



VOORTGANGSRAPPORTAGE **STEIGERS OP ZUID** 2021



Gemeente
Rotterdam

INLEIDING

Voor u ligt de voortgangsrapportage van Steigers op Zuid 2021 waarin we de voortgang van het uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid (2015-2018) en het Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 2.0 (2019-heden) rapporteren. Het programma Steigers op Zuid richt zich op het verbeteren van de onderhoudsstaat van de woning en het versterken van de beheerstructuur van in totaal 13.000 particuliere woningen op Rotterdam Zuid. Door middel van Steigers op Zuid geeft de gemeente invulling aan de ambitie van het spoor Wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

Achtergronden en opzet van het programma lichten we toe vanaf [pagina 5](#). Feiten en cijfers zijn te vinden vanaf [pagina 12](#). Vanaf [pagina 17](#) beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen binnen het programma.

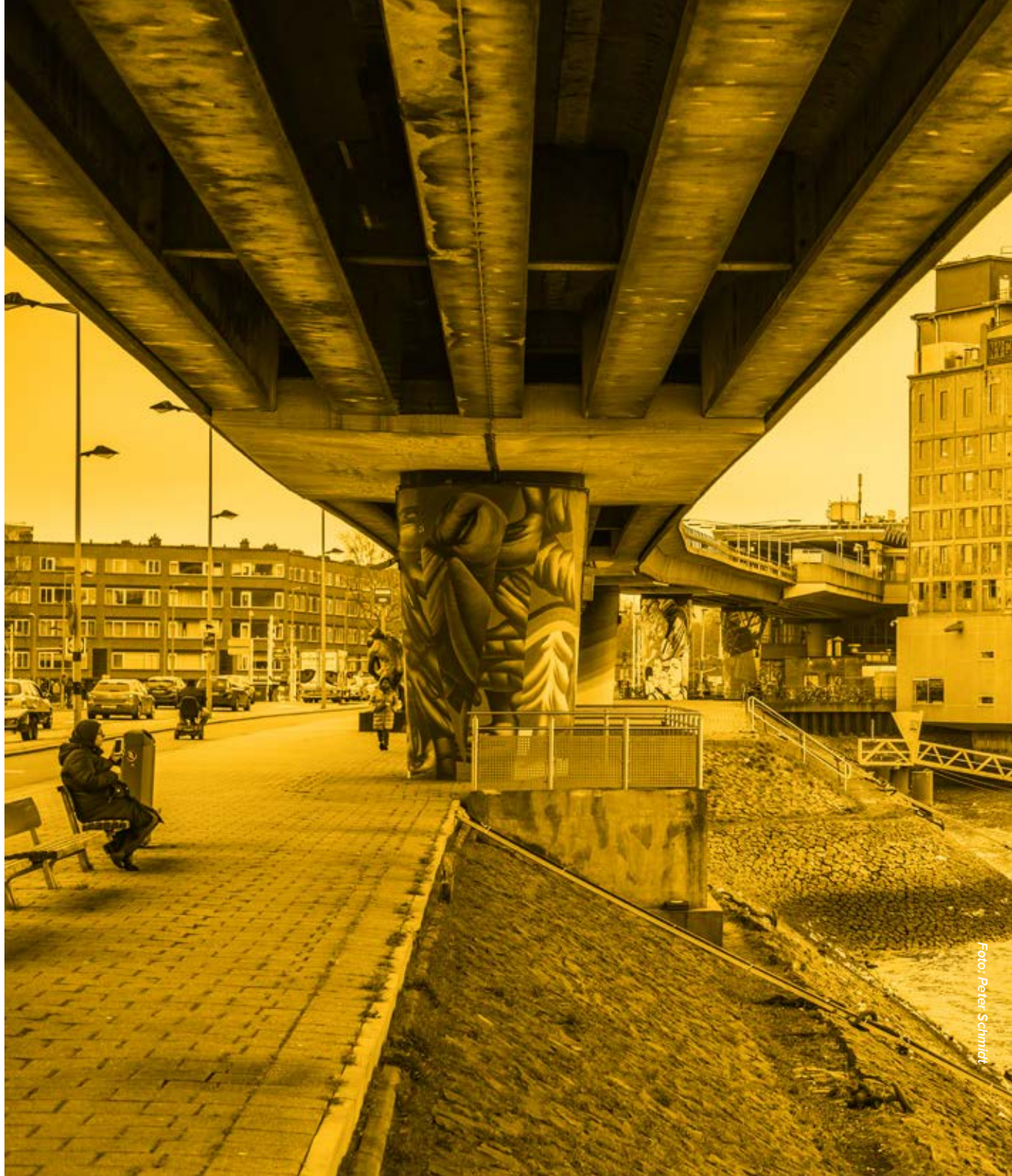


Foto: Peter Schmidt



Foto: Peter Schmidt

Inleiding	2	Trends en ontwikkelingen	17
Inhoudsopgave	3	Breder kijken	18
Steigers op Zuid: Onderdeel van het NPRZ	4	Breder betrekken	19
Programma	5	Groen onderhoud verduurzaming	20
Aanpak	7	Toekomstbestendig beheer van VvE's	22
Feiten en cijfers	11	Steigers op Zuid - vervolg	24
Voortgang	12		
Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 1	13		
Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 2	15		

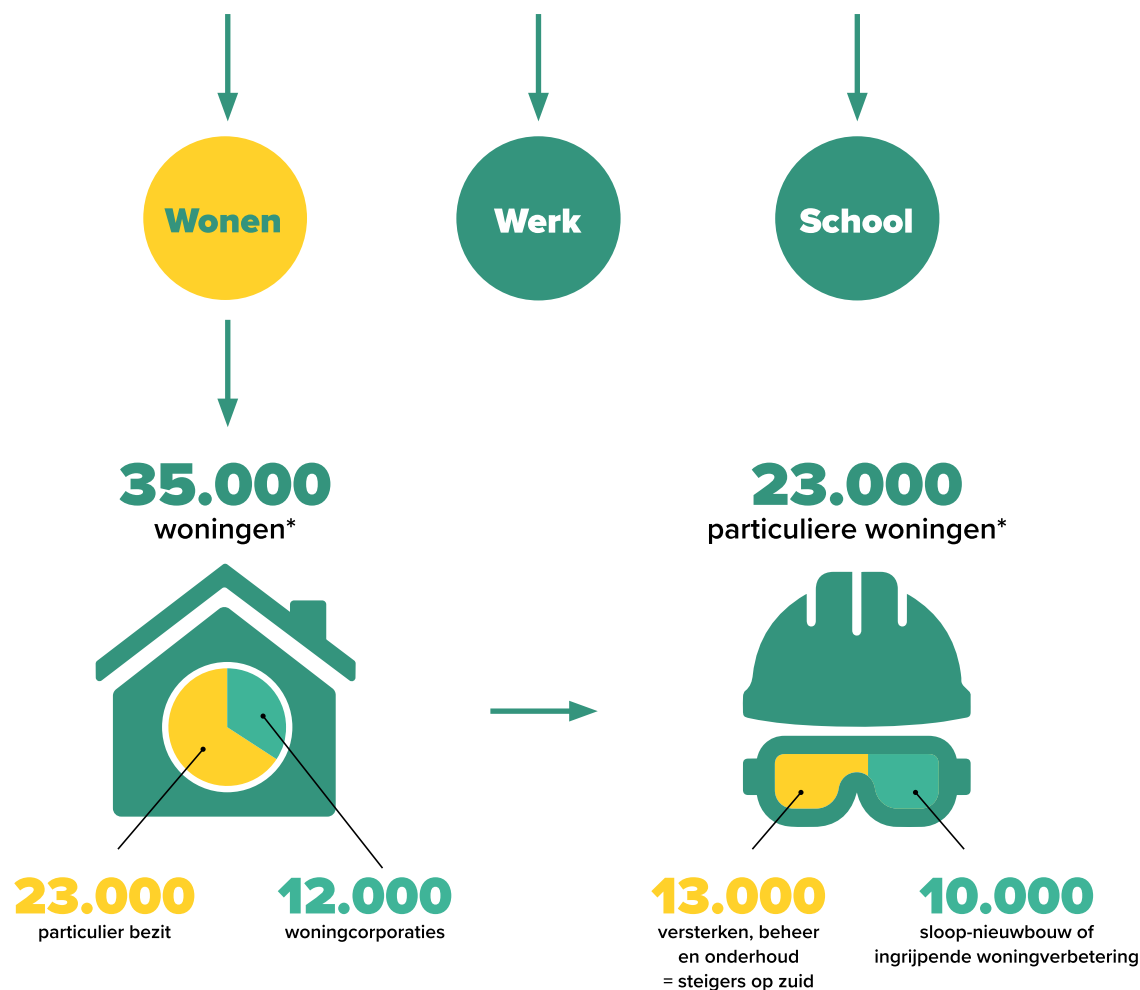
STEIGERS OP ZUID:

Onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. Het NPRZ kent een drietal sporen, te weten school, werk en wonen.

In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is afgesproken dat er tussen 2010 en 2030 35.000 woningen op Zuid worden aangepakt. Hierbij gaat het om de aanpak van 12.000 woningen in bezit van de woningcorporaties en 23.000 woningen in bezit van particulieren. Van deze 23.000 particuliere woningen moeten er 10.000 ingrijpend worden verbeterd, dan wel worden vervangen door nieuwe woonmilieus (transformatie). Van de overige 13.000 woningen moet de onderhoud- en beheerstructuur worden verbeterd. Steigers op Zuid - en de voorgaande woningverbeteringsprogramma's - geven invulling aan deze doelstelling.

NATIONAAL PROGRAMMA ROTTERDAM ZUID (NPRZ)



* Bedrijfsruimten die onderdeel uitmaken van de aan te pakken complexen worden vanzelfsprekend ook meegenomen in de aanpak en maken onderdeel uit van de cijfers.

PROGRAMMA

Door middel van **Steigers op Zuid** wordt invulling gegeven aan de ambitie binnen het spoor **Wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid**. **Steigers op Zuid** bestaat uit 2 onderdelen: de projectmatige aanpak en de nazorgaanpak.

1. Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid (2015-2018)

Onder het uitvoeringsprogramma Particuliere Voorraad zijn we in 2010 gestart met de aanpak van de eerste 2.600 woningen. In het 'Uitvoeringsprogramma Particuliere Woningvoorraad 2015-2018 'Steigers op Zuid' was de ambitie om minstens 3.000 woningen in een aanpak te nemen die moet leiden tot een versterking van de staat van onderhoud en de organisatie van het beheer van deze woningen.

Het 'Uitvoeringsprogramma Particuliere Woningvoorraad 2015-2018 'Steigers op Zuid' is op 9 juni 2015 door het college vastgesteld. In die vergadering heeft het college ook het subsidiekader vastgelegd en zijn de eerste adressen aangewezen die in aanmerking komen voor subsidie en leningfaciliteit. In maart 2016 heeft het college de resterende adressen aangewezen die in aanmerking komen voor deze regeling. Hiermee lag de inzet voor de periode van het uitvoeringsprogramma vast.

2. Uitvoeringsplan Steigers op Zuid 2.0 (2019-heden)

In december 2018 is het 'Uitvoeringsplan Steigers op Zuid 2.0' vastgesteld door het college waarin de aanpak is beschreven voor de aanpak van de volgende 3.000 woningen. Ten opzichte van het uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid ligt binnen het uitvoeringsplan Steigers op Zuid 2.0 een grotere nadruk op maatwerk en inzet waar op dat ogenblik energie bij eigenaren zit om aan de slag te gaan.

Door de jaarlijkse aanwijzing van circa 750 woningen ontstaat meer ruimte voor afstemming met partijen in de wijken waardoor beter aangesloten kan worden op lopende projecten en programma's. Integrale en gebieds-gerichte inzet wordt hierdoor mogelijk.



**Aanpak
2.600 woningen**



**Ambitie: aanpak 3.000 woningen
d.m.v. subsidie en leningfaciliteit**

- subsidiekader vastgelegd
- eerste adressen aangewezen

Verbetering van:
- de staat van onderhoud
- organisatie van beheer



**De tweede aanwijzing
voor de projectmatige
aanpak binnen het
uitvoeringsprogramma
wordt door het college
vastgesteld.**



**Aanpak volgende 3.000 woningen
(jaarlijks worden ongeveer
750 woningen aangewezen)**

- meer nadruk op maatwerk
- meer inzet op behoefte in de wijken
- beter aansluiten op lopende projecten
- integrale, gebiedsgerichte inzet



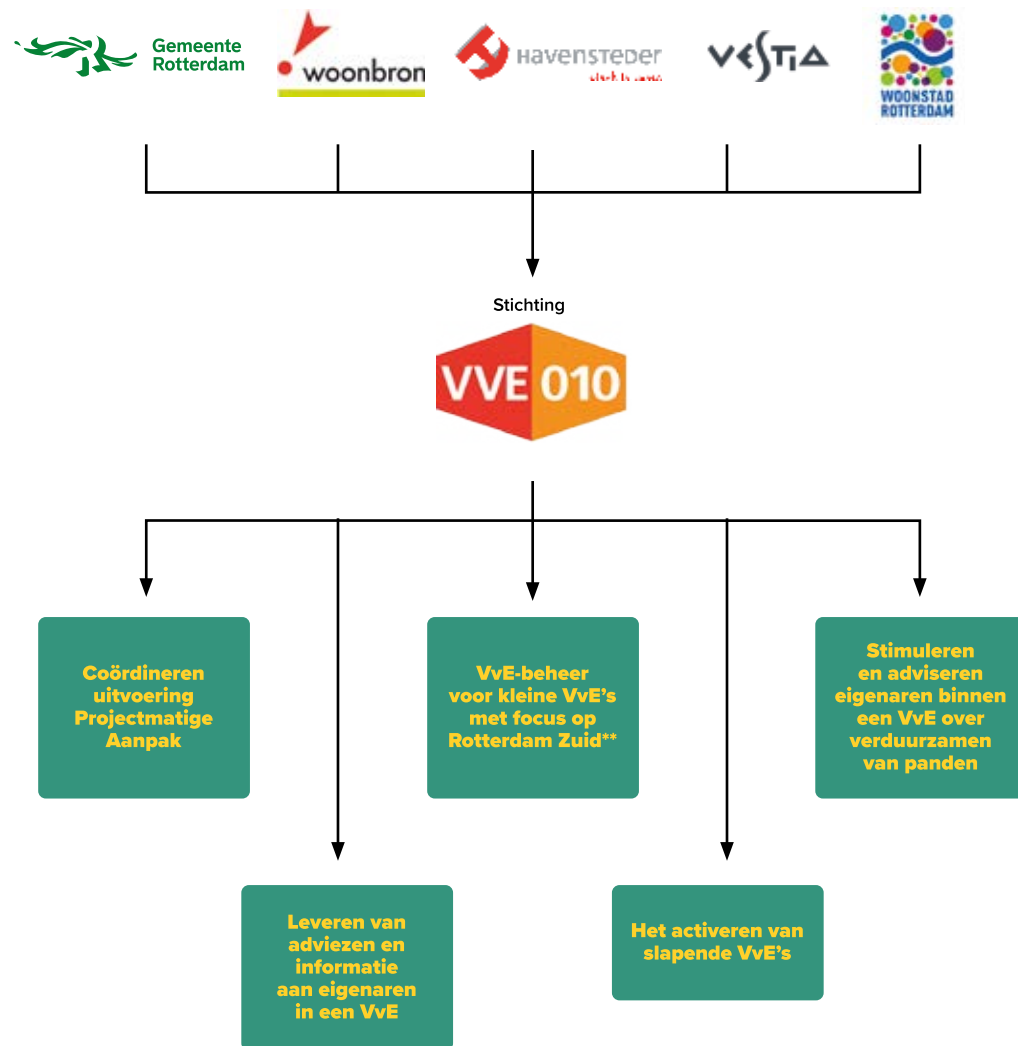
AANPAK

Organisatie van de aanpak

In opdracht van de gemeente en de corporaties Havensteder, Vestia, Woonbron en Woonstad Rotterdam voert stichting VVE-010 de projectmatige aanpak uit. VVE-010 is opgericht door de gemeente Rotterdam en corporaties. Het hoofddoel is het activeren van kwetsbare VvE's en hen helpen bij duurzaam woningonderhoud. Deze afspraken zijn vastgelegd in de bilaterale Convenanten Samenwerking 2015-2016 tussen de gemeente en deze woningcorporaties. In de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst voor de instandhouding van VVE-010 2019-2022 zijn deze afspraken tussen gemeente en de afzonderlijke corporaties herbevestigd.

In een overleg waar gemeente, Woonstad, Havensteder, Woonbron en Vestia aan deelnemen, wordt periodiek de voortgang van de projectmatige aanpak besproken. VVE-010 is opdrachtgever van de externe partijen die de uitvoering van de projectmatige aanpak ter hand nemen.

De aansturing en uitvoering van de aanpak van de woningen in een nazorgtraject neemt de gemeente ter hand. De handhaving - zoals beschreven op [pagina 10](#) - is belegd bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT).



**** VVE-010 biedt dit slechts tijdelijk aan, bijvoorbeeld voor de eerste periode na activering van de VvE. Het doel is dat elke VvE uiteindelijk zelf haar beheer organiseert, bijvoorbeeld door beheerovereenkomst met een reguliere VvE-beheerder.**

1. De projectmatige aanpak

De 'projectmatige aanpak' (PA) richt zich op het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het versterken van de beheerstructuur van VVE's om ook het uitvoeren van onderhoud in de toekomst te borgen. Eigenaren waarvan de woning is aangewezen binnen de PA komen in aanmerking voor een subsidie en leningfaciliteit voor het uitvoeren van werkzaamheden. De aanpak voeren we uit in het NPRZ-gebied. De uitvoering van de aanpak coördineert Stichting VVE-010 op verzoek van de gemeente en de samenwerkende woningcorporaties.

MOGELIJKHEDEN LENINGEN EN SUBSIDIES

1. Subsidie max. €3.000,-
2. Lening SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting)
3. Draagkrachtlening KBN (Kredietbank Nederland)
4. Overige financieringsmogelijkheden ten behoeve van verduurzaming



TOTALE DOORLOOPTIJD 42 MAANDEN



2. De nazorgaanpak

Bij 'nazorg' gaat het om woningen die in het verleden zijn opgeknapt met subsidie en waar nu de eerste signalen zijn dat weer sprake is van achterstallig onderhoud. Destijds is in de aanpak de beheerstructuur onvoldoende geborgd. De aanpak voert de gemeente uit en is gericht op het - in samenwerking met VVE-010 - versterken van het beheer en het handhaven op basis van een verplicht MJOP (Woningwet). De adviseurs (eigenhuis coaches) van Bouw- en Woningtoezicht begeleiden de nazorgaanpak.

TOTALE DOORLOOPTIJD 21 MAANDEN

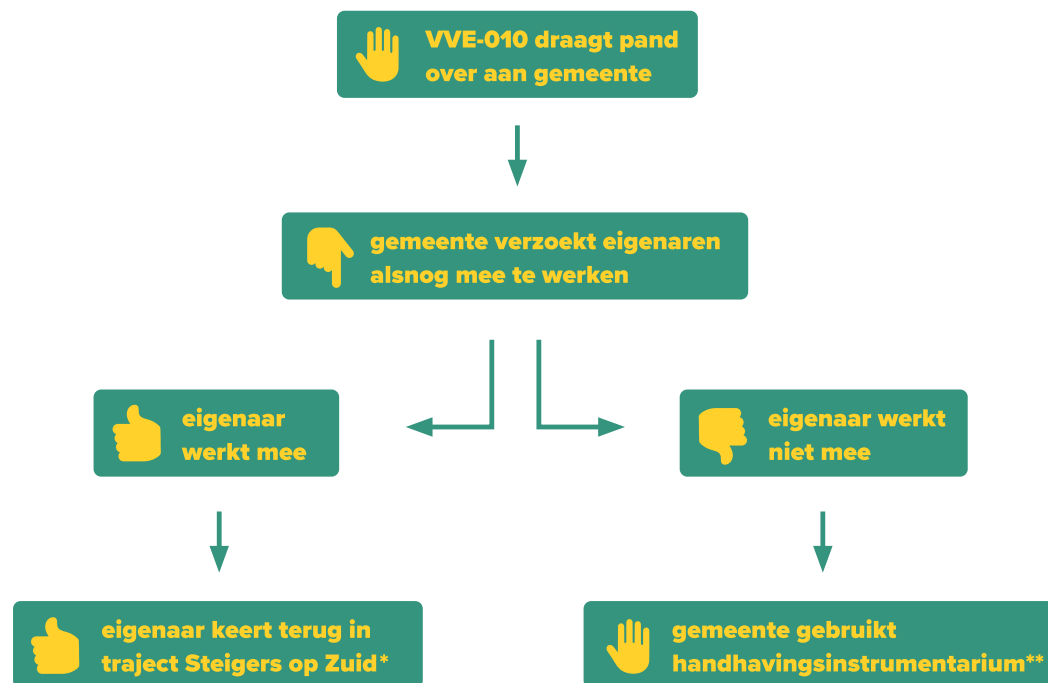


Handhaving

Bij zowel de projectmatige aanpak en de nazorg kan gedurende de hele aanpak blijken dat eigenaren niet willen meewerken of dat hun medewerking te traag verloopt. In dat geval draagt VVE-010 of de eigenhuiscoach het betreffende pand over aan de inspecteur van Bouw- en Woning Toezicht om met behulp van het handhavingsinstrumentarium de doelstellingen van de aanpak te behalen.

De prioriteit in de aanpak ligt op vrijwillige medewerking door de eigenaren. De eerste fase van de handhaving door de gemeente is dan ook gericht op het stimuleren van eigenaren om alsnog mee te werken met de aanpak. Eigenaren krijgen eenmalig de kans terug te keren in het traject van Steigers op Zuid. Zij keren terug op de plaats waar zij uitgevallen zijn en dienen hier de stap te zetten die aanleiding was voor het uitvallen. Mocht de eigenaar daar toch niet toe bereid zijn, dan gaat de gemeente daadwerkelijk over tot het inzetten van haar handhavingsinstrumentarium.

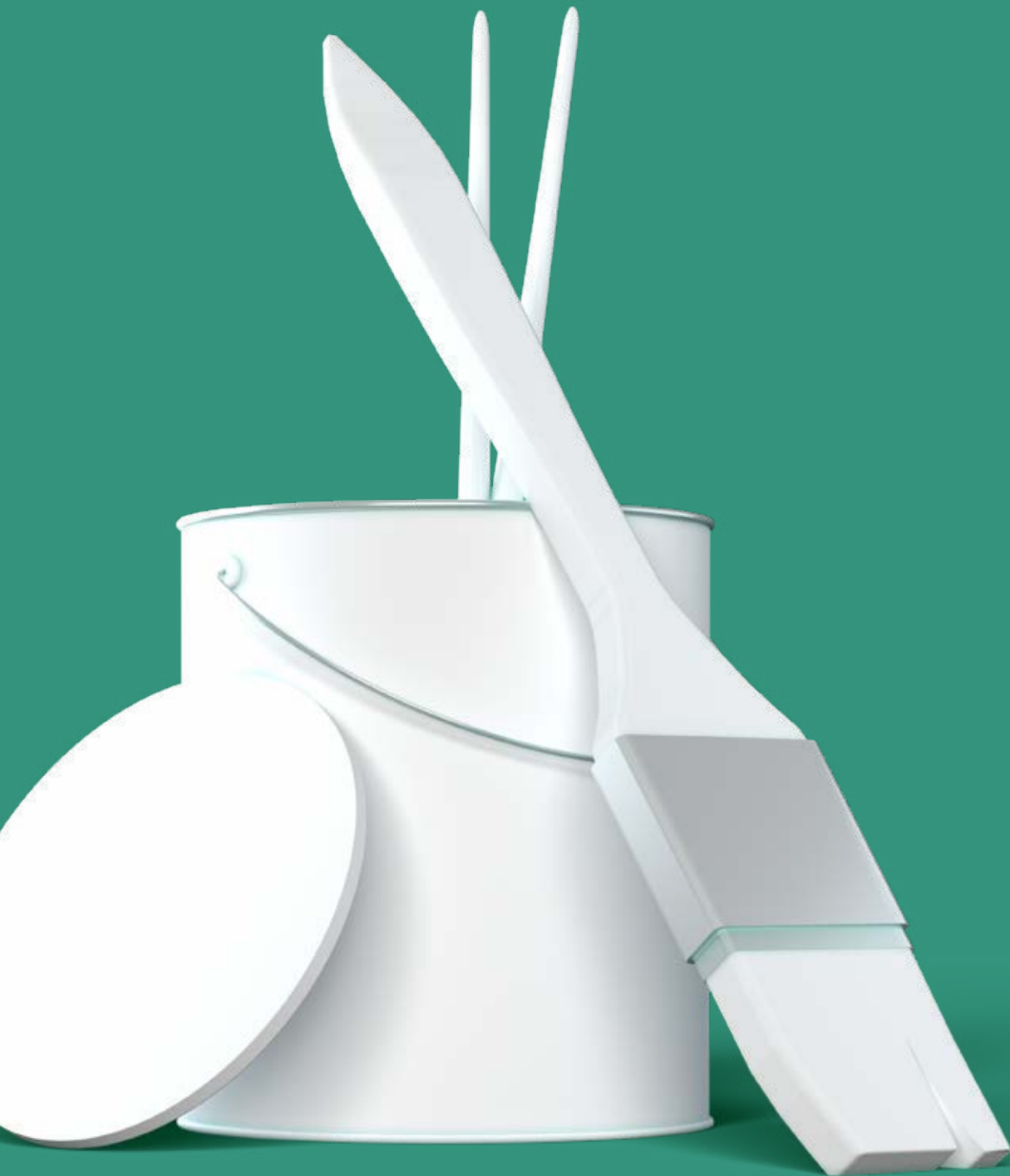
STAPPENPLAN HANDHAVING



* Het terugkeren in het traject gebeurt op de plaats waar woning eigenaren uitgevallen zijn.

** Deze handhaving kan in de vorm van het handhaven van de wettelijke verplichting een MJOP op te stellen (Woningwet art 12d), de VvE-machtigingswet, of het aanschrijven op achterstallig onderhoud op basis van het Bouwbesluit.

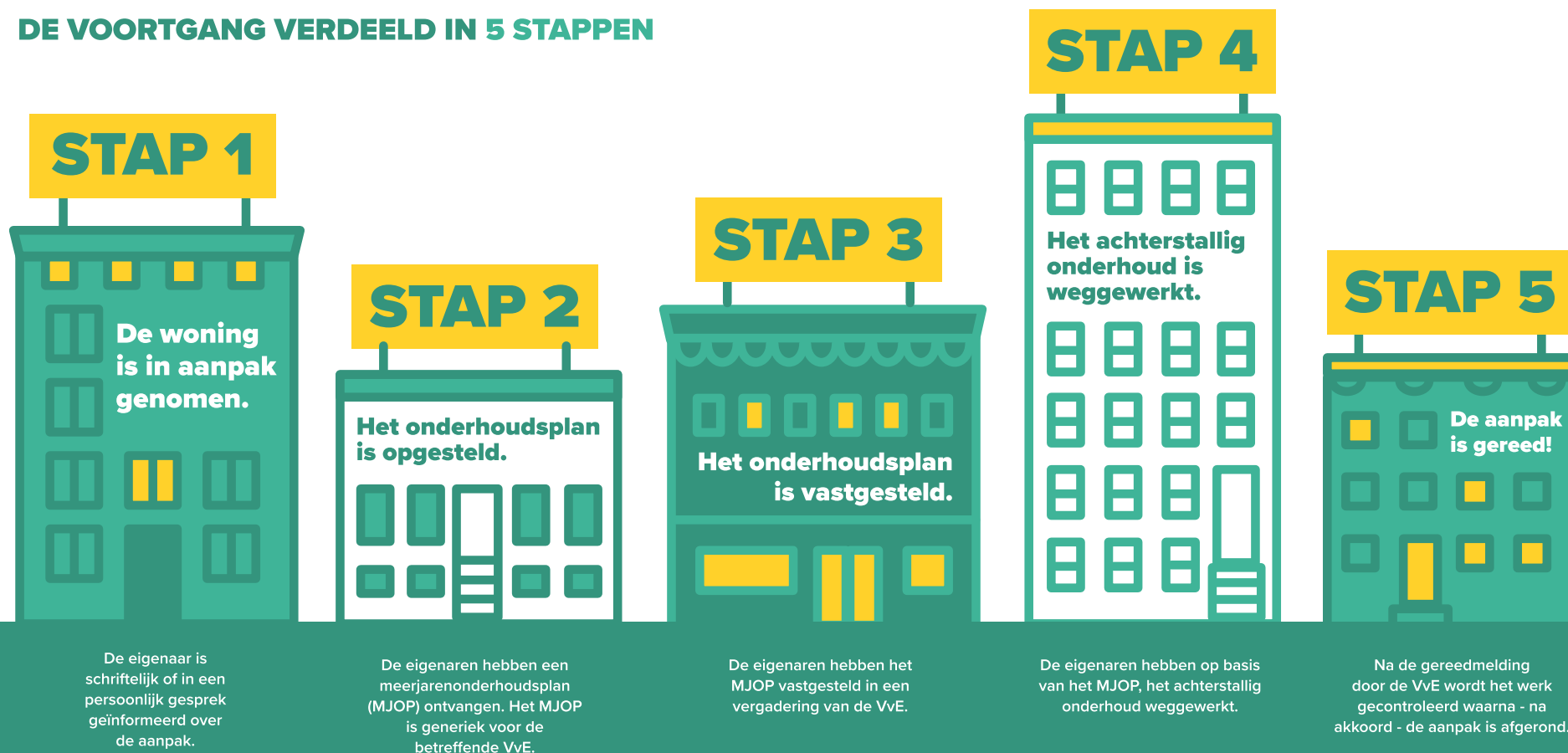
FEITEN EN CIJFERS



VOORTGANG

De voortgang binnen het programma monitoren we door het bundelen van betrokken partijen in een hiervoor ontwikkelde app en door middel van afstemmomenten. Wanneer een situatie hierom vraagt kan hierdoor snel geschakeld worden in het bijstellen van een strategie in een project. Steigers op Zuid kan hierdoor aansluiten op de behoeften van eigenaren.

DE VOORTGANG VERDEELD IN 5 STAPPEN

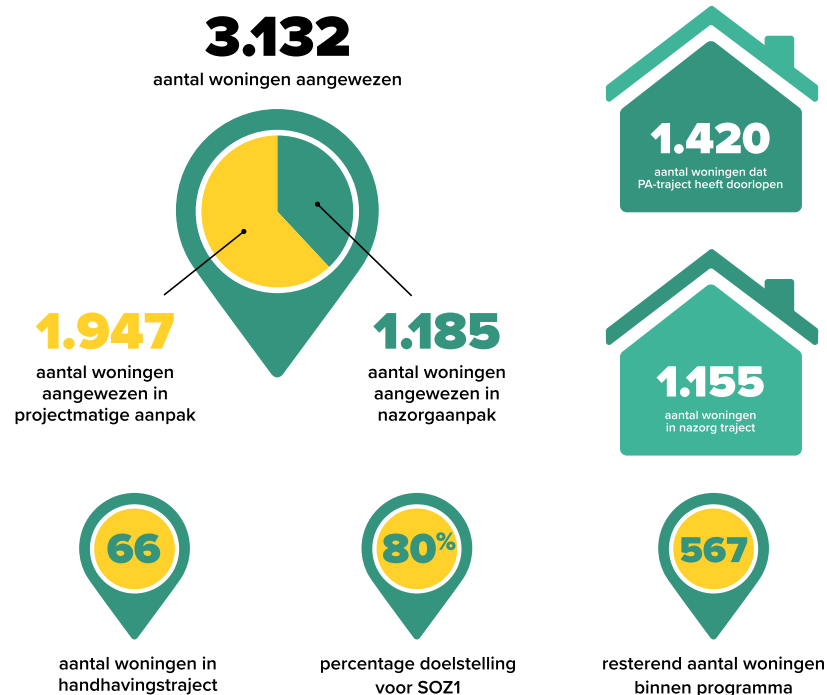


Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 1

Binnen Steigers op Zuid 1 wordt gewerkt aan de afronding van de laatste projecten. Zowel binnen de projectmatige aanpak en de nazorg-aanpak zijn alle eigenaren benaderd, MJOP's vastgesteld door de VvE en is ook de laatste stap gezet: het wegwerken van achterstallig onderhoud. In totaal zijn binnen Steigers op Zuid 1 op dit moment 2575 woningen opgeknapt.

In totaal zijn binnen het programma 3.132 woningen aangewezen: 1.947 woningen via het spoor projectmatige aanpak en 1.185 via de nazorg. Tot nu toe hebben 1.420 woningen het PA-traject doorlopen en 1.155 woningen het nazorgtraject. Momenteel zijn er 66 woningen, verdeeld over 3 VvE, in een handhavingstraject. Hiermee is ruim 80% van de doelstelling voor SOZ1 bereikt. De komende periode werken we door aan de afronding van de nog resterende 567 woningen binnen dit programma.

AANTAL WONINGEN IN AANPAK



Binnen Steigers op Zuid wordt met eigenaren bekeken welke mogelijkheden bestaan om bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Het gaat om de 'spijtvrije maatregelen' bij onderhoudswerk. Verduurzaming bij onderhoud betekent voor eigenaren een natuurlijk moment om verduurzamingsmaatregelen toe te passen. We zien hierdoor dat ruim 10% van de totale onderhoudskosten van de woningen binnen Steigers op Zuid 1 bestaat uit investeringen ten behoeve van verduurzaming.

Met de eigenaren wordt bekeken welke werkzaamheden op korte termijn uitgevoerd moeten worden om de woningen op een basiskwaliteitsniveau te brengen. Werkzaamheden waar de VvE voor spaart, worden vastgelegd in het gratis Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Uit het totaal aantal vastgestelde MJOP's binnen Steigers op Zuid 1 blijkt dat VvE's de komende jaren in totaal ruim 12 miljoen euro investeren in de appartementen. Dat komt neer op ongeveer 8.600 euro per woning.

INVESTERINGEN IN WONINGEN DE KOMENDE JAREN



Foto: Jan van der Ploeg

Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 2

Door middel van de jaarlijkse aanwijzingen binnen Steigers op Zuid 2 kan beter geanticipeerd worden op ontwikkelingen in gebieden.

De projectmatige aanpak kan daardoor inspelen op lopende programma's of wensen uit de wijk. De eerste twee rondes binnen het Uitvoeringsplan Steigers op Zuid 2 zijn inmiddels gestart. In totaal gaat het om 1654 woningen binnen de projectmatige aanpak en 302 woningen in de nazorgaanpak.

Het aanbestedingstraject voor het aantrekken van adviesbureaus voor de uitvoering van de 3e ronde is afgerond. Hierdoor kan naar verwachting dit jaar gestart worden met het benaderen van de eigenaren van de 864 aangewezen woningen.

Tegelijkertijd zijn ook de projecten voor de 4e en laatste ronde binnen Steigers op Zuid 2 bepaald. In totaal zijn 778 adressen geselecteerd op basis van signalen uit de wijk en partners in de aanpak. Vooralsnog zijn geen handhavingstrajecten ingezet binnen Steigers op Zuid 2.0.

De beperkende maatregelen leidden afgelopen jaar vooral tot problemen bij het benaderen van eigenaren. Ook bleek VvE's minder frequent konden vergaderen waardoor besluitvorming vertraging opliep. Ondanks de aangepaste werkwijze binnen het programma is daardoor meer tijd nodig geweest voor de uitvoer van projecten. Momenteel blijkt verder sprake van een krapte bij bouwbedrijven en VvE-beheerders. Door de hoge vraag bij bouwbedrijven is het voor VvE's lastiger om offertes te krijgen van aannemers en tot uitvoering over te gaan. Vooral in de laatste fases van het programma leidt dit tot vertraging.

Door grote drukte bij VvE-beheerders blijkt dat de kantoren meer tijd nodig hebben om vergaderingen te organiseren en werk uit te voeren voor verenigingen. Besluitvorming binnen VvE's verloopt daardoor minder snel dan gebruikelijk met als gevolg dat in de eerste fases van het programma vertraging optreedt. Daarnaast nemen beheerders minder snel nieuwe klanten aan of selecteren scherper waardoor vooral de grote VvE's voor deze particuliere dienstverleners lucratiever zijn. Dat betekent dat VvE's die willen wisselen van beheerder minder makkelijk een nieuw kantoor kunnen vinden.



Foto: David Rozing

STEIGERS OP ZUID - AANTAL WONINGEN IN AANPAK

PERIODE 1

780 woningen
aangewezen

346
eigenaren hebben
MJOP ontvangen



163
eigenaren hebben
MJOP vastgesteld

123
eigenaren zijn
benaderd voor nazorg

657
projectmatige aanpak

123
nazorgaanpak

110
eigenaren hebben
aanpak doorlopen

PERIODE 3

864 woningen
aangewezen



start uitvoering
eind 2021

864
projectmatige aanpak

0
nazorgaanpak

PERIODE 2

1.176 woningen
aangewezen

394
eigenaren hebben
MJOP ontvangen



17
eigenaren hebben
MJOP vastgesteld

179
eigenaren zijn
benaderd voor nazorg

997
projectmatige aanpak

179
nazorgaanpak

154
eigenaren hebben
aanpak doorlopen

PERIODE 4



start uitvoering
2022

778
projectmatige aanpak

0
nazorgaanpak

TOTAAL NOMINAAL IN AANPAK PA + NAZORG

1.956

TOTAAL PROCENTUEEL IN AANPAK

54%

TOTAAL PROCENTUEEL IN AANPAK IN RELATIE TOT COLLEGE- DOELSTELLING VAN 3.000 WONINGEN

65%

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Naast de gerichte aanpak van woningen wordt vanuit het programma gewerkt aan oplossingen voor vraagstukken uit de uitvoeringspraktijk (zoals wijzigingen in wet- en regelgeving) en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast vindt een voortdurende zoektocht plaats naar nieuwe methodes en benaderingswijzen die bijdragen aan de aanpak om te komen tot een vitale woningvoorraad op Rotterdam Zuid. In dit hoofdstuk wordt een aantal actuele thema's uitgelicht.



BREDER KIJKEN

Steigers op Zuid wordt inmiddels langere tijd ingezet voor het wegwerken van onderhoudsachterstanden en het activeren van VvE's in de focuswijken van Rotterdam Zuid. De maatwerk aanpak van het programma zorgt ervoor dat niet alleen professionele partners, maar ook eigenaren met plannen voor het complex de weg naar de gemeente weten te vinden.

Voor deze eigenaren is Steigers op Zuid het extra zetje in de rug dat nodig is om de VvE op weg te helpen naar een goed onderhouden complex. De persoonlijke insteek van het programma zorgt ervoor dat de inzet voor een VvE breder is dan voorheen. Naast de staat van de appartementen in een complex wordt met de eigenaren bijvoorbeeld ook gekeken hoe de staat

van achterpaden, schuren en tuinen kan worden verbeterd. Breder kijken om te komen tot een hoger resultaat na afronding van de aanpak.

Voor veel eigenaren blijkt het lastig om te komen tot goede afspraken rond het beheer en structureel op orde brengen van beheer van deze zaken. De splitsingsaktes geven geen eenduidig antwoord op de verantwoordelijkheidsvraag van de VvE. Dergelijke signalen worden meegenomen in de aanpak en in overleg met eigenaren verder uitgewerkt. Hiermee wordt eveneens bereikt dat meer resultaat wordt behaald in het verbeteren van de uitstraling van complexen.



Foto: David Rozing

BREDER BETREKKEN

Door de gebiedsgerichte inzet van Steigers op Zuid is inmiddels veel ervaring opgedaan in het betrekken van eigenaren bij het onderhouden van de woning. De wijze van benaderen van eigenaren en het komen tot een bestendig MJOP zijn door de jaren heen verbeterd. Om ook de eigenaren buiten de projectmatige aanpak van Steigers op Zuid te betrekken is het afgelopen jaar gewerkt aan de campagne 'Jouw huis is goud waard'.

In de campagne kunnen eigenaren praktische ondersteuning en advies inwinnen over onderhoud, verduurzaming en het verbeteren van de woning. De beperkende maatregelen ter bestrijding van Covid-19 hebben er echter toe geleid dat de start van de campagne is uitgesteld. Inmiddels laat de situatie meer ruimte waardoor onlangs gestart is in twee pilot gebieden om ervaring op te doen met de methodiek en de ontwikkelde flyers en website.

Naast het benaderen van eigenaren door de gemeente is een groep Rotterdamse VvE-bestuurders opgestaan om een platform op te richten voor kennisdeling, informatie-uitwisseling, belangenbehartiging en om VvE's met elkaar in contact te brengen. De eigenaren hebben zich verenigd in het VvE Netwerk Rotterdam. Na een intensieve periode van ontwikkeling van het netwerk is het digitale platform van het VvE Netwerk in september officieel gelanceerd door de wethouder Bouwen en Wonen. Naast de digitale uitwisseling zal het VvE Netwerk de komende periode verder bouwen aan een stevig netwerk en de uitwerking van actuele vraagstukken.

“We zijn zeer tevreden over de gang van zaken wat betreft VVE-010 en de verbeteringen aan de woningen. De adviseur die ons begeleidde heeft ons heel veel geholpen bij de subsidieaanvraag. Dit is netjes afgerond. Wat fijn zou zijn is dat ook de overige panden in de straat volgens deze aanpak onder handen worden genomen. Dat zou het geheel een mooiere look geven. Al met al kijken we terug op een prettige samenwerking.”

Qaisar Aftab, eigenaar woningen Plein 1953

GROEN ONDERHOUD VERDUURZAMING

Het plegen van onderhoud is voor eigenaren een natuurlijk moment om verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Bijvoorbeeld het toepassen van HR++ glas wanneer het kozijn vervangen moet worden. Door onderhoud en verduurzaming te koppelen wordt het toepassen van maatregelen meer betaalbaar en is uitvoering eenvoudiger.

Met het beschikbaar komen van de rijksmiddelen ter bevordering van het aardgasvrij/gereed maken van wijken is ook een spoor ingericht om door middel van het programma Steigers op Zuid VvE's op laagdrempelige wijze te stimuleren om spijtvrij maatregelen toe te passen en voor de langere termijn door middel van het MJOP te sparen voor grotere ingrepen gericht op het aardgasvrij/ready maken van de woningen.

Als stimulans is voor de VvE's met concrete ambities tot verduurzaming maximaal € 3.000,- subsidie 'beschikbaar' bovenop de reguliere arrangementen binnen het programma.

Het proces van Steigers op Zuid laat ruimte om eigenaren met concrete plannen voor verduurzaming in financiële zin te ondersteunen voor het uitvoeren van maatregelen. Maar ook – en dat is een belangrijke les voor het programma – om met de VvE te komen tot een zo groen mogelijk MJOP. De ervaringen kunnen wij verder doorvoeren in de advies- en begeleidings-trajecten voor andere projecten.



Foto: Jan van de Meijde

“DE PROJECTMATIGE AANPAK IS MOMENTUM VOOR ACTIE”

“De samenwerking met VvE’s is over het algemeen goed, het zijn immers steeds terugkerende contacten met bekende kantoren. Er is wel verschil in professionaliteit en ambitie. Dat zal ook afhangen van het tarief dat eigenaren in een VvE bereid zijn te betalen voor serviceverlening.

Je zou veel makkelijker moeten kunnen overstappen naar een andere, betere beheerder. Ook denk ik dat de opvolging direct na een PA naar verduurzaming strakker kan. Diverse VvE’s aan de even en oneven Pleinweg laten dit thema nu jaarlijks terugkeren in de ALV’s.

Positief aan de PA is natuurlijk de daadwerkelijke uitvoering van

onderhoud. En ook een - hopelijk - gegroeid besef bij eigenaren dat ze voldoende moeten reserveren. Grootste belemmeringen in de uitvoering zijn besluitvorming en tijd. Er zijn altijd wel mensen in een VvE die beseffen dat er met de aanwijzing PA momentum is om echt iets te kunnen doen. Dat moet dan in vergaderingen besloten worden die weinig frequent plaatsvinden en waarbij vaak te weinig mede-eigenaren acte de présence geven. Dan is het jammer dat de werkzaamheden zich toch, ondanks alle aangedragen argumenten, meestal beperken tot slechts het urgente werk.”

Marcel van Keulen, adviseur Urbannerdam

Foto: Peter Schmidt

TOEKOMSTBESTENDIG BEHEER VAN VvE'S

De versnipperde eigendomsverhoudingen in kleine VvE's vormen een blijvend probleem. VVE-010 heeft veel ervaring opgebouwd met het activeren en begeleiden van deze kleine VvE's. Zo komt de basiskwaliteit van deze VvE's door de aanpak van Steigers op Zuid op orde. Maar, het borgen van structureel goed VvE-beheer lukt niet. De versnipperde eigendomsstructuur belemmert de toekomstige verduurzamings-opgave, het aardgasvrij maken van de woningvoorraad en de ambitie om te komen tot een toekomstbestendige, vitale woningvoorraad. Opschaling van kleine VvE's naar één VvE per bouweenheid is noodzakelijk.

Momenteel lopen twee pilot projecten naar de vorming van een koepel-VvE. Gezien de ambities voor de bestaande woningvoorraad en de urgentie om stappen te zetten in het verbeteren van woningen en beheerstructuur is een tussenevaluatie uitgevoerd. Hieruit volgt dat de begeleiding van eigenaren, VvE's, maar ook beheerders arbeidsintensieve trajecten zijn. Daarbij komt dat de juridische borging in aktes zeer kostbaar is. Maar ook de vrijblijvendheid van toetreding en de zeer zware juridische eisen voor besluitvorming door VvE's werken remmend.

Het opschalen van kleine VvE's onder de noemer Koepel-VvE is onderdeel van de Woondeal Zuidelijke Randstad uit 2019. Met BZK zullen hierop vervolgstappen worden genomen. Ook via de City Deal Energieke Wijken die tussen Rijk en gemeenten is gesloten, is het opschalen van kleine VvE's geagendeerd.

Na afronding van de projectmatige aanpak van VVE-010 wordt de beheerportefeuille van VVE-010 overgenomen door reguliere beheerkantoren. Recente ontwikkeling is dat de belangstelling van beheerkantoren voor het voeren van beheer voor kleine VvE's sterk is afgenomen. VVE-010 krijgt de tijdelijke portefeuille slechts beperkt overgedragen. Dit onderschrijft de noodzaak van opschaling van kleine VvE's.

“VVE-010 ondersteunde vooral kleine VvE's in het op peil brengen van het algemeen onderhoud. Voor de komende jaren is de grote uitdaging om bij VvE's zowel het technisch onderhoud bij te houden als te verduurzamen. Hier ligt in de begeleiding van VvE's en VvE-besturen een mooie kans voor VVE-010. Het inzichtelijk maken van alle mogelijkheden is hierin ondersteunend richting de VvE's. We hopen ook in de toekomst samen op te trekken om de Rotterdamse VvE's blijvend te versterken.”

Karin Pitlo, vastgoedbeheerder

“DE NIEUWE LENINGEN GAAN HELPEN BIJ VERDUURZAMEN”

“Wanneer een VvE niet actief is, organiseren wij de activeringsvergadering in overleg met de projectleider. Tevens wordt in die vergadering besloten of ze akkoord gaan met het GMJOP en de uitvoer van de werkzaamheden. Dan komt de VvE bij ons voor twee jaar in beheer. In die rol helpen we onder andere bij besluitvorming over offertes en het aanvragen van subsidie.

De samenwerking met de eigenaren verloopt soms soepel en dan zijn de plannen binnen een jaar voor elkaar. Het kan echter ook meerdere jaren duren. Dat heeft vaak te maken met de betaling van de eenmalige bijdrage. Geld is in de praktijk het grootste knelpunt om de VvE

te activeren en de onderhoudsinhaalslag te maken. Maar ook eigenaren die niet meewerken, bijvoorbeeld omdat ze vinden dat hun appartement er te weinig op vooruit gaat. Een historisch gegroeid (zelf betaald) verschil in onderhoud aan de gemeenschappelijke delen kan hier meespelen.

In de PA is het best lastig VvE's te overtuigen van de voordelen van verduurzamen aangezien er vaak al een hoog bedrag aan onderhoud moet worden uitgegeven. Ik denk dat de nieuwe leningen hierbij gaan helpen.”

Wilma Schoonewil, adviseur VVE-010

STEIGERS OP ZUID – VERVOLG

Het huidige programma loopt tot 2022, de voorbereiding van de vierde en laatste ronde zijn inmiddels in gang gezet. Het programma heeft zich bewezen als effectief instrument om achterstallig onderhoud weg te werken en VvE beheer te verbeteren. Het vitaliteitsonderzoek wijst echter uit dat in grote delen van de stad nog een grootschalige verbeterslag noodzakelijk is om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

Daarom wordt gewerkt aan een instrument dat eigenaren helpt om de woning een grote kwaliteitsimpuls te geven. Het nieuwe instrument in de toolbox van de particuliere woningverbetering wordt ingezet naast het huidige instrumentarium. Afhankelijk van de verdere ontwikkeling wordt met het opvolgende programma van Steigers op Zuid 2.0 aangesloten op het nieuwe instrumentarium.

Komend jaar wordt de ontwikkeling van het opvolgende programma Steigers op Zuid verder ter hand genomen.



Foto: Eric Fecken



**Gemeente
Rotterdam**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën, of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

© **2021 Gemeente Rotterdam**

