

Funderingsproblematieken in binnenstedelijke wijken

DORDRECHT



ccib



Inhoud

1	Inleiding	3
	Achtergrond en aanleiding van het onderzoek	3
	Doelstellingen	3
	Methodologie – uitwerking via 3 sporen	4
2	Managementsamenvatting	5
3	Stakeholder betrokkenheid	8
	Identificatie van stakeholders	9
	Belangrijkste bevindingen uit stakeholder gesprekken	9
4.	Scenario's voor (wijk-)aanpak	10
	Beschrijving van verschillende scenario's	11
	Voor- en nadelen van de scenario's	11
	Combineren van opgaven – kracht in combinatie	11
	Criteria voor selectie (welke werken we hier uit)	11
5	Onderzoeksporen: resultaten en aandachtspunten	13
	a. Sociaal - Maatschappelijk (bewonersparticipatie)	16
	b. Economisch (financiële haalbaarheid)	20
	Kosten – baten analyse	
	Fiscale impact	
	Financieringsmogelijkheden	
	c. Volkshuisvesting en Stedenbouw	23
6.	Opzet, organisatie en instrumentarium	24
7.	Conclusies & aanbevelingen	26
	Bijlagen	28
	a. Deelnemers / gesprekspartners onderzoek	29
	b. Voorbeeld overzicht Fasering, stappen, activiteiten en betrokkenheid	30
	c. Stakeholders en problemen	32

1 Inleiding

Achtergrond en aanleiding van het onderzoek

Achtergrond en aanleiding van het onderzoek

Meerdere gemeenten in Nederland hebben wijken waar de combinatie van bodemdaling, wateropvang, energietransitie, kwetsbare bebouwing en het veiligheidsgevoel van bewoners tot problemen leidt. Het rapport “Goed Gefundeerd” van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) heeft de funderingsproblematiek in Nederland opnieuw onder de aandacht gebracht. Dit rapport, gepubliceerd in februari 2024, benadrukt de urgentie van een nationale aanpak om de toenemende schade aan funderingen van gebouwen te voorkomen. Volgens het rapport kampen ongeveer 425.000 gebouwen in Nederland met verzakkingsschade of zullen deze schade tussen nu en 2035 ontwikkelen. De financiële impact van deze schade kan oplopen tot €54 miljard, wat naast de economische gevolgen ook aanzienlijke emotionele en maatschappelijke effecten heeft.

De Rli wijst erop dat de funderingsproblematiek al meer dan twintig jaar speelt, maar dat een effectieve aanpak tot nu toe is uitgebleven. Klimaatverandering en het gebrek aan informatie over de staat van funderingen dragen bij aan de verergering van het probleem. Het rapport roept op tot een gezamenlijke inspanning van eigenaren, marktpartijen en overheden om de impasse te doorbreken en preventieve maatregelen te nemen. Door deze problematiek weer op de kaart te zetten, hoopt de Rli dat er eindelijk stappen worden ondernomen om de funderingsschade aan te pakken en de leefbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland te verbeteren.

Het rapport constateert dat funderingsproblemen niet nieuw zijn. En benadrukt dat funderingsschade zich niet alleen voordoet in landelijke gebieden, maar ook in stedelijke gebieden zoals historische binnensteden en voor- en naoorlogse wijken. Maar dat besef was er natuurlijk al langer in diverse steden in Nederland die de problematieken aan den lijve ondervonden in oudere (arbeiders) buurten. Waar het rapport niet op ingaat zijn de mogelijkheden om met een gecombineerde aanpak van de problematiek ook de haalbaarheid hiervan te bevorderen. Om juist op dat vlak een stap te zetten is de gemeente Dordrecht samen met NVM een onderzoek begonnen naar de oplossingsrichtingen voor wijkaanpak bij binnenstedelijke funderingsproblematieken. Waarbij specifiek de focus ligt op wijken met minder draagkrachtige eigenaren / bewoners met beperkte veerkracht. Een maatschappelijk probleem dat veel stakeholders raakt en veel invalshoeken kent.

Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek was om – op basis van een referentiewijk in de gemeente Dordrecht – een aanpak uit te werken hoe binnenstedelijke funderingsopgaven in combinatie met andere problematieken op wijkniveau, vorm kunnen krijgen. Kennis van verschillende gemeentelijke disciplines en externe deskundige wordt gebundeld om voor alle gemeenten met enigszins vergelijkbare problematiek, een handleiding te bieden en externe deskundigen zijn.

Het idee om een ‘spoorboekje’ uit te werken waarin gedetailleerde stappen zouden worden opgenomen, bleek niet realistisch. Daarentegen biedt het onderzoek op basis van geraadpleegde experts nu de kaders en keuzemogelijkheden gedurende het proces. Er is dus aandacht besteed aan diverse aspecten, maar met name ook naar de combinatie van opgaven: hoe kan de opgave (businesscase) verbreed worden zodat – naast verbetering van de fundering – ook de woonkwaliteit en woonomgeving op een toekomstbestendige manier worden vormgegeven.

Te denken valt dan bijvoorbeeld aan een combinatie met opgaven zoals:

- Energietransitie en verduurzaming
- Mobiliteit en parkeren
- Groen en water(berging)

Dit rapport gaat niet in op de vraag welke partij voor de eventuele kosten op moet draaien. De vraag over “aansprakelijkheid” kan per woning of wijk verschillen. En dus ook wie de (extra) lasten moet dragen. In dit onderzoek gaan we hier verder niet op in, maar het is zeker wel een eerste onderwerp van discussie als een exploitatie (mogelijk) negatief uitpakt.

Methodologie

In dit onderzoek is de uitwerking van de opgave via drie sporen opgepakt. Dat zijn:

- Sociaal & Maatschappelijk spoor
- Stedenbouwkundig spoor
- Financieel spoor

In de verdere uitwerking in dit rapport wordt verkend welke volgorde en verbanden er in de diverse trajecten (sporen) plaats zou moeten vinden. Een vaste volgorde is niet in alle gevallen aan te wijzen. Enerzijds moet er voldoende ruimte zijn voor bewoners om in een vroeg stadium mee te kunnen denken. Anderzijds helpen ambtelijke verkenningen om vooraf enige houvast te krijgen voor wat betreft de wenselijkheid en financiële haalbaarheid.

Dankwoord

Voor dit rapport hebben we veel gehad aan de kennis, ideeën en ervaringen van een grote groep betrokkenen – van overheden tot maatschappelijke en commerciële partijen. Dank aan iedereen die heeft meegedacht, informatie deelde of op een andere manier heeft bijgedragen. Jullie input was van grote waarde.



2

Management- samenvatting

De funderingsproblematiek in Nederland is urgent en omvangrijk. Vaak wordt daarbij direct gedacht aan woningen waarvan de houten paalfundering is doorgerot, maar woningen met een ondiepe fundering zijn ook erg kwetsbaar voor schades als gevolg van bodemdaling. Dan gaat het om verzakkingen, ernstige vochtproblemen of een grote kans op wateroverlast. Bodemdaling is ook een probleem in Dordrecht. De gemeente investeerde eerder in onderzoek en herstel van paalfunderingen. Maar kwetsbare, niet-onderheide (private) woningen zijn daarbij grotendeels buiten beeld gebleven. De noodzaak tot structurele vernieuwing van infrastructuur vergroot de urgentie van een integrale aanpak.

Dit onderzoek, uitgevoerd door gemeente Dordrecht en de Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM u.a. (NVM), richtte zich op het ontwikkelen van een aanpak die verder gaat dan alleen funderingsherstel. Uitgangspunt is een brede, integrale wijkaanpak waarin opgaven als verduurzaming, energietransitie, mobiliteit, vergroening en klimaatadaptatie (waaronder waterberging) worden gecombineerd. Daarmee ontstaat niet alleen een technisch herstel, maar ook een toekomstbestendige wijk.

In het onderzoek zijn drie scenario's verkend: niets doen, funderingsaanpak op woning- of blokniveau, en wijkaanpak via stadsvernieuwing. De laatste optie wordt gezien als meest kansrijk, vooral in wijken met beperkte veerkracht van bewoners. Het succes staat of valt met gemeentelijke regie, participatie van bewoners en slimme financiële constructies. Het proces wordt vormgegeven in vier fasen: verkennen, uitwerken, besluitvorming en uitvoering. Daarbij is intensieve betrokkenheid van stakeholders essentieel, evenals transparantie over kosten, risico's en eigenaarschap. Voor de uitvoering wordt aanbevolen een onafhankelijke uitvoeringsorganisatie, zoals bijvoorbeeld een Wijkontwikkelingsmaatschappij¹ (WOM), in te richten.

De hoofdconclusie is dat een integraal en gecoördineerd plan of programma op het niveau van de hele wijk het meeste uitzicht biedt op duurzame oplossingen. Dit vereist gemeentelijke regie, slimme financiering en breed draagvlak, zodat kwetsbare wijken in Dordrecht veilig, leefbaar en toekomstbestendig blijven. Dit betekent niet dat alleen een volledige integrale wijkaanpak de beste en de meest haalbare aanpak zal zijn. Daarvoor zijn er teveel onzekerheden. Mogelijk is het belangrijk om 'groot te denken, maar klein te beginnen', verder te leren en te onderzoeken mét de bewoners hoe je komt tot een aanpak die de meerwaarde oplevert die je zoekt, maar ook aansluit bij haalbaarheid en de menselijke maat.

¹ Met de hier genoemde Wijkontwikkelingsmaatschappij wordt bedoeld een op afstand van het gemeentelijk apparaat opererende publiek-private organisatie. Hiervoor wordt in dit rapport gemakshalve de naam Wijkontwikkelingsmaatschappij gebruikt.



Funderingsproblematiek in Dordrecht: groeiend en urgent

Meer dan een kwart van de woningen in Dordrecht dateert van vóór 1970. Zo'n circa 7.000 daarvan zijn gebouwd op ondiepe funderingen. Er zijn buurten waar woningen met ondiepe funderingen serieuze overlast ervaren: vochtproblemen, verzakkingen, ongezonde woonomstandigheden en dalende woningwaarden.

De gemeente besteedde eerder veel aandacht aan onderzoek en herstel van paalfunderingen. Maar kwetsbare, niet-onderheide (private) woningen zijn grotendeels buiten beeld gebleven. Intussen blijft de openbare ruimte dalen en moet deze steeds opnieuw worden opgehoogd waardoor woningen nóg dieper komen te liggen. Met de noodzaak van vernieuwen van de infrastructuur stapelen de problemen zich verder op.

Het funderingsprobleem groeit letterlijk onder de voeten van de gemeente – en vraagt om directe actie. Waarbij een buurtgerichte aanpak nodig is, maar vooral in buurten met bijna alleen privaat woningeigendom wel bijzonder complex wordt. Individuele woningeigenaren zijn niet in staat om de ontstane problemen zelf – door ingrepen aan hun eigen woning – fundamenteel op te lossen. De verwevenheid met openbare ruimte, aangrenzende panden en ook in algemene zin de veroudering van deze woningvoorraad (die nog niet is verduurzaamd) maken dit in fysieke en financiële zin onmogelijk. Zonder regie lijken oplossingen ver uit zicht te raken.

In dit document zullen we in de kaders nader onderzoeken hoe voorgestelde oplossingsrichtingen uitpakken voor een fictieve wijk met circa 900 grotendeels verouderde en ondiep gefundeerde woningen waarvan sommige ernstig zijn verzakt.. Ten behoeve van enkele eerste indicatieve berekeningen is voor deze wijk – als theoretische exercitie – een stedenbouwkundig telmodel ontwikkeld.



3

Stakeholder betrokkenheid

Identificatie van stakeholders

Voor een gedragen oplossing is brede steun nodig van alle betrokken stakeholders in de wijk. Naast uiteraard eigenaar / bewoners zijn dat veel andere partijen. Waarbij de belangen wellicht niet allemaal op alle vlakken parallel lopen.

Het is raadzaam vooraf gedegen in kaart te brengen welke stakeholders er “actief” zijn in de wijk. Om achteraf niet voor verrassingen komen te staan.

Veelal zal het gaan om de navolgende partijen:

Belangrijkste bevindingen uit gesprekken

Voor dit onderzoek vallen we terug op de input die geleverd is door de betrokken gesprekspartners en / of stakeholders (zie bijlage 1). Daarbij dient opgemerkt te worden dat wellicht de belangrijkste stakeholders (de eigenaar / bewoners en directe “gebruikers” in een buurt) niet betrokken zijn geweest.

In algemene zin kan gesteld worden dat alle betrokkenen de funderingsproblematieken zien ontstaan en/of zelfs aan den lijve ondervinden. En dat, hoewel het een probleem is dat zich in een onvoorspelbaar tijdspad en in slow motion ontwikkelt, het aan professionele partijen (publiek en privaat) is om hierover na te denken en oplossingsrichtingen te onderzoeken.

WONINGEN	OVERIG VASTGOED	OPENBARE RUIMTE
Eigenaar/bewoner	Eigenaar/gebruiker	Gemeente als eigenaar
Eigenaar	Eigenaar	Eigenaar/beheerder zoals • Waterschap • Energie- & kabelbedrijf • Beheer openbare ruimte
Huurder	Huurder	
Vastgoedfinancier		Maatschappij

² Het stedenbouwkundig model is een zogenaamd telmodel voor een voorbeeldwijk. Het dient alleen om inzicht te krijgen in een mogelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk (in aantallen woningen) zonder rekening te houden met bestaand vastgoed of huidige infrastructuur.

4

Scenario's voor een (wijk-)aanpak

Beschrijving van de scenario's

Niets doen is (eigenlijk) geen optie. Desondanks is het wel degelijk een mogelijkheid dat de verschillen in belangen (tussen stakeholders) leiden tot een impasse. En 'niets doen' dus wel degelijk het resultaat kan zijn. Waarbij 'niets doen' niet letterlijk genomen moet worden, maar meer in de context van "niets gezamenlijk doen". Oftewel ieder beperkt zich tot de eigen invloedssfeer en gaat alleen over tot uitvoering van werkzaamheden als dat financieel en technisch verantwoord is.

In dit onderzoek hebben we drie scenario's in meer of mindere mate besproken:

1. Niets doen
2. Funderingsaanpak op woning / blokniveau
3. Wijkaanpak door middel van stadsvernieuwing

1. Niets doen.

In dit scenario zijn de stakeholders zonder vastgoedbezit (gemeente, financiers etc) met name volgend. Volgend op de (woning-) problemen en gebiedsproblemen die zich komende jaren kunnen manifesteren en impact zullen hebben op de werkzaamheden, opgave en opdracht van deze stakeholders. Zoals bijvoorbeeld het aanpassen van bestrating nadat woningen zijn verzakt, het aanpakken van de riolering als deze is verzakt of verouderd, het begeleiden van de energietransitie, het financieel begeleiden van bewoners met financiële achterstanden of ondersteunen van bewoners die hun huis willen aanpakken.

2. Funderingsaanpak (vijzelen / funderen) op woning / blokniveau

De funderingsaanpak op woning of blokniveau vergt (wellicht) enige sturing vanuit de gemeente. Dat zal op individueel woningniveau wellicht beperkt zijn, maar gezien de opbouw van een binnenstedelijke wijk zal een aanpak alleen per blok mogelijk zijn. Omdat binnenstedelijk de woningen veelal in rijtjes staan, zullen (vanuit technisch/ constructief oogpunt) alle woningen in het blok namelijk mee moeten in een aanpak. Bijvoorbeeld door het opvijzelen van het hele blok. Afstemming in relatie tot andere blokken en / of gemeentelijke ingrepen in de openbare ruimte is daarbij onvermijdelijk. Evenals een (gedegen) voorbereiding op het financiële vlak. Voordeel is wel dat de wijkstructuur en maatschappelijke samenhang in stand gehouden kan worden.

Op lange(re) termijn is dit echter geen houdbare oplossingsrichting; een oude opgeknapte woning blijft een oude woning. Waarbij zowel de wijk als woning de komende jaren nog keren – in het kader van andere opgaven zoals bijvoorbeeld de energietransitie – gefaseerd aangepakt zullen moeten worden.



3. Wijkaanpak door middel van stadsvernieuwing

Wijkaanpak door stadsvernieuwing geeft de mogelijkheid diverse opgaven te combineren. Het biedt perspectief voor een toekomstbestendige wijk en mogelijke uitbreiding van de woningvoorraad.

De betrokken wijken dateren uit een tijd dat mobiliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en andere aspecten, anders waren. Een combinatie van herstel, (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw, waardoor zowel vergroening en verdichting – mede als oplossing voor het woningtekort -optioneel zijn, is mogelijk. Het kan een bredere kwaliteitsimpuls geven aan de wijk, met een lagere druk op de (toekomstige) gemeentelijke begroting. Het bevordert de leefbaarheid en daarmee het welzijn van veel bewoners. Daarnaast verlicht deze aanpak mogelijk pijnlijke ingrepen die financiers op individueel woningniveau zouden moeten nemen.

Er bestaat brede consensus dat in wijken met een laag weerstandsniveau en beperkte(re) zelfredzaamheid van de eigenaren / bewoners een mate van (gemeentelijke) regie gewenst is. Verdere achteruitgang van de buurt wordt dan voorkomen;

fysiek van de gebouwde omgeving en mentaal voor de bewoners. Tegen die achtergrond zijn scenario's 2 en 3 voor oude(re) binnenstedelijke wijken de enige reële mogelijkheden.

Scenario 2 is passend als de wijk en haar bewoners kapitaalkrchtig genoeg zijn om (deels) vanuit zelfsturing dit probleem op te lossen. Waarbij de vraag rijst in hoeverre kapitaalkrchtige eigenaren nu al zelfstandig dit probleem aan kunnen pakken. Immers als de eigenaren over financiële ruimte beschikken zou er toch al meer initiatief genomen moeten zijn dan nu in deze wijken wordt ervaren. Scenario 3 blijft dan over als mogelijkheid voor een aantal kwetsbare wijken en waar er sprake is van een stapeling van opgaven voor de woningen en de openbare ruimte (zoals de warmtetransitie, een mobiliteits- en parkeeropgave, woon-/woningbouwopgave).

In de praktijk zal een combinatie van scenario 2 (bijvoorbeeld enkele blokken) in combinatie met scenario 3 het meest voor de hand liggen. De combinatie leidt tot behoud van karakter gecombineerd met nieuwe kwaliteit en – zo veel mogelijk – het vinden van financiële dekking.

5

Onderzoeksporen: resultaten en aandachtspunten

In het vervolg van dit document werken we het hierboven geschetste scenario 3 (Wijkaanpak door middel van stadsvernieuwing) verder uit. Deze optie sluit aan bij de doelstelling van dit onderzoek, namelijk verkenning van mogelijkheden van aanpak van funderingsproblemen in binnenstedelijke wijken met een minder draagkrachtige bevolking.

Het proces van stadsvernieuwing is hieronder in een tekening schetsmatig in beeld gebracht. We starten met het gesprek en eindigen (wellicht) met de uiteindelijke uitvoering: van gesprek naar uitvoering.



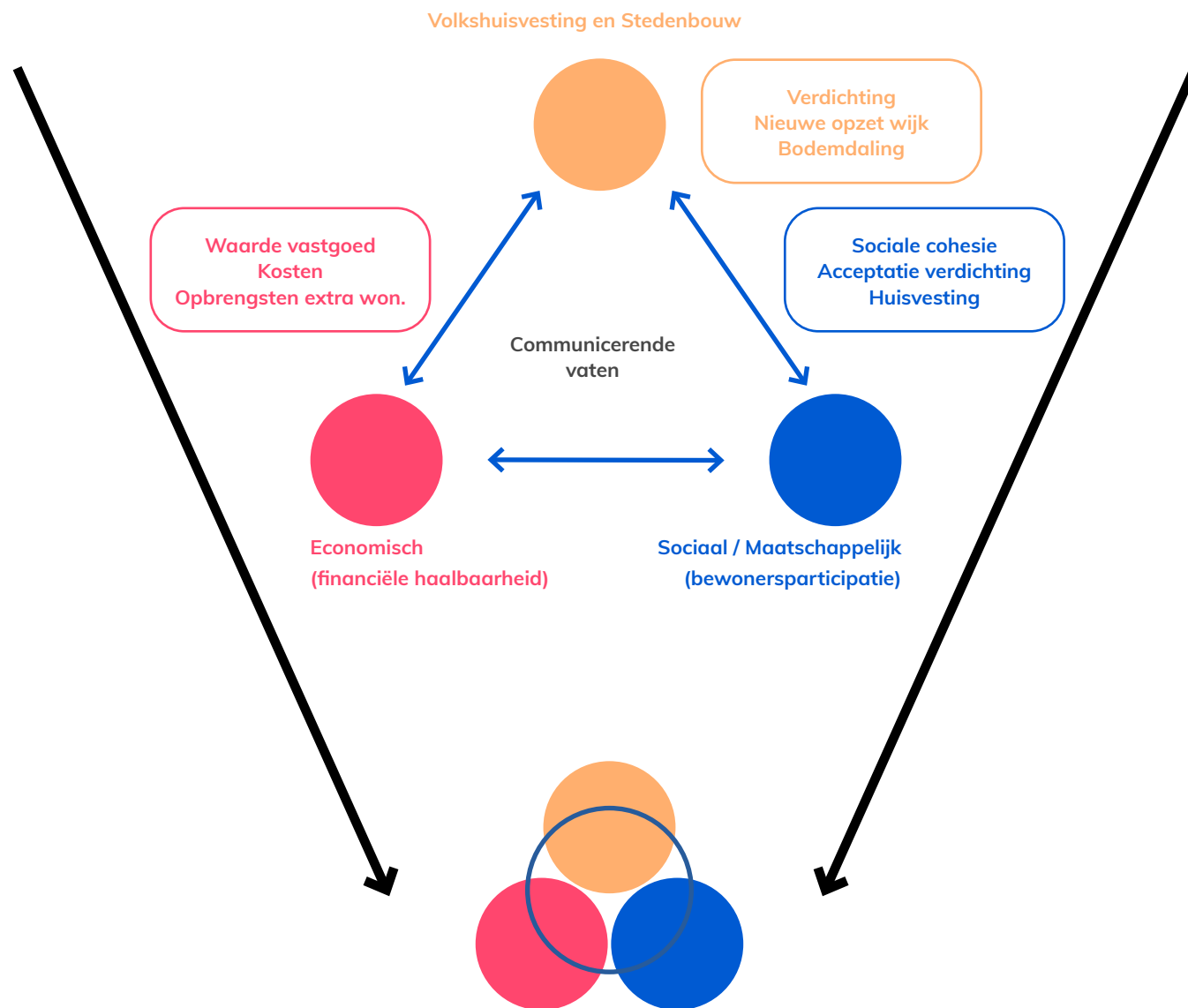
FASE 1
Verkennen en delen

FASE 2
Samenbrengen en uitwerken

FASE 3
Van scenario's naar
besluitvorming

FASE 4
Uitvoering

Het is met name ook een iteratief proces. De drie onderzochte (of te onderzoeken) sporen – volkshuisvesting & stedenbouw, economisch en sociaal & maatschappelijk – hangen nauw met elkaar samen en in iedere fase van het stapsgewijze proces – zoals hierboven geschetst – zal ook afstemming moeten gebeuren met de overige sporen. Om de haalbaarheid als geheel in het oog te houden. En uiteindelijk zal dit ertoe moeten leiden dat de drie sporen ook als geheel in elkaar grijpen.



5a Sociaal-maatschappelijk (participatie)

Zoveel hoofden, zo veel meningen. Er zijn verschillende aanpakmogelijkheden voor complexe opgaven. Draagvlak bij direct betrokkenen en het gevoel dat stakeholders meebeslissen over datgene wat voor hen van belang is, bepaalt het succes. Vandaar dat de start van een mogelijke aanpak van een wijk met diverse problemen in de wijk begint!

Aan de hand van de beschreven vier fases, zijn er stappen te nemen om te komen tot betrokkenheid, probleemanalyse, scenario bedenken en uitwerken en daarna uitvoering.

Voordat de eerste fase wordt gestart zal het evenwel van belang zijn (politiek) commitment te hebben. De noodzaak om de complexe opgaven in een wijk met de stakeholders op te pakken zonder exact inzicht van de maatschappelijke investering moet bij zowel het gemeentebestuur als de Raad helder zijn. Dit betreft zeker niet direct een blanco check, maar nadat met belanghebbenden in de wijk gewerkt is aan oplossingen zal een terugtrekkende beweging door de gemeente contraproductief werken.



Fase 1: Verkennen & delen

Doel: In beeld krijgen hoe alle betrokkenen aankijken tegen het wonen, werken en leven in de wijk. Wat zijn, naast de positieve aspecten, de zorgen, gebreken, wensen, de opgaven en kansen

Start (huiswerk): een projectorganisatie waarin de gemeente een belangrijke rol speelt, maakt een overzicht van de stakeholders in de wijk en legt de basis voor het projectverloop en de participatie. Het is aan te bevelen dat het waterschap, de provincie en de gemeente (inclusief afdelingen als infra, groenvoorziening, mobiliteit en communicatie) betrokken worden

Stap 1: In de wijk worden bewoners, eigenaren, ondernemers en vertegenwoordigers uit het maatschappelijk veld geïnformeerd over een nog uit te werken wijkaanpak. Allen worden uitgenodigd voor een Startbijeenkomst. Een website dient als voorlopige vraagbaak.

Stap 2: Tijdens de Startbijeenkomst wordt de wijk uitgenodigd mee te helpen aan veranderingen in de wijk. Meer groen, beter parkeren, géén verzakkende woningen, geen water of vocht overlast et cetera. Aanwezigen kunnen spreken en zich aanmelden voor een persoonlijk gesprek. Er wordt tevens een 'begeleidingsgroep' aangesteld met vertegenwoordigers vanuit alle stakeholders.

Stap 3: Er worden door een kernteam individuele gesprekken gevoerd met de stakeholders. De uitkomsten worden verwerkt in een te versturen enquête voor alle belanghebbenden binnen de wijk.

Aandachtspunten en dilemma's

1. Fase 1 is de belangrijkste fase in het proces: het gaat om het ontwikkelen van vertrouwen van de bewoners in de overheid en in het proces. 'heeft men echt het beste met mij voor?' 'Is mijn stem net zo belangrijk als dat van ieder ander?'
2. Neem de tijd, investeer in gesprekken een-op-een (aan de keukentafel) en in groepen, maar laat het niet wegllopen of verzanden.
3. Maak als overheid duidelijk dat ook jij het niet (al) weet. Niet eens wat, waar of hoe groot het probleem precies is. Doe aan joint-fact-finding met de bewoners/eigenaren.
4. Overweeg om de bewoners te laten bijstaan door een eigen proces/participatieadviseur, maar waak voor lobby op alleen eigenbelang.
5. Zorg vooraf voor dekking op dit proces van de gemeenteraad en gaandeweg voor een nauw aangehaakt college van B&W.
6. Doe op een zorgvuldige manier aan verwachtingenmanagement, vooral voor huidige bewoners. Hun directe belang moet goed meegenomen worden, maar de overheid heeft ook een grotere verantwoordelijkheid voor de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad en de leefbaarheid voor toekomstige generaties.

Fase 2: Samenbrengen & uitwerken

Doel: Uitkomsten van inventarisering bespreken met alle stakeholders, aanzet tot scenario's.

Start (huiswerk): destilleren van een top 5 van positieve en negatieve aspecten in de wijk, welke kansen genoemd worden maar vooral wat echt verbeterd moet worden. Deze uitkomsten worden ook per groep stakeholders uitgewerkt.

Stap 1: De uitkomsten worden besproken met de begeleidingsgroep. Voor alle stakeholders wordt een tussenrapport opgesteld. De website wordt geactualiseerd en vervolgbijeenkomsten worden georganiseerd. Dit is ook het moment om te starten met de eerste financiële en stedenbouwkundige oplossingsrichtingen.

Stap 2: Tijdens de vervolgbijeenkomsten worden uitkomsten gepresenteerd en besproken. Er wordt een aanzet gegeven welke scenario's er mogelijk zijn om collectief problemen op te pakken (waaronder funderingen, vocht, maar ook gesprekken met de bank).

Stap 3: De uitkomsten van deze bijeenkomsten worden verwerkt en besproken met de begeleidingsgroep.

Aandachtspunten:

1. Maak het onderscheid tussen fase 1 en fase 2 niet te strikt. Hier is ruimte voor heen en weer denken nodig (dat geldt ook tussen fase 2 en 3)
2. Opties zijn vaak niet a of b, vaak zal het gaan om combinaties
3. Maak bewoners op een zorgvuldige wijze onderdeel van het proces in fase 2. Er is geen 'begeleidingsgroep' op afstand. Die denkt en wikt en weegt vanaf het begin mee.
4. Het is noodzakelijk te komen tot hele goede integrale uitwerking, vooral ook in de gemeente. En (bestuurlijk) te beslissen over de consequenties daarvoor voor voorgenomen tijdlijnen van verschillende voorgenomen opgaves (warmtetransitie, vergroeningsaanpak, mobiliteitstransitie)
5. Wissel en denk door op verschillende schaalniveaus, vooral ook in de consequenties van verschillende aanpakken:
 - * De bewoner -eigenaren;
 - * De buurt in samenhang;
 - * De toekomst van de stad;
6. Werk al aan de randvoorwaarden voor fase 3: team, meerjarige reserveringen, e.d.
7. College moet het 'thuisbrengen' en staat in de wind. Betrek hen vroegtijdig. Investeer ruim tijd in het doorspreken van oplossingsrichtingen met hen.



Fase 3: Van scenario's naar besluitvorming

Doel: De gewenste en haalbare aanpassingen in/aan de wijk destilleren en voorbereiden van besluitvorming.

Start (huiswerk): De uitkomsten vertalen naar de aanpak. Deze uitzetten naar stedenbouw, grondbedrijf en de belangrijkste publieke stakeholders (energiebedrijf, infrastructuur, waterschap). Stedenbouwkundige varianten doorrekenen.

Stap 1: De uitkomsten van scenario's, de plannen en doorrekeningen bespreken met de begeleidingsgroep. Updaten website en stakeholders uitnodigen voor een serie nieuwe bijeenkomsten

Stap 2: Tijdens deze bijeenkomsten wordt verslag gedaan van de scenario's, hoe zij overeenkomen (of afwijken) van de 'top 5 lijstjes' en wat de doorrekeningen brengen. Raadpleging (geen stemming) wat iedereen van de verschillende scenario's vindt. De financiële afkadering van de exploitatie vindt plaats met alle betrokken stakeholders. Aankondigen dat er op basis van de meest gewenste scenario's, individuele gesprekken gaan plaatsvinden.

Stap 3: Te beginnen met de stakeholders waar woning / vastgoed in de scenario's direct betrokken worden, starten individuele gesprekken. Over mogelijk tijdelijke of vervangende huisvesting, over verkoop en terugkoop, over uitplaatsing etcetera. Voor de (hypotheek)bank van de eigenaar wordt een informatiebrochure afgegeven met een informatiedivestelefoonnummer.

Aandachtspunten:

1. Groter denken, kleiner doen: overweeg om fase 3 te starten met een of meerdere **pilots**. Gebruik die ook om terug te gaan naar fase 2 en uitwerking van aanpakken fijn te slijpen of zelfs te herzien.
2. Wederom, neem de tijd. Doordenk alle mogelijkheden steeds op consequenties.
3. Maatwerk is nodig op de verschillende schalen: maatwerk voor bewoners, maatwerk voor blokken en maatwerk voor de buurt (t.a.v. staand beleid en uitgangspunten). Het college moet bewaken dat maatwerk niet doorschiet in (perceptie van) willekeur en voorkeursbehandelingen.
4. Reken je niet rijk in tijd en geld. Het valt zelden mee en vaak tegen.



Fase 4: Uitvoeringstraject

Doel: Tot uitvoering brengen van (deel)scenario's met een positieve impact op de wijk als geheel.

Start (huiswerk): Op basis van de scenario's en de bereidwilligheid van stakeholders wordt een uitvoeringsorganisatie opgezet. Dat kan een externe partij (bijvoorbeeld een wijkontwikkelingsmaatschappij of WOM) zijn als het scenario te maken krijgt met aankoop van vastgoed. Een projectorganisatie kan, met machtiging van de eigenaren, een adviseur opdracht geven voor planuitwerking en een aanbesteding voorbereiden. NUTS bedrijven en gemeentelijke afdelingen kunnen werkzaamheden inplannen. Meerdere (deel)scenario's zijn mogelijk. Zowel geschakeld in tijd als gebiedsgericht.

Stap 1: Het starten van werkzaamheden hoeft niet te betekenen dat de hele wijk 'under construction' is. Er zal in delen van de wijk soms alleen op termijn iets gebeuren en misschien wel niets. Er kan zonder 'gebouwde aanpassing' wel een transformatie plaatsvinden. Als er een 'parkeerhub' wordt gebouwd en opgeleverd zal voor de wijk wel het 'parkeren op straat' kunnen worden aangepast waarna de inrichting van de openbare ruimte 'vergroend' kan worden.

Aandachtspunten:

1. Zorg voor een zeer zorgvuldige voorbereiding.
2. Anticipeer snel als zaken anders lopen dan verwacht of noodzakelijk.



Tot het einde van fase 2 is er nog geen verdere publieke besluitvorming nodig anders dan een budgettair besluit voor de projectorganisatie voor de eerste fasen. Vanaf fase 3 is het van belang dat de gemeenteraad betrokken wordt zodat er richting besluitvorming geen verrassingen ontstaan. In deze fase wordt ook de besluitvorming go / no go voorbereid op basis van de doorgerekende scenario's. Aandachtspunt blijft al of niet gewenste unanimititeit van betrokkenen over het ter besluitvorming voorgelegde scenario. Deze is waarschijnlijk wel gewenst, maar in de praktijk lastiger realiseerbaar. Na deze fase gaat de bal rollen. Daar waar gemeentebestuur of raad in eerdere fasen nog tot voortijdige beëindiging konden komen, zal een "go" aan het einde van fase 3 echt ook concrete uitvoering (en het substantieel maken van kosten, zoals verwerving) betekenen.

5b Economisch

Kosten – baten analyse wijkexploitatie

Een grootschalige wijkaanpak – ook al wordt deze gefaseerd uitgevoerd – kent een belangrijke financiële component die de haalbaarheid maakt of breekt. Het opkopen en slopen van woningen is een grote kostenpost. Om daar financiële dekking voor te zoeken zal een breed instrumentarium moeten worden ingezet. Waarbij verdichting (meer woningen terugbrengen dan in de oorspronkelijke opzet) bijna onontkoombaar is. Eventuele tekorten in de exploitatie zullen uiteindelijk wel moeten worden opgevangen, hetzij (deels) door de woningeigenaren, deels door publieke en / of private partijen.

In het kader van dit onderzoek zijn enkele eerste vingeroefeningen gedaan op basis van het Dordtse telmodel in de vorm van een (vereenvoudigde) opstalexploitatie. Deze exploitatie opzet geeft een eerste indruk van de financiële impact en (on-)mogelijkheden van een grootscheepse wijkaanpak.

Afhankelijk van de verdichtingsfactor ontstaat er een al of niet groter exploitatietekort. Daarbij moet vermeld worden dat hoe meer er verdicht wordt, hoe minder soortgelijke woningen (als nu aanwezig) teruggebracht kunnen worden in een wijk. Waarbij er uiteraard ook een limiet zit aan de mate van verdichting.

De exploitatie staat of valt grotendeels bij de te hanteren uitgangspunten. De afwegingen op dat vlak staan snel op papier, maar zullen uiteindelijk in de praktijk tot veel discussie (kunnen) leiden.

- De inbrengwaarde van het vastgoed (de bestaande woningen / gebouwen). De inbrengwaarde van het bestaande vastgoed kan modelmatig bepaald worden, maar ook middels een fysieke taxatie. Afhankelijk van de daadwerkelijke inbrengdatum kan er uiteraard een indexatie vanaf een vastgestelde peildatum plaats vinden. De peildatum zal zodanig gekozen moeten worden dat tussentijdse speculatie wordt voorkomen. De discussie over de inbrengwaarde zal met name gevoerd worden over het al of niet inprijzen van toekomstige herstelkosten van het bestaande pand. In hoeverre ziet een bewoner dit al als (reële) afwaardering? Succes of falen staat of valt met een duidelijk en transparant proces.
- Het exploitatieresultaat van een nieuwe stadsontwikkeling is grotendeels afhankelijk van de wens van huidige(woning-) eigenaren om al of niet terug te komen in de vernieuwde buurt. Zij gaan – afhankelijk van de uitgangspunten – over naar een nieuwe woning (nieuw voor oud). In hoeverre kunnen zij met gesloten beurzen overgaan? En hoeveel bewoners willen terug de nieuwe wijk in?

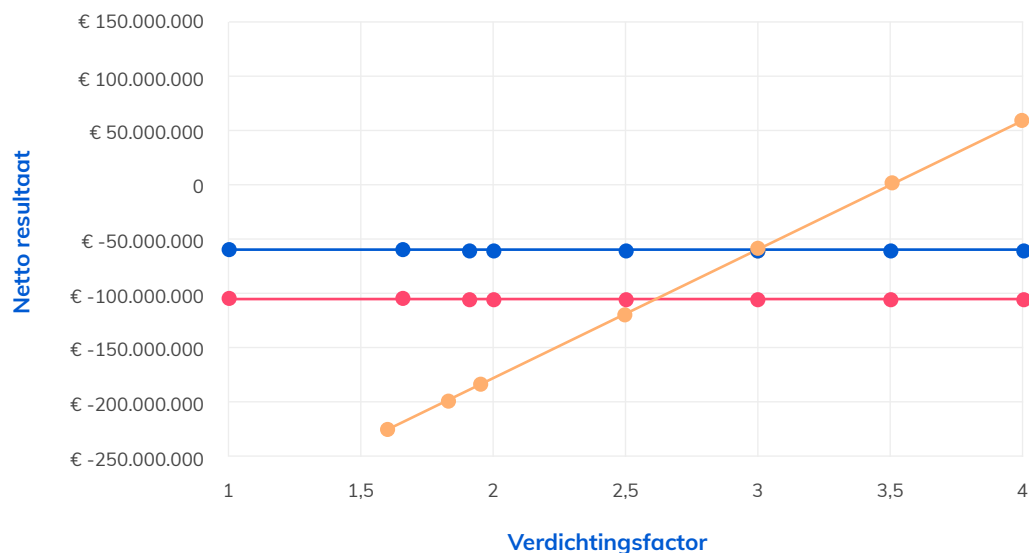
Na de discussie over de inbrengwaarde van de oude woning (zie eerste bulletpoint) volgt wellicht een discussie over de prijs van de nieuwe woning. Verkrijgen zij deze toekomstige bestendige woning(en) met lagere energielasten met een discount of voor de marktprijs. Kunnen zij dat laatste überhaupt financieren respectievelijk betalen?

Het is daarom nuttig om meerdere scenario's te bekijken waar meer of minder huidige bewoners terug willen komen en / of zij een bijdrage kunnen doen om het gat tussen oud en nieuw te dichten. Bij een daadwerkelijk project in een wijk ligt het voor de hand in de exploitatie dus een aantal verfijningsslagen toe te passen. Dat betreft onder meer:

- Verdichting van de wijk met een andere woningvoorraad is in alle scenario's welhaast onvermijdelijk. Maar kent (ook) zijn grenzen. Of door een aanvaardbare verdichting alleen een sluitende grond- en opstalexploitatie te behalen valt, is erg te betwijfelen. De scenario's in fase 3 zullen dit uit moeten wijzen.
- Splitsing van de exploitatie in een grondexploitatie (bijvoorbeeld door een wijkontwikkelingsmaatschappij WOM) en opstalexploitatie (waar divers actoren de realisatie op zich kunnen nemen). In deze constructie geeft de WOM de nieuwe (bouwrijpe) grond uit aan de realisator (ontwikkelaar of bouwer) van de opstallen
- Tijdsaspecten en slimme fasering zijn van grote invloed op het financiële resultaat. Een dusdanig grote ontwikkeling zal meerdere jaren (decennium) in beslag nemen. Door zorgvuldig inkomsten en uitgaven te plannen kan er financiële winst (of verlies) worden bereikt.
- Eén van de grootste voordelen van stadsvernieuwing is het combineren van (meerdere) opgaven. Naast funderingsherstel zullen de komende jaren ook verduurzaming (van de individuele panden) en de bredere energietransitie (van de wijk) investeringen vragen. Deze opgaven kunnen met een (gedeeltelijke) wijkvernieuwing gelijk worden opgepakt. Met in het kielzog ook betere voorzieningen voor bijvoorbeeld parkeren, wateropvang en groen en speelplekken. Het combineren van opgaven biedt daarbij ook financiële voordelen.

³ Als de inbrengwaarde van het nieuwe vastgoed onder de waarde in economisch verkeer ligt kan er een fiscaal probleem ontstaan.

Scenario's funderingsaanpak



Indicatieve grafiek samenhang verdichting versus exploitatieresultaat (fictieve getallen)

- Resultaat bij "niets doen"
- Resultaat bij opvijzelen, herfunderen en renoveren
- Resultaat bij verschillende verdichtingsfactoren

Fiscale impact

De fiscale impact kan voor veel betrokkenen groot zijn. Een gedegen analyse van de (fiscale) positie van de diverse stakeholders is dan ook een onmisbaar onderdeel van de opgave. In het kader van dit onderzoek is geen uitputtend overzicht gemaakt. Aandachtspunten zijn in ieder geval de positie van de eigenaar / bewoners en de Wijkontwikkelingsmaatschappij.

Eigenaar / bewoners.

De meest eenvoudige oplossing voor eigenaren is verhuizen naar nieuwbouw op een andere plek in de wijk. Dit is een regulier traject met nieuwe financiering (die gelijk is aan oude financiering) + overbrugging overwaarde.

De woningeigenaar blijft in oude woning zolang nieuwbouw nog niet is opgeleverd.

De Wijkontwikkelingsmaatschappij (de WOM)

Een wijkontwikkelingsmaatschappij kan fiscaal voordelig(er) opereren door de vrijstelling van heffing van overdrachtsbelasting. Daarnaast kan zij evt. zelfstandig subsidies aanvragen.

Financieringsmogelijkheden eigenaar-bewoners

Het optimaliseren van de wijkexploitatie zoals hiervoor aangegeven is één van de oplossingsrichtingen om een tekort aanvaardbaar te houden. Echter ook in het financiële huishoudboekje van de eigenaar / bewoners die terug willen komen kan "ruimte" gezocht worden. In Nederland zijn voldoende instrumenten om de eigenaar / bewoners financieel bij de aanschaf van een nieuwbouwwoning te ondersteunen:

- Via een erfpachtcanon (grond onder de nieuwe woning) kunnen consumenten op hun inkomen al snel tienduizenden euro's meer gefinancierd krijgen.
- Daarnaast kan gekeken worden of de energiezuinigheid van de nieuwere woningen verdisconteerd kan worden in de hoogte van de financiering van de buurtdoorstromers. De hoogte van de hypothecaire financiering van energiezuinige woningen kan in het gunstigste geval 50.000 euro meer bedragen (A++++ met garantie) dan bij een reguliere oude (slecht label) woning.

EXTRA HYPOTHEEK-BEDRAG	ENERGIELABEL	EXTRA BEDRAG BIJ VERDUURZAMEN
50.000	A++++ + garantie	0
40.000	A++++	0
30.000	A+++	10.000
20.000	A+ en A++	10.000
10.000	A en B	10.000
5.000	C en D	15.000
0	E, F en G	20.000

Bovengenoemde indicatieve voorbeelden zijn uiteraard niet generiek toe te passen, maar mede afhankelijk van de persoonlijke situatie (en voorkeuren) van de woningkoper. Ze geven echter wel inzicht in de mogelijkheden om een deel van het financiële gat "nieuw voor oud" op te vangen.

Praktijkervaringen

De werkwijze die in het Groninger aardbevingsgebied is gehanteerd bij de financiering van herstel dan wel vervanging van woningen leert ons veel. Daar is er een duidelijke link tussen oorzaak en gevolg waardoor het financieel tekort door één partij werd/wordt bijgelegd. Op veel andere plaatsen kan dat niet omdat de oorzaak een optelsom is van factoren. In Zaandam is daarvoor een systeem uitgewerkt waarvoor erfpacht bij aan te pakken woningen wordt geïntroduceerd. Deze aanpak heeft echter nog maar weinig opgeknapt funderingen of vervangen woningen tot gevolg gehad.

Stadsvernieuwing (en/of stadsherstel) zijn dus zeker geen nieuwe fenomenen in Nederland. Wellicht soms wat in het geheugen weggezakt, maar ook in het recentere verleden zijn er constructies ontwikkeld om fiscale en financiële hobbels te slechten. Hieronder stippen we de eerder genoemde voorbeelden op hoofdlijnen aan.

Zaandam

Zaandam is een van de gemeenten die voortvarend met de aanpak van funderingen aan de slag is gegaan. En daarvoor al een aantal financiële constructies (in concept) heeft opgezet.

Het Duurzaam Funderingsherstel Zaandam DFZ-erfpachtmodel is een innovatief instrument voor woningeigenaren van oudere en slecht geïsoleerde huizen in Zaandam, waarbij grond ontkoppeld wordt van de woning. Het combineert funderingsherstel, verduurzaming en een betaalbare insteek, ondersteund door erfpacht. Vooral aantrekkelijk als men zelf onvoldoende spaargeld of leencapaciteit heeft, maar wel gebruik wil maken van duurzaam herstel met oog voor maandlasten en toekomstig eigenaarschap.

Kern van deze constructie is dat een groot beslag wordt gelegd op de (voor)financiering vanuit het fonds. De canonbetalingen en/of aflossing komen pas over een aantal jaren weer retour.

Groningen – aardbevingsgebied

In het Groninger aardbevingsgebied biedt praktijkervaring op twee terreinen:

- De waardering van de woning(en)
- De schadeafwikkelingsprocedure

Bij de waarderegeling volgt een systematiek om de (inbreng) waarde van de woning(en) in beeld brengen. Mocht het ertoe komen dat een eigenaar/bewoner van de bestaande woning overgaat naar een nieuwe (zonder funderingsschade, duurzaam en onderhoudsarm) is de waardering van groot belang.

Binnen de schadeafwikkelingsprocedure is er uitgebreid gekeken naar de fiscale en financiële consequenties (voor de eigenaar) van herstel van getroffen woningen.

Voor deze woningen / eigenaren zijn een aantal scenario's bekeken; van herstel naar sloop / nieuwbouw (op dezelfde kavel) tot sloop / nieuwbouw op een andere kavel.

Er is in de scenario's gekeken naar de implicaties voor de consument (hypotheekgever) en geldverstrekker (hypotheeknemer) en aanvullende afspraken gemaakt met de verantwoordelijke ministeries resp. toezichthouders. Het heeft geleid tot een set afspraken waarbij zowel de juridische en fiscale aspecten (bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting) alsmede de normering rond kredietverstrekking in een nieuw maatpak zijn gegoten voor deze specifieke casussen.



5c Volkshuisvesting en Stedenbouw

Iedere gemeente in Nederland heeft een gemeentelijke Woonvisie. En daarnaast een Omgevingsvisie en / of Omgevingsplan. Deze gemeentelijke visies zijn de kerndocumenten waarin de gemeente richting geeft aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. En de basis voor veel keuzes. Deze visies zullen grotendeels ook leidend zijn bij de mogelijke herontwikkeling van een binnenstedelijke wijk. Echter daarnaast spelen ook de huidige eigenaren (/bewoners) een belangrijke rol in een nieuw (stedenbouwkundig) plan voor de wijk. En zal er een intensieve wisselwerking zijn ook met de financiële (on-) mogelijkheden van een herontwikkeling van de wijk.

Het is daarbij met name belangrijk dat stedenbouw (of breder gezegd ruimtelijke ordening) in de eerste fase van de discussies niet leidend of stempeldrukkend is. Maar eerder volgend en faciliterend. Waarbij uiteraard met oog op de toekomst (een goede ruimtelijke inrichting passend bij de demografische ontwikkeling en gewenste stedelijke toekomstbestendige inrichting) in latere fasen de benodigde optimalisatieslagen gemaakt moeten worden.



6

Opzet, organisatie en instrumentarium

De concrete start voor de wijkaanpak leidt gaandeweg tot duidelijkheid over behoefte, inzet en bereidheid bij de belanghebbenden. Afhankelijk van de te nemen stappen en fasering kan er een moment komen dat vrijwilligheid of vrijwillige deelname voor het een beperkt aantal eigenaars overgaat in dwang. Het is van belang dat dan tijdig het juiste instrumentarium is ingezet (bijvoorbeeld de Wet Voorkeursrecht Gemeenten) om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Voorafgaand kan de gemeente op grond van de omgevingswet (artikel 4.18) de wijk ook aanwijzen als Moderniseringslocatie. Dat houdt in dat de gemeente stelt dat de huidige bebouwing niet meer voldoet aan datgene wat de gemeente als vereiste stelt. De bebouwing moet worden gemoderniseerd of als dat niet meer kan of wenselijk is vervangen door nieuwbouw. Daarmee voldoet deze huidige bebouwing formeel/juridisch ook niet meer en moeten eigenaren dus aan de slag (met beroep op zelfrealisatie) om dit aan te pakken of - als men dat niet kan of wil - dan kan de gemeente bezit opkopen, vrijwillig of via onteigening. Ook biedt dit een grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht op woningen die te koop worden aangeboden

Inrichting en organisatie

Het ligt voor de hand op voorhand na te denken hoe de processen binnen en / of buiten de gemeentelijke organisatie worden ingericht. De start van het proces (zoals omschreven in 5A fase 1) zal idealiter vanuit de gemeente (w.s. met enige externe ondersteuning) worden opgepakt. Dit betreffen de (eerste) gesprekken met belanghebbenden, het afstemmen van wensen met betrokkenen en de gemeentelijke ideeën over de wijkaanpak. In het traject daarna – rond fase 2 / 3 als de haalbaarheid mogelijk lijkt – ligt het voor de hand de opgave op enige afstand van het gemeentelijk apparaat vorm te geven.

In het verleden werd daarbij vaak gebruik gemaakt van de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM), waarin zowel publiek als (wellicht) semi privaat vertegenwoordigd kan zijn. Naast de eerdergenoemde vrijstelling van overdrachtsbelasting (zie fiscaal) die zij heeft bij de verwerving van vastgoed zitten hier nog een aantal voordelen aan:

- De WOM heeft een eigen juridische entiteit om samenwerkingen / overeenkomsten aan te gaan;
- De WOM kan de financiële transparantie vergroten los van de gemeentelijke begrotingen;
- De WOM heeft de mogelijkheid tot brede inzet van kennis van externe (private) partijen;
- De WOM heeft een grotere slagkracht in de uitvoering;
- De WOM heeft een veel minder complexe en onafhankelijker besluitvorming.

Gezien de problematieken ligt het voor de hand dat een adviesbureau, een (bouwende) ontwikkelaar en wellicht het waterschap met de gemeente de WOM vormen.

De WOM richt zich vooral op het proces en de grondexploitatie. Waar mogelijk ondersteunt de WOM initiatieven van belanghebbenden (bijvoorbeeld eigenaren die samen funderingsherstel laten uitvoeren) en waar nodig verzorgt de WOM de vervolgstap richting vastgoedontwikkelingen. De WOM kan en mag zich niet als risicodragend projectontwikkelaar opstellen.



7

Conclusies & aanbevelingen

De belangrijkste aanbevelingen uit het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

In het onderzoek zijn drie scenario's bekeken: niets doen, funderingsaanpak op woning- of blokniveau, en een wijkaanpak via stadsvernieuwing. Vooral de wijkaanpak wordt kansrijk geacht, zeker in kwetsbare buurten waar bewoners weinig veerkracht hebben. Het proces kent vier fasen (verkennen, uitwerken, besluitvorming, uitvoering) en vraagt om duidelijke regie, transparantie en betrokkenheid van bewoners en andere partijen. Voor de uitvoering wordt een onafhankelijke organisatie, zoals een Wijkontwikkelingsmaatschappij, aanbevolen. De conclusie is dat alleen een integrale aanpak met gemeentelijke regie, slimme financiering en breed draagvlak duurzame oplossingen kan bieden.

De concrete aanbevelingen uit het onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

1. Zorg voor gemeentelijke regie en coördinatie

In wijken met lage veerkracht is actieve regie vanuit de gemeente noodzakelijk om versnippering van initiatieven te voorkomen en om draagvlak en samenhang te creëren.

2. Start met participatie en draagvlak in de wijk

Begin het proces met een brede verkenning onder bewoners en stakeholders. Betrek hen vanaf het begin bij het formuleren van problemen, wensen en scenario's. Werk vooral aan het vertrouwen. En geef de bewoners een duidelijke vaste stem in het meedenken aan oplossingsrichtingen. Dit vergroot de kans op succesvolle uitvoering.

3. Durf te kiezen voor een mogelijke integrale wijkaanpak via gehele of gedeeltelijke stadsvernieuwing

Doe dit transparant en onderbouwd naar alle partijen toe. De funderingsproblematiek in kwetsbare binnenstedelijke wijken vraagt om een brede aanpak waarin funderingsherstel wordt gecombineerd met andere opgaven zoals verduurzaming, mobiliteit en vergroening. Dit biedt kansen voor huidige en toekomstige bewoners en een toekomstbestendige wijk.

4. Werk in vier fasen: verkennen, uitwerken, besluitvorming, uitvoering

Volg een iteratief proces waarin elke fase zorgvuldig wordt voorbereid en afgestemd met betrokkenen. Dit voorkomt verrassingen en verhoogt de uitvoerbaarheid.

5. Zet – op termijn – een onafhankelijke uitvoeringsorganisatie op

Een externe (wijk)ontwikkelingsmaatschappij (zoals bijvoorbeeld een WOM) kan zorgen voor slagkracht, transparantie en fiscale voordelen. Zo'n organisatie kan vastgoed verwerven, beheeren, plannen uitwerken en uitvoering coördineren.

6. Maak gebruik van slimme financiële instrumenten

Denk aan erfpachtconstructies, energiehypotheek en subsidies om het financiële gat van "nieuw voor oud" te dichten. Houd rekening met fiscale gevolgen voor bewoners en ontwikkelaars. Maatwerk kan daarin nodig zijn, maar vaak voor (de perceptie van) voorkeursbehandelingen.

7. Laat stedenbouw en ruimtelijke ordening in de beginfase faciliterend zijn en niet leidend

Stedenbouwkundige plannen moeten bij voorkeur ook voortkomen uit de wensen en mogelijkheden aangedragen door alle belanghebbenden. Toetsing aan gemeentelijke uitgangspunten zal uiteraard plaats moeten vinden maar bij voorkeur in een iteratief proces met alle stakeholders.

8. Het lijkt onontkoombaar dat stakeholders (deels) meedoen in een exploitatiekort.

Hoe groot dat is, is op voorhand niet te zeggen en zal mede afhangen van het uiteindelijk gekozen scenario. Het spreekt voor zich dat hierover (voorafgaand aan een "go / no go" moment) duidelijke afspraken gemaakt moeten worden. Wees over een "go" of "no go" transparant naar alle stakeholders.

9. Bespreek vanaf het begin de rol en de betrokkenheid van het college en blijf dat steeds doen gaandeweg.

Gezien de integraliteit van de opgave heeft deze een brede impact op 'elkaars' thematische dossiers. Zorg dat dit soepel verloopt.

10. Denk na over hoe je als projectteam en projectwethouder je interne en externe tegenspraak organiseert.

De opgave is zo complex en gevoelig dat een sterke 'wilskracht' om vooruit te komen ook een risico is op een aanpak van 'te snel', 'te veel' en 'te weinig' door de rest gedragen'.

Bijlagen

- a. Deelnemers / gesprekspartners onderzoek
- b. Voorbeeld overzicht Fasering, stappen, activiteiten en betrokkenheid
- c. Stakeholders en problemen

Deelnemers / gesprekspartners onderzoek

Ellen Kelder	gemeente Dordrecht
Berry Gersonius	gemeente Dordrecht
Edwin van Son	gemeente Dordrecht
Lisa Liefink	gemeente Dordrecht
Stefan Brouwer	gemeente Dordrecht
Jeroen van Weggen	gemeente Dordrecht
Gunther Weber	gemeente Dordrecht
Thomas Bommel	gemeente Dordrecht
Martijn Meeuwsen	gemeente Dordrecht
Gerco van den Berg	NVM
Leo Bosch	NVM

Ronnie Takens	RVO / gemeente Dordrecht
Dree op 't Veld	Momentum Technologies
Erik Beurskens	Momentum Technologies
Maarten Hoorn	Platform31
Kees Dol	Vereniging Eigen Huis
Erik Kolderwijn	Nationale Nederlanden
Kees Bonk	Waterschap
Pascal Hopman	stagiair gemeente Dordrecht
Robert Kraak	gemeente Dordrecht
Hans Rietveld	Verbond van Verzekeraars
Sara Vermeulen	Hogeschool Rotterdam

Voorbeeld overzicht Fasering, stappen, activiteit en betrokkenheid

		Projectbureau (extern?)	particulier eigenaren	huurders	Belanghebbenden					netbeheerder ekstra begeleidingsgroep vanuit belanghebbenden	wethouder	gemeenteraad
Fase 1 Verkennen en delen												
Doel	In beeld krijgen hoe alle betrokkenen aankijken tegen het wonen en leven in de wijk. Gebreken, zorgen, wensen, opgave, kansen.											
Stap 0	Huiswerk											
	* Beschrijven Fase en stappen indeling. Vastleggen op welke wijze alle betrokkenen participeren. Ook opnemen op welke wijze consensus wordt bereikt en desnoods afgedwongen	X										
	* Voorbespreking traject	X				X	X	X			X	
Stap 1	Aankondiging startbijeenkomst											
	* Huis-aan-huis informatiekaart + verwijzing website	X	X	X								
	* Grote eigenaars, vertegenwoordigers maatschappelijk veld en overige stakeholders idem	X			X	X	X	X				
Stap 2	Startbijeenkomst											
	* Bijeenkomst waarmee Verkenning en delen wordt gestart	X	X	X	X	X	X	X				
	* Vanuit gemeente toelichting welke uitdagingen zij in de wijk zien	X				X						
	* open microfoon		X	X	X		X	X				
	* Samenstellen begeleidingsgroep	X	X	X	X	X	X	X				
Stap 3	Individuele gesprekken											
	* belangstellenden krijgen bezoek of komen naar spreekuur voor individueel gesprek over zorgen, uitdagingen en wensen	X	X	X	X		X					
	* Open stellen van digitale enquête (niet anoniem) met soortgelijke vragen	X										
Fase 2 Samenbrengen en uitwerken												
Doel	Uitkomsten van inventarisering bespreken met alle stakeholders, aanzet tot scenario's											
Stap 0	Huiswerk											
Stap 1	Tussenrapport											
Stap 2	2e bijeenkomst											
Stap 3	Scenario's die tijdens de 2e bijeenkomst genoemd zijn, beschrijven											
Fase 3 Van scenario's naar besluitvorming												
Doel	De gewenste en haalbare aanpassingen in/aan de wijk destilleren en voorbereiden van besluitvorming.											
Stap 0	Huiswerk											
Stap 1	Keuze en gevolgenoverzicht											
Stap 2	3e bijeenkomst											
Stap 3	Vervolg individuele gesprekken											
Fase 4 Uitvoeringstraject												
Doel	Tot uitvoering brengen van (deel)scenario's met een positieve impact op de wijk als geheel.											
Stap 0	Huiswerk											

Stakeholders en problemen

Stakeholder	Problemen	Standpunten	Belangen
Bewoners/Eigenaren	• Woning zakt in de modder	• "Ik ga hier niet weg"	• Behoud van woningwaarde
	• Gezondheidsproblemen	• "De gemeente doet niks (voor mij)"	• Gezonde leefomgeving
	• Schade aan huis	• "Ik wil niks betalen voor een probleem dat niet de mijne is"	• Fijne buurt
	• Vochtproblemen	• "Waarom doet die gemeente niks aan die wateroverlast?"	• Niet financieel slechter worden door maatregelen
	• Wateroverlast bij heftige buien		• Niet lang uit woning bij maatregelen
	• Waardedaling van het huis op termijn		• Fatsoenlijk alternatief bij tijdelijke verhuizing
			• Medezeggenschap over wat er gebeurt
			• In de buurt kunnen blijven wonen
			• Goed alternatief bij vertrek
			• Woning voor thuiswonende kinderen of mantelzorgwoning
			• Seniorenappartement voor zichzelf
			• Buurtcentrum of opgeknapt buurtcentrum
			• Parkeerplaats dichtbij voor auto-eigenaren
Gemeente	• Brede welvaart en gezonde leefomgeving niet haalbaar zonder drastische maatregelen	• "We kunnen die aanpak niet zelf/als enige betalen"	• Niet alle ingrepen zelf bekostigen
	• Klimaatrobuste fysieke leefomgeving niet haalbaar zonder drastische maatregelen	• "Meer dan 1,5 keer verdichten kan hier niet"	• Gemeenteraad betrekken
	• Woningnood in Zuidelijke Randstad	• "We hebben net de riolering vervangen voor veel geld"	• Toekomstbestendige buurt realiseren
			• Verdichting rond stations
			• Bouw van duizenden woningen in de stad
			• Geen conflictverhouding met bewoners
			• Warmtetransitie realiseren
Provincie Zuid-Holland	• Brede welvaart en gezonde leefomgeving niet haalbaar zonder drastische maatregelen	• Geen specifieke standpunten vermeld	• Toekomstbestendige buurt realiseren
	• Klimaatrobuste fysieke leefomgeving niet haalbaar zonder drastische maatregelen		• Verdichting rond stations
	• Woningnood in Zuidelijke Randstad		• Geen conflictverhouding met bewoners
			• Warmtetransitie realiseren
Rijksoverheid	• Klimaatrobuste fysieke leefomgeving niet haalbaar zonder drastische maatregelen	• "Woningeigenaren moeten in principe zelf dit probleem aan hun woning aanpakken"	• Toekomstbestendige buurt realiseren
	• Woningnood in Zuidelijke Randstad	• "Er zijn ook andere gemeenten met grote problemen. We kunnen niet iedereen financieel ondersteunen"	• Warmtetransitie realiseren
Hypotheekverstrekkers	• Mogelijke waardedaling woningen	• "Zolang woningeigenaren werk hebben en hun hypotheek kunnen afbetalen is er voor ons geen direct probleem"	• Geld verdienen aan uitstaande leningen
	• Moeilijkheden bij aflossing door eigenaren	• "Woningeigenaar met voldoende inkomen kan toch meer lenen bij ons"	• Voorkomen dat woningen 'onder water komen te staan'
	• Risico op gedwongen verkoop met verlies		• Geen problemen met toezichthouder over klimaatrisico's
	• Loan to value ratio problemen		• Nieuwe hypotheek afsluiten voor nieuwe huizenkopers

