



Onderzoeksinstituut OTB



Eindrapport

Particuliere Woningvoorraad Lelystad

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Auteur ir. Milly Tambach
Datum 28 december 2012



Particuliere Woningvoorraad Lelystad

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Eindrapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Lelystad

Auteur:

ir. Milly Tambach (OTB TU Delft)

Met dank aan:

dr. Frits Meijer en prof. dr. ir. Henk Visscher (OTB TU Delft)

drs. Marjo Croes (Gemeente Lelystad)

Geïnterviewde personen voor dit onderzoek

28 december 2012

Onderzoeksinstituut OTB

Technische Universiteit Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Tel. (015) 278 30 05

Fax (015) 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2012 by OTB Research Institute for the Built Environment

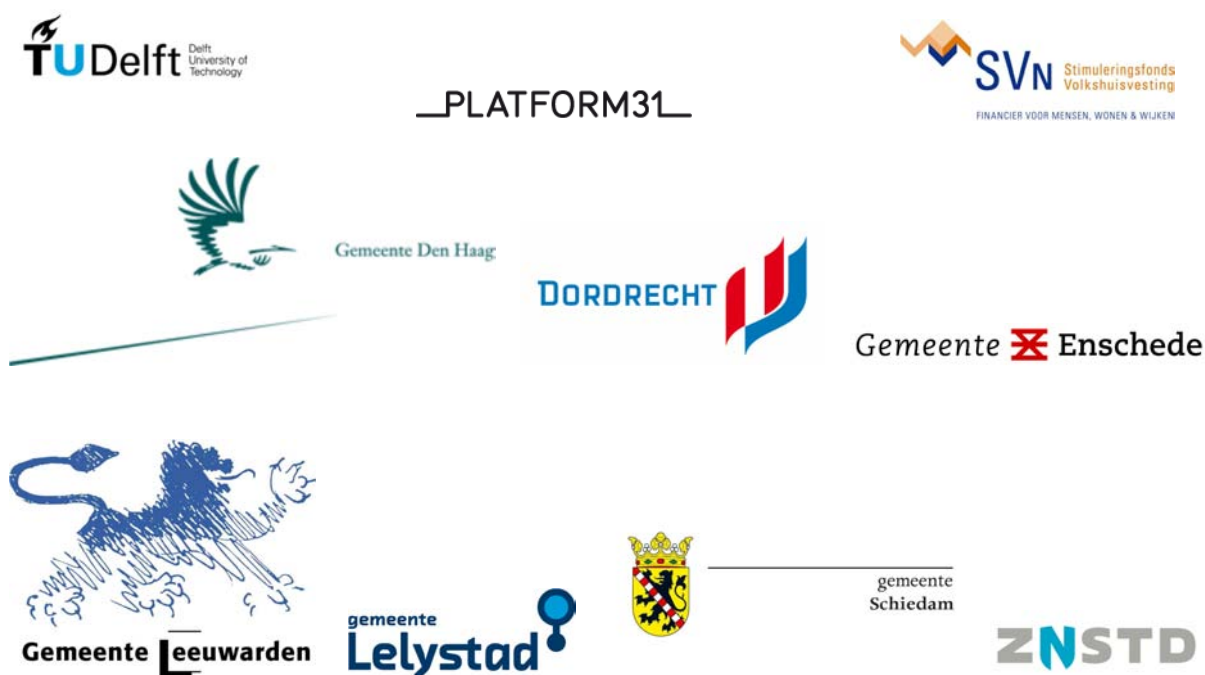
No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Kwaliteitsimpuls Particuliere Woningvoorraad

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

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

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Kwaliteit particuliere woningvoorraad Lelystad	3
1.2	Onderzoekperiode en opbouw rapport.....	3
2	Karakteristiek particuliere woningvoorraad	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Eigendomsverhouding	4
2.3	Woningtypen.....	4
2.4	Bouwperiodes	5
2.5	Woninggrootte	5
2.6	WOZ-waarden.....	6
2.7	Inkomen	6
2.8	Buurtten met veel particulier woningbezit	6
3	Kwaliteit particuliere woningvoorraad.....	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Onderhoudstoestand en energetische kwaliteit.....	7
3.3	Oorzaken en ontwikkelingen	7
3.4	Gebieden met kwaliteitsachterstanden van particulier woningbezit	8
4	Beleid voor particuliere woningverbetering.....	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Beleid voor particuliere woningverbetering	14
4.3	Beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering	16
4.3.1	In Schouw West en Punter	16
4.3.2	In de Zuiderzeewijk en de Atolwijk.....	18
5	Effectiviteit en kosten beleidsinstrumentarium PWV	24
5.1	Effectiviteit subsidieregeling Schouw West en Punter	24
5.2	Effectiviteit laagrentende lening Zuiderzeewijk en Atolwijk	25
5.3	Kosten subsidieregeling en laagrentende lening	26
6	SWOT-analyse	28
7	Conclusies en aanbevelingen	31
	Referenties	32

1 Inleiding

1.1 Kwaliteit particuliere woningvoorraad Lelystad

Lelystad is een als 'groeiern' aangewezen gemeente met een relatief jonge (incl. particuliere) woningvoorraad. Alle sociale huurwoningen in Lelystad waren eerst in bezit van woningcorporatie Centrada, maar door een minder snel stijgend inwoneraantal dan werd verondersteld, kreeg zij te maken met leegstand en verliezen (KEI, 2009; Interview 2). Centrada's financiële positie, een erfenis van haar twee rechtsvoorgangers, was in de loop der jaren zo verslechterd, dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) haar verplichtte, om de helft van haar bezit te verkopen (KEI, 2009). Hierdoor versnipperde het bezit in de betroffen gebieden en ontstonden er zichtbare verschillen in onderhoudsstaat (m.n. gevels) tussen sociale en particuliere woningen, waardoor de uitstraling en leefbaarheid van de gebieden achteruit gingen (Interview 2). De verschillen in onderhoudsstaat (in met name gevels) tussen sociale en particuliere woningen waren vooral zichtbaar in buurten, waar Centrada op hoog investeringsniveau woningen had gerenoveerd (ibid.). Particuliere eigenaren beschikten echter over te weinig eigen middelen, om hun woning te onderhouden (Interview 2). Een deel van de woningen is destijds met achterstallig onderhoud verkocht (KEI, 2009).

In Schouw West, Punter, Zuiderzeewijk en Atolwijk ligt een groot deel van het woningbezit van woningcorporatie Centrada. Gemeente en Centrada hebben in deze gebieden aan gezamenlijk(e) aanpakken en instrumenten ter verbetering van de uitstraling en kwaliteit van de particuliere woningvoorraad gewerkt.

1.2 Onderzoeksperiode en opbouw rapport

Het aan dit rapport ten grondslagliggende kwalitatieve onderzoek is eind 2009/begin 2010 gestart. Het gevoerde beleid van de gemeente Lelystad ter verbetering van delen van de particuliere woningvoorraad en de hiervoor ingezette beleidsinstrumenten in Schouw West, Punter, Zuiderzeewijk en Atolwijk zijn in casestudies onderzocht. Deze casestudies werden tussen eind 2009 en medio 2011 uitgevoerd.

Dit rapport gaat in hoofdstuk 2 in op de karakteristieken en in hoofdstuk 3 op de kwaliteit van de Lelystadse particuliere woningvoorraad. Op basis hiervan worden in hoofdstuk 4 het door de gemeente Lelystad ontwikkelde beleid en de beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering geanalyseerd.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de effectiviteit van de in de onderzochte vier gebieden ingezette gemeentelijke stimuleringsinstrumenten particuliere woningverbetering (subsidie en laagrentende lening) als zodanig en binnen de samenwerking tussen de gemeente en Centrada en op de hieraan verbonden kosten. Tevens is de rol van Centrada bij verkoop en verbetering van particuliere woningen onderzocht. Voor dit (casestudy) onderzoek is een literatuur- en documentstudie verricht, zijn twee semigestructureerde interviews gehouden en is tevens schriftelijk gecommuniceerd.

Hoofdstuk 6 geeft een SWOT-analyse van de ingezette beleidsinstrumenten en hoofdstuk 7 de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2 Karakteristiek particuliere woningvoorraad

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt een karakteristiek van de Lelystadse particuliere woningvoorraad gegeven m.b.t. eigendomsverhouding, woningtypen en -grootte, bouwperiodes, WOZ-waarde en wordt ingegaan op inkomens, demografische ontwikkelingen en buurten met veel particulier woningbezit.

2.2 Eigendomsverhouding

Tabel 1 laat zien dat in Lelystad in 2010 het aandeel eigen woningsector op de totale woningvoorraad met 68,4% circa 9% boven het landelijk gemiddelde lag en dat het percentage particuliere huurwoningsector met 2,8% ongeveer 6% onder het landelijk gemiddelde lag (ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010).

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

	Lelystad	Nederland
EW	68,4	59,3
PH	2,8	9,0
SH	28,8	31,7
Totaal (abs.)	100,0 (30.953)	100,0 (7.172.436)

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

2.3 Woningtypen

Ten opzichte van de landelijk gemiddelden, had Lelystad in 2010 een relatief omvangrijke voorraad eengezinswoningen binnen de particuliere woningsector (Tabel 2): zo bestond 95% van de eigen woningsector en bijna de helft (49%) van de particuliere huurwoningsector uit dit woningtype (ABF Research B.V. - Woonmilieus/Gebiedstyperingen en SysWov 2010).

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

		Eengezins	Meergezins	Totaal (abs.)
Lelystad	EW	94,9	5,1	21.162
	PH	48,8	51,2	879
	SH	74,6	25,4	8.912
	Totaal	87,7	12,3	30.953
Nederland	EW	85,4	14,6	4.254.619
	PH	42,6	57,4	646.022
	SH	51,8	49,2	2.271.795
	Totaal	70,9	29,1	7.172.436

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

2.4 Bouwperiodes

De particuliere woningvoorraad in Lelystad was anno 2010 een stuk jonger dan landelijk gemiddeld (Tabel 3). Bijna de hele eigen woningvoorraad bleek na 1970 gebouwd: bijna 62% tussen 1971 t/m 1990 en circa 36% na 1990 (ABF Research B.V. - Woonmilieus/Gebiedstyperingen en SysWov 2010). Opmerkelijk was dat er in de totale huurwoningsector m.n. vanaf 1971 t/m 1990 woningen waren gebouwd en dat er in de laatste twee decennia zeer weinig huurwoningen bij waren gekomen (ibid.).

Tabel 3: Eigendomsverhouding per bouwperiode in 2010 (%)

		<1945	1945-1970	1971-1990	≥1991	Totaal
Lelystad (N = 30.953)	EW	0,0	1,9	61,8	36,3	100,0
	PH	0,0	11,4	73,0	15,6	100,0
	SH	0,0	10,9	85,3	3,8	100,0
	Totaal	0,0	4,8	68,8	26,3	100,0
Gem. leeftijd woningen: 24,9 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 woningen: 43,4 jaar						

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

2.5 Woninggrootte

Zoals Tabel 4 laat zien had anno 2010 circa 83% van de woningen in Lelystad meer dan drie kamers. De stedelijke eigen woningsector had relatief meer vierkamerwoningen dan landelijk gemiddeld voor deze woningsector. In de Lelystadse particulier huurwoningsector lag het percentage woningen met vier kamers lager dan het landelijk gemiddelde voor deze sector.

Tabel 4: Eigendomsverhouding en woninggrootte in 2010 (%)

		≤ 3 kamers	4 kamers	≥ 5 kamers	Totaal
Lelystad (N = 30.953)	EW	9,1	42,1	48,8	100,0
	PH	53,5	27,7	18,8	100,0
	SH	31,6	45,5	22,9	100,0
	Totaal	16,9	42,6	40,5	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

In Lelystad lag de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) op € 183.000 (Persoonlijke communicatie, 2012a). Dit is bijna 23% lager dan de landelijk gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) van € 237.000 (CBS Statline, 2012a). Tabel 5 laat een gemiddelde WOZ-waarde van € 201.621 voor Lelystadse eigen woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010).

Tabel 5: Gemiddelde verkoopprijzen en WOZ-waarden (€) eigen woningen Lelystad in 2011 (waar-depeildatum 1-1-2010)

Woningtype	Gem. verkoopprijs	Aantal verkopen	WOZ Totaal	WOZ Gem.
Rij-hoek	162.000	556	90.072.000	
2^1	252.000	108	27.216.000	
Vrijstaand	432.000	63	27.216.000	
Hoogbouw	229.000	68	15.572.000	
Bedrijfswoning	308.000	2	616.000	
Totaal		797	160.692.000	201.621

Bron: Persoonlijke communicatie, 2012a.

Eigen woningen in de Atolwijk, het Stadshart, de Boswijk, De Bolder en de Zuiderzeewijk hebben de laagste gemiddelde WOZ-waarden (Tabel 6).

Tabel 6: Gemiddelde WOZ-waarde (€) eigen woningen naar wijk (per 31 december 2010*)

Wijken	WOZ waarde
Zuiderzeewijk	205.493
Atolwijk	178.140
Boswijk	184.663
Waterwijk	264.530
De Bolder	184.895
Kustwijk	240.241
Havendiep	227.032
Haven	266.640
Stadshart	183.327
Buitengebied en overig	471.934
Lelystad	224.750

Bronnen: Gemeente Lelystad, 2011a; Lelystad: BBL, bewerking AB-OS/ CBS voor overige regio's

*WOZ-waarde per 2010 exclusief nieuwbouw opgeleverd in betreffende jaar

2.7 Inkomen

Tabel 7 laat zien dat het gemiddeld besteedbaar inkomen¹ van Lelystadse particuliere huishoudens in 2009 circa 4,4% lager lag dan het landelijk gemiddelde.

Tabel 7: Particuliere huishoudens met gemiddeld besteedbaar inkomen in 2009

	Aantal particuliere huishoudens ²	Inkomen naar samenstelling huishouden (€)
Lelystad	31.631	32.800
Nederland	7.312.579	34.300

Bronnen: CBS Statline, 2012b en 2012c.

¹ Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden: het besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met (CBS Statline, 2012b):

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

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

² 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, 2012c).

3 Kwaliteit particuliere woningvoorraad

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de onderhoudstoestand en mogelijke oorzaken hiervoor, alsmede op de energetische kwaliteit van delen van het Lelystadse particuliere woningvoorraad.

3.2 Onderhoudstoestand en energetische kwaliteit

Over de kwaliteit van de eigen woningvoorraad in het algemeen was ten tijde van dit onderzoek geen informatie beschikbaar (Meijer, 2010). In de Zuiderzeewijk en de Atolwijk, waar in het recente verleden veel corporatiewoningen aan zittende huurders en andere belangstellenden zijn verkocht, deden zich kwaliteitsproblemen voor (ibid.). Hierbij ging het om woningen, die in slechte staat door een in financiële nood situatie verkerende woningcorporatie waren verkocht aan bewoners, die over het algemeen weinig geld hebben (of andere prioriteiten stellen), om hun woning goed te kunnen onderhouden (Meijer, 2010).

3.3 Oorzaken & ontwikkelingen

Voor de meeste gemeenten zijn de oorzaken van de achteruitgang van de particuliere woningvoorraad niet gemeentespecifiek, maar doen zich over het algemeen (zeker in wat grotere gemeenten) dezelfde soort oorzaken voor (Meijer, 2010). Zo kan volgens Meijer (2010) achter een gebrekkige onderhoudstoestand het onvermogen (en soms onwil) van eigenaar-bewoners schuilgaan, om de kwaliteit zelf te verbeteren door vaak een combinatie van oorzaken:

- Beheergeschiedenis van de woningen (slechte aanvangskwaliteit en nooit echt goed opgeknapt door een eerdere bewoner; kwalitatief minder uitgepond corporatiebezit).
- Beheersituatie (onwerkbaar situatie, bv. door de VvE-problematiek).
- Financiële draagkracht voor het uit (laten) voeren onderhoud ontbreekt (vaak gecombineerd met lage inkomens, hoge hypotheeklasten, andere schulden).

Lelystad heeft vergeleken met de andere gemeenten een jonge particuliere woningvoorraad (Meijer, 2010). Problemen, die zich hierbij mogelijk kunnen voordoen, zullen waarschijnlijk vooral voortvloeien uit een combinatie van de bouwperiode (waarin lage eisen werden gesteld aan bijvoorbeeld het isolatieniveau) en bewonerskenmerken (ibid.). Het gaat dan om bewoners die geen kans zien, om de woning kwalitatief op peil te houden, of andere prioriteiten stellen (Meijer, 2010). De problematiek die zich specifiek in Lelystad tijdens dit onderzoek voordeed, had voornamelijk te maken met verkochte corporatiewoningen (ibid.).

3.4 Gebieden met kwaliteitsachterstanden van particulier woningbezit

Schouw West en Punter (inzet subsidie)

In het kader van het 'Wijkontwikkelingsplan Noord-West'³ zijn in de gebieden Schouw West en Punter herstructureringsprojecten uitgevoerd (Gemeente Lelystad, 2009b en 2009d). Centrada heeft in Schouw West 475 van haar woningen geschilderd en gerenoveerd en ook in Punter renoveerde de woningcorporatie tijdens dit onderzoek huurwoningen (ibid.; ibid.). In beide gebieden heeft de gemeente in de openbare ruimte groot onderhoud verricht en deze heringericht (Gemeente Lelystad, 2009b en 2009d). Centrada heeft asbesthoudende beplating verwijderd en andere beplating aangebracht, klompenhokken⁴ en bergingen gerenoveerd en in pandige verbeteringen uitgevoerd (ibid.).

Schouw West (wijk De Bolder)

Schouw West maakt deel uit van de buurt Schouw, gebouwd eind jaren 70 van de vorige eeuw, en van de wijk De Bolder. Deze wijk telde in 2010 3.098 woningen, waarvan 38% koop- en 62% huurwoningen (Gemeente Lelystad, 2010b⁵). Het percentage koopwoningen in deze wijk lag in 2010 ver beneden het percentage koopwoningen in Lelystad (66%) en Nederland (58%) (ibid.). De gemiddelde WOZ-waarde⁶ voor woningen in 2010 (waardepeildatum 1 januari 2009) lag in de wijk Bolder met € 161.348 lager dan in Lelystad (€ 190.539) en in Nederland (Gemeente Lelystad, 2010b). Tot en met 2009 stegen de gemiddelde WOZ-waarden voor woningen in Lelystad, waarna in 2010 een daling inzette (CBS Statline, 2012d). Landelijk stegen de gemiddelde WOZ-waarden voor woningen amper (+ 0,4%) in 2010, waarna deze gingen dalen (ibid.). CBS Buurtgegevens (2011) geeft voor woningen in de buurten Kempenaar-Kogge-Gondel-Schouw een gemiddelde WOZ-waarde in 2009 van € 160.000.

De particuliere woningen

In contrast met de opgeknapte huurwoningen van Centrada, voldeed de asbesthoudende gevelbeplating van de particuliere woningen niet (meer) aan de huidige (gezondheids- en welstands)eisen. Daarnaast waren de houten bergingen en het schilderwerk van alle houten onderdelen van de woningen verouderd. Het college besloot in 2008, ISV-subsidie beschikbaar te stellen voor de verbetering van 150 particuliere woningen in Schouw West (Gemeente Lelystad, 2009b). Met deze subsidie werden particuliere eigenaren gestimuleerd, zich aan te sluiten bij de renovatie van Centrada's huurwoningen.

De particuliere eigenaren

In het Leefsituatieonderzoek 2006 (Gemeente Lelystad, 2006) gaf 31% van de geënquêteerden in de Bolder aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.251 en € 1.850 per maand te hebben, tegenover 24% in heel Lelystad. 32% in deze wijk gaf aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.851 en € 3.050 per maand te hebben, tegenover 32% in heel Lelystad (ibid.).

Punter (Kustwijk)

De buurt Punter, gebouwd eind jaren 70 van de vorige eeuw, maakt deel uit van de Kustwijk, die per 1 januari 2009 4.883 woningen telt, waarvan 78% koop- en 22% huurwoningen (Gemeente Lelystad, 2010b). De gemiddelde WOZ-waarde voor woningen in 2010 (waardepeildatum 1 januari 2009) lag in de Kustwijk met € 216.888 lager dan de stedelijk en landelijk gemiddelde waarde (Gemeente Lelystad, 2010b). CBS Buurtgegevens (2011) geeft voor woningen in de buurten Punter-Jol-Galjoen-Kuststrook een gemiddelde WOZ-waarde in 2009 van € 178.000.

³ Voor planvorming en ontwikkeling van een wijk stelde een gemeente samen met onder meer een (of meer) corporatie(s) een wijkontwikkelingsplan (WOP) op (zie ook Gemeente Lelystad en Centrada, 2009).

⁴ Volgens het grote woordenboek Van Dale (2009) is een klompenhok is een hok waar men klompen bewaart en aan- of uit-trekt.

⁵ De gemeente Lelystad verzamelt informatie over eigendomsverhoudingen, WOZ-waarden e.d. op wijkniveau.

⁶ Opmerking: WOZ waarden verschillen per buurt.

De particuliere woningen

De uitstraling van de asbesthoudende beplating voldeed niet (meer) aan de huidige (gezondheids- en welstands)eisen. Bergingen en klompenhokken waren bovendien verouderd. Het college besloot in 2009, ISV-subsidie beschikbaar te stellen voor de verbetering van 197 particuliere woningen in Punter (Gemeente Lelystad, 2009d). Met de ISV-subsidie werden particuliere eigenaren gestimuleerd, zich aan te sluiten bij de renovatie van Centrada's huurwoningen.

De particuliere eigenaren

In Punter lag in 2009 zowel het gemiddelde inkomen als het opleidingsniveau lager dan in Schouw West (Gemeente Lelystad, 2009d). In het Leefsituatieonderzoek 2006 (Gemeente Lelystad, 2006) gaf 23% van de geënquêteerden in de Kustwijk aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.251 en € 1.850 per maand te hebben, tegenover 24% in heel Lelystad. 29% in deze wijk gaf aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.851 en € 3.050 per maand te hebben, tegenover 32% in heel Lelystad (ibid.).

Zuiderzeewijk en Atolwijk (inzet laagrentende lening)

Zuiderzeewijk

De Zuiderzeewijk is gebouwd in de periode 1966 tot 1973 als een van de eerste woonbuurten in Lelystad (Gemeente Lelystad, 2009e). De wijk telde per 1 januari 2009 2.307 woningen, waarvan 58% koop- en 42% huurwoningen (Gemeente Lelystad, 2010b). De gemiddelde WOZ-waarde voor woningen in 2010 (waardepeildatum 1 januari 2009) bedroeg in de Zuiderzeewijk € 171.332 (Gemeente Lelystad, 2010b). CBS Buurtgegevens (2011) geeft voor woningen in de Zuiderzeewijk een gemiddelde WOZ-waarde in 2009 van € 170.000. De WOZ-waarden variëren zeer sterk tussen de buurten in de Zuiderzeewijk, doordat ook een buurt met dure koopwoningen (Jagersveld) tot deze wijk behoort. De huurwoningen zijn grotendeels in het kader van het wijkontwikkelingsplan Noord-Oost opgeknapt, maar er bestaan grote verschillen in onderhoudsniveau tussen huur- en koopwoningen (Gemeente Lelystad en Centrada, 2009).

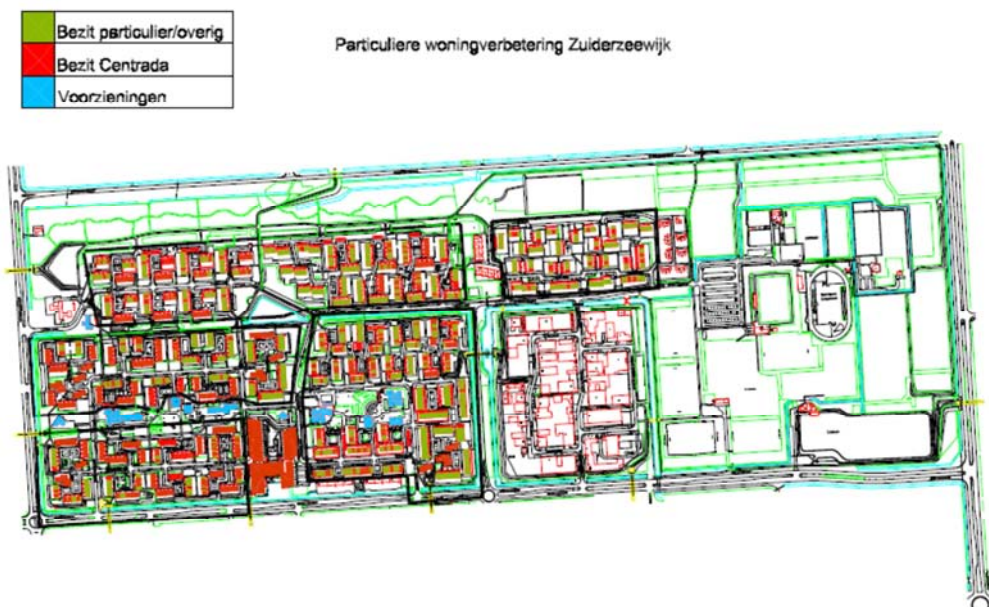
De particuliere woningen

Bij particuliere woningen in de Zuiderzeewijk ontbreekt anno 2010 veelal gevelisolatie, is sprake van enkel glas en zijn daken aan vernieuwing toe (Interview 1). Het schilderwerk aan de voorgevels is meest matig en erfafscheidingen ontbreken en de gevelplaten van de woningen bevatten asbest (ibid.). De kosten, die eigenaar-bewoners moeten investeren in verbetermaatregelen worden in 2010 als volgt geraamd op (Interview 1):

- € 25.000 voor gevelrenovatie (exclusief verwijderkosten asbest)
- € 5.000 voor vervanging van oude en plaatsing van nieuwe dakbedekking
- € 1.500 voor een nieuwe HR ketel
- € 3.500 voor vervanging van oude en plaatsing van nieuwe radiatoren: (indien compleet nieuwe gevels)
- Asbestverwijderingskosten
- Bijkomende kosten, zoals omgevingsvergunning, notariskosten hypotheek en financieringskosten SVn zoals afsluitprovisie, kosten bouwdepot etc.

773 particuliere woningen - bijna allemaal eigen woningen - vallen onder het toepassingsgebied particuliere woningverbetering Zuiderzeewijk (Persoonlijke communicatie, 2011a). Eigenaar-bewoners van deze woningen kunnen in aanmerking komen voor een laagrentende lening, om de woning op te knappen. Figuur 1 geeft het toepassingsgebied van deze lening voor de Zuiderzeewijk.

Figuur 1 Toepassingsgebied particuliere woningverbetering Zuiderzeewijk



Bron: Bijlage bij de beleidsregel particuliere woningverbetering Lelystad-Zuiderzeewijk-Atolwijk (Gemeente Lelystad, 2010a).

De woningen zijn voor het overgrote deel eengezinsrijtjeswoningen van twee tot drie lagen, met vier tot zes kamers en een plat dak (Tabel 8). Centrada heeft in de wijk complexen met ongeveer 665 sociale huurwoningen (Interview 1). Centrada heeft in de Zuiderzeewijk de platte daken van haar bezit geïsoleerd, waardoor deze hoger kwamen te liggen dan de omliggende, particuliere woningen (Interview 2).

Tabel 8 Karakteristieken particuliere woningen Zuiderzeewijk

Rijtjeswoning	Aantal lagen	Gemiddeld woonoppervlak	Aantal slaapkamers
Type 1	3	135 m ²	5 slaapkamers
Type 2	2	120 m ²	3 slaapkamers

Bron: Interview 1.

De particuliere eigenaren

In de wijk zitten anno 2010 veel lage inkomensgroepen, die hun woning niet zelfstandig kunnen verbeteren, omdat hun hypotheek en overige leningen een grote woonlast voor hen vormen (Interview 1). In het Leefsituatieonderzoek 2006 (Gemeente Lelystad, 2006) gaf 35% van de geënquêteerden in de Zuiderzeewijk aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.251 en € 1.850 per maand te hebben, tegenover 24% in heel Lelystad. 23% in deze wijk gaf aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.851 en € 3.050 per maand te hebben, tegenover 32% in heel Lelystad (ibid.).

Atolwijk

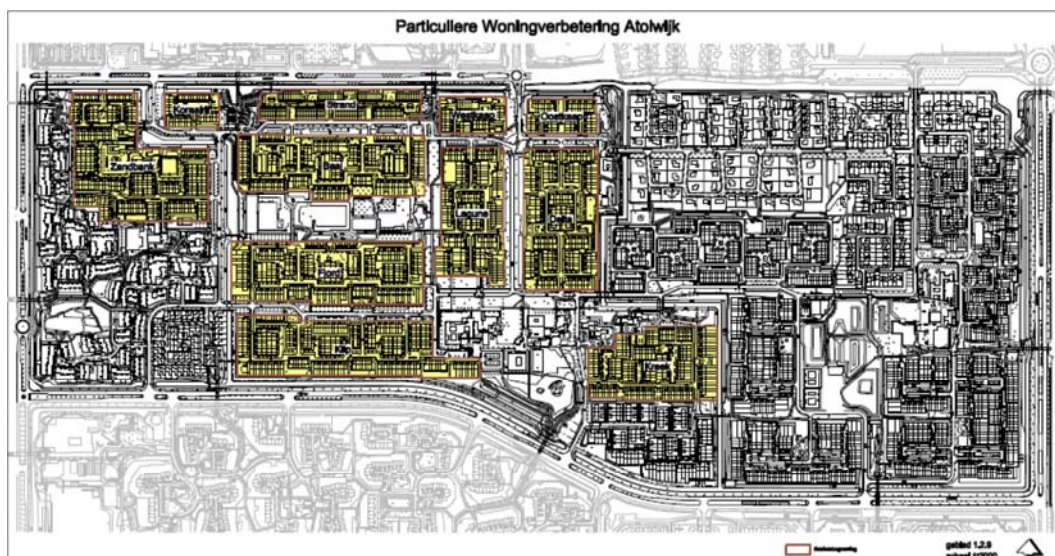
De Atolwijk is gebouwd in de periode tussen 1960 en 1990 en de oudste delen bevinden zich aan de westzijde van de wijk (Gemeente Lelystad, 2009e). De Atolwijk telt 3.871 woningen, waarvan 65% koop- en 35% huurwoningen (Gemeente Lelystad, 2010b). De gemiddelde WOZ-waarde voor woningen in 2010 (waardepeildatum 1 januari 2009) bedroeg in de Atolwijk € 160.652 (ibid.). CBS Buurtgegevens (2011) geeft voor woningen in de Atolwijk-Oostrandpark een gemiddelde WOZ-waarde in 2009 van € 168.000. In Oostrandpark liggen dure koopwoningen: deze verschillen in waarde van andere buurten in de wijk. Centrada heeft in 2009 en 2010 het buitenschilderwerk en gevelonderhoud van 348 huurwoningen in de Damrif en Kustrif uitgevoerd (Gemeente Lelystad en Centrada, 2009, p.19).

De particuliere woningen

Het schilderwerk aan de voorgevels is anno 2010 veelal slecht (Interview 1), wat tevens uit de conditiemeting in de door het Team Particuliere Woningverbetering (2010) toegestuurde *aankoopkeuringsrapporten*⁷ blijkt. Vloeren en daken zijn in 2010 nog vaak ongeïsoleerd, gevels slecht geïsoleerd en is veelal sprake van deels enkel glas wat blijkt uit de door dit team (2010) toegestuurde *maatwerkadviezen*⁸. Ook hebben de woningen vaak vochtproblemen en zijn er nog veel oude ketels en als resultaat van de slechte kwaliteit zijn de energielasten hoog (Interview 1). Erfafscheidingen ontbreken veelal (Interviews 1 en 2).

917 eigen woningen vallen onder het toepassingsgebied particuliere woningverbetering Atolwijk (Persoonlijke communicatie, 2011a). Eigenaar-bewoners in dit gebied (Figuur 2) kunnen in aanmerking komen voor een laagrentende lening.

Figuur 2 Toepassingsgebied particuliere woningverbetering Atolwijk (geel)



Bron: Bijlage bij de beleidsregel particuliere woningverbetering Lelystad-Zuiderzeewijk-Atolwijk (Gemeente Lelystad, 2010a).

De particuliere eigenaren

In de wijk zitten anno 2010 net als in de Zuiderzeewijk veel lage inkomensgroepen (Interview 1). In het Leefsituatieonderzoek 2006 (Gemeente Lelystad, 2006) gaf 30% van de geënquêteerden in de Atolwijk aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.251 en € 1.850 per maand te hebben, tegenover 24% in heel Lelystad. 30% in deze wijk gaf aan, een netto huishoudinkomen van tussen de € 1.851 en € 3.050 per maand te hebben, tegenover 32% in heel Lelystad (ibid.).

⁷ De aankoopkeuring geeft de koper van een woning inzicht in de bouwkundige staat van de woning d.m.v. visuele inspectie en een raming van de herstelkosten van gebreken op korte en lange termijn. Bron: www.veh.nl.

⁸ Een maatwerkadvies is een rapport van mogelijke maatregelen die energie besparen, meer wooncomfort opleveren en het binnenklimaat van een woning verbeteren onder vermelding van de energie-index (EI). In het rapport staan ook de kosten, opbrengsten en terugverdientijden vermeld. Bron: www.milieucentraal.nl.

4 Beleid voor particuliere woningverbetering

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid en de ingezette beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering. Dit beleidsonderzoek en de casestudies zijn tussen eind 2009 en medio 2011 binnen de gemeente Lelystad uitgevoerd.

4.2 Aanpak gebiedsgerichte particuliere woningverbetering

In gemeentelijke aanpak particuliere woningverbetering in de gebieden Schouw West, Punter, Zuiderzeewijk en Atolwijk bestond voornamelijk uit communicatie, bewustwording en financiële ondersteuning, zodat de gebieden concurrerend worden met nieuwbouwwijken (Interview 2). Hierbij is samengewerkt met woningcorporatie Centrada. Zowel de wijze van inzet van de beleidsinstrumenten door de gemeente als zodanig, als ook de wijze van inzet van deze instrumenten binnen de samenwerking met Centrada worden in dit hoofdstuk nader omschreven en geanalyseerd.

Daar, waar Centrada bezig was met een groot renovatieproject en afspraken had gemaakt met de aannemer, konden particuliere eigenaren renovatiewerkzaamheden door deze aannemer uit laten voeren (Persoonlijke communicatie, 2011). Om deze eigenaren tot woningverbetering te stimuleren, stelde de gemeente in Schouw West en in Punter een subsidie ter beschikking. In de Zuiderzeewijk en in de Atolwijk stelt zij een laagrentende lening ter beschikking en worden eigenaren bij de verbetering van hun woning ondersteund, geadviseerd en begeleid door het Team Particuliere Woningverbetering.

Het college stelde voor Schouw West en Punter ISV-subsidie beschikbaar. Met de ingrepen werd invulling gegeven aan een aantal ISV prestatievelden, die in het Ontwikkelings Programma Lelystad 2005-2009 waren geformuleerd. Bewoners werden door middel van een brief van de gemeente op de hoogte gesteld van de mogelijkheid, om subsidie aan te vragen. In de wijkpost werden informatieavonden georganiseerd en gemeentelijke medewerkers verstrekten er informatie over de subsidieregeling en eigenaren werden individueel geholpen met het invullen van subsidieformulieren (Gemeente Lelystad, 2009b en d). De afdeling Communicatie had de organisatie en uitvoering van de inloopavond en de gemeentelijke afdeling Financiën keerde de subsidie aan de eigenaren uit, nadat de afdeling Beleid de goedkeuring had gegeven (ibid.).

Schouw West

Informatieverstrekking gemeente over asbestverwijdering en subsidievoorwaarden

Volgens de gemeente is er veel onduidelijkheid geweest over de sloop- en bouwvergunning en de asbestverwijdering⁹, omdat door de gemeente tegenstrijdige informatie was afgegeven (Gemeente Lely-

⁹ Wanneer eigenaar-bewoners bij bv. sloop of verbouwing genoodzaakt zijn, asbest te verwijderen, zijn er slechts enkele gevallen, wanneer zij in hun eigen huis asbest mogen verwijderen. Toegestaan is een maximaal oppervlakte van 35 m² asbesthoudende vloertegels of asbesthoudende niet gelijkde vloerbedekking, of van geschroefde hechtgebonden asbesthoudende platen, niet zijnde dakleien (Asbestverwijderingsbesluit 2005). Eigenaren mogen in die gevallen het materiaal naar de gemeentelijke stort brengen, maar zijn verplicht hiervan melding te doen bij de gemeente, maar dient het asbest in twee lagen speciaal plastic verpakt te zijn. Dit is vaak samen met een speciale overall, gezichtsmasker, over- en handschoenen bij de gemeente verkrijgbaar. In alle andere (en meeste) gevallen moet de eigenaar-bewoner een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf inschakelen en het is verplicht, een sloopvergunning aan te vragen.

stad, 2009b). Uiteindelijk werd besloten dat er een bouw- of een sloopvergunning moest worden aangevraagd, maar de onduidelijkheid zorgde voor onrust (ibid.). Pas laat in het uitvoeringstraject besloot de gemeente, onder welke voorwaarden subsidie beschikbaar werd gesteld, wat eveneens tot onrust onder particuliere eigenaren heeft geleid (Gemeente Lelystad, 2009b). Op het moment, waarop de gemeente besloot, een subsidie ter beschikking te stellen, waren vele eigenaren al begonnen met de renovatie (ibid.). Hierdoor hadden sommige eigenaren verbetermaatregelen genomen, die later niet voor subsidie in aanmerking kwamen (Gemeente Lelystad, 2009b).

Samenwerking gemeente en Centrada

Voordat met de renovatie van het corporatiebezit in 2007 werd gestart, werd door Centrada aan particuliere woningeigenaren door middel van een offerte aangegeven, dat zij zich bij de renovatie aan konden sluiten, maar er bestond toen nog geen subsidieregeling (Gemeente Lelystad, 2009b). Omdat Centrada op het moment van de totstandkoming van de subsidieregeling nog geen duidelijkheid kon geven over de manier, waarop de bergingen opgeknapt zouden worden, zijn subsidieaanvragen voor dat deelaspect niet beoordeeld en niet toegekend (ibid.). Schilderwerk kwam voor subsidie in aanmerking, maar het hiermee gemoeide bedrag was laag en slechts enkele eigenaren vroegen hiervoor subsidie aan (Gemeente Lelystad, 2009b). Hoewel er volgens de gemeente (2009b) veel contact was tussen een opgerichte kopersvertegenwoordiging en Centrada, vonden de meeste eigenaren de geoffreerde werkzaamheden te duur en besloten, de renovatie door (goedkopere) eigen aannemers uit te laten voeren.

Punter

Informatieverstrekking gemeente over subsidie

De subsidieregeling moest tussentijds worden bijgesteld, omdat de eigenaren niet zelf de asbesthoudende beplating mochten verwijderen, zoals eerder gecommuniceerd, maar een gecertificeerd bedrijf moest deze beplating verwijderen (Gemeente Lelystad, 2009d). De indieningsperiode werd daarom met twee maanden verlengd en de gemeente gaf aan dat "eigenaren gezamenlijk een koperscollectief zouden kunnen opzetten" (Gemeente Lelystad, 2009d, p.2).

In Punter werd een publicatie uitgebracht, met hierin de informatie dat de gemeente eigenaar-bewoners eenmalig een subsidieregeling aanbood, het maximale subsidiepercentage en –bedrag, en dat Centrada en gemeente gezamenlijk een informatieavond zouden houden (Gemeente Lelystad, 2009d). Alle bewoners kregen een informatiepakket thuisgestuurd met o.a. subsidievoorwaarden, en kleurenplan van Centrada (ibid.). Eigenaren bleken echter veel vragen te hebben over de inhoud van de subsidieregeling (Gemeente Lelystad, 2009d). Volgens de gemeente waren brieven en formulieren duidelijk opgesteld, maar gaven bewoners tijdens de informatieavond aan dat zij de eerder ontvangen informatie nog niet hadden gelezen (ibid.).

Na de sluiting van de subsidieregeling zijn de resultaten gecommuniceerd naar de eigenaren (Gemeente Lelystad, 2009d). Naast de gemeente waren Centrada en een bouwbedrijf op de informatieavond aanwezig en werden er monsters getoond van het te gebruiken materiaal, het kleurenplan van Centrada en indicatieve prijslijsten per woningtype van de werkzaamheden uitgevoerd door het bouwbedrijf (ibid.).

Samenwerking gemeente en Centrada

De gemeente constateerde dat de samenwerking met Centrada tot meer resultaat had moeten leiden (Gemeente Lelystad, 2009d). Centrada communiceerde richting particuliere eigenaren, maar ook met de aannemer, die dagelijks in de wijk aanwezig was (ibid.). De gemeente vond dat Centrada (Gemeente Lelystad, 2009d):

- De subsidieregeling beter had kunnen stimuleren bij particulieren via de eigen werkzaamheden die zij aan het uitvoeren was in de huurwoningen;
- Bij de aanvraag van de vergunningen beter met de gemeente had kunnen overleggen, omdat Centrada koos voor eterniet, een duur materiaal, terwijl trespa ook gebruikt had kunnen en mogen worden in de wijk.

Zuiderzeewijk en Atolwijk

Prestatieafspraken gemeente en Centrada

In het kader van de herstructurering van de prioritaire wijken hebben Centrada en gemeente gezamenlijk het initiatief tot het opknappen van het particuliere bezit genomen (Persoonlijke communicatie, 2011b)¹⁰. Ook formuleerden zij nieuwe *prestatieafspraken* op dit gebied in het Lokaal Akkoord 2010-2013¹¹ (Gemeente Lelystad en Centrada, 2009). De afspraken worden regulier geëvalueerd en hiervan waren ten tijde van dit onderzoek delen gerealiseerd. Voor de Zuiderzeewijk en Atolwijk luiden de prestatieafspraken m.b.t. de particuliere woningvoorraad als volgt (ibid.):

Beide wijken

- Het imago, de verrommeling (door gebrekkig tuinonderhoud en ongelijke en slecht onderhouden erfafscheidingen) en de sociale problematiek in de wijken worden aangepakt. Gemeente en Centrada schrijven en spreken, waar mogelijk, gezamenlijk hofjesgewijs bewoners aan. Voor beide wijken stellen zij een communicatieplan op, waarbij buurtvoorlichters activiteiten in de wijk op een positieve manier promoten.

Zuiderzeewijk

- Voor de Zuiderzeewijk wil de gemeente een promotieplan laten ontwikkelen.
- Om het verschil in kwaliteit tussen huur- en koopwoningen te verkleinen, maken gemeente en Centrada een plan van aanpak wat zich bv. richt op het aanschrijven van eigenaren, het stimuleren van zelfwerkzaamheid, vormen van medeopdrachtgeverschap of het opkopen, renoveren en doorverkopen door een WijkOntwikkelingsMaatschappij (WOM).
- De gemeente onderzoekt, of de verordening en/of de daarop gebaseerde zachte lening nog meer aangepast kan worden aan de behoefte van de particuliere eigenaar.
- Er wordt een werkwijze ontwikkeld om de zelfwerkzaamheid van particuliere eigenaren te vergroten: via communicatie moet de mogelijkheid van kleine ingrepen beter onder de aandacht worden gebracht. In samenwerking met eigenaren en huurders wordt een pakket aan kleine maatregelen opgesteld.
- Om ervaring met zelfwerkzaamheid op te doen, gaat Centrada in de komende 4 jaar van start met een experiment kluswoningen (Langezand 26 woningen). Hierbij worden de woningen met korting te koop aangeboden onder voorwaarde dat de nieuwe eigenaars de kwaliteit van de woning verbeteren. Centrada zet € 0,6 miljoen uit de herstructureringsbijdrage in om dit project mogelijk te maken.
- De BAW is gestart als gezamenlijk initiatief van partijen. Centrada stelt eenmalig een bedrag van € 100.000 beschikbaar aan de gemeente voor de nieuwe werkwijze van het Team Particuliere Woningverbetering dat de werkzaamheden van de BAW voortzet.

¹⁰ De gemeente en Centrada hebben vanaf januari 2005 samen aan de herstructurering van de Atol- en Zuiderzeewijk gewerkt. Beide wijken vallen onder het Wijkontwikkelingsplan Noord-Oost (WOP NO). Basis voor de samenwerking is gelegd in een Afsprakenkader herstructurering Lelystad 2005–2010 (Ecorys Nederland BV, 2009). Het WOP NO met hierin de Atolwijk en de Zuiderzeewijk is voordat dit afsprakenkader werd geformuleerd door de gemeente voorgedragen als prioritaire wijk en behoort tot de toenmalige aangewezen 56 prioritaire wijken van de minister van VROM (ibid.).

¹¹ Voor 2009-2014 heeft de gemeente haar ambities en doelstellingen verwoord in de gemeentelijke woonvisie met de titel 'Lelystad, een vitale woonstad'. Centrada heeft haar ambities en doelstellingen verwoord in haar Strategisch Voorraadbeleid 2010 - 2019. Deze nota's liggen ten grondslag aan de prestatieafspraken in het Lokaal Akkoord 2010-2013.

Atolwijk

- Centrada begint met het projectmatig renoveren van 74 flatwoningen en het vraaggestuurd verbeteren van 288 eengezinswoningen. Bij het opknappen van de huurwoningen door Centrada wordt geprobeerd, particuliere eigenaren mee te krijgen met woningverbetering, waarbij hun zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid uitgangspunt is.
- Door de gemeente en Centrada wordt een plan ontwikkeld, om de zelfwerkzaamheid van particuliere eigenaren te stimuleren en maatwerk te bieden. Via communicatie moet de mogelijkheid van kleine ingrepen beter onder de aandacht worden gebracht. In het plan zouden randvoorwaarden benoemd:
 1. Centrada start met de renovatie van de huurwoningen. Om afstemming te bereiken wordt de gemeente geïnformeerd over de communicatie van Centrada met haar bewoners.
 2. Gemeente en Centrada komen in 2010 met een plan van aanpak om het verschil in kwaliteit tussen huur- en koopwoningen te verkleinen.

Samenwerking gemeente en Centrada

Zowel de uitstraling en kwaliteit van de schil als de energieprestatie van de particuliere woningen moesten door de aanpak in de Zuiderzeewijk en de Atolwijk worden verbeterd (zie ook KEI, 2009). De gemeente knapte in de wijken de openbare ruimte op, omdat delen van de twee wijken waren verzaakt en moesten worden opgehoogd en heringericht (ibid.). Het bleek in de Zuiderzeewijk echter moeilijk, eigenaar-bewoners te overtuigen van de noodzaak tot het laten uitvoeren van dakisolatie, bv. omdat zij hun tweede verdieping niet gebruikten (Interview 2): deze werd als 'isolerende en onverwarmde luchtlaag' gebruikt. Voor de gemeente was het aantrekkelijk, de aanpak van het particuliere bezit samen met Centrada te organiseren, omdat (ibid.):

- Het particuliere bezit tussen het sociale bezit lag;
- Centrada voorafgaand aan het opknappen van haar woningen een technische opname uitvoert, die de gemeente inzicht verschaft over de kwaliteit van het qua woningtype en bouwjaar identieke (verkochte) particuliere bezit;
- Eigenaar-bewoners konden worden 'ontzorgd' door gebruik te maken van de aannemer van Centrada bij de verbetering van hun woning;
- Eenzelfde straatbeeld kon ontstaan door een gelijksoortige aanpak van sociaal en particulier bezit.

Verkoop woningen door Centrada

De onderhoudstoestand van verkochte woningen staat hoog op de prioriteitenlijst van Centrada en de verkoop van woningen wordt voortdurend door haar gemonitord en geëvalueerd (Persoonlijke communicatie, 2011b).

Particuliere woningverbetering door Centrada

Centrada heeft aandacht voor de verbetering van de particuliere woningvoorraad, omdat zij beseft dat een wijk niet opknapt, wanneer er een groot versnipperd bezit is en alleen huurwoningen worden opgeknappt (Persoonlijke communicatie, 2011b). Bovendien werkt zij samen met een netwerk van partijen, waarvan de gemeente gebruik kan maken, zoals aannemers en Vereniging Eigen Huis (VEH) (ibid.). Centrada nam het initiatief tot de Bouwadvieswinkel en heeft een financiële bijdrage geleverd aan het instellen van de BAW voor het begeleiden van particuliere eigenaren bij het verbeteren van hun woning (Interview 2). Volgens persoonlijke communicatie (2011b), communiceert Centrada met particuliere eigenaren, kan voor eigenaar-bewoners inkoopafspraken maken en kan zij technische expertise en projectleiding bieden en concludeerde dat particuliere eigenaren (Persoonlijke communicatie, 2011b):

- Veelal primair in de verbetering van de kwaliteit van de binnenzijde van hun woning zijn geïnteresseerd, terwijl de leefbaarheid van de wijk vooral gebaat is bij een verbetering van de fysieke uitstraling van woning en het erf.
- Bij onderhoud aan de buitenkant van de woning en bij de kleurkeuze en het materiaalgebruik vaak geen rekening wordt gehouden met de omgeving, wat een aandachtspunt is voor de naleving van welstandseisen.
- Vaak te maken hebben met financiële beperkingen en het voor toekomstige verkopen van belang is, goede handhaving afspraken te maken.

In Langezand in de Zuiderzeewijk was tijdens dit deelonderzoek (begin april 2011) een experiment met 26 zogenaamde 'kluswoningen' gestart, waarbij nieuwe kopers c.q. bewoners van een huurwoning de mogelijkheid kregen, de woning met korting te kopen onder de *voorwaarde* dat deze volgens specificaties werd opgeknapt, of de woning te laten renoveren door Centrada en te blijven huren (Gemeente Lelystad en Centrada, 2009). Met dit project was een investering van circa € 1,8 miljoen gemoeid (ibid.). Tijdens dit deelonderzoek bestond er bovendien een Koopgarantregeling¹² (Persoonlijke communicatie, 2011b). Na aankoop van een *Koopgarantwoning* dienden eigenaar-bewoners zorg te dragen voor goed onderhoud van de woning (Centrada, 2010). Omdat de woning bij terugkoop weer in het bezit van Centrada kwam (terugkoopgarantie), was zij bij deze koopvorm gerechtigd, een 'onderhoudscheck' (bouwtechnische keuring) uit te voeren en kopers kregen d.m.v. een bouwtechnisch rapport inzicht in de kwaliteit van de Koopgarantwoning (ibid.).

4.3 Beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering

De onderzochte beleidsinstrumenten zijn gericht op het stimuleren van particuliere woningeigenaren tot het verbeteren van hun woning door hen financieel te ondersteunen en bij de verbeteringen te begeleiden. Omdat de matige onderhoudsstaat van de particuliere woningen in de onderzochte gebieden over het algemeen niet onder Bouwbesluitniveau (2003) lagen, konden particuliere woningeigenaren niet worden aangeschreven, om onderhoudsachterstanden weg te werken (Interview 2).

4.3.1 In Schouw West en Punter

Lelystad is één van de G32-gemeenten¹³ en ontving in 2009 haar bijdrage direct van het Rijk in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB) (Gemeente Lelystad, 2009a). In het meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) 2005-2009, dat als ISV-beleidskader fungeerde, had de gemeente haar beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd (Gemeente Lelystad, 2009a). De gemeente Lelystad zette de ISV gelden¹⁴ voor het bieden van een subsidie voor particuliere woningverbetering in de gebieden Schouw West en Punter in. Aan het einde van een periode van vijf jaar vond een verantwoording plaats over de geleverde prestaties richting het ministerie van VROM (ibid.).

¹² Koopgarant wordt bij bestaande huur- en nieuwbouwwoningen toegepast en wordt sinds haar introductie in 2004 door de zelfstandige stichting OpMaat in licentie uitgegeven aan woningcorporaties en commerciële vastgoedbeleggers (Bakker et al., 2010). Het model wordt gezien als doorontwikkeling van dat van Maatschappelijk Gebonden Eigendom uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. Kenmerken zijn dat de (Bakker et al., 2010):

- Corporatie een korting van 10% tot 35% geeft op de vrije marktwaarde
- Waardeontwikkeling van de woning tussen corporatie en eigenaar-bewoner wordt gedeeld op basis van het Fair Value-model (Conijn en Schweitzer, 2000)
- Corporatie verplicht is de woning binnen drie maanden nadat deze is aangeboden terug te kopen

¹³ Het Grote Steden Beleid (GSB) richt zich op fysieke, sociale en economische aspecten van steden. Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) valt binnen de fysieke pijler van het GSB (Gemeente Lelystad, 2009a). Het GSB werd in 1994 door het Rijk opgezet als antwoord op specifieke grootstedelijke problemen (<http://g32.nl/> bezocht op 10 december 2012). Dit beleid gold eerst voor Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Amsterdam (G4) (ibid.). In de loop der jaren is het beleid stapsgewijs uitgebreid met 27 (middel)grote gemeenten (G27) in 2009 (<http://g32.nl/> bezocht op 10 december 2012). Na toetreding van vijf New Towns in 2010 veranderde de naam in G32. Hierna traden ook Delft en Gouda toe (ibid.).

¹⁴ ISV-middelen kunnen voor het nemen van maatregelen op het gebied van wonen, ruimte, milieu, fysieke stadseconomie en grootschalig groen worden ingezet.

Stadswinkel

Voor informatie over en voor (ondersteuning bij) het aanvragen van subsidie konden eigenaars-bewoners terecht bij de stadswinkel, een centraal aanspreekpunt in het stadhuis (inclusief een wijkpost) (zie Gemeente Lelystad, 2009b en d). Ingediende subsidieaanvragen werden daar beoordeeld en afgehandeld. De eindverantwoording voor de subsidieregelingen lag bij de afdeling Beleid (ibid.). Voor de uitvoering van de subsidieregeling Schouw West werden naast de stadswinkel de frontoffices van de afdelingen Economie en Vastgoedontwikkeling en Ruimtelijke Dienstverlening ingezet (Gemeente Lelystad, 2009b).

Subsidieregelingen particuliere woningverbetering

De tabellen 9 t/m 12 geven de kenmerken (overeenkomsten en verschillen) weer van de subsidieregelingen particuliere woningverbetering in Schouw West (pilot 1) en Punter (pilot 2). In beide gebieden ging het om een eenmalige budgetsubsidie (Gemeente Lelystad, 2009a en c).

Tabel 9 Doelen subsidieregelingen Schouw West en Punter

	Schouw West	Punter
Doelen	1) Bevordering uitvoering activiteiten woningeigenaren die aansluiten op herstructureringswerkzaamheden huurwoningen Centrada 2) Positieve bijdrage leveren aan verschijningsvorm wijk. 3) Kunnen evalueren van effect rechtstreekse bijdrage aan particuliere woningeigenaren op bereidheid mee te doen in herstructureringsopgave wijken.	1) Stimuleren particuliere eigenaren om aan te sluiten bij uitvoering herstructureringswerkzaamheden huurwoningen Centrada 2) Positieve bijdrage leveren aan verschijningsvorm wijk 3) Kunnen evalueren van effect a) rechtstreekse bijdrage aan particuliere woningeigenaren op bereidheid mee te doen in herstructureringsopgave wijken. b) communicatiewijze bij dit soort processen/projecten.

Bronnen: Gemeente Lelystad, 2009a en c.

Tabel 10 Criteria subsidieregelingen Schouw West en Punter

	Schouw West	Punter
Subsidiocriteria	Subsidiabele activiteit voldoet aan tenminste één v.d. criteria: a. Renoveren of vernieuwen houten bergingen op zelfde wijze als huurwoningen Centrada b. Saneren asbesthoudende gevelbeplating en aanbrengen andere beplating conform welstandseisen en kleurenplan Centrada. c. Schilderen alle houten onderdelen in lijn van kleurenplan voor huurwoningen Centrada.	Subsidiabele activiteit voldoet aan tenminste één v.d. criteria: a. Laten verwijderen asbesthoudende gevelbeplating door een gecertificeerd bedrijf. b. Aanbrengen nieuwe gevelbeplating en evt. goten. c. De eisen van welstand, het kleurenplan (gevelbeplating) en de bouwvergunning van Centrada. En optioneel: d. Bergingen en klompenhokken voorzien van materiaal vergelijkbaar met materiaal dat Centrada toepast op huurwoningen.

Bronnen: Gemeente Lelystad, 2009a en c.

Tabel 11 Bedragen en duur subsidieregelingen Schouw West en Punter

	Schouw West	Punter
Subsidiebedrag		
Minimaal	€ 200	€ 200
Maximaal	25% op subsidiabele investeringskosten inclusief btw	75% op subsidiabele investeringskosten inclusief btw van criterium a. 25% subsidiabele investeringskosten incl. btw van criteria 3 b., c. en d.
Maximaal	<i>Tussenwoning</i> € 1.500 <i>Hoekwoning</i> € 3.500 indien tenminste criterium b. wordt uitgevoerd. <i>OF</i> € 1.500 bij uitvoering van criterium a. en/of c.	<i>Tussenwoning</i> € 2.000 <i>Hoekwoning</i> € 4.500
Subsidieduur	9 juni tot 31 augustus 2008 Subsidiabele investeringen kwamen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2007 in aanmerking voor subsidie. Uiterlijk op 31 december 2008 dienden investeringen te zijn uitgevoerd en betaald.	Maart 2009 tot 1 sept. 2009 Subsidiabele investeringen kwamen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2009 in aanmerking voor subsidie. Uiterlijk op 31 december 2009 dienden investeringen te zijn uitgevoerd en betaald.

Bronnen: Gemeente Lelystad, 2009a en c.

Tabel 12 Plafond, uitkering en uitvoeringscontrole subsidies Schouw West en Punter

Subsidieplafond	max. € 144.000 inclusief btw	max. € 140.000 inclusief btw
	Bij dreigende overschrijding werden volledige aanvragen op volgorde van ontvangst in behandeling genomen	
Uitkering subsidie	<ul style="list-style-type: none"> Nadat de aanvraag volledig was, kreeg de aanvrager binnen twee weken een beschikking op de aangevraagde subsidie. Hierin stond vermeld, of een aanvrager in aanmerking kwam voor subsidie en onder welke voorwaarden de subsidie werd verstrekt. Zodra de gewenste subsidiabele investeringen waren uitgevoerd, kon de aanvrager een verzoek tot definitieve vaststelling van de subsidie uiterlijk binnen een maand naar de gemeente sturen. 	
Controle op uitvoering	<ul style="list-style-type: none"> Na ontvangst van de definitieve vaststelling werd deze beoordeeld, en binnen 2 maanden na ontvangst werd het subsidiebedrag overgemaakt. Centrada controleerde fysiek of de activiteiten waren uitgevoerd. Mede op basis van dit advies besloot de gemeente, of de subsidie definitief werd toegekend. 	

Bronnen: Gemeente Lelystad, 2009a en c.

4.3.2 In de Zuiderzeewijk en Atolwijk

Om eigenaar-bewoners te adviseren, begeleiden en ondersteunen bij woningrenovatie, zoals het aanvragen van een laagrentende lening, hebben de gemeente en Centrada het project 'Bouwadvieswinkel' (BAW) geïnitieerd, dat startte in het najaar van 2007 en eind 2009 eindigde (Interviews 1 en 2). De werkzaamheden van de BAW werden hierna binnen een andere organisatievorm voortgezet (Gemeente Lelystad en Centrada, 2009). De ervaring, die in de Zuiderzeewijk was opgedaan, leerde dat enkel een fysieke aanpak onvoldoende inspeelt op de problemen, die eigenaren hebben: zo hebben sommigen sociale problemen en/of schulden – problemen die moeten worden opgelost, vóórdat zij hun woning kunnen renoveren (ibid.). De particuliere woningverbetering in de Zuiderzee- en de Atolwijk is anno 2011 georganiseerd vanuit een Back- en een Frontoffice van de gemeente (Interview 2):

Team Particuliere Woningverbetering

Het Team Particuliere Woningverbetering (in het vervolg afgekort als TPW) was eerst werkzaam vanuit de wijkposten (frontoffice), waar eigenaren langs kunnen komen en/of een afspraak kunnen maken (Interview 1). Dit is nu niet meer zo, want het TPW is thans werkzaam vanuit het stadhuis, maar maakt ook gebruik van het wijkinformatiepunt van Welzijn Lelystad dat midden in de Atolwijk gevestigd is (Persoonlijke communicatie, 2012b en 2012c). Het team helpt voornamelijk bij leningsaanvragen (waarin rijkssubsidie is verwerkt via een lagere rente) en ondersteunt en begeleidt particuliere eigenaren bij het verbeterproces van hun woning (backoffice) (Persoonlijke communicatie, 2012b). Ook heeft het een signaleringsfunctie bij eigenaren met sociale en financieel-economische problemen en werkt samen met maatschappelijke en hulpverlenende instellingen en organisaties (Interview 1). Sinds november 2008 is het project door de gemeente overgenomen en vanaf 1 januari 2011 valt het TPW onder de afdeling Ruimtelijke Dienstverlening (Interview 1). Door de noodzakelijke bezuinigingen van de gemeente is het beleid thans erop gericht dat eigenaren zelfredzaam¹⁵ en –werkzaam¹⁶ dienen te zijn (zie Gemeente en Centrada, 2009): daar waar adviseurs tot voor kort de eigenaren zeer actief benaderden en hen financieel stimuleerden, is de benadering nu meer passief en op afstand komen te staan en heeft de gemeente een meer faciliterende rol gekregen (Interviews 1 en 2). Momenten, die door het TPW worden aangegrepen, om eigenaren tot energetische renoveren te verleiden zijn gevelrenovatie, asbestsanering en de koop van een nieuwe woning (Interview 1). Voor een nadere uitwerking van deze aanpak wil het TPW in de toekomst een bijeenkomst organiseren met makelaars (ibid.).

Het *Frontoffice* werd eerst gevormd door twee *wijkposten*: één in de Zuiderzeewijk en één in de Atolwijk. In plaats van deze posten werkt het TPW thans samen met Welzijn Lelystad, die de wijkinformatiepunten beheren (Persoonlijke communicatie, 2012b en 2012c). In de Atolwijk is een multifunctionele accommodatie (mfa) gerealiseerd, waarin tevens een wijkinformatiepunt is gevestigd (ibid.). Hier kan men (net als voorheen op de wijkposten) terecht voor het volgende (Persoonlijke communicatie, 2012b en 2012c; Interview 1).

- Een informatiebrochure, indien zij het renovatietraject in willen gaan
- Een eerste advies en financiële toetsing op afspraak (door de Back Office)
- Begeleiding bij het aanvragen van de SVn-lening (door de Back Office)
- Vragen of onduidelijkheden over het renovatietraject

Instrumenten Team Particuliere Woningverbetering:

Marketing en communicatie

De gemeente c.q. het TPW heeft afgelopen jaren particuliere eigenaren per brief of door langs te gaan op het belang, om hun woning op te knappen aangesproken en het TPW hanteert verschillende communicatie- en marketingstijlen: van vrij afstandelijk tot zeer direct (Interview 2). Tevens probeert

¹⁵ Volgens de Van Dale het vermogen, om het leven in te richten zonder dat hulp van anderen nodig is.

¹⁶ Volgens de Van Dale werkzaamheid uit eigen, innerlijke oorzaak of motivatie.

het team, particuliere eigenaren te verleiden/hun beslissing te beïnvloeden, om te gaan renoveren en deze met een laagrentende lening te financieren, door (Interview 1):

- a. *Persoonlijke benadering*, waarbij de eigenaar met zijn/haar wensen centraal staat: hiermee zijn tot nu toe de beste resultaten behaald. Deze benadering (toegepast bij eigenaren, die meer begeleiding en advies nodig hebben) lijkt onder het nieuwe gemeentelijke beleid t.a.v. zelfredzaamheid van de eigenaar wat meer onder druk te staan;
- b. *Persoonlijke communicatie* met eigenaren over de laagrentende SVn-lening, lening, inclusief voortoets. Bij positieve voortoets probeert het TPW eigenaren ervan te overtuigen dat door deze lening maandlasten laag gehouden kunnen worden en door gevelisolatie energielasten lager worden;
- c. *Informatieavonden c.q. -dagen*, om eigenaar-bewoners te verleiden, in energetische verbeteringen te investeren, werden op informatieavonden berekeningsmodellen ingezet, die konden aantonen, wat de besparing op energiekosten zou zijn;
- d. *Andere instrumenten*: artikelen in de wijkkrant, reclame, opruimacties: schilderwerk buitenkant woning, de website en brochures.

Gemeentelijke voortoets

Voordat eigenaren een SVn-aanvraag indienen, om in aanmerking te komen voor een laagrentende lening, beoordeelt het TPW aan de hand van financiële gegevens binnen een zogenaamde 'voortoets' (www.lelystad.nl/huisopknappen). Bij een positieve voortoets en goedkeuring van de aanvraag voor een laagrentende lening door de SVn, wordt het geld door de SVn in een bouwdepot gestort (ibid.). De gemeente (TPW) doet de voortoets in samenwerking met SVn ter verkrijging van de SVn-lening (Gemeente Lelystad, 2010a, Beleidsregel lening particuliere woningverbetering). Hieronder valt een BKR-check, zodat in een vroeg stadium bekend is, of de aanvrager een redelijke kans van slagen heeft om een SVn-lening te krijgen en tevens wordt er een raming van de totale kosten gemaakt (investering plus bijkomende kosten) (ibid.).

Kleinere renovatiemogelijkheden: verruimen keuzemogelijkheden eigenaren

In de praktijk bleek dat particuliere eigenaren behoefte hadden aan een minder ingrijpend en goedkoper pakket aan renovatiemaatregelen. Zo is dakvernieuwing geen verplichte maatregel meer binnen het renovatiepakket en de laagrentende lening, omdat dit destijds een erg hoge kostenpost bleek te zijn i.v.m. de dakisolatie (Interview 1). In samenwerking met de aannemer(s) heeft de BAW kleinere renovatiemogelijkheden voor een relatief laag bedrag – maar toereikend voor het uiterlijk verbeteren van de woning - toegevoegd aan het huidige aanbod, zoals schilderwerk (Bouwadvieswinkel, 2009).

Advies in keuze aannemer

Eigenaren hoeven niet meer voor de corporatieaannemer te kiezen, maar kunnen een eigen aannemer kiezen (voor een voor hen passende prijs) (Interviews 1 en 2). Naast het renovatiepakket van Centra-da, kunnen zij nu kiezen voor meer maatwerk door de corporatieaannemer (gaat meer in op individuele wensen) of de renovatie laten uitvoeren door een eigen aannemer (ibid.). Eigenaren dienen zelf een aannemer te kiezen, maar de gemeente ondersteunt hen waar nodig door ondermeer mee te kijken naar de algemene voorwaarden en garantiebepalingen van de aannemer etc. (Interview 1). De gemeente en het TPW willen in de toekomst gaan werken met een referentielijst van aannemers, waarmee door eigenaar-bewoners goede ervaringen zijn opgedaan (ibid.).

Netwerk aan uitvoerende partijen en instrumenten

Het Team Particuliere Woningverbetering werkte samen met een netwerk aan partijen, zoals bouwkundig specialisten aangesloten bij Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V., een dochterbedrijf van Ver-

eniging *Eigen Huis (VEH)* voor het opstellen van een *maatwerkadvies*¹⁷ en een *aankoopkeuringsrapport*¹⁸. Bovendien wordt eigenaar-bewoners aangeraden, om de energiebesparende maatregelen door bouwondernemers en installateurs van Meer met Minder uit te laten voeren. Ook worden zij op landelijke subsidies gewezen.

Verordening particuliere woningverbetering Lelystad-Zuiderzeewijk-Atolwijk

Sinds 2007 stimuleert de gemeente Lelystad particuliere woningeigenaren in de Zuiderzeewijk, om hun woning te verbeteren d.m.v. een laagrentende lening van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) (zie Swart, 2012). Sinds 2010 kunnen tevens particuliere woningeigenaren in het middendeel van de Atolwijk¹⁹ in aanmerking komen voor deze een laagrentende lening²⁰. Doel van deze lening is, eigenaar-bewoners in deze wijken te stimuleren, hun woning op te knappen, zodat de verbetering bijdraagt aan de duurzaamheid van de woning en/of de kwaliteit en/of de uitstraling van de directe woonomgeving verbetert (Gemeente Lelystad, 2010a, Beleidsregel). De verordening wordt samen met maatregelen ter stimulering van duurzaamheidsmaatregelen aan woningen door het frontoffice van de gemeente, de stadswinkel, de wijkposten en het backoffice, de afdeling Ruimtelijke Dienstverlening uitgevoerd (ibid.). Het toekenningsplafond voor leningen die uit het Stimuleringsfonds particuliere woningverbetering worden verstrekt is € 3,5 miljoen (het door VROM beschikbaar gestelde bedrag).

Laagrentende lening particuliere woningverbetering

De rente van de annuitaire lening voor particuliere woningverbetering ligt 4% lager dan de vastgestelde marktrente, met een minimum van 0,5%. Voor het vaststellen van de rente geldt de datum van de leningsaanvraag en deze is vast voor de gehele looptijd. De gemeente staat niet garant in haar financieringsregelingen (Interview 2). Door de gemeente zijn in 2010 enkele leningsvoorwaarden aangepast, om het eigenaar-bewoners aantrekkelijker te maken, om voor een uitgebreider renovatiepakket te kiezen (Interview 1):

- Het maximale leenbedrag is verhoogd van € 38.500 naar € 40.000, om ruimte te creëren voor het kiezen van een totaal renovatiepakket en om bijkomende kosten te kunnen financieren zoals notariskosten, afsluitprovisie etc. Het komt voor dat men ervoor kiest, onderdelen uit de offerte te laten vervallen om toch binnen het maximale bedrag te blijven. Ook is sprake van prijsverhogingen van aannemers.
- De looptijd van de lening is verlengd van 15 jaar naar 20 jaar²¹ bij investeringen boven de € 15.000. Hierdoor kan de maandlast van de SVn-lening worden verlaagd.

Leningsvoorwaarden

De voorwaarden aan eigenaar-bewoners, om in aanmerking te komen voor een laagrentende SVn-lening worden in de beleidsregel behorende bij de verordening en op de website van de gemeente (link op www.lelystad.nl/nl/huisopknappen/SVn-lening.html) genoemd en zijn als volgt:

¹⁷ Een maatwerkadvies is een rapport van mogelijke maatregelen die energie besparen, meer wooncomfort opleveren en het binnenklimaat van een woning verbeteren onder vermelding van de energie-index (EI). In het rapport staan ook de kosten, opbrengsten en terugverdientijden vermeld. Bron: www.milieucentraal.nl.

¹⁸ De conditiemeting in de door het team (2010) toegestuurde rapporten is opgezet conform NEN 2767-1 'Conditiemeting van gebouw en installatiedelen' en de inspectiemethode geeft waarden voor de degeneratie van bouwdeelen uit een combinatie van belang, intensiteit en omvang van een gebrek.

¹⁹ Om uitvoering te geven aan de herstructureringsopgave in de 70- en 80-er jaren wijken, de afspraken met het ministerie van VROM en om de woningen in het WOP NO op te knappen en vervolg aan dot WOP te geven, is werking van de verordening particuliere woningverbetering uitgebreid naar de Atolwijk (Gemeente Lelystad, 2010).

²⁰ Hiernaast kunnen zij gemeentebreed gebruik maken van een laagrentende SVn-lening voor de financiering van energiebesparende maatregelen (*duurzaamheidslening*) voor woningen gebouwd voor 1995 in heel Lelystad.

²¹ De aflossingstermijn is afhankelijk van de hoofdsom van de lening (www.lelystad.nl/nl/huisopknappen/SVn-lening.html):

€ 2.500 tot € 5.000: aflossing in 5 jaar;

€ 5.000 tot € 15.000: aflossing in 10 jaar of 15 jaar;

€ 15.000 tot maximaal € 40.000: aflossing in 15 jaar of 20 jaar.

- Zij moeten tenminste de gevel of delen van de gevel aan de zichtzijde (minstens schilderwerk en dubbele beglazing) laten renoveren en een erfafscheiding aan de zichtzijde laten plaatsten.
- Wanneer aan de zichtzijde van de gevel is gerenoveerd en een erfafscheiding is geplaatst, kan een lening worden aangevraagd voor: renovatie van de gevel of delen hiervan die zich niet aan de zichtzijde bevindt/-en, vervanging van een CV ketel, vernieuwing van de radiatoren en renovatie van het dak.
- Wanneer een van beide minimale verbeteringen al is uitgevoerd, kan een lening worden aangevraagd voor verbetering van de woning, waarbij in ieder geval de minimale verbetering, die nog niet is uitgevoerd, en de hiervoor genoemde andere maatregelen zijn meegenomen.
- Maatregelen kunnen door een door de eigenaar zelf te kiezen aannemer worden uitgevoerd, maar deze dient bij voorkeur aangesloten te zijn bij een brancheorganisatie en/of gecertificeerd te zijn. Indien dit niet het geval is, is dit voor risico van de eigenaar.
- Het schilderwerk kan in eigen beheer worden uitgevoerd en enkel materiaalkosten voor schilderwerk in eigen beheer kunnen als kosten voor de lening worden opgevoerd.
- Eigenaar-bewoners dienen maatregelen te kiezen vanaf minimaal € 2.500 en tot maximaal € 40.000. Wanneer zij meer willen investeren, kunnen zij dit met een eigen financiering aanvullen. Bij een leningsbedrag van boven € 15.000 dient er hypothecaire zekerheid te worden verstrekt.
- Extra kosten zoals de afsluitprovisie (1,5%), bouwkredietkosten (0,5% over het te lenen bedrag), SVn-toetsingskosten voor het verkrijgen van de lening, kosten voor de bouwvergunning, notariskosten t.b.v. de hypotheekakte en kosten voor een bouwkundige opleveringskeuring kunnen worden meegenomen in de lening. Uitgegaan wordt van 5% van de bouwsom voor de totale financieringskosten en het teveel berekende wordt na afsluiting van het bouwdepot verrekend.
- Bij verkoop van de woning dient de (restant)lening helemaal te worden afgelost.

Kwaliteitseisen

De verbetermaatregelen dragen bij aan de verbetering van het comfort, een besparing op de stookkosten en het behalen van een gunstiger energielabel van de woning. Bij complete dak- en/of voor- en achtergevelvervanging zijn ook de meerkosten van thermisch isoleren beperkt (Gemeente Lelystad, 2010a). Bijlagen van de beleidsregel behorende bij de verordening stellen naast welstandseisen in de vorm van sneltoetscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen²² en erfafscheidingen de volgende kwaliteitseisen aan de verbeteringrepen (ibid.):

Voorgevel en achtergevel

Bij vernieuwing of vervanging van de buitengevel of delen daarvan moet de nieuwe gevelconstructie of onderdelen tenminste voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit (2003) in hoofdstuk 5 (Voorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid). Over het algemeen schiet de warmteweerstand van ramen en deuren tekort om te voldoen aan de eis in artikel 5.2, wat ook geldt voor in kozijnen opgenomen borstweringen (Gemeente Lelystad, 2010a). Op grond van artikel 5.3 mag daarom voor dit soort constructieonderdelen worden volstaan met een lagere isolatiewaarde (ibid.).

Erfafscheiding

De erfafscheidingen presenteren zich veelal aan de wijkontsluitingsweg en het is toegestaan om conform de voorschriften van het vigerende bestemmingplan en welstand een 'deugdelijke en stabiele' erfafscheiding te plaatsen m.b.t. hoogte, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik (Gemeente Lelystad, 2010a). Er berust een onderhoudsplicht op het hebben van een erfafscheiding (ibid.).

²² De sneltoetscriteria zijn alleen van toepassing op gebieden met beperkte of stedenbouwkundige welstand, waaronder het grootste deel van de Zuiderzeewijk (Gemeente Lelystad, 2010a).

Isolatie

Bij vernieuwing of vervanging van bitumineuze dakbedekking moet de nieuwe dakconstructie tenminste voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften volgens Bouwbesluit (2003) hoofdstuk 5, waarvan het doel is te bereiken dat gevel, dak en begane-grondvloer van een gebruiksfunctie zodanig worden geïsoleerd, dat warmte niet naar buiten kan weglekken (Gemeente Lelystad, 2010a). Conform het eerste lid moet de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, toilet- of badruimte een Rc-waarde van tenminste 2,5 m²K/W hebben. Deze eis op grond van het tweede lid geldt ook voor de begane-grondvloer boven een kruipruimte (ibid.).

Verwarmingstoestel

Voor vervanging van het verwarmingstoestel komt een toestel met een hoog rendement in aanmerking en moet voorzien zijn van het Gaskeur HR-107-label (Gemeente Lelystad, 2010a). Als de ketel naast een hoog rendement voor de ruimteverwarming ook een hoog rendement heeft op de warmwatervoorziening, dan heeft de ketel het Gaskeur HRww-label (ibid.).

Gemeentelijke kwaliteitsvoorkeur aannemer

De eigenaar-bewoner, die zijn/haar woning wil aanpassen m.b.v. een SVn-lening, moet offertes aanvragen bij een aannemer (Gemeente Lelystad, 2010a). In de bijlage bij de beleidsregel, die bij de leningsverordening particuliere woningverbetering hoort, rijkt de gemeente kwaliteitscriteria voor een aannemer aan (ibid.). 'Bij voorkeur' dient deze lid te zijn van brancheorganisatie VKG (Vereniging Kunststof Gevelelementen), SKG (Stichting Kwaliteit Gevelbouw) en/of Bouwgarant, en/of dient deze te beschikken over het keurmerk KOMO (betreft materiaal) en KOMO Afbouw (betreft montage) (ibid.).

Aanvraag en toekenning

Een van de voorwaarden is dat de eigenaar-bewoner die zijn/haar woning wil aanpassen m.b.v. een SVn-lening offertes aanvraagt bij een aannemer (Gemeente Lelystad, 2010a, Beleidsregel). Na de gemeentelijke voortoets en kostenraming wijst de gemeente de lening door middel van een beschikking toe en wordt deze verstrekt onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn (ibid.). Samen met de aanvrager stuurt de gemeente de aanvraag met alle gegevens naar SVn, die vervolgens een financiële toets uitvoert. Als deze toets leidt tot een positieve kredietbeoordeling, brengt SVn een offerte uit.

Wanneer de aanvrager de offerte heeft geaccepteerd, kan de hypotheekakte (bij een lening groter dan € 15.000) bij de notaris passeren (Gemeente Lelystad, 2010a, Beleidsregel). De lening wordt gestort in een bouwdepot, waaruit *op basis van originele nota's* (na materiële controle door de gemeente) wordt uitbetaald door de SVn, en na gereedmelding van de werkzaamheden en de laatste betaling uit het bouwdepot, wordt het bouwkrediet in opdracht van de gemeente beëindigd (ibid.).

Stapelbaarheid met andere financieringsinstrumenten

Een combinatie van de laagrentende lening met de duurzaamheidslening van SVn is mogelijk, zoals bv. voor zonnecollectoren. Extra subsidiemogelijkheden werden via Meer met Minder geboden en eigenaren dienen zelf subsidies aan te vragen (Interview 1). De starterslening is ingetrokken (Interview 2). Het is de bedoeling dat de duurzaamheidslening en lening particuliere woningverbetering naast elkaar gebruikt kunnen worden, maar de investeringsdoelen en maximale –bedragen verschillen echter per lening (ibid.). Vanaf 2012 worden binnen de gemeente Lelystad tevens duurzaamheidsleningen verstrekt, welke beschikbaar zijn voor huiseigenaren in heel Lelystad met een bestaande woning gebouwd voor 1995 en er geldt een maximale WOZ-waarde (Swart, 2012). Voor duurzaamheidsmaatregelen als zonnepanelen, -collectoren en –boilers geldt het bouwjaar niet (ibid.).

Website particuliere woningverbetering Zuiderzeewijk en Atolwijk

Voor eigenaar-bewoners in de Zuiderzeewijk en Atolwijk heeft de gemeente een website over particuliere woningverbetering, die zij kunnen raadplegen voor informatie via www.lelystad.nl/huisopknappen. De gemeente geeft via deze website uitleg over de SVn-lening particuliere woningverbetering, de SVn-duurzaamheidslening, geeft adviezen voor het kiezen van een aannemer, adviseert eigenaren gebruik te maken van een opleveringskeuring door Vereniging Eigen Huis en geeft hen een stappenplan dat eigenaar-bewoners kunnen volgen bij woningverbetering, wanneer zij gebruik willen maken van een SVn-lening (Bron: www.lelystad.nl/nl/huisopknappen/Stappenplan.html).

Inloopmarkt 'Werk aan de wijk'

In april 2011 is een inloopmarkt georganiseerd. Bewoners van de Zuiderzeewijk en het 'middendeel' van de Atolwijk konden in de Atolplaza informatie krijgen over de financiële regelingen, die de gemeente en SVn particuliere eigenaren bieden, om hen te ondersteunen bij het opknappen en energiezuinig maken van de woning. Er waren aannemers aanwezig, om eigenaren te informeren over hun product. Eigenaren kwamen niet alleen langs, om zich te laten informeren, maar ook voor leuke activiteiten die georganiseerd waren, waaronder een toespraak van de wethouder en muziek. Via een flyeractie waarbij konden bezoekers kans maken op een plant voor in de tuin en een cadeaubon.

Eigen Huis opleveringskeuring

Via de gemeente konden particuliere eigenaren in de Zuiderzeewijk, die deelnamen aan het renovatieproject, een jaar lidmaatschap van VEH en een cadeaubon voor een Eigen Huis Opleveringskeuring, ontvangen. De gemeente is hiermee echter om financiële redenen mee gestopt (Interview 2). Voor deze keuring werd VEH ingehuurd door de eigenaar. Na 1 januari 2011 raad de gemeente eigenaren nog steeds aan, een *opleveringskeuring* uit te laten voeren door bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis (VEH). Eigenaren kunnen de kosten voor de keuring *meefinancieren* in de laagrentende lening, die de gemeente in deze wijk en de Atolwijk aanbiedt (ibid.). Tijdens een opleveringskeuring wordt vastgesteld, of de renovatie goed is uitgevoerd en komen eventuele opleveringspunten aan het licht (www.lelystad.nl/nl/huisopknappen/Opleveringskeuring.html). Dit rapport is rechtsgeldig en wordt getekend door de eigenaar en de aannemer, die hierna de punten binnen 10 werkdagen dient te herstellen (ibid.). De gemeente raad daarom aan, een laatste slottermijn van 10% vast te houden en deze te betalen, nadat alle punten uit het rapport zijn opgelost (ibid.).

5 Effectiviteit en kosten beleidsinstrumentarium PWV

5.1 Effectiviteit subsidieregelingen Schouw West en Punter

Met de subsidies in Schouw West en Punter beoogde de gemeente het aanzien van de wijk te verbeteren, maar omdat maar een deel van de particuliere eigenaren hiervan gebruik maakte, is deze doelstelling slechts deels gerealiseerd (Interview 2).

Schouw West

- De gemeente stelde voor 150 particuliere woningen subsidie beschikbaar en verwachtte dat circa 40 particuliere eigenaren (27%) gebruik zouden maken van de subsidieregeling (Gemeente Lelystad, 2009b). In werkelijkheid hebben 30 particuliere eigenaren (20%) van de subsidieregeling gebruik kunnen maken.
- 30 van 31 ingediende subsidieaanvragen konden door de gemeente worden gehonoreerd (ibid.).
- Het gemiddelde investeringsbedrag bedroeg € 4.000 en het uit te keren subsidiebedrag per woning € 1.000 (Gemeente Lelystad, 2009b).

Punter

- De gemeente stelde voor 197 particuliere woningen subsidie beschikbaar en verwachtte dat 30% (circa 60 woningen) van de particuliere eigenaren gebruik zou maken van de subsidieregeling (Gemeente Lelystad, 2009d). Daadwerkelijk hebben 4,6% (9) particuliere eigenaren van de subsidieregeling gebruik kunnen maken.
- 9 van 20 ingediende subsidieaanvragen konden door de gemeente worden gehonoreerd (ibid.).
- Het gemiddelde investeringsbedrag bedroeg € 4.603,90 (ibid.).

5.2 Effectiviteit laagrentende lening Zuiderzee- en Atolwijk

Periode oktober 2007 – oktober 2009

- De ambitie was dat driekwart (580) van de (773) particuliere eigenaren in de Zuiderzeewijk gebruik zou maken van de laagrentende SVn-lening (Interviews 1, 2).
- Het investerend vermogen van de eigenaren bleek echter zeer gering en hun belangstelling voor het aangeboden renovatiepakket van € 35.000 voor het vernieuwen van het dak en de voor- en achtergevels niet groot (KEI, 2009). Het grootste deel van de particuliere eigenaren kwam niet voor een lening in aanmerking (ibid.).

Periode oktober 2007 t/m juni 2011

- Tabel 10 laat de aantallen uitgevoerde en geplande renovaties, verstrekte en verwachte leningen en zelf gefinancierde renovaties in de Zuiderzeewijk en Atolwijk zien (stand eind juni 2011).
- Uit deze tabel blijkt dat van de doelgroep in de Zuiderzeewijk²³ circa 4,7% (36), en van de doelgroep in de Atolwijk²⁴ 0,3% (3) gebruik heeft kunnen maken van de laagrentende SVn-lening. 5,7% (44) van de doelgroep in de Zuiderzeewijk (en 0% in de Atolwijk) heeft zijn/haar woning gerenoveerd. In de Atolwijk wordt deze SVn-lening pas sinds januari 2011 aangeboden, wat de extreem lage en ontbrekende percentages voor die wijk kan verklaren.
- Totaal heeft 2,3% (39) van de doelgroepen in beide wijken (samen 1.690 particuliere woningen) gebruik gemaakt van de SVn-lening en 2,6% (44) zijn/haar woning gerenoveerd (wanneer de 7 geplande renovaties worden uitgevoerd wordt dit percentage 3%).

²³ 773 particuliere woningen binnen toepassingsgebied Zuiderzeewijk (Persoonlijke communicatie, 2011a).

²⁴ 917 particuliere woningen binnen toepassingsgebied Atolwijk (Persoonlijke communicatie, 2011a).

- Tabel 13 laat hiernaast zien dat het aantal zelf gefinancierde renovaties (13) lager ligt dan het aantal renovaties dat d.m.v. een SVn-lening tot stand komt (39). Van deze 13 heeft één eigenaar-bewoner de renovatie deels zelf en deels met de SVn-lening gefinancierd (Persoonlijke communicatie, 2011a).

Tabel 13 Resultaten Zuiderzeewijk 2007–2011 en Atolwijk (vanaf januari 2011: aanbod SVn-lening)

	Aantallen renovaties en leningen
Uitgevoerde renovaties	44
Geplande renovaties in 2011	7 (lening is verstrekt)
Verstreckte SVn-leningen	39 (waarvan 3 in de Atolwijk)
Lopende SVn-aanvragen	1 (Atolwijk)
Zelf gefinancierde renovaties	13 (Zuiderzeewijk)

Bron: Persoonlijke communicatie, 2011b.

Tabel 14 laat de investeringsbedragen in de Zuiderzeewijk en Atolwijk zien, die door middel van een SVn-lening en eigen investeringen tot stand zijn gekomen. Door gebruik te maken van de SVn-lening investeren eigenaar-bewoners meer in woningverbetering dan wanneer eigen middelen worden ingezet.

Tabel 14 Gerealiseerde particuliere investeringen Zuiderzee- en Atolwijk

	Investeringsbedragen
Gemiddelde investering renovatie	€ 28.455
Totale investering door middel van SVn-leningen	€ 1.176.951
Eigen investeringen eigenaar-bewoners	€ 274.266
Totale investering incl. eigen financiën particulieren	€ 1.451.217

Bron: Persoonlijke communicatie, 2011b.

5.3 Kosten subsidieregelingen en laagrentende lening Subsidieregelingen Schouw West en Punter

Gemeente

- De gemeente zette ISV subsidie in voor het simuleren van particuliere eigenaren bij de verbetering van hun woningen d.m.v. een subsidieregeling (Gemeente Lelystad, 2009b en d).
- Het afhandelen van de subsidieaanvragen kostte de gemeente vier uur per aanvraag, inclusief alle telefoontjes, persoonlijke gesprekken met langskomende particuliere eigenaren, parafen en betaalopdrachten naar de financiële afdeling en exclusief de tijd voor de ontwikkeling van de regeling en alle benodigde bijlagen (Gemeente Lelystad, 2009b en d).
- Ervan uitgaande dat 60 eigenaren mee zouden doen en met ervaringen in Schouw-West verwachtte de gemeente dat medewerkers van de afdelingen Economie en Vastgoedontwikkeling en Ruimtelijke Dienstverlening samen circa 240 uur aan zouden besteden (onderdeel reguliere werkzaamheden) (Gemeente Lelystad, 2009b).
- Van het beschikbare budget in Schouw West (€ 144.000) was nog ruim € 110.000 over (ibid.) en van het beschikbare budget in Punter (€ 140.000) nog circa € 98.565.

Eigenaren

- De meeste particuliere eigenaren vonden de door de corporatieaannemer geoffreerde werkzaamheden (indicatieve bedragen) van minimaal € 5.704 inclusief btw voor een (klein type) tussenwoning, respectievelijk € 12.639 inclusief btw voor een (klein type) hoekwoning te duur

en besloten de renovatie door goedkopere, eigen aannemers uit te laten voeren (Gemeente Lelystad, 2009d).

Laagrentende lening Zuiderzee- en Atolwijk

Investerings voor de gemeente

Voor de gemeente zijn de belangrijkste kostenposten (Interview 2; Persoonlijke communicatie, 2012b):

- Kosten voor de lening, bestaande uit beheerkosten en rentederving (de gemeente geeft een 4% lagere rente dan de marktrente). De rentederving werd gedekt door een eenmalige rijks-subsidie van € 3,5 miljoen voor het verstrekken van de laagrentende leningen uit het revolving fonds particuliere woningverbetering in de Zuiderzee- en Atolwijk.
- € 150.000 per jaar structureel aan menskracht voor het Team Particuliere Woningverbetering (twee formatieplaatsen op jaarbasis).

Baten voor de gemeente: verbetering uitstraling wijken & waardebehoud particulier bezit

- Gemeentelijke investeringen betalen zich vooral maatschappelijk terug, omdat het aanzien/de uitstraling van wijken verbetert (Interview 2). In de eerste verordening werd uitgegaan van waardevermeerdering van het particuliere woningbezit, maar inmiddels is er een landelijk dalende trend van WOZ-waarden in gemeenten (ibid.).
- Een waardestijging en/of behoud is te verwachten van particuliere woningen, die mee hebben gedaan met (een deel van) de renovatie, maar dit wordt niet apart gemeten (Persoonlijke communicatie, 2011b). Voorzichtige conclusie is dat particuliere woningeigenaren, die niet meedoen in wijken, waar de buitenzijde van huurwoningen stevig wordt gerenoveerd en van aanzicht verandert/verbetert, te maken krijgen met een waardedrukkend effect op hun woning (ibid.). De verkoopbaarheid komt dan in het geding, omdat deze woningen een matige uitstraling hebben t.o.v. de gerenoveerde huurwoningen (Persoonlijke communicatie, 2011b).

Eigenaren

- De gemeente vindt het belangrijk, om de aanpak en instrumenten te baseren op financiële mogelijkheden van particuliere eigenaren (Interview 1 en 2; Persoonlijke communicatie, 2011b). Veel eigenaar-bewoners in de Zuiderzee- en Atolwijk bleken echter over onvoldoende investerend vermogen te beschikken, om de nodige verbeteringen aan hun woning te betalen en/of in aanmerking te komen voor een laagrentende lening (ibid.). Onderzoek uit 2009 wees eerder uit dat destijds ruim 60% (126) van de benaderde eigenaren géén interesse toonde om financiële redenen, waarbij 50 aangaven het te duur te vinden (Bouwadvieswinkel, 2009). Eigenaren vonden in eerste instantie de voorwaarden nog niet aantrekkelijk, maar deze heeft de gemeente in de loop van de tijd verbeterd (Interview 1).
- Motieven van eigenaar-bewoners, om te investeren in gevelrenovatie zijn het verbeteren van het uiterlijk van de woning en het besparen op onderhoudskosten en om te investeren in een energetische verbetering zijn een besparing op energiekosten (Interview 1).

6 SWOT-analyse

In dit (casestudy)onderzoek is ingegaan op de effectiviteit van de in de onderzochte vier gebieden ingezette gemeentelijke stimuleringsinstrumenten particuliere woningverbetering als zodanig en binnen de samenwerking tussen de gemeente en Centrada en op de hieraan verbonden kosten. Tevens is de rol van Centrada bij verkoop en verbetering van particuliere woningen onderzocht. Binnen de uitgevoerde SWOT-analyse wordt ingegaan op sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen van de in de vier gebieden ingezette instrumenten.

Sterke punten & kansen

Schouw West en Punter

- De regelingen werden door de eigenaren vooral voor asbestsanering en plaatsing van nieuwe gevelbeplating gebruikt (Gemeente Lelystad, 2009b en d). In Schouw West werd zelfs 95% van de subsidiabele investeringen hiervoor gebruikt (Gemeente Lelystad, 2009b).
- De gemeente heeft, na tegenvallende resultaten met de subsidieregeling in Schouw West en Punter, aanpak en uitvoering van de regeling zelf geëvalueerd en lessen hieruit weten te trekken (Gemeente Lelystad, 2009b en d). Zo stond anno 2011 op de gemeentelijke website duidelijke informatie over asbest en de verwijdering hiervan.
- Sterk punt in de beleidsregels behorende bij de subsidieregelingen was dat pas nadat subsidiabele investeringen waren uitgevoerd, subsidies definitief werden vastgesteld en overgemaakt. Dit kan 'freerider'-gedrag en misbruik van subsidies voorkomen (zie ook Tambach et al., 2011).
- In Punter is een sloop- en bouwvergunning voor zowel sociale als particuliere woningen afgegeven en als particuliere eigenaren hun woning verbeterden in de lijn van Centrada, hoefden zij geen bouwvergunning aan te vragen zodat eigenaren op dit punt werden ontzorgd (Gemeente Lelystad, 2009b en d).
- Het hebben van één loket, die de ingediende aanvragen beoordeelde en afhandelde is overzichtelijk en werd door eigenaren positief ervaren (ibid.).

Zuiderzeewijk en Atolwijk

- Eigenaren kunnen van de laagrentende lening en de ondersteuning door het Team Particuliere Woningverbetering gedurende een langere periode gebruik maken dan van de subsidie, die bij de stadswinkel kon worden aangevraagd. Deze lening bewerkstelligt dat eigenaren voor hogere bedragen in woningverbetering investeren.
- Eigenaren kunnen bij één loket per wijk (eerst wijkpost, nu wijkinformatiepunt TPW i.s.m. Welzijn Lelystad) langs gaan en/of met het TPW een afspraak maken (Persoonlijke communicatie, 2012c). Bovendien kunnen eigenaren op een door henzelf gekozen moment hier terecht.
- De door de gemeente opgenomen maatregelen in de bij de verordening behorende beleidsregel dragen bij aan het behalen van een zo gunstig mogelijk energielabel (Gemeente Lelystad, 2010a).
- Eerder is onderkend dat het belangrijk is dat eigenaar-bewoners in het wijkvernieuwingsproces betrokken worden en niet als 'cliënt', maar meer de rol van 'medeopdrachtgever' krijgen (KEI, 2009, p.3 en 11; Interviews 1 en 2). Gebleken is uit ervaringen in de vier gebieden dat eigenaar-bewoners het maken van eigen keuzes voor hun huis belangrijk vinden en tijd nodig hebben, om tot een (bv. investerings)keuze t.a.v. woningverbetering te komen i.v.m. de hoogte van de nodige investeringen (Interview 2). Door het TPW worden eigenaar-bewoners meer

keuzes t.a.v. verbetermaatregelen geboden, bv. kan schilderwerk in de lening worden meegefinancierd. Ook kunnen eigenaren een eigen aannemer kiezen en wordt door de corporatieaannemer ingegaan op individuele wensen, bv. kleuren.

- Inmiddels heeft het college van Burgemeester en Wethouders wel besloten, om de laagrentende lening voor particuliere woningverbetering (PWV) en duurzaamheid te continueren in 2013, omdat de doelen om leefbaarheid in de Atol- en Zuiderzeewijk te verbeteren en het stimuleren van duurzaamheid zijn nog niet zijn gerealiseerd (Swart, 2012). Particuliere woningverbetering blijkt een omvangrijke en moeilijke opgave in Lelystad, omdat het woningbezit zeer versnipperd is (ibid.).

Samenwerking

- Gemeente en Centrada hebben in het Lokaal Akkoord 2010-2013 niet allen prestatieafspraken ten aanzien van het corporatiebezit gemaakt, maar tevens t.a.v. van de verbetering van de kwaliteit particuliere woningvoorraad.
- Centrada heeft conform deze afspraken financieel bijgedragen aan de nieuwe werkwijze van het Team Particuliere Woningverbetering en de wijkposten, die zich richtten op het oplossen van sociale en financiële problemen van eigenaar-bewoners, alvorens hen bij het verbeteren van de eigen woning te ondersteunen.

Zwakke punten & bedreigingen

Schouw West en Punter

- Beide subsidieregelingen hebben een relatief lage effectiviteit: van de doelgroep in Schouw West heeft 20% en van die in Punter 4,6% gebruikgemaakt van deze regeling (Gemeente Lelystad, 2009b en d). Het beoogde doel van de gemeente, om het uiterlijk en de kwaliteit van zowel particuliere woningen als van de wijk te verbeteren, wordt hierdoor slechts deels gerealiseerd. Aldus Marjo Croes gaven particuliere woningeigenaren in Schouw West, respectievelijk Punter "zelf aan dat zij het te investeren bedrag (gemiddeld € 4.000 - € 4.600) te hoog vonden en waren niet alle particuliere eigenaren 'toe' aan het opknappen van de schil; in hun ogen stond de woning er prima bij" (VSO, 2012).
- Er bestond nog geen subsidieregeling in Schouw West op het moment dat door Centrada offerte werd uitgebracht, die eigenaren in staat stelde, mee te doen aan de corporatieaanpak (Gemeente Lelystad, 2009b).
- Subsidievoorwaarden en wijze van asbestsanering waren bij begin van beide projecten voor eigenaren onduidelijk, subsidies werden met terugwerkende kracht toegekend en er bestond onrust onder eigenaren (Gemeente Lelystad, 2009b en d). Zo moest de regeling in Punter tussentijds worden aangepast ten gevolge van het niet zelf mogen verwijderen van de asbesthoudende beplating (deze bleek gespijkerd te zijn i.p.v. geschroefd) (Gemeente Lelystad, 2009d).
- In beide projecten lijkt het vormen van een koperscollectief aan de particuliere eigenaren zelf over te zijn gelaten en bestond er géén regeling voor collectiviteitkorting bij de corporatieaannemer, waardoor eigenaren offertes te duur vonden of afhaakten (Gemeente Lelystad, 2009d). Volgens de gemeente waren de hoge kosten terug te voeren op de materiaalkeuze, het speciaal bij moeten bestellen van materiaal voor particuliere eigenaren en het opnemen van de werkzaamheden in de bestaande uitvoeringsplanning van de aannemer, wat tijd en geld zou kosten (ibid.).
- Alleen de goedkopere, kleine (tussen)woningen deden mee aan de subsidieregeling in Punter en voor grotere woningtypen bleek de investering te groot (ibid.).
- De periode tussen informeren van de particuliere eigenaar over de subsidieregeling en uitvoeren en betalen van de werkzaamheden door de eigenaar lijkt in Schouw West betrekkelijk kort te zijn geweest (ibid.).

- De noodzaak tot vervanging van asbesthoudende beplating werd niet gevoeld in de wijk, terwijl de gemeente dit van belang acht voor het uiterlijk, de leefbaarheid en kwaliteit van de wijk (Gemeente Lelystad, 2009d).
- Door de subsidieregeling in Punter waren eigenaren gedwongen, voor het kleurenplan van Centrada (keuze per woningblok) te kiezen dat tot frustraties onder de eigenaren leidde. Eigenaren kiezen het liefst een eigen kleurstelling voor hun woning (ibid.).
- De gemeente (2009d) constateerde dat eigenaar-bewoners in Punter niet mee konden doen aan de subsidieregeling vanwege hun financiële situatie en het niet verkrijgen van een lening.
- De gemeente constateerde dat de samenwerking met Centrada in Punter tot meer resultaat had moeten lijden en concludeerde dat afspraken over kleurstelling, materiaal, etc. met de corporatie nodig zijn, om een goede prijs-kwaliteitverhouding te genereren voor alle betrokken partijen (Gemeente Lelystad, 2009d).

Zuiderzeewijk en Atolwijk

- De leningsverordening particuliere woningverbetering Lelystad-Zuiderzeewijk-Atolwijk kende van oktober 2007 t/m juni 2011 een relatief lage effectiviteit: van de doelgroep in de Zuiderzeewijk heeft circa 4,7%, en van de doelgroep in de Atolwijk 0,3% gebruik gemaakt van de laagrentende SVn-lening. 5,7% van de doelgroep in de Zuiderzeewijk heeft zijn/haar woning gerenoveerd. Dat komt, omdat de meeste particuliere woningeigenaren tot nu toe niet voor de geboden laagrentende lening in aanmerking konden komen.
- Totaal heeft van oktober 2007 t/m juni 2011 2,3% van de doelgroepen in beide wijken (samen 1.690 particuliere woningen) gebruik gemaakt van de SVn-lening en 2,6% zijn/haar woning gerenoveerd. Het beoogde doel van de gemeente, om het uiterlijk en de kwaliteit van zowel particuliere woningen als van de wijk te verbeteren, werd hierdoor tot dan toe slechts deels gerealiseerd.
- In raadsvoorstellen over particuliere woningverbetering in de Zuiderzeewijk en/of Atolwijk werd ten tijde van dit onderzoek gesproken over het 'project particuliere woningverbetering' (Gemeente Lelystad, 2009f en 2010a).
- De Bouwadvieswinkel (BAW) (najaar 2007 - eind 2009) werd gezien als één van de instrumenten binnen dit project (Gemeente Lelystad, 2009). Werkzaamheden van de BAW werden sinds begin 2010 vanuit de gemeentelijke wijkposten gecontinueerd door het Team Particuliere Woningverbetering (TPW). Dit is nu niet meer zo, want het TPW is thans werkzaam vanuit het stadhuis, maar maakt ook gebruik van het wijkinformatiepunt van Welzijn Lelystad dat midden in de Atolwijk gevestigd is (Persoonlijke communicatie, 2012b en 2012c). Het instrument BAW was, en het instrument TPW leek tijdens dit onderzoek in haar toenmalige opzet tijdelijk begrensd (Interview 2), terwijl taak van beide instrumenten was c.q. is, om particuliere woningeigenaren te ondersteunen bij het aanvragen van een laagrentende lening.
- De vigerende (lenings)verordening particuliere woningverbetering Lelystad-Zuiderzeewijk-Atolwijk was op 15 september 2010 in werking getreden en geldig, totdat de raad de verordening intrekt (Gemeente Lelystad, 2010a), of wanneer het investeringsplafond is bereikt (Interview 2). Het instrument laagrentende lening is financieel begrensd.

7 Conclusies en aanbevelingen

De in Schouw West en Punter ingezette subsidies en de in de Zuiderzee- en de Atolwijk ingezette laagrentende lening hebben een nog relatief lage effectiviteit c.q. bereiken de doelgroepen in de betreffende gebieden nog onvoldoende. De ingezette beleidsinstrumenten zijn financieel en/of tijdelijk begrensd. Particuliere woningen in de genoemde vier gebieden worden tot nu toe incidenteel (en niet op grote schaal) verbeterd. Met betrekking tot de laagrentende lening, wordt daarom het doel van de gemeente, om het uiterlijk en de kwaliteit van particuliere woningen en van de wijken te verbeteren, tot nu toe slechts deels gerealiseerd. Wel kunnen particuliere woningeigenaren gedurende een langere periode gebruik maken van de laagrentende lening en bredere gemeentelijke ondersteuning het tijdens de inzet van de subsidie het geval was.

Bij de aanpak met de subsidies was sprake van één tijdelijk gemeentelijk loket voor particuliere woningeigenaren. In de Zuiderzee- en de Atolwijk is er een gemeentelijk loket per wijk, waar eigenaren in hun eigen wijk en op een meer door hen zelf gekozen moment langs kunnen gaan. De gemeente vindt het belangrijk, om de aanpak en instrumenten te baseren op financiële mogelijkheden van particuliere eigenaren (Interview 1 en 2; Persoonlijke communicatie, 2011b). Veel eigenaar-bewoners in de Zuiderzee- en Atolwijk bleken echter over onvoldoende investerend vermogen te beschikken, om de nodige verbeteringen aan hun woning te betalen en/of in aanmerking te komen voor een laagrentende lening (ibid.). De stapelbaarheid van de geboden laagrentende lening voor particuliere woningverbetering in de twee wijken met nationale financiële regelingen voor particuliere woningeigenaren gericht op de verbetering van de onderhouds- en energetische kwaliteit van particuliere woningen vormt een aandachtspunt. Op dit punt is samenwerking en kostendeling tussen meerdere bestuurslagen en marktpartijen nodig.

In raadsvoorstellen werd tijdens dit onderzoek nog gesproken over "het project particuliere woningverbetering" (Gemeente Lelystad, 2009f en 2010a) met als instrumenten het TPW en de laagrentende lening, maar gezien de aard en omvang van de kwaliteitsproblemen binnen het versplinterde en veelal uitgeponde particuliere woningbezit in Lelystad vraagt dit thema, om meer structurele beleidsaandacht. De aanpak particuliere woningverbetering beperkt zich nu tot de Zuiderzee- en de Atolwijk. Hierdoor vormt de borging van de aanpak van toekomstige kwaliteitsproblemen in Lelystads particuliere woningvoorraad (bv. nieuwe problemen of problemen in andere gebieden) een bedreiging. Regulier onderzoek naar de onderhouds- en energetische kwaliteit van de particuliere woningvoorraad binnen Lelystad kan helpen, eventueel toekomstige kwaliteitsproblemen in delen van de particuliere woningvoorraad (bv. nieuwe problemen of problemen in andere gebieden) in kaart te brengen. Hiervoor kan samenwerking met andere partijen, bv. met woningcorporaties (die corporatiewoningen hebben uitgeponnd, maar beschikken over inzicht in de kwaliteit hiervan) en met netbeheerders voor het in kaart brengen van het energieverbruik in buurten helpen, het beleid en de –instrumenten verder vorm te geven.

Het TPW en de SVn-Duurzaamheidslening kunnen als 'vliegwielen' fungeren voor de energetische verbetering van delen van het particuliere woningbezit in Lelystad, terwijl de SVn-lening voor particuliere woningverbetering vooral voor het verbeteren van het uiterlijk van de woning dient en ondersteunend kan werken, om de woning ook energiezuiniger te maken.

Referenties

- ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010. *Woningvoorraad gegevens Syswov (SYStem Woningvoorraad) 2010 op gemeentelijk en landelijk schaalniveau*. Vastgoedmonitor najaar 2011.
- Bakker, R., Conijn, J. en Van Eck, D., 2010. *Effecten en risico's van Koopgarant voor kasstromen*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, p. 38-42.
- Bouwadvieswinkel Lelystad, 2009. *Rapportage woningrenovatieproject Zuiderzeewijk voor particuliere eigenaren*, november 2009.
- CBS Buurtgegevens, 2011. *Buurtgegevens*. www.cbsinuwbuurt.nl/index.aspx#pageLocation=index, bezocht op 28 juli 2011.
- CBS Statline, 2012a. *Waarde onroerende zaken: gemiddelde woningwaarde 2011* (waardepeildatum 1-1-2010; nader voorlopige cijfers). Gewijzigd op 22 november 2012. Verschijningsfrequentie: onregelmatig. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37610&D1=3&D2=0&D3=13-15&VW=T> bezocht op 11 november 2012.
- CBS Statline, 2012b. *Inkomen van particuliere huishoudens met inkomen naar kenmerken en regio*. Gewijzigd op 25 oktober 2011. Verschijningsfrequentie: eenmaal per jaar. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80594ned&D1=2&D2=a&D3=0,47-51&D4=0,319&D5=l&HDR=G4,G2,G1,T&STB=G3&VW=T> bezocht op 11 november 2012.
- CBS Statline, 2012c. *Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari*. Gewijzigd op 22 oktober 2012. Verschijningsfrequentie: eenmaal per jaar. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0&D2=0&D3=0,376&D4=9&HDR=T&STB=G1,G2,G3&VW=T> bezocht op 11 november 2012.
- CBS Statline, 2012d. *Waarde onroerende zaken: gemiddelde woningwaarde 2004 – 2012* Gewijzigd op 22 november 2012. Verschijningsfrequentie: onregelmatig. <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37610&D1=3&D2=0,432&D3=7-15&HDR=T,G2&STB=G1&VW=T> bezocht op 15 december 2012.
- Centrada, 2010. *Koopgarant: kopen met korting en zonder zogen*. [www.centrada.nl/Upload/Bestanden/513259 Koopgarantfolder.pdf](http://www.centrada.nl/Upload/Bestanden/513259_Koopgarantfolder.pdf) bezocht op 18 februari 2010.
- Conijn, J. en Schweitzer, M., 2000. *Rapport 'Fair Value bij Verzekerd Kopen'*, Rigo Research en Advies bv. en Global Property Research. Pp. 34.
- Ecorys Nederland BV, 2009. *Evaluatierapport Afsprakenkader, voor de jaren 2005 – 2010 voor de herstructurering Lelystad Noordoost*. In opdracht van Gemeente Lelystad en Woningcorporatie Centrada Lelystad, Rotterdam. www.kei-centrum.nl
- Gemeente Lelystad en Centrada, 2009. *Lokaal Akkoord 2010-2013 Gemeente Lelystad-Centrada*. 48 p.
- Gemeente Lelystad, 2006. *Leefsituatieonderzoek 2006*.
- Gemeente Lelystad, 2009a. *Beleidsregels subsidieverlening. Pilotsubsidie particuliere woningverbetering Schouw West*.
- Gemeente Lelystad, 2009b. *Evaluatie subsidie particuliere eigenaren Schouw West*.
- Gemeente Lelystad, 2009c. *Beleidsregels subsidieverlening. Pilotsubsidie particuliere woningverbetering Punter*.
- Gemeente Lelystad, 2009d. *Evaluatie subsidie particuliere eigenaren Punter*.
- Gemeente Lelystad, 2009e. *Bestemmingsplan Atolwijk / Zuiderzeewijk Voorontwerp / november 2009* http://ro.lelystad.nl/plannen/NL.IMRO.0995.073805-/NL.IMRO.0995.073805-VO01/t_NL.IMRO.0995.073805-VO01.pdf
- Gemeente Lelystad, 2009f. *Beschikbaar stellen middelen ter dekking van het exploitatietekort van de Bouw Advies Winkel (BAW) voor het jaar 2009*. Voorstel aan de raad Nr. B08-11877-1 Download pdf. via www.lelystad.nl
- Gemeente Lelystad, 2010a. *Verordening particuliere woningverbetering Lelystad Zuiderzeewijk en Atolwijk*. Voorstel aan de raad Nr. B10-03121-1. Download pdf. via www.lelystad.nl
- Gemeente Lelystad, 2010b. *Gegevens over het wonen in Lelystad per 1 januari 2009 (Tabel 3)*. In: Lelystads Getallen 2010.

- Gemeente Lelystad, 2011a. *Tabellenboek Woningmarkt 2011*. Team Onderzoek en Statistiek.
- Gemeente Lelystad, 2011b. *Collectief particulier opdrachtgeverschap*. www.lelystad.nl/nl/Gemeente/Meta_Navigatie/Zoekresultaten.html?hyloq=Warande&page=http%3A%2F%2Fwww.lelystad.nl%2Fnl%2FGemeente%2FMeta_Navigatie%2FZoekresultaten.html&js=1 Bezocht op 23 februari 2011.
- Gemeente Lelystad, 2012. *Lelystads Getallen 2011*.
- KEI, 2009. V57 *KEI-stadslab Lelystad*. 9 februari 2009.
- Meijer, F., 2010. *Lelystad. Resultaten: 1e inventarisatie particuliere woningvoorraad: kenmerken, kwaliteit & beleid*. Interne notitie van 19 april 2010, Onderzoeksinstituut OTB TU Delft. Delft.
- Swart, B., 2012. *Laag rentedragende leningen particuliere woningverbetering en duurzaamheid in 2013 verlengd*. Artikel van 17 oktober 2012 www.krantvanflevoland.nl/gemeentenieuws/15191/laag-rentedragende-leningen-particuliere-woningverbetering-en-duurzaamheid-in-2013-verlengd/ bezocht op 11 november 2012.
- Tambach, M (2012). *Instrumentarium particuliere woningverbetering Gemeente Lelystad*. Presentatie/workshop gehouden op studiemiddag '45 jaar New Towns' van het platform Wonen van de Vereniging voor Statistiek en Onderzoek, gemeente Lelystad en Nicis Institute: Lelystad (2012, januari 19). www.nicis.nl/dsresource?objectid=255231 bezocht op 1 februari 2012.
- Tambach, M., Hasselaar, E. en L. Itard, 2010. *Assessment of current Dutch energy transition policy instruments for the existing housing stock*. Energy Policy 38 (2), Elsevier, pp. 981-996.
- Tambach, M., Meijer, F. en Visscher H., 2011. *Between marketing and financial support: Dutch municipal policy instruments to improve the quality of private housing stock*. In: Proceedings of the CIB International Conference 'Management and Innovation for a Sustainable Built Environment - MISBE2011' from 20.6.2011 – 23.6.2011 in Amsterdam: <http://misbe2011.fyper.com/proceedings.htm>
- VSO (Vereniging voor Onderzoek en Statistiek), 2012. *Verslag studiemiddag "45 jaar New Towns"*. www.vsonet.nl/verslag-studiemiddag--jaar-new-towns--3211.html bezocht op 1 februari 2012.

Relevante websites

www.lelystad.nl	Website gemeente Lelystad; links: huisopknappen en onderzoek
www.kei-centrum.nl	Website KEI (kenniscentrum stedelijke vernieuwing)
http://vrom.mediaweb.nl	Weblink IPSV (Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing) projecten
www.meermetminder.nl	Website Meer met Minder met weblink naar subsidies
www.eigenhuis.nl	Website Vereniging Eigen Huis (VEH)

Persoonlijke communicatie

- Persoonlijke communicatie, 2011a. Met Corry Bouwens, bureau manager en communicatiemedewerker, Team Particuliere Woningverbetering, 11 juli 2011.
- Persoonlijke Communicatie, 2011b. Programmamanager herstructurering, woningcorporatie Centrada (schriftelijke beantwoording vragen) op 5 april 2011.
- Persoonlijke Communicatie, 2012a. Met senior medewerker belastingen/coördinator Ruimtelijke Dienstverlening en Belastingen, gemeente Lelystad op 27 november 2012. WOZ-waarden woningen.
- Persoonlijke Communicatie, 2012b. Met Marjo Croes Beleidsmedewerker B, Ruimtelijk Economisch Beleid, gemeente Lelystad, 5 december 2012.
- Persoonlijke Communicatie, 2012c. Met Corry Bouwens, bureau manager en communicatiemedewerker, Team Particuliere Woningverbetering, 7 december 2012.

Interviews

Interview 1 met Corry Bouwens, bureaumanager en communicatiemedewerker, Team Particuliere Woningverbetering, 16 december 2010.

Interview 2 met Marjo Croes, Beleidsmedewerker B, Ruimtelijk Economisch Beleid, gemeente Lelystad, 21 december 2010.

Afkortingen

Ibid.	Ibidem; gelijk aan de hiervoor genoemde bron.
VROM	(Voormalig) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
VROM/WWI	(Voormalig) Ministerie van VROM / Wonen, Wijken en Integratie
EW	Eigen woningsector
PH	Particuliere huurwoningsector
SH	Sociale huurwoningsector

Onderzoeksinstituut OTB

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

www.otb.tudelft.nl