidievaststelling met treffen voorzieningen
2. De voorzieningen zijn binnen drie jaar na de subsidievaststelling uitgevoerd
3. In het pand waarvoor subsidie is verleend is kamergewijze verhuur zonder vergunning niet toegestaan
4. Deze dient de door of namens het college van B&W met controle belaste personen op de door die personen te bepalen tijdstippen:
   - toegang te verlenen tot het gebouw waaraan de verbeteringen worden getroffen
   - inzage te verschaffen in de op het treffen van de verbeteringen betrekking hebbende bescheiden en gegevens

**De stimuleringslening**

Het college van B&W heeft het leningenplafond vastgesteld op € 1.071.400 (Gemeente Dordrecht, 2010b). Het revolverend fonds van de gemeente is ondergebracht bij de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) en Dordrecht stort geld in de vorm van renteloze leningen in het fonds (Gemeente Dordrecht, 2011a). De SVn verstrekt vervolgens op voordracht van de gemeente uit de gestorte middelen stimuleringsleningen met een lage rente (ibid.). De laagrentende le-

\(^{31}\) Als met de uitvoering van het verbeterplan niet binnen 18 maanden na de totstandkoming ervan is begonnen, kan het college de kosten van het verbeterplan van de aanvrager terugvorderen.

\(^{32}\) Bedrijf dat ingeschreven staat in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en aantoonbare relevante ervaring heeft met woningverbetering c.q. verbouwingen;

\(^{33}\) Een inkomenstoets volgens de normen van het Bemiddelend Orgaan, ter vaststelling of de lasten voor de eigenaar niet te hoog worden en een krediettoets bij Bureau Krediet Registratie (Gemeente Dordrecht, 2010c).
Kan worden middels een bouwdepot aan eigenaren beschikbaar gesteld (ibid.). Hoewel dGW ervan uitging dat gezien de lage(re) inkomensgroepen een 'vangnetconstructie' in het Dichterskwartier in een aantal gevallen nodig zou zijn (Aartsen et al., 2009), heeft de gemeente ervoor gekozen dat het voor bepaalde lagere inkomens niet mogelijk zal zijn, een laagrentende lening aan te gaan, omdat de lening geen vangnetconstructie kent (Interview 1). De te betalen rente over het geleende bedrag door de geldlener bedraagt 2% en de looptijd van een stimuleringslening is (Artikel 13) (Gemeente Dordrecht, 2011a):

- Maximaal 10 jaar bij alleen pakket Op-poetsen;
- Maximaal 15 jaar bij pakket Op-warmen, of een combinatie van pakket Op-warmen en pakket Op-poetsen;
- Maximaal 25 jaar bij een pakket Op-knappen of een combinatie met pakket Op-knappen.


De particuliere eigenaar komt voor een stimuleringslening in aanmerking, indien (Artikel 18) (Gemeente Dordrecht, 2011a): de woning, waaraan voorzieningen worden getroffen, niet is bestemd om binnen periode van 10 jaar te worden afgebroken; de goedgekeurde kosten tenminste € 3.200 bedragen; in het pand waarvoor deze lening wordt verstrekt, kamergewijze verhuur zonder vergunning niet is toegestaan. Het college van B&W verbindt aan de stimuleringslening volgende verplichtingen (Artikel 19) (ibid.):

1. De werkzaamheden dienen volgens het verbeterplan uitgevoerd te worden;
2. De aanvrager doet – onmiddellijk nadat met de werkzaamheden is begonnen - het college van B&W hiervan schriftelijk mededeling;
3. De werkzaamheden zijn binnen drie jaar na datum van verstrekking van deze lening uitgevoerd;
4. De gereedmelding van de werkzaamheden vindt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 20 plaats;
5. De aanvrager voldoet aan de leningsvoorwaarden en bepalingen van de SVn;
6. De aanvrager moet de door of namens het college van B&W aangewezen personen toegang verlenen tot de woning voor onderzoek ten behoeve van de uitvoering van deze verordening;
7. De aanvrager moet op het eerste verzoek van de door of namens het college van B&W aangewezen personen inzage verschaffen in alle bescheiden en tekeningen die naar het oordeel van deze personen van belang kunnen zijn bij de uitvoering van de verordening;
8. De werkzaamheden worden uitgevoerd door een erkend bedrijf.

De gereedmelding en financiële eindafrekening dienen als volgt (Artikel 20) te geschieden (Gemeente Dordrecht, 2011a):

\(^3\) Geen hypothecaire zekerheid voor een lening lager dan €10.000 (geen wijziging van de hypothek bij de notaris) (Interview 1).

44
1. De aanvrager meldt uiterlijk vier weken nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, deze werkzaamheden gereed aan het college van B&W.

2. De gereedmelding wordt ingediend met gebruikmaking van een door het college van B&W beschikbaar gesteld formulier.

3. De gereedmelding is tevens een verzoek om definitieve vaststelling van de stimuleringslening.

4. De gereedmelding bevat:
   a. een verklaring van de aanvrager dat bij de uitvoering van de werkzaamheden aan het verbeterplan is of wordt voldaan aan de aan de stimuleringslening verbonden voorwaarden.
   b. een financiële eindafrekening d.m.v. het daartoe vastgestelde formulier met alle rekeningen en betalingsbewijzen m.b.t. de daadwerkelijk gerealiseerde werkzaamheden en/of voorzieningen aan de woning.
   c. een opgave van de datum van gereedkomen.

Het college van B&W beslist binnen acht weken na ontvangst van de gereedmelding over de vaststelling van de stimuleringslening (Gemeente Dordrecht, 2011a).

Hardheidsclausule

Tevens is er een zogenaamde ‘Hardheidsclausule’ (Artikel 22), waarin wordt bepaald dat indien het advies van SVn (Artikel 17 lid 3) negatief is, het college van B&W bevoegd is, om in bijzondere gevallen te besluiten de aanvrager toch voor een stimuleringslening in aanmerking te laten komen, indien daarmee het belang van de particuliere woningverbetering gediend is of indien een en ander in strijd is met de zogenaamde ‘Gedragscode Hypothecaire Financiers’35 (Gemeente Dordrecht, 2011a). Tevens kan het college van B&W besluiten de bedragen genoemd in de artikelen 11, 16, 18 en 19 te wijzigen indien daarmee het belang van de particuliere woningverbetering gediend is. Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van de verordening naar het oordeel van het college van B&W zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan het college van B&W afwijken van die verordening mits de aard en strekking van de regeling niet worden aangetast (ibid.).

Programma van eisen (PvE)

Doel van het PvE is het waarborgen van een sobere en doelmatige uitvoering van de te treffen voorzieningen (Gemeente Dordrecht, 2011a). In het PvE zijn de technische voorwaarden vastgelegd, waaraan verbeterde of herstelde bouwdelen na een gesubsidieerde ingreep particuliere woningverbetering moeten voldoen. Het bestaat uit de volgende twee delen (ibid.):

1. PVE Casco
2. PVA of programma van aanbevelingen, bestaande uit drie onderdelen.

Ad 1. PVE Casco

Per onderdeel is voor zover mogelijk een minimaal uitvoeringsniveau aangegeven (Gemeente Dordrecht, 2011a). Van de geboden oplossingen bij groot en toekomstig onderhoud is gebleken dat zij een goede kosten-kwaliteit-verhouding hebben (ibid.). De hoogte van de subsidie is aan deze of gelijkwaardige oplossingen gerelateerd en een lager uitvoeringsniveau is niet toegestaan (Gemeente Dordrecht, 2011a). Te allen tijde moeten gevaarlijke situaties - voor bewoner of volksgezondheid- aan alle onderdelen van het pand in en aan de woningen, die naar oordeel van het college van B&W

35 Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen, zoals overeengekomen door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). De belangrijkste aanpassing betreft een nieuw artikel om overcreditering te voorkomen en daarnaast bevat de aangepaste gedragscode een bepaling die ongewenste discriminatie moet voorkomen (Gemeente Dordrecht, 2010c).
gevaar opleveren, verholpen worden (subsidievoorwaarde) en het college van B&W kan hieromtrent nadere eisen stellen (ibid.). Een ‘niet-limitatieve lijst gevaarlijke situaties’ geeft een aantal voorbeelden, zoals vervuilde en sterk verzakte, bij de woning behorende, achterterreinen; constructief slechte, buiten de woning gelegen bergingen; ernstig gecorrodeerde gasleidingen of open verbrandingstoestellen in te kleine vertrekken (ibid.).

De bouwtechnisch noodzakelijke voorzieningen dienen het hele pand te omvatten, ook indien daarbij andere woningen of bedrijfssuimten zijn betrokken (Gemeente Dordrecht, 2011a). Bij complexe constructieve ingrepen en ernstige vocht- en/of thermische problemen dient vooraf schriftelijk overleg plaats te vinden met betrokken partijen (ibid.). Wanneer de geluidbelasting hoger is dan 58 dB en de kozijnen worden vervangen en gewijzigd, dienen geluidwerende maatregelen te worden getroffen conform de Wet op de Geluidhinder (ibid.). Indien als gevolg van de bestaande technische staat van kozijnen, deuren, ramen en het hang- en sluitwerk deze bouwdelen vervangen moeten worden om te voldoen aan het PVE Casco, moeten de nieuw aan te brengen bouwdelen voldoen aan het ‘politiekeurmerk’ (ibid.).

De warmteweerstand van buitengevels en dak dient na het treffen van de voorzieningen ten minste gelijk te zijn aan R = 2,5 m²K/W, tenzij dit tot constructieve problemen met betrekking tot de aansluiting op belendende percelen leidt en er geen buitenspouwmuur aanwezig is (Gemeente Dordrecht, 2011a). Bij het aanbrengen van isolatie mag geen verslechtering van het binnenmilieu optreden door vochtproblemen en schimmelvorming (goede ventilatiemogelijkheid), mogen koudebruggen niet voorkomen (b.v. bij balkons, lateien, dakranden etc.) en dient het volschuimen van spouwmuren uitgevoerd en/of gecontroleerd te worden door een door Bureau Kwaliteitsbeheersing Spouwmuren (BKS) erkend bedrijf. De toe te passen bouwmaterialen en bouwstoffen dienen ‘milieuvriendelijk’ te zijn (ibid.).

Ad 2. Programma van Aanbevelingen (PvA)

Het PVA is bedoeld als aanvulling op het PVE Casco: in gevallen waarin isolatie niet verplicht is, wordt het treffen van isolatievoorzieningen aanbevolen (Gemeente Dordrecht, 2011a). Er kunnen keuzes worden gemaakt, om naast het PVE-Casco andere werkzaamheden gesubsidieerd uit te voeren (ibid.). In het PVA zijn een aantal mogelijke ingrepen opgenomen die, indien (op vrijwillige basis) uitgevoerd naast het PVE Casco, voor subsidie in aanmerking komen, wanneer deze passen binnen de gekozen pakketten. Het gaat hierbij om isolatiemaatregelen en een aantal losse elementen in het pand (inclusief elementen m.b.t. veiligheid in woning). Het PVA bestaat uit (Gemeente Dordrecht, 2011a):

Deel 1  Losse elementen
Deel 2  Warmte-isolatie
Deel 3  Warmte-isolatie + geluidisolatie (inpadig)

In Deel 1 staan een aantal losse, vooral inpandige, elementen die gesubsidieerd kunnen worden uitgevoerd (Gemeente Dordrecht, 2011a). Ook hier geldt dat het minimaal aangegeven uitvoeringsniveau gerealiseerd moet worden; een hoger uitvoeringsniveau wordt niet uitgesloten, maar dient in eerste instantie buiten de berekening van de subsidie gehouden te worden (ibid.). De len 2 en 3 hebben te maken met isolatiepakketten, die worden aanbevolen, om gelijkzeitig met de werkzaamheden (voorzieningen) aan het casco uit te voeren (Gemeente Dordrecht, 2011a). Als voor een isolatiemaatregel wordt gekozen, is sterk aan te bevelen, alle onderdelen binnen het pakket uit te voeren: er ontstaat dan een binnen dat pakket samenhangend isolatieplan (ibid.). Indien onderdelen uit het PVA worden meegenomen in de gesubsidieerde ingreep, dient deze in het geheel beschouwd verantwoord, sober en doelmatig te zijn (Gemeente Dordrecht, 2011a): dat kan betekenen dat niet volstaan kan worden met één element uit het PVA, maar dat bepaalde samenhangende pakketten
meegenomen moeten worden, bv. als bij ingrijpende verbetering isolatiemaatregelen getroffen worden, dient er extra aandacht te zijn voor ontluchting en ventilatie (ibid., p.33).

**Verbeterloket**

De gemeente heeft een verbeterloket c.q. inlooppunt ingericht, waar bewoners terecht kunnen met hun vragen. Het loket in het Dichterskwartier wordt gevormd door het wijkinformatiecentrum ‘Oud Krispijn Vernieuwt’ aan de Brouwersdijk 211, van waaruit het project door dGW wordt georganiseerd en wekelijks een spreekuur is voor eigenaren die hun woning verbeteren (Persoonlijke communicatie, 2012b).

**A4 De Aanpak**

**Onderzoek naar vervangende nieuwbouw**

In 2006 heeft een projectontwikkelaar in overleg met particuliere woningeigenaren de haalbaarheid voor een aanpak van de woningen in een proefbouwblok in het Dichterskwartier onderzocht, waaruit bleek dat eigenaren sloop met vervangende nieuwbouw en renovatie financieel onhaalbaar achten (Aartsen et al., 2009, Gemeente Dordrecht, 2010b). Het voorgestelde plan bleek alleen mogelijk, wanneer de gemeente de aanzienlijke tekorten zou dekken (Aartsen et al., 2009). Turkse tuurbewoners waren in het begin betrokken bij discussies over vervangende nieuwbouw, maar toen bleek dat deze financieel voor velen onhaalbaar was, werd een afwachtende houding aangenomen (ibid.). In persoonlijke gesprekken gaven zij net als de andere eigenaren aan, eerst duidelijkheid rond de toekomst en subsidies te willen, alvorens weer actief deel te nemen aan bijeenkomsten. Samen met partners heeft de ontwikkelaar in 2007 een voorstel voor herontwikkeling van het Dichterskwartier gepresenteerd, op grond waarvan Adprom B.V. advies heeft uitgebracht over een optimale aanpak ter verbetering van de particuliere woningen (Gemeente Dordrecht, 2010b). In dit advies zijn de positie en belangen van gemeente en bewoners vertegenwoordigd en is de rol van de eigenaar als opdrachtgever sterk benadrukt: eigenaren beslissen uiteindelijk zelf over de te nemen verbetering van hun woning. Dit advies is overgenomen door de Stuurgroep Dordrecht West (Gemeente Dordrecht, 2010b).

**Draagvlakonderzoek & organiseren van draagvlak**

Op verzoek van een klankbordgroep van bewoners is door Woonactief een zogenaamd ‘draagvlakonderzoek’ bij mensen thuis verricht, gevolgd door straatvergaderingen (Koetsier, 2008). Woonactief heeft onderzocht, of particuliere eigenaren bereid zijn, mee te werken aan de verbetering van hun woningen, waaruit bleek dat eigenaren de buurt achteruit zagen gaan en bezorgd waren over de toekomst van de buurt: een deel van de eigenaren had de voorkeur voor vervangende nieuwbouw, een ander deel voor verbetering van de woningen (ongeveer 45%) (Koetsier, 2008). Driekwart van de ondervraagde eigenaren gaf aan tevreden te zijn met de woning en slechts een kleine minderheid gaf aan, de ouderdom van de woning (vochtig, ongeïsoleerd, klein) als minpunt te ervaren. Bij eventuele ingrepen werden vooral inzichtelijke werkzaamheden aangegeven. Deze uitkomsten staan weliswaar haaks op de gehouden visuele inspecties in de wijk (p.2), maar door het ontbreken van voldoende draagvlak kon de gemeente niet direct concreet beleid formuleren. Veel twijfels bestonden over de financiële haalbaarheid en als voorwaarde voor eigen investeringen vonden meerdere eigenaren dat de gemeente meer moest gaan doen aan overlast gevende situaties, zoals illegale kamerverhuur (Koetsier, 2008).

36 Deze stuurgroep bestaat uit de vennoten van Krispijn Wonen (de directeuren van de moedercorporaties) en vertegenwoordigers van het college van B en W. Bron: www.vng.nl/Documenten/Extranet/Burgerzaken/bestanden_burgerparticipatie/Het_geheim_van_het_hoe_in_sociaal-fysiek_aanpak.pdf
Plan van Aanpak particuliere woningverbetering Dichterskwartier

Doel van de aanpak particuliere woningverbetering in het Dichterskwartier is een verbeterde buurt met woningen, die weer voor 25 jaren mee kunnen met regulier onderhoud en waar tevens de leefbaarheid is verbeterd (Gemeente Dordrecht, 2010b). Voor deze aanpak is gekozen, omdat de kwaliteit van de particuliere woningen lager blijkt dan aanvankelijk werd aangenomen en de impact hiervan op de omgeving groter is dan voorzien (Gemeente Dordrecht, 2010b). De omgeving van deze buurt is in het kader van de stedelijke herstructurering al grondig aangepakt. Daarnaast kunnen Rijkssubsidie-gelden voor de aanpak van het Dichterskwartier worden ingezet.

DGW heeft in 2009 in opdracht van de gemeente en bewoners een plan gemaakt voor de aanpak en financiering van de verbetering van particuliere woningen in het Dichterskwartier. De aanpak van dGW beoogt de levensduur van de particuliere woningen na uitvoering van de keuzepakketten met 25 jaar te verlengen. Uitgangspunt hierbij is dat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van particuliere woningen primair bij de eigenaar ligt (Interview 1). Het is een langdurig proces en het besef dat er iets gebeuren moet en dat eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor hun bezit blijkt niet altijd zo vanzelfsprekend Gemeente Dordrecht, 2010a). Vooral in het begin is er door bewoners sterk vanuit gaan dat de gemeente moest bepalen wat er moest gebeuren (Gemeente Dordrecht, 2010a). De aanpak bestaat uit de drie hieronder en in het plan van aanpak geformuleerde basisstappen (Aartsen et al., 2009; Gemeente Dordrecht, 2010a):

1. Bewustmaking van eigenaren over de eigen verantwoordelijkheid voor de woning met een bouwkundige problematiek en het aanreiken van mogelijke oplossingen. Samen dat aan de leefbaarheid binnen het Dichterskwartier werkt, heeft dGW mensen bewust weten te maken van de noodzaak van de ingrepen, maar ook met welzijnsorganisatie DWO wordt door dGW samengewerkt (Interview 2).

2. Versterking van het organiserend vermogen (van slapende VvE's zonder bestuurders; eigenaren en VvE's met ontbrekend besluitvormingsvermogen etc.): eigenaren zijn in staat onderhoud voor de eigen woning te organiseren, maar op bouwblokniveau lijkt dit een stap te ver. Benadrukt is dat ingrepen in principe op dit niveau georganiseerd moeten worden.

3. Realiseren van investerend vermogen: gezocht is naar oplossingen hiervoor met de door de raad vast te stellen subsidie- en laagrentende leningsverordening voor het Dichterskwartier. Hierbij zijn een verbetering van de uitstraling en de woonlastenbenadering eveneens belangrijke aspecten van de aanpak. De aanpak moet resulteren in een door de bewoners en eigenaren gedragen en financieel haalbaar plan van aanpak voor de Krispijnse Driehoek. Ook de 55% Turkse eigenaren binnen de Driehoek moeten worden 'meegerekend in de aanpak'.

Toen er nog geen raadsbesluit over de subsidie en leningsverordening was genomen en het uitvoeringskrediet voor haar uitvoering nog niet beschikbaar was gesteld, startte de Groene Werf met het opknappen van zogenaamde 'brandgangen'. Deze aanpak staat los van de verordening particuliere woningverbetering en is buiten de kreditaanvraag gehouden (Interview 1). Op 23 december 2010 hadden zich 92 van de 138 eigenaren in de bouwblokken aangemeld (De Groene Werf, 2010).

Project particuliere woningverbetering Dichterskwartier

De gemeentelijke motivatie om te investeren in de verbetering van de particuliere woningen in het Dichterskwartier was tweeledig (Interview 1):

1. Door middel van onderhoud en casco-herstel het imago (uitstraling) van de particuliere woningen, buurt en wijk verbeteren, om verpaupering en achteruitgang van het aanzien van de buurt tegen te gaan, de leefbaarheid van het Dichterskwartier te verbeteren en de Rijkssubsidie (€ 900.000) uit het ‘Impulsbudget Stedelijke Vernieuwing 2006-2009’ voor de verbetering van het Dichterskwartier in te zetten.
2. Door middel van energetische verbetering van de particuliere woningen een bijdrage leveren aan de vermindering van woonlasten voor bewoners en aan een beter milieu door een reductie van CO₂ emissies.

_Uitgangspunten_

Het uitgangspunt van het project particuliere woningverbetering Dichterskwartier is, dat de door de gemeente ondersteunde woningverbeteringen een sober en doelmatig karakter hebben (Gemeente Dordrecht, 2010a): zo zouden prioriteiten kunnen worden gesteld bij de verbetering van particuliere woningen en het wegwerken van onderhoudsachterstanden, waardoor woningen weer minimaal 25 jaar meekunnen. De gemeente is zich ervan bewust dat het project alleen kan slagen, als bewoners individueel bij het proces worden betrokken, omdat de eigenaren opdrachtgever zijn voor de verbetering van de woningen (Gemeente Dordrecht, 2010a). Daarom is er gedurende dit proces overleg geweest met de klankbordgroep van bewoners, zijn er nieuwsbrieven verstuurd en is er een inloopbijeenkomst gehouden voor alle bewoners in de buurt. Ook in de moskee is het plan van aanpak toegelicht aan de Turkse eigenaren. In het Dichterskwartier gaat het om de aanpak van 141 particuliere (vooral beneden-boven) woningen, die bloksgewijs zullen moeten worden aangepakt (Aartsen et al., 2009, Interview 2).

_Zoet-zuuraanpak en monitoring_

De voorgestelde aanpak is een einmalig, niet vrijblijvend aanbod: als deze stimuleringsmaatregelen niet leiden tot verbetering zal, binnen juridische kaders, het instrument van aanschrijven kunnen worden toegepast (Gemeente Dordrecht, 2010b). De gemeente zet vooral in op monitoring en aansturing door de projectgroep Dichterskwartier onder leiding van Oud Krispijn Vernieuwt. Deze groep wordt tevens op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen in het revolverend fonds.

_Communicatie_

De communicatie met de eigenaren vindt plaats via de reguliere communicatie vanuit de stedelijk vernieuwingsaanpak Oud Krispijn Vernieuwt en het ingerichte verbeterloket (Gemeente Dordrecht, 2010b). Toen de gemeenteraad begin 2010 positief over de aanpak met drie OP-concepten had besloten, is de buurt geïnformeerd over de verbeteraanpak via een speciale nieuwsbrief en een inloopbijeenkomst. De daadwerkelijke bewonersbegeleiding vindt plaats in de wijk (Gemeente Dordrecht, 2010b). Communicatie bestaat vooral uit ‘reclame’ voor de pakketten en financieringsregelingen op informatiebijeenkomsten (Interview 2).

_Verbeterpakketten_

DGW had initieel vijf verbeterpakketten ontwikkeld, de zogenaamde ‘OP-concepten’, welke in nauwe samenspraak met de betrokken bewoners tijdens een drietal sessies zijn besproken en bediscussieerd (Aartsen et al., 2009). De concepten OP-bouwen en OP-nieuwen zijn door de gemeente echter niet overgenomen vanwege haar uitgangspunt van een ‘sobere en doelmatige aanpak’ (Gemeente Dordrecht, 2010a): de gemeente vond de laatstgenoemde pakketten ‘individuele wensen’ van eigenaren, die zij zelf dienen te financieren tijdens de aanpak. Voor het verbeteren van de woningen in het Dichterskwartier in De Driehoek is door het college van B&W een keuze gemaakt uit de drie voornoemde verbeterpakketten, die in nauwe samenspraak met betrokken bewoners tijdens een drietal sessies zijn besproken en bediscussieerd (Gemeente Dordrecht, 2010a; Aartsen et al., 2009):

1. OP-poetsen
2. OP-knappen
3. OP-warmen
Doordat eigenaren op de pakketten OP-knappen en OP-warmen de hoogste subsidiebedragen kunnen krijgen (per eigenaar € 5.000 respectievelijk € 3.000), verwacht de gemeente dat eigenaren juist in energetische maatregelen gaan investeren (Interview 1). Bovendien moeten particuliere eigenaren, die gaan opwarmen ook verplicht opknappen (ibid.). De gemeente gebruikt het BOR, om de hoogte van de subsidie en van de laagrentende lening vast te stellen (Interview 1).

**Verbeterplannen voor subsidie en laagrentende lening**


**Incalculeren van Rijksregelingen**

Ondanks dat de gemeentelijke financiële ondersteuning stapelbaar is met de onderstaande Rijksrege- lingen, is het door dGW voorgestelde uitgangspunt, eerst de Rijksgelden in te zetten en hierna de gemeentelijke lening pas definitief vast te stellen (Aartsen et al., 2009). Voor isolatiewerkzaamheden, behorende tot het verbeterpakket OP-warmen, golden aanvankelijk de volgende Rijksregelingen:

- Laag BTW-tarief (6%) vloer-, dak- en gevelisolatie
- Tijdelijke subsidieregeling isolatieglass
- Subsidieregeling maatwerkadvies energiebesparing
- Rijkspremie Meer Met Minder

**Zelf klussen**

De meeste bewoners hebben een aannemer nodig, om verbeteringen uit te laten voeren, maar eige- naren, die kleine klussen zelf uit kunnen voeren, komen ook voor een vergoeding in aanmerking (In- terview 1): voor schilderen, vloerisolatie en het verbouwen van een schuurtje wordt een bedrag van maximaal € 3.000 voor materiaal vergoed (Nieuwsbrief Dichterskwartier nr.3, 2010). Het bedrag moet eerst worden voorgeschoten en bonnetjes kunnen daarna worden gedeclareerd en de werkzaamhe- den moeten genoemd staan in het BOR (ibid.).

**Planning uitvoering particuliere woningverbetering Dichterskwartier**

**Sociaal**

De leefbaarheid in de buurt staat onder druk door onder andere vuil en troep op straat, in brandgan- gen en tuinen (Gemeente Dordrecht, 2010a, p.5). Handhaven zal volgens de gemeente een belangrijk middel (moeten) zijn om resultaten te bereiken (ibid.). De voorgestelde aanpak is een eenmalig, maar

**Fysiek**

Wanneer de ‘Verordening Particuliere Woningverbetering Dichterskwartier’ is vastgesteld en de op 09-02-2010 gereserveerde € 2,4 miljoen (krediet) voor de uitvoering van de aanpak van de particuliere woningverbetering in het Dichterskwartier zijn bestemd door de raad, kan met de uitvoering van het plan van aanpak worden begonnen (Gemeente Dordrecht, 2010b). DGW start met een pilot in de Dr. Schaepmanstraat en de Helmerstraat, waar zal worden getest, hoe het OP-warm-pakket door de particuliere eigenaren wordt ontvangen. Ook heeft de gemeente een verbeterloket in de wijk ingericht. De aanpak van de particuliere woningen in het Dichterskwartier zal minstens drie jaar duren, of tot de subsidie- en laagrentende leningenplafond is bereikt. De aanpak is als volgt gefaseerd (Gemeente Dordrecht, 2010b):

- 2011 aanvragen voor 30 woningen
- 2012 aanvragen voor 60 woningen
- 2013 aanvragen voor 20 woningen

**A5 Effectiviteit & Kosten Beleidsinstrumentarium**

**Effectiviteit**

De gemeente Dordrecht (2010b) verwachte dat van de 141 panden, 110 bereidwillig zouden zijn mee te doen met de aanpak en in aanmerking zouden komen voor de subsidie en laagrentende lening.

- Door middel van kosten-baten-overzichten maakt DGW eigenaar-bewoners bewust van de financiële voordelen, die zij kunnen hebben bij gebruikmaking van landelijke en gemeentelijke regelingen. Tot en met eind 2010 hadden 40 tot 50 eigenaren aangegeven, mee te willen denken met de aanpak particuliere woningverbetering (Interview 2 en persoonlijk communicatie 2011).
- Aanvankelijk liep het op het verbeterloket nog geen storm (Interview 2), mogelijke samenhangend met het feit dat het relatief lang duurde, eer de gemeentelijke subsidie- en laagrentende leningverordening door de raad kon worden vastgesteld en gepubliceerd.
- Eind 2010 zouden reeds veel particuliere eigenaren een BOR in hun bezit hebben gehad en was een aantal gestart met het opvragen van offertes (Oud Krispijn Vernieuwt et al., 2010).
- Het project in het Dichterskwartier dat momenteel loopt, kende op 1 juni 2012 de volgende stand van zaken (Interview 3):
  - 3 particuliere eigenaren hebben een lening kunnen afsluiten voor de pakketten ‘oppoetsen’ en ‘opknappen’.
  - Particuliere eigenaren, die geen lening kunnen krijgen i.v.m. hun financiële mogelijkheden komen wel in aanmerking voor een subsidie. Zo zijn er thans 10 subsidieaanvragen (aanvragen die of in behandeling zijn genomen of waar verbeteringen in uitvoering zijn).
  - Totaal 38 particuliere eigenaren hebben de intentie, een plan of offerte op te laten stellen.
  - 36 particuliere eigenaren hebben (los van de subsidie en lening) zelf een aantal zaken aan de woning opgeknappt/uitstraling verbeterd, vooral door schilderwerk en het opknappen van kozijnen.
Kosten

Voor de Gemeente

Tabel 18 maakt de belangrijkste gemeentelijke kostenposten voor de ingezette beleidsinstrumenten inzichtelijk (subsidiebedragen zijn maximale bedragen bij 100% deelname). De kosten van € 90.000 voor de gemeentelijke beoordeling van subsidie- en leningaanvragen (Tabel 16) zijn grofweg als volgt opgebouwd (Interview 1):
- € 80.000 voor de verwerking van subsidie- en leningaanvragen (c.a. 8 uur per aanvraag) en
- € 10.000 voor beleidsmatige procesuitwerking. Rest proceskosten wordt betaald aan dGW.

Tabel 16 Kostenposten beleidsinstrumenten voor de gemeente

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kostenposten</th>
<th>Bewoners-aantallen</th>
<th>Subsidie op-pakketten ($)</th>
<th>Maximale totale kosten ($) en percentages</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Pakket A (op-poetsen)</td>
<td>47</td>
<td>1.800</td>
<td>84.600</td>
</tr>
<tr>
<td>Pakket B (op-warmen)</td>
<td>100</td>
<td>3.000</td>
<td>300.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Pakket C (op-knappen)</td>
<td>70</td>
<td>5.000</td>
<td>350.000</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Subsides totaal</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td>734.600 30,6%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Storting bij SVN voor laagrentende lening</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td>1.071.400 44,6%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Proceskosten</strong> (begeleiding eigenaren door dGW)</td>
<td></td>
<td></td>
<td>504.000 21,0%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gemeentelijke beoordeling subsidie- en lening-aanvragen incl. projectleiding en beleidsmatige uitwerking</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td>90.000 3,8%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Totaal krediet</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td><strong>2.400.000 100%</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>


De kosten voor de laagrentende lening zijn het hoogst (Tabel 11): hiervoor stort de gemeente geld in fasen in het fonds bij de SVn, waaruit laagrentende annuitetenleningen aan particuliere eigenaren worden betaald (Gemeente Dordrecht, 2010b). Deze kosten worden door de gemeente niet gezien als gemeentelijke kosten, ‘omdat deze uiteindelijk terugvloeien naar de gemeente’ (Gemeente Dordrecht, 2010b): bij een gemiddelde investering van € 19.000 per woning verwacht de gemeente dat het saldo op de gemeenterekening na negen jaar weer positief is. De leningen worden gestort in een bouwdepot, dat wordt beheerd door de gemeente. Daarnaast worden via het bouwbureau gemeentelijke subsidies aangevraagd voor het Dichterskwartier en wordt er rente in rekening gebracht, bestaande uit een rentevergoeding voor de gemeente en een beheervergoeding voor de SVn (ibid.). Door de revolwerende werking van het stimuleringsfonds bij SVn worden rente en aflossing van de leningen rechtstreeks teruggesluisd naar het (gemeentelijke) budget. Deze middelen komen opnieuw beschikbaar voor nieuwe leningen, gedurende een vastgestelde periode (ibid., 2010c).

In de zogenaamde ‘Strategische Investeringen’ van de Gemeente Dordrecht voor grote projecten is een bedrag opgenomen van € 5 miljoen voor de totale aanpak van het Dichterskwartier en is als volgt opgebouwd (Gemeente Dordrecht, 2010a):
1. € 2,4 miljoen (Strategische Investeringen € 1,5 miljoen en Impulsregeling € 0,9 miljoen) voor de aanpak van het particuliere woningbezet in het Dichterskwartier;
2. € 1 miljoen als gelabelde reservering voor de aanpak van een Winkelstrip aan de Brouwersdijk;
3. € 1,6 miljoen als reservering voor het nog ongedekte deel Samenwerkingsovereenkomst Wielwijk (SOK).

Begin 2010 heeft de gemeenteraad tot de aanpak van het particuliere woningbezit in het Dichterskwartier en tot specificatie van de reservering van € 5 miljoen (€ 4,1 miljoen Strategische Investering en € 0,9 miljoen Impulsregeling) besloten. Het college van B&W heeft de raad eind 2010 voorgesteld, de ‘Verordening Particuliere Woningverbetering Dichterskwartier 2010’ vast te stellen en het uitvoeringskrediet van € 2,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van deze verordening (Gemeente Dordrecht, 2010b). De financiering van het ‘brandgangen project’ komt uit de Grondbank van Oud Krispijn Vernieuwt, waarin een bedrag opgenomen is voor de stimulering van de aanpak particulier bezit van € 0,3 miljoen. Hiervan wordt een bedrag van € 0,2 miljoen bestemd voor de aanpak van het brandgangenproject (Gemeente Dordrecht, 2010a).


Voor de eigenaar-bewoner

Tabel 7 heeft laten zien dat door gebruik te maken van een combinatie van een gemeentelijke subsidie en 2%-lening en de landelijke subsidieregelingen de maandlasten ten gevolge van de investeringen in de verbetering van het casco en de energetische kwaliteit voor de eigenaar-bewoner laag kunnen blijven: € 57 per maand. Als belangrijkste motief, om te investeren in de verbeterpakketten, noemen particuliere eigenaren in gesprekken met dGW het tegengaan van verpaupering van hun woning, gevolgd door het langer in de woning kunnen blijven wonen, het gebruik kunnen maken van de subsidie- en laagrente leningsregeling en als laatste het reduceren van energielasten(Interview 2).

A6 Conclusies

Op grond van de analyse van de (kosten)effectiviteit van het ingezette gemeentelijke beleidsinstrumentarium zijn de volgende conclusies, die getrokken zijn d.m.v. een SWOT-analyse, inhoudende sterke en zwakke punten, bedreigingen en kansen.

Sterke punten & kansen

- Het stellen van gemeentelijke voorwaarden aan het uitbrengen van offertes en het stellen van een technische eis in het contract t.a.v. van de verbetering van particuliere woningen:
  - Voorwaarde aan uitbrengen offertes door de bouwadviesbureaus: aanpak particuliere woningverbetering moet samen met de bewoners worden ontwikkeld
  - Technische eis contract bouwadviesbureau dGW: levensduurverlenging particuliere woningen met 25 jaar en begeleidingsperiode is drie jaar.

  In het kader van de inspanningsverplichting, die lokale overheden zijn aangegaan om duurzaam inkopen te bevorderen, bieden deze instrumenten kansen.
- Sterke punten zijn het creëren van draagvlak onder de bewoners (hebben grote invloed gehad op de keuze voor dGW) en dat het plan van aanpak in overleg met een klankbordgroep van bewoners tot stand is gekomen. De gemeente is zich ervan bewust dat het project alleen kan slagen, als bewoners individueel bij het proces worden betrokken, omdat de eigenaren opdrachtgever zijn voor de verbetering van de woningen (Gemeente Dordrecht, 2010a). Dit vertaalt zich in de keuzemogelijkheden voor particuliere eigenaren tussen een of meer verbeterpakketten en de bijhorende financiële ondersteuning.
- DGW en gemeente volgen een integrale aanpak van de particuliere woningvoorraad:
Een drie-stappen-aanpak
1. Bewustmaking eigenaren van de eigen verantwoordelijkheid voor de bouwkundige problematiek van hun woning
2. Versterking organiserend vermogen van de particuliere eigenaren en
3. Realiseren van investerend vermogen.

- Zowel eigenaar-bewoners als kleine particulier verhuurders\textsuperscript{38} kunnen gebruik maken van de financiële ondersteuning van de gemeente.
- Verbetering van woonomgeving, (casco)onderhoud en van de energetische kwaliteit van de woningen speelt een rol in de aanpak.

- Het aanbieden van een \textit{gratis bouwkundig opnamerapport} (BOR\textsuperscript{39}) aan eigenaar-bewoners door de gemeente informeert de eigenaren over de bouwkundige kwaliteit van de particuliere woningen, die in dit geval aanschrijvingswaardig is (Interview 2). DGW gaf tevens aanbevelingen voor het nemen van energetische verbetermaatregelen in het BOR (ibid.).

Eind 2010 zouden reeds veel particuliere eigenaren een BOR in hun bezit hebben gehad en was een aantal gestart met het opvragen van offertes (Oud Krispijn Vernieuwt et al., 2010).

Conform de stand van 12 juni 2012 hebben totaal 38 particuliere eigenaren de intentie, een plan of offerte op te laten stellen (Interview 3).

- D.m.v. een \textit{kosten-baten-overzichten} maakte dGW eigenaar-bewoners bewust van de landelijke en lokale subsidievoordelen. T/m eind 2010 hadden mede hierdoor 40 tot 50 eigenaren aangegeven, mee te willen denken met de aanpak particuliere woningverbetering (Interview 2 en persoonlijk communicatie 2011).

- Eigenaren ontvangen op pakketten OP-knappen en OP-warmen de \textit{hoogste subsidiebedragen}: gemeente verwacht dat eigenaren daarom juist ook in energetische maatregelen gaan investeren (Interview 1).

- \textbf{Verplichten:} Verplichtingen subsidie- en laagrente leningverordening PWV, om (a) over een verbeterplan\textsuperscript{40} op basis van het Programma van Eisen te beschikken, om in aanmerking te komen voor een subsidie en/of laagrentende lening; (b) werkzaamheden uit te laten voeren door een erkend bedrijf (ingeschreven in handelsregister Kamer van Koophandel met aantoonbare relevante ervaring heeft met woningverbetering zoals verbouwingen); en (c) werkzaamheden dienen binnen drie jaar na datum van verstrekking van deze lening te zijn uitgevoerd en er vindt tevens een gereedmelding en financiële eindafrekening plaatsvindt. Controle op gereedmelding en financiële eindafrekening van uitgevoerde maatregelen lijkt zo in de verordening goed geregeld, maar uitvoering van controles verdient bewaking.

\textbf{Zwakke punten & bedreigingen}

- Het project in het Dichterskwartier kende op 1 juni 2012 de volgende stand (Interview 3): er waren meer (36) particuliere eigenaren, die zelf een aantal zaken aan de woning hebben opgeknapt c.q. de uitstraling verbeterd hadden, dan de (3) particuliere eigenaren, die een lening konden afsluiten (pakketten ‘oppoetsen’ en ‘opknappen’) en de (10) particuliere eigenaren, die een subsidie

\textsuperscript{38} De regeling dus ook van toepassing op de particuliere verhuurder, die maximaal 2 panden in eigendom heeft, waarbij een benedenbovenwoning als 1 pand telt (Gemeente Dordrecht, 2011a). Het college wilde zo eigenaren, die door de economische crisis tijdelijk hun woning niet konden verkopen ondersteunen, en voorkomen dat eigenaren meerdere panden gebruik maakten van de ondersteuning, ondanks dat zij zelf daartoe de mogelijkheden hebben (Interview 1; Gemeente Dordrecht, 2010c).

\textsuperscript{39} Zie voor een nadere omschrijving van een BOR Bijlage A, par. 3.3 van dit rapport.

\textsuperscript{40} Renovatieplan met inzicht in de te treffen verbeteringen en/of voorzieningen aan de woning en met berekening van de te verwachten kosten (Gemeente Dordrecht, 2011a).

hadden aangevraagd (aanvragen in behandeling of verbeteringen in uitvoering). Gezien de verwachtiging dat 110 van de 141 panden bereidwillig zou zijn, mee te doen met de aanpak en in aanmerking zou komen voor de gemeentelijke subsidie en laagrentende lening (Gemeente Dordrecht, 2010b), vallen de aantallen deelnemende eigenaren thans nog tegen. Dit valt mogelijk te verklaren door o.a. het volgende:

**Mogelijk te gering financierend vermogen eigenaren voor (duurzame) ingrepen**
- Mogelijk zijn er meer eigenaren dan verwacht, die om financiële redenen geen laagrente- de lening af kunnen sluiten. Hoewel dGW ervan uitging dat gezien de lage(re) inkomens- groepen een ‘vangnetconstructie’ in het Dichterskwartier in een aantal gevallen nodig zou zijn (Aartsen et al., 2009), zag de gemeente af van een dergelijke constructie.
- Aangezien door particuliere eigenaren tot op heden niet in energiebesparende maatregelen wordt geïnvesteerd, maar vooral (al dan niet met lening of subsidie) in verbetering van het uiterlijk van de woning (Interview 3) is het de vraag, of dit soort maatregelen gezien de lage inkomens in het Dichterskwartier überhaupt wel (in een keer) gefinancierd (en uitgevoerd) kunnen worden.

**Tijdelijke karakter van de landelijk en lokale financiële ondersteuning**
- Waar aanvankelijk voor het Dichterskwartier toepasbare landelijke financiële voordeelregelingen (bv. Rijkspremie Meer Met Minder, tijdelijke subsidieregelingen voor isolatieglass, zonneboilers, voor een maatwerkadvies energiebesparing etc.) aan particuliere woningeigenaren door dGW konden worden gecommuniceerd, zijn deze landelijk regelingen nu gestopt (zie p.39 en p.49).
- Deze huidige verordening voor het Dichterskwartier loopt tot 2015, of wanneer het subsidie- en leningenplafond is bereikt. Het wijzen op de beperkte beschikbaarheidsperiode van de subsidie c.q. lening kan een investeringsimpuls voor eigenaren opleveren. Voor de opbouw van een structurele markt voor particuliere woningverbetering, zijn vooral meer op de lange termijn georiënteerde economische instrumenten nodig, die over meerdere jaren lopen zowel op centraal als op decentraal niveau (vgl. Tambach et al., 2010).

**Lange voorbereidingstijd verordening**
- Aanvankelijk liep het op het verbeterloket nog geen storm (Interview 2), mogelijke samenhangend met het feit dat het relatief lang duurde, voordat de gemeente de verordening had voorbereid, vastgesteld en gepubliceerd.

**Risico’s**
- De gemeente geeft aan, dat de kwaliteit van particuliere woningen, die wellicht minder is dan verwacht, bijvoorbeeld als gevolg van funderingsproblemen, of eigenaren, die niet mee kunnen of willen doen een bedreiging kan vormen voor het welslagen van de aanpak (Gemeente Dordrecht, 2010b).
De gemeente heeft te maken met een rentederving van € 115.000 over 25 jaar door het lagere leenpercentage dan het markttarief van 5% en met interne projectkosten van € 7.500 voor het verstrekken van de lening (Gemeente Dordrecht, 2012a).


41 Circa € 21.000, incl. notariskosten en afsluiten hypotheek (c.a. € 80) per huishouden (Gemeente Dordrecht, 2012a). Totaal rond € 400.000 voor laagrentende leningen (voor 20 huishoudens) uit revolverend fonds funderingsherstel (ibid.).
42 Naar verwachting zullen door deze aanpak geen aanschrijvingen meer nodig zijn (Overboom, 2010).
Bijlage C  **Korte casestudy funderingsherstel**

**Pilotproject Marthinus Steynstraat (Reeland)**

De woningvoorraad in Reeland was in 2011 voor bijna 58% vooroorlogs (OCD/WOZ, 2011). Deze wijk is belangrijk voor de aanpak van funderingsproblemen (Gemeente Dordrecht, 2012a). De Marthinus Steynstraat (Figuur 3) is een van de straten in Reeland-Oost, die onder de kwaliteitsnorm particuliere woningvoorraad is gezakt of dreigt te zakken (Gemeente Dordrecht, 2010f). Om verder verval van de straat tegen te gaan en i.v.m. de leefbaarheid en veiligheid in de buurt, was een actieve aanpak funderingsherstel gecombineerd met cascoherstel nodig. Het ontstaan van nieuwe herstructureringswijken wordt aldus de gemeente (2010f) zo voorkomen.

**Figuur 3 Particuliere woningen aan de Marthinus Steynstraat** (straat aangegeven met pijl)

![Figuur 3 Particuliere woningen aan de Marthinus Steynstraat](image)


**De particuliere woningen**

Het project Marthinus Steynstraat bestaat uit zeven bouwkundige eenheden, waarvan vijf aan de oneven en twee aan de even zijde van de straat met totaal 25 panden (Aartsen et al., 2010):
- Oneven zijde: 11 panden met 13 particuliere woningen en 1 dichtgetimmerd en onbewoonbaar verklaard pand.
- Even zijde: 13 panden met 13 particuliere woningen (samengevoegde boven/benedenwoningen).

Uit het rond 2003 uitgevoerde funderingsonderzoek bleek de fundering bij deze bouwblokken slecht te zijn en vervangen te moeten worden (Persoonlijke communicatie, 2012c; Aartsen et al., 2010). Alle woningen met een hersteladvies hebben een handhavingstermijn van minder dan 25 jaar; woningen met een langere handhavingstermijn komen wel voor in de straat, maar zijn niet bij het funderings-

De particuliere eigenaren

| Tabel 17 Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen Reeland en Dordrecht in 2009 (€) * 1000 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Reeland                                      | Gemeente Dordrecht                            |
| Gem. besteedbaar inkomen                    | 30,7                                         | 30,9                                         |

Bronnen: OCD, 2012; RIO (Regionaal Inkomens Onderzoek).

De herstelkosten zouden € 50.000 tot € 60.000 per woning bedragen en woonlasten waren vooral hoog door de hoge energielasten (De Jong, 2010). De bewoners stonden anno 2010 volgens de gemeente (2010e) en De Groene Werf (De Jong, 2010) positief tegenover het benodigde herstel, volgens persoonlijke communicatie (2012c) nadat gebleken was dat sloop/nieuwbouw uit financieel oogpunt niet haalbaar was voor het merendeel van de eigenaren.

Aanpak en instrumenten
De ervaring die de gemeente met een gecombineerde aanpak fundering- en cascoherstel heeft opgedaan zal worden gebruikt bij het vorm geven aan toekomstig beleid en met de eventuele aanpak van andere straten met funderingsproblemen in Dordrecht (Gemeente Dordrecht, 2012a).

De eigenaren (woningen 1 t/m 47) hadden aangegeven dat zij willen laten onderzoeken of funderingsherstel mogelijk is, omdat het casco van hun woningen zeer slecht was (Bellaart, 2011). Om funderingsherstel van de grond te krijgen en een hersteladvies voor het casco te kunnen geven, koos de gemeente voor een pilot, die zij liet uitwerken door De Groene Werf (ibid.). Volgens persoonlijke communicatie (2012c) is het funderingsherstel nu afgerond en wordt binnenkort onderzocht, wat er gezamenlijk aan het herstel van het casco kan worden gedaan.

De Groene Werf
DGW had een plan van aanpak voor het project opgesteld in overleg met twee contactpersonen (onder de eigenaren), die actief en enthousiast waren, door een belangrijk deel van de straat gesteund werden en zo voor draagvlak konden zorgen (Aartsen et al., 2010). Het plan bestaat uit twee fases: een voor woningen met oneven nummers en een voor woningen met even nummers (De Jong, 2010). Het plan van aanpak omvat procesbegeleiding, waaronder het stimulieren van eigenaren en VvE’s om te komen tot herstel en hen begeleiden bij (subsidie-, lening-, vergunning-) aanvragen; het (mede) selecteren, contracteren en begeleiden van benodigde partijen zoals (eventueel) een constructeur en aannemer(s); het voorbereiden, voorzitten en verslagleggen van bewonersbijeenkomsten en planteamvergaderingen; individuele gesprekken en adviezen, e.d. (De Jong, 2010).

Ook stelt dGW BORs (bouwkundig opname rapporten) op voor een goed inzicht, prijsvorming en uitvoering van de eigenaren, maar ook (gelijktijdig) EPA Maatwerkadviezen (De Groene Werf is hiervoor gecertificeerd) en vervaardigt plattegronden, gevelaanzichten en detailtekeningen (ibid.).

De Groene Werf werkte mede op verzoek van de sleutelfiguren/actieve bewoners in Bouwteamverband om snelheid van proces en hardheid van kostenramingen te kunnen waarborgen (De Jong,
Een in te stellen planteam zou door dGW worden aangestuurd in het kader van de procesbegeleiding, bestaande uit een funderingsaanvemer, een aannemer voor cascoherstel en energiebesparing en ad-hoc vertegenwoordigers van eigenaren en gemeente (ibid.). Ook was de BVFP bij het project betrokken. Naast procesbegeleiding door de Groene Werf en een herstelplan waren voor de eigenaren een subsidie en een laagrentende lening beschikbaar voor de gecombineerde aanpak funderings- en cascoherstel (Aartsen et al., 2010; Gemeente Dordrecht, 2010e). De subsidie bestond uit een laagrentende lening voor funderingsherstel en cascoherstel volgens de Subsidieverordening Funderingsherstel (Persoonlijke communicatie, 2012c). In 2009 heeft de gemeente duidelijk de boodschap afgegeven dat zij geen extra subsidie voor het herstel verstrekt, eigenaar-bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor herstel en er nu echt iets moet gebeuren om verder verval te voorkomen (Gemeente Dordrecht, 2010e). Volgens de gemeente heeft dit geleid tot een veranderde houding van bewoners, waarvan zich enkele hebben opgeworpen als sleutelpersoon, om andere bewoners tot funderingsherstel te motiveren (ibid.).

**Stand van zaken 2011**

In het algemeen is sloop/nieuwbouw niet haalbaar gebleken voor eigenaren in de wijken met funderingsproblemen, omdat de financiering hiervan niet rond kon komen (Bellaart, 2011). Zo ook in de Martinus Steynstraat (m.u.v. een door BAM aangekochte en gesloopte woning, waarvoor twee nieuwe woningen voor terugkomen) (ibid.).

Vrijwel alle eigenaar-bewoners van de ‘oneven zijde’ hadden medio juni 2010 de intentieovereenkomst getekend en de helft van hen had een financieringsaanvraag ingediend (Gemeente Dordrecht, 2010e). Ook had het merendeel van de eigenaar-bewoners rond eind maart 2010 al de SVn-aanvraag op voorhand ingediend. In november 2011 waren de herstelwerkzaamheden van een aantal woningen in de Martinus Steynstraat (oneven zijde) gestart (Gemeente Dordrecht, 2011c). Met diverse eigenaren van de panden aan de ‘even zijde’ werd rond eind maart 2010 nog gesproken om ook hier een meerderheid (meer dan 50%) van de eigenaren mee te krijgen in de aanpak (dGW, 2010).

**De verschillende eigenaren**

Omdat een aantal bewoners uit de straat zelf het initiatief nam tot verbetering van hun straat, besloot de gemeente hen met een extra begeleidingssubsidie te belonen voor hun gedrag, om tot verbetering van hun woningen te komen (Persoonlijke communicatie, 2012a; Gemeente Dordrecht, 2011c).

Ondanks de financiële steun van de gemeente, bleken volgens de gemeente Dordrecht (2011c) niet alle eigenaren van woningen aan de Martinus Steynstraat mee te werken aan de herstelwerkzaamheden en zijn volgens haar deze eigenaren aangeschreven met het verzoek, hun standpunt te herzien (ibid.). Eind november 2011 gaf volgens Bellaart (2011, p.7) een van twee eigenaren, die eerst nog niet meededen, alsnog aan, mee te willen doen. In haar nieuwsbrief wijst de gemeente erop dat het belangrijk is dat alle bewoners uit deze straat meewerken en dat zij niet accepteert dat delen hersteld worden en delen niet (ibid.). Na het funderingsherstel worden de casco’s van de woningen aangepakt (Bellaart, 2011).
Referenties


http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0&D2=0&D3=0,222,246,278,370,376,528,659&D4=9-12&HDR=T&STB=G1,G2,G3&VW=T bezocht op 3 december 2012.


OCD (Onderzoekcentrum Drechtsstenen), 2009 t/m 2012. *Drechtsstenen in cijfers*. http://drechtsstenen.incijfers.nl


Oud Krispijn vernieuwt, Gemeente Dordrecht en dGW, 2010. *Nieuwsbrief Dichterskwartier nr. 3*


**Interviews**

Interview 1 Wim van den Engel, beleidsmedewerker wonen en ruimtelijke ordening, gemeente Dordrecht, 8 december 2010, OTB.

Interview 2 Medewerker Bouwadviesbureau de Groene Werf (dGW), 23 december 2010, OTB.

Interview 3 Medewerker Bouwadviesbureau de Groene Werf (dGW) (zelfde als in interview 2), 12 juni 2012, OTB.


Interview 5 Wim Bellaart, projectleider Funderingen en Anja Kaaks-Vervelde, projectmedewerker Funderingen (beiden gemeente Dordrecht), Spuiboulevard 300 te Dordrecht, 16 november 2011.
Persoonlijke communicatie
Persoonlijke communicatie met Wim van den Engel, beleidsmedewerker wonen en ruimtelijke orde-
Persoonlijke communicatie, 2012c. Met Anja Kaaks, projectmedewerker Funderingen, gemeente Dor-
drecht, op 6 september 2012.

Afkortingen
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
EW Eigen woningsector
PH Particuliere huurwoningensector
SH Sociale huurwoningsector