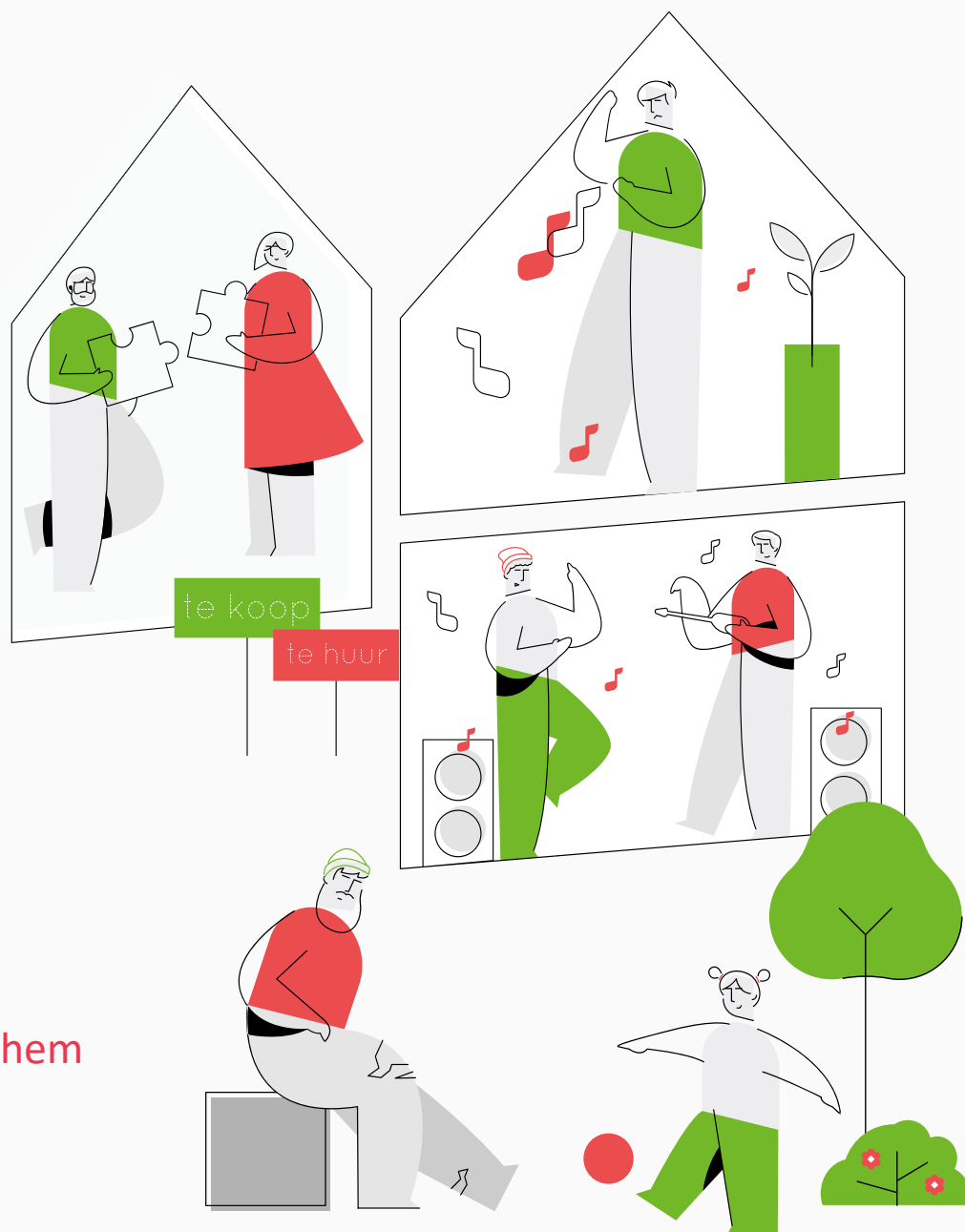


Levensloopgeschied renoveren in Arnhem

Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars



Gemeente Arnhem

23 november 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 23 november 2023

TITEL Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem

OPDRACHTGEVER Gemeente Arnhem

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Teun van Schendel

PROJECTNUMMER 202.134

STATUS

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en vraagstelling	7
1.2 Aanpak	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd	9
2.1 Ontwikkeling oudere huishoudens	9
2.2 Woonsituatie ouderen	9
3 Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren	11
3.1 Bekendheid met mogelijkheden levensloopgeschikt renoveren	11
3.2 Ervaringen met aanpassingen aan woning en wooncomplex	11
3.3 Resumé	13
4 Beleving van urgentie en investeringsbereidheid	14
4.1 Beleving van urgentie	14
4.2 Redenen om stappen te zetten	14
4.3 Dynamiek binnen de VvE	15
4.4 Belemmeringen om te investeren	15
4.5 Plannen om te investeren	16
4.6 Financiële mogelijkheden	16
4.7 Resumé	17
5 Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden	18
5.1 Aanwezig kennisniveau binnen VvE's	18
5.2 Bekendheid met regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren	18
5.3 Resumé	19
6 Wat kan de gemeente doen?	20

Samenvatting

Aanleiding

Door de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen de komende periode sterk toe, ook in de koopsector. Het levensloopgeschikt renoveren van koopwoningen, ook koopappartementen, is echter geen vanzelfsprekendheid. Terwijl er in Arnhem veel koopappartementen zijn die onvoldoende toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking. De gemeente Arnhem heeft daarom laten onderzoeken wat het animo is onder woningeigenaren om de toegankelijkheid van koopappartementen aan te pakken, tegen welke belemmeringen zij aanlopen om daarin stappen te zetten en wat de gemeente zou kunnen doen om belemmeringen weg te nemen. Met het uitvoeren van dit onderzoek geeft de gemeente invulling aan een motie van de raadsleden Loor, Loos en van Dillen dd. 11 november 2020.

Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd

- In de periode tot 2040 neemt het aandeel 65-plus-huishoudens in Arnhem toe met meer dan 50%. Het aandeel oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt zelfs toe met meer dan 80%, bijna een verdubbeling. In de periode tot 2030 neemt deze groep al met ongeveer een derde toe in Arnhem.
- Het aandeel ouderen dat in een koopappartement, woont zal in de toekomst toenemen. Dat blijkt ook uit de woonwensen van ouderen: voor een kwart van de ouderen in de regio Arnhem-Nijmegen is de gewenste woning bij verhuizing een koopappartement. Samen met de absolute stijging in het aantal ouderen zal dit ervoor zorgen dat er steeds meer woningeigenaren van appartementen op hoge leeftijd bij zullen komen.

Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren

- De meeste VvE's zijn niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en geen enkele VvE is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden. Er zijn bij een aantal VvE's kleine aanpassingen gedaan aan het complex of de individuele woning.
- Het proces binnen VvE verliep doorgaans soepel, maar het ging niet om grote investeringen.
- Er wordt bij de beschreven kleine aanpassingen geen gebruik gemaakt van externe begeleiding en het wordt voornamelijk vanuit de bewoners zelf gefinancierd, in een enkel geval vanuit de VvE of via de Wmo.
- Beheerders herkennen het beeld van een soepel proces, maar zien ook VvE's waar aanpassingen worden tegengehouden.

Beleving van urgentie en investeringsbereidheid

- Het grootste deel van de VvE's met wie is gesproken voelt geen urgentie om te investeren in levensloopgeschikt renoveren. VvE-beheerders bevestigen dit beeld. Er wordt niet proactief gehandeld door VvE's waar het levensloopgeschikt renoveren betreft. Als er stappen worden gezet is dat pas op het moment dat een van de bewoners te maken krijgt met beperkingen.
- Binnen veel VvE's is sprake van een kloof in de beleving van urgentie tussen jongere en oudere bewoners. Er wordt gereserveerd voor de meerjarenonderhoudsplanung maar niet voor investeringen in levensloopgeschiktheid. Er is vanwege de kosten binnen diverse VvE's met wie is gesproken geen draagvlak voor levensloopgeschikt renoveren. Er zijn een aantal belemmeringen genoemd door VvE's en VvE-beheerders, zoals financiële ruimte, het ontbreken van kennis, het ontbreken van organisatorisch vermogen en de fysieke staat van het gebouw.

- Bij enkele VvE's die we hebben gesproken, hield een corporatie met een meerderheid binnen de VvE ingrepen tegen. Hierbij speelt vooral het financiële aspect een rol, investeren zou betekenen dat de maandlasten voor huurders verhoogd zouden moeten worden. De investeringsmogelijkheden zijn door VvE's benoemd als de grootste belemmering om levensloopgeschikt te renoveren.
- Beheerders herkennen dit beeld en geven aan dat de reserveren van geld voor levensloopgeschikt renoveren de voornaamste oorzaak is dat er nog weinig VvE's daadwerkelijk stappen zetten. VvE's met wie is gesproken hebben nog geen concrete plannen om te investeren en verwachten dit ook niet te kunnen doen zonder lening of subsidie.

Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden

- Bij de meeste VvE's ontbreekt het aan voldoende kennis rond investeren in levensloopgeschiktheid van wooncomplexen. Vooral aan inzicht in de mogelijke maatregelen en de daaraan verbonden kosten ontbreekt vaak bij VvE's. Dit geldt niet alleen voor VvE's zelf, ook bij de meeste VvE-beheerders ontbreekt kennis over levensloopgeschikt renoveren.
- Ook regelingen en subsidies ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren zijn niet goed bekend bij zowel VvE's als VvE-beheerders.
- De regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland wordt alleen voor verduurzaming ingezet door één van de gesproken VvE's en was globaal bekend bij één beheerder. De overige VvE's en beheerders waren niet bekend met de regeling. VvE's gaven wel aan dat de regeling op het eerste gezicht goed zou aansluiten bij de behoefte.

Wat kan de gemeente doen?

- Als de gemeente er op in wil zetten dat de levensloopgeschiktheid van koopappartementencomplexen in de stad verbeterd, kunnen de volgende aanbevelingen worden gevolgd: **Werken aan bewustzijn**. Om VvE's te bewegen om proactief te investeren in levensloopgeschikt renoveren, is het nodig om meer gevoel van urgentie te bewerkstelligen en de kennis over het onderwerp te vergroten. Een grote bewustzijns campagne onder VvE's en VvE's-Beheerders, maar ook verduurzamingsadviseurs kan hier aan bijdragen. Hierbij is het van belang dat de VvE's, beheerders en adviesbureaus actief worden benaderd over het belang van levensloopgeschikt renoveren, de mogelijkheden en regelingen die er zijn en de stappen die gezet kunnen worden door een VvE. Door ook verduurzamingsadviseurs te benaderen kan er in de verduurzamingsprocessen die nu bij de meeste VvE's lopen ook aandacht worden gegeven aan levensloopgeschikt renoveren.
- **Ondersteuning op het vlak van kennis**. Veel VvE's weten niet wat er mogelijk is rond levensloopgeschikt renoveren en weten niet hoe ze moeten beginnen. Overweeg een kennissteunpunt in te richten. Overweeg dit regionaal aan te pakken. Van belang is dat mensen niet alleen de weg wordt gewezen in de mogelijkheden, maar ook dat technische vragen en vragen van financiële aard beantwoord kunnen worden.
- **Directe ondersteuning door adviseurs**. Naast een bewustzijns campagne kan de gemeente VvE's ook op andere manieren ondersteunen. De gemeente kan adviseurs inzetten tijdens VvE vergadering om bewoners te informeren over het belang en de mogelijkheden van levensloopgeschikt renoveren en handvatten aan te reiken om te starten.
- **Aandacht vragen voor het belang van reserveren voor levensloopgeschikt renoveren**. De kosten zijn de belangrijkste belemmering voor investeren in levensloopgeschikt renoveren. De gemeente kan VvE's wijzen op het belang om tijdig geld hiervoor te reserveren. Hoewel het beeld is dat er in veel VvE's weinig draagvlak is voor extra maandelijkse lasten, is er voor een grote investering ineens waarschijnlijk nog minder animo en is het goedkoper en minder risicovol dan geld lenen.

- **In gesprek met corporaties.** In de gesprekken is gebleken dat corporaties met een grote stem binnen een VvE heel bepalend kunnen zijn in wat er wel of niet gebeurt op het vlak van investeren in het woongebouw en daarmee ook in levensloopgeschikt renoveren. Ga als gemeente in gesprek met corporaties met gespikkeld bezit over hun rol en hun verantwoordelijkheid hierin.
- **Financiële ondersteuning.** Financiële ondersteuning in de vorm van leningen kan het voor VvE's makkelijker maken om de stap te zetten om het woongebouw levensloopgeschikt te maken. De gemeente biedt hiervoor al de Toekomst Bestendig Wonen Lening aan via SVn. Financiële ondersteuning kan ook in de vorm van subsidies. Op basis van de gesprekken lijkt ondersteuning in de vorm van subsidie kansrijker dan in de vorm van leningen. Een lening betekent dat de maandlasten voor de leden van de VvE zullen toenemen. Daarvoor lijkt op basis van de gehouden gesprekken weinig draagvlak. Uit de gesprekken met VvE's en VvE-beheerders blijkt dat veel VvE's waarschijnlijk zonder subsidie niet over zullen gaan tot investeren. Op andere terreinen zijn er goede ervaringen met subsidies om investeringen door bewoners te stimuleren.
- **Zorg voor een levensloopgeschikte woonomgeving.** Tot slot is het van belang dat de woonomgeving op orde is. Als een complex levensloopgeschikt wordt gemaakt, is het van belang dat de toegang tot het complex en de woonomgeving dit ook zijn. Hiervoor ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente. Uit de gesprekken met VvE's blijkt dat de levensloopgeschiktheid van de omgeving van wooncomplexen soms te wensen over laat. Dit is bijvoorbeeld genoemd in Elderveld.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Door de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen de komende periode sterk toe. In de sociale huursector wordt veel gedaan om de woningvoorraad geschikt te maken. Gemeente en corporaties maken hierover afspraken. In de koopsector neemt ook de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe. Dit hangt er mede mee samen dat er een generatiewissel gaande is die maakt dat steeds meer oudere mensen in een koopwoning wonen. De naoorlogse generatie heeft veel vaker dan de generatie voor hen een woning kunnen kopen en kiest ook bij verhuizing vaker opnieuw voor een koopwoning. Daarbij blijven ouderen steeds vaker lang in hun koopwoning wonen. Het levensloopgeschikt renoveren van koopwoningen, ook koopappartementen, is echter geen vanzelfsprekendheid. Terwijl er in Arnhem veel koopappartementen zijn die onvoldoende toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking.

Het levensloopbestendig renoveren van koopappartementen is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningeigenaren zelf. Dat geldt voor zowel de individuele appartementen in een complex als voor de gemeenschappelijke delen van wooncomplexen. De gemeente Arnhem heeft daarom laten onderzoeken wat het animo is onder woningeigenaren om de toegankelijkheid van koopappartementen aan te pakken, tegen welke belemmeringen zij aanlopen om daarin stappen te zetten en wat de gemeente zou kunnen doen om belemmeringen weg te nemen. Het onderzoek richt zich primair op het levensloopgeschikt maken van de gemeenschappelijke delen van wooncomplexen door de Verenigingen van Eigenaren. Met het uitvoeren van dit onderzoek geeft de gemeente invulling aan een motie van de raadsleden Loor, Loos en van Dillen dd. 11 november 2020.

1.2 Aanpak

Bij de uitvoering van het onderzoek is met 15 VvE's gesproken en met 5 VvE beheerders. De contactgegevens van de VvE's en VvE-beheerders zijn verkregen door deze aan te schaffen bij de Kamer van Koophandel. Daarnaast is door de Vereniging Eigen Huis een bestand beschikbaar gesteld met contactgegevens van VvE's in hun ledenbestand en zijn enkele VvE's benaderd waar de gemeente Arnhem zelf contact mee heeft. Er is in eerste instantie een brede steekproef getrokken en er zijn uitnodigingsbrieven en e-mails verstuurd. VvE's die bereid waren aan een interview mee te werken hebben een korte vragenlijst ingevuld waarin naar enkele achtergrondkenmerken van de VvE en het appartementencomplex is gevraagd. Op basis van deze achtergrondkenmerken zijn VvE's uitgenodigd voor een interview op basis van een goede spreiding naar kenmerken als grootte, beheermodel (professioneel geleid of niet), bouwjaarklasse en mix in de bewonerssamenstelling. Er is gesproken met de voorzitters van de VvE's of met een VvE-lid dat op basis van kennis over het onderwerp naar voren was geschoven. De interviews zijn via MS Teams en telefonisch afgenomen.

Er is gesproken met VvE's in het centrum, het Spijkerkwartier, Elderveld, Klarendal, Sint Marten, Lombok, Presikhaaf en Over Het Lange Water.

Voor aanvullende contextinformatie over de vergrijzing in Arnhem en de woonsituatie en woonvoorkeuren van ouderen zijn de Gelderse bevolkings- en huishoudensprognose en het WoON 2021 nader geanalyseerd.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 geven we weer hoe de ontwikkeling van het aantal ouderen in de gemeente Arnhem weer en maken we duidelijk dat het aantal ouderen in een koopappartement in de komende jaren zal toenemen.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de ervaringen die VvE's en beheerders al hebben gehad met investeringen in levensloopgeschikt renoveren. We geven weer in hoeverre VvE's al bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren en splitsen de ervaringen met levensloopgeschikt renoveren uit naar proces, resultaat, begeleiding en financiering.
- In hoofdstuk 4 bespreken we wat het gevoel van urgentie en de investeringsbereidheid van VvE's betekent voor de dynamiek binnen de VvE, de belemmeringen en de concrete plannen om te investeren.
- Hoofdstuk 5 gaat in op het kennisniveau van VvE's en beheerders omtrent levensloopgeschikt renoveren en de regelingen ter ondersteuning, in het bijzonder de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland.
- In Hoofdstuk 6 gaan we in op de vraag wat de gemeente kan doen om belemmeringen bij VvE's weg te nemen en hoe de gemeente VvE's kan ondersteunen in het proces van levensloopgeschikt renoveren.

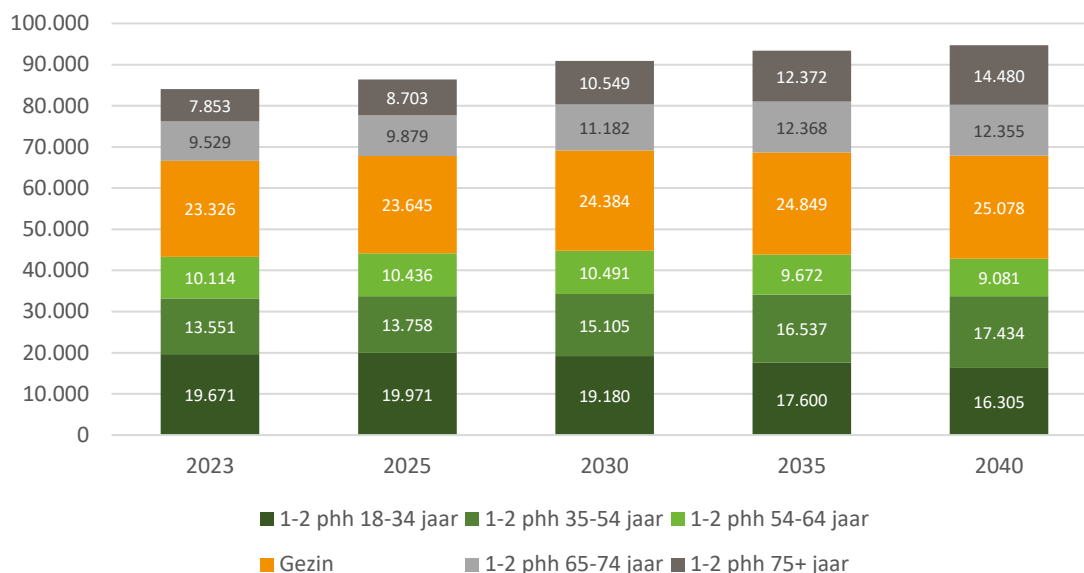
2 Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd

In dit hoofdstuk geven we weer hoe de ontwikkeling van het aantal ouderen in de gemeente Arnhem weer en maken we duidelijk dat het aantal ouderen in een koopappartement in de komende jaren zal toenemen.

2.1 Ontwikkeling oudere huishoudens

Op dit moment wonen er in de gemeente Arnhem zo'n 17.400 mensen van 65 jaar of ouder. De verwachting is dat dit aantal in de toekomst zal toenemen, tot ongeveer 26.800 in 2040. Dat is een toename met meer dan 50%. Het aandeel oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt zelfs toe met meer dan 80%, bijna een verdubbeling. In de periode tot 2030 neemt deze groep al met ongeveer een derde toe in Arnhem.

Figuur 2.1: Gemeente Arnhem. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudens-samenstelling naar aantallen, 2023 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos huishoudensprognose 2022 (Trend), provincie Gelderland.

2.2 Woonsituatie ouderen

Op dit moment woont ongeveer 10% van de ouderen in Arnhem in een koopappartement. In de onderstaande tabel is te zien dat van de leeftijdsgroep 65-75-jarigen een groter aandeel in een koopappartement woont dan in de leeftijdscategorie 75+. Het aandeel ouderen dat in een koopappartement woont, zal in de toekomst toenemen.

Tabel 2.1: Aandeel ouderen in een appartement (referentiegebied)

Leeftijds- categorie	Sociale huur appar- tement	Sociale huur grond- gebonden	Koop grond- gebonden	Koopappar- tement	Particulier e huur grond- gebonden	Particulier e huur appar- tement
65-75 jaar	12%	17%	54%	11%	2%	4%
75+	20%	25%	34%	7%	3%	11%

Bron: WoON 2021

3 Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren

Dit hoofdstuk gaat in op de ervaringen die VvE's en beheerders al hebben gehad met investeringen in levensloopgeschikt renoveren. We geven weer in hoeverre VvE's al bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren en splitsen de ervaringen met levensloopgeschikt renoveren uit naar proces, resultaat, begeleiding en financiering.

3.1 Bekendheid met mogelijkheden levensloopgeschikt renoveren

Een derde van de geïnterviewden is al bekend met levensloopgeschikt renoveren en/of kan maatregelen noemen die hierbij horen. Twee derde is er dus niet mee bekend. VvE's die al wel bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren zijn vaak VvE's waarbij tenminste ouderen wonen (een mix van jongere en oudere woningeigenaren), waar aanpassingen zijn gedaan door de VvE of waar iemand bij de ouders heeft geholpen met een aanpassing aan het huis. Dit laatste betreft geen aanpassing aan de gemeenschappelijke ruimten van het woongebouw, maar een aanpassing van de individuele woning.

Geen van de VvE's met wie is gesproken, is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden voor levensloopgeschikt renoveren of andere regelingen. Waarbij een klein deel ook aangeeft zich bewust niet te verdiepen hierin, omdat aanpassingen goed zelf gefinancierd kunnen worden. De Wmo is wel door een aantal VvE's genoemd als een manier om subsidie aan te vragen voor aanpassingen en hier is door een enkeling gebruik van gemaakt.

VvE-beheerders

De onbekendheid met levensloopgeschikt renoveren komt ook naar voren in de gesprekken met de VvE-beheerders. De meerderheid van hen was niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en de specifieke financieringsmogelijkheden.

3.2 Ervaringen met aanpassingen aan woning en wooncomplex

Van de VvE's die we gesproken hebben, heeft ongeveer een derde al ervaring met aanpassingen aan de woning of het complex. Bij twee derde van de VvE's met wie is gesproken, is dat dus niet het geval. Vanuit de VvE worden in beginsel vooral aanpassingen aan het complex geregeld. Aanpassingen aan individuele woningen worden ook gedaan maar zijn de verantwoordelijkheid van de betreffende bewoner en worden niet gezamenlijk opgepakt. Van de VvE's die ervaringen hebben met levensloopgeschikt renoveren, betreft het in ongeveer de helft van de gevallen maatregelen aan het woongebouw en in de helft van de gevallen alleen maatregelen aan individuele woningen.

Maatregelen die in complexen van VvE's met wie gesproken is, zijn getroffen aan de gemeenschappelijke delen van het woongebouw:

- Het aanbrengen van hellingbanen bij deuren en liften om ze toegankelijk te maken voor mensen met een rolstoel of een rollator.
- Het aanbrengen van automatische deuropeners.
- Gemeenschappelijke traplift in Portieketageflat (vernomen via een van de VvE-beheerders met wie is gesproken)

Maatregelen die zijn aangebracht in woningen:

- Verplaatsen van de badkamer naar naast de slaapkamer.

- Drempelloos maken van de badkamer
- Aanbrengen/aanschaffen van douchestoel, beugels bij douche en/of toilet, bedleuningen, smart locks.

Proces

De VvE's waar aanpassingen zijn gedaan geven aan dat het proces binnen de VvE soepel is verlopen. Het ging echter in alle gevallen die zijn besproken om relatief kleine aanpassingen en er waren geen grote bedragen mee gemoeid. Er zijn diverse gevallen aangetroffen waar individuele bewoners met een belang bij aanpassingen aan het woongebouw daarvoor geen gehoor vonden binnen de VvE. Binnen deze VvE's is er geen consensus tussen de eigenaren over het investeren in de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen van het complex. Eigenaren kijken vooral naar hun eigen belang en werken niet mee aan investeringen waar zij geen direct eigen belang bij hebben.

VvE-beheerders

VvE-beheerders zien verschillende dingen gebeuren in het proces. Het komt voor dat een aanpassing overwogen wordt tijdens een ALV en meteen besloten om over te gaan tot de renovatie. Het gaat hier dan doorgaans wel om kleine renovaties. Het komt ook voor dat er tijdens een ALV bewoners tegen zijn en er een beroep wordt gedaan op het plichtsbesef door de beheerder of andere bewoners. Maar het gebeurt ook dat bewoners uit solidariteit met een andere bewoner met een lager inkomen juist tegen stemmen.

Ook wordt soms aangegeven dat men geen problemen heeft met aanpassingen aan het woongebouw, mits de aanpassingen geen ongemak voor de overige bewoners opleveren. Een voorbeeld hiervan is een voordeur die automatisch extra lang open blijft om iemand met een rolstoel of rollator door te laten. Iemand die goed ter been is moet dan langer wachten om te voorkomen dat er ongewenste personen binnenkomen. Hier werd dus ongemak ervaren van een maatregel voor andere bewoners en dit werd als storend ervaren. Het laat zien dat er soms weinig gemeenschapszin is in VvE's als het over levensloopgeschikt renoveren gaat.

In gesprekken met VvE's waar sprake is van een corporatie met een grote stem binnen de VvE, werd aangegeven dat de corporatie er op stuit om aanpassingen aan het woongebouw via de Wmo te laten financieren als een van de leden de aanpassingen nodig heeft. De corporatie stuit erop dat er niet door de VvE zelf wordt geïnvesteerd.

Begeleiding

Vanwege de kleinschaligheid van de ingrepen die zijn gedaan hebben de VvE's met wie we hebben gesproken geen gebruik gemaakt van externe begeleiding. Eén VvE heeft voor een kleine aanpassing wel de hulp van de technisch beheerder ingeroepen.

Resultaat

Als er wordt verbouwd heeft dit doorgaans het gewenste resultaat. Er wordt wel genoemd dat in een aantal gevallen de verbouwing in de eigen woning het gewenste resultaat opleverde, maar dat de woning slecht bereikbaar bleef omdat het woongebouw niet werd aangepakt.

Financiering

De (kleine) aanpassingen aan gemeenschappelijke delen zijn in sommige gevallen door de bewoners gezamenlijk vanuit de VvE betaald. Het komt ook voor dat een individuele bewoner een ingreep aan de gemeenschappelijke delen zelf bekostigt, omdat deze bewoner er op dat moment als enige belang in heeft. Financiering van maatregelen aan gemeenschappelijke delen van het wooncomplex via de Wmo gebeurt ook. Als het gaat om een aanpassing aan de individuele woning is duidelijk dat hier niet gezamenlijk naar gekeken wordt en betaalt de eigenaar dit zelf.

3.3 Resumé

- De meeste VvE's zijn niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en geen enkele VvE is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden. Er zijn bij een aantal VvE's kleine aanpassingen gedaan aan het complex of de individuele woning.
- Het proces binnen VvE verliep doorgaans soepel, maar het ging niet om grote investeringen.
- Er wordt bij de beschreven kleine aanpassingen geen gebruik gemaakt van externe begeleiding en het wordt voornamelijk vanuit de bewoners zelf gefinancierd, in een enkel geval vanuit de VvE of via de Wmo.
- Beheerders herkennen het beeld van een soepel proces, maar zien ook VvE's waar aanpassingen worden tegengehouden.

4 Beleving van urgentie en investeringsbereidheid

In dit hoofdstuk bespreken we wat het gevoel van urgentie en de investeringsbereidheid van VvE's betekent voor de dynamiek binnen de VvE, de belemmeringen en de concrete plannen om te investeren.

4.1 Beleving van urgentie

Bij ruim de helft van de VvE's met wie is gesproken, wordt geen enkele urgentie gevoeld rond levensloopgeschikt renoveren. Wat hierbij opvalt is dat dit voornamelijk de VvE's zijn met vooral jongere bewoners of met een mix van jongere en oudere bewoners. Maar er is ook met enkele VvE's met vooral oudere bewoners gesproken waar de urgentie nog niet gevoeld wordt. Bij sommige VvE's met wie is gesproken, ontbreekt de beleving van urgentie omdat de ervaring is dat bewoners gaan verhuizen als de woning niet meer geschikt is. Kennelijk wordt dit binnen deze VvE's als een goede oplossing gezien en is er daarom geen noodzaak om het woongebouw toegankelijker te maken. Ook komt het voor dat het pand zo oud is dat er weinig aanpassingen mogelijk zijn en men er daarom niet mee bezig is. Aan de andere kant zijn er ook VvE's die aangeven dat het pand al grotendeels levensloopbestendig is en zij er daarom niet mee bezig hoeven te zijn. Dit zijn veelal panden die na 2000 zijn gebouwd. Er zijn daarnaast VvE's waarbij een deel van de bewoners urgentie voelt, maar een deel ook niet. De bewoners die in deze situaties de urgentie voelen zijn vaak oudere bewoners die zelf een belang hebben bij maatregelen om het gebouw toegankelijker te maken. Bij een aantal VvE's met wie gesproken is, geeft men aan dat het gevoel van urgentie wel langzaamaan begint te komen en komt het vaker ter sprake tijdens een ALV van de VvE of in gesprekken tussen bewoners.

VvE-beheerders

Beheerders zien geen urgentie bij de VvE's en geven aan dat het vooral ad hoc situaties zijn waar om aanpassingen gevraagd wordt. Er wordt niet met oog op de toekomst gekeken naar levensloopgeschikt renoveren.

4.2 Redenen om stappen te zetten

We hebben niet met VvE's gesproken die proactief handelen en het woongebouw preventief levensloopgeschikt maken, zonder dat er al een echte behoefte is. Pas op het moment dat een of meer bewoners met een belemmering te maken krijgen, brengt men binnen de VvE ter sprake of er stappen gezet kunnen worden. Deze gevallen zijn soms wel een aanleiding om verder te denken dan alleen de directe oplossing voor de specifieke belemmering die aan de orde is. Er worden dus alleen reactieve stappen gezet. Overigens worden ook dit onderzoek en de interviews die wij hebben afgenomen genoemd als reden om over dit onderwerp na te denken en te bespreken in de eerst volgende ALV van de VvE.

4.3 Dynamiek binnen de VvE

Binnen de VvE's met wie is gesproken spelen er een aantal zaken als het gaat over levensloopgeschikt renoveren die ervoor zorgen dat levensloopgeschikt renoveren geen hoge prioriteit krijgt:

- Er is in sommige gevallen zoals beschreven sprake van een verschil in de beleving van de urgentie, waarbij jonge leden weinig urgentie ervaren en oudere leden juist wel. Jonge leden investeren liever in de eigen woning. Maar er zijn ook VvE's waar oudere leden weinig bereid zijn om te investeren, omdat men onzeker is over hoelang men nog in het appartement kan blijven wonen. Als men snel ergens anders naartoe moet verhuizen vindt men het de investering niet waard.
- Er wordt in de meerjarenonderhoudsplanung geen geld gereserveerd voor levensloopgeschikt renoveren. Dit betekent dat het vaak directe kosten zijn als er geïnvesteerd moet worden. Dit is van invloed op de dynamiek binnen de VvE, afhankelijk van de financiële situatie van de bewoners. Zijn bewoners vermogend dan zijn de incidentele investeringen vaak geen punt van discussie. Maar bestaat de VvE uit huishoudens met een lager inkomen levert dit een discussie over de kosten op. Vaak is het in die situaties niet mogelijk om grote investeringen te doen.
- In sommige VvE's met wie is gesproken betreft het een complex van een woningcorporatie, waarin de corporatie een deel van de huurappartementen heeft verkocht. In de onderzochte gevallen is de corporatie nog wel de grootste partij binnen de VvE (meer dan 50% van de stemmen) en levert de corporatie ook de voorzitter van de VvE. Dit zorgt ervoor dat de corporatie een dominante positie binnen de VvE inneemt. Het is voor woningeigenaren in een dergelijke VvE soms lastig om te investeringen in levensloopgeschiktheid goedgekeurd te krijgen als dit ingaat tegen het beleid van de corporatie. In onderzochte gevallen hield de corporatie investeringen tegen omdat het een huurverhoging voor de huurders zou betekenen, hetgeen niet bespreekbaar was.
- Tot slot speelt de mate van eensgezindheid nog een rol binnen VvE's. Als er binnen de VvE een grote mate van eensgezindheid is maakt dit het veel makkelijker om te investeren in levensloopgeschiktheid. Bij een deel van de VvE's met wie is gesproken is er eensgezindheid en is er de verwachting er samen uit te komen. Bij andere VvE's wordt juist aangegeven dat eensgezindheid ontbreekt, is men minder bereid investeringen te doen voor anderen en is de verwachting dat niet wordt gekozen voor levensloopgeschikt renoveren.

VvE-beheerders

Beheerders geven aan dat er binnen VvE's vooral over het financieren van de investeringen problemen ontstaan. Dit is met name lastig in grote VvE's met bewoners die individueel minder vermogen hebben.

4.4 Belemmeringen om te investeren

De VvE's waarmee is gesproken, kaarten verschillende belemmeringen aan die zij ondervinden rond levensloopgeschikt renoveren:

- De financiële belemmering wordt het meest genoemd. Er lijkt weinig bereidheid om grote bedragen te investeren, waarbij in sommige gevallen de mogelijkheid bij de bewoners er ook niet is. Een deel van de VvE's geeft aan dat leden vooral naar het eigen belang kijken en niet bereid zijn gezamenlijk de lasten te dragen. Levensloop geschikt renoveren staat bij de meeste VvE's met wie gesproken is op de

VvE-beheerders

Beheerders zien vooral belemmeringen op financieel gebied. Als er geen geld voor is gereserveerd, is het erg lastig om de investering door de VvE te krijgen. Bij vrijwel geen enkele VvE wordt gereserveerd voor levensloopgeschiktheid in het meerjarig onderhoudsplan.

derde plaats in de prioriteit van investeren. Elke VvE reserveert voor het planmatige onderhoud. Hiervoor betalen de leden van de VvE maandelijks een bepaald bedrag. Na het planmatige onderhoud gaat de meeste prioriteit uit naar verduurzaming van het complex. Soms wordt daarvoor gereserveerd, soms ook moeten er grote bedragen worden betaald waarvoor niet is gereserveerd. Pas op de derde plek in de prioritering komt het levensloopgeschikt renoveren. Daarvoor wordt bij de VvE's met wie is gesproken niet gereserveerd en maar in een enkele VvE zijn de leden in staat om grote investeringen te doen. Dit betekent dat de investering in levensloopgeschikt renoveren vanuit financieel oogpunt vrijwel altijd lastig zijn. Er is ook weinig animo voor hogere maandlasten voor de leden om wel te kunnen reserveren. Dit speelt nog sterker in complexen waar zittende huurders hun appartement hebben gekocht en de leden weinig financiële armslag hebben.

- Het ontbreken van kennis, zowel bij de VvE's als de beheerders, en het ontbreken van organisatorisch vermogen binnen sommige VvE's, kunnen er ook voor zorgen dat er niets gebeurt op het gebied van levensloopgeschikt renoveren. VvE's, maar ook VvE-beheerders, zijn niet goed op de hoogte van de maatregelen die mogelijk zijn, de financieringsmogelijkheden en subsidies die er zijn. En ook technische kennis ontbreekt vaak.
- Vanwege de stijgende energieprijzen is elke VvE die hier nog een slag in moet maken bezig met verduurzaming. Omdat dit een duur proces is met veel ontbrekende kennis voor VvE's blijft er geen aandacht of geld over voor levensloopgeschikt renoveren.
- Ook de staat van de woning of het complex is in sommige gevallen een belemmering. De monumentale status van panden maakt ingrijpende aanpassingen onmogelijk. Ook geeft een aantal VvE's aan dat er vanwege de bouwkundige situatie fysiek geen aanpassingen aan het complex mogelijk zijn. Overigens hebben de VvE's die dit noemen dit niet deskundig laten onderzoeken en baseren dit op eigen inschatting.
- Naast de fysieke mogelijkheden is ook de uitstraling soms een belemmering voor bewoners. Men wil niet in een complex wonen dat de uitstraling heeft van 'een bejaardentehuis'.
- Er lijkt tot slot binnen een deel van de VvE's met wie is gesproken minder het gevoel te leven dat de gemeenschappelijk delen van het woongebouw echt van de eigenaren zijn. Men lijkt minder verantwoordelijkheid te voelen om in die delen te investeren en richt zich vooral op de eigen woning.

4.5 Plannen om te investeren

De meeste VvE's denken nog niet na over levensloopgeschikt renoveren. Er zijn bij de VvE's met wie we hebben gesproken nauwelijks concrete plannen voor het treffen van maatregelen. Als er plannen zijn, betreft het kleine ingrepen zoals een automatische deuropener of een centrale videobel. Tijdens de interviews werd een aantal keer aangegeven dat er wel over maatregelen wordt nagedacht, maar door individuele leden met een specifiek belang en dat dit vaak nog niet concreet wordt gemaakt.

4.6 Financiële mogelijkheden

De financiële mogelijkheden verschillen per VvE. We hebben gesproken met VvE's waar geld geen grote rol speelt en investeringen in levensloopgeschiktheid goed te dragen zijn. De meeste VvE's benoemen de kosten als een van de belangrijkste belemmeringen en geven aan dat levensloopgeschikt renoveren niet zonder lening of subsidie mogelijk zal zijn. Toch speelt ook hier gebrek aan kennis een rol. Verschillende VvE's geven aan niet goed te kunnen inschatten of het zonder lening of subsidie mogelijk is, omdat ze geen goede inschatting van de kosten kunnen maken.

4.7 Resumé

- Het grootste deel van de VvE's met wie is gesproken voelt geen urgentie om te investeren in levensloopgeschikt renoveren. VvE-beheerders bevestigen dit beeld. Er wordt niet proactief gehandeld door VvE's waar het levensloopgeschikt renoveren betreft. Als er stappen worden gezet is dat pas op het moment dat een van de bewoners te maken krijgt met beperkingen.
- Binnen veel VvE's is sprake van een kloof in de beleving van urgentie tussen jongere en oudere bewoners. Er wordt gereserveerd voor de meerjarenonderhoudsplanung maar niet voor investeringen in levensloopgeschiktheid. Er is vanwege de kosten binnen diverse VvE's met wie is gesproken geen draagvlak voor levensloopgeschikt renoveren. Er zijn een aantal belemmeringen genoemd door VvE's en VvE-beheerders, zoals financiële ruimte, het ontbreken van kennis, het ontbreken van organisatorisch vermogen en de fysieke staat van het gebouw.
- Bij enkele VvE's die we hebben gesproken, hield een corporatie met een meerderheid binnen de VvE ingrepen tegen. Hierbij speelt vooral het financiële aspect een rol, investeren zou betekenen dat de maandlasten voor huurders verhoogd zouden moeten worden. De investeringsmogelijkheden zijn door VvE's benoemd als de grootste belemmering om levensloopgeschikt te renoveren.
- Beheerders herkennen dit beeld en geven aan dat de reserveren van geld voor levensloopgeschikt renoveren de voornaamste oorzaak is dat er nog weinig VvE's daadwerkelijk stappen zetten. VvE's met wie is gesproken hebben nog geen concrete plannen om te investeren en verwachten dit ook niet te kunnen doen zonder lening of subsidie.

5 Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden

Hoofdstuk 5 gaat in op het kennisniveau van VvE's en beheerders omtrent levensloopgeschikt renoveren en de regelingen ter ondersteuning, in het bijzonder de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland.

5.1 Aanwezig kennisniveau binnen VvE's

Bij twee derde van de VvE's met wie is gesproken, is naar eigen zeggen onvoldoende kennis aanwezig om stappen te zetten met levensloopbestendig renoveren. Een derde geeft aan wel voldoende kennis te hebben. VvE's betrekken deze kennis bij bewoners die actief zijn (geweest) in een relevant werkveld of hebben contact met een expert die hen hierover kan adviseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aannemer of een WMO-consulent. De kennis die ontbreekt bij VvE's gaat vooral over de maatregelen die mogelijk zijn en de kosten die hierbij kijken.

VvE-beheerders

Slechts 2 van de 5 gesproken beheerders zijn bekend met levensloopgeschikt renoveren. Beheerders hebben geen ervaring met grootschalige investeringen. Ook een aantal VvE's met wie is gesproken, geven aan de beheerder geen kennis over dit onderwerp heeft.

5.2 Bekendheid met regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren

De meeste VvE's kunnen geen specifieke regelingen noemen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren. Een regeling die een enkele keer genoemd wordt is de Wmo. De regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland wordt niet genoemd in combinatie met levensloopgeschikt renoveren. Eén VvE kent de regeling wel en maakt gebruik van de regeling voor verduurzaming. Deze VvE heeft niet overwogen om ook te investeren in levensloopgeschiktheid en was zich er niet van bewust dat de regeling hier ook voor gebruikt kan worden. Aan de gesproken VvE's is de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland voorgelegd waarbij is gevraagd om een korte reflectie op de regeling. VvE's gaven aan dat de regeling goed zou aansluiten in het geval ze er gebruik van willen maken en konden niet direct verbeterpunten noemen. Toch riep de regeling ook vragen op bij VvE's: is de lening aan de VvE? Mag een VvE formeel wel een lening aangaan? Is de rente vast? Tot wanneer kan deze lening worden aangevraagd?

VvE-beheerders

De VvE-beheerders met wie gesproken is, zijn niet goed bekend met regelingen en subsidies voor levensloopgeschikt renoveren. De Wmo en de SVn worden genoemd. Beheerders hebben wel ervaringen met regelingen en instrumenten voor verduurzaming. Zonder substantiële subsidies zullen VvE's niet investeren is de verwachting van de helft van de VvE-beheerders. De Regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland is bij geen van de beheerders met wie is gesproken goed bekend. Een van de beheerders weet van de regeling en kent het globaal. Een VvE-beheerder gaf aan VvE's af te raden om leningen af te sluiten: als een lid niet aan de verplichtingen kan voldoen is de hele vereniging aansprakelijk.

5.3 Resumé

- Bij de meeste VvE's ontbreekt het aan voldoende kennis rond investeren in levensloopgeschiktheid van wooncomplexen. Vooral aan inzicht in de mogelijke maatregelen en de daaraan verbonden kosten ontbreekt vaak bij VvE's. Dit geldt niet alleen voor VvE's zelf, ook bij de meeste VvE-beheerders ontbreekt kennis over levensloopgeschikt renoveren.
- Ook regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren zijn niet goed bekend bij zowel VvE's als VvE-beheerders.
- De regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland wordt alleen voor verduurzaming ingezet door één van de gesproken VvE's en was globaal bekend bij één beheerder. De overige VvE's en beheerders waren niet bekend met de regeling. VvE's gaven wel aan dat de regeling op het eerste gezicht goed zou aansluiten bij de behoefte.

6 Wat kan de gemeente doen?

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag wat de gemeente kan doen om belemmeringen bij VvE's weg te nemen en hoe de gemeente VvE's kan ondersteunen in het proces van levensloopgeschikt renoveren.

Werken aan bewustzijn

Om VvE's te bewegen om proactief te investeren in levensloopgeschikt renoveren, is het nodig om meer gevoel van urgentie te bewerkstelligen en de kennis over het onderwerp te vergroten. Een grote bewustzijns campagne onder VvE's en VvE's-Beheerders, maar ook verduurzamingsadviseurs kan hier aan bijdragen. Hierbij is het van belang dat de VvE's, beheerders en adviesbureaus actief worden benaderd over het belang van levensloopgeschikt renoveren, de mogelijkheden en regelingen die er zijn en de stappen die gezet kunnen worden door een VvE. Door ook verduurzamingsadviseurs te benaderen kan er in de verduurzamingsprocessen die nu bij de meeste VvE's lopen ook aandacht worden gegeven aan levensloopgeschikt renoveren. Benader VvE's in de stad per brief. Via de Kamer van Koophandel zijn de contactgegevens van alle VvE's in Arnhem aan te kopen. Besteed in de lokale krant en via de gemeentelijke website aandacht aan het belang van en de mogelijkheden om levensloopgeschikt te renoveren.

Een aantal punten die van belang zijn om mee te nemen in de bewustzijns campagne:

- Betrek Vereniging Eigen Huis om de effectiviteit van de campagne te vergroten en maak gebruik van de bij hen aanwezige kennis.
- Zorg voor een aanspreekpunt vanuit de gemeente waar VvE's terecht kunnen met vragen.

Ondersteuning op het vlak van kennis

Veel VvE's weten niet wat er mogelijk is rond levensloopgeschikt renoveren en weten niet hoe ze moeten beginnen. Overweeg een kennissteunpunt in te richten. Overweeg dit regionaal aan te pakken. Van belang is dat mensen niet alleen de weg wordt gewezen in de mogelijkheden, maar ook dat technische vragen en vragen van financiële aard beantwoord kunnen worden.

Directe ondersteuning door adviseurs

Naast een bewustzijns campagne kan de gemeente VvE's ook op andere manieren ondersteunen. De gemeente kan adviseurs inzetten tijdens VvE vergadering om bewoners te informeren over het belang en de mogelijkheden van levensloopgeschikt renoveren en handvatten aan te reiken om te starten.

Aandacht vragen voor het belang van reserveren voor levensloopgeschikt renoveren

De kosten zijn de belangrijkste belemmering voor investeren in levensloopgeschikt renoveren. De gemeente kan VvE's wijzen op het belang om tijdig geld hiervoor te reserveren. Hoewel het beeld is dat er in veel VvE's weinig draagvlak is voor extra maandelijks lasten, is er voor een grote investering ineens waarschijnlijk nog minder animo en is het goedkoper en minder risicovol dan geld lenen.

In gesprek met corporaties

In de gesprekken is gebleken dat corporaties met een grote stem binnen een VvE heel bepalend kunnen zijn in wat er wel of niet gebeurt op het vlak van investeren in het woongebouw en daarmee ook in levensloopgeschikt renoveren. Ga als gemeente in gesprek met corporaties met gespikkeld bezit over hun rol en hun verantwoordelijkheid hierin.

Financiële ondersteuning

Financiële ondersteuning in de vorm van leningen kan het voor VvE's makkelijker maken om de stap te zetten om het woongebouw levensloopgeschikt te maken. De gemeente biedt hiervoor al de Toekomst Bestendig Wonen Lening aan via SVn. Financiële ondersteuning kan ook in de vorm van subsidies. Op basis van de gesprekken lijkt ondersteuning in de vorm van subsidie kansrijker dan in de vorm van leningen. Een lening betekent dat de maandlasten voor de leden van de VvE zullen toenemen. Daarvoor lijkt op basis van de gehouden gesprekken weinig draagvlak. Uit de gesprekken met VvE's en VvE-beheerders blijkt dat veel VvE's waarschijnlijk zonder subsidie niet over zullen gaan tot investeren. Op andere terreinen zijn er goede ervaringen met subsidies om investeringen door bewoners te stimuleren.

Zorg voor een levensloopgeschikte woonomgeving

Tot slot is het van belang dat de woonomgeving op orde is. Als een complex levensloopgeschikt wordt gemaakt, is het van belang dat de toegang tot het complex en de woonomgeving dit ook zijn. Hiervoor ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente. Uit de gesprekken met VvE's blijkt dat de levensloopgeschiktheid van de omgeving van wooncomplexen soms te wensen over laat. Dit is bijvoorbeeld genoemd in Elderveld.