

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEM-DAM-VOORBURG

Datum 25 januari 2011
Onderwerp Extra budgetaanvraag project Bouw mee aan Voorburg-Noord
Categorie A

DIS Nummer 521622 / 544648
Portefeuillehouder De heer Van Ostaijen
Behandeld door Mevrouw Laaf

Samenvatting Op 2 juni 2009 heeft uw gemeenteraad het startsein gegeven voor het project "Bouw mee aan Voorburg-Noord" voor de periode van 2009 tot en met 2013. Uit de evaluatie na één jaar blijkt dat het beschikbare subsidiebudget voor de particuliere woningverbetering naar verwachting begin 2011 zal zijn uitgeput. Dit is terug te voeren op het grote aantal Verenigingen van Eigenaars (VvE's) en individuele woningeigenaren dat na de start van het project in actie is gekomen om de geconstateerde constructieve gebreken op te heffen. Het voorstel is om in 2011 het subsidiebudget voor het project te verhogen met € 375.000 en dit bedrag in 2011 te onttrekken aan de Reserve Volkshuisvesting. Tevens wordt voorgesteld in 2011 een aanvullend bedrag van € 125.000 te onttrekken aan de Reserve Volkshuisvesting voor de proceskosten 2011 die voortvloeien uit de verlenging van de periode dat er subsidies beschikbaar zijn.

1. Inleiding

Uit de evaluatie van het project Bouw mee aan Voorburg-Noord over het eerste jaar van de projectperiode 2009-2013 blijkt dat het overgrote deel van de projectdoelen zijn behaald. Zo zijn onveilige woonsituaties tot nu toe voorkomen en er is een aanzienlijk deel van het achterstallig onderhoud verholpen. Daarmee zijn aanschrijvingstrajecten vanuit de afdeling Handhaving op een enkele uitzondering na voorkomen. De reacties van woningeigenaren geven een positief beeld te zien ten aanzien van de bewustwording van de noodzaak tot het plegen van onderhoud aan de eigen woning. Deze bewustwording blijkt ook uit het feit dat een groot deel van de VvE's inmiddels staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

2. Inhoudelijke toelichting

2.1 Wettelijk kader

Op het gebied van particuliere woningverbetering zijn de volgende wettelijke bepalingen van toepassing:

- Woningwet: regelt de bevoegdheid van de gemeente om woningeigenaren aan te schrijven in geval van constructieve gebreken die in strijd zijn met het Bouwbesluit en eigenaren te dwingen de gebreken op te heffen.
- Bouwbesluit: algemene maatregel van bestuur, die wordt aangestuurd door de Woningwet en zowel voor bestaande bouw als nieuwbouw voorschriften bevat uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Voor nieuwbouw bevat zij ook technische voorschriften betreffende energie-zuinigheid.
- Handelsregisterwet: VvE's moeten zich inschrijven bij de Kamer van Koophandel.
- Per 1 mei 2008 is iedere Vereniging van Eigenaren (VvE) wettelijk verplicht een reservefonds te hebben voor (groot) onderhoud aan het gemeenschappelijke pand (dak, fundering, gevel en gezamenlijke installaties).

2.2 Huidig beleid en bestaande kaders

Op het gebied van particuliere woningverbetering zijn de volgende gemeentelijke beleidskaders en besluiten van belang:

- WOONvisie gemeente Leidschendam-Voorburg 2020: stimulering particuliere woningverbetering.
- ISV1-programma: particuliere woningverbetering in Voorburg-Noord.
- Plan van aanpak particuliere woningverbetering Voorburg-Noord d.d. 2 juni 2009
- Projectplan Bouw mee aan Voorburg-Noord d.d. december 2009
- Raadsbesluit 16 december 2008 tot vaststelling criteria woningbouwactiviteiten: inzet beschikbare financiële middelen voor de intensivering van lopende projecten en particuliere woningverbetering.
- Verordening Particuliere Woningverbetering Voorburg-Noord

2.3 Projectresultaten

De meeste projectresultaten zijn al in het eerste projectjaar gerealiseerd. Een uitgebreid verslag van de evaluatie van het project is als Bijlage I bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Tijdens de OpenRaadhuisAvond (ORA) op 15 februari 2011 is een presentatie van het project gehouden.

Inmiddels is het casco van alle 2853 woningen (exclusief corporatiebezit) in Voorburg-Noord geïnspecteerd en is meer dan de helft van het totaal aantal van 672 VvE's geactiveerd. In totaal zijn de VvE's c.q. individuele eigenaren van ruim 600 woningen gestart met het opheffen van gebreken aan hun woningen. Daarvoor is aan het eind van het eerste projectjaar ultimo 22 oktober 2010 in totaal € 1.291.436 subsidie aangevraagd. Hieruit volgt dat er per woning tot nu toe gemiddeld € 2.100 subsidie is aangevraagd. Het aantal subsidieaanvragen dat door VvE's en individuele woningeigenaren is ingediend, overtreft alle verwachtingen.

Overigens bedraagt het totale budget dat in 2009 voor subsidie beschikbaar is gesteld € 2.500.000. Bij dit budget is ervan uitgegaan dat eigenaren van 500 woningen een beroep zouden doen op de subsidieregeling en dat de gemiddelde financiële prikkel ca. € 5.000 per woning zou bedragen. Dit bedrag was gebaseerd op de benodigde investeringsbedragen per woning die zijn geraamd op grond van de uitkomsten van het in 2006 uitgevoerde bouwkundig onderzoek. In de praktijk blijkt dat het investeringsbedrag per woning gemiddeld € 2.100 bedraagt. Het nu nog niet bestede budget bedraagt ultimo 22 oktober 2010 € 1.208.564. Wij verwachten dat dit budget binnen enkele maanden zal zijn uitgeput.

2.4 Koppeling beleid aan de uitvoering

De uitvoering van het door ons college vastgestelde projectplan Bouw mee aan Voorburg-Noord is voor het grootste gedeelte via aanbesteding uitbesteed aan een extern bureau, te weten Bouwkundig VvE-Beheer. De uitbestede werkzaamheden bestaan uit het bemensen van het inlooppunt, het ondersteunen en begeleiden van de VvE's, het verzorgen van presentaties bij informatiebijeenkomsten, deelname aan de gemeentelijke werkgroep, het opstellen en verzenden van BOR'en (Bouwkundig OpnameRapporten), de bouwkundige advisering van subsidieaanvragen en het uitvoeren van eindcontroles van de uitgevoerde werkzaamheden. De gemeente regelt alle communicatie met en verzorgt de subsidieverlening aan particuliere woningeigenaren.

3. Voorstel en onderbouwing

Het voorstel aan uw raad is het beschikbare subsidiebudget 2011 voor de subsidiëring van het herstel van constructieve gebreken in het project Bouw mee aan Voorburg-Noord te verhogen met € 375.000 en tevens een bedrag van € 125.000 beschikbaar te stellen voor de daaruit voortvloeiende projectkosten 2011 en deze bedragen in 2011 te onttrekken aan de Reserve Volkshuisvesting.

Samen met het nog niet bestede subsidiebudget (zie par. 3.3) zal met de voorgestelde onttrekking van € 375.000 uit de Reserve Volkshuisvesting een subsidiebudget beschikbaar zijn van € 1.583.564. Uitgaande van een gemiddelde subsidie van € 2.100 kunnen nog circa 750 aanvragen gehonoreerd worden. Tezamen met de ingediende subsidieaanvragen zijn dan ruim 1.300 woningen van het totaal van bijna 2.900 woningen ondersteund bij het wegnemen van gebreken. Deze regeling is geen zogenoemde 'open einde' regeling. Met andere woorden als het budget op is kunnen op grond van de Verordening Particuliere Woningverbetering Voorburg-Noord geen aanvragen meer gehonoreerd worden. We stellen uw raad om een aantal redenen voor om het subsidiebudget voor het project Bouw mee aan Voorburg-Noord nu te verhogen:

- a. Onvoorzien was het hoge tempo van subsidieaanvragen. Indien dit tempo blijft gehandhaafd, is - uitgaande van een gemiddelde subsidie van € 2.100 per woning - het door uw raad beschikbaar gestelde subsidiebudget ad € 2.500.000 voor het project Bouw mee aan

Voorburg-Noord naar verwachting begin 2011 volledig uitgeput. Het hoge aantal subsidieaanvragen is te verklaren door een aantal factoren. Allereerst zijn de bouwkundige opnamerapporten (BOR'en) een jaar eerder opgeleverd dan gepland, zodat de woningeigenaren vrij snel aan de slag konden gaan met het herstel van de constructieve gebreken aan hun woning(en). In de opdracht aan het externe bureau was de planning van de BOR'en gesteld op twee jaar. Ook de hoge frequentie en intensiteit van informatievervalsing (huis-aan-huis nieuwsbrieven, voorlichtingsbijeenkomsten, website, telefonisch spreekuur, inlooppunt in de wijk) met de focus op handhaving (waarbij het recht op subsidie vervalt), hebben woningeigenaren gestimuleerd om de geconstateerde gebreken te verhelpen. Het aanspreekpunt in de wijk wordt zeer goed bezocht. Daarnaast wordt het inlooppunt nog steeds dagelijks tientallen malen telefonisch benaderd.

- b. Onvoorzien was de relatief grote schaal waarop de urgentie van de geconstateerde gebreken zich in Voorburg-Noord voordoet. Dat houdt in dat het herstel van gebreken niet nog een aantal jaren kan worden uitgesteld, zodat zonder subsidie extra inzet van handhaving nodig is. Sinds de laatste bouwkundige opname door de gemeente in 2006 is er sprake van een aanzienlijke toename van het aantal constructieve gebreken dat in strijd is met het Bouwbesluit. Uit de opgeleverde BOR'en over het afgelopen jaar blijkt dat bij alle wooncomplexen en grondgebonden woningen (op twee woningen na) aanschrijvingswaardige gebreken zijn geconstateerd. Op grond van eerdere bouwkundige onderzoeken in de wijk was begroot dat 700 woningen constructieve aanschrijvingswaardige gebreken vertonen. Hiervan zijn 130 urgente casus al in 2008 aangeschreven door de afdeling Handhaving uit oogpunt van mogelijke gevaarstelling. De overname van de nog niet afgehandelde urgente dossiers naar het project Bouw mee aan Voorburg-Noord heeft ertoe geleid dat geen extra inhuur van capaciteit binnen de afdeling Handhaving was benodigd.
- c. Alle bouwkundige inspecties zijn in het eerste projectjaar uitgevoerd. In december 2010 zijn de laatste bouwkundige opnamerapporten (BOR'en) verzonden. Eind 2010 hadden alle VvE's en individuele woningeigenaren een BOR in bezit. Het is niet meer dan redelijk en billijk dat de woningeigenaren die pas recent het BOR hebben ontvangen, nu evenals degenen die het BOR al eerder in 2010 hebben ontvangen, de gelegenheid krijgen om in de loop van 2011 de gebreken met subsidie te herstellen. Indien er begin 2011 geen subsidie meer beschikbaar is, zal dit ongetwijfeld leiden tot bezwaren van ongelijke behandeling, hetgeen een extra beslag legt op ambtelijke capaciteit voor de afhandeling van deze bezwaren.
- d. Onvoorzien was het relatief grote aantal slapende VvE's (80-90%) in Voorburg-Noord. Wel zijn er in relatief korte tijd veel VvE's geactiveerd. Een deel van de VvE's heeft ondanks alle informatie en oproepen nog niets van zich laten horen, terwijl er bij ieder wooncomplex aanschrijvingswaardige gebreken zijn geconstateerd. Niet in alle gevallen is het verwijtbaar dat deze VvE's nog geen onderhoud hebben gepleegd, omdat er sprake kan zijn van schulden of conflicten binnen de VvE. Om deze groep alsnog te activeren, achten wij de ophoging van het subsidiebudget noodzakelijk.

Alternatieven voor de continuering van het project Bouw mee aan Voorburg-Noord zijn de stimuleringsleningen en inzet van handhaving.

Leningen

Vergelijkbaar met de resultaten van de pilot Particuliere woningverbetering Van Alphenstraat blijkt het animo voor het aanvragen van een stimuleringslening wederom niet groot. Hiervoor staat een bedrag van € 1.180.00 op de rekening courant van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) gereserveerd. In het eerste projectjaar is voor slechts € 70.000 aan leningen aangevraagd.

Handhaving

Een risico bij uitputting van het subsidiebudget ontstaat ten aanzien van de inzet van handhaving. Het feit dat op twee woningen na alle woningen in Voorburg-Noord (exclusief corporatiebezit) constructieve gebreken vertonen die in strijd zijn met het Bouwbesluit, betekent dat hierop gehandhaafd moet worden. Het gaat immers om een veiligheidsrisico en dus de veiligheid van bewoners. Ook zal de weerstand bij woningeigenaren groter zijn als het opheffen van gebreken niet meer kan worden aangemoedigd met subsidieverstrekking en (informatieve) procesbegeleiding. Het ligt in de verwachting dat veel handhavingszaken zullen uitmonden in een juridische procedure (bezwarencommissie, rechtbank) die veel tijd en menskracht zal vergen. Niet ingrijpen houdt in dat de toestand verder zal verslechteren. De continuering van subsidie vergt minder ambtelijke capaciteit van de afdeling Handhaving vanwege de financiële prikkel die er van uitgaat naar de VvE's. Ook de begeleiding door inzet van wijkmanagers, Woej en buurtbemiddeling heeft meer kans van slagen bij de beschikbaarheid van subsidies. Bovendien kan met de inzet van prehandhaving tezamen met de inzet van subsidies formele handhaving voorkomen worden, waarbij het recht op subsidie vervalt. De afdeling Handhaving heeft aangenomen dat 40% van de eigenaren (VvE's) pas na uitoefening van dwang maatregelen zal nemen (referentiekader Den Haag). Dit komt neer op 228 dossiers. Per dossier zullen de kosten van ambtelijk-juridische en ambtelijk-technische ondersteuning uitkomen op € 450,-. In totaal maakt dit € 102.500,-. Hiervan is al € 55.000,- binnen het project beschikbaar. Niet alleen zijn gelden nodig voor de ambtelijke ondersteuning van handhavingstrajecten, maar ook voor de kosten van het toepassen van bestuursdwang en het treffen van maatregelen door de gemeente. Op het moment dat inzichtelijk is hoeveel woningeigenaren niet in actie zijn gekomen om de gebreken aan hun woning te herstellen, komen wij als college opnieuw met een voorstel aan uw raad, waarin we nader ingaan op de gevolgen en kosten samenhangend met die handhaving.

4. Financiële toelichting en risico's

4.1 Raadsbesluit 2 juni 2009

Bij raadsbesluit van 2 juni 2009 heeft uw raad voor de subsidiëring van woningverbetering in het project Particuliere Woningverbetering Voorburg-Noord een totaalbudget (verdeeld over de jaren 2009 t/m 2013) beschikbaar gesteld van € 3.050.000 verdeeld naar € 2.500.000 subsidiebudget en € 550.000 als voorbereidings- en begeleidingsbudget:

- door de inzet van een deel van de vrij besteedbare middelen uit de Reserve Volkshuisvesting tot een bedrag van € 1.500.000
- door de inzet van de BLS-gelden ten bedrage van € 1.000.000 (betreft deel van de totale bijdrage van de BLS-gelden ad € 1.543.032)
- door de inzet van de nog beschikbare ISV-gelden voor particuliere woningverbetering Voorburg-Noord ten bedrage van € 550.000 (door ons college opgehoogd met € 100.000)

Ook is een bedrag van € 1.180.000 van de rekening courant bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar gesteld voor het verstrekken van stimuleringsleningen. Zoals gezegd, van deze leningen wordt echter weinig gebruik gemaakt. De uitgaven van het project Bouw mee aan Voorburg-Noord per 31 december 2010 zijn opgenomen in het exploitatieoverzicht in de Bijlage II bij dit voorstel.

4.2 Verloop besteding beschikbaar budget 2009-2011

| Projectbudget | Beschikbaar 2009-2013 | Besteed ultimo 31/12/2010 | Toelichting |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|---|
| Reserve Volkshuisvesting | 2.500.000 | 1.291.436 | - Uitputting verwacht begin 2011 |
| ISV1 en 2-programma | 650.000 | 377.331 | - Benodigd budget advies en begeleiding 2011 is € 106.250 o.b.v. contract Bouwkundig VvE-Beheer - Na uitputting subsidiebudget inzet Handhaving: risico extra beslag op gemeentebegroting |

4.3 Verloop Reserve Volkshuisvesting

Het voorstel aan uw raad is voor de subsidiëring van het herstel van constructieve gebreken in het project Bouw mee aan Voorburg-Noord het beschikbare subsidiebudget 2011 te verhogen met € 375.000,- en daarnaast € 125.000 beschikbaar te stellen voor de daaruit voortvloeiende proceskosten 2011 en deze in 2011 te dekken door de inzet van een deel van de vrij besteedbare middelen van de Reserve Volkshuisvesting voor een bedrag van € 500.000.

Rekening houdend met de al geraamde onttrekkingen in de meerjarenbegroting 2011 tot en met 2013 voor het project Bouw mee aan Voorburg-Noord en inclusief deze wijziging en de wijziging uit de Najaarsnota 2010 resteert eind 2013 alsnog een saldo voor de Reserve Volkshuisvesting van circa € 500.000. De Reserve Volkshuisvesting is dus voldoende om de gevraagde onttrekking te realiseren. Een restantbedrag van € 100.000 in de Reserve is noodzakelijk voor de uitvoering van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS). Na volledige uitputting van de Reserve Volkshuisvesting zijn geen nieuwe stortingen te voorzien.

5. Kerntakendiscussie

Het voorliggende voorstel aan uw raad voor een aanvullend budget voor het project Bouw mee aan Voorburg-Noord past binnen eerdere afspraken, maar vraagt tegelijk, gelet op de kerntakendiscussie, een kritische afweging van uw raad. In het kader van het financieel perspectief en de KernTakenDiscussie van de gemeente kan een heroverweging plaatsvinden ten aanzien van de bestemming van de Reserve Volkshuisvesting, zodat de beschikbare gelden in deze bestemmingsreserve kunnen worden ingezet voor andere doeleinden of kunnen vrijvallen ten gunste van het financieel perspectief van de gemeente. De gelden uit deze bestemmingsreserve die eerder (in 2009) door uw raad zijn ingezet voor het project Bouw mee aan Voorburg-Noord worden volledig uitgegeven, deels door succes van de regeling, deels door onvoorziene omstandigheden, zoals een verslechterde bouwkundige staat van de woningen in de wijk Voorburg-Noord. Indien nu geen extra gelden beschikbaar worden gesteld, dan zullen de kosten voor handhaving voor de gemeente sterk toenemen en zullen de woningeigenaren waarvoor geen subsidie meer beschikbaar is, zich ongelijk behandeld voelen.

6. Conclusie

Op grond van de onvoorziene omstandigheden, te weten een toename van aanschrijvingswaardig en urgent onderhoud, de relatief snelle activering van VvE's en het grote enthousiasme waarmee eigenaren aan de slag zijn gegaan, is het voorstel aan uw raad om in 2011 het subsidiebudget voor het project Bouw mee aan Voorburg-Noord te verhogen met € 375.000 en dit bedrag te onttrekken uit de Reserve Volkshuisvesting. Voor de daaruit voortvloeiende proceskosten 2011 is het voorstel nog een extra bedrag van € 125.000 te onttrekken aan de Reserve Volkshuisvesting. In totaal wordt dus voorgesteld een extra budget van € 500.000 te bestemmen voor het project Bouw mee aan Voorburg-Noord in 2011 en dit bedrag te dekken door een onttrekking van de Reserve Volkshuisvesting in 2011. Het voorstel aan uw raad behelst een politieke keuze om de beschikbare bestemmingsreserves in te zetten voor het doel waarvoor deze zijn bestemd.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

G. Brinkman, MBA
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester