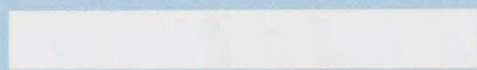


# MO



# mededelingen opbouwwerk

*thema*

## **PARTICULIERE WONING- VERBETERING**



**interview met  
wethouder Duivesteijn**



**model voor een  
collectieve aanpak**



**financiering**



**organisatievormen  
bouwbureaus**



**onderhoud**



**rol van bewoners  
en opbouwwerk**



no. 73

MAART 1989 - 8E JAARGANG

- 3:** Particuliere woningverbetering; ten geleide
- 4:** Volkshuisvesting in jaren '90; Voorstellen uit nota Heerma nadelig voor aanpak eigen woningbezit
- 7:** Duivelseijn: "Het grootste probleem van de particuliere woningverbetering is dat het er is"
- 11:** Weesp; aanvankelijk wantrouwende bewoners werken mee aan verbeterproces
- 14:** Hengelo; bewoners en opbouwwerk ijveren voor bouw bureau
- 16:** Stadsvernieuwingscorporatie en NV Voorraadherstel: concepten kunnen elkaar aanvullen
- 19:** Complexmatige en individuele aanpak kunnen elkaar versterken
- 24:** Profielschetsen van enige bouw bureaus
- 24:** SKV Leeuwarden, het begin
- 25:** Bouw bureaus in Nijmegen een gemeentelijk initiatief
- 25:** Dordrecht: scheiding tussen individuele en projectmatige aanpak
- 26:** Woonwinkel Breda: naar een regionaal bouw bureau
- 27:** Woonwinkel Zeeland; het gat dat provincie, gemeente en architecten laten vallen
- 28:** Een provinciale kijk op de particuliere woningverbetering
- 30:** Financiering particuliere woningverbetering  
Alternatieve financieringsvormen bieden weinig soelaas voor lage inkomens
- 32:** Onderhoud na verbetering
- 33:** Landelijk samenwerkingsverband bouw bureaus
- 37:** Berichten uit de werkplaatsen:  
Verarming onder vrouwen  
Culturen als bureaus  
Sociale veiligheid  
Conferentie Hogeschool de Horst; hernieuwde samenlevingsopbouw van onderop

- 38:** Berichten uit de werkplaatsen:  
Conferentie kwaliteit door teamvorming  
Publicatie integraal ouderenwerk
- 39:** Studie en onderzoek:  
Onderzoek naar perspectieven van de wijk  
Ontwikkelingen in lokaal opbouwwerk  
Een zorg minder
- 40:** Voorlichtingsbrochures over woningverbetering en onderhoud
- 40:** De keerzijde belicht
- 40:** Noodkopers
- 40:** Eerst het eten, dan de huur

M.O. is een mededelingenblad van, voor en over lokale opbouwwerkpraktijk. Het verschijnt tenminste 10 maal per jaar: zes gewone en vier themanummers.

Samenstelling: Luc Boss, Jur de Haan, Charlotte Krop, Harry Pasterkamp, Jolanda Tabak.

Basislayout: Kloek Design Houten.  
Druk: Stimo Meteren  
Foto omslag: SVK Leeuwarden

De jaarabonnementsprijs bedraagt f 48,- voor het 1e en f 44,- voor het 2e en volgende abonnement. Losse nummers kosten f 6,-, themanummers f 7,50, exc. porto.

Opzeggingen van abonnementen schriftelijk vóór 1 december van het lopende abonnementsjaar.

Redactie en administratie:  
Pr. Mauritslaan 26, 2582 LS Den Haag, tel. 070-521354.

ISSN: 0168-06SX

Nadat gemeenten in 1985, op grond van de decentralisatie, een grotere zeggenschap kregen in het beleid en de financiering van de particuliere woningverbetering, zijn vooral de grote en de middelgrote onder hen voortvarend aan de slag gegaan. In dit themanummer wordt o.a. ingegaan op de ontwikkelingen van de laatste vier jaar, de verschillende wijzen van aanpak (individueel of collectief), organisatievormen van bouw bureaus (de 'motoren' van de particuliere woningverbetering), vraagstukken met betrekking tot financiering en beheer na onderhoud en op de toekomst van de particuliere woningverbetering. Ook de rol van bewonersorganisaties en opbouwwerk komt aan de orde. Er gebeurt veel op het terrein van de particuliere woningverbetering. De redactie van MO hoopt ten minste een beeld te geven van de belangrijkste vraagstukken die zich thans voordoen.

In dit (en elk volgend) themanummer is een bescheiden plaats ingeruimd voor 'reguliere' berichten, die anders te veel aan actualiteitswaarde zouden inboeten. Nieuw in deze MO is de rubriek 'berichten uit de werkplaatsen'. ■



# Particuliere woningverbetering

*De particuliere woningverbetering is jarenlang een fenomeen geweest dat zich in de marge van de stadsvernieuwing heeft afgespeeld.*

*In de zeventiger jaren werd onder de stadsvernieuwing nagenoeg uitsluitend de verbetering van de sociale huursector begrepen. Veelal afgedwongen door de bewoners van de oude stadswijken en tot prioriteit verheven door een nieuwe richting van de PvdA-bestuurders is er in grotere gemeenten een verbeteringsbeleid ingang gezet in reactie op de kaalslag, tot dan toe de dominante optie.*

*De verbetering en vernieuwing van het woningbestand heeft als beleidslijn dusdanig ingang gevonden, dat wie nu nog over sloop spreekt van zeer goede huize moet komen.*

*Het zijn niet alleen de sterk wisselende rijksregelingen op het terrein van de particuliere woningverbetering geweest, die de verbetering van het eigen woningbezit tot een non-prioriteit hebben gemaakt.*

*Zeker in die jaren werd de eigenaar bewoner al gauw gezien als een "mini-kapitalist", die zijn eigen boontjes zelf maar moest doppen. Ging het bij de verbetering in de sociale huursector op een gegeven moment uitsluitend nog om de vraag, hoe een voor de huurders acceptabel voorstel gerealiseerd kon worden; eigenaren van woningen waren niet eens als partij bijeen te brengen, met als gevolg dat elke eigenaar voor zich de afweging moest maken of een verbetering aan de orde zou kunnen komen. Wie de weg naar het subsidieloket wist te vinden nam de gelegenheid te baat woon-technische verbeteringen aan te brengen.*

*Er zullen in die tijd veel keukens en douches vernieuwd zijn, want daar voorzagen de achtereenvolgende "klusjes"-regelingen wel in. Dat had echter niets van doen met het in gang zetten van een gerichte stadsvernieuwingsinspanning.*

*Gevolg van een en ander was wel dat wijken en gebieden met overwegend particulier bezit zichtbaar verpauperden.*

*Het subsidie instrumentarium bood weinig soelaas; fiscale instrumenten als aftrek-regeling "groot onderhoud" (onder gelijktijdige verhoging van het huurwaarde forfait) waren alleen voor de hogere inkomensgroepen aantrekkelijk. Aan juridische instrumenten als bijvoorbeeld een aanschrijving kleefden en kleven de nodige risico's.*

*Naast het in enige steden, op initiatief van bewonersorganisaties en opbouwwerk van de grond gekomen stimuleringsbeleid, was het enige alternatief om zich voordoende problemen op te lossen, het (op grote schaal) aankopen.*

*Spraakmakend is de verbetering van het particulier bezit pas geworden na 1985; het moment waar op grond van de decentralisatie gemeenten zelfstandig een beleid konden ontwikkelen, zij het voor wat betreft de particuliere huursector met tussenkomst van de rijksoverheid. De introductie van dat stadsvernieuwingsfonds en de aangebrachte wijzigingen in de regelgeving kwam blijkbaar als geroepen: rapportages van het NIROV en de werkgroep '2000 lieten zien dat met name de grote en middelgrote gemeenten zeer voortvarend aan de slag zijn gegaan.*

*In dit themanummer over de particuliere woningverbetering wordt uitgebreid verslag gedaan van de ontwikkelingen, die vanaf 1985 hebben plaats gevonden. Het "hart" van het nummer wordt gevormd door een bijdrage van Arno de Lat, die medelmattig de inspanningen van verschillende partijen op het terrein van de particuliere woningverbetering beschrijft. Voor veel gemeenten is de vormgeving van de organisatie van het beleid een belangrijk vraagstuk; de genoemde bijdrage kan inzicht bieden in de aspecten die bij de beleidsontwikkeling aan de orde komen.*

*Veel aandacht gaat uit naar organisatievormen van bouw bureaus, instanties die met recht "motoren" van de particuliere woningverbetering genoemd kunnen worden. De meeste bouw bureaus hebben zich georganiseerd in een vereniging; het Landelijk Samenwerkingsverband Bouw bureaus. In dit nummer komen doelstellingen en activiteiten van het LSB uitgebreid aan bod.*

*Wanneer de stimulering van eigenaren om hun bezit te verbeteren planmatig aangepakt wordt – en dus niet de eigenaren, maar de kwaliteitsverbetering van de woningen voorop staat – blijven vragen open als: hoe kan de financiering van de eigen bijdragen van eigenaren geregeld worden; en: hoe zit het met het onderhoud, als de verbetering eenmaal is uitgevoerd. Op beide vraagstukken wordt ingegaan.*

*Het nummer opent met twee bijdragen, die ingaan op de toekomst van de particuliere woningverbetering. De wethouder van de gemeente Den Haag, de heer Duivesteyn, is niet optimistisch. Hij is van mening dat de schaal waarop geopereerd moet worden, de mogelijkheden van een gemeentebestuur te buiten gaat. Eugene Jansen, coördinator particuliere woningverbetering van de gemeente Nijmegen, beziet de gevolgen van de introductie van de nota Heerma. Als deze ongeschonden het Parlement haalt, zal de beleidsontwikkeling- en uitvoering er niet makkelijker op worden. ■*

# Voorstellen uit nota Heerma nadelig voor aanpak eigen woningbezit

**Een aantal elementen uit de door staatssecretaris Heerma gepresenteerde nota "Volkshuisvesting in de jaren '90" geeft aanleiding tot zorg voor de aanpak van het woningbezit van particuliere verhuurders.**

**Eugène Jansen, coördinator aanpak particulier woningbezit (APW) te Nijmegen vreest voor een verslechtering van de positie van de huurder (hoge huren, weinig inspraak) en een achteruitgang van het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad.**

Het is plezierig te constateren dat er vanuit VROM weer een integrale beleidsvisie voor het komende decennium naar voren is gebracht. Alleen al voor dat initiatief dient waardering uitgesproken te worden. Minder plezierig echter is de financiële reden, waarom de nota uitgebracht is.

De hele nota ademt de geest uit dat er bezuinigd moet worden. En de bezuinigingen vinden dan ook plaats in de begroting van VROM. Enerzijds door meer nadruk op de koopsector te leggen, anderzijds door de financiële draagkracht van sociale verhuurders te vergroten onder andere door middel van extra huurinkomsten. Daarmee wordt het kennelijk mogelijk geacht de verbetercontingenten voor na-oorlogse corporatiewoningen qua omvang te halveren.

Mag je er vanuit gaan dat sociale verhuurders die financiële draagkracht ook zullen gebruiken voor een volkshuisvestelijk doel, bij particuliere verhuurders is dat veel minder zeker. In een aantal gevallen is er wel iets zeker, namelijk dat ze het niet zullen doen.

De leidraad van mijn betoeg is: "gelijke monniken, gelijke kappen"; maar als de monniken niet gelijk zijn, behoren ook de kappen niet ge-

lijk te zijn". Ik zal deze leidraad proberen te verduidelijken aan de hand van een voorbeeld.

In een wijk in Nijmegen heeft een verhuurder 4 woningen in handen. Hij heeft deze onlangs overgenomen van zijn vader.

Het is zijn enige bezit. Voor deze panden, die echt zeer slecht zijn, proberen we al een aantal jaren in minnelijk overleg plannen te ontwikkelen met de tussenpersoon (een makelaar), de huisaannemer en de bewoners. Begin 1988 leek het erop dat de plannen rond waren. Iedereen leek akkoord te gaan, behalve uiteindelijk toch weer de eigenaar. Hij bleek op zijn onrendabele gedeelte van ca. f 110.000,- een rendement van 15% te willen hebben, op te brengen door de huurders. Dat is het rendement dat hij ook in de VS kan krijgen, waar hij een bedrijf heeft. Zijn standpunt betekent dat de huurders een huurverhoging van zo'n f 300,- per maand zouden moeten accepteren. Op basis van het 1-2-3-systeem zou de verhoging f 100,- à f 125,- per woning bedragen.

Wij wezen de eigenaar erop dat hij zich aan de voorgeschreven huurverhogingsregels zou moeten houden en dat hij toch echt zijn woningen zou moeten opknappen, omdat hij anders te maken zou krijgen met de inzet van dwangmiddelen. Hierop reageerde hij doodgemoedereerd, dat hij de panden dan van de hand zou doen.

Wellicht zelfs in de vorm van een schenking in de VS, waardoor hij er ook nog fiscaal voordeel uit zou kunnen halen.

De boodschap: het gaat deze particulier en met hem vele anderen niet om het oplossen van een volkshuisvestingsprobleem, maar louter om het financiële gewin.

Ik zal de nota Heerma van commentaar voorzien vanuit de eerder aangegeven leidraad. De volgende onderwerpen wil ik de revue laten passeren:

1. de huren
2. de huurbescherming
3. de verandering van de verbetering voor particuliere huurwoningen
4. de vergroting van het eigen woningbezit en de omvang van de stadsvernieuwingsfondsen.

## De huren

Als in de nota gesproken wordt over huren, dan is dit onderdeel uiteen te leggen in een groot aantal sub-onderwerpen. Vier ervan wil ik belichten.

### Huurverhoging bij groot-onderhoud

De introductie van een huurverhoging na een gesubsidieerde onderhoudsgreep, tegenwoordig vernieuwingsgreep geheten, dient mijns inziens achterwege te blijven, daar:

- het principieel onjuist is jarenlang uitgesteld onderhoud door de huurder te laten betalen, alleen om dat het onderhoud gesubsidieerd wordt uitgevoerd
- het introduceren van voornoemd stelsel leidt tot het uitstellen van onderhoudswerkzaamheden en de belemmering van de ontwikkeling van onderhoudsprogramma's door deze verhuurders
- het leidt tot een verslechtering van de positie van huurders, daar zij met huuropzegging geconfronteerd worden, indien zij niet instemmen met een redelijk voorstel ten aanzien van de vernieuwing (zeg groot-onderhoud).

### Wijziging in het 1-2-3%-systeem

Dit is een voor huurders slechter systeem. De redelijkheid hiervan is niet bewezen, zeker als er sprake blijft van vergelijkbare subsidiebedragen tot 1 januari 1993. Immers, die subsidiebedragen waren al gebaseerd op kostendeckende ingrepen (zie pag. 89 van de nota).





#### *Afschaffing van minimaal redelijke huurprijs*

De afschaffing van deze normering zal ongetwijfeld leiden tot verslechtering van het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad. Op dit moment is het nog mogelijk via de Huco of kantonrechter de huren van kwalitatief slechte woningen terug te brengen tot een aanvaardbaar dat wil zeggen minimaal redelijk niveau. Op het moment dat dit onderdeel van de huurprijzenregeling komt te vervallen, is er een belangrijk priyaatrechtelijk drukmiddel naar eigenaren toe om de kwaliteitssituatie te verbeteren, komen te vervallen. Een eenduidig aanschrijvings instrumentarium, waarmee het mogelijk zou worden met een eenvoudige procedure de eigenaren te verplichten de huurwoning op een goed onderhoudsniveau te brengen, is derhalve straks meer dan nodig. Wellicht kan het nog meegenomen worden in de herziening van de Woningwet.

#### *Liberalisatie van de huren*

In de nota wordt voorgesteld de huren boven f 800,- à f 850, te liberaliseren. Ik wil hierop ingaan aan de hand van de situatie in Nijmegen. In

de oudere stadsdelen bevinden zich veel grotere huurwoningen met volgens het huidige puntenwaarderingssysteem veel huurpunten. Alleen al door de oppervlakte is de kans zeer reëel dat het puntenaantal meer dan 149 zal bedragen, zodat de maximaal redelijke huren boven de f 850,- uitstijgen.

Als de druk op die deelmarkt maar groot genoeg is – en in Nijmegen is die dat – dan hebben particuliere verhuurders vrij spel qua huurprijsbepaling ongeacht de kwaliteitssituatie. Ik zie niet meer in hoe huurbvriazing of verlaging dan plaats moet vinden. Het effect op de kwaliteit lijkt duidelijk. Maar er is nog iets meer aan de hand.

Op dit moment wordt onder de vigerende verbeter- en huurregeling bij de gesubsidieerde aanpak een huurprijs na verbetering in de beschikking opgenomen. Na invoering van de liberalisatie worden huurprijzen boven de f 800,- à f 850,- (na verbetering) vrij. Dat kan gaan betekenen dat verhuurders van de grotere particuliere woningen de mogelijkheid krijgen om na een met gemeenschapsgeld uitgevoerde verbeteraanpak een exorbitant hoge huurprijs te gaan vragen. Nu is nog regulering via de huurprijzenwet mogelijk, zoals:

- het eerste jaar na verbetering geen huurverhoging

**Mag je ervan uitgaan dat sociale verhuurders extra inkomsten zullen gebruiken voor een volkshuysvestelijk doel; bij particuliere verhuurders is dat minder zeker. (foto ANP)**

- de eerste vijf jaar alleen trendmatige verhogingen
- de maximaal redelijke huur of de 90% huur van vergelijkbare nieuwbouwwoningen is het huurplafond
- beroepsmogelijkheden bij de huurcommissie.

Die regulering komt bij liberalisering van hogere huren te vervallen.

#### **De huurbescherming**

Ook op dit terrein komt er veel te veranderen. De huurbescherming komt bij groot-onderhoudsplannen, in de nota vernieuwingsplannen genoemd, en bij woningen met huren boven de f 800,- à f 850,- feitelijk te vervallen. Daardoor dreigt de balans toch wel erg sterk ten voordele van de verhuurders door te slaan. Zeker is dat in Nijmegen het geval bij de particuliere verhuurders van vooroorlogse woningen. Er is immers in Nijmegen geen sprake van complexen met één of een paar eigenaren. Het vormen van een gezamenlijke "tegenmacht" is in zo'n si-

tuatie ingewikkelder dan wanneer de situatie er wel geweest zou zijn. De discussie, ook bij projecten, zal altijd blijven gaan tussen individuele huurder en verhuurder.

Hoe de gedragslijn van de verhuurders zal zijn, is niet per definitie voorspelbaar, maar wel voor de hand liggend. De praktijk in Nijmegen wijst uit dat het er met de inspraak niet altijd even fijntjes aan toe gaat. En dan niet alleen bij de particuliere eigenaren van vooroorlogse woningen. In tegenstelling tot de situatie bij corporaties, zijn met een anonieme groep verhuurders geen afspraken te maken over de inspraak. De gemeente zal veel meer dan nu al het geval in een dubbelrol komen te verkeren: namelijk in de rol van bepaler van wat inhoudelijk redelijk is en in de rol van conflict bemiddelaar tussen huurder en verhuurder.

### **Veranderde verbeterregeling (particuliere) huurwoningen**

Om de uitwisselingsmogelijkheid tussen nieuwbouw en hoog niveau renovaties te creëren en om budgettaire redenen, wordt voorgesteld af te stappen van het systeem van bijdragen, ineens bij verbeterkosten groter dan 50% van de vervangende nieuwbouw.

Het gedeeltelijk weer terugkeren naar de oude regeling met jaarlijkse bijdragen leidt ongetwijfeld tot een belangrijke vermindering (of zelfs tot een stop) van het op dit moment juist toenemende aantal (zeer) ingrijpende woningverbeteringsingrepen in de particuliere huursector (particulier verhuurder kiezen voor bijdrage ineens).

Op korte termijn zal dit in Nijmegen leiden tot een toename van de kwaliteitsachterstanden in het particuliere huurwoningenbestand. Daarom alleen al is het onacceptabel. Bovendien frustreert het periodiek ingrijpend wijzigen van de subsidieregelingen de voortgang van het stadsvernieuingsproces. Er dient

nu eens eindelijk rust te komen op het regelingen front bij particuliere woningverbetering. Met periodieke wijzigingen van de rijksregelingen is door gemeenten naar de verhuurders en de bewoners toe volstrekt niet te werken.

### **Vergroting eigen woningbezit/omvang stadsvernieuingsfondsen**

In de nota wordt grote nadruk gelegd op een groei van het eigen woningbezit (tot het jaar 2000 een toename van 43% tot 55%). Dit betekent een belangrijke vergroting van de claims op subsidiegelden uit de stadsvernieuingsfondsen voor de verbeter-subsidies voor eigenaar-bewoners. De logische gevolgtrekking extra impulsen voor de stadsvernieuingsfondsen is echter niet in een nota terug te vinden. Dit desondanks het gegeven dat VROM weet uit het landelijk kwaliteitsonderzoek uit 1984 dat er nu al een aanzienlijke kwaliteitsachterstand is in het eigen woningbestand met name in de oude bouw wijken. De kosten om die weg te nemen werden geschat op zo'n 9 à 10 miljard. Door de wijziging van de eigendomssituatie zal de omvang van dit probleem alleen maar toenemen.

Indien deze gewenste ophoging achterwege blijft (en dus als een verkapte rijksbezuiniging wordt doorgevoerd) zijn de negatieve consequenties voor de gemeenten:

- óf de kwaliteitsachterstanden in het stedelijke woningbestand zullen navenant stijgen
- óf het beschikbaar stellen van extra financiële middelen voor de aanpak van het eigen woningbezit (in Nijmegen momenteel 4 van de 13 miljoen per jaar) zal binnen de stadsvernieuingsfondsen ten koste gaan van andere stadsvernieuingsactiviteiten.

### **Conclusies**

Ondanks de ongetwijfeld goede wil bij de Staatssecretaris hieromtrent, ondanks de sterke verhoging van budgetten, ondanks de wijzigingen

van de regelgeving, geeft een aantal elementen aanleiding tot zorg omtrent de aanpak van het particulier bezit (APW) in de jaren '90. Ik vrees dat:

- de kwaliteitsverhoging, als die al plaatsvindt, minder groot zal zijn dan nu het geval is
- de verhouding tussen marktpartijen verstoord worden
- de particuliere verhuurders hun financiële gewin op de woningmarkt zullen gaan vergroten, zonder dat er zekerheden ontstaan omtrent de inzet van die extra gelden voor de volkshuisvesting.

Omdat de monniken – dat wil zeggen de verhuurders – niet gelijk zijn, wil ik ook de kappen gaan differentiëren. Daarom stel ik het volgende in het kader van de APW voor:

- de verplichte huurverhoging na groot-onderhoud wordt niet doorgevoerd
- het instrumentarium van dwangmiddelen om het noodzakelijke onderhoud af te dwingen, wordt verruimd en eenduidig geformuleerd in de nieuw Woningwet
- de liberalisatiegrens komt te vervallen: als dat niet gebeurt, dan wordt de wettelijke mogelijkheid geboden om huureisen te stellen na gesubsidieerde ingrepen
- de bijdrage ineens systematisch voor particuliere verhuurders blijft bestaan
- de omvang van de stadsvernieuingsfondsen wordt vergroot ten einde de kwaliteit van het eigen woningbezit op peil te houden.

*Eugène Jansen  
coördinator APW, gemeente  
Nijmegen*

*Bovengenoemd artikel is gebaseerd op een inleiding gehouden op het symposium "Particulier woningbezit in de steigers", november 1988, Rotterdam.*



# "Het grootste probleem van de particuliere woningverbetering is dat het er is"

**"Mensen ontlene een positieve motivatie aan de regeling. Als de wijk zienderogen opknapt, heeft dat een enorme uitstraling." Dat zegt wethouder Adri Duivesteijn, wethouder in Den Haag. Hij noemt de particuliere woningverbetering in Den Haag redelijk succesvol als het gaat om herwaardering van de betreffende wijken. Dat neemt niet weg dat hij somber is over perspectieven om de kwaliteit van de stad te handhaven. Een opmerkelijk standpunt van een wethouder in een stad**

**die voorop loopt met de stimulering van de particuliere woningverbetering. Jaarlijks is tenminste 10 procent van de gelden uit het stadsvernieuingsfonds (13 miljoen gulden) beschikbaar, alleen al voor subsidiëring van de eigenaar-bewoners in de aangewezen stimuleringsgebieden. De vergoeding loopt op tot 70% van de verbeterkosten. In alle elf aangewezen gebieden is een verbouwbureau actief, gekoppeld aan de projectorganisaties stadsvernieuwing.**

Adri Duivesteijn ontvangt ons welwillend tussen de gesprekken met project-ontwikkelaars en geldschietters door, zichtbaar vermoeid door de sores rond het nieuw te bouwen stadhuis in Den Haag. Tijdens de enkele geuew die hij niet kan onderdrukken, praat hij gewoon door.

### **Van klusjesregeling naar peller in het stadsvernieuingsbeleid**

*"Waarom pakt de gemeente Den Haag zo fors uit?"*, is de eerste vraag die we hem stellen.

*Duivesteijn:* "Vroeger was een klusjesregeling van toepassing in een belangrijk deel van de stad. Iedereen kon subsidie aanvragen. Op een gegeven moment wilde de gemeente hier meer sturing aan gaan geven: alleen subsidiëren in die gebieden waarin dat nuttig is. Het stadsvernieuingsbeleid, toen nog niet gedecentraliseerd, was in eerste instantie gericht op sloep en renovatie. Om te voorkomen dat in deze wijken 'rotte plekken' zouden overblijven, ontwikkelden we een 3e instrument: een gerichte aanpak van de particuliere woningverbetering."

De gemeente Den Haag ontwierp een speciale regeling voor twee proefgebieden: het Regentesse- en het Zeeheldenkwartier. In beide wij-

ken werd een verbouwbureau in het leven geroepen. De regeling was beperkt, maar had veel succes in korte tijd.

*Duivesteijn:* Het was een vorm van protest naar de rijksoverheid; we wilden laten zien dat particuliere woningverbetering een middel is dat je kunt hanteren."

Met de invoering van het stadsvernieuingsfonds (en een grotere zeggenschap van de gemeente) hield dit protest op. Stapsgewijs is men toen overgegaan naar een omvangrijker pakket.

*Duivesteijn:* "We hebben op dat moment ook een belangrijke beleidswijziging doorgevoerd. Die komt er op neer dat we met particuliere woningverbetering eigenlijk casco-herstel bedoelen: de huizen blijven bestaan, maar de mensen vertrekken een keer. Wat mensen binnen hun huis doen, interesseert ons niet zo veel. Het gaat om de structurele problemen: het dak, de fundering, het voegwerk."

Inmiddels is de particuliere woningverbetering in Den Haag uitgegroeid tot een belangrijk beleidsinstrument. Jaarlijks is zo'n 10 procent van de gelden uit het stadsvernieuingsfonds (13 miljoen gulden) beschikbaar voor de subsidiëring van eigenaar-bewoners in de aan-

gewezen stimuleringsgebieden. Zij ontvangen een vergoeding van 70% van de verbeterkosten. Voor eigenaar-verhuurders is een speciale (rijks)regeling van kracht, waarbij tot 80% van de kosten voor casco-herstel worden vergoed. In elk van de aangewezen stimuleringsgebieden (thans 11) is een verbouwbureau actief, gekoppeld aan de projectorganisaties stadsvernieuwing.

*Duivesteijn:* "De filosofie is dat een stimuleringsgebied in twee jaar wordt afgewerkt. De eigenaren worden in positieve zin gestimuleerd om mee te doen. Als ze daartoe niet bereid zijn, heeft de gemeente een sanctiemiddel achter de hand: de aanschrijving."

### **Particuliere woningverbetering op termijn gigantisch vraagstuk**

Volgens Duivesteijn kan de particuliere woningverbetering inmiddels niet meer worden gekenschetst als het 3e instrument. Het is een belangrijke peller geworden in het stadsvernieuingsbeleid, mis-

## het gaat eigenlijk om casco-herstel: de huizen blijven, mensen vertrekken

schien ook (en dat baart hem zorgen) in het kader van het overeind houden van de stad. "Het psychologisch effect van de regeling is vrij fors. Als mensen zien dat een wijk opknapt, ontlene ze daar een positieve motivatie aan. Maar of al dat verbrokkelde eigendom uiteindelijk gunstig is voor handhaving van de kwaliteit van de stad, dat betwijfel ik."

Den Haag heeft een groot bestand eigenaar-bewoners. Duivesteijn

noemt het voor de hand liggend dat daar meer beleid voor ontwikkeld wordt. Vanuit zijn politieke achtergrond is hij zelf niet zo'n voorstander van particulier eigendom. "Het is een truc om mensen het gevoel te geven dat ze bezit hebben." Eigenaar-bewoner situaties zijn volgens hem vaak opgedrongen door de woningnood. Zeker geldt dat voor mensen in de stadsvernieuwingsgebieden. Hij geeft de voorkeur aan andere vormen (coöperaties, woningbouwverenigingen), ook vanuit een oogpunt van beheersbaarheid van de stad.

*Duivesteijn:* "De positieve kant aan eigen woningbezit is dat mensen in-

## het particuliere eigendom is een truc om mensen het gevoel te geven dat ze bezit hebben

derdaad het gevoel hebben dat het huis van henzelf is, ook al is het dan van de bank. En wanneer ze aan een eigen woning knutselen, geeft hen dat meer het idee dat ze bezig zijn aan het herstel van een wijk, dan wanneer de gemeentelijke overheid of de corporatie aan de slag gaat."

Grote vraagtekens zet hij bij de betaalbaarheid op langere termijn. "Met de huidige subsidieregeling knap je maar op voor 15 jaar. Daarna zit je weer met een tamelijk onbeheersbare situatie. Zolang je nog praat over 100 of 150 panden in een wijk, is het overzichtelijk. Maar we praten nu al over duizenden woningen in één of twee wijken. Als je het structureel gaat bekijken is de particuliere woningverbetering een gigantisch groot vraagstuk. Het is zeer de vraag of plaatselijke overheden de benodigde gelden daarvoor uiteindelijk op kunnen brengen."



### Geen geld voor preventieve maatregelen in 'betere' wijken

Uit het beleid in Den Haag blijkt een vrij dominante gemeentelijke aanpak, gericht op een aantal zwakke gebieden. *Zou het niet zinnig zijn om in andere wijken een toekomstig beslag op middelen te voorkomen? Bijvoorbeeld door in wijken die nu nog redelijk goed zijn, zoals de Archipel-buurt, voorlichting te geven over onderhoudseisen en de zelfwerkzaamheid te stimuleren? Hierin zouden bewonersorganisaties en opbouwwerk een rol kunnen vervullen.*

*Duivesteijn:* "In de nota "Stadsvernieuwing in perspectief" erkennen we dat het probleem van de particu-

liere woningverbetering niet beperkt blijft tot de stadsvernieuwingsgebieden. We zijn er zo langzamerhand achter gekomen dat het om een structureel vraagstuk gaat. Maar in buurten waar eigen kracht aanwezig is, zoals in de Archipel-buurt, moeten particulieren de verantwoordelijkheid dragen. De wijk is sterk genoeg om zichzelf overeind te houden. Er wordt vrij veel geïnvesteerd door de mensen die daar gaan wonen. Dat is op den duur misschien geen oplossing voor totale verpaupering, maar voorlopig wel een oplossing voor het instandhouden van de buurt. Zonodig kan je in dit soort wijken ook het aanschrijvingsinstrument gebruiken om mensen te dwingen onderhoud aan hun panden te plegen.



Het positieve van een regeling voor de 'betere' wijken, zou zijn dat wanneer mensen subsidie krijgen, ze zelf nog méér investeren. Daar maak je kapitaal mee vrij, aldus Duivesteijn. Maar het op gang brengen van zo'n positief proces kan ook heel negatieve gevolgen hebben. Stel dat de gemeente aankondigt dat op termijn in de Archipel-buurt een regeling van kracht wordt, dan zakt alle zelfwerkzaamheid in elkaar. Honderd mensen knappen nog op en duizend mensen wachten.

*Duivesteijn:* "Het grootste probleem van de particuliere woningverbetering is dat het er is."

## Scherp afbakenen waar instrument wordt ingezet

De gemeente moet volgens Duivesteijn scherp afbakenen welke wijken worden aangewezen als stimuleringsgebied. In die afweging spelen zowel de kwaliteit van de bebouwing, de globale inkomenssituatie in de wijk als het strategisch belang voor de stad een rol.

*Duivesteijn:* "In wijken als Regentes en Valkenbos is de bouwkundige staat zo slecht dat de gemeente op korte termijn moet ingrijpen, anders wordt het desastreus. Dan zijn er de wijken die op een keerpunt staan, die bijna in verval raken. De meeste bewoners zijn per definitie tegen slopen, maar ze vinden de wijk ook niet

## de particuliere woningverbetering moet je zien als crisismaatregel

goed genoeg om er te blijven wonen: als ze weg kunnen, gaan ze weg. In zo'n wijk gebruik je de particuliere woningverbetering als instrument. Door de inzet van een verbouwureau, subsidies en door

mensen vrij te maken die aan de slag gaan met verenigingen van eigenaren, hoop je dat proces van verval te keren. Tot slot zijn er wijken, waar je als je wacht over 10 jaar een complete stadsvernieuingsoperatie moet uitvoeren. Voor de gemeente is het rendabel om daar nu in te grijpen. Laakkwartier-Midden is zo'n wijk."

Voor deze wijk is een systeem ontwikkeld, waarbij eigenaar-bewoners een deel subsidie krijgen en een ander deel kunnen lenen van de gemeentelijke kredietbank of met gemeentegarantie. De eigenaar heeft voordeel doordat hij belasting-afrek geniet. Voor de gemeente is het systeem aantrekkelijk omdat er meer gedaan kan worden met hetzelfde geld (zie ook het artikel op pag. 30 in deze M.O.).

*Duivesteijn:* "Het is niet zo gemakkelijk in te voeren als we aanvankelijk dachten. Het probleem is dat het systeem moeilijk te verkopen is aan uitkeringsgerechtigden; zij hebben geen voordeel van de mogelijkheid tot belasting-afrek. Bovendien willen de mensen veel liever in één keer een bedrag aan subsidie waar ze belasting over betalen dan een financiering waarvan ze belasting kunnen aftrekken. Ik denk dat we daar in het Laakkwartier niet uitkomen, we zullen naar een genuanceerder regeling toe moeten. Wat in feite een verlaging van die 70% betekent en een groter eigen aandeel." (Een week na het interview weigerden de bewoners in de betreffende wijk akkoord te gaan met dit systeem, red.).

*Vindt hij het te verkopen dat in de ene wijk een hogere subsidie wordt gegeven dan in de andere wijk? En in weer andere wijken helemaal géén?*

*Duivesteijn:* "Nee, dat is moeilijk te verkopen. Op zichzelf is die 70% subsidie veel. Zolang je dat percentage subsidieert heb je iedereen mee. Maar we komen nu in andere gebieden dan de echte oude stads-

vernieuingswijken en de vraag doemt op hoe je dat als gemeentelijke overheid allemaal kunt betalen. We zijn gedwongen om heel scherp te definiëren waar we wel en niet aan de slag gaan. Je moet de particuliere woningverbetering zien als een crisismaatregel of als een maatregel die je uiterst selectief toepast."

## mensen hebben geen zin om mee te betalen aan 't dak van hun buurman

### Professioneel beheer

Duivesteijn bepleit naast de eenmalige impuls van de particuliere woningverbetering een beter beheer van wijken. De gemeente wil gaan experimenteren met de inzet van bijzondere functionarissen om verenigingen van eigenaren weer op poten te zetten. Deze zouden dan geactiveerd moeten worden om onderhoudsplannen op te stellen en uit te voeren.

Duivesteijn zou het leuk vinden als verenigingen van eigenaren zelf weer het onderhoud gaan oppakken. Je kunt dat zien als een permanente vorm om een buurt overeind te houden. Maar hij is zelf niet zo optimistisch over de schaal, de omvang, de arbeidsintensie en een voortdurende motivatie.

*Duivesteijn:* "Het vraagt heel wat van waarden en normen van mensen. Je gaat eigenlijk uit van een middenklasse-mentaleit. Maar de meeste mensen die een etage kopen, hebben helemaal geen zin om mee te betalen aan de riolering of het dak van hun buurman."

Hij voelt meer voor een systeem waarbij eigenaren wettelijk worden verplicht geld in een onderhoudsfonds te storten, dat wordt beheerd

en uitgevoerd door een corporatie. In de Schilderswijk bijvoorbeeld, waar met een complexmatige aanpak 180 panden zijn opgeknapt, zijn ook afspraken gemaakt met de corporatie over onderhoud. Dat soort ontwikkelingen stemt hem hoopvol.

## Opbouwwerk instrument in het beleid

*We willen nog van hem weten of hij in het proces van woningverbetering en-beheer een functie ziet weggelegd voor bewonersorganisaties en opbouwwerk.*

*Duivesteijn: "Ik vind 'het' opbouwwerk een moeilijk begrip. Aan het werk dat de gemeente doet, een verbouwerder doet, zitten ook opbouwwerk-aspecten. Je werkt aan de samenlevingsopbouw, met als doelstelling dat een buurt als totaliteit/entiteit in stand wordt gehouden. Dat doe je met de mensen die daar zitten; dat kan incidenteel ook het opbouwwerk zijn."*

Duivesteijn vindt dat het opbouwwerk op een groot aantal momenten problemen naar boven kan brengen en vernieuwingen kan entameren. Maar het opbouwwerk is zijns inziens geen structurele factor; mag dat ook niet zijn.

*Duivesteijn: "Ik heb altijd geleerd dat het opbouwwerk zichzelf overbodig moet maken. Dat principe acht ik juist. Die opbouwwerker is geen constante factor in de samenleving. Dat zijn wel de bewoners, de gemeente en ook de bebouwing. En*

dan gaat het om de vraag hoe je die factoren kunt verbinden. Een opbouwwerker kan daar als intermediair op een groot aantal momenten behulpzaam bij zijn."

Dan is het nog de vraag, volgens Duivesteijn, of dat een opbouwwerker in traditionele zin moet zijn of iemand die gestationeerd is bij Bouwen Woningtoezicht. Iemand die speciaal belast is met activeren en reorganiseren.

*Duivesteijn: "Ik zie meer in opbouwwerk als instrument in het beleid dan in opbouwwerk aan de kant van de bewoners. Je zit met die bebouwde omgeving, hoe je daar mee om moet gaan. Hoe kan je bestuurlijke instrumenten inzetten, zodat de stad overleeft."*

## Veel winstpunten, maar ook negatieve effecten

*Is hij somber over de perspectieven voor de stad?*

*Duivesteijn: "Ja, wel op de lange termijn. Een positief effect van particuliere woningverbetering – vanuit een aspect van samenlevingsopbouw – is dat je de wijken, de sociale verbanden beter in stand houdt. In tegenstelling tot de stadsvernieuwing blijft bij particuliere woningverbetering iedereen zitten waar hij zit. En (hij noemt dat zelf een rechtse opmerking, red.): het is een maatregel die bij burgers een veel grotere tolerantie te weeg brengt. Mensen accepteren veel meer 'ellende' van een eigen woning, dan wanneer het een woning is van de corporatie of de gemeente. Daar staat tegenover dat je er bijna zeker van kan zijn dat de wijken met veel particulier eigen-*

dom, zeker in zwakkere gebieden, zullen verpauperen."

De les die hij er uit trekt, is dat het beleid inzake de particuliere woningverbetering veel winstpunten oplevert, maar ook veel negatieve effecten heeft.

*Duivesteijn: "Dat is het tegenstrijdige. Je ziet wijken opknappen. Maar tegelijkertijd kijk je naar je budget en naar andere wijken. Je praat in Den*

## mensen accepteren meer ellende van een eigen woning

Haag over een woningbestand van ten minste 60.000 particuliere woningen, dat voor verbetering in aanmerking zou komen. En dan zit je nog met een opkomend vraagstuk van na-oorlogs bezit dat ook versnipperd is. In corporatiesfeer gebeurt daar veel aan, maar in de particuliere sfeer weinig."

*"We zijn hier verschrikkelijk hard bezig en ik denk dat we voorop lopen in vergelijking met andere steden, maar ondertussen is de schaal van de problemen zo groot dat je alleen maar mag hopen dat er een grote verschuiving van financiële middelen gaat komen."*

*Jur de Haan  
Charlotte Krop*



# Aanvankelijk wantrouwende bewoners werken mee aan verbeterproces

**In het Herensingelkwartier te Weesp werd in opdracht van de gemeente een onderzoek gedaan naar de bouwkundige kwaliteit van 250 woningen. De uitkomsten van het onderzoek waren niet hoopgevend: voor 160 woningen zou behoud en herstel financieel onverantwoord zijn. De eigenaar-bewoners beschouwden het rapport als een dekking van (reeds in de bureaula liggende) sloopplannen. Ze waren vooral boos en gefrustreerd omdat slechts de onderhoudsgebreken aan de woningen waren beschreven, zónder dat de herstelmogelijkheden en kosten daarvan werden onderzocht. Ondersteund door het opbouwwerk heeft een overleggroep van eigenaar-bewoners inmiddels bereikt dat in principe alle woningen voor verbetering in aanmerking komen. Een ander onderzoeksbureau gaat in overleg met de bewoners concrete verbeterplannen opstellen.**

De oude binnenstad van Weesp bestaat uit twee delen. Een oud centrum met winkels, kleinschalige bedrijven en woningen. En het Herensingelkwartier, een woonwijk met voornamelijk woningen uit eind vorige en begin deze eeuw. Sinds het begin van de stadsvernieuwing in de 70-er jaren is in het centrum het nodige verbeterd. Veel monumenten zijn reeds gerestaureerd. Al enkele jaren werkt men met een meerjarenprogramma voor monumentenrestauratie. Grote aantallen particuliere woningen zijn verbeterd. De slechtste delen van de wijk zijn gesloopt en door nieuwbouw vervangen.

In het Herensingelkwartier is eigenlijk nooit systematisch stadsvernieu-

wing gepleegd. Er is geen bestemmingsplan vastgesteld. Wel is incidenteel een open plek opgevuld, een oude school vervangen door nieuwbouw, of is vanwege bouwvaligheid een complex met voornamelijk huurwoningen gesloopt. In de rest van de wijk zijn sporen van (snelle) achteruitgang te constateren. Hieraan lijken funderingsproblemen mede schuldig te zijn. De gemeente heeft in '87 besloten om voor de wijk een stadsvernieuwingplan op te stellen. Om inzicht in de bouwkundige staat en de te verwachten problemen te krijgen, heeft de gemeenteraad besloten om een uitgebreid onderzoek te laten uitvoeren naar de bouwkundige kwaliteit van de wijk. Met de conclusies wilde men een stadsvernieuwingplan en uitvoeringsschema opstellen. Daarna konden dan plannen tot verbetering of sloop/nieuwbouw worden opgesteld en ten uitvoer gebracht.

## Bouwkundig onderzoek

De afdeling Bouwzaken van de gemeente stelde d.m.v. de fietsmethode vast dat in het Herensingelkwartier zo'n 250 woningen dusdanig slecht zijn, dat een nader onderzoek moet uitwijzen wat er met deze woningen moet gebeuren. Het gaat hierbij om 60% particulier woningbezit (eigenaar-bewoners). Vanuit oogpunt van capaciteit en onafhankelijkheid is het onderzoek uitbesteed aan de Adviesgroep van Ancum B.V. Dit bureau is in maart '88 met haar onderzoekswerkzaamheden gestart. Ter informatie van particuliere verhuurders, huurders en eigenaar-bewoners zijn 4 informatie-avonden gehouden. Opzet van de avonden was om informatie te geven over het doel en de uitgangspunten van het onderzoek en aan te geven waar de resultaten voor gebruikt zullen worden. De bewoners kregen de toezegging dat zowel de bewoner als de eigenaar een kopie van het onderzoeksrapport betreffende hun woning zullen krijgen.

Het onderzoek spitste zich toe op de bouw- en woontechnische kwaliteit van de panden, een kostenraming voor het op peil brengen van de bouwtechnische kwaliteit en (indien de bouwtechnische kwaliteit dit toelaat) een raming van kosten voor woontechnische verbeteringen. De mogelijkheid bestond dat naar aanleiding van het scheurenpatroon, c.q. de woningopname, een aanvullende waterpassing of funderingsonderzoek zou worden gehouden.

## Wantrouwen van de bewoners

Gezien de reeds jaren durende discussie over de toekomst van de wijk, het uitblijven van een bestemmingsplan, en de grootschalige aanpak vanuit de gemeente van het woningonderzoek, reageerden de bewoners nogal sceptisch en terughoudend tijdens de informatie-avonden. Men wantrouwde de gemeentelijke doelstelling van het onderzoek: de gedachte aan (reeds in de bureaula liggende) sloopplannen stak de kop op. De bewoners wilden van de gemeente weten wat er met de resultaten daadwerkelijk gedaan kon worden: wie bepaalt of er verbeterd of gesloopt kan worden? Was de gemeente bereid om bij een sloopadvies de woningen ook voor een fatsoenlijk bedrag aan te kopen, en wanneer? Hoe lagen de subsidiemogelijkheden voor verbeterplannen? Wie kreeg inzage in de onderzoeksrapporten? Waren de woningen niet alleen al door het feit dat er een onderzoek plaatsvond in waarde gedaald? De gemeente kon op vele vragen geen goed antwoord geven. Alvoorens te bepalen welke oplossingen gezocht moesten worden, wilde men eerst de resultaten van het onderzoek afwachten. Het wantrouwen van bewoners werd versterkt doordat de gemeente bij de ingangen van de wijk waarschu-

wingsborden plaatste. Daarop werden potentiële kopers gewaarschuwd dat het een stadsvernieuwingsgebied was en er een woningonderzoek plaatsvond. De bewoners hebben de borden niet lang laten staan.

## Presentatie onderzoeksgegevens

In juni '88 werd het onderzoek afgerond en de rapporten aan de gemeente aangeboden. Op dat moment wisten de betrokken ambtenaren nog niet op welke wijze men een stadsvernieuwingsproces in gang kon zetten. Men wilde in eerste instantie de resultaten bestuderen en in later stadium met voorstellen komen. Omdat daarbij geen tijdschema kon worden aangegeven, heeft het opbouwwerk de gemeente gehouden aan haar toezegging aan bewoners: "Op het moment dat de gemeente de onderzoeksrapporten ontvangt, zullen zowel eigenaren als huurders daar een kopie van krijgen."

In eerste instantie hebben de bewoners toen een kopie van de woningopname en de kostenraming ontvangen. Pas tijdens de gespreksronde in september/november heeft men de bloksgewijze conclusies en het advies ontvangen. De resultaten hebben nogal wat commotie gewekt, vooral toen de door het onderzoeksbureau getrokken conclusies bekend werden: ongeveer 90 woningen (13 blokken) zouden kunnen worden behouden, terwijl de andere 160 woningen (20 blokken) een dusdanige verbetering behoeften, dat behoud en herstel financieel onverantwoord zouden zijn. Op kortere of langere termijn zou dat sloop betekenen. De grootste boosheid en frustratie van de bewoners kwamen voort uit het feit dat slechts de onderhoudsgebreken waren beschreven, waarbij in de ogen van bewoners ook nog eens vele fouten waren gemaakt. De fun-

deringen waren niet nader onderzocht, zodat de herstel mogelijkheden en de kosten daarvan niet waren aangegeven.

Men beschouwde het onderzoeksrapport dan ook als een rapport ter dekking van reeds aanwezige sloopplannen.

## Gesprekken tussen gemeente en bewoners

Tussen september en november '88 hebben 14 gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en de bewoners, waarbij per straat gesproken is over de toekomstperspectieven van de woningen. De gemeente ging deze gespreksronde in met de toezegging (collegebesluit, na advies van de commissie VROM) aan bewoners dat in principe alle woningen in aanmerking komen voor behoud en herstel. De doelstelling van de gesprekken was:

- het vernemen van bewoners wat hun ideeën en plannen waren
- het geven van informatie over de subsidiemogelijkheden
- het verbeteren van de verstandhouding bewoners/gemeente
- het op gang brengen van het denken over stadsvernieuwing.

## Rol opbouwwerk

Het opbouwwerk stond voor de vraag op welke wijze de belangen van bewoners het beste konden worden ondersteund:

" Samen met bewoners het rapport met legemonderzoeken onderuithalen? Het risico zat er in dat men na een lange strijd weer bij nul terug zou zijn, zonder dat al het werk zou leiden tot ook maar één concreet verbeterplan.

\* Bloksgewijs met eigenaar/bewoners en een (ander) onderzoeksbureau werken aan het opstellen van concrete verbeterplannen. De haalbaarheid en uitvoering van die verbeterplannen zou vanzelf de (on)juistheid van de reeds uitgebrachte adviezen aangeven.

Gezien het feit dat er wel degelijk iets met de woningen in de wijk aan

de hand is, leek het beter om te zorgen dat bewoners verbeterplannen konden opstellen en uitvoeren. De randvoorwaarden waaronder het verbeterproces kan plaatsvinden dienden daartoe wel verbeterd te worden.

Ter organisatie van de bewoners is in oktober '88 een overleggroep eigenaar/bewoners Herensingelkwartier in het leven geroepen, met als doel:

- contact met bloksgewijze vertegenwoordiging van bewoners
- overleg met bewoners over subsidiemogelijkheden, verordeningen en deskundige (bouwkundige) ondersteuning
- probleemsignalering en gezamenlijk zoeken naar oplossingen
- bevordering van kennis over SV-processen en bundeling van de reeds aanwezige kennis (bouwkunde, financiering, enz.)
- gesprekspartner naar gemeente i.v.m. de grote lijnen.

Op de algemene bewonersvergadering ter oprichting van de overleggroep en in de eerste twee overleggroepvergaderingen gaven de bewoners te kennen dat zij met het onderzoeksbureau van Ancum niet verder in zee wilden. Er diende een ander bureau te komen, met deskundigheid op het vlak van fundatieverbetering en het begeleiden van bewoners bij stadsvernieuwingsprocessen. De mogelijkheid om een eigen bouw bureau op te richten zag men als niet wenselijk door de geringe omvang en capaciteit die nodig/haalbaar is. Je kunt dan niet verschillende disciplines in dienst nemen, en je bent afhankelijk van een persoon, waardoor ziekte- of piekoprofvang nauwelijks mogelijk is.

## Huidige situatie

In de laatste maanden van '88 is door de Projectgroep Stadsvernieuwing (bestaande uit de wethouder,



de betrokken ambtenaren en de opbouwwerker) gezamenlijk gewerkt aan het verbeteren van de randvoorwaarden waarin het proces tot stand moet komen. Dit heeft ertoe geleid dat er anno februari 1989 de volgende situatie is ontstaan:

#### *Ondersteuning van eigenaar/bewoners*

In maart start een funderingsonderzoek, waarna een herstelplan met kostenraming zal worden opgesteld. Het onderzoek zal worden uitgevoerd door het door bewoners/opbouwwerk voorgedragen onderzoeksbureau Wareco B.V. De prioriteit per blok zal in overleg met bewoners worden vastgesteld, mede aan de hand van verbeterbereidheid bij bewoners en de eventuele leegstand door wisseling van eigendom. De kosten van het funderingsonderzoek zullen door de gemeente worden gedragen, waarbij zij ook opdrachtgever is.

Hetzelfde bureau kan aansluitend een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren, waarbij bloksgewijs wordt aangegeven wat er aan bouwkundige verbeteringen noodzakelijk is. De bewoners geven hiertoe opdracht, waarbij in het proces overleg is ingebouwd. A.h.v. de kostenraming van funderings- en cascoverbetering kunnen bewoners kiezen voor het al dan niet laten uitvoeren van de bloksgewijze verbetering. De kosten van dit haalbaarheidsonderzoek kunnen worden betaald uit het budget van de woonconsumentenregeling. Eigenaar/bewoners dienen dat gezamenlijk aan te vragen bij het college, en zijn daarmee opdrachtgever.

Daarna kunnen bewoners aan het bureau opdracht geven om een definitief verbeterplan op te stellen. Hierbij kunnen ook woontechnische zaken worden ingebracht. Ook ondersteuning bij het opstellen van subsidie- en bouwvergunningaan-



**Het Herensingelkwartier in Weesp. Begin 1988 werd een deel gesloopt. Een ander deel wordt nu wellicht behouden (foto Ton Kasterman)**

vragen de aannemersonderhandeling en toezicht tijdens de bouw kunnen daarbij uitgevoerd worden. De kosten van deze fase moet door eigenaar/bewoners worden opgebracht. In de subsidieaanvraag kunnen deze kosten worden meegenomen.

#### *Subsidieverordening*

De gemeenteraad heeft op 19 januari j.l. een nieuwe subsidieverordening vastgesteld, waarin voor particuliere woningverbetering de volgende subsidiemogelijkheden (in prioriteitsvolgorde) geregeld zijn:

- bloksgewijs funderingsherstel; 100% in de kosten
- herstel schil/draagconstructie; 60% in de kosten
- vervangen/verbeteren van energie-installaties, mits afgekeurd 50% in de kosten
- verbetering woongerief; 40% in de kosten
- opheffen onderhoudsgebreken; 40% in de kosten.

De totale subsidie is echter afgegrensd op f 50.000,- per woning.

#### *Budget particuliere woningverbetering*

Het budget particuliere woningverbetering, dat voor 1989 (slechts)

f 700.000,- bedraagt, is volledig ter beschikking gesteld van het als stadsvernieuwingswijk aangemerkte Herensingelkwartier. Indien de maximale subsidie nodig is, kunnen er dus maar 14 woningen worden aangepakt. De resterende plannen kunnen dan vanaf 1990 worden uitgevoerd. Met de ingediende verbeterplannen zal de provincie moeten worden overtuigd van de noodzaak van een hoger budget, zodat in 5 jaar de hele wijk kan worden aangepakt.

#### **Tot slot**

De subsidiemogelijkheden en het ondersteuningsaanbod, waarvan eigenaar/bewoners gebruik kunnen maken, bieden goede mogelijkheden om in '89 tot het opstellen en uitvoeren van concrete projecten te komen. In hoeverre het budget voldoende zal zijn om de nodige verbeteringen in een redelijk tempo uit

## Bewoners en opbouwwerk ijveren voor bouw bureau

te kunnen voeren, zal in '89 moeten blijken. Naast het als stadsvernieuwingsgebied aangewezen Herensingelkwartier (met het gericht sturen van het totale budget naar deze wijk), zal straks ook het centrum opnieuw als stadsvernieuwingsgebied moeten worden aangewezen om de 150 woningen (waarvan ook 60% eigenaar-bewoner) in het centrum van Weesp te kunnen aanpakken.

Tevens zullen nadere oplossingen moeten worden gezocht voor de beschikbaarheid van wisselwoningen, prioriteitsstelling i.v.m. krap budget, financieringsproblemen van bewoners, voorfinanciering van de subsidiegelden, combinaties van eigendomsverhoudingen in een blok, verbetermogelijkheden van de onderzochte woningen van particuliere verhuurders, enz.

Doch de inmiddels groeiende bereidheid bij eigenaar/bewoners om mee te denken in het verdere proces, biedt een goed uitgangspunt voor de particuliere woningverbetering in Weesp.

*Paul Schekkerman,  
opbouwwerker St. Opbouwwerk  
Weesp, Herengracht 23, 1382 AG  
Weesp, tel. 029-4016597.*

**De particuliere woningverbetering in Hengelo staat nog in de kinderschoenen. In 1987 wees de gemeente twee stimuleringsgebieden aan, waar eigenaar-bewoners een ruimere verbeter-subsidie ontvangen dan elders in de stad. De regeling blijkt beter te werken in die wijk waar het opbouwwerk de bewoners actief benadert. Er is veel behoefte aan technische ondersteuning. Bewoners en opbouwwerk ijveren voor de oprichting van een bouw bureau.**

Al een aantal jaren zijn in Hengelo bewonersgroepen actief rond lawaai- en stankoverlast van bedrijven, bodemverontreiniging, vochtproblemen in de woning, verbetering woonomgeving, woningverbetering, centraal-wonen projecten van ouderen, enz.

Desgewenst worden zij bij hun activiteiten door het opbouwwerk ondersteund. Na een aantal reorganisaties vindt deze ondersteuning thans plaats vanuit de plaatselijke Stichting Sociaal Cultureel Werk.

Een van de werklokaties van deze Stichting is de Woonwinkel: een pand in het centrum van de stad, waar zowel individuele adviezen en informatie over volkshuisvestingszaken gegeven worden als van waaruit bewonersgroepen ondersteund worden.

De Woonwinkel wordt deels gefinancierd vanuit de subsidieregeling "Bijdragen aan gemeente t.b.v. woonconsumenten" (MG 8536), deels door de inzet van o.a. personeel vanuit de Stichting Sociaal Cultureel Werk.

In de loop der jaren hebben opbouwwerkers zich beziggehouden met een veelheid aan onderhouds- en/of renovatieprojecten. Dit betrof steeds woningen van woningcorporaties. Ondertussen is de situatie zo dat het vooroorlogse woningbestand vrijwel

helemaal verbeterd is, en dat er voor het na-oorlogse bestand nog verbeterplannen gemaakt en gerealiseerd worden.

Dat de Woonwinkel zich ook met particuliere woningverbetering is gaan bezighouden, heeft te maken met:

- Het inzicht dat volkshuisvesting een breder gebied bestrijkt dan huurwoningen van corporaties.
- Er regelmatig vragen aan de balie van de Woonwinkel gesteld worden over subsidie-mogelijkheden bij particuliere woningverbetering.
- De ontwikkeling van een gemeentelijk beleid op dit terrein.
- Het naar voren komen van dit onderwerp als vervolg op een buurtverbeteringsproject in een buurt met veel particulier eigendom. Immers: wat is de waarde van een verbeterde buurt, als de woningen tegelijkertijd verpauperen?

Het bovenstaande heeft er toe geleid dat vanaf begin 1988 een opbouwwerker gedurende één dag per week is vrijgesteld om activiteiten op dit terrein te ontwikkelen.

### Stimuleringsgebieden

Door de gemeente zijn begin 1987 een tweetal "stimuleringsgebieden" aangewezen. Aanwijzing heeft tot gevolg dat de subsidiemogelijkheden voor particuliere woningen in deze aangewezen gebieden verruimd zijn. Boven de voor alle inwoners aanwezige subsidie-mogelijkheden ontvangen eigenaar-bewoners met verbeterplannen een surplus van 25% van de toegekende verbeter-subsidie. De aanwijzing tot stimuleringsgebied geschiedt voor een periode van vier jaar; hierna worden andere gebieden in de stad aangewezen.

Omdat in een van de aangewezen gebieden al eerder samen met bewoners en gemeente een buurtverbeteringsplan was gemaakt (dat on-





## zojuist verschenen

# Ouderen in nieuwbouw

Ouderen in nieuwbouw is het eerste nummer uit de reeks Woonkwaliteit, een zes maal per jaar verschijnende uitgave van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

De volgende nummers verschijnen nog dit jaar:

- 2 Ouderen in de bestaande woningvoorraad
- 3 Verkoop van huurwoningen
- 4 Nieuwe ontwikkelingen in de eigen woningsector
- 5 Vrouwen in de corporatiewereld
- 6 Klant/marktgericht renoveren.

De SEV is onafhankelijk adviseur van het ministerie van VROM en begeleidt en steunt experimenten die nieuwe wegen in de volkshuisvesting aangeven. Uit de experimenten die de SEV de afgelopen jaren heeft begeleid is een schat aan kennis en ervaring voortgekomen. Die praktijkervaring wordt nu per thema gebundeld en samengebracht in de reeks Woonkwaliteit.

*Een jaarabonnement op Woonkwaliteit kost f 135,-, losse nummers à f 27,50 (incl. BTW en verzending). Abonnementen en bestellingen bij ROSTRA, antwoordnummer 18496, 2501 WK Den Haag (070-245438).*

dertussen gerealiseerd is), was er al een entree naar bewoners. Dit werd nog versterkt doordat de bewoners zelf ook de wenselijkheid van woningverbetering aangaven.

Vanuit de Woonwinkel is eind 1987 een voorlichtingsavond in de buurt georganiseerd, met als thema's:

- Welke subsidiemogelijkheden zijn er voor de verbetering van particuliere woningen?
- Op welke manieren kunnen bewoners hierin een actieve rol spelen?

Op verzoek van de aanwezige buurtbewoners is vervolgens in de buurt (ongeveer 300 woningen) geïnventariseerd:

- wie de afgelopen jaren verbeterd heeft
- met of zonder subsidie
- wie verbeterplannen heeft
- op welke termijn
- in welke mate hierbij technische ondersteuning wenselijk is, enz.

### Technische ondersteuning

Een groot aantal bewoners bleek behoefte te hebben aan technische ondersteuning bij het opstellen en (laten) uitvoeren van verbeterplannen. Een werkgroep van bewoners heeft samen met de opbouwwerker een notitie opgesteld over de wenselijkheid en mogelijke financiering van een bouw bureau.

Eind 1988 is deze notitie verspreid bij leden van B & W, gemeenteraadsleden, pers, enz. Met de leden van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, c.a. was over de inhoud ondertussen al een gesprek gevoerd.

Omdat bekend is dat ambtelijk betwijfeld wordt of oprichting van een bouw bureau wel een stimulans voor de particuliere woningverbetering betekent, is er begin maart 1989 een excursie naar een bouw bureau in Enschede georganiseerd voor betrokken bewoners, ambtenaren en gemeenteraadsleden. In maart/april 1989 wordt een gemeentelijke uitspraak hierover verwacht.

Een andere ontwikkeling in de buurt is de oprichting van een bewonersvereniging die primair tot doel heeft de verbetering van de bestaande woningvoorraad in de buurt, stimulering van collectieve woningverbetering, het creëren van een onderhoudsfonds, enz.

Door deze actieve benadering wordt op ruimere schaal gebruik gemaakt van de verbeter subsidies dan in het andere stimuleringsgebied. Binnenkort worden ook daar, samen met de gemeente, voorlichtingsbijeenkomsten voor zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders georganiseerd.

De verdere voortgang van de activiteiten op dit terrein hangt nauw samen met de inhoud van de gemeentelijke besluitvorming t.a.v. het bouw bureau.

*Jos Alberink, opbouwwerker Woonwinkel, Paul Krugerstraat 2123, Hengelo, tel. 074 - 915745.*

# Concepten kunnen elkaar aanvullen

**Wat kan een stadsvernieuwingscorporatie betekenen bij de aanpak van woningverbetering in gebieden met een sterk verbrokkeld eigendom? Een vraag die tien jaar geleden werd behandeld in een nota van het toenmalige Landelijke Kontakt Stadsvernieuwingscorporaties. De nota is nog steeds actueel. Vandaar dat de redactie van M.O. de ideeën uit deze nota eens wilde afzetten tegen een eigentijds initiatief van Bouwcentrum Advies: de oprichting van de NV Voorraadherstel, een vennootschap die kapitaal wil aantrekken bij het herstel van de woningvoorraad. M.O. nodigde de opstellers van de nota's, Wil van de Leur en Alle Elbers, uit voor een tweegesprek over raakvlakken en verschillen. Alvorens daar verslag van te doen, worden de concepten onder de loep genomen.**

## De stadsvernieuwingscorporatie

Op de kop af tien jaar geleden bracht het toenmalige Landelijk Kontakt Stadsvernieuwingscorporaties de nota "Erkenning en financiering van stadsvernieuwingscorporaties" uit. Doel van de nota was duidelijk de aandacht te vragen voor de betekenis van de stadsvernieuwingscorporatie bij de aanpak van de woningverbetering in gebieden, die zich kenmerken door sterk verbrokkelde eigendomsverhoudingen. In 1979 was in een groot aantal gemeenten de verbetering van het corporatie en gemeentelijk bezit een flink eind op streek. Door de sterk wisselende rijksregelingen ten behoeve van de particuliere woningverbetering door eigenaar-bewoners was op dat terrein weinig tot niets planmatig tot ontwikkeling gebracht. Gemeenten fungeerden slechts als doorgeefluik voor subsidies, vooral gericht op het tot stand brengen van

woontechnische voorzieningen. Het zijn dan ook de bewonersorganisaties en het opbouwwerk geweest, die het belang van beleidsontwikkeling op het terrein van de particuliere woningverbetering nadrukkelijk onder de aandacht hebben gebracht en daarover ook de nodige gedachten hadden. In het Ten Geleide constateren de opstellers dat het instrumentarium voor stadsvernieuwing met en door bewoners – vooral in gebieden met verbrokkeld eigendom – naar omvang en organisatie sterk onder de maat is gebleven.

Voorstellen voor een wettelijke basis voor de stadsvernieuwing (Commissie Polak) werden als zeer teleurstellend ervaren. In afwachting van nieuwe wetgevingsvoorstellen stelde het LKS toen reeds een gedecentraliseerde benadering van de stadsvernieuwing voorop, evenals een hoge mate van organisatorische flexibiliteit gebaseerd op plaatselijke omstandigheden.

1. Een stadsvernieuwingscorporatie of bouw bureau is een advies en service-orgaan dat beheerd wordt door en ten dienste staat aan bewoners in een stadsvernieuwingsgebied, dat zich kenmerkt door een sterk verbrokkelde eigendomsstructuur. "Bewoner" dient in de meest ruime zin opgevat te worden en omvat dus ook de winkeller, de verhuurder en de bedrijfs-eigenaar. De verbrokkelde eigendomsstructuur en de complexiteit van vraagstukken maken een bijzondere organisatievorm noodzakelijk.
2. Bouwbureaus hebben tot doel stadsvernieuwingsprocessen te bevorderen in het belang van de betrokken bevolking. Het bouw bureau is een van de middelen voor bewoners om meer zeggenschap te krijgen over inrichting en beheer van de wijk.
3. De bewoners kunnen zelf een vorm kiezen voor het bouw bureau om zo goed mogelijk de problemen in hun situatie het hoofd te kunnen bieden.

Het inhoudelijke werkgebied laat zich als volgt typeren:

- een advies en serviceverleningsfunctie bij woningverbetering
  - realiseren van vervangende nieuwbouw
  - aan- en verkoopactiviteiten en beheer-activiteiten
  - woonomgevingsverbetering.
- Waarbij de volgende functies aan de orde zijn:
- onderzoek en inventarisatie
  - planontwikkeling
  - uitvoering
  - een combinatie van deze drie.

Naar gelang de omstandigheden kan ontstaan worden met de adviesfunctie dan wel de projectontwikkeling, als het maar gericht is op de verbetering van het gehele woonklimaat in een buurt of een bepaald gebied.

## De NV Voorraadherstel, initiatief van het Bouwcentrum

In de tien tussen de nota's liggende jaren is het nodige veranderd. Als gevolg van de decentralisatie hebben gemeenten een eigen beleid tot ontwikkeling gebracht om verbeteringen in de particuliere woningvoorraad te realiseren. Voor wat betreft eigenaar-bewoners hebben gemeenten het geheel voor het zeggen. Voor de particuliere verhuurders kunnen gemeenten voorwaarden stellen aan het verstrekken van rijkssubsidie. De aantallen te verbeteren woningen – zowel vooroorlogs als naoorlogs – staan in schril contrast met de financiële en juridische mogelijkheden om een aanpak op grote(re) schaal mogelijk te maken. Gegeven het feit dat de rijkssoevereïnet minder in directe zin financieel betrokken wil zijn bij het volkshuisvestingsvraagstuk en het feit dat gemeenten al na een paar jaar actief beleid oplopen tegen de grenzen daarvan, is een initiatief van "buiten" essentieel: "De NV Voorraadherstel".



Uitgangspunt voor de werkzaamheden van de NV is het gegeven dat – tijdelijke – eigendomsverandering het moment bij uitstek is om verbetering van de particuliere woningvoorraad te realiseren.

Het met de uitgifte van aandelen verkregen kapitaal wordt benut om woningen c.q. complexen aan te kopen. De NV voert tijdelijk het beheer, zorgt voor de ontwikkeling van een financieel haalbaar resp. exploitbaar plan en draagt de woning over aan een belegger, een corporatie of individuele bewoners.

Nadrukkelijk wordt de NV gepresenteerd als de instantie, die een katalysatorfunctie vervult; het is het verband waarin bij de particuliere woningverbetering betrokken partijen samenwerkingsrelaties kunnen aangaan.

De NV Voorraadherstel kan alleen aan de slag als een gemeente dat wil. Een gemeente kan daartoe een overeenkomst sluiten, waarin de zeggenschap van de gemeente wordt geregeld en waarin wordt vastgelegd over welke verbetercontingen ten - budgetten de NV kan beschikken.

De tijdelijke eigendomsoverdracht aan de NV is vooral van belang voor de verbetering en het beheer in de particuliere huursector. Te denken valt aan aankoop van versnipperd bezit t.b.v. complexvorming. Grootstaliger is de aankoop van complexen van institutionele beleggers; ook de aankoop met als doel een algehele reconstructie van een gebied ligt in het verschiep. Naast het toevoegen van kapitaal en organisatievorm, kennis en capaciteit is het belangrijkste effect van de NV het realiseren van voorwaarden waaronder een planmatig en algeheel vernieuwings- en beheerbeleid kan worden ontwikkeld.

## **Tweegesprek Wil van de Leur en Alle Elbers**

(Wil van de Leur was destijds de opsteller van de nota van het LKS,

thans is hij coördinator van het Landelijk Platform Opbouwwerk. Alle Elbers is geestelijk vader van de nota "NV Voorraadherstel". Hij is als adviseur werkzaam bij Bouwcentrum Advies.)

### *Motieven voor de nota's*

*Wil van de Leur:* "Destijds lag er wetgeving in het verschiep, waarin onder andere sprake was van de term stadsvernieuwingscorporatie. Wij wilden voorkomen dat in een voorgegeven stramien geopereerd zou moeten worden. Vandaar het accent op organisatorische en beleidsmatige flexibiliteit.

Ook inhoudelijk waren er voldoende overwegingen om flexibiliteit te benadrukken. Sterk gefragmenteerde eigendomsverhoudingen zijn niet gebaat bij een uniforme ingreep; zowel de bereidheid om te verbeteren als de draagkracht lopen daarvoor te ver uiteen.

Wil je tot een quasi-collectieve aanpak komen, dan dien je heel fijnmazig te opereren. Enerzijds campagne-achtig (de buurt is het waard om te verbeteren!), anderzijds per eigenaar bezien welke mogelijkheid tot investering er is.

Destijds verwachtte ik – trouwens ook nu nog – weinig heil van de grootschalige, eenmalige ingrepen. Het begrip 'rehabilitation permanente' geeft goed weer hoe ik dat bedoel: een stadsvernieuwingscorporatie moet er voor zorgen dat de zaak – na verbetering – niet verder afkalft. Belangrijk was voor mij het streven om bewonersorganisaties een eigen expertise-instrument te bieden richting gemeente.

Zoals wij het beoogden, is het niet van de grond gekomen. Te zeer was het beleid gericht op de huurder. Particulier woningbezit lag toen ook niet zo goed als nu het geval is. Dat is volgens mij ook de belangrijkste reden waarom het niet van de grond is gekomen."

*Alle Elbers:* "Voor ons was aanleiding tot het opstellen van de nota "NV Voorraadherstel" de constatering dat de woningvoorraad gigan-

tisch is verouderd. Gemeenten hebben zich de laatste 10, 15 jaar vooral gericht op de sociale huursector; ze liepen om de hete brij van de particuliere sector heen. Nu staan ze voor de vraag hoe tot verbetering te komen van al dat verbrokkelde eigendom. Wat dat betreft is de probleemstelling nog dezelfde als 10 jaar geleden.

De problematiek is niet beperkt tot het eigendom van eigenaarsbewoners. Dezelfde problemen spelen bij de kleine verhuurders. De grotere professionele beleggers kiezen in de loop van de tijd eerder voor het afstoten van hun bezit dan voor herinvestering.

Zoals de particuliere woningverbetering nu wordt aangepakt, is het vooral een zaak van pappen en nat houden. Structureel ingrijpen lukt alleen bij - tijdelijke - verandering van eigendom.

Gemeenten kunnen aankopen, maar nooit op een schaal die eigenlijk nodig is. Wat betreft de corporaties: zij zijn primair bezig met hun eigen bezit. Risico's leggen ze liever bij de gemeente.

Deze constateringen liggen ten grondslag aan de NV Voorraadherstel. Vanwege de bijzondere fiscale vrijstelling was de figuur van de naamloze vennootschap de meest aantrekkelijke vorm om middels de uitgifte van aandelen kapitaal aan te trekken. In de gekozen constructie kunnen de aandeelhouders op een goed rendement rekenen.

Met het verkregen kapitaal kan op grote schaal aangekocht worden. Na verbetering en renovatie kunnen de complexen overgedragen worden aan partijen, die hun primaire taak op volkshuisvestingsgebied hebben liggen. Het optreden van de NV Voorraadbeheer is daarmee vooral toegesneden op de verbetering van woningen en complexen, die in handen van de beleggers zijn. Door de introductie van de NV worden per pand en per bewoner de condities op grond waarvan verbetering kan plaatsvinden, als het ware gelijk geschakeld.

De NV is daarmee intermediair; andere partijen kunnen aan de slag. De NV kan gaan opereren als de gemeente daartoe een overeenkomst wil sluiten.

Wat ik als een pluspunt beschouw, is het feit dat de NV in zekere zin 'regeringen-indifferent' is. Voor dit soort constructies moet je ook zo weinig mogelijk leunen op regelgeving. Bij de opzet is de decentralisatie als uitgangspunt genomen, maar als dat er anders had uitgezien, was deze constructie toch dezelfde geweest. Ik denk dat de samenwerking met de NV Voorraadbeheer vooral voor de grotere gemeenten - waar veel particulier eigendom is - een belangrijk aanvullend instrument oplevert. Als ik de huidige praktijk bezie, vind ik het opvallend dat de gemeentelijke aandacht bovenal uitgaat naar de allermoeilijkste stadsvernieuwingsgebieden. De gebieden, waar de kwaliteitsachterstand geen acuut ingrijpen vergt, maken geen onderdeel uit van het beleid. Juist in die gebieden kan het optreden van de NV van grote betekenis zijn.

## Reacties

*Wil van de Leur:* "Ik heb het verhaal gelezen. De eerste gedachte die mij bij lezing bekwam was de volgende: het is typisch een idee van achter de tekentafel. Kaal naar zijn inbedding en aansluiting in de lokale samenleving. Het concept is sterk monofunctioneel: gegeven een bepaalde kwaliteitsachterstand wordt daar een middel op los gelaten. Allerhande zich feitelijk voordeende oorzaak-gevolg-relaties blijven buiten beschouwing. Een ander bezwaar dat ik heb is dat de NV pas rendeert als - zeg maar - de bovenkant van de markt gepakt wordt. Aangezien de gemeente er ook eigen middelen in moet stoppen, dan wel bewust verkregen rijksmiddelen naar de NV moet alloceren, kan je al gauw de situatie krijgen dat voor beide partijen de hele kleine huizenbezitter geen prioriteit meer krijgt.

Ik vind het dan ook terecht dat gemeentelijke inspanningen zich bovenal richten op de meest moeilijke situaties. De verbetering van het woningbestand in oude stadswijken is niet een op zichzelf staand gegeven, maar verweven met aspecten als opheffing van achterstanden, enz. Dit meervoudige element is in stadsvernieuwingsvraagstukken altijd herkenbaar. De NV kan daar slechts zeer met mate rekening mee houden."

*Alle Elbers:* "Ik wil hier wel op reageren. Kijk, de aannames is natuurlijk dat je alleen vreemd kapitaal kan verkrijgen als beleggers of kapitaalverschaffers een redelijk rendement geboden kan worden. Dat betekent inderdaad dat 'kansrijke' projecten een beter startpunt bieden. Maar, dat geldt alleen voor de beginsituatie. Als de NV eenmaal opereert, sluit ik volstrekt niet uit dat gaandeweg ook moeilijke projecten aangepakt kunnen worden.

Wat betreft de monofunctionaliteit, dat klopt. De NV is niet *het* instrument, maar één van de mogelijke instrumenten. Ik kan me heel goed indenken dat NV en bijvoorbeeld een bouw bureau in onderlinge samenwerking opereren. Ik wil ook nog eens de intermediaire functie benadrukken; bij de woningverbetering zijn immers vele partijen betrokken. En: het is een startconcept, geen eindconcept."

*Wil van de Leur:* "Inderdaad is het mogelijk dat in voorgegeven situaties de NV en het bouw bureau elkaar heel goed kunnen aanvullen. Ik wil er echter voor waarschuwen dat het optreden van de NV in een wijk tot een niveau van verbetering kan leiden dat niet aansluit bij het karakter van de wijk. Er moet een zekere evenredigheid bestaan tussen de verbetering en de kwaliteit van de wijk als geheel. De NV kan leiden tot vormen van oververbetering."

*Alle Elbers:* "Ik kan me daar wel wat bij voorstellen, maar ik mis de andere kant van het verhaal. De NV kan bijdragen aan verbetering en instandhouding van het woningbestand, maar sluit ook de noodzaak van reconstructie en sanering niet uit. Er zijn gewoonweg wijken aan te wijzen waarvan nu al duidelijk is dat instandhouding op termijn geen enkele zin heeft. Er is geen enkele toekomstwaarde. Daar moet je ook niet willen verbeteren."

*Wil van de Leur:* "Hier denk ik anders over. Het al dan niet instandhouden van wijken kun je niet bepalen op uitsluitend volkshuisvestingsoverwegingen. Tal van inkomens- en samenlevingsaspecten spelen daarbij een rol. Als mensen in die wijk wonen omdat het nog betaalbaar is, kun je niet zeggen: slopen maar, omdat verbetering geen enkele zin meer heeft."

*Alle Elbers:* "Uit dit verschil in opvatting komt duidelijk een verschil in achtergrond naar voren. Ik stel me in deze op als iemand met een volkshuisvestingsachtergrond. Het stuit me tegen de borst als moedwillig wijken in stand gehouden worden, waarvan nu al duidelijk is dat de kwaliteit nimmer meer te verbeteren valt."

*Maar, zo besluiten beide heren hoffelijk en waarheidsgetrouw, beide concepten hoeven elkaar zeker niet uit te sluiten.*

*Jur de Haan  
Charlotte Rop*



# Complexmatige en individuele aanpak kunnen elkaar versterken

**In het volgende artikel wordt in hoofdlijnen aangegeven, welke aspecten bij de aanpak van buurten en/of delen van dorpskernen met veel verouderde particuliere woningen, een rol kunnen spelen. Ook wordt een uitwerking gegeven van de mogelijkheden om tot een planmatige aanpak van de particuliere woningverbetering te komen.**

Als uitgangspunt wordt gekozen voor de stelling, dat stads- en dorpsvernieuwing een zodanige eenmalige impuls of face-lift kan geven dat het woon-, leef- en werkklimaat zich de eerstkomende decennia op eigen kracht in positieve zin blijft ontwikkelen. De noodzakelijke, gezamenlijke inspanning van eigenaren, bewoners, gemeente en overige partijen, dient naar tijd en plaats te overzien, en dus beperkt te zijn. Dit betekent een geconcentreerde inzet van middelen en mankracht en een daarop afgestemde planning en programmering. Een geconcentreerde, gebiedsgewijze aanpak maakt het mogelijk te komen tot:

- oplossing van met elkaar samenhangende problemen
- het realiseren van een zo groot mogelijk uitstralingseffect
- het beperken van overlast en hinder
- efficiënte organisatie en kostenbesparing.

Voorwaarde voor een gerichte aanpak is dat eerst problemen en potenties van het gebied in kaart worden gebracht. Daarbij worden het wonen, de bedrijvigheid, het voorzieningenniveau, alsmede het gebruik en de inrichting van het openbare gebied in hun onderlinge samenhang beschouwd. De gewenste ontwikkelingen worden vastgesteld. Middels een plan van aanpak wordt aangegeven welke instrumenten en middelen zullen worden ingezet, welke partijen bij realisering betrok-

ken zijn/worden, op welke wijze samenwerking en overlap gestalte krijgen, wanneer en waar welke activiteiten ontwikkeld worden. Getracht wordt een samenhangend kader te creëren bestaande uit afzonderlijke deelplannen. Een deelplan bevat de aanpak voor de bebouwing.

Ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud en verbetering of vervanging van woningen en overige gebouwen wordt gekozen voor een gebiedsgewijze aanpak. Essentieel voor een gebiedsgewijze aanpak is dat duidelijk moet zijn/worden welk soort ingrepen de meest geëigende worden geacht. Er kan bijv. onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsdelen waar:

- verbetering het meest voor de hand ligt, maar waar gedeeltelijke vervanging niet uitgesloten wordt
- vervanging, herinrichting en/of herbesteding wordt nagestreefd zonder daarbij verbetering van een deel van de bebouwing op voorhand uit te sluiten.

Een keuze voor een strategie wordt gebaseerd op de resultaten van een vooronderzoek. Dit vooronderzoek zal gericht zijn op het verkrijgen van inzicht in:

- stedenbouwkundige en functionele mogelijkheden en beperkingen van het gebied of delen daarvan
- de bouwtechnische kwaliteit van de bebouwingen
- de kosten van verbetering of vervanging en het beslag op stadsvernieuwingmiddelen en verbeter- dan wel nieuwbouwcontingenten.

Inzicht in de wensen en financiële mogelijkheden van eigenaren kan wenselijk worden geacht voor het maken van een keuze en kan ook een rol spelen bij de vaststelling van de volgorde van de aanpak. Ook het te realiseren kwaliteitsniveau dient te worden vastgelegd. In deze fase is het doel te komen tot een programma waarin per gebieds-

deel of complex wordt aangegeven:

- welke ingreep wordt voorgestaan (verbeteren, vervangen of herinrichting/herbesteding)
- wanneer de voorbereiding en uitvoering dient te starten
- welke partijen het initiatief daartoe nemen en de kar trekken
- welke instrumenten ingezet worden
- welke middelen/contingenten in enig jaar beschikbaar dienen te komen.

## Verbetering particuliere woningen

Het uitgangspunt is dat middels een plan van aanpak gericht gewerkt wordt aan de vernieuwing van een buurt en dus ook aan de verbetering van particuliere woningen. In zo'n plan wordt duidelijk gemaakt welke woningen in welk jaar opgeknapt moeten worden, welke middelen en instrumenten beschikbaar zullen zijn, enz.

Hieronder wordt ingegaan op aspecten en keuzemogelijkheden die ook bij verbetering van particuliere bezit essentieel zijn. Onderscheid wordt gemaakt in: de aanpak, de instrumenten, de organisatie en de inzet van een bouw bureau.

## Aanpak

Kenmerkend voor het particulier bezit in oudere wijken is de verscheidenheid aan eigenaren en kwaliteit van woningen. Het leveren van maatwerk wordt daarom een voorwaarde. De medewerking van eigenaar en/of bewoner zal steeds moeten worden veroverd. Op grond hiervan zijn twee benaderingswijzen mogelijk, de collectieve/complexgewijze aanpak of de individuele aanpak. In de praktijk kunnen beide aanpakken naast elkaar gehanteerd worden.

### De collectieve aanpak

Kenmerkend voor deze aanpak is

dat ongeacht de eigendomsverhoudingen groepen bij elkaar gelegen woningen tegelijkertijd worden verbeterd. Planvorming en uitvoering is in één hand (één aannemer).

- Voor het welslagen van deze aanpak is het essentieel dat bij de start duidelijk is:
- welke woningen tot het complex gerekend worden
  - wie het initiatief tot planvorming neemt
  - hoe financiële drempels worden weggenomen
  - hoe, indien nodig, medewerking kan worden afgedwongen
  - welke kwaliteitseisen na de ingreep aan de woningen worden gesteld
  - wat er gedaan moet worden wanneer verbeteren binnen de gestelde voorwaarden niet haalbaar is.

Complexvorming kan tot stand komen door aanwijzing door de gemeente, maar ook op initiatief van eigenaren. Zij gaan dan bijvoorbeeld met de gemeente een raamovereenkomst aan.

Het initiatief of de opdracht tot planvorming kan worden genomen door de gemeente, de gezamenlijke eigenaren, een aannemer, een bouw- of architectenbureau.

Naarmate een gemeente planmatig en gericht wenst te opereren zal zij bij het aanwijzen van complexen en bij initiatieven tot planvorming en uitvoering zelf de kar moeten trekken. Of ze moet daarvoor externe organisaties contracteren.

Wanneer binnen een complex 100% deelname wordt nagestreefd dient het instrumentarium daarop afgestemd te zijn. Op dit instrumentarium wordt elders ingegaan.

Met een complexgewijze of collectieve aanpak wordt beoogd tenminste het casco van alle woningen in een bepaald gebied of complex op een zodanig niveau te brengen dat 20 jaar met normaal onderhoud kan worden volstaan.

Het kan zinvol zijn een zeker effect na te streven. De buurtbewoner of bezoeker zal in een oogopslag moeten zien dat de woningen verbeterd zijn. Gevelreiniging, nieuw voeg- of pleisterwerk kunnen daartoe bijdragen evenals de opschoning en herinrichting van achtererven en binnenterreinen.

De buurt in verval wordt zo een buurt met toekomst waar het de moeite waard is in te investeren.

De collectieve of complexgewijze verbetering van particuliere woningen is een aanpak waarmee goede resultaten geboekt kunnen worden in gebieden met ernstig achterstallig onderhoud of met bouwtechnische gebreken. Deze aanpak kan een grotere bijdrage leveren aan het algehele herstel van de buurt dan de puur individuele aanpak. Ook is het uitstralingseffect sterker.

Voorwaarden om tot een complexmatige aanpak te kunnen komen zijn:

- een goede stedenbouwkundige structuur die niet om zware ingrepen vraagt
- de kwaliteit van de bestaande bebouwing dient zodanig te zijn dat de kosten van de noodzakelijke ingrepen gemiddeld niet meer bedragen dan 50-70% van de kosten van vervangende nieuwbouw
- de bereidheid om over te gaan tot sloop/nieuwbouw indien verbeteren niet haalbaar blijkt te zijn.

#### *De individuele aanpak*

Voor deze aanpak is kenmerkend dat de eigenaar zelf het initiatief neemt om zijn woning te verbeteren. Daar waar de overheid dit initiatief stimuleert zijn de instrumenten er in toenemende mate op gericht het casco aan te pakken. Het is immers alleen zinvol om in een goed casco de woontechnische voorzieningen aan te pakken.

Ook deze aanpak "verdient" het om gericht ingezet te worden. Na de beschouwing over de complexmatige

aanpak zal duidelijk zijn dat de individuele aanpak ongeschikt is voor gebiedsdelen met overwegend ernstig achterstallig onderhoud en/of bouwtechnische gebreken.

De individuele aanpak is zinvol in gebieden waar slechts deels onderhoudsachterstanden en bouwtechnische gebreken aanwijsbaar zijn. Ook voor de individuele aanpak geldt dat inzet naar tijd en plaats beperkt kan worden en dat het nalaten van verbeteren kan worden bestraft met aanschrijvingen.

Bij inzet naar tijd en plaats verdient het de voorkeur aansluiting te zoeken bij de complexmatige aanpak of vervangende nieuwbouw. Verschillende soorten aanpak kunnen elkaar aldus versterken.

#### **De instrumenten**

In het voorgaande is steeds gepleit voor een aanpak van particulier bezit in relatie tot het verbeteren van buurten of gebiedsdelen. In z'n algemeenheid kan worden gesteld dat in buurten met relatief grote onderhoudsachterstanden en bouwtechnische gebreken, niet het meest draagkrachtige deel van onze bevolking woonachtig is. Eveneens mag bekend worden verondersteld, dat investeren in herstel hooguit voor 30 à 40% rendabel kan worden geacht. De waardevermeerdering van verbetering zal dus maximaal 30 tot 40% van de investering bedragen.

Wanneer beoogd wordt juist dit deel van de goedkopere woningvoorraad op een kwalitatief hoger niveau te brengen, dan zullen met name in de financiële sfeer voorwaarden gecreëerd moeten worden. Ook kan het zijn dat mensen tegen wil en dank eigenaar zijn en dat de financiële ruimte voor eigen investeringen ontbreekt. In dit geval lijkt eigendomsoverdracht c.q. aankoop de enige reële optie. Ook behoeven de "onwilligen" speciale aandacht.



### Financieringsinstrumenten

Het subsidie-instrument is het meest bekende middel om woningverbetering te stimuleren. Uitgangspunt daarbij is dat de overheid een (belangrijk) deel van de kosten van woningverbetering voor haar rekening neemt.

In de huidige situatie wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen eigenaar-bewoners (gemeentelijke verordening) en eigenaarverhuurders (rijksregeling).

Door de bank genomen wordt 50 tot 80% van de investering gesubsidieerd.

Daarbij moet worden aangetekend dat in vele gemeentelijke verordeningen de subsidiabele kosten zich beperken tot bouw- en installatietechnische ingrepen. Ook komt het voor dat onderscheid wordt gemaakt naar subsidiëring ingeval van een complexmatige aanpak en een individuele aanpak.

De belangrijkste voorwaarden die aan subsidiëring (kunnen) worden gesteld, zijn:

- de te realiseren kwaliteit (het zgn. minimumprogramma)
- aard, organisatie en prestatie van het verbeterplan
- het aangaan van de verplichting tot uitvoering van onderhoud
- terugbetaling van subsidie bij verkoop van het pand.

Naast subsidiëring van de verbeterkosten zijn er aanvullende regelingen (denkbaar) ten behoeve van:

- gemeentelijke en rijksmonumenten en gevelherstel
- bedrijven (al dan niet in relatie tot woningen)
- sanering spoorweg- en of verkeerslawaaï
- verhuis/herinrichtingskosten, tijdelijke huisvesting.

Om het eigenaren mogelijk te maken een regeling te treffen voor de financiering van het eigen aandeel, wordt gemeentegarantie verstrekt.



Ook zijn er gemeenten die via de (eigen) kredietbank adequate financieringsfaciliteiten bieden.

In toenemende mate is een tendens waar te nemen naar de ontwikkeling van financieringsconstructies waarbij minder wordt gesubsidieerd en meer dient te worden gefinancierd onder zo gunstig mogelijke voorwaarden en met benutting van te verkrijgen belastingvoordelen.

### Eigendomsoverdracht/aankoop

Ondanks allerlei vormen van subsidie- en financieringsmogelijkheden zijn er eigenaren die hun bezit liever kwijt dan rijk zijn. Persoonlijke en financiële overwegingen zijn daarbij doorslaggevend.

*Het is zinvol een zeker effect na te streven. Gevelreiniging en nieuw voegwerk kunnen ertoe bijdragen dat de buurtbewoner of bezoeker in één oogopslag ziet dat de woningen verbeterd zijn. (ANP-foto).*

In deze situatie kan eigendomsoverdracht c.q. aankoop een goede (onmisbare) oplossing zijn.

Verwerving geschiedt tegen marktwaarde. Het blijkt nogal eens dat de marktwaarde lager is dan de hypotheekschuld. In dat geval dient sanering van de schulden te worden overeengekomen. Een overheidsbijdrage kan daartoe voorwaarde zijn, c.q. mogelijkheden creëren.

Na aankoop dient beheer plaats te vinden of wederom verkoop.

De meest geëigende partij die uiteindelijk het aangekocht en verbeterd bezit exploiteert is een woningcorporatie. Binnen deze constructie is het mogelijk de oorspronkelijke eigenaar in dezelfde woning te huisvesten.

Andere constructies, waarbij het behoud van woonrecht moeilijker te realiseren is, zijn doorverkoop met verbeterplicht en verkoop na verbetering.

#### *Dwangmiddelen*

Ondanks het feit dat allerhande instrumenten worden ingezet die het mogelijk moeten maken eigenaren tot deelname aan het verbeterproces te verleiden, blijven sommige eigenaren volstrekt onwillig.

In dergelijke gevallen dienen zwaardere middelen te worden ingezet, zoals aanschrijven op grond van de woningwet en bouwplanotheffing op grond van de onteigeningswet.

Indien een bestemmings- of stadsvernieuingsplan is vastgesteld, kunnen deze plannen ook als onteigeningsgrondslag worden gehanteerd.

#### *Juridische en planologische instrumenten*

Te vaak komt het nog voor dat de oudere buurten in juridisch planologisch opzicht vogelvrij zijn. Dit betekent dat er geen harde instrumenten zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Daarbij kan gedacht worden aan functiewijziging (bv. woning wordt opslagruimte) of bouwplannen.

Het is zaak om middels leefmilieuvordering en bestemmings- of stadsvernieuingsplan de ongewenste ontwikkelingen te stuiten en gewenste ontwikkelingen te bevorderen.

Ook toepassingsmogelijkheden van de Hinderwet dienen daartoe benut te worden.

#### **Participanten, taken, verantwoordelijkheden**

Essentieel voor het tot uitvoering brengen van projecten is het tot stand brengen van een hechte samenwerking tussen betrokken partijen. Een heldere omschrijving van taken, verantwoordelijkheden en werkwijze is daartoe onontbeerlijk. De plannen van aanpak fungeren als randvoorwaarde.

#### *De gemeente*

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de besluitvorming inzake:

- aanwijzing van clusters/complexen, alsmede de status daarvan
- inzet en bijstelling van het instrumentarium
- instellen planteam en vaststellen participanten
- beschikbaar stellen middelen/contingenten
- plantoetsing
- bewaking voortgang c.q. taakstelling
- informatieverstrekking, voorlichting en inspraak daaromtrent.

#### *De buurt/belangenorganisatie*

De buurt/belangenorganisatie waakt ervoor dat bij alle onderdelen in het te doorlopen proces het belang van de buurtbewoners voldoende tot uitdrukking komt. Zij creëert daartoe haar eigen voorlichtings/informatie- en overlegkanalen en toetst de procesgang op doelmatigheid, voortgang en rendement. Bij het uitvoeren van haar taak kan de organisatie gebruik maken van deskundige ondersteuning.

#### *Bouw/architectenbureau*

T.b.v. de organisatie en uitvoering van het planproces worden bouw bureaus of architectenbureaus ingeschakeld. Zij treden in overleg met eigenaren over wensen en financiële randvoorwaarden.

Tevens dragen zij zorg voor de ontwikkeling van verbeterplannen, onderhoudsplannen en prijsbepaling; bij de uitvoering verzorgen zij directie en toezicht.

Met name de bouw bureaus kunnen daarnaast bemiddelen bij de financiering, het verkrijgen van subsidies, vergunningen, opdrachtverstrekking en tijdelijke huisvesting.

Ook zijn er bouw bureaus die bij een complexmatige aanpak als "collectief gemandateerd" opdrachtgever optreden. In dergelijke gevallen regelen zij tevens het hele betalingsverkeer.

#### **Woningcorporatie en projectontwikkelaar**

Bij keuze voor aankoop, gevolgd door verbetering dan wel sloop/nieuwbouw, lijkt een woningcorporatie de meest geëigende partij t.b.v. organisatie/uitvoering van het verwervings- en planproces. In relatie tot de te realiseren bestemming zijn ook andere participanten denkbaar.

Partijen opereren op grond van een raam-/projectovereenkomst met de gemeente. Ze treden in overleg met de eigenaren over wensen, financiële voorwaarden en eventuele vervangende huisvesting en ze dragen zorg voor de ontwikkeling van verbeter- en of nieuwbouwplannen, prijsbepaling, financiering, subsidiëring, vergunningen, opdrachtverstrekking, directie/toezicht, tijdelijke huisvesting en betalingen.

#### **Overleg/besluitvorming**

Onderscheid wordt gemaakt naar buurt- en clusterniveau.

Op buurtniveau worden de clusteractiviteiten gepland, gecoördineerd en getoetst. Het planteam woningverbetering fungeert als overlegorgaan tussen participanten.

Op clusterniveau functioneren subgroepen (onderzoeks- c.q. bouwteams), die zorgdragen voor de voorbereiding, ontwikkeling en uitvoering van concrete planvorming.

#### *Planteam*

De samenstelling van het planteam



dient zodanig te zijn dat adequate besluitvorming kan plaatsvinden. Dat betekent dat ten minste de reeds beschreven participanten zitting moeten nemen in het planteam.

Door de participanten worden vaste leden in het planteam benoemd. Als er behoefte aan bestaat, leveren zij ook extra menskracht.

Vertegenwoordigers van participanten worden door hun organisatie gemandateerd. Uitgangspunt daarbij is dat voorstellen zodanig worden voorbereid, dat overleg in de eigen organisatie mogelijk blijft.

Het planteam heeft de volgende taken:

- geeft aan wanneer, door wie, welke activiteiten worden ondernomen en met welke randvoorwaarden rekening dient te worden gehouden
- bewaakt de voortgang van deze activiteiten, signaleert knelpunten en draagt oplossingen aan
- beoordeelt voorstellen van diverse subgroepen (onderzoeks- en bouwteams) op de te voeren procesgang en in te zetten instrumenten en middelen in relatie tot de gemaakte globale ramingen voor de afzonderlijke clusters
- stelt projectovereenkomsten vast en draagt deze ter goedkeuring en ondertekening voor aan de formeel tot besluitvorming bevoegde organen (B & W, raadscommissie, bewonersorganisatie en bestuur corporatie)
- geeft jaarlijks aan welke vorderingen zijn gemaakt en welke middelen zijn aangewend; voorts welke activiteiten voor het komend jaar zijn gepland en welke middelen daarvoor beschikbaar dienen te komen (c.q. bijstelling van geraamde clusterkosten en baten).

## Planontwikkeling, uitvoering en beheer

Ervan uitgaande dat volstrekt duidelijk is

- welke woningen tot het project behoren

- welk programma van eisen moet worden gehanteerd
- op welke onderdelen aanschrijving zal plaatsvinden
- wat in welke mate subsidiabel is
- onder welke voorwaarden tot verwerving kan worden overgegaan
- wie gedurende welke fase van het planvormingsproces als opdrachtgever optreedt

kan gestart worden met het proces dat moet leiden tot het daadwerkelijk verbeteren van de woningen.

In de procesgang zijn globaal vier fasen te onderkennen, nl.:

1. haalbaarheidsonderzoek
2. planvorming en bouwvoorbereiding
3. uitvoering
4. beheer.

### Haalbaarheidsonderzoek

Gestart wordt met het verstrekken van informatie naar eigenaren/bewoners. Doel is duidelijkheid te verschaffen omtrent de aanpak, procesgang, procesplanning, betrokken partijen en hun verantwoordelijkheden, de instrumenten, enz.

Vervolgens worden door een bouw- of architectenbureau de woningen opgenomen, de gebreken genoteerd en een voorlopig plan met kostenraming, subsidieberekening e.d. gemaakt.

Met de eigenaren wordt het plan doorgenomen, worden de financiële aspecten op een rijtje gezet en wordt vastgesteld of plan en financiering haalbaar zijn.

De eigenaar verklaart akkoord te gaan met verdere uitwerking van het plan in bouwteamverband en de te treffen regelingen en overeenkomsten inzake opdrachtverstrekking m.b.t. uitvoering, eventuele onderhoudswaarborgen en betalingsverplichtingen. Ook kan de eigenaar verklaren de voorkeur te geven aan verkoop van de woning.

### Planvoorbereiding en bouwvoorbereiding

Onwillige eigenaren worden aangeschreven. Van anderen wordt de wo-

ning gekocht. In bouwteamverband (architect/bouw bureau/aannemer) worden de plannen uitgewerkt, de wensen van eigenaren/bewoners en instanties verwerkt. Per woning wordt eenduidig vastgelegd wat er precies gaat gebeuren. Eventueel wordt aangegeven wat niet in het plan is verwerkt, dan wel wat de bewoner zelf aan werkzaamheden moet uitvoeren. De plannen worden ingediend, subsidie wordt aangevraagd, contractstukken klaar gemaakt. De eigenaren regelen de financiering van hun eigen aandeel. Aan de aannemer wordt opdracht verstrekt en bewoners vertrekken mogelijkerwijs naar een wisselwoning. De meters worden afgesloten en de verzekeringen op de hoogte gesteld van de start van de uitvoering.

### De uitvoering

De aannemer richt de bouwplaats in en start met de werkzaamheden. Op gezette tijden worden bouwvergaderingen gehouden, waarbij voortgang, problemen, oplossingen en nadere afspraken aan de orde komen. Eventueel zijn daarbij vertegenwoordigers van eigenaren aanwezig.

Eventueel meerwerk dat tot aanvullende financiering moet leiden, is niet aan de orde. Daartoe zijn afspraken gemaakt.

Zowel bij de eerste als tweede oplevering zijn eigenaren aanwezig.

### Het beheer

Bij het verbeterplan wordt een onderhoudsplan geleverd. Daarin wordt aangegeven wanneer aan welke onderdelen welk soort bewerking dient te worden verricht en ook wat de kosten daarvan zullen zijn. De eigenaar verplicht zich tot uitvoering. Bij het niet nakomen van deze verplichting wordt een deel van de subsidie teruggevorderd. Ook kan middels subsidievoorwaarden een verplichte periodieke storting in een zgn. onderhoudsfonds worden geëist.

Arno de Lat



Project in Leeuwarden

## Profielschetsen van enige bouw bureaus

**Als je de bouw bureaus in Nederland bekijkt, vallen de verschillen op in ontstaans-geschiedenis en opzet van de bureaus.**

**Er zijn gemeentelijke en zelfstandige bouw bureaus, volledig gesubsidieerd door de gemeente of geheel draaiend op eigen inkomsten, uitsluitend in de wijk werkzaam of werkzaam op provinciaal niveau, met alleen een controlerende en initiërende functie of met juist een heel breed takenpakket. Wat ze gemeen hebben is het doel waaraan ze werken: het stimuleren van de particuliere woningverbetering vanuit het perspectief van de bewonersondersteuning. Hiernaast volgt een greep uit de "voorraad".**

### SVK Leeuwarden, het begin

In Leeuwarden functioneert al sinds 1976 de Stadsvernieuwingscorporatie Leeuwarden. Het is het oudste bouw bureau in Nederland.

De SVK is destijds opgericht op initiatief van de bewonersorganisaties in de oude stadswijken om zorg te dragen voor de particuliere woningverbetering in die wijken. Als een van de weinige bouw bureaus ligt de bestuurlijke verantwoordelijkheid bij de SVK nog geheel bij de afgevaardigden uit de projectwijken. Het wordt wel steeds moeilijker om de opengevallen plaatsen op te vullen. In veel andere plaatsen is deze constructie dan ook al verlaten, omdat de bewonersorganisaties en wijkbesturen die de mensen moeten leveren, zijn opgeheven. In plaats daarvan komt een bestuur bestaande uit een vertegenwoordiging van de maatschappelijke geledingen.

Een belangrijk deel van het werk van de corporatie wordt gevormd door het werk in de projectwijken. Op verzoek van de wijk wordt vanuit het SVK een bouwkundige geplaatst in

de wijk zelf. Zo'n bouwkundige werkt samen met een opbouwwerker, die de woonomgeving en de procesmatige kant van de stadsvernieuwing voor zijn rekening neemt. Zo wordt zorg gedragen voor een brede wijkverbeteringsoperatie.

### Doe-het-zelf project

Een specifiek project van de SVK is het Doe-het-zelf project. Het is bedoeld om de bewoner met deskundige hulp bij te staan bij zijn eigen verbeterwerkzaamheden. Dat gebeurt wel op basis van een plan dat door een SVK-bouwkundige is gemaakt. Het is niet de bedoeling dat de DHZ-begeleider zelf het werk ter hand neemt; hij geeft adviezen m.b.t. technieken, gereedschap, aankoop, kwaliteit van bouw materiaal etc. Gebleken is dat deze begeleiding ook inderdaad leidt tot een groter aantal verbeteringen door bewoners. Ook de gemiddelde investering ligt hoger.

De SVK wordt tot nog toe voor ongeveer 80% gefinancierd door de gemeente. De overige 20% moet komen uit de eigen bijdrage uit projecten. ■



## Bouw bureaus in Nijmegen, een gemeentelijk initiatief

In Nijmegen is de particuliere woningverbetering volledig een initiatief van de gemeente.

In 1984 werden door de gemeente twee wijken als verbetergebied aangewezen (de wijken Bottendaal en Altrade). Er werden ook twee bouw bureaus opgericht om de particuliere woningverbetering daadwerkelijk te gaan stimuleren. Ze zijn ondergebracht bij de dienst Bouwkunde.

Het aanwijzen als verbetergebied betekent voor de wijk meer subsidie door verhoogde subsidiepercentages en ondersteuning door een bouw bureau. De woningverbetering in andere wijken wordt afgehandeld door de dienst Bouw & Woningtoezicht, maar deze geeft geen verdere ondersteuning.

Oorspronkelijk waren de bouw bureaus opgezet met een uitgebreid takenpakket, maar het beleid is nu gericht op een meer controlerende (prijs-kwaliteit verhouding) en sturende functie. Men wil niet de kant van een architectenbureau opgaan. Het bouw bureau beperkt zich tot de algehele projectleiding en de bewonersondersteuning.

Als men met de eigenaar tot afspraken komt over woningverbetering wordt een architectenbureau ingehuurd voor het maken van een opmer rapport en de directievoering op de bouw. Ook het maken van werkschrijving en begroting wordt uitbesteed. Het bouw bureau heeft hier nog wel een controlerende taak vanuit de bewonersondersteuning. Op het ogenblik werken er in de bouw bureaus zes bouwkundigen en een sociaal begeleider.

De bewoners hebben wel inspraak in de gang van zaken bij de woningverbetering, maar hebben geen bestuurlijke invloed in het bouw bureau. In de praktijk blijkt dit niet tot meningsverschillen te leiden.

### Projectmatige aanpak

Ook in Nijmegen is men gestart met de zgn. projectmatige aanpak, waarbij de bouw bureaus een belangrijke initiërende en sturende rol hebben.

Er worden door de gemeente ook panden aangekocht om later te verhuren. Deze worden zo mogelijk in een aparte bouwstroom opgeknapt, maar in de praktijk loopt dat nog al eens door elkaar als panden uit een

verbeterproject van een bouw bureau verkocht worden. Zij blijven dan in het bouw bureau-project zitten.

In de toekomst zullen waarschijnlijk meer verbetergebieden worden aangewezen (er is al een klein gebiedje bijgekomen), maar aangezien hier dan ook de verhoogde subsidiepercentages gaan gelden is dit voor een belangrijk deel een financiële kwestie. ■

## Dordrecht: scheiding tussen individuele en projectmatige aanpak

Ook in Dordrecht is een bouw bureau actief op initiatief van de gemeente.

De verbeterwinkel Dordrecht is in 1983 opgericht om de bewoners te ondersteunen bij de particuliere woningverbetering en zo de stadsvernieuwing een impuls te geven. Het beheer ligt bij de gemeentelijke dienst Stadsontwikkeling.

Het werkgebied is beperkt tot een aangewezen gebiedsdeel, de zgn. schil Oost.

De bewoners hebben zitting in een projectgroep die de woningverbetering begeleidt.

De gemeente heeft ervoor gekozen de complexmatige aanpak niet onder te brengen bij de verbeterwinkel, maar dit apart te organiseren. Vanuit de dienst Stadsontwikkeling zijn speciaal mensen belast met de taak dit van de grond te tillen. Het bouwkundige deel van het werk wordt uitbesteed aan architectenbureaus. De verbeterwinkel concentreert zich op de individuele verbeteringen. Ook is iemand aangesteld voor het begeleiden van zelfwerkzaamheid.

Wat betreft de toekomst is er door de gemeente wel de politieke wens uitgesproken om meer bouw bureaus op te richten (er zijn genoeg gebieden die hiervoor in aanmerking komen). Dit is voornamelijk een kostenkwestie en heeft voorlopig niet zo'n hoge prioriteit.

Ondertussen is de inzet van de verbeterwinkel verbreed, zodat er ook klussen buiten het eigenlijke werkgebied aangepakt kunnen worden. ■

# Woonwinkel Breda, naar een regionaal bouw bureau

De Stichting Woonwinkel bestaat als adviesbureau voor particuliere woningverbetering vier jaar.

Zij richt zich tot nu toe hoofdzakelijk op de verbetering van de door de eigenaar bewoonde woningen in de aangewezen stadsvernieuingsbuurten van Breda.

De stichting is geheel afhankelijk van gemeentelijke subsidiëring en legt daarmee een structureel beslag op het voor Breda beschikbare stadsvernieuingsbudget.

In overleg met de gemeente Breda is besloten de dienstverlening uit te breiden, op zodanige wijze dat de Woonwinkel door het verwerven van eigen inkomsten een zelfstandige positie kan opbouwen. De structurele subsidie moet plaats maken voor inkomsten uit projecten.

Een belangrijke wijziging vindt plaats door het werkgebied uit te breiden tot de gehele regio.

## Stimuleren woningverbetering en economische activiteit

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant, de gemeente Breda, het Landelijk Samenwerkingsverband Bouwbureaus en Bewonersprojecten Huis in Eigen Hand b.v. worden plannen ontwikkeld om de woningverbetering in Noord Brabant te stimuleren.

Het doel hierbij is niet alleen de stimulering van de particuliere woningverbetering als inhoudelijke taak bij de stads- en dorpsvernieuwing, maar ook de stimulering van de economische activiteit, door deze markt binnen het bereik van het bedrijfsleven te brengen.

Deze twee benaderingswijzen kunnen goed samengaan, wanneer taken en verantwoordelijkheden voor de verschillende participanten helder liggen.

Een aantal regionale, zelfstandig opererende bouwbureaus moeten deze taak ten uitvoer brengen. Breda krijgt hier een experimentele rol in toebedeeld.

In de kleinere gemeenten is het draagvlak meestal te klein om de oprichting van een bouw bureau te rechtvaardigen. Het gaat om een klein aantal woningen die jaarlijks met de beschikbare middelen kunnen worden opgeknapt; de gemeenten beschikken niet over de financiën om een dergelijk bureau dat jaarlijks al gauw zo'n f. 300.000,- kost, te exploiteren. Regionaal opererende bouwbureaus zouden uitkomst kunnen bieden.

## Stimuleren gemeenten in de regio

Om de particuliere woningverbetering in de regio op gang te brengen, is een actief stimuleringsbeleid van de gemeenten een voorwaarde.

Een belangrijke taak voor het regionale bouw bureau is dan ook om te beginnen het ondersteunen van provinciaal fondsgemeenten bij het formuleren en het ten uitvoer brengen van een eigen beleid voor de particuliere woningverbetering, als integraal onderdeel van de stads- en dorpsvernieuwing.

In veel provinciaal fondsgemeenten is van een dergelijk afgewogen beleid nog weinig sprake. Dit blijkt uit het feit, dat ook in Brabant de meeste gemeenten de model-verordening van het VNG hebben overgenomen. De gemeenten zijn daardoor in hoge mate afhankelijk van de initiatieven van de individuele burger, zonder dat enige sturing wordt gegeven aan de middeleninzet. De doelmatigheid van de inzet van middelen is, zeker op termijn, op zijn minst onzeker te noemen.

Het feit, dat de meeste gemeenten geen eigen beleid ontwikkelen, vindt over het algemeen zijn oorzak in gebrek aan capaciteit. Het ambtelijk apparaat is beperkt, ambtenaren hebben doorgaans een scala van onderwerpen tot taak. Specifieke deskundigheid op het gebied van particuliere woningverbetering ontbreekt vaak.

De Woonwinkel Breda heeft een beleidsadviseur in dienst, die tot taak heeft de gemeenten in de regio te adviseren en te ondersteunen.

## Ondersteuning eigenaren

De technische groep van de Woonwinkel verzorgt de ondersteuning en begeleiding van eigenaren bij het verbeteren van hun woning. Daarnaast wordt getracht het verbeteren van particuliere woningen op een complexmatige en/of collectieve wijze te laten plaatsvinden. Het bouw bureau vervult hierbij een coördinerende taak.

Vanuit het uitgangspunt dat de Woonwinkel – op termijn – financieel zelfstandig gaat opereren, dient de advisering aan, en ondersteuning van de particuliere eigenaren minimaal kostendekkend plaats te vinden.

De ondersteuning van de eigenaren zou door hen zelf betaald kunnen worden als een bepaald percentage (zo'n 8%) van de verbeterkosten. Hierbij dient in het oog te worden gehouden, dat de drempel om van de diensten van het bouw bureau gebruik te maken zo laag mogelijk moet worden gehouden. Ook de gemeenten kunnen een belangrijke bijdrage leveren, door een deel van de advieskosten voor hun rekening te nemen.

Voor het bedrijfsleven vervullen bouwbureaus een belangrijke func-



tie. Niet alleen genereren zij een hogere productie, maar wat vooral van belang is, is de wijze waarop plannen aanbestedingsklaar worden aangeleverd, en het creëren van grotere verbeterstromen. Bouwbureaus maken de kleinschalige woningverbetering van het versnipperde particuliere bezit voor het bedrijfsleven toegankelijk. Daarnaast vindt een belangrijke marktverbreiding plaats, door het ook voor eigenaren die nu binnen het "grijze circuit" verbeteren, aantrekkelijk te maken van de diensten van het bouw bureau gebruik te maken. Hierdoor kan het bureau invloed uitoefenen op de kwaliteit en het niveau van de ingreep en nadruk leggen op cascoherstel. ■



## Bouwwinkel Zeeland: het gat dat provincie, gemeenten én architecten laten vallen

Sinds drie jaar bestaat in Zeeland de "Stichting Bouwwinkel Zeeland", een non-profitorganisatie, die zich dienstverlenend opstelt ten opzichte van de woonconsument, en werkt op provinciaal niveau.

Voor de dertig Zeeuwse gemeenten is het financieel niet haalbaar om een eigen bouw bureau in het leven te roepen. Eigenaren konden met hun behoefte aan deskundige ondersteuning bij het verbeteren van hun woning vrijwel nergens terecht. Niet alleen gemeenten en provincie, maar ook de Zeeuwse architectenbureaus laten een gat vallen, dat de Bouwwinkel tracht te dichten. De Bouwwinkel wordt zonder structurele subsidie van provincie of gemeenten draaiende gehouden. Inkomsten bestaan uit betaalde opdrachten en projectsubsidies.

De bouw wereld is voor een buitenstaander vaak moeilijk toegankelijk. Met een groot aantal regels en voorschriften dient rekening te wor-

den gehouden. Er kan bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw van alles misgaan. Als bijvoorbeeld verkeerde materialen worden toegepast, lopen rekeningen veel te hoog op of worden subsidies gemist. De meeste mensen krijgen slechts incidenteel te maken met bouwactiviteiten en zullen dan veel tijd moeten besteden aan het zoeken van de juiste weg in het doolhof van bouwvoorschriften en subsidieregelingen. Daarnaast vereist het maken van bindende afspraken over de prijs en het produkt specialistische kennis en ervaring. De optimale relatie tussen kosten en kwaliteit is voor de bouw winkel een belangrijk aandachtspunt.

De Stichting Bouwwinkel is woningbezitters behulpzaam bij het maken van de juiste afspraken, het maken van tekeningen en begrotingen, het verkrijgen van bouwvergunningen en subsidies. Zij kan de doe-het-zelver bouwkundig begeleiden en ten dienste van de woningbezitter toe-

zien op de uitvoering door een bouwbedrijf.

Naar voorbeeld van de monumentenwacht is door de Bouwwinkel de "woningwacht" in het leven geroepen. Eigenaren kunnen bij de woningwacht een abonnement afsluiten voor 100 gulden per jaar. Daarvoor wordt jaarlijks een onderhoudsinspectie uitgevoerd, waarbij de situatie in een rapport wordt vastgelegd. Daarbij worden noodzakelijke onderhoudsactiviteiten aangegeven voor de korte en lange termijn. Er wordt ook gelet op zaken als koudebruggen, vochtproblemen, houtrot e.d. Er wordt aangegeven hoe de onderhoudsactiviteiten moeten worden uitgevoerd, en welke werkzaamheden prioriteit zouden moeten krijgen.

*Harry Pasterkamp* ■

# Een provinciale kijk op de particuliere woningverbetering

**Als gevolg van de voortschrijdende decentralisatie zijn de provincies meer betrokken geraakt bij de volkshuisvesting en de stads- en dorpsvernieuwing. In de Friese situatie heeft dit o.a. geleid tot een bezinning op de kwaliteit van de woningvoorraad, waaronder de particuliere eigen woningen. Jan van Wepren geeft hieronder aan op welke wijze men een invulling wil geven aan de provinciale betrokkenheid bij de particuliere woningverbetering.**

Het landelijk onderzoek naar de kwaliteit van de woningvoorraad (K.W.R.) gaf alle aanleiding om de Friese woningvoorraad nog eens nader onder de loep te nemen. Daartoe is op basis van de methodiek van het landelijk K.W.R. een nader onderzoek verricht. Het vermoeden dat er aan de bouwtechnische kwaliteit het een en ander schortte werd door dit onderzoek bevestigd. In tabel 1 wordt een beeld gegeven van de particuliere eigen woningen.

Deze cijfers zijn vervolgens vergeleken met de budgetten die de gemeenten jaarlijks inzetten in de vorm van verbeteringssubsidies. Daaruit blijkt al snel dat met name in de kleinere gemeenten (niet-rechtstreeks in de zin van de wet op de stads- en dorpsvernieuwing) het aantal te verbeteren woningen sterk achterblijft bij de behoefte zoals die in het Friese onderzoek naar voren komt. Hierbij spelen nog twee aspecten een rol.

Allereerst is de gemeentelijke subsidie niet enkel bestemd voor woontechnische voorzieningen. Ten tweede is gebleken dat in de periode 1985 t/m 1987 er slechts in een

**Tabel 1**

Kwaliteit	aantal won.	%	gem. herstelkosten
normaal onderhoud	66.000	63	
groot onderhoud	15.000	14	f 14.400,-
ingrijpende verbetering	20.000	19	f 30.800,-
herstel onverantwoord	4.000	4	
<b>totaal</b>	<b>105.000</b>	<b>100</b>	

beperkt aantal gevallen sprake was van een integrale verbetering van de woning. De conclusie dat er derhalve iets moet gebeuren is dan ook snel getrokken.

## **Meer bereiken met het beschikbare geld**

De hamvraag is hoe deze problematiek het best kan worden aangepakt. Uit literatuuronderzoek en gesprekken met allerlei deskundigen kwamen al snel een aantal punten naar voren welke gericht zijn op de vraag of je met het beschikbare geld meer kan bereiken dan tot nu toe.

Die punten zijn achtereenvolgens:

- het collectief voorbereiden en uitvoeren van verbeteringsplannen
- het ontwikkelen van alternatieve financieringsconstructies
- het inschakelen van bouwbuureas bij de voorbereiding en uitvoering
- het opzetten van (regionale) verbeteringsmaatschappijen.

Daarnaast worden voorstellen gedaan om de gemeentelijke subsidieverordening op een aantal punten aan te passen.

Die aanpassingen vloeien enerzijds voort uit toepassing van één of meer bovengenoemde punten. Anderzijds dient bij die aanpassing naar de mening van de provincie Friesland ook rekening te worden gehouden met de volgende aspecten.

## *Integraal casco-herstel*

Het is in het kader van het bouwtech-

nisch kwaliteitsprobleem van groot belang dat er meer prioriteit gelegd wordt bij het integrale casco-herstel. Het subsidiëren van woontechnische voorzieningen zou zich daarbij meer dan tot nu toe moeten beperken tot de hoogst noodzakelijke voorzieningen.

## *Gebiedsgerichte aanpak*

Het verdient aanbeveling om de zgn. gebiedsgerichte aanpak toe te passen. Daarmee wordt bedoeld dat op het gebied van stads- en dorpsvernieuwing een integraal plan wordt opgesteld en uitgevoerd voor een bepaald gebied (buurt, wijk of kern). Daarbij dient zowel aandacht besteed te worden aan de openbare ruimte als aan die onderdelen welke in beheer bij particulieren zijn. De ervaring heeft geleerd dat in gebieden waar de overheid investeert in de kwaliteit van de openbare ruimte er een sterke stijging valt waar te nemen in het aantal initiatieven van particulieren om te investeren in de kwaliteit van het door hen beheerde deel van de bebouwde omgeving. Die initiatieven kunnen dan gestimuleerd worden via een versterkte subsidieregeling voor de verbetering van de particuliere woningen. Deze aangepaste regeling, bestaande uit b.v. een verhoging van de subsidiebedragen, heeft vaak slechts gedurende een bepaalde tijd (b.v. 2 jaar) te gelden. De resultaten in gebieden waar voor deze aanpak is gekozen zijn zonder meer hoopgevend.



Naast het verbeteren van de kwaliteit slechte woningen dient tevens nadrukkelijker aandacht te worden geschonken aan het normale onderhoud. Immers, veel van de huidige problemen komen voort uit onvoldoende onderhoud in het verleden. In dit kader is het vermeldenswaard dat binnen de gemeente Leeuwarden initiatieven worden ondernomen tot het oprichten van een zgn. Woningwacht. De provincie heeft een bijdrage toegezegd voor een haalbaarheidsonderzoek.

#### **Provincie ondersteunt experimenten**

Tenslotte nog iets over de rol van de provincie in het geheel. Deze rol wordt, terecht, beïnvloed

door het gegeven dat de eerste verantwoordelijkheid voor de stads- en dorpsvernieuwing en dus ook voor de particuliere woningverbetering bij de gemeenten berust. De provincie heeft daarbij een coördinerende en stimulerende taak.

Dat betekent in de Friese situatie concreet dat vanuit een actieve en participerende houding het provinciaal bestuur de gemeentebesturen tracht te overtuigen van de noodzaak om deze problematiek via bij voorkeur bovengenoemde oplossingsmogelijkheden aan te pakken. De middelen daartoe zijn stimulerend via overleg en voorlichting en ondersteuning waar dat noodzakelijk en gewenst is. Niet in de laatste plaats zal de provincie Friesland verdere experimenten, gericht op toepassingsmogelijkheden, ondersteunen.

*J.R. van Weperen,  
beleidsmedewerker stads- en  
dorpsvernieuwing, afdeling Bouwen  
en Wonen, Provincie Friesland,  
Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden,  
tel.: 058-925925.* ■

(advertentie)

## **WERKGROEP '2DUIZEND**

Praktijkonderzoek, projectadvisering, beleidsontwikkeling

### Vernieuwend in de gebouwde omgeving

In opdracht van de rijksoverheid, enkele provincies en elf gemeenten verrichten we onderzoek, brengen we advies uit en voeren we projecten uit op het terrein van particuliere woningverbetering.

- hoe kunnen we met dezelfde middelen meer woningen verbeteren?
- op welke wijze kunnen we het onderhoud na verbetering het best regelen?

Centraal hierbij staat:

- welke aanpak levert het beste resultaat?
- hoe stemmen we de subsidie en de financiering op elkaar af, opdat de woonlasten zo laag mogelijk blijven?

#### *Inlichtingen:*

*Ir. W. Weide  
Postbus 2000  
3800 CA Amersfoort  
telefoon: 033 - 724224  
telefax: 033 - 751496*

# Alternatieve financieringsvormen bieden weinig soelaas voor lage inkomens

**In een aantal steden wordt geëxperimenteerd met de vervanging van de eenmalige subsidie door een lening. De eigenaar-bewoner heeft in deze constructie een fiscaal voordeel dat gelijk is aan of groter dan de eenmalige subsidie. De bedoeling van deze financieringsvorm is dat met hetzelfde gemeentelijke budget méér gedaan kan worden. Voor mensen met lage inkomens of uitkeringen is er echter nauwelijks of geen sprake van fiscaal voordeel. Men wacht een forse stijging van de woonlasten. Gemeentelijke leningen (of garanties) zijn wel belangrijk voor het niet gesubsidieerde deel van de woningverbetering. Veel eigenaar-bewoners blijken moeite te hebben met de financiering van hun eigen bijdrage.**

Uit een enquête die door het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten is gehouden onder eigenaren die hun woning met subsidie hebben verbeterd, blijkt dat veel eigenaren problemen ondervinden met het financieren van de eigen bijdrage. Deze problemen worden deels veroorzaakt door de rompslomp om in de financieringswereld de weg te vinden, deels doordat sommige eigenaren gebruik moeten maken van te dure financieringsvormen als een persoonlijke lening, een woningverbeteringskrediet e.d. Gemeenten stellen over het algemeen te weinig in het werk om de eigenaar ondersteuning te bieden bij het financieren van het niet gesubsidieerde deel.

Daarnaast dringt steeds meer het besef door, dat de beschikbare middelen volstrekt onvoldoende zijn om er de achterstanden in de particuliere woningvoorraad mee weg te werken. Terwijl de inspanningen om het

vooroorlogse woningbezit te verbeteren nog in volle gang zijn, loopt de kwaliteitsachterstand in de naoorlogse voorraad zienderogen op. Naast de beschikbare middelen die in de vorm van woningverbeterings-subsidies worden ingezet, zijn andere, nieuwe financieringsvormen noodzakelijk. We gaan er hierbij (optimistisch) van uit dat de schaarse subsidiegelden al zeer gericht en effectief op de slechtste delen van de voorraad worden ingezet, zoals elders in dit nummer omschreven. Enkele steden experimenteren, of staan op het punt dit te gaan doen, met het vervangen van de subsidie ineens, door een systeem van financiering. Op de vrije markt wordt geld aangetrokken, de gemeentelijke middelen worden vooral ingezet om de financiering aantrekkelijk te maken door het verstrekken van een rentesubsidie of een aanvullende subsidie. De achterliggende gedachte hierbij is vooral het verbeteren van meer woningen met hetzelfde budget.

## Financiering van eigen bijdrage

Slechts weinig gemeenten gaan ertoe over garantie te verstrekken bij het lenen van geld om de eigen bijdrage mee te kunnen betalen. Hierdoor zijn veel eigenaren aangewezen op een persoonlijke lening, of vergelijkbare leningen, waarvan de kosten erg hoog liggen. Wanneer gemeenten (gezamenlijk) geld reserveren om het risico af te dekken door een risicofonds te vormen, en gemeentegarantie bieden bij het lenen van geld, kan de eigenaar een lening onder veel gunstiger voorwaarden afsluiten onder hypothecaire voorwaarden.

Een andere mogelijkheid is dat de gemeenten zelf – of met andere gemeenten gezamenlijk – de mogelijkheid bieden de lening ten behoeve van de eigen bijdrage tegen gunstige voorwaarden te verstrekken. Dit zou kunnen gebeuren door in samenwerking met financierings-

instellingen een verbeteringsfonds in het leven te roepen, of de leningen vanuit de gemeentelijke kredietbank te laten verzorgen.

Bij collectieve of complexmatige aanpak zou getracht kunnen worden een gezamenlijke financiering aan te trekken. Hierdoor zou het rentepercentage kunnen worden gedrukt.

Voor eigenaren, bij wie een verhoging van de woonlasten niet meer tot de mogelijkheden behoort, ook wel noodkopers genoemd, zal de inzet van geheel andere instrumenten noodzakelijk zijn als woonkosten-toeslag, aankoop, sanering restant hypotheekschuld.

## Vervanging subsidie door lening

In een aantal steden wordt geëxperimenteerd met de vervanging van het subsidie-instrument door een financieringssysteem (lening). Bij het financieringssysteem stort de gemeenten gelden die anders aan subsidie zouden worden uitgekeerd in een fonds.

Daarnaast worden op de geldmarkt middelen aangetrokken. De eigenaar leent het bedrag dat nodig is voor verbeteren tegen een looptijd van 15 jaar. Voor de eigenaar is sprake van een fiscaal voordeel. De gemeente geeft na 15 jaar een subsidie ter grootte van de restschuld. Van het geld dat na afloop, na aftrek van de restschuld, administratiekosten en risico overblijft, kunnen weer nieuwe leningen verstrekt worden. Op deze wijze kunnen er meer woningen worden verbeterd met hetzelfde budget.

Een andere variant: De eigenaar ontvangt uit dit fonds een lening, deels rentedragend, deels renteloos. Feitelijk verstrekt de gemeente een subsidie op de marktrente van het renteloze deel.





# WINKOST

**Kosteninformatie voor (groot)onderhoud en woningverbetering.**

Een abonnement voor allen die (beroepsmatig) betrokken zijn bij het tot stand komen van verbeterings- of onderhoudsplannen uitgegeven door onderzoek- en adviesbureau Winket voor de bouw.

Voor 900,- per jaar (excl. b.t.w.) ieder kwartaal up-to-date kosteninformatie volgens de elementenrubricering van het SRW/SROW in een losbladig systeem en op 5 inch diskette.

Direkt klaar voor het maken van elementenbegrotingen met uw spreadsheetprogramma (Lotus 124 of Multiplan).

Winkost kan toegepast worden bij:

- haalbaarheidsonderzoeken
- kostenbewust ontwerpen
- overleg met bewoners en opdrachtgevers
- overleg over subsidies
- aanbesteding en beoordeling van offertes.

Wilt u meer weten? Stuur dan een briefkaart met uw naam, adres en telefoonnummer naar:

*Winket voor de Bouw, Antwoordnummer 1019,  
4700 WB Roosendaal  
(een postzegel is niet nodig).  
Of bel: 01650 - 59129.*

Door aflossing en rente ontstaat een "revolving fund", waaruit steeds meer leningen kunnen worden verstrekt om woningen mee te verbeteren.

## Stijgende woonlasten

Als aanvullend instrument op de bestaande subsidieregeling valt er veel voor een dergelijke constructie te zeggen. Subsidiëring van de directe kosten is slechts één van de instrumenten en lang niet altijd noodzakelijk. Het wordt echter tijd dat er een illusie wordt doorgeprikt ten aanzien van de gedachte, dat het financieringssysteem zonder meer in de plaats kan worden gesteld van het huidige subsidieregime.

Voor de verbeteraar is de financieringsregeling alleen aantrekkelijk, wanneer er sprake is van een fiscaal voordeel. In die delen van het woningbestand, waar mensen wonen met een redelijk inkomen, zou een aantrekkelijke en duidelijke financieringsregeling naast andere indirecte stimulerende maatregelen, als vervanging kunnen dienen voor subsidie.

In de praktijk wonen echter in de gebieden met de slechtere woningen mensen met een laag inkomen, voor wie het fiscaal voordeel gering is, of met een uitkering, voor wie geen sprake is van fiscale voordelen. Met het vervallen van de eenmalige subsidie, die in aangewezen gebieden in sommige gevallen tot 70%-90% oploopt, stijgen de woonlasten aanzienlijk.

Deze subsidieniveaus zijn in deze gebieden noodzakelijk gebleken om de verbetering haalbaar te maken. Er is in deze gevallen geen financieringsconstructie te bedenken, die zou kunnen dienen ter vervanging van de directe subsidiëring van de ingreep.

## Bijdrage ineens enorme stimulans

Bovendien, er moet ook rekening worden gehouden met het wegvalen van de stimulerende werking van eenmalige subsidiëring. De particuliere huurwoningverbetering heeft een enorme stimulans gekregen door de omzetting van langlopende subsidiesystemen door de bijdrage ineens. De bijdrage ineens sluit goed aan op de betrekkelijk korte tijdshorizon die de particuliere eigenaren doorgaans hebben.

Ook al kan in veel gevallen rekendkundig worden aangetoond dat, rekening houdend met fiscale voordelen, de eigenaar/bewoner beter af is met langlopende verplichtingen, dan nog zullen het lange termijnaspect, de moeilijk te doorgronden financieringsopzetten en de administratieve rompslomp remmend werken.

Daarnaast zal het een hele klus zijn aan de bewoners uit de ene wijk te verkopen dat zij zijn aangewezen op financiering, terwijl eigenaren uit een andere wijk 80% subsidie ontvangen. Onlangs is in het Haagse Laakkwartier-midden op deze wijze een - overigens zorgvuldig opgezet - financieringssysteem door de bewoners niet geaccepteerd.

De eenmalige bijdrage wordt door de eigenaren zelf als het beste maatwerk ervaren.

Dit is zeker geen pleidooi om van het zoeken naar alternatieve financieringsvormen af te zien; integendeel. Zoals eerder vermeld zijn aanvullende geldstromen noodzakelijk om de enorme kwaliteitsachterstand weg te werken.

Voor mensen met lage inkomens biedt de vervanging van de bijdrage ineens door langlopende leningen echter weinig soelaas.

*Rolf Jobse  
beleidsmedewerker Woonwinket  
Breda, Leistraat 8, 4818 NB Breda,  
tel. 076-149501.*

**Particuliere woningverbetering kost geld, veel geld zelfs. De inzet van middelen is uitdrukkelijk bedoeld als een éénmalige inspanning om de woningen en daarmee de wijk uit de neerwaartse spiraal van het verval te halen. Als de wijk verbeterd is, moet deze weer op eigen kracht verder kunnen. Dat is lang niet altijd het geval. Eigenaren of verenigingen van eigenaren reserveren niet of nauwelijks geld voor onderhoud. Het gevaar is reëel dat de nu verbeterde woningen over 10 à 15 jaar weer met subsidie opgeknapt moeten worden.**

Hoe kan in de toekomst de kwaliteit van opgeknapte woningen beter waarborgd worden? Deze vraag is volop in discussie. Met steun van de SEV zijn enkele experimenten in gang gezet, die hier inzicht in moeten bieden.

Het gaat bij deze projecten om de opzet van een onderhoudsfonds. De eigenaren storten een vast bedrag per jaar of per maand in het fonds, waaruit het onderhoud van de aangesloten woningen betaald wordt.

In de *Driehoek in Den Haag* is een onderhoudsfonds opgericht met een looptijd van 10 jaar. De deelnemers betalen fl. 25,- per maand waarna jaarlijks een eindafrekening volgt op basis van de werkelijk gemaakte kosten. De gemeente heeft een eenmalige bijdrage van f 56.000,- gestort. De woningbouwvereniging 's Gravenhage treed op als beheerder van het fonds. Alleen het casco van de woningen wordt onderhouden.

In *Matena's Pad in Dordrecht* zijn de bewoners voor de keus gesteld: of verkopen aan de woningbouwvereniging 'Ons Huis', of zelf verbeteren met daarna de mogelijkheid van een onderhoudscontract bij de woningbouwvereniging. Zelf-onderhoud is binnen het contract ook mogelijk. Wel wordt dan een kwalitatieve controle uitgevoerd. De kosten zijn ca. f 208,- per jaar.

In *De Bothoven in Enschede* is bij onwiligheid van de woningbouwverenigingen een onderhoudsbedrijf bereid gevonden voor een vast bedrag van f 35,- per maand het onderhoud uit te voeren. De gemeente geeft een eenmalige bijdrage van f 200,- per woning.

## Beheer van het fonds

Er blijven ook met het in gang zetten van deze projecten veel vragen open. Bijvoorbeeld die van het beheer.

Bij twee van de drie projecten (in Den Haag en Dordrecht) treedt een woningbouwvereniging op als beheerder van het onderhoudsfonds. Zij zijn in principe heel geschikt om die rol op zich te nemen, maar staan over het algemeen niet te springen om dit te doen (Enschede). Als echter de woningbouwvereniging ook zelf woning heeft in de wijk, heeft ze zeker belang bij een goed functionerend onderhoudsfonds. Het aanzien van de buurt is immers ook van invloed op de verhuurbaarheid van het eigen bezit (zoals in Den Haag en Dordrecht).

## Vrijwillige of verplichte deelname?

Een tweede vraag is of het meedoen aan een onderhoudsfonds verplicht gesteld moet worden of dat dit op basis van vrijwilligheid moet geschieden. Bij een aantal gemeenten bestaan plannen om het meedoen aan een onderhoudsfonds als voorwaarde te stellen voor het verkrijgen van subsidie. Op die manier probeert de gemeente het resultaat van de investering in de woning veilig te stel-

len. Je kunt je wel afvragen of dit reëel is ten opzichte van eigenaar-bewoners die deze verplichting niet hebben.

Het ligt voor de hand dat gemeenten de oprichting van een onderhoudsfonds actief stimuleren door bijvoorbeeld een startbijdrage te geven en te proberen de woningbouwcorporaties te interesseren.

In de tot nu toe uitgevoerde experimenten is de deelname vrijwillig. Het is mogelijk het contract tussentijds op te zeggen, maar dit wordt financieel onaantrekkelijk gemaakt. Er wordt voor gezorgd dat bij verkoop het onderhoudscontract overgaat naar de nieuwe eigenaar, zodat het contract aan het huis gebonden blijft.

Het is van groot belang het onderhoudsplan direct te laten volgen op het woningverbeteringsproces. Er is dan sprake van gelijke uitgangskondities van alle woningen en er kan een goede planning gemaakt worden. Pas na verloop van tijd meedoen betekent vaak eerst achterstallig onderhoud wegwerken, met alle verhoogde kosten vandien. Ook de bewoners zijn, als het verbeteringsproces eenmaal achter de rug is, moeilijker te overtuigen van de noodzaak van deelname aan het onderhoudsfonds.

Een van de vragen is wat er allemaal uit het onderhoudsfonds betaald moet worden. Moet alleen het casco collectief onderhouden worden of moeten er ook allerlei individuele wensen mogelijk zijn. Verder moet er bekeken worden of doe-het-zelf onderhoud mogelijk is (wat dan afgetrokken wordt van de bijdrage).

Uit de drie experimenten blijkt al wel dat er geen 'eenheidsmodel' voor een onderhoudsfonds te bedenken



# Landelijk samenwerkingsverband bouw bureaus

valt. De invulling is sterk gekoppeld aan de plaatselijke situatie. Een hechte sociale structuur in de wijk werkt bevorderend voor het welslagen van een onderhoudsfonds. De bewoners leggen de nadruk op de bijdrage aan de verbetering van het woon- en leefklimaat. Ook blijkt dat de kosten voor deelname op zijn hoogst f 500,- per jaar mogen bedragen en dat een contractuur van meer dan 10 jaar op verzet stuit.

Harry Pasterkamp ■

**In mei 1988 werd door enkele bouw bureaus het Landelijk Samenwerkingsverband Bouw bureaus opgericht. Het is een vereniging van plaatselijke bouw bureaus en gemeentelijke instanties die zich richten op de verbetering dan wel vervanging van de particuliere woningvoorraad. De vereniging bevordert onderlinge samenwerking en uitwisseling van informatie en ervaring. Ook belangenbehartiging en ondersteuning van bouw bureaus rekent het LSB tot haar taken. In onderstaand artikel wordt ingegaan op het werkprogramma 1989 en enkele initiatieven. In het kader zijn gegevens opgenomen over doelstelling, lidmaatschap, contributie en bestuur van het LSB.**

## **Werkprogramma 1989**

Voor dit jaar concentreert de samenwerking, ervarings- en informatie-uitwisseling zich rond een drietal kernvraagstukken.

Respectievelijk zijn dat:

1. complexmatige en collectieve aanpak
2. automatisering
3. de verzelfstandiging van bouw bureaus.

### *1. Complexmatige en collectieve aanpak*

In 1988 is op een aantal studiedagen uitgebreid aandacht besteed aan de complexmatige en collectieve aanpak. Enkele bouw bureaus hebben gezamenlijk een overzicht van voorwaarden opgesteld om tot een complexmatige aanpak te kunnen komen. Ook zijn verschillende werkwijzen op een rij gezet. In 1989 zullen aan dit onderwerp ten minste twee bijeenkomsten worden gewijd.

### *2. Automatisering*

Uit een inventarisatie onder de bouw bureaus in het najaar van 1988 komt naar voren dat vrijwel iedereen het nut van automatisering inzien en

zich daar ook wel mee bezig wil houden. Wel blijken er in de praktijk enige drempels te zijn.

Zeker voor een klein bureau met maar een paar vaste krachten is het ondoenlijk om een goed overzicht te krijgen van wat er allemaal op de markt is en wat het meest geschikt zou zijn voor een bouw bureau. Er ontbreekt deskundigheid, maar vooral ook tijd om zich er voldoende intensief mee bezig te houden.

Begin 1989 is het LSB-sekretariaat dan ook gestart met een automatiseringsproject, waarbij het in eerste instantie ging om de vraag wat de bouw bureaus nu eigenlijk precies willen automatiseren en wie er mee willen doen in een gezamenlijk project.

In tweede instantie ging het om de vraag hoe dit het beste kan worden aangepakt. Is er software op de markt die geschikt is voor bouw bureaus? Op welke manier kunnen eisen en wensen van bouw bureaus het beste gehonoreerd worden?

De belangstelling van de bouw bureaus was zodanig groot dat besloten kon worden tot een gezamenlijke aanpak. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een programma van eisen.

Dit programma richt zich met name op de automatisering van het werkproces binnen het bouw bureau: de opname van een woning, het opstellen van een begroting en het maken van een werkschrijving/bestek. Gevraagd wordt een geautomatiseerde verwerking van dit proces, waarbij vooral de koppeling van de onderdelen centraal staat. De gegevens moeten van het opnamerapport in één keer ingevoerd worden in het systeem om daarna alle gewenste bewerkingen te kunnen ondergaan. Er wordt ook ingegaan op de gewenste klantvriendelijkheid van het systeem om snel de eigenaar van een te verbeteren pand een verbetervoorstel met de financiële consequenties daarvan voor te kunnen leggen.

Verder wordt de nadruk gelegd op de flexibiliteit om allerlei planalternatieven op hun consequenties te kunnen beoordelen.

Uit het onderzoek van het secretariaat blijkt ook dat er heel weinig software is die direkt op maat is gesneden voor bouw bureaus. Dit is natuurlijk niet verwonderlijk als je bedenkt dat bouw bureaus pas de

laatste jaren een faktor van betekenis vormen in de bouw wereld. De meeste software die voor de bouw ontwikkeld is, richt zich op architectenbureaus of aannemers of is gericht op de beheerskant van gebouwen (b.v. onderhoudsplanningen voor bedrijven en woningbouwverenigingen). De accentverschillen die ontstaan doordat de meeste software ge-

schreven is voor deze, weliswaar verwante, maar toch andere doelgroep, maken het werken ermee voor bouw bureaus moeizaam. Je kunt ook zeggen dat veel programma's wel zouden kunnen wat een bouw bureau nodig heeft, maar ook veel meer dan dat, zodat het systeem voor een bouw bureau onnodig zwaar en daardoor (te) duur wordt. Zo gebruikt een bouw bureau b.v. vrijwel nooit een volledig bestek (waar veel verwerkingsprogramma's voor is), maar meestal een veel eenvoudigere eigen werkschrijving.

Ondertussen is een aantal contacten gelegd met bedrijven en organisaties, die een programma kunnen ontwikkelen (al dan niet op basis van wat ze al hebben liggen) uitgaande van het programma van eisen van het LSB. In het voorjaar wordt er beslist met wie het LSB in zee gaat en hoe het programma er precies uit moet zien. Ook moet er nog overleg gevoerd worden over de financiële consequenties voor de bouw bureaus.

### 3. Verzelfstandiging bouw bureaus

De meeste particuliere bouw bureaus zijn vrijwel geheel afhankelijk van subsidiëring door de plaatselijke overheid. Bij een veranderende politieke en/of economische situatie op lokaal niveau, kan het voortbestaan van deze bureaus – en daarmee de ondersteuning van particuliere eigenaren – in gevaar komen. Enkele van deze bureaus hebben de weg naar een geleidelijke zelfstandigheid ingeslagen, door te trachten naast de subsidiegelden eigen inkomsten te verwerven. De volgende mogelijkheden zijn daarbij aan de orde:

- het "organiseren" van de particuliere woningverbetering in andere gemeenten
- ondersteuning eigenaar-bewoners buiten aangewezen stadsvernieuwingsgebieden

## Doelstelling LSB

Volgens de statuten is het doel van de vereniging:

- \* Het bijdragen aan de verdere ontwikkeling van onderhoud aan en verbetering van weltevanging van met name de particuliere woningvoorraad.
- \* Het mogelijk maken van de onderlinge samenwerking en informatie- en ervaringsuitwisseling van bouw bureaus.
- \* Het verlenen van steun bij de oprichting, ontwikkeling, instandhouding, belangenbehartiging en kwaliteitsbevordering van bouw bureaus.

## Leden

Leden van de vereniging kunnen zijn bouw bureaus, ongeacht rechtsvorm, en al die instanties – die voornamelijk activiteiten ontwikkelen ter stimulering, voorbereiding en/of uitvoering van onderhoud, verbetering dan wel vervanging van de particuliere woningvoorraad

- daarbij een belangrijke rol toekennen aan de belangen van bewoners en gebruikers
- werkzaam zijn zonder winststoegmerk.

## Contributie

De hoogte van de contributie is in december 1988 als volgt vastgesteld:

\* Particuliere bouw bureaus betalen een contributie van 0,25% van de exploitatiekosten.

\* Voor overheidsorganen is het inwonertal als criterium genomen. Zij betalen de volgende contributie:

- boven de 200.000 inwoners f 2.000,-
- boven de 100.000 inwoners f 1.500,-
- boven de 50.000 inwoners f 1.000,-
- minder dan 50.000 inwoners f 500,-

## Bestuur

Van het bestuur maken deel uit:

- R. Hekking, coördinator bouw bureaus te Den Haag
- E. Janssen, coördinator particuliere woningverbetering te Nijmegen
- A. de Lat, coördinator particuliere woningverbetering te Dordrecht
- G.J. Jaspers, coördinator bouw winkel te Amsterdam
- R. Jobse, beleidsmedewerker bouw bureau Brabant te Breda
- J. de Haan, bureauhoofd Consultantschap Samenlevingsopbouw.

## Secretariaat

Het secretariaat is in handen van H. Pasterkamp. Wie deel wil nemen aan de activiteiten van het LSB of een lidmaatschap overweegt kan met hem contact opnemen: LSB, Pr. Mauritslaan 26, 2582 LS Den Haag (tel. 070-521354).





## Landelijk Samenwerkingsverband Bouwbureaus (LSB)

### Informatiemap particuliere woningverbetering

Vooraf bedoeld voor kleinere gemeenten en de partijen die daarbinnen betrokken zijn bij particuliere woningverbetering, zoals dorpsverenigingen, opbouwwerk, corporaties en aannemersorganisaties.

De volgende onderwerpen worden uitgebreid behandeld:

- particuliere woningverbetering als onderdeel van de dorpsvernieuwing;
- karakter en context van de VNG-modelverordening;
- particuliere woningverbetering als onderdeel van een integrale dorpsvernieuwingaanpak;
- inventarisatie kwaliteit woningvoorraad;

- aanzetten tot het formuleren van een planmatige aanpak;
- financiering van de particuliere woningverbetering;
- regionale stimulering particuliere woningverbetering door bouwbureaus.

*De map is te bestellen door f 15,- over te maken (incl. porto) op giro 34.54.324 ten name van het Landelijk Samenwerkingsverband Bouwbureaus te Den Haag, onder vermelding van "Informatiemap".*

- aankoop- en verkoopkeuring
- onderhoudsinspecties
- kleinschalige aankoop, gevolg voor woningverbetering
- bouwtechnisch onderzoek voor gemeenten
- ondersteuning van kleine particuliere verhuurders bij woningverbetering
- voeren van de administratie van verenigingen van eigenaren.

#### Overige initiatieven LSB

*Opleiding tot verbouwleider*  
Het Landelijk Samenwerkingsverband Bouwbureaus constateert een groeiende vraag naar projectleiders/verbouwleiders die in staat zijn het vraagstuk van de particuliere woningverbetering aan te pakken. Vaak is het echter een uiterst moeilijke weg om mensen met voldoende vakkennis en ervaring te vinden. Een verbouwleider wordt vaak omschreven als "een schaaap met vijf poten" en "alleskunner", die zowel de weg naar de bewoners weet in te slaan, als in staat is op technisch, financieel en juridisch gebied het nodige werk te verzetten. Om deze reden heeft het LSB contact gezocht met Bouwcentrum

Opleidingen te Rotterdam om na te gaan onder welke voorwaarden een cursus voor de functie van projectleider/verbouwleider geïntroduceerd kan worden.

Op dit moment is een haalbaarheidsonderzoek in voorbereiding betreffende de animo voor een dergelijke cursus en de mate waarin voor ontwikkelings- en exploitatiekosten van de cursus voorzieningen getroffen kunnen worden. Voorlopig wordt gedacht aan een cursusopzet in enkele blokken, waarin o.a. de volgende aspecten worden behandeld:

- financieel-economische aspecten
- communicatieve vaardigheden
- projectleiding.

De cursus is bestemd voor "nieuwe-komers" in het vak. Gezocht wordt naar een vorm, waarin mensen die nu in de praktijk werkzaam zijn, op delen van de cursus in kunnen tekomen als kennis-opfrisser. De verwachting is dat eind juni voldoende duidelijk is in welke vorm en onder welke voorwaarden de cursus doorgang kan vinden. Als alles rondkomt kan de cursus in januari 1990 starten.

#### *Informatiemap particuliere woningverbetering*

Met name de grote en middelgrote gemeenten weten inmiddels onder welke financiële en organisatorische randvoorwaarden een planmatige aanpak van de particuliere woningverbetering daadwerkelijk van de grond kan komen. Kleinere gemeenten hebben zowel organisatorisch als financieel niet zo veel mogelijkheden om de overstap te maken van het instandhouden van een loket (waar willekeurige eigenaren een subsidiegraantje op kunnen pikken) naar een beleid dat gericht is op de aanpak van een bepaald gebied. Veelal ontbreekt er capaciteit en deskundigheid om de daarvoor benodigde samenwerking met betrokken partijen (bewoners, aannemers, bedrijven) van een uitwerking te voorzien. Voor dit doel heeft het LSB een uitgebreide informatiemap samengesteld. Ontwikkelingen in de particuliere woningverbetering, die relevant kunnen zijn voor de kleinere gemeenten en andere betrokken partijen, worden in deze map voor het voetlicht gebracht.

# U KUNT ZICH NATUURLIJK OOK WAT AKTIEVER PRESENTEREN



## stimio

Den Bommel 2a  
4194 TZ Meteren  
Telefoon 03456 - 844  
Telefax 03456 - 825



Eén van de tientallen voorbeelden

Als u ook, elk jaar opnieuw, opziet tegen het maken van het jaarverslag van uw instelling, moet u eens contact opnemen met Stimio, redactioneel en grafisch bureau voor de non-profit sector.

U zult verbaasd zijn over de vele mogelijkheden om het verslag naar inhoud en naar vorm aantrekkelijker te presenteren.

Wij zijn n.l. niet zomaar een drukkerij; afgezien van het mooiste zet- en drukwerk en een aantrekkelijke vormgeving, kunt u bij ons ook terecht voor:

- publiciteits-adviezen
- het schrijven van uw jaarverslag
- alleen de eindredactie van de door u samengestelde teksten
- de fotografie of het illustratiewerk
- uitsluitend een vormgevingsadvies en levering van de daarbij behorende voorbedrukte standvellen.

Maar ook voor het opzetten van een complete campagne rond een opening, jubileum of het voor het organiseren van een congres hebben wij voldoende deskundigheid in huis.

De kosten zullen u meevallen: Wij maken voor opbouwwerk- en andere non-profit instellingen jaarverslagen vanaf zo'n f 1.200,- (bij een oplage van ca. 250 ex. en een omvang van 28 pagina's A4).

Bel Paul Bulterman of Helen Terpstra voor een vrijblijvend advies, een offerte of nadere schriftelijke informatie. Telefoon: 03456-844.

Stimio is een redactioneel en grafisch bureau voor de non-profit sector. Relaties zijn onder meer: de Joint, het NIMO, de LVMW, het Platform Opbouwwerk en tal van instellingen op het gebied van het opbouwwerk, het maatschappelijk werk, de jeugdhulpverlening, de gezondheidszorg en het onderwijs.

Stimio is gevestigd in het zeer centraal gelegen Meteren (Geldermalsen)



## Verarming onder vrouwen

Onder de titel "Grenzen verleggen" organiseerde het Werkcentrum Opbouwwerk Zuid-Holland op 17 november 1988 een werkconferentie over "Vrouwen en Armoede". Centraal op deze dag stond de vraag hoe armoede zich bij verschillende groepen vrouwen manifesteert. Aandacht was er voor werkwijzen en strategieën die kunnen leiden tot verbetering van de economische en sociale positie van vrouwen. Vrouwen als: alleenstaanden met kleine kinderen, oudere vrouwen, meiden, Surinaamse, Antilliaanse, Marokkaanse en Turkse vrouwen. De dag werd besloten met de conclusies van het Europees Tribunaal "Vrouwen en armoede" te Brussel. In de brochure "Grenzen verleggen" zijn de boeiende inleidingen van de dag alsmede projectbeschrijvingen, werkvormen en discussie-items opgenomen.

Het project Verarming onder vrouwen van het WOZH wordt op verschillende niveaus voortgezet. Met de verworven inzichten gaat Moniek Mol het land in om voorlichting te geven, discussies aan te gaan en methodisch materiaal verder te ontwikkelen. Op de Internationale Vrouwendag 8 maart stond "Verarming onder vrouwen" in veel buurt-huizen en vrouwen centra centraal. Een paar maal heeft de opzet van de werkconferentie tot leidraad gediend. Het komende jaar wordt samengewerkt met eerste en tweede lijns vrouwen en met belangengroepen. Samen gaan we perspectieven in beleid en projecten concreet maken. Onderdelen daarvan zullen zijn: opbouwwerk(st)ers trainen, voorlichting en adviezen geven, schrijven over nieuwe werkvragen en resultaten. ■

## Culturen als burens

De Stationsstraat in Maassluis. Wat er met een straat in een oude buurt kan gebeuren. Vroeger woonde je er "op stand"; van lieverlee vertrokken er bewoners naar nieuwbouwwijken en kwamen er buitenlanders voor in de plaats. Nederlanders en buitenlanders naast elkaar, moet dat altijd spanning geven? Moet je persé onbekenden voor elkaar blijven? Deze straat laat zien hoe belangrijk begrip voor elkaar is. Leida Schuringa ontdekte dat op een gegeven ogenblik de verstandhouding tussen Nederlanders en buitenlanders ten goede veranderde. Zij probeert in dit boek te bepalen wat er gebeurt en wat daarvan te leren valt. Het opbouwwerk speelde daarbij een belangrijke rol. Een bijzonder verslag dat inzicht geeft in buurtprocessen die oude wijken kunnen maken en breken. Rijk geïllustreerd met foto's, 160 pagina's, prijs ca. f 17,50. Uitgeverij Jan van Arkel. ■

## Sociale veiligheid

In veel wijken, vooral in grote steden, zijn projecten sociale veiligheid gestart of in voorbereiding via voorlichting, onderzoek, buurtacties of een cursus. Het Werkcentrum Opbouwwerk Zuid-Holland heeft een cursus ontwikkeld voor buurtgroepen. De cursisten kunnen op het eind van de cursus als bewonersgroep met een eigen actieprogramma aan de slag in de wijk. Een actieprogramma, visueel gemaakt met foto's, plattegronden en interviews, dat naar buiten gepresenteerd kan worden om met betrokkenen en met instanties te werken aan oplossingen op technisch, sociaal en individueel niveau. In de wijk Ommoord heeft de cursus reeds effect gehad. Een gemengde groep bewoners, ondersteund door het opbouwwerk, is bezig zijn eerste actiepunten concreet te maken. Mo-

menteel draait er een cursus in Hoogvliet onder leiding van Moniek Mol. De groep buurtvrouwen (naast autochtone vrouwen, ook een Surinaamse, Antilliaanse en Marokkaanse vrouw) is bijeengebracht door 2 slagiaire opbouwwerkers. Het Werkcentrum wil graag opbouwwerk(st)ers en bewonerskader adviseren bij het opzetten van een dergelijke cursus sociale vaardigheid.

### Werkdag sociale veiligheid

Op dinsdag 13 juni organiseren het WOZH een werkdag voor buurt/opbouwwerk(st)ers die in de praktijk bezig zijn met activiteiten rond sociale veiligheid en die willen praten over concrete werkvragen. Op deze dag worden nieuwe werkvormen en resultaten van acties gepresenteerd. Heb je interesse: bel naar Leida Schuringa, tel. 078-141443. ■

### Conferentie Hogeschool De Horst

## Hernieuwde samenlevingsopbouw van onderop

Een echte praktijkdag waarop basisgroepen presentaties zullen geven en zullen uitdagen tot discussies over vernieuwde en vernieuwende samenlevingsopbouw. Groepen als WAO-ers, klussenbussen, werkprojecten van allochtonen, De Kleine Aarde, ruildienstprojecten, De Kritische Gemeente, randgroepen, Vrouwen in de bijstand, led Guineé, andragoge IWA, houdt een inleiding. Het cabaret "De Gemeentereiniging" treedt op. De dag is vooral bedoeld voor mensen met een uitkering/laag inkomen, die desondanks het hoofd niet in de schoot leggen. Zij kunnen zich inschrijven voor de speciale prijs van f 5,-; tel: 03438-15544. WOZH is betrokken bij de voorbereiding. ■

## Conferentie kwaliteit door teamvorming

De Weson organiseert op 1 en 2 juni 1989 een tweedaagse conferentie: "SYMLOG", kwaliteit door teamvorming.

Het leveren van kwaliteit is de formule van succesvolle organisaties. Kwaliteit betekent dat producten en diensten naadloos aansluiten bij actuele behoeften en ontwikkelingen aan de vraagzijde. De welzijnssector maakt op deze regel geen uitzondering. Om het bestaande dienstenpakket te verbeteren en om flexibel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen neemt de noodzaak toe om energie en creativiteit te bundelen.

Het ontwikkelen van een organisatiecultuur, waarin professionals hun specifieke deskundigheid leren verenigen en waarin bestaande routines worden getoetst aan nieuwe wensen en behoeften, is een management-activiteit die wordt omschreven als "teamvorming". Daarbij is een gezamenlijke definitie van de situatie, in de vorm van een diagnose van het huidige functioneren van het team als samenwerkings-eenheid onontbeerlijk. Tot nu toe heeft het in Nederland ontbroken aan een betrouwbaar en bovenal objectief instrument om tot een dergelijke diagnose te kunnen komen. Vanaf nu is zo'n instrument er wel: SYMLOG. Met behulp van Symlog (System of the multiple level observation of groups) komt het team geheel zelfstandig en binnen een dag tot een scherpe en objectieve analyse van het eigen functioneren ten aanzien van de onderlinge samenwerking. Op basis hiervan kan een programma worden ontworpen voor de verdere ontwikkeling van samenwerking binnen de organisatie.

Tijdens de conferentie leren directeurs, teamleiders, stafmedewerkers, personeelsconsulenten en werkontwikkelaars van professionele welzijnsorganisaties Symlog toepassen in (sub)teams van vijf tot acht personen.

Speciale gast is Dr. Harvey Bercher, die de methode ontwikkeld heeft aan de School of Social Work van de Universiteit van Michigan, U.S.A. De methode is door Weson geschikt gemaakt voor gebruik in Nederland.

Aan de conferentie kunnen maximaal 35 personen deelnemen. Inschrijving geschiedt op volgorde van binnenkomst.

*Informatie opvraagbaar bij Weson, Pikeursbaan 2, 7411 GV Deventer, tel. 05700-15766/14144.* ■

## Publicatie integraal ouderenwerk

"Integraal ouderenwerk is meer dan een techniek om te coördineren. Het gaat om een veranderingsstrategie, waarmee de kansen van mensen om succesvol ouder te worden daadwerkelijk worden vergroot". Dit stelt het Werkcentrum Opbouwwerk Zuid-Oost Nederland (WOZON) in een onlangs uitgebrachte brochure.

Probleem is volgens de WOZON, dat men de zelfstandigheid en maatschappelijke integratie van ouderen wel hoog in het vaandel heeft, maar dat daar in de praktijk niet veel van terecht komt. Een analyse van het ouder worden en van de positie van ouderen in onze samenleving leidt tot de conclusie dat het deficitmodel (het denken in leeftijd en tekortkomingen) hardnekkig is. De individuele verantwoordelijkheid voor succesvol ouder wordt bemoeilijkt door uiteenlopende maatschappelijke structuren. Vier niveaus zijn van be-

lang. Het eerste is dat van de individuele persoon en diens levensloop. Het tweede betreft het relationeel-werk, alsmede de sociale omgeving. Het derde niveau is dat van de dienstverlenende sector; het vierde betreft de overheid. Op al deze niveaus is een stimuleringsbeleid nodig.

In de brochure wordt eerst een visie gegeven op ouder worden, ouderen, ouderenwerk en ouderenbeleid. Vervolgens worden uitgangspunten van integraal ouderenwerk gedefinieerd en worden vier deelstrategieën uitgewerkt:

- de organisatie van de vraagrijde door wijkgerichte informatie en actiesystemen van ouderen
  - de organisatie van het aanbod met behulp van integrale aanpak van complexe vraagstukken
  - afstemming van "het aanbod van diensten" op "de vraag van ouderen"
  - integrale beleidsontwikkeling.
- Tenslotte worden handvatten geboden om op lokaal niveau initiatieven te nemen voor de realisatie van het integraal ouderenwerk.

*De brochure kost f 12,50,- per exemplaar (inclusief porto). Bestellen door overmaking van het verschuldigde bedrag op Postbank 39.25.338 of NMB 68.39.65.344 t.n.v. Werkcentrum Opbouwwerk Zuid-Oost Nederland te Sittard, onder vermelding van: .. ex. "Integraal Ouderenwerk".* ■

*Op vier plaatsen in het land wordt gewerkt aan de ontwikkeling, verbetering en vernieuwing van de methode opbouwwerk ten behoeve van beroepskrachten en vrijwilligers die samen met de bevolking naar een duurzame oplossing van maatschappelijke problemen streven. De werkplaatsen (WESON, WONN, WOZH en WOZON) geven vanuit hun eigen regio aan deze landelijke ontwikkeling gestalte door middel van onderzoek, advisering, scholing, projektontwikkeling en publicaties.* ■





## Onderzoek naar perspectieven van de wijk

Het NIMO participeert sinds 1987 in een internationaal onderzoeksproject met als invalshoek 'coping with social and economic change at neighbourhood-level'.

Het doel van dit project is tweeledig. Aan de ene kant hopen we meer inzicht te verwerven in de factoren 'die bijdragen tot of juist afbreuk doen aan het vermogen van een buurt/wijk zich in een periode van grote maatschappelijke en economische veranderingen te handhaven'. Aan de andere kant moet de onderneming uiteindelijk naast deze 'kennis over', ook 'kennis voor' opleveren. Gedacht wordt aan een overzicht van vuistregels waarmee zowel de (lokale) overheid als organisaties/groepen (op buurt/wijkniveau) beter kunnen omgaan met – op lokaal niveau – als belangrijke ervaren maatschappelijke problemen. Opdrachtgever is de European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions (EFILWC), een onafhankelijk onderzoeksinstituut van de Europese Commissie, gevestigd in Dublin.

Naast Nederland nemen ook België (VIBOSO), Engeland (CPF) en Ierland (WRC) deel aan het project. Het project valt uiteen in een *voonderzoek* en een *hoofdonderzoek*. In het voonderzoek is aan twee zaken gewerkt. Ten eerste wordt, op basis van een uitgebreid literatuuronderzoek en een klein aantal interviews met beleidsmakers op lokaal beleids- en praktijkniveau, inzicht verschaft in de vitaliteit van de buurt/wijk in de ogen van huishoudens, (welzijns)organisaties en het lokaal beleidsniveau.

Ten tweede is een database aangelegd waarin inmiddels 120 van de belangrijkste boeken, rapporten, artikelen etc. in annotatievorm zijn opgeslagen.

Uit het vooronderzoek blijkt m.n. dat over (succesvolle) 'coping' strategieën van individuen of individuele huishoudens en de rol van de directe sociale omgeving hierin nogal wat informatie voorhanden is of binnenkort zal komen. Veel minder is bekend over de interactie tussen de (informele) netwerken van groepen/organisaties, lokaal beleidsniveau en huishoudens bij het omgaan met, op wijkniveau, als belangrijk ervaren maatschappelijke problemen. Het hoofdonderzoek moet meer informatie bieden in die interactie maar ook aanzetten, handvatten geven om de als belangrijkste ervaren problemen "op te lossen", juist door verbetering van die interactie. Over het project verschijnt binnenkort de volgende informatie:

- rapport over de resultaten van het Nederlands vooronderzoek
- het 'consolidated report', een samenvatting van de resultaten van het vooronderzoek
- een folder over de gebruiksmogelijkheden van de projektdatabase.

Informant Jan Foolen ■

## Ontwikkelingen in lokaal opbouwwerk

Onder deze titel heeft het NIMO het onderzoeksrapport Trends '88 uitgebracht. In november vorig jaar werden in MO reeds de eerste resultaten van dit onderzoek gepubliceerd. Gebleken is dat, daar waar het opbouwwerk na de bezuinigingsgolf van 1986 stand heeft gehouden, gemeenten zich aanzienlijke inspanningen hebben getroost om het werk overeind te houden met name door inzet van eigen gemeentelijke middelen. In het rapport staat gedetailleerde informatie over de relatie tussen instellingen en gemeenten en over de terreinen waarop instellingen activiteiten ontplooiën. Voor belangstellenden is nog een beperkt aantal exemplaren van dit rapport bij het NIMO verkrijgbaar (kosten f. 15,-). ■

## Een zorg minder

In de loop van 1987 werden door de vier werkplaatsen opbouwwerk en het NIMO een viertal bijeenkomsten georganiseerd over 'Vrouwen en economische initiatieven'. Deze bijeenkomsten en de documentatie die er rond verspreid werd, leverden waardevol praktijkmateriaal op over een breed scala van activiteiten. Toentertijd is er veel materiaal uitgewisseld en levendig gediscussieerd. De initiatiefnemers willen echter een stap verder zetten in de richting van het ordenen, analyseren en verdiepen van inzichten over de praktijk van economische initiatieven van vrouwen. Het resultaat daarvan is te lezen in een brochure, die recentelijk is uitgebracht door de BCOP onder de titel 'Een zorg minder'. De brochure bevat een overzicht van het type economische initiatieven dat door vrouwen wordt genomen, een beschrijving van wat de economie doet met vrouwen, een bijdrage over theoretische plaatsing van initiatieven en een schets van de perspectieven die de auteurs onderkennen.

De brochure is geschreven door diverse auteurs en is te bestellen bij het NIMO. Prijs f. 13,-, incl. porto. ■

---

Het Nederlands Instituut voor Maatschappelijke Opbouw (NIMO) vericht onderzoek op het gebied van maatschappelijke ontwikkelingen. Het zet zijn deskundigheid in op terreinen als sociale zekerheid, lokale economie, sociale infrastructuur en openbare ruimte. Hiermee richt het zich op professionele werkers uit de sociale sector, op belangengroepen, zoals uitkeringsgerechtigden, en op beleidsfunctionarissen. Een lijst van publicaties en rapporten is te verkrijgen bij het NIMO, Havensingel 8, 5211 TX 's-Hertogenbosch, tel. 073-137295.





## Voorlichtings- brochures over woningverbetering en -onderhoud

Bij het OBASA (Amsterdamse Overleg en Bundeling Acties Stadsvernieuwing) zijn verschillende voorlichtingsbrochures voor bewoners verkrijgbaar. Bijvoorbeeld de brochure "Particuliere woningverbetering".

Veel particuliere huisbazen hebben als enige bedoeling het beleggen van kapitaal en het maken van winst. Aan de onderhoud van de woning wordt vaak (te) weinig aandacht besteed; resultaat: een slechte bouwkundige staat. Veel bewoners van particuliere woningen willen graag dat er snel iets aan hun woning wordt gedaan. Feit is dat zich bij particuliere woningverbetering nog veel te veel problemen voordoen. Sommige problemen ontstaan, omdat de regels niet voldoende zijn. Andere problemen hadden kunnen worden voorkomen, als de bewoner voortijdig van de gang van zaken op de hoogte was geweest. De brochure brengt de bewoner op de hoogte.

De brochure "Klachten, je kunt je huisbaas dwingen!" sluit in zekere zin aan op de vorige en handelt over de mogelijkheden van bewoners om het onderhoud van hun huurwoning

af te dwingen. De meeste vooroorlogse huurwoningen worden slecht onderhouden. De wet legt de verantwoordelijkheid voor de grotere onderhoudswerkzaamheden bij de eigenaar. Dat is terecht, omdat je daar je huur voor betaalt. Maar niet alle eigenaren voeren hun verplichtingen uit. Voor het afdwingen van het onderhoud zijn bewoners aangewezen op middelen die de wet hen geeft. De brochure zet de mogelijkheden op een rij en beschrijft de voor- en nadelen ervan. Ook de problemen die je kunt verwachten en tips voor de beste aanpak komen aan de orde.

*De prijs per brochure bedraagt f 2,- voor bewonersorganisaties en f 4,- voor anderen, exclusief portokosten. Bestellen via het Amsterdamse Steunpunt Wonen; tel. 020-5230130.*

## De keerzijde belicht

Als antwoord op de nota van staatssecretaris Heerma "Volkhuiveringing in de jaren negentig" hebben bewonersorganisaties in Arnhem en Nijmegen een tegennota geschreven met als titel "De keerzijde belicht".

*Prijs: f 5,-, incl. porto. Bestellen: via BOA, Driekoningenstraat 14, 6828 EN Arnhem; tel. 085-432572.*

## Noodkopers

De LSOBA (Landelijke Samenwerking van Organisaties van Buitenlandse Arbeiders) heeft een brochure uitgebracht voor en over noodkopers met als titel "Te koop. Noodkopers, ze zijn er nog steeds". De brochure is samengesteld op basis van de ervaringen die de LSOBA heeft opgedaan in het project huisvesting met het ondersteunen van comité's en werkgroepen van noodkopers door het hele land. De brochure kan gebruikt worden als handleiding om eisen en strategieën te ontwikkelen. Er staat tevens praktische informatie in over gemeentegaranties, belastingaftrek voor eigenaar-bewoners, subsidie-mogelijkheden, servicekosten, woonkostentoeslag van de sociale dienst, beslaglegging op loon of uitkering en over adressen.

*Bestellen: Via het LSOBA; postbus 693, 3500 AR Utrecht; tel. 030-318644; prijs f 5,-.*

## Eerst het eten, dan de huur

Hoge woonlasten blijken een belangrijke oorzaak te zijn van betalingsachterstanden, schulden en sociale isolatie. Sommige mensen kiezen voor een extreme vorm van actie: het staken van een gedeelte van de huurbetaling. In een publicatie van het NCDB (Nederlands Centrum voor Democratische Burgerschapsvorming) wordt o.a. ingegaan op:

- achtergronden huurstrijd
- de moderne armoede
- belevenissen van huur-stakers in de jaren '30 en nu.

*Het boek kan besteld worden door overmaking van f 10,- op postgiro 2032327 ten name van het NCDB, Singel 311 te Amsterdam onder vermelding van de titel.*