

MARCO PASTORS,
DIRECTEUR
NATIONAAL PROGRAMMA
ROTTERDAM ZUID:

“IK ZOU KLEINE
VVE'S GRAAG
DWINGEN OM
SAMEN TE
WERKEN”

Frank Peters (links) en Marco Pastors

Marco Pastors, directeur van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), is niet bang voor stevige uitspraken. Als een appartementseigenaar financieel niet in staat is om de VvE-bijdrage te betalen, dan resteert alleen verkoop van het appartement (bijvoorbeeld aan de groteigenaar c.q. een corporatie). En als heel kleine VvE's niet willen samenwerken om een heel blok te onderhouden en te verduurzamen, dan zouden ze daar toe gedwongen moeten worden. Samen met Frank Peters, directeur van VvE-010, vertelt Pastors hoe de VvE's in Rotterdam-Zuid worden geholpen bij duurzaam onderhoud.

Hoezo eigenlijk een 'Nationaal Programma' voor een deel van Rotterdam?

“Het NPRZ is opgericht in 2011. Het beleid van de voormalige minister Ella Vogelaar had weinig resultaat opgeleverd en haar opvolger Eberhard van der Laan besloot om fors te bezuinigen op de aanpakken in de diverse steden. Omdat Rotterdam-Zuid zo'n complexe problematiek kent, is besloten om hier wél door te gaan. Toenmalig minister Piet Hein Donner zei het heel treffend: 'Rotterdam kan het niet alleen en moet het ook niet alleen willen.' Dat klopt: de problemen zijn te groot voor de reguliere partners. Vergeet niet dat Rotterdam-Zuid ruim 200.000 inwoners telt. Dat is evenveel als een stad als Eindhoven. 59 procent van de inwoners hoort tot de eerste of tweede generatie immigranten. Veel te veel bewoners hebben een uitkering; leerlingen presteren gemiddeld lager dan elders in Nederland en mensen wonen vaak in veel te kleine woningen. Dat leidt ertoe dat te weinig mensen de 'weg naar boven' weten te vinden. En als dat al lukt, kunnen ze geen woning vinden die groot genoeg is. Van die woningen zijn er simpelweg veel te weinig.”

En wat gaat het Nationaal Programma Rotterdam Zuid daaraan doen?

“Dat doen we al een kleine zeven jaar op diverse fronten - samen met een groot aantal partners. Speerpunten zijn school, werk en wonen. Onze scholen geven extra uren per week les, werkgevers garanderen leerlingen een baan als ze kiezen voor zorg, techniek, food en bouw. Daarnaast vervangen we kleine woningen door grotere, zodat mensen die maatschappelijk klimmen ook in hun wijk kunnen blijven wonen. Tegelijkertijd wordt de drugseconomie bestreden. Dat gebeurt met veel energie. Het resultaat: betere schoolprestaties van kinderen, een gunstige, neerwaartse uitkeringstrend en betere woningen. Maar we zijn er nog lang niet.”

Rotterdam-Zuid kent ook een groot aantal heel kleine VvE's.

“Dat klopt en dat is een grote zorg. Veel van die VvE'tjes zijn ontstaan doordat eigenaren portiek voor portiek gingen uitponden. Voor een deel zijn die woningen ook in eigendom van beleggers of andere particuliere verhuurders. We zien helaas dat die lang niet allemaal

NPRZ

In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid werken de rijksoverheid, de gemeente Rotterdam, woningcorporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, het bedrijfsleven, de politie en het Openbaar Ministerie sinds 2012 aan een gezonde toekomst van Rotterdam-Zuid. Samen willen de partners ervoor zorgen dat het opleidingsniveau, de arbeidsparticipatie en de woonkwaliteit in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland.

hun verantwoordelijkheid erkennen. Sterker: sommige verhuurders hebben een paar panden gekocht en weten niet eens waar die staan! Het gevolg van die minimale betrokkenheid is dat sommige eigenaars ook helemaal niet weten wie er eigenlijk in hun woning verblijft. En je zult maar in een VvE zitten met een paar huurders die het niet zo nauw nemen met zaken als onderverhuur, hennepplantages etc. Het regime rond woningverhuur schiet duidelijk tekort.

Overigens zijn er ook appartementseigenaars die zelf in het appartement wonen en die ook hun verantwoordelijkheid niet nemen. Ik ben van mening dat zo iemand moet kunnen worden gedwongen om zijn woning te verkopen.”

Dat is wel heel rigoreus.

“Klopt, maar als je niet in staat bent om de verantwoordelijkheid voor je bezit te nemen - en daardoor anderen dupeert - is dat misschien de enige oplossing. Het is natuurlijk ook de laatste maatregel. We doen ons uiterste best om die VvE's te ondersteunen. Dat doet VvE-010, de serviceorganisatie voor alle Rotterdamse VvE's.”

Om hoeveel woningen gaat het dan?

Peters: “In Rotterdam-Zuid maken ca. 13.000 woon-eenheden deel uit van een VvE die we op termijn gaan ondersteunen. Het streven is om per collegeperiode (dus in vier jaar) 3.000 eenheden naar een hoger onderhoudsplan te brengen. We liggen op schema. Inmiddels heeft 70 procent van alle VvE's die wij ondersteunen een MJOP vastgesteld. We zetten daarvoor een groot aantal instrumenten in, waaronder gemeentelijke subsidies, de Stimuleringslening van SVn etc. De VvE's worden gratis ondersteund, maar als we zien dat iemand te grote schulden heeft, aarzelen we niet om deze eigenaar te adviseren het appartement te verkopen.”

Waar moet die persoon of dat huishouden dan wonen?

“Dat is oplosbaar: het aantal sociale huurwoningen in Rotterdam is meer dan voldoende: 40.000 meer dan de doelgroep groot is.”

Maar weten die eigenaars dan eigenlijk wel waar ze aan begonnen zijn?

“Lang niet altijd. Makelaars en notarissen geven nog steeds te weinig informatie over de VvE. En de aspirant-kopers zijn gefocust op het kopen van de woning. Ze vragen niet naar de financiële gezondheid van de VvE en ze realiseren zich niet dat er elke maand een bijdrage betaald moet worden, die - samen met de aflossing van de hypotheek - hoger is dan de huur van een vergelijkbaar appartement. Dan krijg je binnen een VvE heel zwakke eigenaars die alles tegenhouden wat de sterkere eigenaars willen. Ik zou voorstander zijn van een 'toets' om te beoordelen of iemand wel in staat is om de woning te bewonen en te onderhouden.”

De kleine VvE's zijn dus een verhaal apart.

Pastors en Peters: “Daarover hebben we inderdaad grote zorgen. Er is bij die VvE's te weinig organisatiekracht en kennis om de complexen effectief te onderhouden - én te verduurzamen. Probleem is dat we wél weten hoeveel VvE's er in Rotterdam zijn, maar niet hoeveel er 'slapend' zijn. Daarom steken we veel energie in het opsporen, activeren en ondersteunen van deze kleine VvE's. In deze gevallen kan de verplichting om te verduurzamen overigens een 'blessing in disguise' zijn: we hebben nu een concreet handvat om achterstallig onderhoud aan te pakken. We gaan in sommige wijken deur voor deur langs om met de bewoners te praten.”

Als die kleine VvE's samenwerken, betekent dat vergroting van de organisatiekracht.

Pastors: “Natuurlijk! Je zou veel meer op bouwblok-niveau moeten samenwerken. Dat is verreweg het goedkoopst en je ziet dan ook geen lelijke verschillen tussen het ene portiek en het andere. Maar het lukt maar mondjesmaat. 'Rijke' VvE's hebben natuurlijk geen zin om voor de zwakke broeders te betalen. Dat is ook niet de bedoeling. We helpen juist VvE's met achterstallig onderhoud in het bouwblok een inhaalslag te maken. Maar er is dus heel wat overredingskracht én regelwerk nodig. We zien wel dat eigenaars blij zijn dat iemand zich om hen bekommert. Daarom zou het mogelijk moeten zijn dat VvE's verplicht worden om samen te werken. Helaas kunnen we dat nu nog niet afdwingen.”

Nóg mooier is als een hele buurt wordt verduurzaamd. Kunnen woningcorporaties daarbij een rol spelen?

“Zeker, en dat gebeurt ook. Bijvoorbeeld bij de aanleg van een warmtenet. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de hele buurt daarbij kan meeliften. Maar we moeten wel oppassen dat we niet de 'verkeerde' eigenaars helpen. Verhuurders die ervoor passen om hun verantwoordelijkheid te nemen, gewoon omdat ze daar geen enkel belang bij hebben. Óf die gewoon niet in staat zijn om de woningen te onderhouden. Ook in die gevallen zit er maar één ding op: de boel verkopen. We kunnen niet een hele buurt laten verloederen omdat enkelen hun verplichtingen niet kunnen of willen nakomen.” <

“JE ZULT MAAR IN EEN VVE ZITTEN MET EEN VERHUURDER DIE
ZIJN VERANTWOORDELIJKHEID NIET NEEMT”