

Verslag 2e bestuurlijke top

Toekomstbestendig Wonen in de Bestaande Stad

Inleiding

Op 26 september 2025 vond de tweede Bestuurlijke Top over Toekomstbestendig Wonen in de Bestaande Stad plaats. Deze top werd georganiseerd door Gemeente Dordrecht in het Dordrechts Museum. Aanwezig waren banken, verzekeraars, woningcorporaties, ontwikkelaars, belangenorganisaties, het Rijk, de provincie, waterschappen en gemeenten. Wethouders Van der Linden van Dordrecht en Zeegers van Rotterdam openden de bijeenkomst. De middag werd geleid door Luuk Jacobs. De deelnemerslijst is bijgevoegd.

De leeraanpak van gemeente Rotterdam en de pilot Stadsvernieuwing van NVM en gemeente Dordrecht stonden centraal op deze top. Tijdens de top werd de voortgang van beide pilots gepresenteerd en bespraken panels en aanwezigen met elkaar twee belangrijke thema's voor de leeraanpak. In dit verslag staan de rode draden verwoord en is de gezamenlijke toonzetting weergegeven.

Waarom zijn we bij elkaar gekomen voor deze tweede top?

- Een groot aantal niet-onderheide woongebouwen is niet toekomstbestendig door de gevolgen van bodemdaling, achterstallig onderhoud en de (toekomstige) eisen voor verduurzaming van woningen;
- Renoveren is duur en levert vaak niet een toekomstbestendige oplossing voor de woningen, de buurt en de stad. Dit komt omdat er sprake is van een stapeling van opgaven.
- Ingrepen die verder gaan dan renoveren (zoals sloop-nieuwbouw, al dan niet in combinatie met binnenstedelijke transformatie) zijn zeer kostbaar en voor vele eigenaren niet zomaar financieerbaar.
- We kunnen eigenaar-bewoners wel informeren maar daarmee helpen we hen en de opgave niet veel verder. Want zij hebben geen handelingsperspectief. Dus zeggen we tegen bewoners: we laten jullie niet los totdat we met elkaar een oplossing hebben gevonden.
- We hebben alle partijen nodig om tot handelingsperspectief voor deze gestapelde opgaven te komen.

Opening door wethouder Rik van der Linden (o.a. Opgave Groenblauwe Stad) van de Gemeente Dordrecht en Chantal Zeegers (Klimaat, Bouwen en Wonen) van de Gemeente Rotterdam

Wethouder Van der Linden heet iedereen van harte welkom in Dordrecht. Beide wethouders zijn blij met de aanwezigheid van veel verschillende partijen. Op de eerste top in Rotterdam is de opgave geagendeerd en is met elkaar uitgesproken dat het probleem urgent is en oplossingen behoeft die gezamenlijk worden gevonden en gedragen.

Wethouders spreken de wens uit dat met deze tweede top inhoudelijke voortgang wordt geboekt en dat stappen gezet kunnen worden naar een praktijkuitvoering van de leeraanpakken in beide steden die tot nu toe nog theoretisch zijn.

Benadrukt wordt het belang van deelname van zowel rijksoverheid als financiële sector bij de opgave: in de wijken met deze gestapelde opgave zie je dat bijna alle eigenaar-bewoners hier ook financieel zelf niet uit kunnen komen (de investeringen zijn daarvoor te groot). Daarom is het belangrijk om in de leeraanpak (bijvoorbeeld een blokaanpak) goed te kijken waarop het vast loopt en hoe je daar – met bundeling van krachten – uit kunt komen.

Waar hebben we over doorgesproken?

We hebben met elkaar doorgesproken in twee blokken:

Blok 1 - Eigenaar bewoners: Hoe krijgen we de boel in beweging daar waar dat nodig is?

Blok 2 - Financiering: Hoe krijgen we het gefinancierd en betalen we het?

Presentatie Robert Duiveman, Instituut voor Publieke Waarden

Huidige eigenaren en overheden zitten in een catch-22 situatie. Je moet bewoners en partijen betrekken. Als je dat doet, dan gaat de woningwaarde mogelijk dalen en breng je huidige bewoners van de regen in de drup. De reflex is meer onderzoek, maar daarmee zul je de oplossing stilzetten. We weten: we moeten en gaan dit oplossen. Wat houdt ons dan tegen?

Alles hangt met alles samen, en iedere partij draait maar aan één tandwiel. Wat rationeel is voor jezelf om te doen, zorgt ervoor dat je het collectief verder scheeftrekt. Partijen hebben niet de goede prikkels. Risico's landen vaak bij de bewoners.

Hoe kom je dan verder? Met actie-onderzoek probeert IPW positieve prikkels te organiseren. Denk groot (overzie het systeem) en start klein. Kijk wat bewoners nodig hebben en ga met hen aan de gang om tot een doorbraak te komen. Bouw het nieuwe

systeem op vanuit de praktijk en met de bewoners. Als je vanuit één knop gaat draaien, dan trek je het systeem scheef. De oplossing moet collectief worden bedacht en uitgevoerd.

Panel 1 Eigenaar-bewoners en aanpak

Deelnemers panel:

- Marianne van den Anker, Ombudsman Rotterdam;
- Anne Koning, gedeputeerde Provincie Zuid-Holland;
- Kees Oomen, Directeur public affairs en bestuurslid Stichting VvE Belang;
- Mirjam Vermaat, Programmadirecteur Samen Dordt West.

Pitch van Gemeente Dordrecht

- Er is een grote opgave – met problemen en kansen – voor de toekomstbestendigheid van delen van de stad en de verouderde woningvoorraad. Niets doen is niet langer een optie.
- Huidige eigenaar-bewoners worden hiermee geconfronteerd, want het is hún eigen woning. Maar zij hebben een ander (tijds)perspectief en belang en veelal niet de financiële, organisatorische en mentale mogelijkheden om zelfstandig stappen te zetten richting oplossingen.
- De gemeente heeft ook een verantwoordelijkheid voor de toekomstbestendigheid van buurten en van de stad als geheel. Bijvoorbeeld voor de warmtetransitie, het woningtekort, meer groen en een gezonde leefomgeving in alle buurten.

Centrale vraag aan het panel: Hoe kunnen we de zaak op een goede manier in beweging brengen?

1. Bewoners centraal en vroeg betrekken

Organiseer bewoners via wijkraden en werkgroepen (zoals Samen Dordt West). Zorg voor zeggenschap, informatie en meebeslissen (ZIMMEN). Vroegtijdige betrokkenheid creëert eigenaarschap, vertrouwen en gedragen oplossingen. Betrek eigenaren als volwaardige partners. Doe het samen. Stel zo veel mogelijk informatie beschikbaar, in een zo vroeg mogelijk stadium.

2. Eigenaar-bewoners komen niet vanzelf in actie

Bij grote, gestapelde opgaven (zeker bij VvE's) voelen weinig eigenaren zich echt probleemeigenaar. Drang en dwang zijn soms nodig. Het helpt als het moet. Koppel opgaven zoals verduurzamen, herfunderen en beheer. Stimuleer bewonersorganisaties om zich als VvE te gedragen. Het loont als je heel veel energie steekt in het activeren en ondersteunen van eigenaren.

3. Bundel financiering

Breng (publieke en private) geldstromen samen voor een integrale aanpak. Denk aan inzet via de Nationale Investeringsbank of ISV nieuwe stijl. Eigenaren kunnen nu voor deelopgaven terecht bij verschillende loketten, die in totaliteit niet toereikend zijn. Bovendien kan dit leiden tot spijtinvesteringen. Het is goed dat er subsidies zijn en andere ondersteuning, maar het is beter als een eigenaar integraal ondersteund kan worden op de verschillende onderdelen van het toekomstbestendig maken van de woning.

4. Corporaties als partner

Corporaties kunnen kwetsbare eigenaar-bewoners ondersteunen, bijvoorbeeld in gespikkeld bezit of rijwoningen.

5. Toekomstbeeld ontwikkelen

Een gezamenlijke visie met bewoners en corporaties geeft richting, biedt perspectief en vermindert angst en onzekerheid.

Gesprek met Erik Jan van Kempen, ABD-TOPConsult

Het rapport 'De olifant onder de kamer' kent acht bouwstenen. In het kader van deze top is bouwsteen 5 het meest relevant: wijk- en buurtaanpak funderingsproblematiek.

- Gemeenten moeten meer onderzoek doen naar de omvang van de opgave en de middelen die nodig zijn. Dit zou ook onderdeel van de leeraanpak kunnen zijn.
- Doorbreek verkokering in middelen: kijk naar een stads- en dorpsvernieuwingsfonds voor een gebiedsgerichte aanpak van buurten.
- Verken hoe de financiële sector/ banken ook mee kunnen doen.
- Ook de woningcorporaties kunnen meedoen door zich strategisch in te kopen in straten en VvE's.
- Zorg voor een wortel en een stok, vorm van dwang. Het moet aantrekkelijk zijn voor eigenaren om mee te doen. Maar men moet ook de druk ervaren dat het noodzakelijk is.
- Er is continuïteit nodig in de inzet van mensen. Het helpt als mensen van de gemeente, bewoners, corporaties en andere stakeholders elkaar jarenlang meemaken.

Panel 2 Financiën en Informatie

- Directeur ASR Real Estate, Dick Gort,
- Directeur hypotheek ABN AMRO, Gitte van Haaren,

- Bestuurslid van de NVM, Lana Goutsmits-Gerssens,
- Programmamanager Innovatief en Duurzaam Bouwen, Ministerie van VRO, Sandra Kessels

De Gemeente Rotterdam heeft met deelnemers uit de financiële sector al een werkgroep die financiële scenario's heeft uitgewerkt voor een fictief, maar representatief, verouderd en verzakt woonblok in Rotterdam. De financiële scenario's zijn toegelicht.

- Niets doen leidt tot een groot risico op negatieve effecten in het kader van gezondheid en veiligheid, met financiële gevolgen zoals een keldering van de waarde van de woningen en ook kosten voor eigenaren en andere partijen (banken, verzekeraars, gemeente, rijksoverheid). Uiteindelijk is op een zeker moment alsnog een ingreep nodig.
- Opvijzelen, fundering aan brengen en verduurzamen is heel duur. De woningen in het woonblok zijn sterk verouderd. Is dit het wel waard? Veel eigenaar-bewoners zullen deze investeringen zelf niet kunnen financieren (ook niet met behulp van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel).
- Sloop-nieuwbouw is het meest toekomstbestendig. De waarde van de nieuwe woningen is ook een stuk hoger. Naast terugbouwen van wat er stond is het ook mogelijk om meer woningen terug te bouwen in een nieuw blok dan er zijn in het huidige blok. Volgens de werkgroep is dit laatste scenario het financieel minst ongunstige scenario. Maar nog steeds is er sprake van een grote onrendabele top in dit project.

Centrale vraag aan het panel: In hoeverre herkennen zij de scenario's, inclusief de aandachtspunten? Hoe kunnen we omgaan met de onrendabele top?

De gepresenteerde scenario's worden herkend en ze zijn behulpzaam. Eigenlijk tonen de scenario's aan dat het niet mogelijk is om met een traditionele manier van denken te komen tot haalbare financiële oplossingen.

1. Gezamenlijke verantwoordelijkheid en rechtvaardigheid

De financiële impact van verzakkende woningen is een gezamenlijk vraagstuk. Het is niet eerlijk om alle kosten bij huidige eigenaar-bewoners neer te leggen, aangezien niemand het bodemdalingsrisico kon voorzien. Ook corporaties worden ongelijk getroffen. Oplossingen vereisen dat iedereen bijdraagt, zonder dat de Rijksoverheid automatisch alles betaalt.

2. Voorkom doorschuiven van risico's

Risico's mogen niet op toekomstige eigenaren worden afgewenteld. Verkopen van

woningen mag niet gebeuren zonder dat de risico's en kosten worden meegenomen in de woningwaarde. Goede informatievoorziening en wettelijke verplichtingen zijn hiervoor essentieel.

3. Samen richting oplossingen werken

Gemeenten kunnen lokaal de regie voeren, ondersteund door Rijksoverheid en koplopergemeenten. Door gezamenlijk oplossingsrichtingen te verkennen per straat, buurt of bouwblok, kunnen financiële puzzels worden gelegd en aannames getoetst. Ook kan gekeken worden naar innovatieve opties zoals erfpacht, investeringen in nieuwbouw tegen langjarige afschrijvingstermijnen (50-60 jaar) en een mix van woonproducten. Ook is van belang dat fondsen en middelen ontschot worden.

4. Keuzes maken en actief starten

Als we langer wachten zal ingrijpen tot steeds moeilijkere discussies en keuzes leiden. Steeds meer eigenaar-bewoners zullen in de tussentijd investeren in verduurzaming en renovatie. Maar zij zullen deze woningen op eigen initiatief niet van een fundering gaan voorzien. Actieve besluitvorming en uitvoering zijn nodig om problemen effectief te verhelpen.

De leeraanpak en de derde top

De gesprekken op deze tweede top zijn welkome input voor de gemeenten Dordrecht en Rotterdam om mee te nemen in hun eigen leeraanpak. Een leeraanpak die mede ondersteund wordt door de Rijksoverheid, Platform Slappe Bodem en het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen. En waar ook andere gemeenten mee aan de slag gaan.

Verschillende stakeholders hier aanwezig hebben hun commitment bij de leeraanpak getoond en zullen ook worden benaderd om een actieve rol in de leeraanpak te gaan en/of te blijven vervullen, gericht op het concreet kunnen maken van een of meerdere pilots in de praktijk. De lessen die we in het vervolg van de leeraanpak opdoen, zijn goed om weer met elkaar te bespreken.

Daarom komt er een volgende top over 9 of 10 maanden. Deze derde bestuurlijke top zal worden georganiseerd door de Werkgroep Klimaatadaptatie van het Platform voor Duurzame Financiering.

