

Sessie 3: Slechte particuliere huizen: hoe kun je die verbeteren?

Met: **Ruud van Workum** (gemeente Schiedam; rg.v.workum@schiedam.nl); **Dick de Jong** (Kenniscentrum Aanpak Funderingsherstel, KCAF; info@kcaf.nl) en **Frank Wassenberg** (Platform31, voorzitter en verslag; frank.wassenberg@platform31.nl)

De slechtste woningen zijn meestal van particulieren. Al jarenlang zijn daar problemen met achterstallig onderhoud; laat staan dat verbetering en verduurzaming plaatsvinden. Problemen komen geconcentreerd voor en blijken hardnekkig. Het probleem wordt groter als een bloksgewijze aanpak nodig is zoals in een VvE (Vereniging van Eigenaren).

Frank Wassenberg vertelt over de Renovatiesprong; een werkwijze die behoeften van eigenaren en innovatief aanbod van fabrikanten bij elkaar brengt. Dat levert eigenaren direct zicht op verbetermogelijkheden, met keuze tussen alternatieven en plaatjes van kosten en opbrengsten. De markt biedt het de kans om integrale verbeterpakketten aan te bieden. Geïndustrialiseerd aanbod -op maat – betekent schaalvoordeel, afzet en kostenreductie. Platform31 gaat hiermee verder in 2018 en gaat gerichte verbeterpakketten ontwikkelen voor eigenaren van veel voorkomende (systeembouw-)woningtypen..

Gemeenten kunnen (willen, moeten, zouden...) een rol spelen bij woningverbetering. Verbetering en verduurzaming gaan in de praktijk altijd samen. Het aantal gemeenten dat actief beleid voert op het thema woningverbetering, is echter bescheiden; een stuk of vijftien. Schiedam voert samen met Vlaardingen al jarenlang actief beleid, wat succes oplevert.

Ruud van Workum vertelt hoe sinds 2005 zo'n 5000 woningen zijn verbeterd met een totale investering van 55 miljoen euro. De gemeente heeft een Servicepunt Woningverbetering voor cascoherstel, en helpt met advies, energiebesparing, funderingsherstel, VvE-ondersteuning, levensloopbestendig maken, maakt zelf warmte(-verlies-)scans van woningen, en biedt als nodig een gunstige lening (via SvN; dat deed 70% van de eigenaren). Het Servicepunt heeft gekozen voor een klantgerichte benadering en levert maatwerk voor eigenaren.

In toenemende mate komen funderingsproblemen naar buiten. **Dick de Jong**, van het KCAF, vertelt hierover. In grote delen van het land lopen 400.000 (vooral oudere) huizen het risico zomaar scheef te kunnen zakken, met wel een of twee centimeter per jaar. Het gaat zowel om huizen op houten palen als huizen zonder palen op een zandbed ('op staal'). Een toevallige bewoner heeft dan een groot probleem: funderingsherstel kost gemiddeld € 55.000, ofwel €1200/m² (monumenten gem. €2000). De raming van schadeherstel is nu 5 miljard, wat kan oplopen tot 40 miljard. Oorzaken zijn velerlei, van grondwaterstandwisseling, houtrot, schimmelvorming, tot gaswinning. Een gerichte aanpak is hard nodig. Enkele gemeenten (Rotterdam, Schiedam, Zaanstad) maken kaarten, waarop (aanstaande) eigenaren de bodemgesteldheid van hun (nieuwe) huis kunnen zien: 'code Groen, Oranje, Rood'. Bij de provincies loopt Friesland voorop.

Funderingsherstel heeft enkel zin als het hele bouwblok meedoet, en dat is meteen het grootste probleem. Funderingsherstel heeft het meeste kans als gecombineerd met woningverbetering, zelfs als de maatregelen dan (nog) duurder worden; vloer- en gevelisolatie, uitbouw; kelder toevoegen, etc. Sinds oktober dit jaar bestaat het landelijke Fonds Funderings Herstel, wat gunstige financiering mogelijk maakt.

Handige sites:

<http://www.platform31.nl/> zoekterm: particuliere woningverbetering

<https://www.servicepuntwoningverbetering.nl/>

www.funderingsloket.nl; www.kcaf.nl

www.eigenhuis.nl, zoekterm: scheurenwijzer