

Project Particuliere woningverbetering De Marne

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er wonen steeds minder mensen in De Marne. Door deze bevolkingskrimp ontstaat een overaanbod aan huizen. Bovendien zijn de mensen die er nog wonen gemiddeld steeds ouder. Zij vragen daardoor om andere huizen dan er nu staan. Dat laatste is de grootste uitdaging. Het Woon-en Leefbaarheidsplan De Marne schetst hoe het huidige aanbod en de toekomstige vraag van elkaar verschillen (zie figuur 1). Er komen met name te veel eengezinswoningen en er zal een groeiende behoefte zijn aan woningen waar men tot op hoge leeftijd kan blijven wonen (leeftijd bestendig)

Tabel 1: Gemeente De Marne. Vraag en aanbod koop- en huursector 2011-2021

		Vraag	Aanbod	Fric tie
Eengezinswoning huur	< 500	415	800	-485
	> 500	110	65	45
Appartementen huur	< 500	125	70	55
	> 500	65	0	65
Nultreden grondgebonden huur	< 500	290	145	145
	> 500	120	0	120
Subtotaal huur		1.125	1.180	-55
Eengezinswoning koop	< 150.000	125	255	-130
	> 150.000	985	900	85
Appartementen koop	< 150.000	35	10	25
	> 150.000	20	20	0
Nultreden grondgebonden koop	< 150.000	0	10	-10
	> 150.000	35	15	20
Subtotaal koopsector		1.200	1.210	-10
Totaal		2.325	2.390	-65

Bron: Primos 2009, onderzoek Eemsdelta Companen, bewerking Companen

De uitdaging is om er voor te zorgen dat de woningvoorraad van De Marne in de pas blijft lopen met de vraag van de toekomst. Anders dreigt op termijn zowel een overaanbod als een tekort van bepaalde typen woningen. Dat geldt voor zowel de particuliere als de sociale woningvoorraad. De gemeente is echter geen eigenaar van woningen. Die zijn immers van particulieren en woningbouwstichting Wierden & Borgen¹. Toch pakt De Marne haar rol als regisseur op het gebied van volkshuisvesting op.

Voor de sociale woningvoorraad zijn er in het Woon-en leefbaarheidsplan De Marne goede afspraken gemaakt met Woningstichting Wierden & Borgen. Zij gaat een teveel aan eengezinswoningen slopen, bouwt leeftijdsbestendige woningen en plust andere eengezinswoningen op tot leeftijd bestendige woningen. Voor de particuliere sector moet De Marne op zoek naar andere mogelijkheden om een duurzame transitie plaats te laten vinden. Met andere woorden: eigenaren zullen gestimuleerd moeten worden om hun woning 'op te plussen' tot een type woning waar ook in de toekomst vraag naar blijft (leeftijd bestendig). Daarover gaat dit projectvoorstel.

¹ Wierden & Borgen heeft +-98 % van de sociale woningvoorraad van De Marne in handen en is daarmee ook een van de belangrijkste partners in het aanpakken van de problematiek.

1.2 Problematiek

De focus van De Marne zal liggen op het stimuleren dat vooral eigenaren van woningen zelf deze transitie zelf ter hand kunnen nemen: ze zullen geprikkeld worden om hun woning 'op te plussen' tot een type woning waar ook in de toekomst vraag naar blijft (leeftijd bestendig). Zij zijn zelf immers hoofdverantwoordelijk voor hun eigen bezit.

Daarnaast gaat binnen de particuliere sector specifieke aandacht uit naar een aantal problemen binnen de particuliere woningvoorraad dat een grote invloed heeft op de (ervaren) leefbaarheid in de directe leefomgeving. Deze staat op twee manieren onder druk:

Kwetsbare woningen: Uit een analyse, die gedurende de totstandkoming van het Woon- en leefbaarheidsplan is gemaakt, bleek dat er 385 woningen 'kwetsbaar' zijn als we kijken naar de verhouding tussen prijs en m³. In de toekomst zullen deze woningen niet meer voldoen aan de vraag. Ook de verkoopbaarheid van deze woningen komt onder druk te staan.

Rotte plekken: Elk dorp of elke wijk kent wel een pand dat verpauperd is. Vaak is dat pand een doorn in het oog voor de omwonenden. Het kan daarbij gaan om panden met bijvoorbeeld constructieve gebreken, maar ook om achterstallig onderhoud. De leefbaarheid, maar ook de verkoopbaarheid van omliggende panden, komt onder druk te staan. In krimpregio's waar de prijs van de woning sneller daalt en de verkooptijd steeds langer wordt, vormen verpauperde panden een serieus probleem.

1.3 Wat kan de gemeente De Marne hier aan doen en hoe?

De gemeente De Marne wil haar rol als regisseur op het gebied van Volkshuisvesting oppakken. Concreet betekent dit dat de gemeente vooral haar rol als facilitator oppakt:

- eigenaren bewust maken van de problematiek en hen duidelijk maken wat zij er zelf aan kunnen doen om hun woning 'op te plussen' tot een leeftijd bestendige woning;
- eigenaren tools (financieel en anderszins) in handen geven om deze transitie ook daadwerkelijk te kunnen maken.

Maar de gemeente heeft daarnaast nog een andere rol, zij het niet in de eerste plaats. In sommige gevallen zal de rol als facilitator niet voldoende zijn en zal de gemeente er zelf actiever aan moeten trekken als het gevoel van leefbaarheid door problemen in de woningmarkt in gevaar komt. Zij moet dan:

- handhaven in geval er (dreigende) verloedering en/of zich gevaarlijke situaties voordoen.
- ondersteuning bieden in geval de eigenaar niet meer in staat is om zijn of haar eigendom in stand te houden;
- in het uiterste geval een pand opkopen indien de voorgaande twee maatregelen niet afdoende blijken te zijn. In dit geval kan de gemeente –afhankelijk van de aard en ligging van het pand- ook besluiten om de woning uiteindelijk te slopen. Daarmee kan zij de woningvoorraad wat kleiner maken.

En hoe zit het met energiemaatregelen?

De aandacht in het Woon-en leefbaarheidsplan De Marne is vooral uitgegaan naar de kwalitatieve kenmerken van woningen: hoe zorgen we ervoor dat in de toekomst de juiste woningen voor de juiste doelgroepen aanwezig zijn? De aandacht gaat dan al gauw uit naar kenmerken die woningen leeftijdsbestendiger maken. Drempels, badkamer en slaapkamer beneden, dat soort zaken. Dat wil niet zeggen dat dat het enige is waar we in het kader van dit project op letten.

Ook de energieprestaties van woningen maken uiteindelijk uit of een woning al dan niet courant is op de woningmarkt. Momenteel zijn er op provinciaal- en rijksniveau veel mogelijkheden voor financiering van energiemaatregelen. Dit voorstel gaat daarom niet uitgebreid in op energiemaatregelen. Alleen isolerende maatregelen worden subsidiabel gemaakt, aangezien deze naast energiebesparend ook wooncomfortverhogend werken.

2 Actieplan

2.1 Inleiding actieplan

In het vorige hoofdstuk werd het al gememoreerd. De gemeente bezit zelf geen woningen, maar heeft als regisseur wel een grote rol in het op peil houden van de (kwaliteit van de) woningvoorraad.

De maatregelen die de gemeente neemt zijn op te delen in drie hoofdgroepen:

- Faciliteren
- Actief ondersteunen.
- Actief ingrijpen/handhaven.

In de volgende paragrafen worden deze maatregelen verder toegelicht. In eerste instantie wil de gemeente vooral eigenaren van particuliere woningen in staat stellen om zijn of haar rol als eigenaar van een woning zo goed mogelijk op te kunnen pakken. Bij de overige groepen maatregelen ('Actief Ondersteunen' en 'Actief ingrijpen/ handhaven') neemt de intensiteit van de rol van de gemeente toe. De gemeente wil hier echter voorzichtig en terughoudend in optreden om de rechten van particuliere eigenaren zo veel mogelijk te respecteren. Echter, in geval de situatie dusdanig is dat (het gevoel van) leefbaarheid in een dorp of straat onder druk komt te staan en/of inwoners om die reden een beroep doen op de gemeente, gaat de gemeente over tot actie.

2.2. Faciliteren

Het eerste en belangrijkste deel van de rol van De Marne is het 'faciliteren'. De focus van De Marne zal liggen op het stimuleren dat eigenaren van woningen de transitie van de woningvoorraad zelf ter hand nemen. Zij zijn immers zelf hoofddoelverantwoordelijk voor hun eigen bezit; taak van de gemeente hierin is het zorgen dat men in de eerste plaats bewust is van de problematiek zoals in paragraaf 1.1.1 geschetst en ten tweede dat eigenaren ook daadwerkelijk in staat zijn woning een impuls te geven. De gemeente kan eventuele belemmeringen wegnemen en (financiële) prikkels geven.

Vanuit deze faciliterende rol neemt de gemeente de volgende maatregelen:

- Het starten van een voorlichtingstraject.
- Het bieden van een stimuleringsubsidie.

Actieplan faciliteren		
Actienummer	Wat	Omschrijving
1	Voorlichting	Voorlichting geven aan eigenaren over de (dreigende) problematiek op de woningmarkt en bewust maken dat men zelf een rol kan spelen in het courant houden van de eigen woning. Een communicatietraject is daarbij van belang. Binnen dit informatietraject gaat de gemeente informatie verstrekken over de mogelijkheden de eigen woning leeftijdsbestendig te houden, onderhoudsvraagstukken en energiemogelijkheden. Doel is om particuliere eigenaren bewust te maken van de nut- en noodzaak van de transitie van de woningvoorraad en te laten zien wat voor rol men zelf in deze gewenste transitie

		kan spelen ² .
2	Stimuleringsbudget	Het bieden van een stimuleringsbudget om de drempel om te investeren te verlagen. Dit leidt tot huizen die generatiebestendiger en energiezuiniger zijn.

Bouwdepot voor starters

Uit het rapport 'De positie van de starter op de woningmarkt' (Companen, 2013) komt naar voren dat er in de gemeente De Marne twee belangrijke belemmeringen zijn die starters er op dit moment van weerhouden een woning te kopen. Dit zijn de onzekerheid over ontwikkelingen op de woningmarkt, en de financieringsmogelijkheden om een woning te kopen.

De gemeente kan de eerste belemmering niet wegnemen. De tweede belemmering kan (gedeeltelijk) worden weggenomen door starters een bouwdepot aan te bieden. Dit bouwdepot bestaat uit een laagrentende lening van maximaal €20.000,- wat besteed moet worden aan het duurzaam verbouwen van de aangeschafte woning.

Door starters op de woningmarkt een bouwdepot aan te bieden vangen we twee vliegen in één klap: Ten eerste komt de woningmarkt meer in beweging doordat het voor jongeren aantrekkelijker wordt het ouderlijk huis te verlaten en zich elders binnen de gemeente te vestigen. Ten tweede vindt er een verbeteringslag plaats in de kwaliteit van de woningvoorraad, aangezien het bouwdepot bedoeld is voor de financiering van (duurzame) woningverbetering.

2.3. Actief ondersteunen

De verantwoordelijkheid voor onderhouden en toekomst van de eigen woning ligt bij de particuliere eigenaren zelf. Een deel van de eigenaren van rotte plekken en kwetsbare woningen komt echter niet vanzelf in actie om te verbeteren, daartoe moet ze bewogen worden. De gemeente kan dit doen, hoewel zij er niet is om verantwoordelijkheden van particulieren over te nemen.

In de vorige paragraaf werd al geschreven dat er sprake is van een stimuleringsbudget. Door de combinatie van stimuleringsbudget en actieve ondersteuning kan de effectiviteit van de aanpak worden vergroot. De nadruk bij dit onderdeel ligt bij de aanpak van de 'rotte plekken' en de 'kwetsbare' woningen.

² Voordeel is dat daarbij nieuwe rotte plekken en kwetsbare woningen worden voorkomen.

Vanuit deze ondersteunende rol neemt de gemeente de volgende maatregelen:

- Inventarisatie van de probleemgevallen
- Prioritering van probleemgevallen
- QuickScan per object
- Operationalisering

Actieplan actief ondersteunen		
Actienummer	Wat	Omschrijving
3	Inventarisatie van probleemgevallen	Dit in overleg met verenigingen van dorpsbelangen. De inwoners van een dorp weten immers zelf als geen ander welke panden vervallen zijn (of dreigen te vervallen). Daarnaast is het van belang dat er hierdoor vooral aandacht is voor die plekken en panden waar men in het dorp een probleem mee ervaart.
4	Prioritering van probleemgevallen	Stellen van prioriteiten door bij de aanpak bijvoorbeeld eerst te focussen op beeldbepalende plekken. In eerste instantie circa 15 – 20 panden.
5	QuickScan per object	Probleemsignalering (persoonlijk gesprek): wat zijn de belangrijkste problemen? Welke potentie heeft het vastgoed? Etc. Er wordt een plan van aanpak gemaakt per object ³ . Het aangaan van een persoonlijk gesprek is vaak voldoende om eigenaren aan te zetten tot aanpakken. 1. Dossiervoorbereiding per geval; 2. Achterhalen gegevens eigenaar en gegevens van het object; 3. Telefonisch benaderen van de eigenaar en afspraak maken voor een persoonlijk gesprek; 4. Persoonlijk gesprek (probleemsignalering): wat zijn de belangrijkste problemen? Welke potentie heeft het vastgoed? Etc. Er wordt een plan van aanpak gemaakt per object. Het aangaan van een persoonlijk gesprek is vaak voldoende om eigenaren aan te zetten tot aanpakken. Daarmee blijft de juridische aanpak een stok achter de deur.
6	Operationalisering	De objecten kunnen vervolgens worden aangepakt met financiële en wettelijke instrumenten. Daarbij heeft het financiële instrument – in de vorm van het hierboven genoemde stimuleringsbudget – de voorkeur. In uiterste gevallen waarin een stimuleringsbudget niet voldoende is om eigenaren te bewegen om actie te ondernemen zal gebruik worden gemaakt van wettelijke instrumenten (zie § 2.4)

³ Hierbij wordt de methodiek overgenomen waarmee gewerkt is tijdens het project 'Herontwikkeling bijzondere panden in Noord-Groningen'.

2.4 Actief ingrijpen/Handhaven.

In eerste instantie ondersteunt de gemeente eigenaren bij de aanpak van hun eigen woning. Als zij hier geen gehoor aan geven dan start de gemeente een handhavingstraject. Zo ver komt het alleen als de leefbaarheid onder druk staat en/of inwoners om die reden een beroep doen op de gemeente. In het uiterste geval gaat de gemeente over tot de aankoop van objecten.

Vanuit haar handhavende rol neemt de gemeente de volgende maatregelen:

- Opstellen handhavingsbeleid
- Handhaven
- Aankopen en eventueel slopen

Actieplan: Handhaving		
Actienummer	Wat	Omschrijving
7	Opstellen handhavingsbeleid (excessenregeling)	Hiermee wordt het voor de gemeente mogelijk om toetsingscriteria op te stellen voor het uiterlijk van bouwwerken. Bijvoorbeeld materiaalgebruik, beschadiging of verstoring van het uiterlijk. Dit kan een gemeente doen door in de welstandsnota de zogenoemde excessenregeling op te nemen. Gemeenten zijn verplicht in beleid op te nemen hoe zij 'rotte plekken' en 'kwetsbare panden' willen aanpakken.
8	Handhaven	De gemeente De Marne hanteert het volgende driestappenschema: 1. Controle en eerste aanschrijving; 2. Hercontrole en vooraankondiging sanctie (mogelijkheid tot zienswijzen); 3. Oplegging en uitvoering bestuursrechtelijk besluit.
9	Aankopen	De echte rotte kiezen worden opgekocht van de huidige eigenaar (maximaal 3 woningen).

3 Uitwerking

3.1 Uitwerking faciliteren

Binnen de rol van facilitator worden twee acties nader uitwerkt. Het gaat hier om 'Voorlichting' (§3.1.1) en 'Inzetten Stimuleringsbudget' (§3.1.2). Deze twee acties zijn –gezien de primaire rol van de gemeente- in feite 'het hart' van het model particuliere woningverbetering.

3.1.1 Voorlichting

Veel eigenaren van particuliere woningen zijn zich nog niet bewust van de (dreigende) problematiek op de woningmarkt. Daarom is het van belang een voorlichtingstraject op te zetten dat in de komende jaren een mentaliteitsverandering teweegbrengt op het gebied van toekomstbestendig wonen. Het voorlichtingstraject bestaat uit de vier onderdelen: een communicatieplan, een woningtest, samen optrekken met verenigingen van Dorpsbelangen en het inrichten van een vraagbaakfunctie.

Communicatieplan

De boodschap

Om woningeigenaren bewust te maken van de problematiek zal de boodschap per doelgroep (leeftijdsgroep) verschillen. Zo zal de gemeente een jongere woningbezitter er op wijzen dat zijn of haar woning beter verkoopbaar is als die levensloopbestendig gemaakt is. Oudere woningbezitters zullen eerder de voordelen inzien van verhoogd woonplezier en -comfort. Ook binnen deze twee groepen zijn verschillende benaderingen nodig.

Communicatiekanalen

De gemeente zal langs meerdere wegen communiceren: folders, lokale kranten, sociale media, informatiemarkten en –bijeenkomsten, werken met ambassadeurs (vanuit verenigingen van dorpsbelangen), internet, een website, etc.

Woningtest

Op de website www.huistest.nl kan men vrij gemakkelijk inzicht verkrijgen waar mogelijkheden liggen tot oplossen van hun woning op de gebieden van veiligheid, comfort en techniek, energie en woningaanpassingen. De site is gratis te gebruiken. Door het gebruik van deze website te stimuleren onder woningeigenaren komt de gewenste mentaliteitsverandering een stap dichterbij, doordat er meer bewustwording zal ontstaan wat betreft de (toekomstige) gebreken van een woning.

Samen optrekken met verenigingen van Dorpsbelangen

De gemeente en de vitaliteitscoördinator zullen verenigingen van Dorpsbelangen en andere vrijwilligers benaderen om bij het proces betrokken te zijn. Naar het voorbeeld van DEEL& Ulrum kunnen deze partijen die dicht bij de bewoners staan voorlichting geven. Ook kunnen zij bijvoorbeeld oudere senioren helpen bij het invullen van de digitale woningtest.

Inrichten vraagbaakfunctie

Zodra de publiciteit gezocht wordt, kunnen er ook vragen binnenkomen. Er moet een centraal punt voor vragen worden georganiseerd. In het budget voor voorlichting is €11.400,- beschikbaar om

iemand 4 uur per week in te zetten voor het beantwoorden van vragen. Deze persoon zal daarnaast 4 uur per week beschikbaar zijn voor het toetsen van aanvragen en andere administratieve taken op dit project, hetgeen gefinancierd wordt uit het stimuleringsbudget (zie § 3.1.2).

3.1.2 Inzetten Stimuleringsbudget

Er is € 892.500,- beschikbaar gesteld om eigenaren te stimuleren hun woning voor de toekomst bestendig te maken. Het budget dat staat gereserveerd wordt middels een subsidie of een laagrentende lening besteed. Dit ziet er als volgt uit:

- Subsidie voor een Basispakket aan maatregelen
 - Subsidie voor een Pluspakket aan maatregelen
 - Laagrentende lening (bouwdepot) voor starters op de woningmarkt⁴
- N.B. Op het pluspakket kan alleen dan een beroep gedaan worden als er in een eerder of gelijktijdig stadium beroep is gedaan op het basispakket.

Basispakket:

- Maatregelen ten behoeve van het (duurzaam) leeftijd bestendig maken van de woning.
- Eventueel wordt er een bijdrage gegeven voor het 'samenvoegen' van woningen.
- 50 % van de totale verbouwkosten, met een maximum van €10.000,-

Pluspakket:

- Maatregelen ten behoeve van het energiezuinig maken van de woning
- 40% van de totale verbouwkosten, met een maximum van € 5.000,-

Starterslening / bouwdepot:

- Maatregelen ten behoeve van het duurzaam verbouwen/opknappen van een door een starter op de woningmarkt aangeschafte woning.
- Het bouwdepot bestaat uit een laagrentende lening tot €20.000,-

In de bijlage is een opsomming opgenomen van maatregelen die in aanmerking komen voor subsidie en / of laagrentende lening. Deze maatregelenlijst kan door het college te allen tijde aangepast worden mochten vernieuwde inzichten hierom vragen. De subsidievoorwaarden en -bepalingen worden nader uitgewerkt.

Welke woningen komen in aanmerking?

De doelstelling is om het stimuleringsbudget in te zetten bij die groepen woningen waar ook de meeste problemen te verwachten zijn. In aanmerking voor subsidie komen woningen die voldoen aan de volgende kenmerken:

- WOZ-waarde < €120.000,-
- Leeftijd ouder dan bouwjaar '79.
- Ligging Ligging binnen de bebouwde kom.

⁴ In dit projectplan is een starter als volgt gedefinieerd: Een persoon tussen 18 en 35 jaar die voor het eerst zelfstandig gaat wonen. Het gaat om starters die nog thuis wonen bij hun ouders, maar ook om starters die het ouderlijk huis hebben verlaten en op kamers wonen. In alle gevallen laten starters bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achter en zetten zij hun eerste stap op de woningmarkt (Companen, 2013).

Het proces van behandeling en honorering van de aanvragen is schematisch weergegeven in bijlage 2.

Tabel 2: Aantal woningen per kern ouder dan bouwjaar '79 en WOZ-waarde < €120.000,-

Kern	Aantal woningen
Eenrum	87
Hornhuizen	19
Houwerzijl	37
Kloosterburen	104
Leens	121
Mensingeweer	10
Niekerk	9
Pieterburen	18
Schouwerzijl	14
Ulrum ⁵	149
Vierhuizen	24
Warfhuizen	27
Wehe-den Hoorn	56
Westernieland	25
Zoutkamp	135
Zuurdijk	19
Totaal	854

Bron: Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Budgetbeheer

Voor het beheer van het stimuleringsbudget wordt samenwerking gezocht met andere krimpgemeenten in Groningen. De gemeente De Marne werkt op het gebied van particuliere woningverbetering samen met de krimpregio's Eemsdelta en Oost-Groningen. Zie daarvoor ook het plan 'Experimentenjaar Groningse Particuliere Voorraad 2014'. Eén van de onderdelen daarvan is het opzetten van een gezamenlijk Investeringsfonds. De voordelen voor De Marne hiervan zijn dat er geen extra expertise hoeft te worden binnen gehaald en er geen extra mankracht benodigd is, wat goedkoper is dan het in eigen beheer nemen van het stimuleringsbudget.

In afwachting van de realisatie van het gezamenlijk investeringsfonds zet De Marne in 2014 wel alvast een eigen tijdelijke administratieve organisatie op voor de behandeling van subsidieaanvragen, bestaande uit 4 werkuren per week à €11.400,- gefinancierd uit het stimuleringsbudget.

3.2 Uitwerking actief ondersteunen

3.2.1 Inventarisatie van probleemgevallen

Samen met de verenigingen van Dorpsbelangen inventariseert de gemeente 'probleemgevallen'. De inwoners van een dorp weten immers zelf als geen ander welke panden vervallen zijn (of dreigen te

⁵ Woningen in Ulrum komen in eerste instantie niet in aanmerking voor deze subsidieregeling, omdat hier vanuit het actieprogramma WLE al middelen voor particuliere woningverbetering beschikbaar zijn.

vervallen). De aandacht gaat daarbij uit naar die plekken en panden waarmee men in het dorp een probleem ervaart.

- Eerst vraagt de gemeente, in overleg met de vitaliteitscoördinator, alle verenigingen van Dorpsbelangen of zij willen meewerken aan zo'n inventarisatie. Daarna zal zij een aantal pilotdorpen aanwijzen.
- Uiteindelijk maakt de gemeente met de deelnemende verenigingen van dorpsbelangen een inventarisatie van mogelijke 'probleemgevallen'.

Een verwacht knelpunt bij dit onderdeel is dat binnen verenigingen Dorpsbelangen weerstand kan zijn om mee te doen aan een dergelijke inventarisatie. Men voelt zich ongemakkelijk bij het idee om iets te moeten zeggen over andermans eigendom.

3.2.2 Prioritering van probleemgevallen

In eerste instantie circa 15 – 20 panden.

- Maken toetsingscriterium prioriteitstelling. Niet alle probleemgevallen zijn even dringend. Welk gevallen het eerst aangepakt moet worden is nog niet helemaal duidelijk. Zo zou de aandacht eerst uit kunnen gaan naar woningen op beeldbepalende plekken. De gemeente overlegt met de deelnemende dorpen over de prioritering.
- Als de inventarisatie gereed is, wordt er een prioriteit aangebracht in de aangedragen woningen.
- Na afronding van de prioritering wordt dit gecommuniceerd met de deelnemende dorpen.
- Eventuele opmerkingen worden meegenomen in de definitieve prioritering.

3.2.3 QuickScan per object

Er is ruimte voor een QuickScan van circa 15 – 20 panden.

Doelstelling van deze stap is om langs minnelijke weg met de eigenaar tot een oplossing te komen alvorens gebruik te maken van het juridische handavingsinstrumentarium.

De acties bestaan uit:

- Dossiervoorbereiding per geval;
- Achterhalen gegevens eigenaar en gegevens van het object;
- Telefonisch benaderen van de eigenaar en afspraak maken voor een persoonlijk gesprek:
 - o Door de eigenaar te bellen kan de gemeente direct uitleggen wat er aan de hand is. In een brief gaat dit niet zo gemakkelijk. Bovendien creëert telefonisch contact mogelijk meer goodwill bij de eigenaar;
 - o Waar het niet lukt om de telefoongegevens van de eigenaar te achterhalen, zal de gemeente hem of haar in een brief verzoeken contact op te nemen;

- In het telefoongesprek of in de brief zal de gemeente uitleggen wat de aanleiding en het doel is van het ingezette traject. Ook wordt een afspraak gemaakt om één en ander verder te bespreken;
- Van elk (telefoon)gesprek wordt een kort verslag gemaakt. Dit komt in het dossier.
- Persoonlijk gesprek (probleemsignalering)
 - In het gesprek zal nog een kort de problematiek uit de doeken worden gedaan;
 - Door de eigenaar vragen te stellen krijgt de gemeente meer inzicht in de situatie. Wat zijn de belangrijkste problemen? Welke potentie heeft het vastgoed? Etc.
 - Er wordt een plan van aanpak gemaakt per object⁶;
 - De gemeente maakt afspraken met de eigenaar over de aanpak. Het is van belang om daarover duidelijke (termijn)afspraken te maken. Inzet is hierbij een redelijke termijn waarbij het in eerste instantie aan de eigenaar wordt gelaten een (redelijk) voorstel te doen;
 - De gemeente maakt verslagen van de gesprekken. Zij stuurt een afschrift hiervan en de bevestiging van eventueel gemaakte afspraken naar de eigenaar.

Het aangaan van een persoonlijk gesprek is vaak voldoende om eigenaren aan te zetten tot actie. Daarmee blijft de juridische aanpak een stok achter de deur.

In de gevallen dat een eigenaar expliciet kenbaar maakt niet mee te willen werken aan een oplossing ten aanzien van zijn pand, rest het college geen andere mogelijkheid dan het inzetten van het handhavingstraject. Ook bij eigenaren die in eerste instantie aangeven medewerking te willen verlenen aan oplossing van het probleem, maar die geen redelijke termijn kunnen noemen waarbinnen de oplossing gerealiseerd zal zijn is het wenselijk hen langs formeel-juridische weg aan te schrijven. Dit om te voorkomen dat de actie verzandt in eindeloos overleggen en discussiëren met de eigenaar. Hetzelfde geldt op het moment dat hij of zij de gemaakte afspraken niet of onvoldoende nakomt.

3.2.4 Operationalisering

De woningen kunnen vervolgens worden aangepakt met financiële en wettelijke instrumenten. Daarbij heeft het financiële instrument – in de vorm van het bovengenoemde stimuleringsbudget – de voorkeur. Verder kan er gezocht worden naar overige externe middelen (bijvoorbeeld in geval van monumenten via middelen van de rijksdienst voor erfgoed etc.)

3.3 Uitwerking Handhaving

In eerste instantie ondersteunt de gemeente eigenaren bij de aanpak van hun eigen woning. Als zij hier geen gehoor aan geven dan start de gemeente een handhavingstraject. Zo ver komt het alleen als de leefbaarheid onder druk staat en/of inwoners om die reden een beroep doen op de gemeente. Alleen in het uiterste geval gaat de gemeente over tot de aankoop van objecten.

⁶ Hierbij wordt de methodiek overgenomen waarmee gewerkt is tijdens het project 'Herontwikkeling bijzondere panden in Noord-Groningen'.

3.3.1 Opstellen handhavingsbeleid

Door handhavingsbeleid op te stellen krijgt de gemeente de mogelijkheid om te handhaven op het uiterlijk van bouwwerken. Bijvoorbeeld materiaalgebruik, beschadiging of versterking van het uiterlijk. Dit kan een gemeente doen door in de welstandsnota de zogenoemde excessenregeling op te nemen. Hierin staat op basis van welke criteria de gemeente toetst of voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand. De federatie welstand beschrijft de inhoud van een excessenregeling als volgt: er moet sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik;
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames, of
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte beschrijvingen in het handboek welstand).

Gemeenten zijn verplicht in beleid op te nemen hoe zij 'rotte plekken' en 'kwetsbare panden' willen gaan aanpakken.

Het handhavingsbeleid kan gelijktijdig met de inventarisatie en prioritering opgestart worden. Het handhavingsbeleid moet gereed zijn op het moment dat er een begin wordt gemaakt met de QuickScan per object.

3.3.2 Handhaven

De gemeente De Marne hanteert het volgende driestappenschema:

1. Controle en eerste aanschrijving; de gemeente wijst de eigenaar met een 'vriendelijke' brief op de overtreding. Hij of zij krijgt de mogelijkheid om binnen een gestelde termijn de overtreding te beëindigen;
2. Hercontrole en vooraankondiging sanctie (mogelijkheid tot zienswijzen); als de gemeente constateert dat de eigenaar aan het eerste schrijven geen gehoor heeft gegeven, stuurt zij de overtreder een bestuurlijke waarschuwing (vooraankondiging) met een nieuwe termijn. Daarbij maakt de gemeente duidelijk welke sancties de gemeente kan opleggen om de overtreding te doen beëindigen. De overtreder krijgt de mogelijkheid zijn zienswijze tegen genoemde sanctie kenbaar te maken;
3. Oplegging en uitvoering bestuursrechtelijk besluit; ook als de bestuurlijke waarschuwing niet tot het gewenste resultaat heeft geleid, legt de gemeente conform de procedure van de Algemene Wet Bestuursrecht een handhavingsbesluit op. Na het verstrijken van de termijn in dit besluit worden de aangekondigde sancties geëffectueerd.

De keuze voor drie stappen is ingegeven door het inzicht dat enerzijds de overtreder de ruimte dient te krijgen zijn gedrag aan te passen en maatregelen moet kunnen nemen. Anderzijds mag het handhavingstraject niet onevenredig lang worden met het gevaar dat er onvoldoende zicht is op het beëindigen van de illegale situatie.

3.3.3 Aankopen

De echte rotte kiezen worden opgekocht van de huidige eigenaar (maximaal 3 woningen).

4 Planning

<i>Actieplan faciliteren</i>		
Actienummer	Wat	Tijdpad
1	Voorlichting	April - juni
2	Stimuleringsbudget	Vanaf juni

<i>Actieplan actief ondersteunen</i>		
Actienummer	Wat	Tijdpad
3	Inventarisatie	April-mei
4	Prioritering	Juni-juli
5	QuickScan per object	Augustus
6	Operationalisering	Wanneer eerste woningen gereed zijn.

<i>Actieplan: Handhaving</i>		
Actienummer	Wat	Tijdpad
7	Opstellen handhavingsbeleid	Maart- mei
8	Handhaven	Vanaf mei tot...
9	Aankopen	N.t.b.

5 Organisatie

5.1 Rollen en verantwoordelijkheden

Aan het project Particuliere woningverbetering werkt een aantal mensen van de gemeente mee. Hieronder staat wat zij doen.

Het project valt binnen het Programma Krimp en Leefbaarheid. Hieronder staan alleen de taken die betrekking hebben op Particuliere woningverbetering. Voor een uitgebreidere beschrijving zie het Werkprogramma Programma Krimp en Leefbaarheid 2013-2014.

Programmaleider:

- bewaken van de integrale programmalijn.
- bewaken van de afstemming tussen de verschillende projecten.
- aansturing projectleider, toezicht op uitvoering project Particuliere woningverbetering.
- vertrekken van informatie ten behoeve van de P&C cyclus.

Projectleider:

- verantwoordelijk voor het uitvoeren van het project Particuliere woningverbetering binnen gegeven randvoorwaarden: inhoud, kwaliteit, planning en financiën.
- bijhouden verplichtingenadministratie.
- beheer projectbudget.
- de projectleider is bevoegd voor het verstrekken van opdrachten binnen de kaders van het Inkoopbeleid van De Marne.

Projectassistent:

- beantwoorden van vragen omtrent dit project.
- beoordelen van subsidieaanvragen, waarbij advies kan worden ingewonnen bij het zorgloket en de omgevingsdienst voor respectievelijk levensloopbestendige en energiebesparende verbouwplannen.

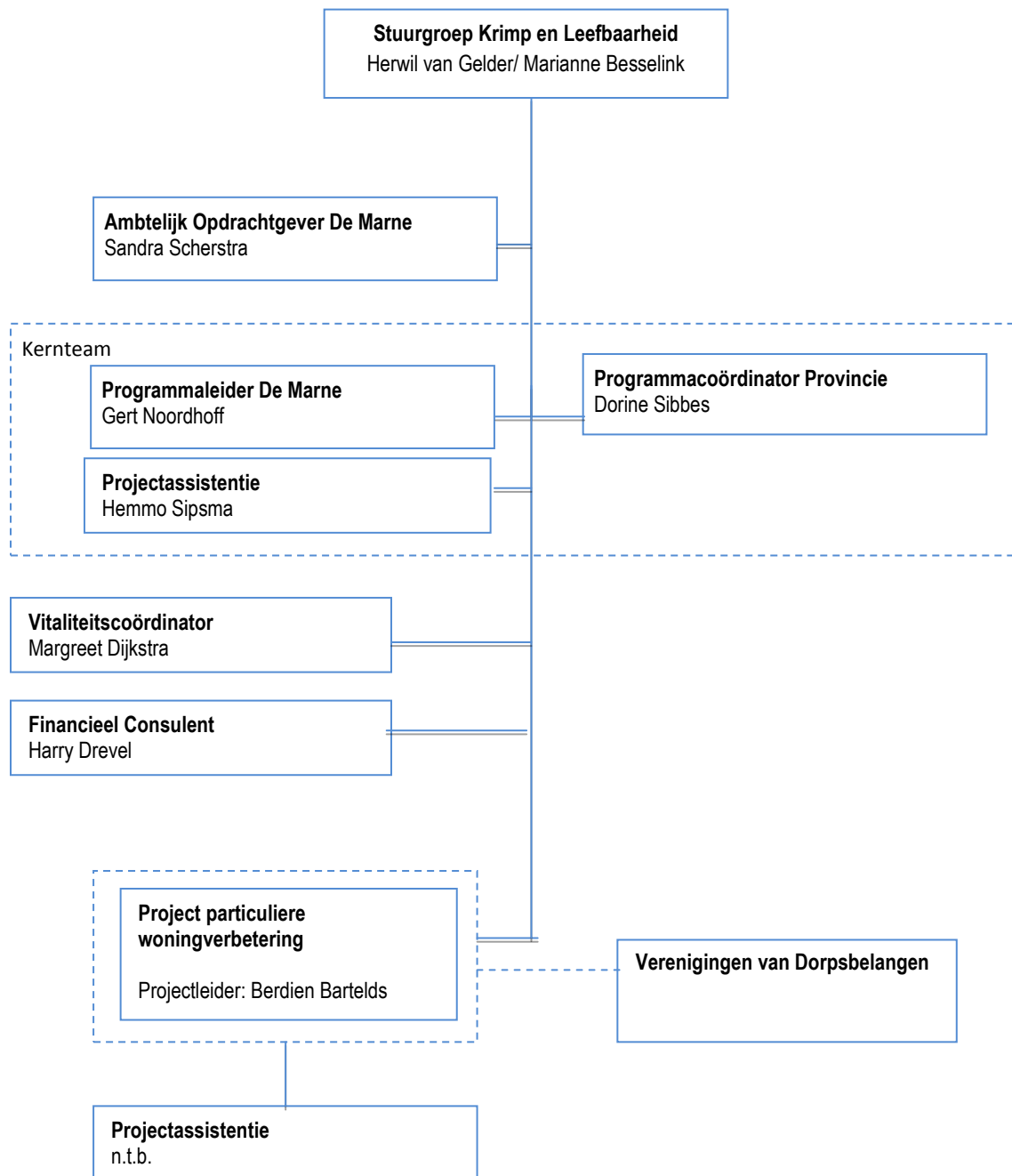
Financieel consultant:

- toezicht houden op de beschikbare budgetten.
- toezicht houden op de verplichtingenadministratie.
- adviseren over financiële aangelegenheden.

Vitaliteitscoördinator:

- begeleiden en adviseren over contact met Verenigingen Dorpsbelangen.
- Gevraagd en ongevraagd adviseren van projectleider.

5.2 Organogram



6. Financiën

6.1 Financieel overzicht

Lasten			Baten	
Actienummer	Wat	Verwachte kosten	Herkomst	Bedrag
1	Voorlichting	€ 25.000,- + € 11.400,- (pers.inzet)	Reserve leefbaarheid Krimpgebieden	€ 357.500,-
2	Stimuleringsbudget	€ 892.500,- + € 11.400,- (pers.inzet)		
3	Inventarisatie	€ 7.000,-	ISV-3	€ 1.000.000,-
4	Prioritering	€ 3.000,-		
5	QuickScan per object	€ 67.200,-		
6	Operationalisering	N.v.t.		
7	Opstellen handhavingsbeleid	€ 10.000,-		
8	Handhaven	€ 30.000,-		
9	Aankopen	€ 300.000,-		
Totaal		€ 1.357.500,-	Totaal	€1.357.500,-

6.2 Ureninzet 2014

Projectleider: 1 dag per week uit bestaande uren.

Projectassistent: 4 uren per week voor het beantwoorden van vragen over dit project à
€11.400,- gefinancierd uit het budget voor voorlichting.
4 uren per week voor de administratieve behandeling van subsidieaanvragen
à 11.400,- gefinancierd uit het stimuleringsbudget.
Totaal 8 uren per week à €22.800,- in 2014

Bijlage 1

Welke maatregelen komen in aanmerking voor subsidie?

Basispakket:

Dit zijn maatregelen ten behoeve van het (duurzaam) leeftijd bestendig maken van de woning.

- Slaapkamer beneden aanleggen.
- Badkamer beneden aanleggen.
- Drempels verwijderen/ wegwerken.
- Deuren verbreden (rolstoel- rollatorproof)
- Deurpost rolstoelproof
- Samenvoegen van twee woningen tot één wooneenheid

50% van de totale verbouwkosten, met een maximum van €10.000,-

Pluspakket:

Dit zijn maatregelen ten behoeve van het energiezuinig maken van de woning en het bieden van meer wooncomfort voor senioren.

- Isolerende maatregelen
- Domotica

40% van de totale kosten, met een maximum van €5.000,-⁷

Bouwdepot:

Dit zijn maatregelen ten behoeve van het duurzaam verbouwen/opknappen van een door een starter op de woningmarkt aangeschafte woning.

- Opknappen woning/ aanpakken achterstallig onderhoud

Laagrentende lening met een maximum van €20.000,-

⁷ Voor het pluspakket geldt een percentueel en absoluut lager subsidiebedrag dan voor het basispakket, omdat energiebesparende maatregelen op termijn financiële besparingen opleveren voor de woninggebruiker door lagere energielasten.

Bijlage 2 Behandeling aanvragen (concept)

