

Bijlage 3: Werkwijze & Stappenplan probleemgevallen

Inhoud

Doel.....	14
Aanpak	14
Inventarisatie.....	14
Gesprekken dorpsbelangen.....	14
Dossier en aanpak per woning	14
Traject met de eigenaar	15
Monitoring en evaluatie	16
Organisatie.....	16
Planning en taakverdeling	16
Uitwerking	16
Inventarisatie & prioritering:.....	16
Middelen faciliteren en actief ondersteuning.....	16
Checklist dossier & aanpak per woning	17

Doel

In kaart brengen kwetsbaar bezit en inventariseren probleemgevallen in de gemeente ten einde te voorkomen dat de leefbaarheid en de waarde van het omliggend vastgoed onder druk komt te staan. Resultaat moet ook zijn dat er een werkbare en herhaalbare werkwijze ontstaat voor de aanpak van het kwetsbare bezit.

Aanpak

1. Inventarisatie gemeente
2. Gesprek dorpsbelangen
3. Bepalen aan te pakken panden
4. Dossier opbouw en bepalen aanpak geselecteerde panden
5. Traject met de eigenaar
6. Monitoring & evaluatie

Inventarisatie

Woningen bij langs met een woz-waarde < € 120.000,- (visuele inspectie van buitenaf) waarbij gesignaleerde krotten met een waarde >€ 120.00 wel worden meegenomen in aanpak.

Na de inventarisatie wordt een prioritering aangebracht door de projectgroep. Hierbij een onderverdeling maken naar type situatie:

- Categorie 1: ernstig verval (zoals beschreven in de excessenregeling) waarbij uiteindelijk ook sprake van handhaving kan zijn
- Categorie 2; matig verval; waarbij leefbaarheid onder druk staat, maar waarbij insteek in principe ondersteuning is
- Categorie 3; aandachtspanden, waarbij situatie nu niet ernstig is, maar die bij niet handelen op termijn wel kan verergeren. Insteek ondersteunen, meedenken in oplossingen en verbindingen.
- Categorie 4: aandachtspanden waar we kansen of verbindingen zien.

Dit overzicht wordt door de projectleider intern voorgelegd aan Jan Bijma (contactpersoon omgevingsdienst) en Gert Noordhoff (programmaleider krimp).

Gesprekken dorpsbelangen

Daarna wordt (mede door de coördinator vitaliteit) de lijst gebruikt als basis voor een gesprek met de verschillende dorpsbelangen met de vraag om welke panden/woningen zij zich zorgen maken, welke panden als eerste aangepakt moeten worden en wat zij weten van de eigenaren.

Op basis van de gesprekken en de eigen evaluatie wordt bepaald welke panden eerst worden aangepakt.

Dossier en aanpak per woning

Per pand wordt de situatie in kaart gebracht (zie checklist).

- Eigenaar, contactgegevens
- Leegstaand/bewoond
- Bijzonderheden; wat is het verhaal achter de eigenaar en wie zitten in zijn netwerk
- foto materiaal
- eventuele meldingen

Daarna wordt aanpak per pand bepaald. De aanpak verschilt per categorie.

Traject met de eigenaar

Categorie 1:

De basis insteek voor elk gesprek is om de faciliteren en te ondersteunen. Voor categorie 1 is handhaving echter wel het uiterste druk middel. Bij de wensen van de gemeente zal daarom ook enerzijds aangegeven worden wat de wenselijke situatie is, maar anderzijds ook wat minimaal moet (vanuit handhaving excessenregeling).

Stap 1: persoonlijk gesprek (zie document actieplan handhaving; jan 2015))

- om doel gemeente en situatie eigenaar in beeld te brengen
- wat zijn de wensen van de eigenaar en wat zijn de knelpunten
- waar kan de gemeente ondersteunen (quicksan, subsidie, kennis)
- vastleggen afspraken (inclusief tijdspad)

stap 2; vervolg gesprek en controle (na ca 6 weken c.q. afgesproken tijdsperiode)

- zijn afspraken nagekomen
- zo niet; wat moet er nog gebeuren

Stap 3; bestuurlijke waarschuwing en laatste gesprek (nader uitwerken nav nog op te stellen afwegingskader)

Op basis van de omschrijving in de excessenregeling (zie tekst vak) kan een waarschuwing en daarna aanschrijving plaatsvinden:

Bij bestaande bouwwerken kan in de volgende gevallen sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand:

- gedeeltelijke afbraak of instorting van een gebouw of bouwwerk;
- een bouwwerk is aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate beschadigd;
- de detaillering van gevels wordt in ernstige mate verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen.
- verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen).

Stap 4; start handhaving; aanschrijven

Categorie 2 en 3:

De primaire insteek voor de gesprekken is faciliteren en ondersteunen, aangezien bij deze categorieën op dit moment geen directe aanleiding is voor aanschrijven, zullen deze gesprekken vanuit een positieve insteek en op basis van vertrouwen moeten worden ingestoken.

Stap 1: persoonlijk gesprek

- doel gemeente en situatie eigenaar in beeld te brengen
- wat zijn de wensen van de eigenaar en wat zijn de knelpunten
- waar kan de gemeente ondersteunen (quicksan, subsidie, kennis)
- vastleggen afspraken (inclusief tijdspad)

stap 2; vervolg gesprek (na ca 6 weken)

- is het gelukt om verbeteringen uit te voeren
- zo niet; wat moet er nog gebeuren; wie zijn hier voor nodig.

Stap 3; afsluiting proces en periodiek evaluatie

Categorie 4;

Deze categorie wordt nu niet actief benaderd, maar wordt in het achterhoofd gehouden indien zich ergens kansen voordoen. Ook wordt deze categorie wel meegenomen in de jaarlijkse evaluatie-ronde

Monitoring en evaluatie

Om te kunnen kijken wat wel/niet werkt, worden eerst een beperkt aantal panden uitgewerkt. Zodat waar nodig de aanpak/koers voor overige panden eventueel bijgesteld kan worden.

Organisatie

Planning en taakverdeling

Voor dit proces dient voldoende tijd gereserveerd te worden voor zowel Projectleider, handhaving, ondersteuning en de vitaliteitscoördinator.

Werkzaamheden

Wat	wie
- Opstellen en laten vaststellen aanpak	projectleider
- Voorbereiding; dossier opbouw en voorbereiding gesprek	Projectleider + ondersteuner + handhaving
- Voeren gesprekken en vastlegging afspraken	Projectleider + ondersteuner met sociale inslag?
- Controle en vervolgesprek	Projectleider + ondersteuner met sociale inslag?

Uitwerking

Inventarisatie & prioritering:

Uit de inventarisatie bleek dat er maar weinig sprake is van excessen. In Wehe den hoorn heeft de ODG met Welstand ook een advies uitgebracht. Hieruit bleek dat er maar sprake was van 1 exces, zoals bedoeld in de excessenregeling. Voor de andere dorpen moet een dergelijke beoordeling nog plaatsvinden.

Gesprekken dorpsbelangen

Tijdens de dorpenronde in 2016 is met alle dorpsbelangen gesproken. Resultaten: alle dorpsbelangen herkennen de problematiek en kennen een aantal panden in het dorp waar ze zich zorgen over maken. Dit betreft soms leegstaande panden, soms bewoonde panden. De dorpsbelangen zien voor zichzelf vooral een rol als signaleerder.

Uit deze gesprekken is een werkwijze met dorpsbelangen gedestilleerd:

1. Op basis van de inventarisatie gaat de gemeente in gesprek met dorpsbelangen.

Onderwerpen die dan aan de orde komen zijn:

- om welke panden/woningen zij zich zorgen maken.
- Wat heeft de prioriteit
- Wat is het verhaal achter deze mensen / hoe is de situatie
- Wat zou een goede aanpak zijn per situatie

2. Overall prioritering en aanpak per woning

Op basis van de gesprekken die hebben plaatsgevonden, zal de gemeente een volgorde bepalen van dorpen en panden die worden aangepakt. De verwachting is dat dit intensieve trajecten zullen zijn, daarom zullen er maximaal 5 panden per jaar worden aangepakt.

3. Per pand wordt de situatie in kaart gebracht

Daarna wordt aanpak per pand bepaald. Voor het ene pand kan handhaving aan de orde zijn, maar voor een andere wellicht niet. Toch willen we ook hier met de eigenaren in gesprek gaan.. Jaarlijks wordt bekeken wat de stand van zaken is mbt de aangepakte panden en de overige panden. De conclusies worden ook met dorpsbelang besproken. In gesprek wordt bekeken wat de aanpak heeft opgeleverd voor het dorp. Zijn er nog aanvullende acties nodig? Zijn er andere aandachtspanden bij gekomen?

Middelen faciliteren en actief ondersteuning

Wat kan de gemeente (bieden);

- Meedenken
- Aanbieden kennis
- Proces faciliteren; bv. invullen formulieren
- Quicksan leegstaand vastgoed; tbv onderzoek mogelijkheden pand
- Subsidie regeling particuliere woningverbetering
- Maar dus ook handhaven; bestuursdwang/dwangsom

Checklist dossier & aanpak per woning

Gegevens				
Nr.	adres	eigenaar	categorie	situatie
1			1?	Bewoond/onbewoond Inschrijvingen BRP? Bijzonderheden
contactgegevens				
Inventarisatie				
wie	actie		Doel/ resultaat	
ODG	gaat situatie beoordelen op veiligheid. Is handhaving nodig c.q. mogelijk.			
Dorpsbelang Soza;	kennen zij zijn netwerk? melding over woonsituatie via soza binnen gekregen?			
OGGZ Zorgloket overige	Bekend bij zorginstanties			
aanpak				
wie	actie			
	Persoonlijk gesprek			doel aanblik verbeteren (en interne situatie verbeteren?)
Resultaat				

Bijlage 4; vergelijking belangrijkste resultaten rapport RUG en enquête De Marne

Samenvatting rapport: Op tijd de drempel wegnemen (Lager, Brouwer, De Kam, Kibele, 2016)

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is onderzocht hoe bij ouderen het bewustzijn verloopt dat het wenselijk dan wel noodzakelijk is om na te denken over hun woonsituatie om langer thuis te kunnen wonen en hoe dit bewustzijn gestimuleerd kan worden. De nadruk van dit onderzoek ligt op oudere woningbezitters. De resultaten van dit onderzoek zijn gebaseerd op een enquête (4049 cases), 9 diepte-interviews met oudere woningbezitters en een focusgroep met 14 experts op het gebied van langer zelfstandig wonen.

In de Marne is dezelfde enquête verspreid en hebben 300 mensen de enquête teruggestuurd.

Bewustwording en besluitvorming

RUG: Het merendeel van de ouderen lijkt te beseffen dat het wenselijk dan wel noodzakelijk is om over de geschiktheid van de woonsituatie na te denken.

De Marne: 66,8% geeft aan geen aanpassingen aan de woning te overwegen

RUG: Het besef dat het wenselijk is (preventief) de woonsituatie aan te passen vertaalt zich niet noodzakelijkerwijs in de beslissing om de woonsituatie daadwerkelijk aan te passen.

De Marne: van de 33,2% die aangeeft aanpassingen te overwegen geeft 62,6% aan nog geen noodzaak te zien tot het doen van aanpassingen

Eigen regie

RUG: Het merendeel van de ouderen vindt dat het hun eigen verantwoordelijkheid is om uit voorzorg stappen te ondernemen in het aanpassen van de woonsituatie. Woningbezitters vinden vaker dan huurders dat ze zelf verantwoordelijk zijn om stappen te ondernemen.

De Marne: 80,6% van de ouderen vindt dat het hun eigen verantwoordelijkheid is om uit voorzorg stappen te ondernemen in het aanpassen van de woonsituatie.

Van de 18,7% die hier een gedeelde verantwoordelijkheid in ziet kijkt 24% naar de rijksoverheid, 31,5% naar de gemeente, 24% naar huisarts/zorgverleners en 20,3% naar familie.

Informatie en advies

RUG: Er bestaat een grote behoefte aan informatie en advies over de mogelijkheden voor het aanpassen van de woonsituatie.

De Marne: 13,2% van de respondenten heeft behoefte aan informatie en advies over de mogelijkheden voor het aanpassen van de woonsituatie. Bij lager opgeleiden is deze behoefte groter, door de oververtegenwoordiging van hoger opgeleiden in de steekproef zal de behoefte in werkelijkheid groter zijn dan 13,2%.

% behoefte aan info per opleidingsniveau	Ja	Nee
Basisonderwijs	21,1	78,9
MAVO / VBO / VMBO / MULO / ULO	13,8	86,2
MBO / HAVO / VWO / HBS / Atheneum / Gymnasium	11,6	88,4
HBO / WO	12,9	87,1

Van de respondenten die niet in een levensloopbestendige woning wonen heeft 17% behoefte aan informatie.

RUG: Het persoonlijk ontvangen van informatie en advies zou voor het overgrote deel van de ouderen een stimulans bieden om stappen te ondernemen om de woonsituatie aan te passen.

De Marne: Het persoonlijk ontvangen van informatie en advies zou voor 15% van de ouderen een stimulans bieden om stappen te ondernemen om de woonsituatie aan te passen.

Wat zou u stimuleren om stappen te ondernemen om uw huis aan te passen of te verhuizen?	Aantallen	%
Ik wil persoonlijk informatie en advies ontvangen over de mogelijkheden	43	15,0
Ik wil hulp bij het opvragen en beoordelen van offertes	4	1,4
Ik wil ervaringen van andere ouderen horen	15	5,2
Ik wil informatie over de financieringsmogelijkheden	16	5,6
Er is niks dat mij kan stimuleren om stappen te ondernemen	148	51,6
Anders, namelijk....	61	21,3

RUG: 35% van de respondenten overweegt geen woningaanpassingen te doen. Daarnaast overweegt 36% niet om te verhuizen. Samengevoegd blijkt dat de meerderheid van de respondenten (65%) het aanpassen van de woonsituatie (door aanpassingen en/of een verhuizing) wel in overweging heeft genomen. Van diegenen die woningaanpassingen overwegen geeft 52% aan dat ze dit vanuit voorzorg overwegen en 33% vanwege een verslechterde gezondheid en al aanwezige fysieke beperkingen. Van diegenen die overwegen te verhuizen, geeft 25% aan dat de woning niet aangepast kan worden, 20% geeft aan kleiner te willen gaan wonen en 19% geeft aan dat zorgverleners hier op aandringen.

De Marne: 66,8% van de respondenten overweegt geen woningaanpassingen te doen. Daarnaast overweegt 71% niet om te verhuizen. Samengevoegd blijkt dat de meerderheid van de respondenten (52,9%) het aanpassen van de woonsituatie (door aanpassingen en/of een verhuizing) wel in overweging heeft genomen. Van diegenen die woningaanpassingen overwegen geeft 76,8% aan dat ze dit vanuit voorzorg overwegen en 18,2% vanwege een verslechterde gezondheid en al aanwezige fysieke beperkingen. Van diegenen die overwegen te verhuizen, geeft 10,7% aan dat de woning niet aangepast kan worden, 53,6% geeft aan kleiner te willen gaan wonen en 2,4% geeft aan dat zorgverleners hier op aandringen.

RUG: Het grootste deel van de respondent heeft wel eens overwogen om hun woonsituatie aan te passen. In de enquête is gevraagd waarom deze verandering tot op heden nog niet plaatsgevonden heeft. Bij deze vraag geeft 21% aan nog geen noodzaak te zien tot het doen van aanpassingen, 30% geeft aan dat de verhuurder geen toestemming geeft voor woningaanpassingen en 29% geeft aan niet geconfronteerd te willen worden met ouderdomsgebreken. Van diegenen die overwegen te verhuizen zegt 40% de verhuiskosten te duur te vinden of niet te kunnen betalen, 13% ziet nog geen noodzaak om te verhuizen en 12% geeft aan nog geen stappen ondernomen te hebben omdat men te veel gehecht aan de woning is.

De Marne: Het grootste deel van de respondent heeft wel eens overwogen om hun woonsituatie aan te passen. In de enquête is gevraagd waarom deze verandering tot op heden nog niet plaatsgevonden heeft. Bij deze vraag geeft 62,6% aan nog geen noodzaak te zien tot het doen van aanpassingen en 1 % geeft aan niet geconfronteerd te willen worden met ouderdomsgebreken. Van diegenen die overwegen te verhuizen zegt 1,2% de verhuiskosten te duur te vinden of niet te kunnen betalen, 28,2% ziet nog geen noodzaak om te verhuizen en 11,8% geeft aan nog geen stappen ondernomen te hebben omdat men te veel gehecht aan de woning is. 8,2% geeft aan nog geen geschikte woning te hebben gevonden en van 29,4% moet de huidige woning nog verkocht worden.

RUG: Onder de experts in de focusgroep leefde het beeld dat het uitgeven van geld voor het aanpassen van de woonsituatie geen hoge prioriteit heeft voor veel ouderen. Om inzicht te krijgen in hoeverre er prioriteit wordt gegeven aan het aanpassen van de woonsituatie is er aan de oudere woningbezitters gevraagd waar ze de overwaarde van hun koopwoning als eerste voor in zouden willen zetten als ze deze zouden kunnen gebruiken. Van de woning-bezitters die hebben aangegeven overwaarde op hun woning te hebben, wil:

1. 28% de overwaarde niet gebruiken
2. 23% de overwaarde als aanvulling van het pensioen gebruiken
3. 20% de overwaarde voor het aanpassen van de woonsituatie gebruiken

De Marne:

1. 35,1% de overwaarde niet gebruiken
2. 9,5% de overwaarde als aanvulling van het pensioen gebruiken
3. 14,7% de overwaarde voor het aanpassen van de woonsituatie gebruiken

RUG: In de enquête is gevraagd of men vindt over voldoende kennis te beschikken over woningaanpassingen en/of verhuismogelijkheden om langer thuis te kunnen wonen. 60% geeft aan niet over voldoende kennis te beschikken, de overige 40% geeft aan wel over voldoende kennis te beschikken.

De Marne: 16,3% geeft aan niet over voldoende kennis te beschikken, 57,6% meent over voldoende kennis te beschikken en 26,1% heeft 'weet ik niet' aangevinkt.

RUG: Er werd de experts ook gevraagd waar ouderen volgens hen nog onvoldoende kennis over hebben. Zij noemden dat hele simpele en goedkope oplossingen en domotica nog weinig bekend zijn onder ouderen. In de enquête is gevraagd welke aanpassingen men overweegt te doen. Er kon hier gekozen worden uit kleine aanpassingen (zoals wandbeugels), grote aanpassingen (zoals een traplift), het aanpassen van de indeling van de woning en technologische aanpassingen (zoals personenalarmering, e-health en domotica). De resultaten bevestigen het beeld van de experts: technologische aanpassingen worden niet overwogen. Daarnaast worden grote aanpassingen (51%) en het aanpassen van de indeling van de woning (31%) meer overwogen dan kleine aanpassingen (18%).

De Marne: van de 98 respondenten die aanpassingen overwegen, worden kleine aanpassingen (42,9%) meer overwogen dan de indeling van de woning aanpassen (25,5%), grotere aanpassingen (17,3%) en domotica (4,1%).

RUG: In de enquête is gevraagd of men zelf weleens informatie of advies heeft ingewonnen over woningaanpassingen of verhuismogelijkheden om langer thuis te kunnen wonen. De helft van de respondenten geeft aan dit niet gedaan te hebben.

De Marne: 91% heeft geen informatie of advies ingewonnen.

RUG: Er is in de enquête ook gevraagd of men weleens benaderd is door een persoon/organisatie met informatie en advies over woningaanpassingen of verhuismogelijkheden om langer thuis te kunnen wonen. 70% geeft aan nooit benaderd te zijn en 19% is weleens benaderd door een ouderenadviseur.

De Marne: 95,3% geeft aan nog nooit benaderd te zijn. 2,7% door een ouderenadviseur

RUG: Tevens is er in de enquête gevraagd wat een stimulans zou zijn om stappen te ondernemen om de woning aan te passen of te verhuizen. 90% gaf aan persoonlijk informatie en advies te willen ontvangen over de mogelijkheden. In de focusgroep kwam naar voren dat het voor ouderen moeilijk kan zijn om te beslissen wat voor aanpassing er gedaan wordt en wat dan de beste keuze is. Men ziet door de bomen het bos niet meer.

De Marne: 15% wil persoonlijk informatie en advies ontvangen, 51,6% geeft aan dat er niks is dat hen kan stimuleren om stappen te ondernemen.

