

Verloederd bezit



Naar een effectieve Zeeuws-Vlaamse aanpak

Gezamenlijk plan van aanpak

KLUS



Aanpak verloederd bezit is een van de Rijksexperimenten in het kader van krimp en wonen



KLUS

Projectgroep Aanpak Verloederd Bezit Zeeuws-Vlaanderen

Tekstbijdragen:

Wim van Dalen (gemeente Terneuzen)

Antoine Dierikx (gemeente Sluis)

Léon Kaagman (provincie Zeeland)

Marc Laros (gemeente Sluis)

Astrid Leijten-Kennis (Steeds)

Conny Pieters (gemeente Hulst)

Niels van Roeyen (gemeente Hulst)

Marrit van der Schaar (Platform31)

Dick van der Wouw (Scoop)

Eindredactie:

Antoine Dierikx (gemeente Sluis)

Juli 2012



Inhoudsopgave

Samenvatting	pagina 4
Leeswijzer	pagina 6
Hoofdstuk 1 Regionaal experiment	pagina 7
Hoofdstuk 2 Inventarisatie	pagina 14
Hoofdstuk 3 Warme benadering	pagina 17
Hoofdstuk 4 Koude benadering	pagina 20
Hoofdstuk 5 Communicatie	pagina 25
Hoofdstuk 6 Planning	pagina 26

Bijlagen

1. Inventarisatie gemeente Hulst (Binnenstad Hulst, Lamswaarde en Clinge)
2. Inventarisatie gemeente Sluis (kern Oostburg)
3. Inventarisatie gemeente Terneuzen (Binnenstad Terneuzen)
4. Beeldmateriaal bij criteriamatrix
5. Stappenplan
6. Overzicht dwangsommen
7. Voorbeeldbrieven

Samenvatting

Verloederd bezit moet worden aangepakt, dat staat voor de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen buiten kijf. Er is niet alleen sprake van politiek-bestuurlijke druk, maar evenzeer van een roep van inwoners en ondernemers om op te treden tegen onroerend goed waarvan de onderhoudstoestand ernstig te wensen overlaat. Aanpak van verloederd bezit is één van de inspanningen die de Zeeuws-Vlaamse gemeenten doen om te zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving, wat op zijn beurt weer moet bijdragen aan het zoveel mogelijk op peil houden van de waarde van onroerend goed. Van minstens even groot belang is de correlatie tussen woonomgeving en leefbaarheid.

Om te voorkomen dat ieder voor zich het wiel moet uitvinden, hebben de drie gemeenten besloten bij de voorbereiding van de aanpak van verpauperd vastgoed gezamenlijk op te trekken. De eerste stap was het aanmelden van het project als experiment op grond van het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling *Krimpen met kwaliteit*. De aanmelding is door het toenmalige ministerie van VROM gehonoreerd en van die zijde werd het aanbod gedaan de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV; na fusie met KEI, Nicis Institute en Nirov thans Platform31) bij de pilot te betrekken. De provincie Zeeland levert een bijdrage door de inzet van Steeds BV bij planvorming en uitvoering te financieren en door de inschakeling van Scoop voor een inhoudelijke en procesmatige inbreng. Dit neemt niet weg dat de aanpak van verloederd bezit een flinke klus is en dat is dan ook de naam van de pilot: KLUS (KrottenLijstUitvoeringsStrategie).

De startnotitie van 23 augustus 2011 vormde de aftrap voor het project. Dit gezamenlijk plan van aanpak is het resultaat van een dynamisch interdisciplinair proces en is geen doel op zich, maar een tussenstap om

te komen tot de daadwerkelijke aanpak van verpauperd vastgoed. Alvorens hiertoe te kunnen overgaan, moet in beeld zijn om welk bezit het gaat. Objectiviteit en uniformiteit zijn sleutelbegrippen bij de inventarisatie en om daaraan zoveel mogelijk te voldoen zijn criteria ontworpen. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van voorbeelden uit de praktijk van andere gemeenten, waaronder de gemeente Hulst die al langer werkte met een top-10 van aan te pakken verpauperde panden. Na bestuurlijke vaststelling van de criteria door de afzonderlijke gemeenten kon de inventarisatie van start gaan. De gemeenten brengen in eerste instantie de top-10 van de meest verloederde panden in hun gemeente in beeld. Voor de aanpak ervan wordt ingezet op de warme benadering met aandacht voor eventuele achter-de-voordeur-problematiek. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan eigenaren die op leeftijd zijn en tegen de sores van onderhoud opzien dan wel de financiële middelen daarvoor ontberen. Ieder geval zal op zijn eigen merites worden beoordeeld en door middel van maatwerk zal worden bewerkstelligd dat actie wordt ondernomen. Deze benadering is echter geenszins vrijblijvend, want als sprake is van een niet-coöperatieve houding van de eigenaar wordt gebruik gemaakt van het juridische instrumentarium met als uiterste middelen de last onder dwangsom en de last onder bestuursdwang. Stroomschema's laten in een oogopslag de te nemen stappen in de pre-handhavings-, de dwangsom-, de incasso- en de bestuursdwangfase zien. Voorbeeldbrieven ten behoeve van wat in dit plan van aanpak de warme respectievelijk de koude benadering wordt genoemd, zijn als bijlagen toegevoegd. Een overzicht van de dwangsommen is eveneens bijgevoegd. Er is voor gekozen de hoogte van de dwangsom te relateren aan de geschatte kosten die vereist zijn om de overtreding ongedaan te maken.



Kortom, de aanpak van verloederd bezit is:

- een KLUS waar de Zeeuws-Vlaamse gemeenten gezamenlijk de schouders onder zetten ten einde de woonomgeving en daarmee de leefbaarheid zoveel mogelijk in stand te houden;
- een KLUS waarbij eigenaar en gemeente hun eigen verantwoordelijkheid hebben, maar in gezamenlijkheid resultaat bereiken;
- een KLUS die tot inspiratie van andere gemeenten kan dienen.



Leeswijzer

Gekozen is voor een compacte weergave van de voorhanden zijnde informatie om op die manier betrokkenen te verleiden er kennis van te nemen. Als daaraan behoefte bestaat, zijn meerdere bronnen beschikbaar voor het verkrijgen van achtergrondinformatie. Verwezen wordt in dit verband onder meer naar handreikingen die de toenmalige VROM-Inspectie heeft uitgegeven.

In het eerste hoofdstuk is de algemene karakteristiek van de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt neergezet en de aanleiding voor het project beschreven. Dit hoofdstuk geeft ook een omschrijving van het regionaal experiment, alsmede de doelstelling die de gemeenten daarbij voor ogen hebben. Hoofdstuk 2 heeft betrekking op voorbereidende activiteiten met name de inventarisatie. Zaken als de criteria die zijn gehanteerd bij het inventariseren van het verloederd vastgoed en de ten behoeve van de inventarisatie samengestelde checklist komen hierbij aan de orde. Hoofdstuk 3 beschrijft wat onder de zg. warme benadering moet worden verstaan en laat zien dat voor de aanpak van verpauperd vastgoed meer mogelijk is dan alleen het inzetten van het juridische instrumentarium, dat in hoofdstuk 4 is beschreven. Dit hoofdstuk heeft als titel Koude benadering meegekregen. De mengkraan wordt pas opengedraaid om koud bij te mengen als warm geen of onvoldoende effect sorteert. Om maximaal resultaat te bereiken, is adequate communicatie, zowel in algemene zin als met de eigenaar van het desbetreffende onroerend goed, van groot belang. Het communicatieplan (wordt later ingevuld) is te vinden in hoofdstuk 5. De planning is als laatste hoofdstuk opgenomen.

De resultaten van de gemeentelijke inventarisaties van verloederd bezit zijn vervat in de bijlagen 1 t/m 3. Illustraties ter verduidelijking van de criteria zijn te vinden in bijlage 4. Het stappenplan voor het aanschrijvingsbeleid is als bijlage 5 bijgevoegd. Bijlage 6 bevat een overzicht van de dwangsommen. Voor voorbeelden van de diverse brieven ten behoeve van de warme en koude benadering dient bijlage 7 erop te worden nageslagen.



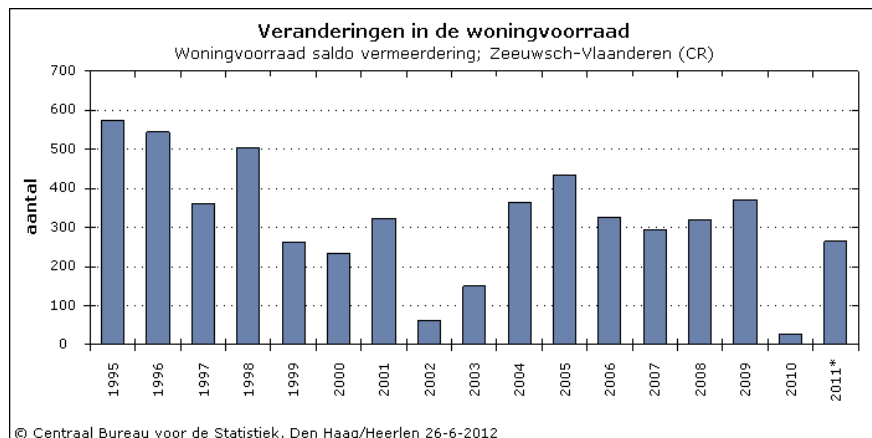
Hoofdstuk 1 Regionaal experiment

Inleiding

De relatief verouderde woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen vergt veel onderhoud en aan de woningen wordt ook relatief veel onderhoud gepleegd¹. Bij slecht onderhoud ligt verloedering echter al snel op de loer. Verwaarloosde tuinen, verloederde woningen, leegstaande, slecht onderhouden winkel- en bedrijfspanden binnen de bebouwde kom schaden het aanzicht van dorpen en stadjes. Vooral in een moeilijke woningmarkt kunnen zogenaamde 'rotte kiezen' een onevenredig groot effect hebben op de vastgoedwaarde in een gebied en de particuliere inzet voor woningverbetering met als mogelijk gevolg een sterk verminderde leefbaarheid.

In de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit particulier bezit (74,7% particuliere koop, 5,7% particuliere verhuur, 19,6% sociale huur).

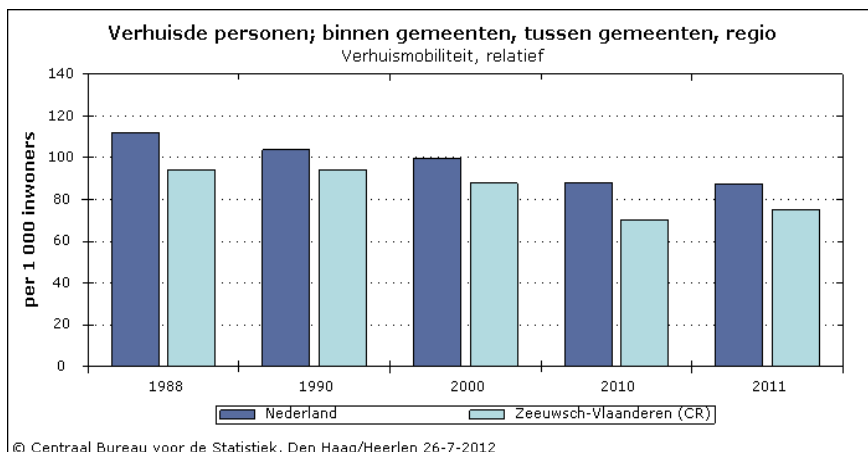
Het aantal huishoudens stijgt de komende jaren nog iets in de regio, maar zal daarna al snel omslaan in een daling. Becijferd is dat het aantal woningen in Zeeuws-Vlaanderen anno 2012 toereikend is om te voldoen aan de voor 2030 geprognosticeerde kwantitatieve woningbehoefte.



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

De groei van de woningvoorraad is in 2010 vrijwel geheel stilgevallen, maar laat in 2011 toch weer een opleving zien. Het op gang houden van woningbouw in de regio is een grote uitdaging en moet gepaard gaan met sloop van de 'overtollige' onverkoopbare en kwalitatief ondermaatse woningen. De huizenmarkt heeft het moeilijk. In een krimpregio als Zeeuws-Vlaanderen is dat goed merkbaar. Dat heeft ook effect op kredietverleners. De directeur van een lokale Rabobank beaamde dat er bij de hypotheekadviezen rekening mee wordt gehouden dat de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen behoorlijk onder druk staat.

¹ Van der Wouw e.a. (2011) Om de kwaliteit van het wonen; analyse van het WoON 2009, Scoop: Middelburg.



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

De verhuismobiliteit ligt in Zeeuws-Vlaanderen ongeveer 14% lager dan landelijk en liet tot 2010 jaren een dalende trend zien. Of de toename van afgelopen jaar meer dan een incident is, moet worden afgewacht. Er is hoe dan ook in de regio sprake van een beperkte dynamiek. Dit kan betekenen dat mensen ook meer 'vastzitten' aan hun huis. Wanneer eigenaren als gevolg van de marktsituatie investeringen in de eigen woning niet kunnen omzetten in een verhoogde verkoopwaarde kan dit verloedering in de hand werken.

2011	Niet bewoonde woningen	Niet bewoonde woningen relatief
Regio's	Aantal	Procent
Nederland	341328	4,7
Zeeuws-Vlaanderen	3145	5,9
Hulst	680	5,3
Sluis	980	7,0
Terneuzen	1485	5,7

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

Bovenstaande tabel laat zien dat de leegstand in Zeeuws-Vlaanderen 1,2 procentpunt hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Binnen de regio zijn er aanzienlijke verschillen: in Sluis staat één op de 14 woningen leeg, in Hulst is dat één op de 19 woningen. Voor de gemeenten vormt leegstand een punt van zorg, onder meer omdat het in sommige gevallen de voorbode is van verpaupering.

De regio is sterk vergrijsd. Veel jongeren verlaten Zeeuws-Vlaanderen om elders te gaan studeren en keren naderhand niet meer terug. Daar komt nog bij dat veel alleenstaande ouderen zelfstandig wonen. De komende jaren dreigt nog meer leegstand. Door huishoudenbeëindiging komen meer (vaak verouderde) woningen op de markt. De investering die er in moet worden gedaan om het op een modern en concurrerend kwaliteitsniveau te brengen, kan zo kostbaar zijn dat het zelfs voor een starter op de woningmarkt zijn aantrekkelijkheid heeft verloren.

Met name onder het particuliere bezit komt verloedering van panden voor. Gemeenten hadden bij de aanvang van het project geen exact beeld van de omvang. Geschat werd dat het om enkele honderden woningen in de regio ging. Deze rotte kiezen hebben een infecterende

werking op de omgeving en veroorzaken verdere waardedaling van het vastgoed. Er ligt een urgent probleem dat aangepakt moet worden. Spookdorpen zoals in Noord-Frankrijk of Noord-Spanje zullen hier niet snel ontstaan. Zeeuws-Vlaanderen verliest echter door verloedering wel een belangrijk deel van de aantrekkelijkheid als woonregio en creëert daarmee een vorm van woonoverlast voor de inwoners.

Wanneer het vertrouwen in de woningmarkt en vastgoedwaarde laag is, valt voor sommige eigenaren de noodzaak weg om te investeren in het eigen vastgoed, hoewel de waarde dan nog meer daalt. Ook kan daardoor de directe woonomgeving verwaarloosd worden. Kozijnen worden niet meer geveerd, voortuinen worden niet meer bijgehouden of als parkeerplaats gebruikt etc. Verloedering kan ook optreden als gevolg van sociale problematiek. De aandacht voor de buitenkant van de woning kan wegvallen als mensen problemen ondervinden in de relationele sfeer of als zij als gevolg van veranderingen in hun persoonlijke situatie (scheiding, ziekte etc.) tegen financiële problemen aanlopen.

Verpauperde panden en/of terreinen halen in een straat de aantrekkelijkheid sterk naar beneden. Dit pakt nadelig uit voor de overige welwillende huiseigenaren, die hierdoor 'gevangen' worden in hun woning in het geval zij deze willen verkopen. De waarde en leefbaarheid van de omgeving daalt. Daardoor worden woningen minder aantrekkelijk om te kopen en is verkopen moeilijker. Er ontstaat een neerwaartse spiraal en deze dreigt te verworden tot een vicieuze cirkel: de waarde daalt, eigenaren kunnen niet meer verkopen want ze komen dan te zitten met een restschuld en blijven noodgedwongen wonen in een huis dat niet te verkopen valt. De mogelijkheid tot verbetering neemt af. Ook (mede) hierdoor kan weer sociale problematiek ontstaan. Kortom, een negatieve ontwikkeling, die ingrijpen door de gemeente noodzakelijk maakt.

Gesloten of verloederde winkel- en bedrijfspanden vormen een aparte categorie bezit dat het aanzicht van kernen aantast en aangepakt moet worden. Vaak gaat het om beeldbepalende panden in het centrum van een kern. Dit experiment wil hier ook aandacht aan schenken.

Huidige praktijk

De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben tot nu toe een eigen strategie voor de aanpak van verloederd vastgoed. De gemeente Hulst baseert zich op een uit 2007 daterende inventarisatie. Er zijn destijds 35 panden geselecteerd. Met een dynamische top-10 van verloederd bezit is aan de slag gegaan. De ambitie was om vijftien panden per jaar aan te pakken, doch dit bleek te hoog gegrepen. Eigenaren van vastgoed dat voorkomt op de top-10 worden actief en op een gestructureerde wijze benaderd. Naar aanleiding van de aanschrijving is wel een aantal eigenaren zonder verdere actie van de gemeente aan de slag gegaan met woningverbetering of sloop. In de gemeente Terneuzen worden op grond van een piepsysteembeleid (klachten van omwonenden) gemiddeld tien verloederde panden per jaar aangepakt. Ook de gemeente Sluis heeft deze benadering en de aanpak kan dan ook als reactief worden gekarakteriseerd.

De praktijk van de aanpak van verloederd vastgoed wijst uit dat aanschrijven al een behoorlijk effect heeft, maar dat de inspanning soms ook tot het gatje moet gaan (maatwerk).

Krimpexperiment

In 2009 is het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling *Krimpen met kwaliteit* vastgesteld. Vanuit alle krimp- en een aantal anticiperregio's zijn bij het rijk voorstellen voor krimpexperimenten ingediend. Deze krimpexperimenten hebben een looptijd van een jaar met een uitlooptijd van een tot twee jaar. De SEV (thans Platform31) is gevraagd



deze experimenten te begeleiden. Een van de dertien als rijksexperiment gehonoreerde projectvoorstellen is door de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten ingediend onder de titel *Handhaven verloederd bezit Zeeuws-Vlaanderen*. Kern is te komen tot een gezamenlijke effectieve aanpak van het verloederd bezit in Zeeuws-Vlaanderen om daarmee verpaupering in de regio tegen te gaan. Bij ongewijzigd beleid is de verwachting dat de gemeenten de controle over deze problematiek verliezen. Een intensievere aanpak dan een top-10-beleid wordt noodzakelijk geacht.

In het experiment wordt in eerste instantie ingezet op een maatwerk aanpak voor eigenaren die wel bereid zijn het noodzakelijke onderhoud aan hun eigendom te (laten) uitvoeren, maar dit om sociale, financiële of familiale redenen niet tot uitvoering brengen. Als deze benadering geen of onvoldoende soelaas biedt, volgt het juridische handhavingstraject op basis van de Woningwet. Het experiment zal duidelijk maken of deze vorm van tweesporenaanpak effectief is in de strijd tegen verloedering. Nader onderzoek zal ook worden gedaan naar de juridische tools. Zijn er regels te versoepelen of aan te scherpen? Op grond waarvan kan worden aangeschreven? Zijn de gronden te verruimen en kan sneller tot actie worden overgegaan?

Uit de gemeentelijke praktijk zijn heldere voorbeelden en tools voorhanden (bijv. *Rotte Kiezen; De inzet van handhavingsinstrumenten door 8 Noord-Friese gemeenten*²). Bij de ambtelijke voorbereiding is hiervan gebruik gemaakt en is ervan afgezien daar nog onderzoek naar te doen. De focus van het project kon daarmee worden gelegd bij de vraag: Kan tot een regionale aanpak die efficiënt en consequent is worden gekomen?

² Weusthuis en Partners Groningen april 2012

Het is de bedoeling om de juiste oplossingsgerichte aanpak te vinden om verloederd woningbezit aan te pakken door een combinatie van het tackelen van de sociale problematiek en het gebruik van juridische instrumenten. De les van Hulst kan immers ook zijn dat een stimulerende aanpak en inzet op het wegnemen van belemmeringen wellicht een belangrijke beleidsverbetering zou kunnen zijn. Een achter-de-voordeur-aanpak is mogelijk sneller en effectiever dan een juridische aanschrijving. Spelen er financiële sociaal-maatschappelijke problemen mee? Kunnen eventuele spelers een rol van betekenis spelen? Te denken valt hierbij aan bouwkundige ondersteuning (gemeente), financiering (bank/gemeente), andere huisvesting (corporatie/makelaar) en sociaal maatschappelijke problemen (maatschappelijk werk).

Foto's Hulst

Situatie in Graauw waarbij een eigenaar van een woonhuis is aangeschreven. Goed is te zien dat betrokkene aan de slag is gegaan. De verwaarloosde dakkapel is verwijderd en het dak is terug dichtgelegd.





Omschrijving experiment

In dit experiment trekken de Zeeuws-Vlaamse gemeenten gezamenlijk op in de aanpak van verloederd bezit in de regio. Lerend van elkaar en van goede voorbeelden elders in het land, ervaringen en expertise uitwisselend, praktijkkennis productief makend voor de hele regio.

De centrale vraag is: Wat is voor de Zeeuws-Vlaamse gemeenten een goede en effectieve aanpak van verloederd bezit in de regio om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en de winkel- en bedrijfspanden in de bebouwde kom te versterken?

De gemeenten hebben daarbij de volgende doelstelling voor ogen: het ontwikkelen van een effectieve praktijk tegen verloedering om daarmee de leefbaarheid in de kernen van Zeeuws-Vlaanderen te behouden en te versterken.

Ingezet wordt op een bij de Zeeuws-Vlaamse gemeenten passend beleid op basis van:

- een goede inventarisatie,
- een stimulerende benadering en aanschrijving,
- speciale aandacht voor mogelijke sociale problematiek,
- maatwerk waar nodig in het vervolgttraject,
- effectieve handhaving met zonnig juridische middelen.

Projectstructuur

Stuurgroep: Platform wonen Zeeuws-Vlaanderen (portefeuillehouders volkshuisvesting en ambtenaren gemeenten en provincie)

Projectgroep:

- Projectcoördinator: Dick van der Wouw
- Gemeenten: Conny Pieters en Niels van Roeyen (Hulst), Antoine Dierikx en Marc Laros (Sluis), Wim van Dalen, Oswel Pereira Tovar en Rolfo de Ruijter (Terneuzen)
- Provincie: Léon Kaagman
- Platform31 (vh. SEV): Marrit van der Schaar

De projectgroep wordt inhoudelijk ondersteund door Steeds BV

Hoofdstuk 2 Inventarisatie

Inleiding

Met uitzondering van de gemeente Hulst was bij aanvang van het project bij de gemeenten de omvang van de problematiek in kwantitatieve zin nauwelijks of niet in beeld. Dergelijke informatie is evenwel van wezenlijk belang al was het maar ten behoeve van het maken van een inschatting van de wijze waarop en de periode waarin het verloederd vastgoed wordt aangepakt. De aandacht is dan ook in eerste instantie gericht op het ontwikkelen van criteria ten behoeve van een inventarisatie.

Criteria

Met het oog op de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid is het van groot belang dat de inventarisatie van verpauperd vastgoed zoveel mogelijk op uniforme en objectieve wijze geschiedt. Om dit mogelijk te maken, zijn criteria ontwikkeld met betrekking tot de onderhoudstoestand van bouwwerken en tuinen/openbare ruimte. Daarnaast zijn impactscores opgesteld. Aan de hand van de verschillende criteria, die zijn samengebracht in een criteriamatrix, worden scores toegekend.

De criteria voor bouwwerken hebben betrekking op de bouwkundige en esthetische toestand. Voorbeelden van bouwkundige aspecten zijn scheurvorming, aantasting door schimmels en evident achterstallig onderhoud. Bij esthetische criteria gaat het bijvoorbeeld om armoedig/afwijkend materiaalgebruik en te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Van verpaupering van tuinen is onder meer sprake als deze verwaarloosd zijn dan wel afval of ongewenste/illegale bouwwerken aanwezig zijn. De impactscores maken het mogelijk de ligging/importantie van het bouwwerk en de toekomstige bestemming

ervan te verdisconteren in de scorelijst. Het is ook mogelijk differentiatie in de score aan te brengen als er sprake is van klachten van

omwonenden of als het gaat om gemeentelijk eigendom (voorbeeldfunctie!). Ten slotte is plaats ingeruimd om, onder vermelding van de motivatie, extra punten voor bijzondere omstandigheden toe te kennen. Elke opname wordt gedocumenteerd met foto's, zodat naderhand in het dossier is terug te vinden hoe de score tot stand is gekomen.

De oorspronkelijke opzet van de criteriamatrix is aan de hand van foto's van objecten uit de drie gemeenten door de leden van de projectgroep getoetst. De cases hebben tot een verfijning geleid met als uiteindelijk doel dat ongeacht wie de lijst gebruikt er dezelfde score uitrolt. Ruimte voor interpretatieverschillen is zoveel mogelijk geëlimineerd. De criteria zijn door de colleges van B&W van de afzonderlijke gemeenten eind april 2012 vastgesteld.

De totaalscore van de diverse verpauperde objecten maakt het mogelijk een prioritering in de aanpak aan te brengen. Per gemeente worden de panden/terreinen met de hoogste totaalscores op een top-10-lijst geplaatst en in eerste instantie gaat de aandacht van de gemeente hier naar uit. De lijst heeft een dynamisch karakter, want als een eigendom niet langer als verpauperd kan worden aangemerkt, maakt deze plaats voor een ander verloederd object.

Gebiedsafbakening

In Hulst had reeds eerder een inventarisatie van verpauperd vastgoed plaatsgevonden en was daaruit een top-10 gedestilleerd. De betrokken eigenaren werden successievelijk benaderd door het college van B&W.



Ten behoeve van de Zeeuws-Vlaamse pilot is de inventarisatie voor de kernen Hulst, Clinge en Lamswaarde geactualiseerd.

Omdat binnen de gemeente Sluis een transformatietraject voor Oostburg is opgestart, is in eerste instantie het verpauperd vastgoed in deze kern in beeld gebracht. Daarmee wordt het mogelijk aan te haken bij het transformatieplan Aantrekkelijk Oostburg en wordt een synergie-effect met andere ontwikkelingen in deze kern bewerkstelligd. Om inzicht te verwerven in de omvang van de problematiek wordt een inventarisatie in alle kernen uitgevoerd. Klachten vanuit enkele kernen, al dan niet naar voren gebracht door stads- en dorpsraden, noodzaken eveneens tot een inventarisatie in alle kernen van de gemeente.

Omdat door bewoners van de Terneuzense binnenstad werd aangedrongen op het aanpakken van verpauperde panden in hun woonomgeving heeft het college van B&W dit gebied als speerpunt aangewezen. Vervolgens is in de kernen Sas van Gent en Axel een inventarisatie uitgevoerd.

Criteria matrix

De criteria matrix is te vinden op de volgende pagina. In bijlage 4 zijn de diverse toetsingsgronden met behulp van illustraties verduidelijkt. Bij elk criterium is de wettelijke grondslag vermeld.



<i>Bouwkundige toestand</i>	0 (Nee)	1 (ja)	2/5 (extreem)	score
<u>scheurvorming</u>				
<u>verzakking</u>				
vochtproblemen: schimmelvorming, groene aanslag <u>gd.</u>				
<u>bouwwallige toestand (instortingsgevaar)</u>				
verweerd/(hout/beton)rot/slecht onderhouden materiaal				
aantasting door ongedierte / insecten <u>gd.</u>				
evident <u>achterstallig onderhoud</u>				
<i>Esthetische toestand</i>	0 (Nee)	1 (ja)	2/5 (Schaamrood)	
het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving				
het ontkennen / geweld aan doen van de oorspronkelijke architectuur				
<u>armoedig/afwijkend materiaalgebruik</u>				
toepassing van felle of contrasterende kleuren van bouwdelen				
<u>opdringerige / armoedige reclames</u>				
te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is				
<i>Tuin/roenbare ruimte</i>	0 (Nee)	1 (ja)	2/5 (extreem)	
<u>verwaarloosde tuin, slecht onderhoud</u>				
vervallen bouwsels/objecten/bouwwerken geen gebouwen zijnde				
<u>Afval</u>				
<u>Opslag</u>				
parkeerplaats (vracht)auto/caravan/camper				
<u>ongewenste/illegale bouwwerken</u>				
<i>Impactscores</i>	0	1	2	
<u>ligging/importantie gebouw</u>	<u>niet beeldbepalend</u>	<u>straatbeeldbepalend</u>	<u>kernbeeldbepalend</u>	
Toekomst gebouw/omgeving (sloop/herstr plannen/ <u>omg.precedure</u>)	<u>tijdelijk</u>	<u>geen plannen</u>		
<u>Klachten omwonenden</u>	<u>nee</u>	<u>één à twee</u>	<u>meerdere</u>	
<u>gemeentelijk eigendom</u>	<u>nee</u>	<u>ja</u>		
monument	<u>nee</u>	<u>ja</u>		
<i>Bijzondere omstandigheden (omschrijving, extra score 1-5)</i>				
Totaal				0

Hoofdstuk 3 Warme benadering

Inleiding

Het doel van de aanpak van verloederd bezit is om de huidige ongewenste situatie structureel en efficiënt op een acceptabel niveau te brengen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de warme en de koude benadering. Warm staat daarbij voor een aanpak die is gebaseerd op het overtuigen van de eigenaar. Traditioneel handhaven is een middel om met een gecontroleerd proces binnen een redelijke termijn verbetering af te dwingen. Het handhavingstraject van achterstallig onderhoud is arbeidsintensief en brengt financiële risico's met zich mee. De warme aanpak van het verloederd bezit is erop gericht het bewustwordingsproces bij de eigenaren te prikkelen, waarna voldoende stimulans een positief resultaat oplevert. Het heeft ten doel het bewerkelijke en kostbare handhavingproces tot een minimum te beperken. Een dergelijke stimuleringsaanpak, die mag rekenen op een groter draagvlak bij bestuur en inwoners, kan een iets langere doorlooptijd tot gevolg hebben in vergelijking met de handhavingaanpak, maar is vele malen minder arbeidsintensief voor de gemeentelijke organisatie. In elke casus wordt gestart vanuit de warme benadering.

Effectief beïnvloeden

Om op een effectieve wijze gedrag te kunnen beïnvloeden, moet aandacht worden besteed aan drie aspecten:

1. motivatie
de mate waarin iemand een doel wil bereiken of interesse heeft in het vertonen van een bepaald bedrag;
2. capaciteit

de mate waarin iemand over eigenschappen, vaardigheden of instrumenten beschikt om een bepaald gedrag uit te voeren;

3. gelegenheid

de mate waarin buiten de persoon gelegen omstandigheden bevorderend of juist remmend werken op een bepaald gedrag.

Persoonlijk contact is noodzakelijk om tot het beïnvloeden van gedrag te komen, daarbij is een belangrijk doel dat het eigen initiatief van de eigenaren wordt gestimuleerd. De combinatie van een persoonlijke benadering en goede schriftelijke informatie brengt het bewustwordingsproces op gang bij de eigenaren om het direct noodzakelijke onderhoud op te pakken en dat in de toekomst te blijven doen. Met de eigenaren worden door de gemeente afspraken gemaakt over hoe en wanneer zij hun eigendom gaan onderhouden. In het begeleidingsproces worden de eigenaren zo nodig geholpen bij het organiseren van de opknapbeurt. Er wordt hierbij gewezen op de mogelijkheden om laagrentende leningen voor Duurzame Particuliere Woningverbetering af te sluiten via de gemeente, beschikbaar gesteld door de Provincie Zeeland. Als er geen afspraken worden gemaakt of als de gemaakte afspraken niet worden nagekomen, zal de gemeente stapsgewijs een actievere rol gaan spelen. Het beoogde resultaat is een geslaagde aanpak. Er wordt slechts gehandhaafd waar dat echt nodig is. In de communicatie naar de eigenaren zal hier worden op ingespeeld.

Het proces

De warme aanpak bestaat uit twee delen:

- A. stimuleren;

B. waarschuwen.

Ad A. Het stimuleringsproces kan op zijn beurt ook weer worden onderverdeeld in een aantal stappen. Te onderscheiden zijn:

1. start

- verzamelen relevante projectgegevens
- kadastrale controle adressering en eigenaargegevens
- controle bestemmingsplan
- controle welstand status woning/pand
- dossiervorming
- vooroverleg
- opstarten project

2. informeren eigenaren

- alle betrokken eigenaren worden telefonisch/schriftelijk geïnformeerd over het project en de inventarisatie

3. communicatie lokale media

- via de lokale media wordt aandacht gegeven aan het project en de doelstellingen

4. bespreken rapportage

- alle eigenaren van geschouwde woningen ontvangen een rapportage en een uitnodiging om de rapportage te bespreken met de inspecteur

5. nabelronde niet reagerende eigenaren

- nabellen van eigenaren die niet op de uitnodiging hebben gereageerd

6. samenstellen Plan van Aanpak

- de inspecteur stelt samen met de eigenaren een plan van aanpak op

7. afspraken over Plan van Aanpak

- afspraken in de tijd maken met eigenaren over de termijnen van uitvoering van het plan

8. controle na twee maanden

- mailing naar de betrokken eigenaren en schouw ter plaatse bij de adressen die geen reactie geven; eventueel extra impuls telefonisch benaderen

9. tussencontroles

- de eigenaren informeren de gemeente over de acties die zij doen om tot uitvoering te komen; de gemeente controleert de voortgang

10. controle gereed

- alle adressen worden na gereedmelding gecontroleerd.

Ad B. Om het aantal aanschrijvingen tot een minimum te beperken, worden de volgende tussenstappen gezet, voordat het formele aanschrijvingstraject wordt opgestart:

1. waarschuwingsbrief

- eigenaren die geen afspraken willen maken een vooraankondiging voor aanschrijving sturen
- bij positieve reactie op waarschuwingsbrief afspraak inplannen en stimuleringsproces vanaf stap 6 oppakken

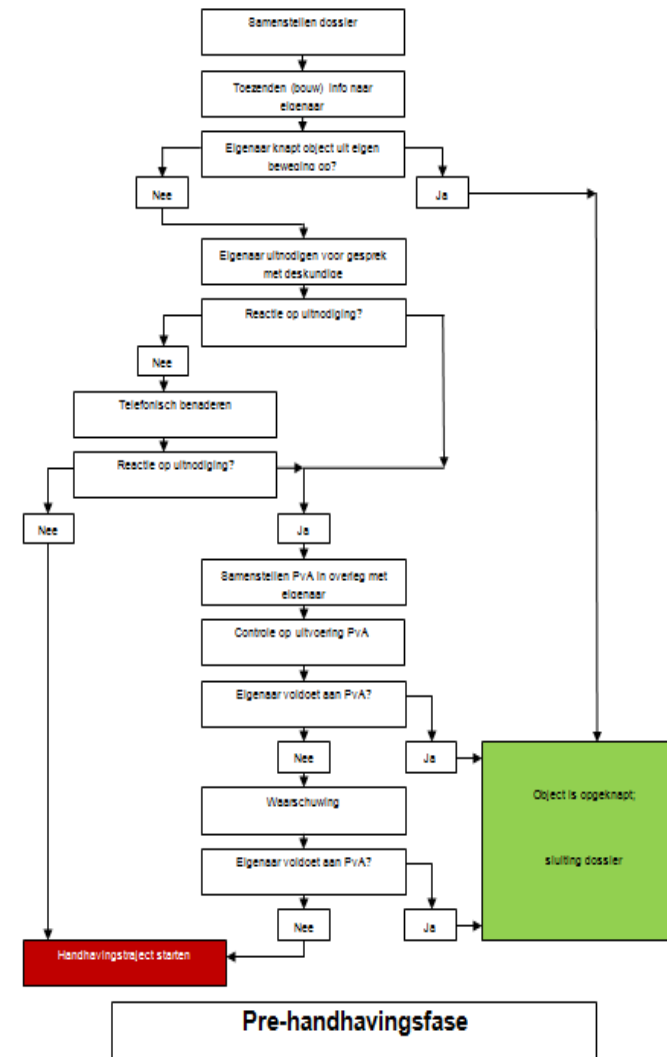
2. melding voor opname aanschrijving

- een afspraak maken voor opname met eigenaren die niet reageren op waarschuwingsbrief

3. controle op afspraken na dreiging aanschrijving

- indien onder dreiging van aanschrijving gekozen is om toch zelf uit te voeren controle uitvoeren op afspraken.

Het stroomschema laat in een oogopslag zien welke stappen moeten worden gezet.





Hoofdstuk 4 Koude benadering

Inleiding

Het vorige hoofdstuk laat er geen misverstand over bestaan dat in eerste instantie getracht zal worden door middel van een warme benadering de eigenaar er toe te bewegen zijn pand of terrein onder handen te nemen en een eind te maken aan de verloedering. Het vorige hoofdstuk laat ook zien dat een juridische handhavingprocedure het sluitstuk vormt voor het geval de warme aanpak niet het gewenste effect sorteert.

Handreiking VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft in 2011 een geactualiseerde en uitgebreide versie van de *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* uitgebracht. Deze handreiking geeft een overzicht van de verschillende middelen om woonoverlast door verloedering te bestrijden of te voorkomen. Het volgende overzicht is eraan ontleend:

Situatie	Omschrijving	Strategie	Praktijkvoorbeeld/ jurisprudentie
Verloedering (bestuursrechtelijk)			
Vervallen pand/achterstalling onderhoud	Overlast door vervuiling, verpaupering, vandalisme, verloedering, ongedierte, asbest, stank	Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Welstandsnota	Franekeradeel, » 102 Handreiking aanpak vervallen panden - VROM-Inspectie 2007 » 102 Handreiking Handhaven bouwregeling - VROM
Verloederde of vervuilde woning	Overlast door stank, vervuiling, ongedierte, asbest, brandgevaar, bedreiging gezondheid woonomgeving	Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Wet milieubeheer of afvalstoffenverordening	» 80 Casus: woonoverlast-regisseur Eindhoven » 74 Praktijkvoorbeeld: aanpak hygiënische woonproblemen, gemeente Leeuwarden
Verloederde of vervuilde tuin	Overlast door stank, vervuiling, ongedierte, (Eventueel ook: achteruitgang lichtinval, bouwkwaliteit en welstand)	Bouwverordening Wet milieubeheer of afvalstoffenverordening	ABRvS 29 november 2006, LJN: AZ3235 ABRvS 28 april 2004, LJN: -AO8464 » 102 Handreiking Aanpak van verloederde tuinen - VROM-Inspectie 2009
Leegstand/verkrotting (na sluiting pand)	Overlast door verpaupering, vervuiling, achteruitgang bouwkwaliteit en welstand, na sluiting van een pand op basis van Damocles, Victoria of Rotterdamwet (artikel 17 Woningwet)	Artikel 14 Woningwet en artikel 77 Onteigeningswet (Wet Victor)	» 102 Overlast en verloedering; evaluatie Wetten Victoria en Victor, paragraaf 4.4 - VROM-Inspectie 2009 » 102 Onteigening; Handreiking voor de praktijk 2006 - VROM 2006

Ook in de handreiking wordt de voorkeur uitgesproken eerst niet juridische middelen te gebruiken.

Voorafgaand aan de hiervoor vermelde handreiking heeft de VROM-inspectie de *Handreiking aanpak vervallen panden* (april 2007) en de *Handreiking Aanpak van verloederde tuinen* (juli 2009) uitgebracht.

Rotte kiezen

Hiervoor zijn verpauperde panden al aangeduid als rotte kiezen en dat fenomeen wordt vaak in één adem genoemd met aanpak van de gemeente Franekeradeel. Deze Friese gemeente vervult een voortrekkersrol in de aanpak van verloederd bezit. In 2007 is in opdracht van Doarpswurk een methode ontwikkeld die kan worden gebruikt bij de handhaving van rotte kiezen. Recentelijk is in opdracht van Doarpswurk en SEV een onderzoek naar de inzet van instrumenten in acht Noord-Friese gemeenten, waaronder Franekeradeel, uitgevoerd. In de publicatie *Rotte Kiezen; De inzet van handhavingsinstrumenten door 8 Noord-Friese gemeenten* zijn ook de stappen beschreven die kunnen bijdragen aan een succesvolle aanpak van vervallen panden. De conclusie van de rapportage is dat aanschrijven op basis van welstand een effectief instrument is. De effectiviteit van aanschrijven zit primair in de directe verbetering van betreffend object en de uitstraling op de omgeving. Ook blijkt dat het aanschrijven vaak een impuls geeft aan de onroerendgoedmarkt. Uit de evaluatie kwam naar voren dat de start van de beleidsontwikkeling, dus de fase voorafgaand aan de uitvoering, een worsteling vormt. De centrale vraagstelling was dan ook: hoe creëert de gemeente voldoende draagvlak, bestuurlijk en bij de lokale gemeenschap, voor een actieve aanpak van handhaving? De onderzoekers verwachten veel van het actief betrekken van de gemeenteraad en de lokale bevolking, bijv. via de dorpsraad, bij de aanpak. Voorts zijn de volgende aanbevelingen relevant:

- Rijk en provincie kunnen krimpgerelateerde middelen inzetten, een regionale aanpak initiëren dan wel bij het toekennen van andere subsidies in het kader van het verbeteren van woon- en leefomgeving in deze krimpgebieden het actief inzetten van aanschrijving door de gemeente als randvoorwaarde opnemen;
- voor de banken is, gelet op het feit dat de waarde-ontwikkeling onder druk staat, sprake van gedeelde belangen en nadere verkenning van hun mogelijke inbreng is wenselijk;
- gemeenten wordt geadviseerd de welstandsnota aan te passen met de mogelijkheid om aan te schrijven en te handhaven op basis van de excessenregeling;
- door het combineren van het aanschrijvingsinstrument met andere beleidsinstrumenten, bijv. particuliere woningverbeteringssubsidie of koppeling aan dorpsvernieuwing- of herstructureringsplannen kunnen gemeenten een integrale aanpak creëren waarmee de effectiviteit aanmerkelijk lijkt te worden vergroot. In dat geval kan de communicatie ook makkelijker op het positieve gericht zijn.

Bij de publicatie zijn voorbeeldbrieven gevoegd, die met een bescheiden aanpassing door andere gemeenten kunnen worden gebruikt. De site www.aanpakrottekiesen.nl bevat eveneens nuttige informatie.

Ook in andere gemeenten wordt op projectmatige basis opgetreden tegen de verpaupering van vastgoed. De benadering door de Noord-Friese gemeenten vertoont, met name wat betreft de warme aanpak, de meeste gelijkenis met die zoals de Zeeuws-Vlaamse gemeenten die voor ogen hebben en is om die reden hiervoor beschreven.

Aanschrijvingstraject

Elke eigenaar is te allen tijde verantwoordelijk voor het onderhoud aan zijn pand. De gemeente houdt toezicht op de kwaliteit van het vastgoed en controleert daar waar nodig de onderhoudsstaat. Dit deel van de

aanpak is gebaseerd op handhaving waarbij, zoals hiervoor reeds aan de orde is geweest, het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Welstandsnota de kaders vormen.

Het aanschrijvingstraject wordt slechts ingezet als het proces van stimuleren en waarschuwen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Primair wordt gestart met het opleggen van een dwangsom en pas in tweede instantie zal gebruik worden gemaakt van het toepassen van bestuursdwang waarna uitvoering van gemeentewege kan plaatsvinden. In uitzonderlijke gevallen kan na de opname van het pand direct worden besloten tot de inzet van bestuursdwang.

Het proces om tot verbetering van een pand te komen is complex. Dit vraagt om een strakke processturing, met name op het juridisch instrumentarium. Naast langdurige procedures en een grote inzet aan handhavingcapaciteit kan de gemeente worden geconfronteerd met weigerachtige of niet wils bekwame eigenaren, ziekte en nalatenschap. Samenwerking met de meest uiteenlopende disciplines, zoals banken, verzekeraars, notarissen en advocaten, is noodzakelijk. Daarnaast zijn samenwerkingsverbanden met de verschillende gemeentelijke diensten, GGD Zeeland en Emergis noodzakelijk voor de voortgang van het project. Daarnaast is in een aantal gevallen flexibiliteit noodzakelijk om tot een goede uitvoering te komen.

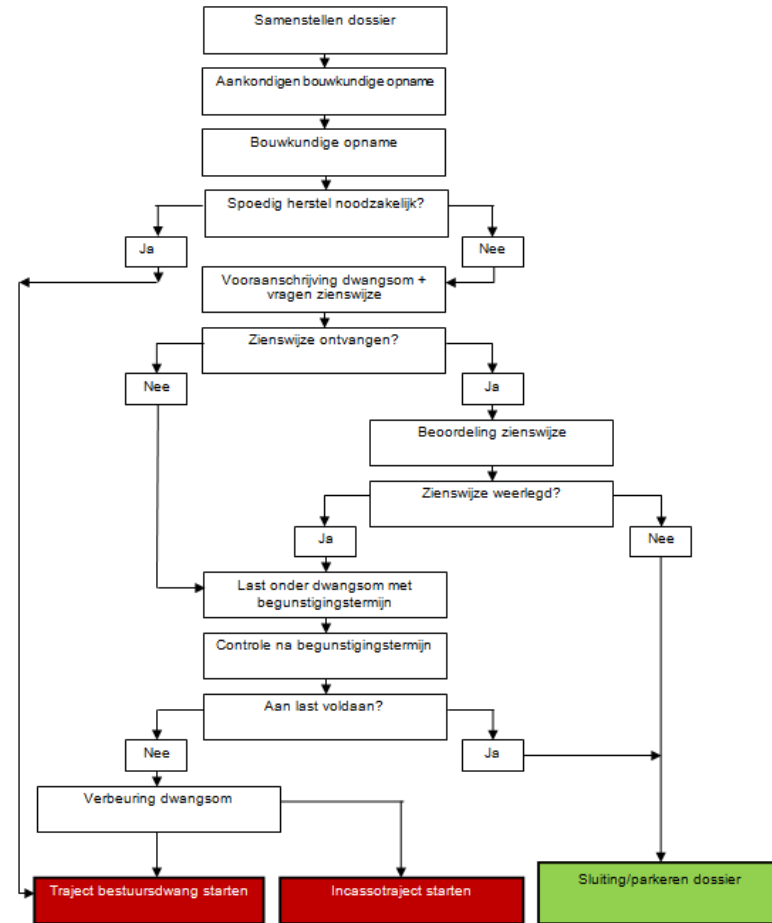
De in de aanschrijving op te nemen termijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden, de zg. begunstigingstermijn, is bindend. Vooral de mogelijkheid om in specifieke gevallen uitstel te verlenen van de datum verbeuren dwangsom maakt het proces minder rigide. Goede afspraken over de uitvoering van de werkzaamheden zijn hierbij echter onontbeerlijk.

Afhankelijk van het dossier en de daarmee eventueel verband houdende problematiek wordt de dwangsom geïnd en direct na inning van de verbeurde dwangsom bestuursdwang aangezegd. Binnen de gestelde termijn hebben de eigenaren de mogelijkheid om alsnog de werkzaamheden uit te voeren. Blijft dit uit dan wordt de uitvoering van gemeentewege opgestart. De hiermee gepaard gaande kosten worden verhaald op de eigenaar.

Van de diverse stappen kan het volgende overzicht worden gegeven:

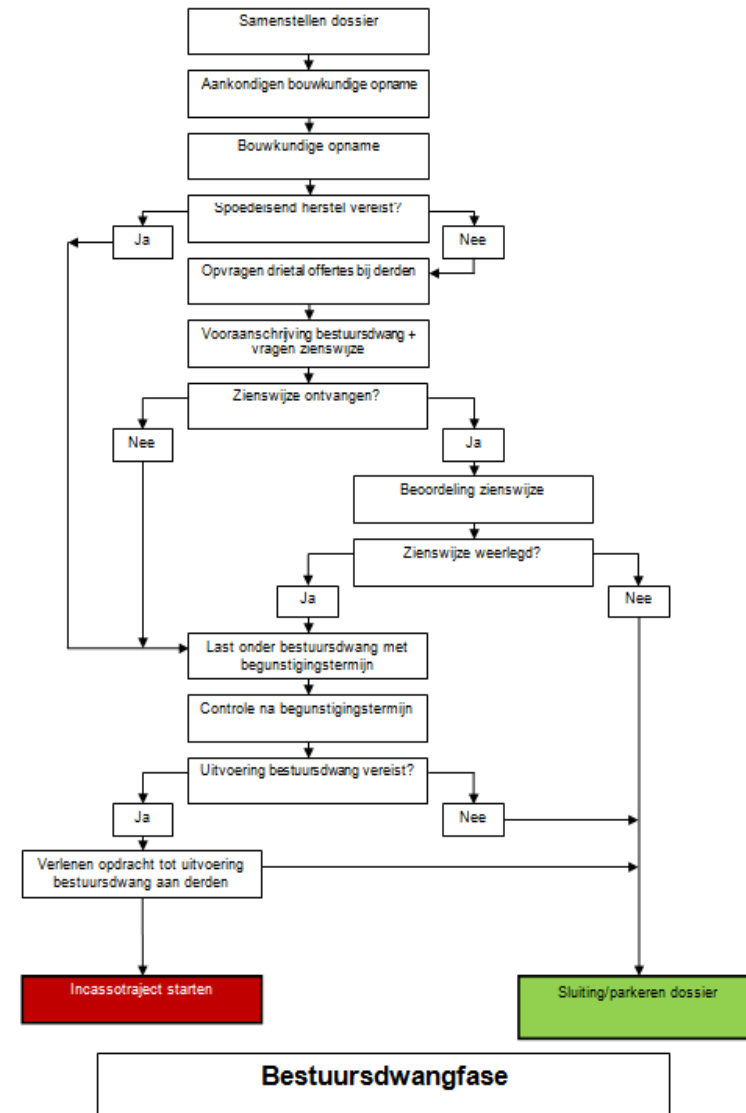
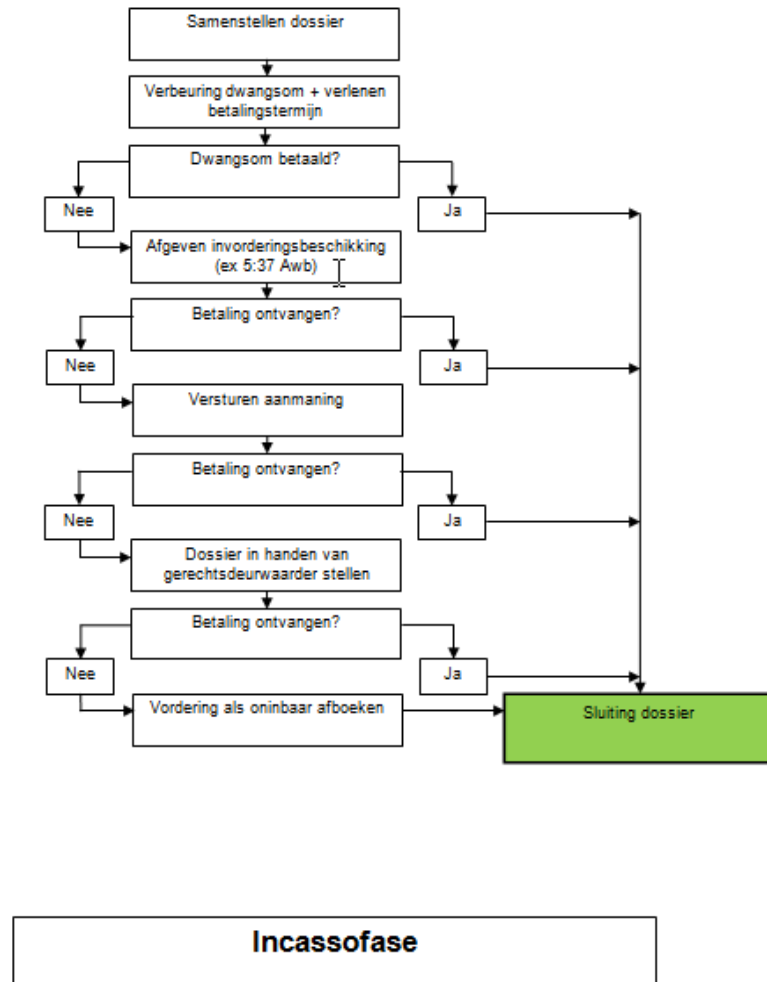
1. voorbereiding
 - omzetten van het bestaande dossier naar een aanschrijvingsdossier
 - kadastrale toets eigenaargegevens
2. brief melden opname
 - versturen brief naar eigenaren voor uitvoeren bouwkundige opname
3. opname
 - uitvoeren bouwkundige opname ter plaatse en opstellen gebrekenlijst
4. concept-aanschrijving met last onder dwangsom
 - versturen concept-aanschrijving met gebrekenlijst en reactietermijn indienen zienswijze
5. aanschrijving met last onder dwangsom
 - versturen aanschrijving en opleggen dwangsom

6. controle begunstigingstermijnen
 - agenderen en controleren vastgestelde termijnen
7. innen dwangsom
 - bij verstrijken van de dwangsomtermijn wordt gecontroleerd of alsnog uitvoering heeft plaatsgevonden, zo niet dan wordt de dwangsom geïnd
8. aanzeggen van bestuursdwang
 - na inning van de dwangsom opleggen van bestuursdwang
9. controle begunstigingstermijnen
 - agenderen en controleren vastgestelde termijnen
10. uitvoering van gemeentewege
 - aanbesteden werkzaamheden om geconstateerde gebreken op te heffen
11. afhandeling
 - laatste controle
 - financiële afhandeling en sluiten projectdossier.



Dwangsomfase

In de stroomschema's betreffende de dwangsom-, de incasso- en de bestuursdwangfase zijn de diverse stappen gevisualiseerd.





Hoofdstuk 5 Communicatie

Aan dit hoofdstuk dient nog vorm en inhoud te worden gegeven.

Hoofdstuk 6 Planning

Hoewel in de drie gemeenten sprake is van een sense of urgency verliep de eerste fase van het project moeizaam. Eind 2010 vonden de eerste projectgroepvergaderingen plaats, maar het experiment kwam slechts moeizaam uit de startblokken en het tijdpad dreigde bij lange na niet te worden gehaald. Voor de provincie was dit aanleiding Scoop, binnen de prestatie-afspraken die zij heeft met het Zeeuws instituut voor sociale en culturele ontwikkeling, te verzoeken als projectcoördinator op te treden. Na voorbereidende individuele gesprekken met ambtenaren is eind augustus 2011 de startnotitie verschenen. Daarna is het project in een stroomversnelling gekomen en kon de achterstand deels weer worden ingelopen. De voor januari 2013 geplande evaluatie behoeft niet te worden uitgesteld.

augustus 2011	-accorderen startnotitie
september 2011-januari 2012	-oriënteren op criteria en aanpak
februari-april 2012	-formuleren criteria verloederd vastgoed -bepalen prioriteringscriteria -inventariseren instrumentarium aanpak verloederd vastgoed -inventariseren instrumentarium om beginnende verloedering te voorkomen -formuleren stappenplan
april 2012	-bestuurlijke besluitvorming t.a.v. criteria en instrumentarium

mei-juni 2012

-bestuurlijke besluitvorming t.a.v. instrumentarium (welstandverordening)

-inventariseren verloederd vastgoed door gemeenten
-bepalen gemeentelijke top-10

augustus 2012

-bestuurlijke besluitvorming t.a.v. gezamenlijk plan van aanpak

23 augustus 2012

-kick-off voor portefeuillehouders en ambtenaren

23 augustus 2012

-themaworkshop Stappenplan en juridische toets voor ambtenaren

september 2012

-contact leggen met eigenaren top-10 verloederd vastgoed
-contact leggen met eigenaren vastgoed beginnende verloedering

september-december 2012

-themaworkshops voor ambtenaren:
Warme benadering
Omgaan met projectontwikkelaars
Omgaan met sociale problematiek

oktober-december 2012

-eigenaren gaan aan de slag
-aanschrijven (juridisch instrumentarium) weigerachtige eigenaren top-10 verloederd vastgoed
-monitoren aanpak



-uitwisselen ervaringen

januari 2013

- evalueren criteria en aanpak
- indien nodig: bijstellen criteria en aanpak
- bestuurlijke besluitvorming t.a.v. evaluatierapport
- aanvullen bestaande top-10 dan wel kiezen nieuwe top-10.



