



Naar een doeltreffende aanpak van kwetsbare particuliere woningen

Verkenning van effectieve instrumenten, benodigde
randvoorwaarden en aanbevelingen voor vervolg

Naar een doeltreffende aanpak van
kwetsbare particuliere woningen

Verkenning van effectieve instrumenten, benodigde
randvoorwaarden en aanbevelingen voor vervolg

Management- samenvatting

Het bestaande instrumentarium is breed maar niet toereikend genoeg

Veel instrumenten zijn beschikbaar voor de verschillende typen opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad. Het bestaande instrumentarium dient al als gereedschapskist voor overheden om één of meerdere instrumenten uit te halen en in te zetten, passend bij de lokale opgave in de bestaande particuliere voorraad. Ondanks de veelvoud aan en verschillende typen instrumenten zien we in de praktijk dat gemeenten en regio's niet optimaal gebruik (kunnen) maken van deze gereedschapskist. De belemmeringen zijn grofweg een gebrek aan kennis, organisatiekracht en financiële middelen. Ook is de bestaande wet- en regelgeving vaak niet toereikend in het adresseren van de probleemeigenaar.

Voor versnelling is een gezamenlijke aanpak cruciaal

Voor versnelling van de aanpak en om woonverbetering op een grote schaal plaats te laten vinden is een gezamenlijke aanpak cruciaal. Mogelijkheid bieden om de handen ineen te slaan met alle belanghebbenden is nodig om de uitdagingen (kennis, capaciteit en financiële middelen) te overbruggen.

Zeven aanbevelingen voor het Rijk aanbevelingen voor vervolg

Specifiek voor het Rijk zijn er zeven aanbevelingen voor vervolg:

- Overweeg een permanente vorm van het Volkshuisvestingsfonds.
- Richt een landelijke expertpool in voor ondersteuning in kennis maar ook in menskracht.
- Bepaal welke gebieden het meest kwetsbaar zijn en geef deze een aparte status.
- Verbreed het toepassingsbereik van de Rotterdamwet.
- Geef woningcorporaties een wettelijke taak (en middelen) om mee te doen bij specifieke omstandigheden.
- Versterk het organisatievermogen van particuliere eigenaren door koepel VvE's.
- Vergroot het instrumentarium om particuliere beleggers te betrekken in herstructurering.

In hoofdstuk 5 is een breder scala aan aanbevelingen en oplossingsrichtingen meegenomen, ook gericht op andere partijen.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	1
1 Inleiding	3
1.1 Aandacht voor de bestaande particuliere woningvoorraad.....	3
1.2 Aanpak	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Conclusie en aanbevelingen voor vervolg	6
2.1 Waaier aan instrumenten maar nog niet toereikend genoeg	6
2.2 Wat moet het Rijk doen: zeven aanbevelingen voor vervolg.....	7
3 Uitdagingen aanpak particulier bezit	9
3.1 Complexiteit van de opgave hangt samen met ontbreken van een automatische probleemeigenaar.....	9
3.2 Het meest ingewikkeld zijn ingrepen op complexniveau met meergezinswoningen	10
3.3 In gebieden met marktspanning is meer mogelijk.....	11
3.4 Draagvlak onder (deel) eigenaren van kwetsbare particuliere woningen is probleem.....	11
4 Belangrijkste instrumenten en hun knelpunten	13
4.1 Meest effectieve instrumenten verschillen per doelstelling.....	13
4.2 Inponden particuliere koopwoningen	14
4.3 Transitie-exploitaties: twee varianten	16
4.4 Strategisch verwerven particulier bezit.....	17
4.5 (Revolverende) transitieregelingen	20
4.6 Onderzoek en monitoring.....	20
4.7 Doorstroomstrategieën	21
4.8 Duurzaam- en/of levensloopbestendig renoveren	22
5 Oplossingsrichtingen	24
5.1 Financiële oplossingsrichtingen	24
5.2 Organisatorische oplossingsrichtingen	25
5.3 Aanmoedigen participatie en verbeteren draagvlak.....	28
Bijlage A: Overzicht instrumenten	31
Bijlage B: Bestaande experimenten	45

1 Inleiding

1.1 Aandacht voor de bestaande particuliere woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad vormt 80 tot 90% van de toekomstige woningvoorraad. Ruim de helft van de bestaande woningvoorraad is in eigendom van particuliere eigenaars-bewoners en particuliere beleggers. Een beperkt deel van deze voorraad is kwetsbaar. Deze verkenning richt zich op dit deel van de woningvoorraad. Het gaat over een paar procent van de woningmarkt, lokaal soms oplopend tot een kwart van de voorraad.



Nieuwbouw is hard nodig in grote delen van het land, maar tegelijkertijd heeft dit maar beperkt invloed op de samenstelling van de woningvoorraad. Dit geldt in het bijzonder voor regio's waar sprake is van een kwetsbare particuliere voorraad en soms een gebrek aan marktdruk, waar van nieuwbouw voor uitbreiding niet of nauwelijks meer sprake is.

De bestaande woningvoorraad sluit lang niet altijd aan op de toekomstige kwalitatieve behoefte, de bouwkundige kwaliteit van met name naoorlogse woningen is in veel gevallen beneden gemiddeld en er liggen overal in het land forse verduurzamingsopgaven. Daar waar nu al sprake is van leegstand en verloedering in de bestaande voorraad gaat dit vaak hand in hand met leefbaarheidsproblemen. In deze kwetsbare gebieden is er sprake van een cumulatie van sociaaleconomische vraagstukken (armoede, schoolachterstanden, gezondheid- of veiligheidsproblemen). Anders dan bij corporatiebezit maakt het versnipperde eigendom en de beperkte investeringsmogelijkheden- en wensen van eigenaren en particuliere verhuurders het aanpakken van dit deel van de voorraad extra complex. In gebieden met een ontspannen woningmarkt (hoofdzakelijk aan de grens van het land) wordt de opgave vergroot door beneden gemiddelde waardevermindering en soms (risico's op) waardedaling van de woningen.

De kwetsbare particuliere voorraad bevindt zich vooral in gebieden met veel goedkope woningvoorraad zoals Rotterdam Zuid, Lelystad, Schiedam, naast grens- en krimpregio's zoals Oost-Groningen, Parkstad Limburg en Zeeuws Vlaanderen. Een deel van de problematiek is te vinden in de slechte delen van de particuliere woningen en het lijkt vaak voormalige sociale huurwoningen te betreffen. Harde cijfers ontbreken, maar experts schatten in dat het om circa 50%¹ van het problematische eigendom gaat. Het beleid dat woningcorporaties woningen verkochten (uitponden) is door de overheid in de jaren '90 versterkt, tijdens de 'brutering': woningcorporaties moesten minder afhankelijk worden van subsidies en in de markt opereren, zodat woningcorporaties op eigen benen konden staan (Plasschaert, 2019). Circa 25 jaar na de brutering hebben deze woningen een forse kwaliteitsimpuls nodig. Woningen in bezit van corporaties komen via renovatieprogramma's aan de beurt, echter investeringen in particuliere woningen blijven achter. Op dit moment zijn een flink deel van de woningcorporaties in gebieden met een kwetsbare voorraad en problemen in de kwetsbare particuliere voorraad terughoudend geworden met het uitponden van kwetsbaar bezit uit hun portefeuilles. Dit geldt echter niet voor alle corporaties en het is belangrijk dat het bewustzijn van corporaties over de ongewenste neveneffecten van het uitponden scherper in beeld zijn en dat dit een onderwerp in prestatieafspraken is.

De particuliere woningvoorraad kent een sterk versnipperde eigendomsstructuur en verschillende belangen, waardoor niet één partij (zoals bij verbetering van de goedkope voorraad van woningcorporaties) automatisch als verantwoordelijk probleem-eigenaar voor de renovatie of transformatie kan worden aangewezen. Eigenaren van slechte particuliere woningen in kwetsbare gebieden in

¹ Er zijn geen harde cijfers die dit aandeel bevestigen. In interviews met experts van gemeenten is dit aandeel meermaals genoemd.

ontspannen woningmarktgebieden kunnen de financiering van de opgave in beginsel niet dragen, omdat het onrendabele investeringen betreft en vaak gepaard gaat met een vermindering van het aantal woningen. Daarnaast zijn particulieren niet bezig met het verminderen van het aantal woningen. Er is immers geen particuliere eigenaar die zijn eigen woning gaat slopen of gratis gaat weggeven.

Verschillende gemeenten en regio's zijn actief bezig met de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad. Denk aan het aanmoedigen en stimuleren van particuliere eigenaren om hun woning te verbeteren en het starten van pilots om de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad op object- of blok- of complexniveau in gang te zetten. Verder is de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad vaak onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen. Toch blijft deze aanpak lastig voor vrijwel alle gemeenten en regio's. Verschillende organisatorische en financiële belemmeringen, zowel voorafgaand aan als tijdens herstructureringsprocessen, zorgen ervoor dat projecten niet in gang gezet kunnen worden of moeizamer verlopen.

Volkshuisvestingsfonds voor investeringen in de particuliere woningvoorraad

Om een kwaliteitsimpuls in de bestaande particuliere woningvoorraad mogelijk te maken en gemeenten en regio's bij de aanpak te ondersteunen komt het kabinet met het Volkshuisvestingsfonds. Vanuit dit fonds is € 450 miljoen beschikbaar voor investeringen in de particuliere woningvoorraad en corporatiewoningen, met als doel de leefbaarheid te verbeteren. Gemeenten en regio's konden tot begin mei 2021 een onderbouwde aanvraag indienen voor middelen vanuit dit fonds. Er is in het bijzonder aandacht voor de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden en dertien krimp en grensregio's. Vanuit het Volkshuisvestingsfonds kan verduurzaming en verbetering van bestaande woningen, transformatie, sloop-nieuwbouw en het opknappen van de openbare ruimte worden gefinancierd. De aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds stroomden binnen en laten de noodzaak van het fonds zien. Naast financiële middelen hebben gemeenten en regio's instrumenten nodig om kwetsbaar particulier bezit effectief en passend aan te pakken. Het opnieuw bezien van het beschikbare instrumentarium is aanleiding voor het voorliggende onderzoek.



HOOFDVRAAG EN BEGRIPPEN

De hoofdvraag van deze verkenning luidt: *welk instrumentarium zetten gemeenten in om de herstructureringsopgave in de particuliere woningvoorraad in kwetsbare gebieden aan te pakken en in hoeverre is dit instrumentarium toereikend?*

Wanneer we in dit onderzoek spreken over instrumenten, dan gaat het om een breed arsenaal aan publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten die gericht zijn op woningverbetering van de particuliere voorraad.

Woningverbetering heeft betrekking op:

- renoveren (verduurzamen, courant maken, levensloopbestendig maken, woning splitsen of samenvoegen)
- transformeren
- sloop-nieuwbouw
- sloop-onttrekken

Over het algemeen kunnen overheden en andere partijen verschillende redenen hebben om deze instrumenten in te zetten, zoals:

- aanpak van leefbaarheidsproblemen in buurten en wijken
- verkleinen dan wel voorkomen van leegstand
- voorkomen van mogelijke veiligheids- en verloederingsproblemen
- verminderen van aanbodleegstand (op termijn) door woningen uit de markt te nemen
- voorkomen van onnodige waardedaling van andere woningen
- verminderen vraagleegstand door koopwoningen om te zetten naar huurwoningen
- beter aansluiten van de woningvoorraad bij de behoeften van woonconsumenten
- komen tot betaalbare arrangementen om woningen aan de voorraad te onttrekken

1.2 Aanpak

Het onderzoek is begeleid vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op 5 maart 2021 hebben we de startbijeenkomst gehad en het project in de steigers gezet. In de weken daarna is informatie verzameld over het bestaande instrumentarium en de toepassing ervan in praktijk (ook wel experimenten genoemd). Geraadpleegde bronnen zijn onder andere het onderzoek 'Nieuwe opgave, nieuwe aanpak' (Bron: DSP-groep, 2020) en het onderzoek in Zuid-Limburg over de aanpak kwetsbare particuliere voorraad (Bron: Stec Groep, 2021). Om duiding te geven aan de bevindingen hebben we expertgesprekken gevoerd met woningmarktexperts uit onder andere Schiedam, Spijkenisse, Rotterdam, Oost-Groningen en Zuid-Limburg. Bij deze verschillende processtappen zijn Tim Polman, Judith Hurks en IJsbrand Heeringa betrokken geweest en met hen hebben we de tussentijdse resultaten besproken. Het opgestelde rapport ligt nu voor u.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk staan onze belangrijkste conclusies en aanbevelingen om te komen tot een doeltreffende aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad. In de hoofdstukken daarna vindt u de verdere verdieping op deze conclusies en aanbevelingen. In hoofdstuk 3 beschrijven we de overkoepelende uitdagingen in de aanpak die de complexiteit van de verschillende opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad schetsen. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 4 in op het bestaande instrumentarium om te komen tot herstructurering. We beschrijven de meest effectieve instrumenten en hun knelpunten. Tot slot geven we in hoofdstuk 5 mogelijke oplossingsrichtingen voor vervolg, uitgesplitst naar de verschillende betrokken partijen en partijen die nog niet betrokken zijn. In de bijlage staat een uitgebreide toelichting op de meest effectieve instrumenten (bijlage A) en geven we een overzicht van de bestaande experimenten vanuit het hele land (bijlage B).

2 Conclusie en aanbevelingen voor vervolg

2.1 Waaier aan instrumenten maar nog niet toereikend genoeg

De hoofdvraag van dit onderzoek is *“Welk instrumentarium zetten gemeenten in om de herstructureringsopgave in de particuliere woningvoorraad in kwetsbare gebieden aan te pakken en in hoeverre is dit instrumentarium toereikend?”* We concluderen in dit onderzoek dat er veel instrumenten beschikbaar zijn voor verschillende typen opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad. Het bestaande instrumentarium dient als gereedschapskist voor overheden om één of meerdere instrumenten uit te halen en in te zetten, passend bij de lokale opgave in de bestaande particuliere voorraad. Ondanks de veelvoud aan en verschillende typen van instrumenten zien we in de praktijk dat gemeenten en regio's niet optimaal gebruik (kunnen) maken van deze gereedschapskist. Kortom, het instrumentarium is nog niet toereikend genoeg.

Uitdagingen in de aanpak vaak een gemis aan kennis, capaciteit en financiële middelen

De belemmeringen zijn grofweg een gebrek aan kennis, organisatiekracht en financiële middelen. Ook is de bestaande wet- en regelgeving vaak niet toereikend. Daarnaast zijn er vier overkoepelende uitdagingen te herkennen binnen de aanpak van kwetsbaar particulier bezit. Dit zijn:

- Complexiteit van de opgave hangt samen met het ontbreken van een automatische probleemeigenaar.
- Het meest ingewikkeld zijn ingrijpen op complexniveau met meergezinswoningen.
- In gebieden met marktspanning zijn meer mogelijkheden dan in gebieden zonder marktspanning.
- Draagvlak onder (deel) eigenaren van kwetsbare particuliere woningen is een probleem.

Zeven effectieve instrumenten gezien de verschillende doelstellingen in de aanpak

Desondanks zijn er verschillende effectieve instrumenten al beschikbaar om de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Deze verschillen per doelstelling (match woning en gebruiker, fysiek verbeteren van de woning, aanpassen van de eigendomsstructuur van de woning, sloop-nieuwbouw en onttrekken aan de voorraad). In dit onderzoek benoemen we deze meest effectieve instrumenten en hun knelpunten:

1. Inpanden particuliere koopwoningen.
2. Transitie-exploitaties.
3. Strategisch verwerven particulier bezit.
4. (Revolverende) transitieregelingen.
5. Onderzoek en monitoring.
6. Doorstroomstrategieën.
7. Duurzaam- en/of levensloopbestendig renoveren.

Een gezamenlijke aanpak met oplossingsrichtingen voor de verschillende belanghebbenden

Verschiedende oplossingsrichtingen zijn denkbaar om het gebruik van het bestaande instrumentarium meer toereikend te maken voor gemeenten en regio's. De oplossingsrichtingen zijn financieel en organisatorisch van aard. Daarnaast is een derde thema oplossingsrichtingen gericht op het aanmoedigen van participatie en verbeteren van het draagvlak onder particuliere eigenaren. Deze oplossingsrichtingen verschillen per belanghebbende binnen de aanpak, van particuliere eigenaar tot overheid (zie hiervoor hoofdstuk 6). Waarbij het gezamenlijk oppakken van de opgave tot een versnelling kan leiden.

2.2 Wat moet het Rijk doen: zeven aanbevelingen voor vervolg

We hebben zeven aanbevelingen voor vervolg. Deze aanbevelingen zijn gericht op het Rijk om de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad in een stroomversnelling te laten raken en op grotere schaal plaats te laten vinden. Reden is dat de opgaven groot en complex zijn en een langetermijnaanpak vergen, naast voldoende inzet van capaciteit en middelen.

1. Overweeg een permanente vorm van het Volkshuisvestingsfonds

Een permanente toestroom aan financiële middelen is nodig om herstructureringsprojecten in de bestaande woningvoorraad tot uitvoering te brengen. De vele binnenstromende aanvragen sinds de opening van het loket van het Volkshuisvestingsfonds laat de noodzaak van het fonds zien. Maar het fonds kan slechts gedeeltelijk tegemoet komen aan de grote vraag naar middelen en capaciteit. Ook is de tegemoetkoming slechts tijdelijk, terwijl herstructureringsprojecten een langdurige financiële impuls nodig hebben. Reden is dat veel herstructureringsprojecten in de planfase blijven hangen omdat partijen hun businesscases niet sluitend krijgen. Lokale en regionale overheden missen financiële middelen en andere (markt)partijen doen vaak niet mee in de investering omdat de investeringen onrendabel zijn of als onrendabel beschouwd worden, waar het gaat om de vastgoedexploitatie. Daarnaast hebben herstructureringsprojecten lange doorlooptijden wat financiële risico's met zich mee brengt. Een programma rondom de particuliere kwetsbare voorraad met een langjarige stroom van middelen geeft partijen vertrouwen om met complexe opgaven in de particuliere voorraad aan de slag te gaan en deze tot een goed einde te brengen.

2. Richt een landelijke expertpool in voor ondersteuning in kennis maar ook in menskracht

We raden aan een expertpool op te zetten om de opgedane kennis met het instrumentarium te verspreiden onder gemeenten, regio's en andere partijen. Een expertpool biedt ondersteuning in kennis aan betrokken partijen waardoor herstructureringsprojecten versneld tot uitvoering gebracht kunnen worden. Ook vergroot het de menskracht in kleinere gemeenten in grens- en krimpregio's. Hier is vaak onvoldoende capaciteit of kennis beschikbaar om opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad zelfstandig op te pakken. Bestaande voorbeelden van expertteams ingesteld door het Rijk zijn het Expertteam Woningbouw waar experts over versnellen, transformatie en de voormalige Juridische Expertpool Planshade (JEP) zitten vertegenwoordigd. We raden aan in te zetten op een arrangement waarbij de inzet door het Rijk wordt bekostigd tot een vooraf afgesproken maximum bedrag.

3. Bepaal welke gebieden het meest kwetsbaar zijn en geef deze een aparte status

Bepaal in welke gebieden de leefbaarheid onder druk staat en de particuliere woningvoorraad het meest kwetsbaar is. Door deze gebieden een aparte status te geven worden de mogelijkheden in de aanpak verbreed. In deze experimenteergebieden kunnen pilots opgezet worden om kwetsbaar particulier bezit aan te pakken. Bijvoorbeeld door in deze gebieden woningcorporaties te (kunnen) verplichten mee te doen in de aanpak (zie aanbeveling 5).

4. Verbreed het toepassingsbereik van de Rotterdamwet

Verruim het toepassingsbereik van de Rotterdamwet (gericht op grootstedelijke problematiek) voor kwetsbare buurten in stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's. De Rotterdamwet (Wbmgp, Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) is een instrument dat gemeenten de mogelijkheid biedt om selectieve woningtoewijzing (middels een huisvestingsvergunning) toe te passen in bepaalde aangewezen wooncomplexen, straten en gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Gemeenten kunnen dan aan woningzoekenden bij de toewijzing van huurwoningen eisen stellen aan de aard van het inkomen, voorrang verlenen op basis van sociaaleconomische kenmerken, en woningzoekenden screenen op overlastgevend en crimineel gedrag. Extra slagkracht bij gemeenten in kwetsbare wijken in grens- en krimpregio's kan door middel van verbreding van de Rotterdamwet met onorthodoxe maatregelen bespoedigd worden, gericht op de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad. Start daarom met het aanstellen van experimenteerwijken en het opzetten van pilots met de toepassing van een (gewijzigde) Rotterdamwet in grens- en krimpregio's.

5. Geef woningcorporaties een wettelijke taak om mee te doen bij specifieke omstandigheden

Geef woningcorporaties van rijkswege een rol in de aanpak van de particuliere woningvoorraad in gespecificeerde gebieden. Tot nog toe missen woningcorporaties een expliciete taak om te opereren in de kwetsbare koopwoningmarkt terwijl zij de meest voor de hand liggende partij zijn om mee te doen. Bestempel daarom de aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad als 'Nationale prioriteit'. Dat biedt een wettelijke grondslag op basis waarvan gemeenten en woningcorporaties in de prestatieafspraken concreet vorm kunnen geven aan deze uitvoering en de grondslag vinden om zich langjarig te committeren. Doe dit alleen in gebieden waar dat wenselijk is voor gemeenten en onder heel specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld in gebieden waar (een verruimde reikwijdte van) een (gewijzigde) Rotterdamwet aan de orde is. In samenhang met de wettelijke rol moeten de financiële middelen bij woningcorporaties ook vergroot worden. Onderzoek bijvoorbeeld of de overdrachtsbelasting voor de aankoop van particuliere woningen door woningcorporaties in gebieden met kwetsbare particuliere woningen vertaald kunnen worden in een investeringsverplichting in deze woningen. Of dat de verhuurdersheffing omgezet kan worden in een investeringsverplichting ten behoeve van het investeren in de kwetsbare particuliere voorraad.

6. Versterk het organisatievermogen van particuliere eigenaren door koepel VvE's

We raden aan een wettelijke grondslag te bieden voor meerderheidsbesluiten onder gezamenlijke eigenaren in buurten of complexen om onderhoudsinvesteringen op grotere schaal mogelijk te maken (vergelijkbaar met een VvE). Onderzoek daarom de mogelijkheden voor meerderheidsbesluiten op grond van bijvoorbeeld 70% draagvlak. Daarnaast is het van belang kleine VvE's te stimuleren om zich te bundelen in koepel VvE's. VvE's, en vooral kleine VvE's, lopen tegen complexe besluitvormingsstructuren en spelen holdout problemen. Met een koepel VvE kan besluitvorming over onderhoud makkelijker plaats vinden en is er meer geld beschikbaar. Desondanks zijn de financiële middelen bij VvE's lang niet altijd toereikend genoeg. Stimuleer daarom ook het opzetten van (revolverende) fondsen bij gemeenten om de onderhoud, energiebesparende en toekomstbestendige aanpassingen door VvE's te bemoedigen.

7. Vergroot het instrumentarium om particuliere beleggers te betrekken in herstructurering

Er ontbreekt slagkracht bij overheden om particuliere beleggers te betrekken in de verbeteringslag van de kwetsbare particuliere voorraad. We raden aan het bestaande instrumentarium te vergroten. Verschillende gemeenten experimenteren al met huisvestingsverordeningen in de APV, maar dit biedt niet genoeg houvast. Ook andere instrumenten als het gebiedsgericht verbieden van verkamering, het stellen van aanvullende eisen bij eigenaren die hun woning splitsen zijn oplossingsrichtingen voor gemeenten. Het Rijk kan gemeenten hierbij ondersteunen door ook de mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht uit te breiden voor bestaande koopwoningen. Dit maakt het voor beleggers minder interessant om in te stappen in kwetsbare woningen die op de lijst staan om te worden aangepakt.

3 Uitdagingen aanpak particulier bezit

3.1 Complexiteit van de opgave hangt samen met ontbreken van een automatische probleemeigenaar

In de praktijk zijn er overkoepelende uitdagingen te herkennen binnen de aanpak van kwetsbaar particulier bezit. Een van de uitdagingen is het ontbreken van een automatische probleemeigenaar. In beginsel is de eigenaar altijd de eerste verantwoordelijke voor de toekomstbestendigheid van de eigen woning. Desondanks nemen particuliere eigenaren van kwetsbare woningen in kwetsbare gebieden de toekomstbestendigheid van hun woning vaak niet zelf ter hand. Dit geldt zowel voor eigenaar-bewoners als particuliere verhuurders. Dit hangt samen met de financiële draagkracht van de meeste eigenaren in kwetsbare gebieden. Zeker in vergelijking met de investeringsopgave, die vaak groter is dan de mogelijke waardeontwikkeling van de woningen. Daar komt bij dat de organisatie van het toekomstbestendig maken van de woningen ingewikkeld is. Zowel door de versnippering van het eigendom en verschillende belangen die op microniveau kunnen spelen. Ook ziet een deel van de particuliere eigenaren de noodzaak tot het toekomstbestendig maken niet in of wil dit niet inzien.

Naast particuliere eigenaren hebben ook andere partijen geen automatische rol in het aanpakken van de kwetsbare particuliere voorraad. Ontwikkelaars en institutionele beleggers zijn bijvoorbeeld vooralsnog afwezig in de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad. In verschillende regio's is de interesse door beleggers gepeild. Dit heeft echter nagenoeg niet geleid tot concrete investeringsactiviteit. Voor sommige beleggers, vooral voor de grote particuliere beleggers met een groot woningbezit, is het zelfs lucratief om in bepaalde slechte wijken woningen op te kopen en deze te verhuren tegen hoge huren. Het is een manier om snel geld te verdienen zonder acht te slaan op de huurders. Huurders in slechte wijken missen namelijk vaak slagkracht om hier tegenin te gaan. Ook gaat dit ten nadele van de kwaliteit van de woning. Investerings in woningverbetering worden uitgesteld of helemaal niet gedaan. Dit gebeurt bijvoorbeeld in Rotterdam-Zuid waar 96% van de woningen opgekocht worden door institutionele beleggers vaak met een grote woningportefeuilles en waar snel geld verdienen het doel is.

Daarnaast zijn woningcorporaties, op een aantal uitzonderingen na, nog niet betrokken. Zij hebben van rechtswege in beginsel geen expliciete rol in de aanpak van kwetsbare particuliere koopwoningen. De opgave past hen echter goed, ook voor wat betreft sociaal-maatschappelijke problemen van eigenaren, die vaak vergelijkbaar zijn met sociaal-maatschappelijke problemen van huurders. In de praktijk zijn woningcorporaties een zeer logische partij om op te treden in businesscases. Recht- en regelgeving is echter onvoldoende toegesneden op deze rol, waardoor woningcorporaties terughoudend zijn.

Gemeenten hebben vanuit de publieke verantwoordelijkheid wel een rol op het moment dat de leefbaarheid in gebieden onder druk staat. Desondanks overstijgt het ingrijpen in de kwetsbare particuliere voorraad vaak de investeringsmogelijkheden en beschikbare capaciteit. Daar komt bij dat de investeringsmogelijkheden van gemeenten de laatste jaren sterk zijn verminderd.

Gemeenten, regio's en provincies missen menskracht en langjarig commitment op het thema particulier voorraad.

De aanpak van de kwetsbaarheid van de particuliere voorraad is een complex vraagstuk dat een lange adem vergt. De impact op het leven van mensen is groot en loopt samen op met een concentratie van economische en sociaal-maatschappelijke problemen. Voor gemeenten en regio's met een groot aandeel aan kwetsbare particuliere koop is het zeer wezenlijk een negatieve spiraal te voorkomen. De spiraal die dreigt, gaat over verkrotting op sommige plekken, gevaar voor de gezondheid, een negatieve uitstraling

naar de omliggende buurt, (verdere) prijsval van vastgoed en criminaliteit. Ook komen huishoudens financieel klem te zitten: er is geen ruimte meer om te verhuizen, of te investeren in het levensloopbestendig maken of te verduurzamen.

Er zijn echter geen snelle oplossingen of kansen voor beleidsingrepen met snel resultaat. De verandering komt in kleine stappen en vergt veel procesmatige aandacht. Met name in kleinere gemeenten hebben overheden te maken met een gebrek aan menskracht. Het is deels een kwalitatief probleem (aantrekken van specialisten), maar ook een kwantitatief probleem: de gemeenten kampen met financiële problemen en extra menskracht inzetten voor de aanpak van de particuliere voorraad vaak niet mogelijk. Daarnaast wordt de capaciteit gemist om massa te maken op de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad. Dit geldt ook voor stedelijke kwetsbare gebieden.

3.2 Het meest ingewikkeld zijn ingrepen op complexniveau met meergezinswoningen

Holdout-problemen maken ingrepen in appartementencomplex ingewikkeld

De meest complexe opgaven in de particuliere voorraad hebben betrekking op appartementencomplexen met versnipperd eigendom. Een individuele eigenaar met de wens om de woning te verbeteren heeft dan immers geen impact, terwijl een gezamenlijke aanpak te maken heeft met gebrekkig draagvlak binnen het complex. Dit heeft te maken met de individuele afwegingen die eigenaren maken om te participeren in arrangementen om de woningvoorraad aan te pakken. Dit geldt in de praktijk zowel in de situatie van complexen met particuliere koopeigenaren, als in situaties waarin een of meerdere particuliere beleggers naast de koopeigenaren bezit in het complex hebben.

Bestaande regelgeving rondom Verenigingen van Eigenaren (VvE's) maken het ingewikkeld om te komen tot beslissingen over het aanpakken van de opgaven waar deze complexen in deze tijd voor staan. De financiële middelen van de VvE's zijn vaak ontoereikend en de investeringstermijn van leden van de VvE zijn verschillend waardoor structurele investeringen in de verduurzaming in de praktijk zelden tot stand komen.

Ingrijpender wordt het nog wanneer de woningen van eigenaren in de complexen een lagere marktwaarde hebben dan de omvang van de hypotheek. Hierdoor kunnen ongewenst schrijnende situaties ontstaan met een cumulatie van problemen die maken dat eigenaren gezamenlijk niet tot een aanpak komen.

Opgaven met grondgebonden woningen zijn eerder haalbaar

Holdout-problemen tussen eigenaren van grondgebonden woningen spelen ook een rol, maar zijn in essentie eenvoudiger op te lossen zonder te komen tot zware ingrepen zoals transitie-exploitaties. In de praktijk gaat het dan vaker om woningverbetering zonder sloop-nieuwbouw of woningonttrekking.

De problemen bij de aanpak van de particuliere woningvoorraad op het niveau van een straat, of een rijtje woningen zijn in belangrijke mate organisatorisch en financieel.

- Organisatorisch zijn particuliere eigenaren met een laag inkomen regelmatig niet in staat om de slagkracht te vinden om (samen met de burens) te komen tot een gezamenlijke investering in de woningverbetering.
- Eigenaren in de woningen zijn over het algemeen niet in de gelegenheid om leningen af te sluiten om de benodigde investeringen in de eigen woning te doen, gezien hun inkomen.

Als het gaat om woningen uit de markt nemen, lukt het particuliere eigenaren in eengezinswoningen in de praktijk nooit om zelf te komen tot sloop met een blijvende onttrekking. Slechts incidenteel lukt het om te komen tot sloop-nieuwbouw. Dit zijn vrijwel altijd situaties waar een woningcorporatie en of een overheid dit op zich nemen.

3.3 In gebieden met marktspanning is meer mogelijk

Gebrek aan marktspanning maakt businesscases onrendabel

In veel krimp- en grensregio's is er risico dat de vraag-aanbodverhouding in de woningmarkt op korte, middellange of lange termijn te ruim is. Dat leidt tot oplopende leegstand in het minst courante deel van de woningvoorraad. In dit deel van de woningvoorraad staat de woningwaarde onder druk of gaat deze omlaag. Dit betekent dat eigenaren minder mogelijkheden hebben om te investeren in de woningverbetering. Men krijgt in beginsel geen financiering bij een bank, en als de financieringsruimte er al zou zijn, kunnen er vragen gesteld worden bij de wenselijkheid van het aangaan van dergelijke leningen. Zeker in het geval van eigenaren met een laag of middeninkomen.

Ook voor andere marktspelers zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers is het investeren in de renovatie en/of sloop-nieuwbouw van particuliere woningen onaantrekkelijk en onrendabel. Dit betekent dat de financiering van opgaven in deze woningvoorraad niet gedragen kunnen worden door marktpartijen noch eigenaren. Er zijn in de praktijk altijd aanvullende middelen en instrumenten nodig om te investeren in de toekomstbestendigheid van de kwetsbare particuliere woningvoorraad.

De uitdaging zit er in deze gebieden in om het toekomstbestendig maken van deze woningen zo efficiënt mogelijk te maken. Vanuit dat perspectief is het wezenlijk om bestaande belemmeringen die businesscases duurder maken of relevante marktspelers beperken, zoveel mogelijk te verminderen.

Ook met voldoende marktspanning zijn businesscases complex: de terugverdientijd is lang en de risico's zijn groot

In de stedelijke vernieuwingsgebieden is in veel gevallen geen gebrek aan marktspanning. Echter aard en de omvang van de opgaven in bijvoorbeeld voormalige groeikernen, en in grote steden met bovengemiddelde aandelen kwetsbare particuliere woningen, maken dat gebiedsgerichte opgaven ook hier niet zomaar van de grond komen. Dit hangt samen met de omvang van de voorinvesteringen in relatie tot de terugverdientijd van investeringen. Met andere woorden: de badkuip in de gebiedsontwikkeling is diep en groot.

3.4 Draagvlak onder (deel) eigenaren van kwetsbare particuliere woningen is probleem

Deel eigenaren wil of kan niet mee doen in woningverbetering of (toekomstige) onttrekking

Hoe groter de versnippering van het eigendom, hoe groter de kans dat arrangementen om de toekomstbestendigheid van kwetsbare particuliere woningen niet of heel moeizaam tot stand komen. De particuliere eigenaren hebben in de praktijk soms weinig intrinsieke behoefte om tot woningverbetering komen wanneer men de kosten en baten afweegt, nog los van het gebrek aan financieringsmogelijkheden. Daarnaast speelt bij transitie-exploitaties soms een rol dat eigenaren niet open staan voor verkoop (en ook niet willen huren). Deze situatie is, met name in geval van appartementencomplexen of rijenwoningen met sterk gespikkeld bezit, een belangrijke risicofactor bij de uitvoering van arrangementen. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om holdout-problemen te voorkomen buiten VvE's. Dus zelfs als een grote meerderheid van de eigenaren zou willen participeren, kunnen arrangementen geen doorgang vinden.

Particuliere beleggers hebben bezit in appartementencomplexen

In een deel van de particuliere kwetsbare voorraad is er eigendom van particuliere beleggers, naast eigendom van eigenaar-bewoners. Het gaat zowel om beleggers met één of twee woningen in het complex, als om beleggers met (soms fors) meer eigendom. Opvallend is dat de verhouding tussen koopsom en huursom in dit segment gunstig voor beleggers is.

Een deel van de beleggers laat het onderhoud van de woningen versloffen. Sommige verhuurders van maken misbruik van het relatief goedkope aanbod dat ze door de krapte op de markt tegen hoge prijzen kunnen verhuren, soms in de vorm van verkamering en/of in de verhuur van huisvesting aan kwetsbare huishoudens. Dit kan leiden tot situaties met achterstallig onderhoud, onbehoorlijke huurprijzen, tot zelfs 'warme bedden', onhygiënische of onveilige situaties.

Zeker in de huidige krappe huurmarkt willen beleggers vaker niet meewerken aan woningverbetering, of aan transitie-exploitaties, waarin het eigendom wordt overgenomen door de transitie-exploitant (vaak een corporatie). Vaak wordt gevraagd om alternatief vastgoed dat kan dienen als investeringsobject, zodat het belegd vermogen op peil blijft. Gebrek aan geschikt alternatief vastgoed om in te beleggen vormt dan een belangrijke bottleneck om complexen uit de markt te nemen.

Speculatief gedrag komt voor wanneer opkoopregelingen worden ingericht

In complexen van kwetsbare particuliere woningen waar arrangementen voor particuliere regelingen van toepassing worden verklaard, stappen particuliere beleggers soms om speculatieve redenen in. De verwachting is dat de aankopende corporaties bereid zullen zijn hogere bedragen te betalen aan eigenaren om zo door te gaan in de verwervingsstrategie.

4 Belangrijkste instrumenten en hun knelpunten

4.1 Meest effectieve instrumenten verschillen per doelstelling

In Nederland is de opgave omtrent de particuliere voorraad groot. De aanpak ervan is dan ook urgent. De opgaven variëren binnen Nederland in kwantitatieve en kwalitatieve zin en op regionaal en lokaal niveau. Terwijl erop veel plekken sprake is van een verbeteringsopgave van de woningvoorraad, verschillen bijvoorbeeld de verdunnings- en vernieuwingsopgaven. Adequaat ingrijpen in de particuliere woningvoorraad vereist daarom maatwerk. Instrumenten worden (samen) in gezet met variërende doelen in de aanpak. In dit hoofdstuk richten we ons op een korte samenvatting van instrumenten die ingezet worden door gemeenten en gericht zijn op:

- **Match woning en gebruiker:** We doelen hierbij op het verbeteren van de aansluiting van de woning bij de woonwensen- en eisen van de bewoner en zo te komen tot verhuizing, woningruil en dergelijke. Het gaat uitdrukkelijk niet om het fysiek wijzigen van de woning.
- **Fysiek verbeteren van de woning:** Met name waar het gaat om het levensloopbestendig maken en/of verduurzamen van de particuliere woning zonder dat daarbij sprake is van sloop nieuwbouw. Denk aan renovatie en andere vormen van woningverbetering.
- **Aanpassen van de eigendomsstructuur van de woning:** wanneer sprake is van een koopwoning en dit ongewenste neveneffecten heeft, zodat inponden (omzetten van koop naar huur) nodig is.
- **Sloop-nieuwbouw:** het onttrekken van woningen uit de bestaande voorraad en het vervolgens toevoegen van een kleiner, groter of gelijk aantal woningen.
- **Onttrekken aan de voorraad:** wanneer sprake is van samenvoegingen van woningen, en/of sloop zonder nieuwbouw. Het gaat om een netto vermindering van de woningvoorraad.

Situaties waarin sprake is van alléén het **fysiek verbeteren van de woning** waarbij de particulier deze opgave zelf kan betalen en organiseren laten we in dit overzicht buiten beschouwing.

Tabel 1: Meest effectieve instrumenten per doelstelling in de aanpak kwetsbare particuliere voorraad

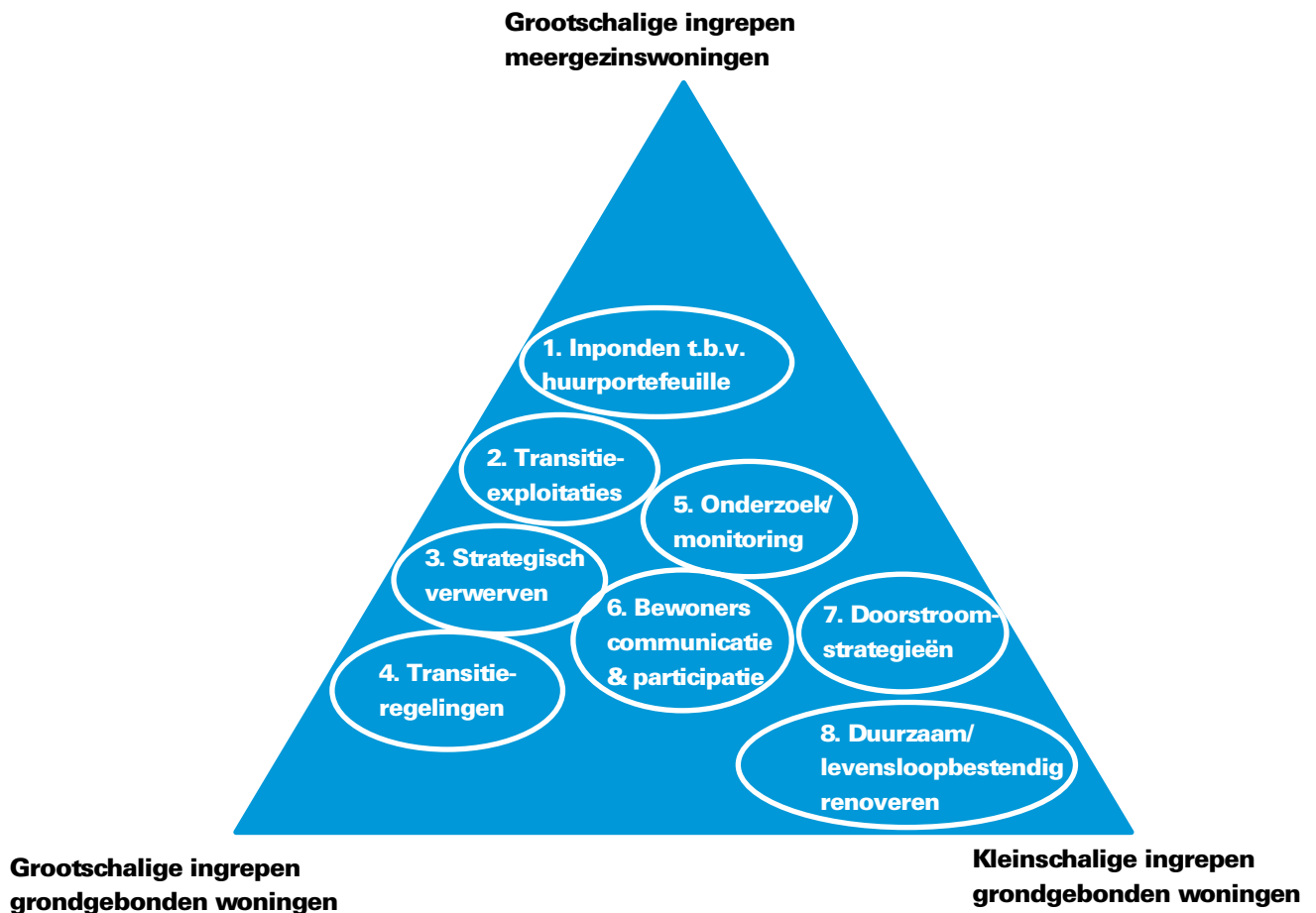
	Match woning en bewoner	Fysiek verbeteren woning	Aanpassen eigendoms structuur	Sloop/ nieuwbouw	Netto onttrekken
1. Inponden: huurportefeuille opbouwen					
2. TRES 1: inponden, sloop, nieuwbouw					
TRES 2: inponden, renoveren, uitponden					
3. Strategisch verwerven particulier bezit					
4. (Revolverende) transitierelingen					
5. Onderzoek en monitoring ²					
6. Bewonerscommunicatie en -participatie					
7. Doorstroomstrategieën					
8. Duurzaam- en levensloopbestendig renoveren					

² Het instrument 'onderzoek en monitoring' is belangrijk voor alle doelstellingen. Het effect van dit instrument is vooral indirect. Voor de andere instrumenten geldt een direct effect op de doelstelling(en).

Bovenstaande instrumenten kunnen toegewezen worden naar verschillende schaalniveaus waarop ze het meest effectief zijn. We onderscheiden de volgende ingrepen:

- Grootschalige ingrepen met meergezinswoningen.
- Grootschalige ingrepen met grondgebonden woningen.
- Kleinschalige ingrepen met grondgebonden woningen.

Figuur 1: Meest effectieve instrumenten per schaalniveau



Bron: Stec Groep, 2021.

In de volgende paragrafen gaan we achtereenvolgens in op de acht meest effectieve instrumenten in de aanpak. We benoemen hun knelpunten en geven we in de kaders een uitwerking van een instrument in de praktijk.

Een uitgebreide toelichting en de voor- en nadelen bij het implementeren van de instrumenten staan beschreven in bijlage A. Daarnaast toont bijlage B de inventarisatie van bestaande instrumenten en experimenten in gemeenten.

4.2 Inponden particuliere koopwoningen

Meest effectief voor grootschalige ingrepen in meergezinswoningen

Een inpond-model om (hoogbouw)flats uit de particuliere markt te halen is gebaseerd op het gefaseerd verwerven van de woningen tegen een marktconforme prijs, deze door te exploiteren als huurwoningen en te komen tot woningverbetering. Particuliere koopwoningen worden dus ingepond om een huurwoning-portefeuille op te bouwen.

Vooraf in het verleden uitgepode (hoogbouw)flats op markttechnisch onaantrekkelijke locaties zijn een uitdaging binnen de totale aanpak van de particuliere voorraad, zowel in grens- en krimpregio's, maar in mindere mate ook in stedelijke vernieuwingsgebieden. Het perspectief voor deze woningen is beneden gemiddeld. De woningen zijn vaker beneden gemiddeld courant, de verduurzamingsopgave is complex en de woningen sluiten minder aan bij de huisvestingswensen en -eisen van doelgroepen op zoek naar een levensloopgeschikte woning. Omdat het eigendom binnen deze complexen sterk versnipperd is, is herstructurering ingewikkeld. In krimpregio's is een bijzonder aandachtspunt dat eigenaren de appartementen in deze complexen soms op een ongunstig moment tegen relatief hoge prijzen hebben gekocht bij een achterblijvende waardeontwikkeling. Deze factoren maken het lastig om beweging te krijgen in het toekomstbestendig maken van deze complexen.

In ontspannen woningmarktgebieden hebben eigenaren regelmatig te maken met een situatie dat de verkoopwaarde van hun woning lager is dan de WOZ-waarde en de hypotheeksom. Het is gerechtvaardigd te veronderstellen dat dit zo zal blijven. Dit is contrair aan de verwachtingen die eigenaren bij aankoop van hun appartementen hadden.

Woningcorporaties vormen een zeer logische partner in de uitvoering, maar hebben geen formele rol

In de praktijk zullen in de meest complexe en/of schrijnende situaties met particuliere koopwoningen vooral corporaties de partij zijn (die overwegen) in inpond-arrangementen (te stappen). Achterliggende reden is dat zij in het verlengde van hun maatschappelijke taak soms verantwoordelijkheid voelen om de toekomstbestendigheid van woningen in of nabij de eigen complexen te verbeteren, dan wel verdere neergang van de woningen en omgeving te voorkomen. Corporaties zullen dit overwegend alleen doen wanneer de veiligheid of gezondheidssituatie van bewoners en buurtgenoten in het geding is. Het is een situatie die in het verleden slechts beperkt voorkwam en in de toekomst naar verwachting vaker kan voorkomen, zowel in grensregio's als stedelijke vernieuwingsgebieden. Wet- en regelgeving is echter nog niet toegesneden op deze nieuwe rol van woningcorporaties. Daarnaast kampt een deel van de corporaties met gebrek aan kennis, expertise en middelen om vrij te kunnen spelen voor deze opgaven.

Knelpunten bij het inponden van particuliere koopwoningen

Woningcorporaties vormen een logische partner bij het inponden van particuliere koopwoningen maar zien hier vooralsnog vaak van af.

Redenen zijn:

- Complexiteit door hoge mate van afhankelijkheid van individuele afwegingen bij particuliere eigenaren om mee te doen.
- Corporaties zijn onzeker over de wet- en regelgeving rondom deze transitie-exploitaties en andere vernieuwende businesscases. Hierin speelt een rol dat de Autoriteit voor de Woningcorporaties hierover ook niet vooraf helderheid verschaft wanneer situaties worden voorgelegd, maar slechts achteraf toetst, en haar beoordelingen op portefeuilleniveau richt. Deze onduidelijkheid maakt corporaties onzeker.
- Corporaties hebben op dit moment geen wettelijke taak om te opereren in de kwetsbare koopwoningenmarkt. Dit maakt dat RVC's en huurdersverenigingen van woningcorporaties vaak terughoudend zijn in het omarmen van deze opgaven. Een woningcorporatie is gezien de doelgroep en expertise de meest voor de hand liggende partij om een rol te spelen bijvoorbeeld in de vorm van transitie-exploitaties, of te komen tot verduurzaming, renovatie of levensloopbestendig maken van deze woningen.
- Corporaties hebben niet genoeg financiële middelen en menskracht om vrij te maken om dit vraagstuk op te pakken naast hun andere werkzaamheden. Corporaties geven al aan een tekort aan middelen en menskracht te hebben voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. De ingestelde verhuurdersheffing in 2013 wordt vaak als reden aangekaart.

ONRENDABELE TOP WEGNEMEN DOOR FINANCIERING UIT AFTREK VERHUURDERSHEFFING

“Woonbron beschouwt zichzelf in Carnisse, waar corporaties weinig woningen in bezit hebben, als een betrokken buurman”. Dit is een citaat uit de voortgangsrapportage van het NPRZ over het project in de Eilandenbuurt, Rotterdam-Zuid. Sinds maart 2019 verwerft woningcorporatie Woonbron koopwoningen en eerder in maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) verkochte woningen in Carnisse. De onrendabele top voor het verwerven, beheer en samenvoegen van deze ingeponde woningen wordt gefinancierd uit de aftrek op de verhuurderheffing (€ 3 miljoen onrendabel). Dit is een afspraak tussen Woonbron en de gemeente Rotterdam. Eind 2019 waren er zeven woningen teruggekocht en vijf aangekocht. De ambitie is dat Woonbron 99 woningen gaat verwerven.

Voor het beheer zet Woonbron zich in door de VvE's waar zij een positie krijgt te verbeteren. Daarnaast geldt op een aantal adressen Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dat betekent dat bij verkoop van de woning, de particuliere eigenaar de woning eerst aan de gemeente Rotterdam te koop moet aanbieden. Dit heeft het Rotterdamse College van Burgermeester en Wethouders op 3 november 2020 besloten. Wanneer de eigenaren deze woningen niet willen verkopen worden zij gewezen op de mogelijkheden voor subsidies via de VvE om de woning te verbeteren of te vergroten (bron: NPRZ Voortgangsrapportage deel 1 en 2, 2019; Website Woonbron).

4.3 Transitie-exploitaties: twee varianten

Meest effectief voor grootschalige ingrepen in meergezinswoningen en grondgebonden woningen

Een transitie-exploitatie is een bijzondere vorm van inponden. Dit instrument wordt ingezet om de eigendomsstructuur van de woning te wijzigen en vervolgens de woningen te verbeteren of te onttrekken aan de voorraad en daarna (minder) nieuwbouw te realiseren (of het gebied anders in te richten).

De gemeente, woningcorporatie of externe partij verwerft bij een transitie-exploitatie woningen van particuliere eigenaren waarna de woningen gelijk worden gesloopt. Ook kan ervoor gekozen worden de woningen voor een bepaalde periode door te exploiteren (10 à 15 jaar) en daarna te slopen. Deze variant wordt vaak ingezet bij meergezinswoningen, vooral bij appartementencomplexen met gespikkeld bezit.

Een andere variant van de transitie-exploitatie is dat woningen niet gesloopt worden, maar behouden blijven en gerenoveerd worden om vervolgens weer uit te ponden. Deze tweede variant zien we vaker terug bij grootschalige ingrepen bij grondgebonden woningen. Het is een effectieve manier om de bestaande voorraad te behouden en te verbeteren.

Knelpunten

- Bij transitie-exploitaties is financiering een belemmerende factor. Vooral het rondkrijgen van een businesscase blijkt lastig. Ook worden financiële belemmeringen gevoeld bij transitie-exploitaties in de uitvoeringsfase. Bijvoorbeeld bij hoger uitvallende aankooprijzen of proceskosten.
- Afhankelijkheid van individuele afwegingen bij particuliere eigenaren om mee te doen maakt inponden ingewikkeld.
- Particuliere beleggers willen vaak niet meewerken aan woonverbetering of transitie-exploitaties en vragen daarvoor vaak alternatief vastgoed. Daarnaast komt speculatief gedrag voor bij particuliere beleggers wanneer opkoopregelingen worden ingericht.
- Onduidelijkheid over de organisatie (o.a. samenwerking, kennis en capaciteit) is een vertragende factor in transitie-exploitaties. Zo vormen woningcorporaties een zeer logische partner maar zien zij vaak nog af van een langdurige samenwerking. De projecten hebben langjarige looptijden (vaak tien tot vijftien jaar) maar een gebrek aan helderheid over het toekomstige draagvlak van samenwerkingspartners is vooraf vaak niet helder. Voor samenwerking met overheden geldt dat in de tussenliggende jaren er meerdere bestuurswisselingen zijn geweest. Dit betekent dat (landelijk) het beleid aangepast kan worden, met grote impact op businesscases (voorbeeld: voorstel voor huurbevrozing, verhoging overdrachtsbelasting, verhuurderheffing).

- Ook andere marktpartijen doen vooralsnog niet actief mee. Toch is er in potentie veel meerwaarde te verwachten bij samenwerking met marktpartijen op financieel vlak maar ook voor kennisdeling en om te komen tot creatieve oplossingen.

TRANSITIE-EXPLOITATIE IN ROLDUCKERVELD, GEMEENTE KERKRADE

In Rolduckerveld, gemeente Kerkrade, is het instrument transitie-exploitatie ingezet. Vier hoogbouwflats aan de Zonstraat worden aangepakt, elk met honderd appartementen. Redenen zijn constructieve problemen, een teruglopende vraag voor koopappartementen en de verdunningsopgave binnen de gemeente. Daarnaast zijn er problemen op sociaal-economisch vlak en staat de leefbaarheid onder druk. In samenwerking met de gemeente, WonenZuid, HEEMwonen, Stadsregio Parkstad, Provincie Limburg en het Rijk (regiodeal) wordt Rolduckerveld integraal aangepakt.

Twee van de vier hoogbouwflats zijn in particulier eigendom waarvan ongeveer de helft eigenaar-bewoner is en de andere helft eigenaar-verhuurder (in de vorm beleggers). Bij de transitie-exploitatie in Rolduckerveld koopt de woningcorporatie particuliere woningen tegen marktconforme prijzen, gaat de corporatie deze woningen vervolgens 15 jaar exploiteren om vervolgens de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren in lagere dichtheden. Uit de MKBA blijkt dat alternatieve scenario's (1: niets doen of 2: snel kopen en slopen) duurder uitvallen dan ingrijpen. Wel zijn er risico's: hoge aankoopkosten, risico's in de asbest sanering en constructieve risico's aan de woningen. Een 'uitwijk'-mogelijkheid is om de exploitatie iets te verlengen door de geborgde constructieve veiligheid.

Op dit moment zijn de woningen van eigenaar-verhuurders aangekocht en loopt de aankoop van eigenaar-bewoners op schema. Ervaringen tot nu toe zijn dat eigenaar-bewoners bereid zijn hun woning te verkopen, maar een hoge marktprijs vragen. Veel van deze eigenaar-bewoners huren hun woning terug na verkoop. Overdrachtsbelasting geeft beperkingen en daarnaast heeft de corporatie te maken met mutatiekosten die hoger zijn dan waar in eerste instantie mee is gerekend.

INPONDMAKELAAR ACTIEF IN DE AANPAK VAN LAURADORP, GEMEENTE LANDGRAAF

In Lauradorp, een voormalig mijnwerkerskolonie met beschermde status, wordt de particuliere woningvoorraad aangepakt. Redenen zijn duurzaamheidsambities en demografische ontwikkelingen (krimp en ontgroening). Tot 2035 krimpt de bevolking in Landgraaf. Lauradorp kenmerkt zich door een sterker vergrijsde bevolking vergeleken met het gemiddelde aandeel in de gemeente. Daarnaast staat er in Lauradorp een hoger aandeel (kwetsbaar) goedkoop particulier bezit vergeleken met de gemeente als geheel.

Voor de 400 woningen in Lauradorp is een eerste ambitie gesteld: de koop van 50 particuliere woningen door een externe partij. Deze zogenoemde 'inpondmakelaar' renoveert de woningen waarna de woningen weer worden verkocht. Op dit moment heeft de inpondmakelaar twee woningen aangekocht en gerenoveerd. Een is er verkocht en de andere doet dienst als voorbeeldwoning voor bewoners. Mocht deze strategie niet werken is een achtervang beschikbaar. Wanneer een of meerdere woningen niet verkocht kunnen worden aan particulieren, dan worden ze ingepond door een of meerdere woningcorporaties. Risico is een onrendabele top: wanneer de aankoop- en renovatiekosten van de woning zijn hoger dan de prijs waartegen de corporatie deze kan overnemen. Dit verschil wordt daarom gedekt door een subsidie aan de woningcorporatie.

4.4 Strategisch verwerven particulier bezit

Meest effectief voor grootschalige ingrepen in meergezinswoningen en grondgebonden woningen

Het strategisch verwerven van particulier bezit wordt toegepast, wanneer woningen niet op een minnelijke wijze verworven kunnen worden. Publiekrechtelijke instrumenten worden dan toegepast om de

eigendomsstructuur te veranderen en strategisch verwerven mogelijk te maken. Deze instrumenten worden vaak ingezet bij sloop-nieuwbouw projecten op wijk- of blokniveau. Ook bij transitie-exploitaties komt het voor. Deze processen gaan gepaard met hoge investeringen, hoge complexiteit en lange doorlooptijden. Minnelijk verwerven verdient daarom altijd de voorkeur, de opstart van het publiekrechtelijke spoor is in de praktijk vaak een stok achter de deur, in het onderhandelingsproces rondom een minnelijke verwerving.

Gemeenten kunnen de volgende publiekrechtelijke instrumenten inzetten:

1. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om gronden aan te wijzen, die bij verkoop door de eigenaar als eerste aan de gemeente moet worden aangeboden. Ook de provincie of het Rijk kan het voorkeursrecht toepassen. Wanneer een voorkeursrecht gevestigd is kan de eigenaar niet meer verkopen aan een derde partij. Dit kan pas weer nadat de gemeente het aanbod heeft afgewezen. De eigenaar dient wanneer hij de woning van de hand wil doen, deze in de eerste plaats aan te bieden aan de desbetreffende overheid (of een gedelegeerde partij). In principe kan de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) alleen gevestigd worden als er sprake is van een bestemmingswijziging. De wijziging van een koopwoning in een huurwoning zou mogelijk kunnen gelden als een bestemmingswijziging. Echter wanneer het gaat om een particuliere huurwoning die wordt overgenomen door een corporatie is dit naar verwachting niet mogelijk. Wanneer de woning niet op de markt komt, heeft vestiging van de Wvg in principe geen effect. De eigenaar kan immers niet verplicht worden om de woning te verkopen. De Wvg wordt ook wel gezien als 'de gulden middenweg tussen minnelijke verwerving en onteigening' (Bron: Sira Consulting en Van der Heijen Grondbeleid, 2015).

Wvg zorgt voor lange doorlooptijden door de procedurestructuur. Een tijdelijk voorkeursrecht is geldig voor maximaal twee jaar (op grond van artikel 8) en het eventueel daar voorafgaande voorstel van burgemeester en wethouders heeft een geldingsduur van ten minste 8 weken (op grond van artikel 8a). Verder zijn er maximaal twee vestigingsbesluiten nodig. Het eerste besluit wordt genomen door het College van Burgermeester en Wethouders en moet vervolgens door de gemeenteraad binnen drie maanden bestendig worden.

Knelpunten Wet voorkeursrecht gemeenten

- Vestiging van een voorkeursrecht zorgt voor lange doorlooptijden. Ook brengt het kosten voor de gemeente met zich mee.
- Bij kennis van de opgave of op plekken waar de druk op de woningmarkt hoog is zijn de aankooprijzen van woningen vaak hoog. Specifiek eigenaar-verhuurders staan vaak niet te springen om hun woning te verkopen. De baten van de belegging zijn hoog en veilig vergeleken met andere beleggingsopties.
- Vestiging van een voorkeursrecht doet inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaren. Zij kunnen hun grond en onroerende zaken niet vrij verkopen maar moeten deze eerst aan de gemeente of gedelegeerde partij aanbieden.
- Wanneer particuliere eigenaren hun woning niet willen verkopen, kan er overgegaan worden op onteigening.
- Het is de vraag of onteigening voor een transitie-exploitatie of onteigening om de woning toekomstbestendig te maken door de rechter wordt beoordeeld als een 'redelijke' ingreep.

2. Onteigeningswet

Aanvullend op de Wet voorkeursrecht gemeenten kan de Onteigeningswet ingezet worden. In de praktijk is dit soms lastig, omdat het een (emotioneel en praktisch) zware ingreep in het eigendomsrecht is, en de raad moet instemmen met het gebruik van de Onteigeningswet³. Aandachtspunten hierbij zijn dat beoordeeld moet worden of de inbreuk op het eigendomsrecht een legitiem doel heeft. Het gaat er in dit geval om dat moet kunnen worden aangetoond of de onteigening een algemeen doel nastreeft.

³ Deze bevoegdheid kan gedelegeerd worden aan het college.

Onteigening wordt gezien als ultimum remedium om woningen te verwerven. Toch zien we dat onteigening tijdens sloop-nieuwbouw steeds vaker wordt ingezet. Dit geldt het sterkst in de stedelijke vernieuwingsgebieden waar na de sloop kan worden verdicht. Vaak is beoogd dat de waarde van de nieuwbouw de kosten voor de verwerving en de sloop dragen.

Twee procedures (de administratieve en een gerechtelijke procedure) behoren tot de onteigening. Bij de administratieve procedure moet de overheid aan de Kroon een onteigeningsbesluit aanvragen welke daarna 6 weken ter inzage bij de gemeente ligt. Na uiterlijk zes maanden volgt het onteigeningsbesluit (Koninklijk Besluit). Daarna start de gerechtelijke procedure en vraagt de overheid de onteigening uit te spreken en de schadevergoeding vast te stellen. Vastgelegd in de onteigeningsprocedure is het recht op schadeloosstelling voor de desbetreffende eigenaar.

Knelpunten bij onteigening

- Onteigeningsprocedures zijn emotioneel en praktisch gezien zware ingrepen voor alle betrokken partijen.
- Het voorproces (om te komen tot onteigening) alsook het doorlopen van de administratieve en gerechtelijke procedures van onteigening vergt een lange adem en leidt veelal tot vertragingen.
- Hoge proces- en juridische kosten als gevolg van de onteigeningsprocedures. Ook hoge schadekosten samenhangend met het recht op schadeloosstelling van desbetreffende eigenaar.

3. Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) heet ook wel de Rotterdamwet (vastgesteld eind 2005). Aanleiding voor de wet was het Actieprogramma 'Rotterdam zet door', waarin de gemeente Rotterdam aangaf te maken te hebben met zwaarwegende problemen op het sociale, fysieke en economische vlak in bepaalde wijken. De wet geeft gemeenten extra slagkracht om de cumulatie van problematiek in kwetsbare gebieden aan te pakken en zo de leefbaarheid, veiligheid, en het ondernemers- en woonklimaat te verbeteren. Maatregelen zijn aanwijzen van kanszones, waarna de onroerende zakenbelasting voor bedrijven kan worden verlaagd, het toepassen van selectieve woningtoewijzing door eisen te stellen aan woningzoekenden aan de aard van het inkomen (art. 8), voorrang te verlenen op basis van sociaaleconomische kenmerken (art. 9), en woningzoekenden te screenen op overlastgevend en crimineel gedrag (art. 10). Selectieve woningtoewijzing wordt in tien gemeenten toegepast (naast Rotterdam ook toegepast in Tilburg, Schiedam, Den Bosch, Vlaardingen en Zaanstad). Met de inwerkingtreding van de wet zijn ook de Woningwet en de Onteigeningswet gewijzigd en zijn de wettelijke gronden uitgebreid voor het sluiten, het beheer overnemen en het onteigenen van panden.

Knelpunten bij Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

- De wet geeft gemeenten extra mogelijkheden om de instroom van woningzoekenden in aangewezen gebieden te reguleren. Woningzoekenden die zes jaar of langer in de regio wonen en geen inkomen uit arbeid hebben, kunnen niet geweigerd worden (art. 8 Wbmgp); hierdoor is de effectiviteit van dit onderdeel beperkt.
- Op dit moment wordt de Wbmgp geëvalueerd. Dit biedt wellicht mogelijkheden om ook een verbreding van de wetgeving te overwegen.

WVG EN ONTEIGENING TIJDENS SLOOP-NIEUWBOUWPROJECTEN IN ROTTERDAM-ZUID

In het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) werken verschillende organisaties en instellingen aan een gezonde toekomst voor Rotterdam-Zuid. In een looptijd van twintig jaar wordt er hard gewerkt om het opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in Rotterdam-Zuid te laten stijgen. De opgave in Rotterdam-Zuid is dermate groot in omvang en intensiteit door een cumulatie van sociaaleconomische problemen.

Binnen het NPRZ is 'wonen' een van de pijlers. Hierin is het doel gesteld om in twintig jaar 35.000 woningen aan te pakken (uit een bestaande voorraad van 90.000 woningen). In de periode 2012 (start NPRZ) tot 2018 zijn al 10.000 van de 35.000 woningen aangepakt. Dit betrof vooral renovaties van corporatiewoningen. De aanpak van de particuliere woningvoorraad, die vaak duurder en ingewikkelder is, staat nu voorop. Voor de periode 2019-2022 is de ambitie gesteld om 1.400 woningen aan te pakken (300 sloop-nieuwbouw, 1.100 samenvoegen en vergroten). Hiervoor zijn nu 837 woningen in voorbereiding of is er een verplichting aangegaan door middel van bijvoorbeeld een college- of gemeenteraadsbesluit. Van deze 837 woningen zijn 294 sloop-nieuwbouw en 543 samenvoegen en vergroten. Het gros is in voorbereiding.

Ervaringen met sloop-nieuwbouw in Rotterdam-Zuid:

Lange doorlooptijd

- het verwerven van particuliere woningen behelst een lange adem. In Rotterdam-Zuid is de druk op de woningmarkt hoog. Kopers bieden boven de marktwaarde van de woning. Daarnaast zijn beleggers niet geneigd hun woning te verkopen omdat de baten van verhuur hoog en veilig zijn als belegging.

Hoge kosten

- Intensief contact met eigenaren is belangrijk voor draagvlak en succes.
- Vrijwel altijd wordt Wvg ingezet om particuliere woningen bij verkoop als eerste te kunnen verwerven.
- Onteigeningsprocedures: niet alle woningen kunnen minnelijk verworven worden. De Kroon heeft goedkeuring gegeven voor onteigening bij de projecten Mijntuinbuurt 1+2 en 2^e Carnissestraat. Hiermee gaan hoge juridische kosten gepaard.

(bron: expertgesprek; NPRZ Voortgangsrapportage deel 1 en 2, 2019).

4.5 (Revolverende) transitiereregelingen

Meest effectief voor grootschalige ingrepen in grondgebonden woningen

Een transitiereregeling is een belangrijk instrument om verschillende (private) partijen te stimuleren om (financieel) bij te dragen aan de opgave. Een transitiereregeling kan een financiering zijn in de vorm van een lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie om dispositie van nieuwbouw of herstructurering te stimuleren. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op een financiering (lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie) uit de transitiereregeling. Duidelijke kadering, objectieve criteria en een goed onderbouwde businesscases zijn daarbij van belang. Afgewogen moet worden bijvoorbeeld welke partijen/projecten een bijdrage kunnen ontvangen uit het fonds.

Knelpunten

- Marktspanning is van invloed op de participatie van (private) partijen in de aanpak van de opgave.
- Private partijen doen vooralsnog niet actief mee. Toch is er in potentie veel meerwaarde te verwachten bij samenwerking.

4.6 Onderzoek en monitoring

Meest effectief voor grootschalige en kleinschalige ingrepen. Ook dé manier om voorbereid te zijn

Het monitoren van ontwikkelingen binnen de particuliere voorraad is belangrijk om de kwetsbaarheid van vastgoed, en vooral van kwetsbare particuliere woningen, inzichtelijk te krijgen (voor voorbeeld zie kader). Vervolgens kan de opgave gericht aangepakt worden of kan er gericht gehandhaafd worden.

Op landelijk en regionaal niveau is de grootte van de opgave in de particuliere voorraad nog vaak onbekend. Om bewustwording te creëren bij overheden en private partijen, waaronder ook particuliere eigenaren, is het belangrijk om de omvang van de opgave en de kenmerken ervan goed in beeld te hebben.

Knelpunten

- Onderzoeken en monitoren is in veel gebieden nog ongebruikelijk. Hierdoor ontbreekt een beeld over de grootte van de opgave op landelijk en regionaal niveau.
- Een gemis aan onderzoek en monitoring kan woningverbetering in de kwetsbare particuliere voorraad belemmeren als er niet passend ingegrepen wordt.

VITALITEITSATLAS, GEMEENTE ROTTERDAM

Voor Rotterdam ontbrak een compleet beeld van de opgaven in de bestaande particuliere woningvoorraad. Daarom heeft gemeente Rotterdam de toekomstbestendigheid (vitaliteit) ervan onderzocht. Het onderzoek geeft inzicht in de type opgaven en kostenberekening voor herstructurering tot 2050. Tot voor kort werden de opgaven omtrent onderhoud, funderingsherstel en de verduurzaming apart aangepakt, maar nu is er ook een geheel beeld van de opgave bekend. De resultaten zijn gevisualiseerd in dashboards op subbuurt, buurt en stadsniveau.

ROTTE KIEZEN AANPAK FASE 2: ONDERZOEK EN MONITORING, REGIO OOST-GRONINGEN

Oost-Groningen heeft positieve ervaringen met de 'rotte kiezen'- aanpak binnen de kwetsbare particuliere woningvoorraad. Met rotte kiezen worden verloederde individuele panden bedoeld die een ingreep behoeven. Ook in andere gebieden wordt deze aanpak uitgevoerd, bijvoorbeeld in Oost-Friesland. Binnen de Oost-Groningse aanpak zijn al veel rotte kiezen gesloopt waarvoor nieuwbouw is teruggekomen. Dit heeft de leefbaarheid op die plekken positief beïnvloed. Een excessenregeling is opgenomen in de Welstandsnota. Hiermee kunnen gemeenten ingrijpen wanneer eigenaren voor een lange periode geen onderhoud plegen aan hun woning. Ook het vervolg, de tweede fase, van deze aanpak is ingezet in Oost Groningen. Deze tweede fase bestaat uit onderzoek en monitoring. Er worden inventarisaties gedaan naar de woningen die in de nabije toekomst als kwetsbaar zijn aangewezen bij het ontbreken van onderhoud. Dit houdt in: deze woningen zijn nu nog geen rotte kiezen, maar worden dit over vijf jaar hoogstwaarschijnlijk wel. Op deze manier kan er vooraf geanticipeerd worden op de potentiële kwetsbaarheden binnen de bestaande particuliere voorraad (bron: expertgesprek).

DASHBOARD PARTICULIERE VOORRAAD, GEMEENTE SCHIEDAM

In de gemeente Schiedam is de opgave binnen de kwetsbare particuliere voorraad enorm. In de cumulatie van problemen die de leefbaarheid onder druk zet, speelt slecht verhuurderschap een grote rol. Daarom heeft de gemeente Schiedam een dashboard gecreëerd om de kwetsbaarheden bij particuliere koopwoningen in beeld te brengen. Het dashboard geeft inzicht in slecht verhuurderschap aan de hand van meldingen op een aantal indicatoren zoals achterstallig onderhoud, overlastklachten en huurcontracten. Dit leidt tot gerichte handhaving en controles om grip op het probleem te krijgen, waar eerst kwalitatief onderzoek aan voorafgaat om de cijfers uit het dashboard te duiden (bron: expertgesprek).

4.7 Doorstroomstrategieën

Meest effectief om doorstroming te stimuleren op de woningmarkt

Wanneer we kijken naar de match tussen woning en bewoner zijn doorstroomstrategieën een sterk instrument om de kwaliteit van de woning passender te maken voor de bewoner. Het is een instrument om de aansluiting van de woning op de woonwensen- en eisen van de bewoner te verbeteren door te komen tot verhuizing, woningruil en dergelijke. Doorstroomstrategieën stimuleren de doorstroming op de woningmarkt. Waardoor het instrument een indirect effect heeft op het verbeteren van de kwetsbare particuliere woningvoorraad. De starterslening is een bekend en effectief instrument om verhuisketens te stimuleren (zie kader).

Knelpunten

- Doorstroomstrategieën hebben een indirect effect op de woningmarkt en hebben daarom een minder groot effect in vergelijking met andere instrumenten. Wel is het een manier om vraag en aanbod op de woningmarkt meer in balans te brengen.

SVN STARTERSLENING WORDT DOOR VERSCHILLENDE GEMEENTEN AANGEBODEN

De SVn starterslening is een aanvulling van de gemeente of provincie op de hypotheek van starters. De lening overbrugt het bedrag tussen de woningprijs en het bedrag dat geleend kan worden bij de bank. Verschillende gemeenten bieden deze starterslening aan, zoals de gemeente Schiedam of de gemeente Maastricht. De Starterslening heeft namelijk verschillende voordelen als doorstroomstrategie op de woningmarkt. Voor de particuliere eigenaar is de kans op verkoop groter en daarmee ook de kans op het verwezenlijken van een woonwens. Daarnaast is er geen prijsopdrijvend effect door het relatief gering marktaandeel. Wel zijn er ook nadelen/randvoorwaarden te benoemen. In gemeenten waar sprake is van huishoudenskrimp – en daardoor marktontspanning en potentiële waardedaling van de woning – genereert de Starterslening een verhoogd kredietrisico. Voor starters met een Starterslening geldt dat zij met hun relatief hoge leensom meer blootgesteld worden aan waardedaling van hun onderpand en dat zij doorgaans niet de middelen hebben om de woning nog te verbeteren en verduurzamen.

4.8 Duurzaam- en/of levensloopbestendig renoveren

Meest effectief voor kleinschalige ingrepen met grondgebonden woningen

Het stimuleren, aanmoedigen en ondersteunen van particuliere eigenaren bij de verbetering van hun woning is de meest effectieve manier voor gemeenten om resultaat te boeken bij kleinschalige ingrepen in de particuliere voorraad. Vooral stimuleringsregelingen (subsidies en leningen) dragen hieraan bij. Al veel gemeenten maken gebruik van regelingen om tegemoet te komen aan het verduurzamen en/of levensloopbestendig maken van particuliere koopwoningen. Een voorbeeld is de verzilvering van de SVn. Andere voorbeelden zijn het bundelen van kleinschalige VvE's in koepel-VvE's, de KLUS Krottenlijst en de renovatiemakelaar (zie kaders).

Knelpunten subsidies en leningen

- Holdout-problemen als belemmering. De verbetering van de particuliere voorraad is immers afhankelijk van individuele afwegingen bij particuliere eigenaren.
- Particuliere eigenaar-bewoners zijn regelmatig niet in de gelegenheid om leningen af te sluiten gezien hun inkomen of willen particuliere-eigenaar bewoners dit niet.

Knelpunten VvE's

- Bestaande regelgeving rondom Verenigingen van Eigenaren maken het ingewikkeld om te komen tot besluitvorming rondom de aard en omgeving van de opgaven waar deze complexen in deze tijd voor staan. De financiële middelen van de VvE's zijn vaak ontoereikend en de investeringstermijn van leden van de VvE zijn verschillend waardoor structurele investeringen in de verduurzaming in de praktijk zelden tot stand komen.
- Organisatorisch zijn particuliere eigenaren met een laag inkomen niet altijd in staat slagkracht te vinden om samen met burens te komen tot een gezamenlijke investering in de woningverbetering. Bundelen van kleinschalige VvE's in koepel-VvE's is een manier om meer slagkracht te krijgen. Vooral snog is bestaande regelgeving niet toereikend genoeg.

BUNDELEN KLEINSCHALIGE VvE'S IN KOEPEL VvE'S, GEMEENTE ROTTERDAM

In Rotterdam zijn veel kleine slapende VvE's. In 2015 had circa 40% van het totaal aantal VvE's in Rotterdam twee appartementen in beheer. Vaak missen deze kleinere VvE's een geschikt onderhoudsbeleid wat leidt tot de verloedering van koopwoningen. Achterstallig onderhoud ontstaat veelal doordat besluitvorming hierover lastig is in kleine VvE's. Het behalen van een meerderheid in een stemming stukt al gauw bij tegengestelde belangen. Een andere belangrijke reden is het ontbreken van investeringsmogelijkheden bij eigenaren om het onderhoud te bekostigen. In Rotterdam-Zuid, een van de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden, wordt daarom fusievorming tussen kleine VvE's op blokniveau aangemoedigd. Deze zogenoemde Koepel-VvE's helpen de besluitvorming over onderhoud gemakkelijker plaats te laten vinden en op deze manier is er meer geld beschikbaar. Project VvE010 stelt daarnaast programma's op om onderhoud en verduurzaming te bevorderen (bron: Financieel Dagblad, 2018; website VvE010).

KLUS – KROTTEN LIJST UITVOERINGSSTRATEGIE, ZEEUWS-VLAANDEREN

Vanaf 2012 is afgesproken dat in de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen jaarlijks de 10 slechtste panden in een projectgebied binnen de gemeenten worden aangepakt. Maar hiervoor is geen budget beschikbaar, alleen extra ambtelijke inzet. Geprobeerd wordt, door middel van maatwerk, de particuliere eigenaren te helpen het probleem zelf op te laten lossen. Wanneer eigenaren niet mee willen werken krijgen ze een aanschrijving. Ambtenaren worden voor deze aanpak specifiek opgeleid.

RENOVATIEMAKELAAR KADASTER, PARKSTAD LIMBURG

De Renovatiemakelaar heeft als doel particuliere eigenaren samen te brengen en te begeleiden gedurende het renovatieproces van hun woning. De Renovatiemakelaar als onafhankelijke instantie of onafhankelijk persoon legt het contact met particuliere eigenaren. In de pilots van Parkstad Limburg was deze partij het Kadaster.

Op verschillende manieren kan de renovatiemakelaar de particuliere eigenaren ontzorgen:

- Organiseren van individuele en groepsgesprekken (keukentafelgesprekken)
- Verslaglegging en het maken van schetsen door een architect voor de beeldvorming
- Inzicht geven in vergunningen (omgevingsvergunningen) en financiële regelingen (SVn)
- Offerte-uitvraag in gang zetten o.b.v. individuele en collectieve wensen en eisen

De particuliere eigenaren betalen een financiële bijdrage om betrokkenheid te optimaliseren en de proceskosten te dekken. Risico: onderzoekskosten delen over een klein aantal woningen (bron: Kadaster).

5 Oplossingsrichtingen

Op basis van de knelpunten zoals geschetst in het vorige hoofdstuk zien we verschillende oplossingsrichtingen. We maken onderscheid tussen financiële oplossingsrichtingen, organisatorische oplossingsrichtingen en oplossingsrichtingen ten behoeve van draagvlak en participatie.

5.1 Financiële oplossingsrichtingen

BELANGRIJKSTE AANDACHTSPUNTEN VOOR VERVOLG

Wat ontbreekt er en is interessant om verder te verkennen?

- Specifiek beleid om belasting en heffingen van corporaties gebiedsgericht te investeren, ten behoeve van de kwetsbare particuliere voorraad.

Problemen in de financiering van projecten zijn tweeledig. In de eerste plaats hebben particuliere eigenaren gebrek aan financieringsmogelijkheden. Daarnaast hebben overheden en woningcorporaties die particuliere eigenaren in bijzondere situaties willen ondersteunen te weinig financiële mogelijkheden.

Mogelijke oplossingsrichtingen gericht op particuliere eigenaren: creatieve financieringsvormen

Particuliere eigenaren van kwetsbare woningen ontberen regelmatig de financiële middelen om te komen tot het toekomstbestendig maken van hun woningen. Een manier kan zijn dat eigenaren meer mogelijkheden hebben om leningen aan te gaan om de woning te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. Bestaande mogelijkheden zijn bijvoorbeeld leningen van SVn met leningen gericht op particulieren zoals de verzilverlening of leningen om de woning te verduurzamen zoals de duurzaamheidslening en de energiebespaarlening. Daarnaast zijn er leningen gericht op overheden vanuit de SVn. Met de Stimuleringslening zijn gemeenten in staat een financiële impuls te geven op verschillende gebieden van de volkshuisvesting. Stimuleringsleningen kunnen voor allerlei projecten worden ingezet, zoals: het treffen van maatregelen voor verbetering, renovatie, funderingsherstel, asbestverwijdering en verduurzaming van VvE's, verenigingsgebouwen, maatschappelijk vastgoed etc.

Daarnaast zijn er diverse provinciale revolverende fondsen in provincies met grens- en krimpregio's.

Verschillende meer creatieve arrangementen zijn verkend zoals de 'Beter leven hypotheek' in Vrieheide, waar een buurtorganisatie de hypotheek van inwoners zou kunnen overnemen en opnieuw uitgeven. Met het renteverskil zou investeringsruimte kunnen ontstaan voor verduurzaming. Draagvlak onder dit soort arrangementen strandt vaak op het gebrek aan kredietwaardigheid van de doelgroep.

Omdat een grotere schuldenlast van een deel van de doelgroep in de praktijk ook ongewenst kan zijn in buurten met een sociaal zwakke structuur verkennen regio's arrangementen om de schuldenlast van particuliere eigenaren te beperken.

Bijvoorbeeld:

- door de rentelast van woningen van particuliere eigenaren over te nemen en als regio de rente te betalen, terwijl de eigenaren de aflossing van leningen voor hun rekening nemen.
- door particulieren te ondersteunen bij het zelf organiseren van het toekomstbestendig maken van hun woningen door klussen.
- doordat particulieren schaalvoordelen creëren door gezamenlijk opdrachten aan te besteden. Dit proces kan mogelijk ondersteund worden door een professional die de opdracht formuleert en gunning organiseert.
- doordat de woningcorporatie de investeringen die zij aan haar woningen doet met korting aanbiedt aan particuliere eigenaren binnen het zelfde gebied.
- door net zoals gemeente Kortrijk (Vlaanderen) te werken met een zogenaamd pandenfonds, waarin de dienst stadsontwikkeling van de gemeente een pandenfonds beheert en exploiteert. De gemeente

verwerft dan leegstaande en problematische panden (zogenaamde 'stadskankers') die ze renoveert en verhuurt aan huishoudens in het middensegment.

Mogelijk oplossingsrichtingen gericht op overheden: goedkoper financieren en verevenen

Oplossingsrichtingen van gemeenten, regio's en provincies hebben betrekking op het verruimen van de investeringsmogelijkheden van overheden, om zo in financiële zin bij te dragen aan de opgave. Enkele financiële /financieringsrichtingen die de moeite waard zijn om verder te verkennen:

- Gemeenten dienen een aanvraag in bij het Volkshuisvestingsfonds van het Rijk. Hiermee kan een bijdrage in de onrendabele top worden gefinancierd, wanneer sprake is van een aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde van de ingreep. Het huidige Volkshuisvestingsfonds krijgt dan een permanent karakter, waarmee op projectbasis onrendabele investeringen met een hoog maatschappelijk rendement kunnen worden gefinancierd.
- Gemeenten werken samen met maatschappelijke investeringspartners zoals SVN en sluiten een verordening af waarbij de SVN een lening voor het toekomstbestendig maken van de woning verstrekt aan de eigenaar. De eigenaar is verantwoordelijk voor aflossing van de financiering, en de gemeente draagt de rentelasten. Dit arrangement wordt momenteel verkend in stadsregio Parkstad.
- Gemeenten of andere overheden stappen in het toekomstbestendig maken van een deel van de kwetsbare particuliere woningvoorraad en gaan hiervoor een lening aan via een stichting zoals stichting Maatschappelijk Financieren. Deze stichting richt zich op het goedkoop verstrekken van leningen aan overheden voor allerlei vormen van maatschappelijk vastgoed.
- Gemeenten en provincies werken met garantstellingen aan exploitanten van bijvoorbeeld transitie-exploitaties. Wanneer de resultaten meer dan X afwijken van de vooraf geraamde resultaten kan de exploitant gebruik maken van de garantstelling. Het voordeel van een dergelijk arrangement is dat de businesscases goedkoper doorgerekend kunnen worden dan zonder een garantstelling. Dit komt omdat de project-specifieke risico's en opslagen die hiervoor in businesscases ingerekend worden kunnen worden verminderd (het risico is immers al genomen door de garantstelling). Hierdoor is een de businesscase eerder rendabel te maken.
- Gemeenten verbinden de nieuwbouw van woningen aan investeringen in de toekomstbestendigheid van bestaande woningen. In het kostenverhaal wordt een heffing voor de compensatie van bestaande woningen ingerekend. Deze compensatie is verankerd in de Aanvullingswet Grondeigendom.

Mogelijke oplossingsrichtingen voor woningcorporaties: heffingen vertalen in investeringsverplichtingen

Woningcorporaties lopen aan tegen een gebrek aan financiële middelen om grootschalig te kunnen investeren en de meest complexe opgaven in bijvoorbeeld transitie-exploitaties bij hoogbouwflats.

Denkrichtingen om verder te verkennen:

- De overdrachtsbelasting voor de aankoop van particuliere woningen door woningcorporaties in gebieden met kwetsbare particuliere woningen vertalen in een investeringsverplichting in deze woningen.
- De verhuurdersheffing omzetten in een investeringsverplichting ten behoeve van het investeren in de kwetsbare particuliere voorraad in daartoe aangewezen zones.

5.2 Organisatorische oplossingsrichtingen

BELANGRIJKSTE AANDACHTSPUNTEN VOOR VERVOLG

Wat ontbreekt er en is interessant om verder te verkennen?

- Borgen dat corporaties een wettelijke taak hebben in de uitvoering van arrangementen met een kwetsbare particuliere voorraad.
- Langjarig commitment op de opgaven in de particuliere voorraad van betrokken overheden.
- Vehikels om arrangementen op te schalen op het niveau van een wijk, zoals een Wijkontwikkelmaatschappij gericht op de particuliere kwetsbare voorraad.
- Professionele organisaties die dit type opgave regionaal of per stedelijk vernieuwingsgebied op grotere schaal uitvoeren zodat verschillende projecten in huis met elkaar verevend kunnen worden.

- Verkennen van arrangementen waarbij landelijk opererende investeerders participeren in transformatievehikels zoals Woonbedrijven, Wijkontwikkelmaatschappijen en revolverende regelingen voor de particuliere voorraad in stedelijke vernieuwingsgebieden en krimp- en grensregio's.

Opgaven in de kwetsbare particuliere woningvoorraad hebben altijd te maken met organisatorische belemmeringen. De eigenaar is in beginsel altijd de eerste verantwoordelijke voor de toekomstbestendigheid van de eigen woning. In het geval van kwetsbare particuliere woningen is de eigenaar echter vaak niet gemotiveerd of in staat deze problemen aan te pakken. Maatschappelijk zijn de nadelen van het voortbestaan de kwetsbaarheid van de woning soms groter dan de nadelen van het oplossen van de problemen. Er ontstaat echter wel een complexe situatie wanneer andere partijen dan de eigenaar proberen de woningen toekomstbestendig te maken. Er is feitelijk geen één partij bij wie de verantwoordelijkheid rust om te zorgen voor een oplossing. Het is niet de taak van de overheid, en niet de taak van de woningcorporatie of van een andere private marktpartij om in een oplossing te voorzien. Consequentie daarvan is ook dat geen van de partijen die in de plaats van de eigenaar-bewoner zou kunnen komen beschikt over het gewenste instrumentarium of de gewenste methoden.

Een belangrijk aspect in de organisatorische belemmeringen is het gebrek aan capaciteit, kennis en expertise waar veel regio's mee te maken hebben.

Mogelijke oplossingsrichtingen voor overheden: verspreid mankracht, kennis en expertise

- Geef corporaties een wettelijke taak om te opereren in de kwetsbare koopwoningenmarkt. Zonder deze wettelijke taak en middelen⁴ zijn RvC's (Raad van commissarissen) en huurdersverenigingen van woningcorporaties vaak terughoudend in het omarmen van deze opgaven.
- Werken met expertpools vanuit het Rijk voor het delen van kennis en expertise.
- Subsidiemogelijkheden voor de cofinanciering van menskracht aanbieden, voor de huidige projecten maar ook voor het opschalen van projecten.
- Landelijke prioriteitstelling van opgaven in de particuliere kwetsbare voorraad, zodat gemeenten en regio's meer prioriteit en organisatiekracht kunnen steken in het opschalen van bestaande arrangementen. Breng hiervoor de opgaven tijdig in beeld. Neem als voorbeeld de Vitaliteitsatlas van de gemeente Rotterdam.

Mogelijke oplossingsrichtingen om andere marktpartijen te betrekken

Het ligt voor de hand om naast woningcorporaties ook andere marktpartijen zoals ontwikkelaars en (grotere, bijvoorbeeld institutionele) beleggers en het Rijksvastgoedbedrijf te betrekken in de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad. Er is in potentie veel meerwaarde te verwachten van de inbreng en professionaliteit en creativiteit van gebiedsontwikkelaars en de beschikbaarheid van investeringsvermogen van institutionele beleggers. Daarnaast is het waardevol dat private partijen een rol kunnen spelen in het opschalen van arrangementen. Dit maakt het belangrijk om te verkennen of deze partijen te verleiden zijn om (grootschalig) te participeren in de kwetsbare particuliere voorraad.

Dit kan gaan om het investeren in een Wijkontwikkelmaatschappij (WOM) van transitie-exploitaties (waarin particuliere koopwoningen worden verworven, 15 jaar worden doorverhuurd en daarna gesloopt), of te investeren in transformatiefondsen en inpond-portefeuilles waarin koopwoningen huurwoningen worden. Het direct rendement op de kasstroom van woningen is vaak prima, maar onvoldoende om de benodigde investeringen in het verduurzamen, levensloopbestendig maken en op termijn mogelijk onttrekken mogelijk te maken. Daarnaast speelt versnippering van het bezit een belangrijke rol.

In gebieden waar de marktspanning ontbreekt, zoals een groot deel van de grensregio's, zijn institutionele beleggers in de praktijk zelden geïnteresseerd. Onbekend maakt onbemind en beleggers hebben een lange termijn investeringshorizon. In grensregio's en sommige stedelijke vernieuwingsgebieden is er

⁴ Zowel kennis, expertise als financiën

onzekerheid over de toekomstige verhuurbaarheid van woningen. Daarnaast geldt dat investeringen in bijvoorbeeld de courantheid van woningen zich niet voldoende uitbetalen in de waardeontwikkeling van de woningen.

In de huidige tijd maakt de lange marktrente dat de woningmarktprijzen stijgen. Dit betekent dat ontwikkelaars en bouwers druk zijn met de nieuwbouw en complexe projecten op weinig interesse kunnen rekenen.

Er zijn kortom veel beren op de weg die maken dat beleggers en ontwikkelaars die primair vanuit een investeringsperspectief redeneren kunnen instappen in nieuwe businesscases gericht op de kwetsbare particuliere voorraad.

Onderstaande opsomming biedt mogelijke oplossingsrichtingen om andere marktpartijen te betrekken:

- Het Rijksvastgoedbedrijf en de Rijksbouwmeester kunnen mogelijk expertise inbrengen in gebiedsgerichte arrangementen in stedelijke vernieuwingsgebieden en krimp- en grensregio's. Betrokkenheid van het Rijk heeft twee voordelen: men signaleert de knelpunten vanuit de eigen ervaring en kan vanuit een Rijksperspectief komen tot een passende oplossing. Daarnaast beschikt het Rijk vanuit de eigen vastgoedportefeuille over veel expertise, ervaring en een netwerk dat breder ingezet kan worden. Een mogelijke derde voordeel hangt samen met de portefeuillestrategie van het Rijk en de keuze van vestigingsplaatsen voor Rijksdiensten.
- In gebieden met voldoende marktspanning zoals de stedelijke vernieuwingsgebieden zijn institutionele beleggers in beginsel soms wel bereid om in te stappen, mits sprake is van een cluster aan woningen en herontwikkelingskansen. In Rotterdam-Zuid zijn hier ook eerder afspraken over gemaakt in het kader van het Nationaal Programma waarin private partijen een intentieverklaring tekenden om 2.000 kwetsbare woningen aan te pakken en te starten met pilots. In gebieden met marktspanning zijn in potentie verdienmodellen mogelijk door bestaande complexen te slopen en te komen tot nieuwbouw en verdichting. De reden waarom dit niet of nagenoeg niet gebeurt heeft te maken met de hoogte van de transactiekosten en de complexiteit van het proces om te komen tot aaneengesloten eigendom om te komen tot sloop-nieuwbouw. Het duurt te lang voordat partijen voldoende comfort krijgen in dit type investeringskansen. Wetgeving die dit organisatievraagstuk vereenvoudigt en de bijbehorende transactiekosten verlaagt, vergroot de kans dat institutionele beleggers in samenwerking met corporaties en ontwikkelaars kunnen komen tot sloop, nieuwbouw en verdichting. In nieuwbouw is het mogelijk om sociale woningen, middenhuurwoningen en koopwoningen in een ander prijssegment terug te bouwen en daarmee bij te dragen aan de draagkracht van de wijk en de mix van huishoudens in verschillende inkomensgroepen.
- Daarnaast zijn vereveningsarrangementen denkbaar waarin het ontwikkelen op betrekkelijk eenvoudige uitleglocaties wordt verbonden aan het participeren in complexe gebiedsopgaven zoals de renovatie van kwetsbare particuliere woningen. Belangrijk is dat de kost en baat in dergelijke arrangementen in balans blijft. Met de hoge investeringsssommen die op dit moment met de nieuwbouw van woningen zijn gemoeid (BENG, gasloos, hoger aandeel sociaal en betaalbare middenhuur), is de strijd om het residu in de gebiedsontwikkeling de laatste jaren alleen maar ingewikkelder geworden. Een ander aandachtspunt hierbij is dat dit type verevening ingewikkeld is in relatie tot aanbestedingsregelgeving.
- De creativiteit van ontwikkelaars en de kapitaalcracht van beleggers biedt mogelijk kansen om businesscases op te schalen. De eerste ervaringen met onder andere inpondarrangementen en transitie-exploitaties zijn positief. De uitdaging zit er nu in om te komen een groter investeringsvehikel, dat oud en nieuw verbindt en tegelijkertijd massa maakt met de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad door naast corporaties ook beleggers en ontwikkelaars een grotere rol te laten spelen.

5.3 Aanmoedigen participatie en verbeteren draagvlak

BELANGRIJKSTE AANDACHTSPUNTEN VOOR VERVOLG

Wat ontbreekt er en is interessant om verder te verkennen?

- Instrumentarium om instappen van kwalitatief ongewenste particuliere beleggers te voorkomen ontbreekt of is nog niet juridisch getest in situaties waarin er geen aantoonbare marktdruk.
- Duidelijkheid over toepassingsbereik van Wvg in inpondarrangementen.
- Zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen.
- Gemist worden aanknopingspunten om arrangementen op te schalen:
 1. Aanwijzen van speciale zones, waarin wet- en regelgeving kan afwijken en waar deze ook gedurende de looptijd van arrangementen gegarandeerd wordt.
 2. Verbreed het toepassingsbereik van de Rotterdamwet met onorthodoxe maatregelen voor kwetsbare buurten in stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's.
 3. Verkenning van manieren om de transactiekosten in arrangementen gericht op de particuliere voorraad te verminderen. Aandacht vragen vooral: vooraf duidelijkheid verschaffen over wat wel/niet voldoet aan wet- en regelgeving.

Mogelijke oplossingsrichtingen om particuliere eigenaren te versterken bij de aanpak van hun woningen

Hulp aanbieden aan eigenaren bij het toekomstbestendig maken van woningen kan verschillende vormen hebben. Vaak gaat het om ontzorg- arrangementen voor particuliere eigenaren, zoals de inpondmakeleaar of de renovatiemakelaar, energiecoaches en dergelijke. Insteek is vaak een brede opvatting van verduurzamen en toekomstbestendig maken, waarin naast de stenen, gezondheid en onderliggende oorzaken als armoede, schulden meespelen. Daarbij is persoonlijke ondersteuning en voorlichting vaak van belang. Problemen waar men tegenaan loopt hebben betrekking op het draagvlak onder particuliere eigenaren om te komen tot investeringen in allerlei ontzorg-arrangementen. Veel commerciële arrangementen werken onvoldoende. Een aanpak zoals woningcorporaties die insteken om meer bij hun huurders achter de voorkeur te komen werkt goed. Corporaties hebben echter geen formele rol om deze activiteiten ook voor eigenaren van kwetsbare particuliere koopwoningen te ondernemen, terwijl de problematiek vergelijkbaar is. Daarnaast geeft een deel van de corporaties niet thuis op vragen in de kwetsbare particuliere voorraad. Dat betekent dat in een deel van de grens- en krimpregio's nagenoeg geen inponding kan plaatsvinden.

- Een oplossingsrichting is dat woningcorporaties van rijkswege een rol kunnen hebben in de aanpak van de particuliere woningvoorraad in gespecificeerde stedelijke vernieuwingsgebieden en krimp- en grensregio's. Bijvoorbeeld als 'Nationale prioriteit'. Dit biedt een wettelijke grondslag op basis waarvan gemeenten en woningcorporaties in de prestatieafspraken concreet vorm kunnen geven aan deze uitvoering.
- Gemist wordt een wettelijke grondslag om binnen een buurt of samenhangend complex als gezamenlijke eigenaren een meerderheidsbesluit te nemen over investeringen in de onderhoudsstaat van de woning (vergelijkbaar met een VvE, denk aan een meerderheidsbesluiten op grond van bijvoorbeeld 70% draagvlak. Een gebiedsgerichte Home Owners Association of gebiedsgerichte VvE zou een geschikte vorm kunnen zijn.

Mogelijke oplossingsrichtingen om VvE's te versterken

In de eerste plaats gaat het om het vergroten van de slagkracht van groepen eigenaren bijvoorbeeld in een VvE om gezamenlijk tot actie te komen.

- Besluiten in de VvE dienen altijd te worden genomen op basis van 50% van de stemmen plus één. VvE's overall in Nederland lopen aan tegen een complexe besluitvormingsstructuur en gebrek aan draagvlak onder ingrijpende maatregelen. De wetgeving rondom VvE's heeft nog veel open eindjes, onder andere rondom procedures, gang naar de rechter, verhoudingen tussen grote en kleine eigenaren en huurders. Daarnaast blijkt dat besturen van VvE's en eigenaren onvoldoende kennis

hebben van de gang van zaken binnen VvE's (in regelgeving en binnen de eigen VVE). Met name in complexen met kwetsbare woningen en kwetsbare eigenaren is voorlichting en kennisbevordering alléén, niet voldoende.

- Dit alleen is echter niet voldoende. De VvE's beschikken in de praktijk niet over voldoende middelen om te komen tot grootschalige ingrepen en rekenden vanuit het verleden met substantieel lagere inbreng van onderhoudsreserveringen dan nodig zijn om woningen grootschalig toekomstbestendig te maken. Uitgangspunt is in beginsel dat een VVE geld spaart voor onderhoud aan het gebouw in plaats van geld leent. VvE's kunnen in principe lenen ten behoeve van het uitvoeren van dringend noodzakelijk onderhoud. In ieder geval moet goed worden nagedacht over de risico's van lenen en over de toegestane bestedingsdoelen. Denkbaar is het oprichten van een revolverend fonds voor energiebesparing om de verduurzaming en toekomstbestendigheid in VvE's te stimuleren. Dit is in de praktijk echter met name een optie in geval van VvE's in gebieden waar de investering zich terugbetaald in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het gaat in de praktijk grosso modo om gebieden met marktspanning. Daarbuiten vertaalt de investering in de toekomstbestendigheid van de woningen zich niet zonder meer in de waardeontwikkeling van de woningen.
- In gebieden met beperkte marktspanning hebben eigenaren in een VvE weinig mogelijkheden om de situatie aan te pakken. Het komt regelmatig voor dat eigenaren woningen hebben aangekocht tegen een maximaal te lenen (aflossingsvrije) hypotheeksom en daarna onvoldoende mogelijkheden hebben om de woning tegen de (lagere) marktwaarde te verkopen. Deze eigenaren zitten als het ware 'vast' in de eigen woning. Een transitie-exploitatie waarin een corporatie de woning aankoopt tegen de marktwaarde is dan in de praktijk niet voldoende. Gemeenten bieden soms (eventueel via SVn) flankerende regelingen aan om de resterende hypotheekschuld opnieuw te financieren tegen een lagere (overheids-)rente, terwijl de voormalige eigenaar alleen de aflossing afbetaalt. Onzeker is of deze flankerende maatregelen rechtmatig zijn. Helderheid hierover is belangrijk.

Mogelijke oplossingsrichtingen gericht op onwillige particuliere beleggers met eigendom in kwetsbare woningen

- Gemeenten kunnen de huisvestingsverordening inzetten om ongewenste aankoop door particuliere beleggers in gebieden te verbieden. De inzet van de huisvestingsverordening is gebaseerd op de grondslag dat er aantoonbare schaarste aan woningen is in het betreffende segment.
- Verschillende gemeenten experimenteren met het opnemen van een verhuurdersvergunning in de Algemene plaatselijke verordening (APV). Allereerst wordt het uitbuiten van huurders in de APV verklaard als een economisch delict. De gemeente signaleert op verschillende manieren, bijvoorbeeld door meldingen van (buurt)bewoners, cijfers van politie of handhavers of andere indicatoren die uitwijzen of de kans bestaat dat een verhuurder de huurders uitbuit. Door middel van deze indicatoren wordt een potentiële uitbouter herkend en kan handhaving de situatie gaan controleren. Wanneer er na uitvoerige controle sprake blijkt te zijn van uitbuiting (achterstallig onderhoud, onbehoorlijke huurprijzen, et cetera) en de verhuurder na een waarschuwing geen verbetering laat zien, wordt de verhuurder een vergunning aangewezen. Vanaf dat moment moet de verhuurder aan strengere beleidsregels voldoen, wanneer deze regels worden overtreden kan de gemeente de vergunning intrekken waarbij het de verhuurder wordt verboden om nog bedrijfsmatig te verhuren in die gemeente. De gemeente kan er nog voor kiezen de verhuurder te verbieden te verhuren in de gehele gemeente of in een deel van de gemeente.
- Gemeenten kunnen verkamering gebiedsgericht verbieden, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een cumulatie van problemen. Dit kan door middel van een beleidsnota splitsen en verkameren. Gemeenten kunnen bij een splitsingsaanvraag van de woning bij de omgevingsvergunning een leefbaarheidstoets doen. Aan het verlenen van zo'n vergunning kan de voorwaarde van goed verhuurderschap worden verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen. Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.
- Sommige gemeenten stellen de eigenaar voor iedere woning die door woningsplitsing permanent wordt toegevoegd aan de voorraad verplicht de toevoeging te verevenen. Hieronder valt bijvoorbeeld

een bijdrage aan het Fonds Bovenwijks (straks onder de Omgevingswet zal dit vallen onder een compensatie).

- Uitbreiden van de mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht maakt het minder interessant voor beleggers om in te stappen in kwetsbare woningen die op de lijst staan om te worden aangepakt. Bij nieuwbouwprojecten, waar de gemeente via gronduitgifte bij betrokken is, dan wel voor projecten waarvoor planologische medewerking noodzakelijk is (transformatie), kan een zelfbewoningsplicht contractueel worden bedongen. Voor bestaande koopwoningen ligt het, juridisch gezien, veel lastiger. Demissionair minister Ollongren van BZK onderzoekt of het juridisch mogelijk is om een zelfbewoningsplicht op te leggen bij bestaande bouw.

Mogelijke oplossingsrichtingen gericht op onwillige particuliere eigenaren: Wvg, Onteigening of een experimenteerregeling

In de praktijk komt het in complexen met grondgebonden woningen voor dat er niet verder met onwillige eigenaren wordt onderhandeld en dat in de sloop-nieuwbouw van buurten gestart wordt met het slopen van woningen in het gebied, om daarmee de waarde van het resterende bezit te drukken en eigenaren als het ware 'te dwingen' hun eigendom te verkopen. Er kunnen vraagtekens geplaatst worden bij de wenselijkheid en de legitimiteit van deze 'strategie'. In complexen met meergezinswoningen is dit sowieso geen optie.

Om problemen met onwillige eigenaren te slechten zijn er ook juridische ingrepen mogelijk. De vestiging van de Wvg heeft niet altijd effect. Aanvullend kan de Onteigeningswet ingezet worden, wat een zware ingreep is.

- Mogelijkheden die in de praktijk worden verkend is dat de particuliere eigenaren of beleggers een alternatieve woning op een andere locatie wordt aangeboden. Met name beleggers zullen hiertoe mogelijk bereid zijn, de woning zelf is in de eerste plaats een investeringsobject. Denkbaar is dat corporaties die met transitie-exploitaties aan de slag gaan woningen in kwetsbare complexen opkopen en ruilen tegen woningen uit de eigen portefeuille, bijvoorbeeld middenhuur woningen. Deze ruil brengt echter veel transactiekosten met zich mee (onderhandelen, fiscaal, waardering van het vastgoed, zijn objecten gelijkwaardig?). Wanneer de gemeente een rol als opdrachtgever speelt in dergelijke arrangementen vormen de aanbestedingsrichtlijnen een aandachtspunt. De gemeente en de aankopende corporatie komen een arrangement overeen dat niet openbaar wordt aanbesteed. Zelfs als het goed te regelen is (er is sprake van DEAB-Dienst van Algemeen Economisch Belang), werpt de wet- en regeling een extra barrière op.
- Verkend kan worden of de toepassing van het bestaande wettelijke instrumentarium kan worden verruimd in tijdelijke gebiedszones, zodat ook wanneer geen sprake is van een bestemmingswijziging of van sloop- nieuwbouw, gebruik van de Wvg of de Onteigeningswet kan worden overwogen. De maatschappelijke noodzaak is in deze gebieden zo hoog, dat een deel van de rechten verbonden aan eigendom minder zwaar weegt dan het algemeen belang.
- Een vergelijkbaar instrument is de Rotterdamwet. De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geeft gemeenten extra de mogelijkheden om problemen in bepaalde wijken en/of buurten aan te pakken waar de leefbaarheid en de veiligheid onder druk staan. Bijvoorbeeld door aan woningzoekenden eisen te stellen aan de aard van het inkomen, voorrang te verlenen op basis van sociaaleconomische kenmerken, en te screenen op overlastgevend en crimineel gedrag. Denkbaar is het toepassingsbereik van de Rotterdamwet (gericht op grootstedelijke problematiek) met onorthodoxe maatregelen te verruimen voor de particuliere koopwoningenmarkt, en zowel te richten op kwetsbare buurten in stedelijke vernieuwingsgebieden als ook de grens- en krimpregio's.

Bijlage A: Overzicht instrumenten

Onderstaande tabel toont de meest effectieve instrumenten voor de opgave. Onderscheid is gemaakt naar meest effectieve ingreep per doelstelling in de particuliere voorraad.

Tabel 2: Meest effectieve instrumenten per doelstelling in de aanpak kwetsbare particuliere voorraad

	Match woning en bewoner	Fysiek verbeteren woning	Aanpassen eigendoms structuur	Sloop/ nieuwbouw	Netto onttrekken
1. Inponden: huurportefeuille opbouwen					
2. TRES 1: inponden, sloop, nieuwbouw					
TRES 2: inponden, renoveren, uitponden					
3. Strategisch verwerven particulier bezit					
4. (Revolverende) transitierelatingen					
5. Onderzoek en monitoring ⁵					
6. Bewonerscommunicatie en -participatie					
7. Doorstroomstrategieën					
8. Duurzaam- en levensloopbestendig renoveren					

Toelichting instrumenten












Hieronder volgt een uitgebreidere toelichting op de werking van de meest effectieve instrumenten voor de aanpak van de particuliere voorraad. Om de geschiktheid van de instrumenten in te schatten zijn ze langs de meetlat gelegd. Ieder instrument wordt daarbij gescoord op de volgende aspecten:

- **type** ingreep waarop het instrument toepasbaar is;
- **doelstelling** waarop het instrument ingezet kan worden en of deze kwalitatief of kwantitatief gezien invloed heeft op de opgave;
- **effect** van het instrument, is het tijdelijk of permanent;
- **impact** van het instrument op de transitieopgave;
- **toepasbaarheid** van het arrangement;
- **complexiteit**, gebaseerd op het aantal belanghebbenden;
- globale **termijn** waarop instrument resultaat oplevert;
- mate van **sturing** door de overheid in het instrument;
- hoogte van **investering** door de overheid voor totstandkoming van het instrument;
- de partijen die **bijdragen** aan de investering;
- **rendement** van het instrument in geld uitgedrukt of in maatschappelijke of leefbaarheidsbaten;
- bij welke partij de **opbrengsten** van het instrument vallen;
- **houding** van de overheid ten aanzien van het instrument.

Voor de aspecten 'type' en 'doelstelling' is met de iconen het toepassingsbereik van het instrument weergegeven lichten blauw op.

⁵ Het effect van het instrument 'onderzoek en monitoring' op de doelstellingen is indirect. Voor de andere instrumenten geldt een direct effect op de doelstellingen.

A.1 Inponden particuliere koopwoningen: huurwoningportefeuille opbouwen

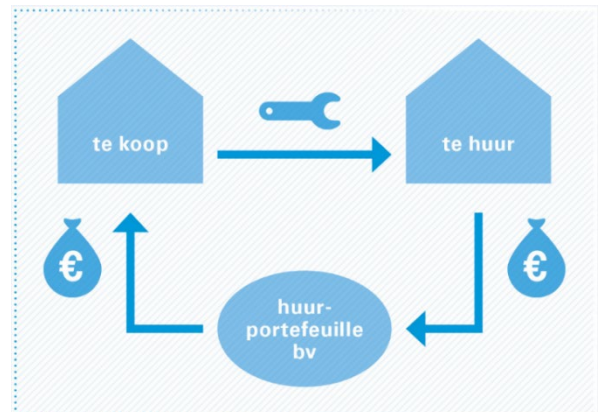
Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop - nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
				
tijdelijk – permanent	laag -gemiddeld - hoog	laag - gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	kort - middellang - lang
Investing	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
				
laag -gemiddeld - hoog	publiek -beide - privaat	direct - indirect	publiek - beide - privaat	actief - passief

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Werk maken van gezonde portefeuillestrategie in de regio door toevoegingen kansrijk marktsegment • Twee vliegen in één klap: verdunning opgave en woningen courant maken voor verhuur • Samen sterk: opgave lastig door één corporatie of gemeente uit te voeren; samen meer kans op succes • Om neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen te verminderen een correctie doorvoeren op ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen. • Eigenaren meenemen in cultuuromslag naar meer huur. • Huurwoningen zijn structureel minder waard dan koopwoningen, daarom worden koopwoningen onvoldoende vaak omgekat naar het huursegment 	<ul style="list-style-type: none"> • Aandachtspunt: bij voorkeur koppelen aan duurzaam en levensloopbestendig renoveren en bouwen • Aantrekkelijke marktsegmenten kunnen ook door marktpartijen opgepakt worden • Risico van staatssteun












Bij een te verwachten toekomstige mismatch in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt is het inponden van woningen en vervolgens te verhuren een passend instrument. Er zijn segmenten met overschotten (goedkope naoorlogse koopwoningen) en segmenten met tekorten (bijvoorbeeld middeldure levensloopbestendige huur- en koopwoningen). Overwogen kan worden in de regio's meer in te zetten op het inponden van koopwoningen ten faveure van de huurmarkt. Het kan daarbij gaan om verschillende segmenten: zowel dure huur van kwalitatief hoogwaardige woningen, als andere segmenten en mogelijk het afzetten van woningen in de beleggingshuur. Het gaat primair om acties in het opstarten van een huurportefeuille die ertoe leiden dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, waarbij private investeerders betrokken zijn. Inponden kan zo bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verduurzamingsopgave van woningen en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht met zich meebrengt. Nadat de woningen verworven zijn kunnen ze eerst gerenoveerd, verduurzaamd en of samengevoegd/vergroot worden om de woningvoorraad te verbeteren.

Het kan gaan om diversiteit van segmenten:

- corporaties kopen koopwoningen op van executieveilingen voor sale en lease back, of reguliere huur;
- koopflats worden verworven om tijdelijk te verhuren en op termijn uit de voorraad te nemen;
- beleggers of corporaties kopen woningen uit de particuliere markt, deze worden verduurzaamd en daardoor huurrijp gemaakt;
- geschikte particuliere koopwoningen kunnen in een VvE fonds worden opgenomen gericht op geliberaliseerd huursegment.



A.2 Transitie-exploitatie: twee varianten

Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop – nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
				
tijdelijk - permanent	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	kort - middellang - lang
Investing	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
				
laag -gemiddeld - hoog	publiek - beide - privaat	direct - indirect	publiek - beide - privaat	actief - passief

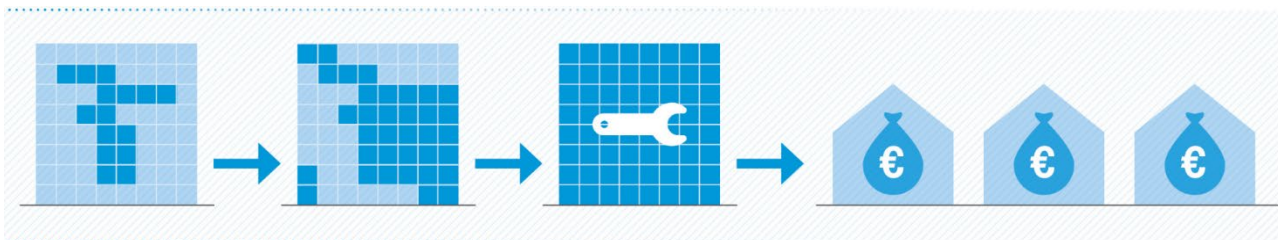
Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Start maken met het uit de markt nemen van de niet-toekomstbestendige particuliere voorraad. • Arrangement waarbij er ook aandacht is voor opbrengsten (in de vorm van doorexplotatie). • Levert grote bijdrage aan de veranderopgave. • Het arrangement brengt tijdelijk meer huurwoningen op de markt, gunstig voor de groeiende groep 65-plushuishoudens • Helpt verdere waardedaling van woningen te voorkomen. • Onder gunstige financieringscondities is dit voor verschillende partijen (overheid, private marktpartijen & woningcorporaties) een interessante businesscase die op meerdere plekken toegepast kan worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rendabele businesscase (marktconform) pas mogelijk bij lage aankoopwaarde van de op te kopen particuliere woningen; in situaties met hogere woningwaardes ontbreekt de investeringsimpuls voor beleggers.

Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve sloop en mogelijke bebouwde of onbebouwde (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. De transitie-exploitatie stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.


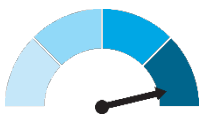


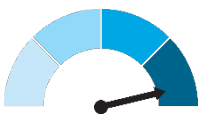
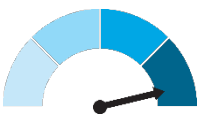





We zien binnen vooral toepassingen van twee soorten transitie-exploitaties:

- Variant 1: **inponden, doorexploiteren, sloop**. Deze variant doet zich veelal voor bij appartementencomplexen met versnipperd eigendom die idealiter onttrokken moeten worden;

- **Variante 2: inponden, renoveren/ verduurzamen, uitponden.** Vaak bij (beschermde) dorpsgezichten met een historisch belang, waarvan u het belangrijk vindt deze te behouden, maar waarbij eigenaren onvoldoende vermogen hebben om deze woningen goed te onderhouden. Het heeft dan de voorkeur deze woningen in te ponden, en door te exploiteren als huurwoningen, zodat er meer vermogen voor het investeren in de courantheid van de woningen ontstaat. In deze variant is geen sprake van sloop maar vooral van inponden en mogelijke verkoop na renovatie/verduurzaming.



A.3 Strategisch verwerven particulier bezit

Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop - nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
				
tijdelijk – permanent	laag - gemiddeld - hoog	laag - gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	kort - middellang - lang
Investing	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
				
laag -gemiddeld - hoog	publiek - beide -privaat	direct - indirect	publiek -beide - privaat	actief - passief

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • In bezit krijgen van particulier bezit op slechte plekken • Voorkomen dat particulier bezit in 'verkeerde handen' terecht komt • Wachten op vrijwillig verhuizen van particuliere eigenaars naar de woning • Tijdelijke invulling van panden door corporatie of gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> • Langetermijnplanning: afhankelijk van particuliere eigenaars voor in bezit krijgen van volledig gebied of gebouw • Geen middel om druk op te voeren, voorkomen dat het erger wordt door ingrijpen • Verwerving tegen marktwaarde, kan dure aangelegenheid worden • Wanneer particuliere eigenaren echt niet mee willen doen kan er overgegaan worden op onteigening wat een vertragend effect heeft op het proces en daarmee hoge proces- en juridische kosten met zich mee brengt (recht op schadeloosstelling).

De gulden middenweg tussen minnelijk verwerven en onteigenen is de toepassing/omvorming van de Wet Voorkeursrecht gemeenten (o.a. duur en focus)⁶ waardoor particuliere woningen als eerste bij de gemeente aangeboden moet worden bij verkoop. Hierdoor wordt ook de opgave actief opgepakt in het particuliere domein. Dit is een geschikte aanpak wanneer er op straatniveau een cluster van incurante grondgebondenwoningen is ontstaan. We vinden dit verder een aanpak die zich leent voor appartementencomplexen van particuliere eigenaren. Als de gemeente na verloop van tijd voldoende woningen in bezit heeft kan naar een alternatieve invulling of transitie gekeken worden. Tot die tijd is tijdelijke verhuur (door corporaties) aan tijdelijke arbeidskrachten of overige doelgroepen interessant. Inzet is vooral gewenst om ongewenste effecten te voorkomen, zoals opkopen door pandjesmelkers bij executieveilingen (of criminele activiteiten) en activiteiten in leegstaande of verpauperde panden of verkoop via veiling. We raden aan dit met name in probleemgebieden in te zetten, om incidenteel een

⁶ Instrument Wvg bestaat al voor gebieden. Daarnaast is in het verlengde hiervan interessant om te zien of in bepaalde gebieden extra eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat vastgoed in handen valt van verkeerde partijen. Op zich moeten notarissen het aanklaarten als ze verwachten dat het om dubieuze transacties gaat (zwart geld, criminele activiteiten e.d.). Het is wellicht wenselijk om een aanscherping hierop te onderzoeken.

verwerving mogelijk te maken om een doorbraak te forceren, waarbij u bewoners actief stimuleert te verhuizen.












Voorbeelden van mogelijke toepassingen:

- toe te passen op probleemwoningen, vooral met verouderde woningen, veel leegstand en grote verdunningsopgave in particulier bezit;
- gemeente of regio vestigt voorkeursrecht op een locatie/pand waardoor particulieren bij vrijwillige verkoop als eerste bij de gemeente /regio het bezit moeten aanbieden. Hierdoor bouwt de gemeente/regio een bestand op en kan na verloop van tijd eenvoudig verdund worden in het particuliere domein;
- gemeente/regio moet een langetermijnvisie hebben waar wel en waar niet te saneren om een gefundeerde beslissing te nemen over aankoop of niet;
- tijdelijke exploitatie om aanschafwaarde gedeeltelijk terug te verdienen (revolverende karakter).
- als het bezit bij de gemeente komt, kan zij het verhandelbaar maken.

Vooraf bij sloop-nieuwbouw wordt naast de Wvg ook (een enkele keer) onteigening toegepast. Dit is het geval wanneer particuliere eigenaren echt niet mee willen doen aan de herstructurering. Onteigening wordt veelal ingezet bij herstructurering op wijk- of blokniveau. Dit brengt hoge proceskosten en juridische kosten met zich mee door vertraging in het proces en het recht op schadeloosstelling bij desbetreffende eigenaren. In de Onteigeningswet is vastgesteld dat de eigenaar door onteigening er niet in vermogen of inkomen achteruit mag gaan. Alle schade als direct en noodzakelijk gevolg van de onteigening moet door de onteigenende overheid worden vergoed. Denk aan een vergoeding voor waardevermindering van het overige bezit, inkomenschade en verhuiskosten.

In een aantal stedelijke gebieden is de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp, ook wel Rotterdamwet genoemd) een mogelijke aanvulling in het instrumentarium van strategisch verwerven particulier bezit. Het kan, indien gewenst, worden benut om in bepaalde aangewezen kwetsbare gebieden aan woningzoekenden eisen te stellen aan de aard van het inkomen, voorrang te verlenen op basis van sociaaleconomische kenmerken, en te screenen op overlastgevend en crimineel gedrag. Dit is onder de huidige wetgeving echter niet zondermeer mogelijk. Medio 2021 wordt de Wbmgp geëvalueerd. We raden aan een ruimere toepassing van de wet te overwegen die ruimte biedt voor toepassing in geval van kwetsbare particuliere koop en toepassing in grens-en krimpregio's.












A.4 (Revolverende) transitieregeling: voor dispositie en nieuwbouw/herstructurering

Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop - nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
				
tijdelijk – permanent	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	laag - gemiddeld - hoog	kort - middellang - lang
Investering	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
				
laag - gemiddeld - hoog	publiek - beide - privaat	direct - indirect	publiek - beide - privaat	actief - passief
Voordelen		Nadelen/ randvoorwaarden		
<ul style="list-style-type: none"> • Werk maken van uit de markt halen woningen door aantrekkelijk perspectief te bieden voor eigenaars • Beginnen bij quickwins, succes doorvertalen naar huiverige eigenaren 		<ul style="list-style-type: none"> • Afschrijving van vastgoed nodig om ontwikkeling op gang te brengen • Zijn huurders bereid om te verhuizen en ruimte te delen • Ontwikkelingsperspectief kansarm vastgoed gering (rendabel?) 		

De transitieregeling is een manier om private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de regeling, moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cash flow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op een financiering (lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie) uit de transitieregeling.

Een transitieregeling voorziet in de regel slechts voor een deel van de financieringsbehoefte en maakt het aantrekken van meer private investeringen noodzakelijk. Om de juiste afwegingen te maken in het fonds (Welke partijen/projecten ontvangen een bijdrage vanuit het fonds?) is het van belang om pragmatisch en zakelijk te beslissen op basis van goed onderbouwde businesscases en objectieve criteria.

A.5 Onderzoek en monitoring

Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop - nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
				
tijdelijk – permanent	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	kort - middellang - lang
Investing	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
				
laag - gemiddeld - hoog	publiek -beide - privaat	direct - indirect	publiek -beide - privaat	actief - passief
Voordelen		Nadelen/ randvoorwaarden		
<ul style="list-style-type: none"> • Inzicht in de huidige situatie en ook informatie over de ontwikkeling in de aanpak van de opgave • Ingrijpen in de particuliere voorraad kan zo beter aansluiten op de (lokale) opgave 		<ul style="list-style-type: none"> • Geen direct effect • Onderzoek en monitoring brengt kosten met zich mee 		

Het monitoren van ontwikkelingen binnen de particuliere voorraad is belangrijk om de kwetsbaarheid van vastgoed, en vooral van kwetsbare particuliere woningen, inzichtelijk te krijgen (voor voorbeeld zie kader). Vervolgens kan de opgave gericht aangepakt worden of kan er gericht gehandhaafd worden.

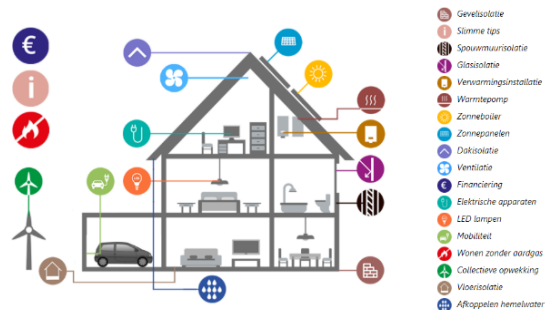
A.6 Bewonerscommunicatie en -participatie: stimuleren tot en ondersteunen bij herstructurering

Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop/nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
tijdelijk – permanent	laag - gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	kort - middellang - lang
Investing	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
laag -gemiddeld - hoog	publiek - beide - privaat	direct - indirect	publiek -beide - privaat	actief - passief

Voordelen	Nadelen/ randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Draagvlak en bereidheid van de bewoners om mee te denken en te werken met plannen • Bewoners zelf laten investeren in de opgave 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijkheid en transparantie is vereist. Bestaande uit een open houding voor inbreng van eigenaren aan de ene kant, en genoeg expertise voor advies en ondersteuning aan de andere kant • Individuele beslissingen/overwegingen van particuliere eigenaren zijn onzeker

Het aanpakken van de particuliere bestaande woningvoorraad vraagt om goed geïnformeerde eigenaren die bereid én in staat zijn om tot actie over te gaan. Gemeenten kunnen dit stimuleren door in te zetten op actieve communicatie en het activeren van woningeigenaren. Dit kan op verschillende manieren met een variërende intensiteit. Voorbeelden zijn:

- **Renovatiemakelaar:** dit is een partij tussen de overheid en de particuliere eigenaar die ondersteuning biedt aan bewoners voor en tijdens een renovatieproces.
- **Energie- of zorgscans aanbieden.** Deze scans brengen de mogelijkheden voor levensloopbestendigheid en/of duurzaamheid in kaart en geven aanknopingspunten voor duurzaamheidsmaatregelen.
- **Voorbeeldwoningen** in de wijk waar duurzaamheids- en levensloopbestendige maatregelen toegepast zijn
- **Wijk actieprogramma's** om bewoners mee te nemen in de ontwikkelingen in de wijk.



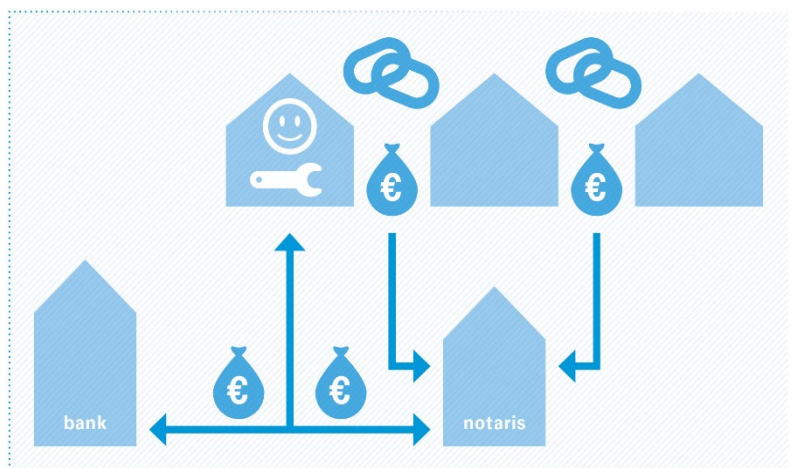
Andere vormen van bewonerscommunicatie en -participatie zijn voorlichtingsavonden, het voeren van keukentafelgesprekken, een loket waar bewoners naartoe kunnen gaan met vragen. Ook het regelen van herhuisvesting bij sloop-nieuwbouw, en de communicatie daarover, is een belangrijk onderdeel.

A.7 Verhuisketens stimuleren middels doorstroomstrategieën

Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop - nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
<p>Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden</p>				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
tijdelijk – permanent	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	kort - middellang -lang
Investing	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
laag - gemiddeld - hoog	publiek -beide - privaat	direct - indirect	publiek -beide - privaat	actief - passief

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Voor de particuliere eigenaar is de kans op verkoop groter en daarmee ook de kans op het verwezenlijken van een woonwens • Voor de starter wordt de kans op het vinden van een (betaalbaar) droomhuis groter • Voor makelaars en intermediairs zijn er meer transacties en dus meer omzet • Als laatste profiteert de regio omdat de woningmarkt in beweging komt. Variant hierop is het 'oppotten' van geld om aan het eind van de estafette een woning uit de markt te nemen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkapte verhuissubsidie • Afhankelijk van de bereidwilligheid van marktpartijen om bedrag te storten en particulieren om te verhuizen • Versnipperd eigendom, waardoor moeilijk massa maken met transitieopgave • Prijsopdrijvend effect van subsidies in inelastische aanbodmarkt

Doorstroomstrategieën streven ernaar zoveel mogelijk belemmeringen voor doorstroming in de bestaande woningmarkt weg te nemen, door een divers pakket aan arrangementen gericht op transacties in de bestaande voorraad: bijvoorbeeld door vergroten doelbereik van startersleningen, stimuleren van woningruil, creëren van woningestafettes, woningruilarrangementen, gezamenlijk aanbieden van woningen van verschillende eigenaren in blokken, condominiumarrangementen en sale & leaseback. Er zijn veel mensen die willen verhuizen. Denk aan huishoudens die kleiner willen wonen, of juist groter, levensloopbestendiger of tegen lagere woonlasten. Belemmering is vaak: de eigen



Belemmering is vaak: de eigen

woning moet nog verkocht worden of een andere passende woning is nog niet gevonden. Ook komen starters soms niet aan bod omdat ze geen geschikte (betaalbare) woning kunnen vinden. Voor ouderen speelt de sterke binding aan de huidige woning een buurt vaak een belangrijke rol.

Wanneer woningen niet meer aan de hedendaagse eisen voldoen (o.a. kwaliteit en betaalbaarheid) en het aanbod groter is dan de vraag, heeft dit een remmend effect op de doorstroming. Juist doorstroming is noodzakelijk voor een gezonde woningmarkt. Alleen als woonconsumenten 'stroomopwaarts' doorstromen kunnen woningen zonder toekomstwaarde immers uit de markt worden gehaald. Doorstroming vergroot de effectiviteit van de transitieaanpak: het leidt tot meer verhuizingen en (koop)transacties, het verbetert indirect de courantheid van panden en vergroot de toekomstwaarde van de woningen.

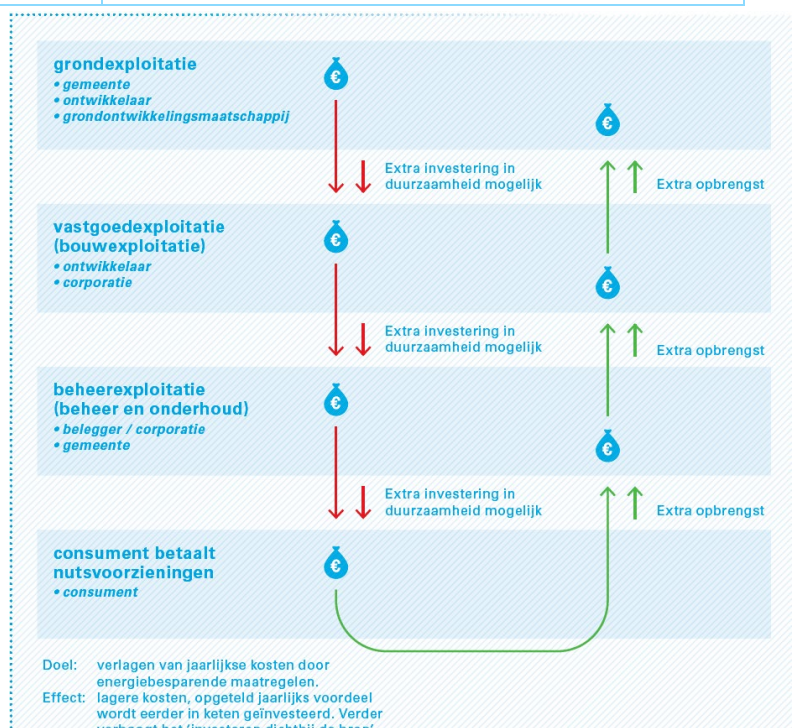
Doorstroomstrategieën zijn interessante instrumenten om op korte en middellange termijn met publiek geld beweging in de vastgoedmarkt te krijgen. Wel moet rekening gehouden worden met het feit dat al deze maatregelen eigenlijk subsidies zijn op verhuizen, niet alle instrumenten zullen voor een permanent effect zorgen. En over het algemeen geldt hoe duurder de woning, des te langer is de verhuisketen wanneer deze betrokken wordt. Bestaande woonwijken in het (middel)dure segment lenen zich daarom het beste voor doorstroomstrategieën.

A.8 Duurzaam en levensloopbestendig renoveren verhoogt kwaliteit van bestaande woningvoorraad

Type			Doelstelling	
			<ul style="list-style-type: none"> • Match woning en bewoner • Fysiek verbeteren • Aanpassing eigendomsstructuur • Sloop - nieuwbouw • Netto onttrekken aan de voorraad 	
Groot grondgebonden – appartementencomplex – klein grondgebonden				
Effect	Impact	Toepasbaarheid	Complexiteit	Termijn tot resultaat
tijdelijk – permanent	laag - gemiddeld - hoog	laag -gemiddeld - hoog	laag - gemiddeld - hoog	kort -middellang - lang
Investing	Bijdrage	Rendement	Opbrengsten	Houding gemeente
laag - gemiddeld -hoog	publiek -beide - privaat	direct - indirect	publiek -beide - privaat	actief - passief

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Aanpak incourant vastgoed en deze marktconform maken • Investerings zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt • Incourant vastgoed omvormen en uit de markt halen • Sluit aan bij programma's provincie en Rijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Niet elke renovatie leidt tot een waarde vermeerdering of verlenging van de levensduur van de woning • Is alleen aantrekkelijk bij sterk verouderde woningen

Wanneer de particuliere woningvoorraad voor een groot deel is verouderd en niet meer voldoet aan de wensen van de bewoners, is duurzaam- en levensloopbestendig renoveren van belang. Daarnaast zijn er veel energie onzuinige woningen en zijn er financiële risico's voor bewoners en corporaties als gevolg van stijgende energieprijzen (in niet duurzame woningen). Renovatie leidt tot courante energiezuinige woningen die voldoen aan huisvestingswensen en eisen van bewoners. Dit verhoogt de courantheid van woningen. Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw. Eigenaren kunnen daarbij gebruik maken van verschillende leningen van het SVN. Een ander voorbeeld is de kluswoningensubsidie.



Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval. Tegelijk biedt het renoveren van woningen een goede gelegenheid om de woningen energiezuiniger en gezonder te maken. Denk aan betere ventilatie en het oplossen van vochtproblemen.

Bijlage B: Bestaande experimenten

Breed scala aan instrumenten voor ingrepen in de particuliere voorraad

In deze bijlage gaan we dieper in op de instrumenten die gebruikt zijn bij de bestaande experimenten in stedelijke vernieuwingsgebieden, krimp- en grensregio's. We maken onderscheid naar instrumenten met een direct effect en instrumenten met een indirect effect op de opgave. Er is een groot scala aan instrumenten met een direct effect op de opgave. Deze instrumenten passen direct de bestaande particuliere voorraad aan. Ook instrumenten met een indirect effect worden belicht. Dit zijn bijvoorbeeld beleidsregels die van invloed zijn op hoeveel geld er beschikbaar is voor woningverbetering of sloop. Daarnaast zijn er instrumenten die invloed hebben op het gebruik (maar niet direct de staat) van de woningvoorraad.

In de onderstaande tabellen geven we een overzicht op welke manier het instrument invloed heeft op (het gebruik van) de particuliere voorraad. We onderscheiden:

- **Match woning en gebruiker:** We doelen hierbij op het verbeteren van de aansluiting van de woning bij de woonwensen- en eisen van de bewoner, en zo te komen tot verhuizing, woningruil en dergelijke. Het gaat uitdrukkelijk niet om het fysiek wijzigen van de woning.
- **Fysiek verbeteren van de woning:** Met name waar het gaat om het levensloopbestendig maken en/of verduurzamen van de particuliere woning zonder dat daarbij sprake is van sloop nieuwbouw. Denk aan renovatie en andere vormen van woningverbetering.
- **Aanpassen van de eigendomsstructuur van de woning:** wanneer sprake is van een koopwoning en dit ongewenste neveneffecten heeft, zodat inponden (omzetten van koop naar huur) nodig is.
- **Sloop-nieuwbouw:** het onttrekken van woningen uit de bestaande voorraad en het vervolgens toevoegen van een kleiner, groter of gelijk aantal woningen.
- **Onttrekken aan de voorraad:** wanneer sprake is van samenvoegingen van woningen, en/of sloop zonder nieuwbouw. Het gaat om een netto vermindering van de woningvoorraad.

Ook noemen we voorbeelden en geven we in de overzichtstabel een indicatieve score aan het effect van het desbetreffende instrument. Deze score is gebaseerd op bovengenoemde thema's: match woning en gebruiker, fysiek verbeteren van de woning, aanpassen van de eigendomsstructuur, en onttrekken aan de voorraad. De indicatieve score geven we weer aan de hand van de volgende categorieën:

Tabel 3: Indicatieve score op basis van vier categorieën

Categorie	Toelichting
Donkergroen	Positief, groot effect op de opgave, in relatie tot (financiële) inspanning
Groen	Positief, gemiddeld effect op de opgave, in relatie tot (financiële) inspanning
Geel	Beperkt positief effect op de opgave, in relatie tot (financiële) inspanning
Oranje	Geen of negatief effect op de opgave, in relatie tot (financiële) inspanning

Tabel 4: Direct effect op de opgave: een overzicht van instrumenten

Instrument	Effect	Match woning bewoner	Fysiek verbeteren	Aanpassen eigendoms-structuur	Sloop-nieuwbouw	Onttrekken aan de voorraad	Voorbeeld(en)
1. Wet- en regelgeving		Nee	Nee	Nee	Nee	Mogelijk (indirect)	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsregel VI (compensatie) SVWZL • Rotterdamwet
2. (Revolverende) transitierегeling		Nee	Mogelijk	Ja	Ja	Ja	<ul style="list-style-type: none"> • Subregionale sloopfondsen
3. Duurzaam en levensloop-bestendig renoveren		Nee	Ja	Nee	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> • Subsidieregeling samenvoegen/ vergroten woning Rotterdam • Stimuleringslening Duurzaam Thuis, Provincie Limburg • Subsidieregeling verduurzamen particulierbezit gemeente Voerendaal • Kluswoningensubsidie, gemeente Maastricht • Koepel VVE, pilots Pendrecht Rotterdam
4. Bewoners communicatie en -participatie		Nee	Ja	Ja	Ja	Mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Deel & Ulrum, gemeente De Marne. Groningen • Steigers op Zuid, Pendrecht Rotterdam • Scan Dubbel Duurzaam • Huis van de Toekomst, gemeente Stein • WijkActieProgramma Nieuwddorp, gemeente Stein • Nieuwe Energie in Limburg
5. Inpanden particuliere koopwoningen: huurwoning-portefeuille opbouwen		Nee	Mogelijk	Ja	Nee	Mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Project Woonkwaliteit Eilandenbuurt (Rotterdam-Zuid) • Pilot huisvesting Akense niet-EU studenten • Woningen statushouders, gemeente Voerendaal
6. Sloop - nieuwbouw		Nee	Ja	Mogelijk	Ja	Ja	<ul style="list-style-type: none"> • Rotte Kiezen aanpak (Oost-Groningen) • Oud Egge, gemeente Brunssum • Mijnkintbuurt, Tarwewijk (Rotterdam-Zuid) • 2e Carnissestraat (Rotterdam-Zuid)

7. Transitie-exploitatie variant 1: inponden, doorexploiteren, sloop		Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	<ul style="list-style-type: none"> • Stichting wijkverbetering Rotterdam Zuid • Woonbedrijf, Westelijke Mijnstreek • Rolduckerveld, gemeente Kerkrade • Oud Nieuwenhagen, gemeente Landgraaf
8. Transitie-exploitatie variant 2: inponden, renoveren/verduurzamen, uitponden		Nee	Ja	Ja	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> • Stichting wijkverbetering Rotterdam Zuid • Lauradorp, gemeente Landgraaf
9. Verhandelbare ontwikkelingsrechten		Nee	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Ja	<ul style="list-style-type: none"> • Eenpitters verkopen ontwikkelrechten
10. Stedelijke herverkaveling		Nee	Nee	Ja	Mogelijk	Mogelijk	
11. Strategisch verwerven particulier bezit (Wvg)		Nee	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Projecten Urkersingel, Carnisse Poort, Groningerstraat en Mijnkintbuurt, Rotterdam
12. Gebiedsgerichte aanpak		Nee	Deels	Mogelijk	Mogelijk	Deels	<ul style="list-style-type: none"> • Veendam Noordwest, Groningen.

Tabel 5: Indirect effect op de opgave: een overzicht van instrumenten

Instrument	Effect	Match woning bewoner	Fysiek verbeteren	Aanpassen eigendomsstructuur	Sloop-nieuwbouw	Onttrekken aan de voorraad	Voorbeelden
13. Onderzoek en monitoring		Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> • Fase 2 Rotte kiezen, Groningen • Vitaliteitsatlas, Rotterdam • Dashboard slecht verhuurderschap, Schiedam
14. Voorwaarden stellen aan (nieuwe) plannen		Nee	Nee	Nee	Nee	Ja, indirect	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsregel 'Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021' • Stoplichtmodel plan-capaciteit, Achterhoek
15. Duurzame, lokale energievoorziening		Nee	Ja, indirect	Nee	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> • Het Groene Net
16. Doorstroomstrategiën		Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> • Woonestafette • Starterslening
17. Korting verhuurdersheffing		Nee	Ja, indirect	Nee	Nee	Nee	<ul style="list-style-type: none"> • Project Woonkwaliteit Eilandenbuurt, Rotterdam

Tabel 6: Grootschalige ingrepen meergezinswoningen (uitvoeringsfase/afgerond)

Impact	Experiment	Uitgangspositie	Beoogd eindresultaat	Stand van Zaken	Instrumenten
+++	Stichting wijkverbetering Rotterdam Zuid (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Initiatief Brink Groep. Inponden van 200 woningen in verschillende focuswijken Rotterdam Zuid. Deze kwalitatief te verbeteren, ongeveer tien jaar te verhuren in het middensegment en vervolgens te verkopen.	Subsidieverleningsbeschikking en Uitvoeringsovereenkomst zijn bijna klaar. Aanvraag van de stichting voor financiering is nog bezig (d.d. 2019)	Transitie-exploitatie 2: inponden, renoveren/verduurzamen, uitponden Subsidieregeling samenvoegen/vergroten
	Mijnkintbuurt, Tarwewijk (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Sloop-nieuwbouw van 300 woningen. Mijnkint 1&2 : sloop 168 woningen, nieuwbouw 88 grote huurwoningen (periode 2017-2022). Mijnkint 3: sloop 132 woningen. Nieuwbouw 50 woningen (periode 2019-2026)	Mijnkint 1&2: in uitvoering sloop-nieuwbouw. Mijnkint 3: nu in fase van minnelijke verwerving	Sloop-nieuwbouw
	O.a. Hillesluis - Groningerstraat, Carnisse - Carnisse Poort, en Vogelbuurt Carnisse (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Totaalambitie in looptijd NPRZ (2012-2031) is de sloop-nieuwbouw van 4.000 particuliere woningen. Deelambitie in periode 2019-2022 is 300 woningen	In het jaar 2019 zijn 70 woningen aangepakt (23% van de 300 woningen). Vertraging project in de Vogelbuurt (redenen zijn onvoldoende verwervingsmogelijkheden en teveel interne rendementseisen voor rendabele aanpak) (d.d. 2019)	Sloop-nieuwbouw M.b.v. strategisch verwerven particulier bezit (Wvg)
	Tweede Carnissestraat (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Sloop 26 woningen (16 panden). En 14 nieuw te bouwen grondgebonden panden	24 van de 26 woningen (15 van de 16 aan te kopen panden) minnelijk verworven. In 2020 koninklijkbesluit tot onteigening genomen	Sloop-nieuwbouw Onteigening
	Amelandsplein en Van Swieten-, Goereesestraat (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Gemeente heeft ambitie om op Amelandseplein 15 woningen samen te voegen. En op de Van Swieten-, Goereensestraat 92 samenvoegingen.	Twee woningen verworven op Amelandseplein, 35 op Van Swieten- en Goereensestraat (d.d. 2019)	Inponden particuliere koopwoningen: renovatie
	Project Woonkwaliteit Eilandenbuurt (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit en verkochte MGE woningen	Corporatie Woonbron gaat 99 woningen in Eilandenbuurt verwerven namens de gemeente. "Afspraak gemeente en Woonbron: uit de bespaarde middelen van de voor het NPRZ ingerichte aftrek verhuurderheffing investeert Woonbron 3 miljoen onrendabel in verwerving, beheer en Samenvoegen" (Uitvoeringsprogramma NPRZ)	Project gestart in maart 2019, eind 2019 waren 7 woningen teruggekocht en 5 aangekocht. Wet voorkeursrecht gemeenten geldt voor specifieke adressen. Goedkeuring van College B&W op 3 november 2020.	Inponden particuliere koopwoningen: renovatie en huurwoning-portefeuille opbouwen Korting verhuurdersheffing Strategisch verwerven particulier bezit (Wvg)
	Subsidieregeling samenvoegen/vergroten (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Algehele ambitie om 5.000 woningen samen te voegen of te vergroten (waarvan een klein deel vergroten) tot einde looptijd NPRZ. Deelambitie is in	In 2019 zijn 43 subsidieaanvragen ingediend (19 voor samenvoegen, 24 voor	Duurzaam en levensloopbestendig renoveren

			uitvoering van 1.100 woningen eerste jaar	vergroten). Evaluatie geweest in 2020. Uitvoering in 2019 kwam langzamer op gang dan verwacht	
	VVE Pilots in Pendrecht, (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Bundelen van VvE's op blokniveau (KoepelVvE's).	In verkenningfase (d.d. 2019)	Duurzaam en levensloop-bestendig renoveren
	Steigers op Zuid, Pendrecht (Rotterdam-Zuid)	Particulier bezit	Begeleiden particuliere woningeigenaren en VvE's gericht op woningverbetering en verduurzaming	Focus Ossensisebuurt-Zuid met campagne 'Groos op je huis'	Bewoners-communicatie en participatie
	Rolduckerveld (Zonstraat), gemeente Kerkrade (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Aankoop van 200 particuliere woningen in twee hoogbouwflats	129 woningen zijn aangekocht door corporatie Wonen Zuid	Transitie-exploitatie 1: inponden, doorexpluiten, sloop
++	Pilot huisvesting Akense niet-EU studenten (Zuid-Limburg)	Corporatiebezit	Per jaar kunnen 75 niet-EU studenten gehuisvest worden in te transformeren leegstaande panden in regio Parkstad Limburg	Het werkt maar aantallen lager uitvallen dan verwacht. In 2018 16 studenten. Pilot loopt t/m april 2021.	Inponden particuliere koopwoningen: (tijdelijke) verhuur

Tabel 7: Grootschalige ingrepen meergezinswoningen (ontwerpfase/geparkeerd)

Impact	Experiment	Uitgangpositie	Beoogd eindresultaat	Stand van Zaken	Instrumenten
+++	Saffierflat, gemeente Heerlen (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	De transformatie van de Saffierflat van 36 particuliere appartementen naar een complex met 18 appartementen door aankoop van Wonincorporatie Wonen Limburg	-	Inponden
	Diverse vertrouwelijke businesscases in Parkstad	Particulier bezit	Zowel hoogbouw als grondgebonden woningen	Vertrouwelijk	Transitie-exploitatie 1: inponden, doorexpluiten, sloop
	Woonbedrijf Westelijke Mijnstreek (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Entiteit met als doel het vlot trekken van de woningmarkt situatie door o.a. transformatie van koop- naar huurwoningen en deze te verhuren in het middensegment. Woonbedrijf kan in potentie ook woningen verkopen of bijdragen aan de sloopopgave	Opzetten businesscase per gemeente in WM en onderzoek naar juridische vorm en samenwerkingspartners. Vanuit de WM is er € 1 miljoen startkapitaal	Inponden particuliere koopwoningen: (tijdelijke) verhuur Transitie-exploitatie 2: inponden, renoveren/verduurzamen, uitponden Transitie-exploitatie 1: inponden, doorexpluiten, sloop
++					

Tabel 8: Grootschalige ingrepen grondgebonden woningen (uitvoeringsfase/afgerond)

Impact	Experiment	Uitgangpositie	Beoogd eindresultaat	Stand van Zaken	Instrumenten
+++	Gebiedsgerichte aanpak Veendam Noordwest, Groningen	Particulier bezit	Aanpak 200 woningen. Combinatie van sloop-nieuwbouw (40 woningen), verduurzaming (100 woningen), transformatie (60 woningen), of	Contact is gelegd met bewoners maar het project ligt stil sinds Corona.	Sloop-nieuwbouw Duurzaam en levensloopbestendig renoveren

			transformatie op termijn (40 woningen)		
Oude Egge, gemeente Brunssum (Zuid-Limburg)	Particulier en corporatie bezit	Wijkvernieuwing voormalig mijnwerkerskolonie. Sloop-nieuwbouw van 112 huurwoningen en 18 ingeponde koopwoningen	Gefaseerde ontwikkeling. Oude kern vernieuwd, fase 2 & 3 volgen nu	Sloop-nieuwbouw	
Lauradorp, gemeente Landgraaf (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Wijkvernieuwing voormalig mijnwerkerskolonie. Bestaande uit 400 woningen en is een beschermd stads- en dorpsgezicht. Eerste ambitie is de koop en renovatie van 50 particuliere woningen door externe partij, en de vervolgens te verkopen	Op dit moment zijn er twee woningen aangekocht en gerenoveerd. Een is er verkocht en de andere doet dienst als voorbeeldwoning voor bewoners. Achtervang beschikbaar: wanneer een of meerdere woningen niet verkocht kunnen worden aan particulieren, dan worden ze ingepond door een of meerdere corporaties. Risico is een onrendabele top (aankoop- en renovatiekosten van de woning zijn hoger dan de prijs waartegen de corporatie deze kan overnemen). Het verschil wordt afgedekt met een subsidie aan de corporatie	Transitie-exploitatie 2: inponden, renoveren/verduurzamen, uitponden m.b.v. inpondmakelaar	
Wijk GMS, gemeente Heerlen (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Wijkaanpak GMS waarbij overlastgevende panden door gemeente en woningcorporaties Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid en Vincio Wonen worden aangepakt	Ambitie is de aanpak van 10 tot 20 overlastgevende panden		
Deel & Ulrum, gemeente De Marne (Noord-Groningen)	Particulier bezit	Woningen uit lage segment (tot € 120.000) opplussen in Ulrum Alleen bewonerscommunicatie werd gefinancierd. O.a. voorbeeldwoning en gesprekken met externe adviseurs en vrijwilligers.	Van de 630 huishouden (waarvan 63% eigenaren) 158 goedkeuring gekregen voor subsidieaanvraag. Inbreng lokale kennis/ideeën belangrijk geweest voor slagen (d.d. 2016)	Duurzaam en levensloopbestendig renoveren Bewonerscommunicatie en participatie	
Het Groene Net (Zuid-Limburg)	Particulier en corporatie bezit	Doel is om warmte te leveren aan 12.000 woningen afkomstig van een aantal bedrijven op Chemelot	Delen Sittard aangesloten, Stein en Beek in de planning. Gemeente Stein en Zaam Wonen intentieverklaring ondertekend	Duurzame, lokale energievoorziening	
WijkActie Programma Nieuwdorp, gemeente Stein (Zuid-Limburg)	Particulier en corporatie bezit	Programma voor en met de bewoners van Nieuwdorp. Om bewoners mee te nemen in de ontwikkelingen van de wijk	Verschillende thema's vastgelegd o.a. herstructurering kwadrant Zaam Wonen.	Bewonerscommunicatie en participatie	

		en ze daar zelf aan bij te laten dragen.		
	Huis van de Toekomst, gemeente Stein (Zuid-Limburg)	Particulier en corporatie bezit	Voorbeeldwoning voor bewoners omtrent verduurzaming en levensloopbestendig maken van huur- en koopwoningen	Voorbeeldwoning staat. Bewoners-communicatie en participatie
++	Stoplichtmodel (Achterhoek)	N.v.t.	In 2010 waren er teveel woningplannen in de zeven gemeenten voor de toekomstige vraag (plancapaciteit 15.000 t.o.v. benodigde 6.000 woningen). Met het stoplicht model een systematiek bedacht om plannen te beoordelen en te schrappen	Het terugdringen van plannen is succesvol gebleken, maar kostbaar. Waarbij stap-voor-stap toewerken naar minder plannen beter werkt dan in een grote slag maken. plancapaciteit in 2016 teruggedrongen naar 5.700 Voorwaarden stellen aan nieuwe plannen

Tabel 9: Grootschalige ingrepen grondgebonden woningen (ontwerpfase/geparkeerd)

Impact	Experiment	Uitgangspositie	Beoogd eindresultaat	Stand van Zaken	Instrumenten
+++	Oud Nieuwenhagen, gemeente Landgraaf (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Woningcorporatie Heem Wonen koopt 45 particuliere woningen en onttrekt ook eigen bezit (a 45 tot 60 woningen). Ambitie is terugbouwen 20 levensloopbestendige en duurzame sociale huurwoningen	Afspraken tussen gemeente en corporatie vastgelegd in prestatieafspraken	Transitie-exploitatie 1: inponden, doorexploiteren, sloop
	Wijken Guttecoven en Holtum, gemeente Sittard-Geleen & Wijk Urmond-Oost, gemeente Stein (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Gebiedsontwikkeling waar verbetering particuliere woningvoorraad onderdeel van uitmaakt	Vertaling Transformatievisie Westerlijke Mijnstreek naar voorlopige scenario's uit ontwerpend onderzoek	Nader te bepalen
	Kwadrant Zaam Wonen, Nieuwdorp gemeente Stein (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Verbeteren woningvoorraad corporatie. Gemeente en Zaam Wonen willen graag particuliere eigenaren meenemen in verduurzamingslag	Ondersteuningsvraag voor opzetten Plan van Aanpak is uitgezet.	Nader te bepalen
	Nuinhofwijk, gemeente Beekdaelen (Zuid-Limburg)	Particulier en corporatie bezit	Wijkvernieuwing voormalig spoorwegkolonie (monumentale status: beschermd stads- en dorpsgezicht). Gespikkeld bezit, 43 woningen van particuliere eigenaren en 78 huurwoningen van corporatie Wonen-Zuid	Verkenning van verschillende scenario's zoals sloop-nieuwbouw of transitie-exploitatie waarbij Wonen-Zuid een rol speelt	Nader te bepalen.
++	Schilterstraat, gemeente Simpelveld (Zuid-Limburg)	Corporatiebezit en deels particulier	Gebiedsontwikkeling van de Schilterstraat en stationsomgeving in Simpelveld. Hier worden 70 grondgebonden woningen gesloopt waarvan 5 particuliere woningen zijn. Het beoogd eindresultaat is de herbouw van 54 levensloopbestendige huurwoningen door woningcorporatie Krijtland Wonen	Beoogd om in het eerste kwartaal van 2022 te starten met werkzaamheden	Sloop-nieuwbouw

Tabel 10: Kleinschalige ingrepen grondgebonden woningen (uitvoeringsfase/afgerond)

Impact	Experiment	Uitgangspositie	Beoogd eindresultaat	Stand van Zaken	Instrumenten
+++	KLUS – Krotten Lijst Uitvoerings Strategie, Zeeuws-Vlaanderen	Particulier bezit	Vanaf 2012 is afgesproken dat in de gemeentes Hulst, Sluis en Terneuzen jaarlijks de 10 slechtste panden in een bepaald projectgebied binnen de gemeenten worden aangepakt. Maar hiervoor is geen budget beschikbaar, alleen extra ambtelijke inzet. Geprobeerd wordt door middel van maatwerk de particuliere eigenaren te helpen het probleem zelf op te lossen. Wanneer eigenaren niet mee willen werken krijgen ze een aanschrijving	Succesvolle ontwikkeling. Ambtenaren worden voor deze aanpak specifiek opgeleid door middel van een training	Bewoners-communicatie en participatie Onderzoek en monitoring
	Rotte Kiezen aanpak, gemeente Achtkarspelen. (Friesland)	Particulier bezit	Aanpak van de ‘rotte kiezen’ in de voorraad (verpauperde individuele panden) Geen investeringsbudget beschikbaar voor de panden zelf, wel voor bewonerscommunicatie. Verder heeft de gemeente een excessenregeling opgenomen in Welstandsnota	Project gestopt in 2015. In totaal 21 panden aangepakt. Bewoners-communicatie enorm belangrijk Excessenregeling niet gebruikt	Duurzaam en levensloopbestendig renoveren Bewoners-communicatie en participatie
	Rotte Kiezen aanpak (Oost-Groningen)	Particulier bezit	Aanpak van de ‘rotte kiezen’ in de voorraad (verpauperde individuele panden)	Goede ervaring met de aanpak in Groningen. Veel van de rotte kiezen zijn gesloopt en is er nieuwbouw voor teruggekomen.	Sloop-nieuwbouw Bewoners-communicatie en participatie
	Fase 2 Rotte Kiezen aanpak (Oost Groningen)	Particulier bezit	Inventarisaties van woningen die in potentie kwetsbaar gaan zijn. Dit is de categorie: nu nog geen rotte kiezen maar over vijf jaar wel	Onderzoek loopt	Onderzoek en monitoring
	Woningen voor statushouders, gemeente Voerendaal (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Zeven kwetsbare woningen door gemeente opgekocht en ingezet voor huisvesting statushouders. Op termijn (mogelijk) weer verkopen aan corporatie	De zeven door de gemeente aangekochte woningen zijn inmiddels ingepond door corporatie.	Inponden particuliere koopwoningen: (tijdelijke) verhuur
	Kluswoningen-subsidie gemeente Maastricht (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Door de subsidie te verlenen gaat een koper de verplichting aan om de woning op te knappen binnen bepaalde tijd en hier twee jaar in te wonen. Doel is kwaliteitsimpuls	Vijf aanvragen ingediend, waarvan vier toegekend. Aanbeveling in Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 om de subsidie te laten vervallen	Duurzaam en levensloop-bestendig renoveren
	Experimenten vanuit PALET 2.0, regio Parkstad (Zuid-Limburg)	N.v.t.	Ambitie: In 2040 is Parkstad Limburg energieneutraal.	Energiebesparingspakketten Agentschap NL (nu RVO) en inzicht in verduurzamings-mogelijkheden per gemeente (o.a.	Bewoners-communicatie en participatie Duurzaam en levensloopbestendig renoveren

			zonnepanelen, windenergie etc.)	
Huis van de Toekomst, gemeente Stein (Zuid-Limburg)	Particulier en corporatie bezit	Voorbeeldwoning voor bewoners omtrent verduurzaming en levensloopbestendig maken van huur- en koopwoningen	Voorbeeldwoning staat	Bewoners-communicatie en participatie
Dubbel Duurzaam (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Energie- of zorgscan voor woningeigenaren om mogelijkheden omtrent levensloopbestendig of energiebesparing in beeld te brengen	Samenwerking gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Schinnen, Sittard-Geleen, Valkenburg a/d Geul, Stein	Bewoners-communicatie en participatie
Nieuwe Energie in Limburg (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Eigenaren informeren over- en ondersteunen bij verduurzaming van de woning	Website in de lucht, diverse subsidies beschikbaar, periodiek webinars. Onder andere informatie over VvE Zonnecoach en WoonWijzerWinkel Parkstad	Bewoners-communicatie en participatie Duurzaam en levensloopbestendig renoveren
Starterslening (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Verbetering positie (koop)starters en bevorderen doorstroming op de woningmarkt	Sinds 2006 in de provincie Limburg gehanteerd. Nagenoeg bij alle Limburgse gemeenten beschikbaar	Verhuisketen stimuleren
Ontzorgingsarrangement, gemeente Stein (Zuid-Limburg)	Particulier bezit	Particuliere eigenaren verhuren hun woning in samenwerking met een woningcorporatie (2017)	Experiment gestopt. Werking beperkt.	Verhuisketen stimuleren
Woningmarktstafette, regio Parkstad (Zuid-Limburg)	N.v.t.	Online platform voor kopers waarbij, via een estafette, een gezamenlijk bedrag wordt opgehaald t.b.v. renovatie of sloop van de eerste woning op de lijst om zo directe kwaliteitsverbetering van de woning te bewerkstelligen	Experiment gestopt. Geen transacties gesloten.	Verhuisketen stimuleren

++

Tabel 11: Kleinschalige ingrepen grondgebonden woningen (ontwerpfase/geparkeerd)

Impact	Experiment	Uitgangspositie	Beoogd eindresultaat	Stand van Zaken	Instrumenten
+++	Hoogstraat, gemeente Landgraaf (Zuid-Limburg)	Particulier commercieel bezit	Gemeente koopt (commerciële) panden en sloop deze. Beoogd zijn nieuwbouw woningen van hoge kwaliteit of een andere invulling als groen of parkeren	Onbekend	Sloop-nieuwbouw
++					