VOORTGANGSRAPPORTAGE

BASISAANPAK PARTICULIERE VOORRAAD 2023



Gemeente Rotterdam

INLEIDING

Voor u ligt de voortgangsrapportage Basisaanpak Particuliere Voorraad 2023. De Basisaanpak Particuliere Voorraad is één van drie sporen binnen de fysieke woningaanpak van de pijler Wonen in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De Basisaanpak Particuliere Voorraad bestaat uit de onderdelen Steigers op Zuid en Aanpak Basiskwaliteit. Deze rapportage laat de voortgang zien van de programma's Steigers op Zuid en Aanpak Basiskwaliteit (2023-2026).

Basisaanpak Particuliere Voorraad 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 Aanpak Basiskwaliteit 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.





INHOUDSOPGAVE

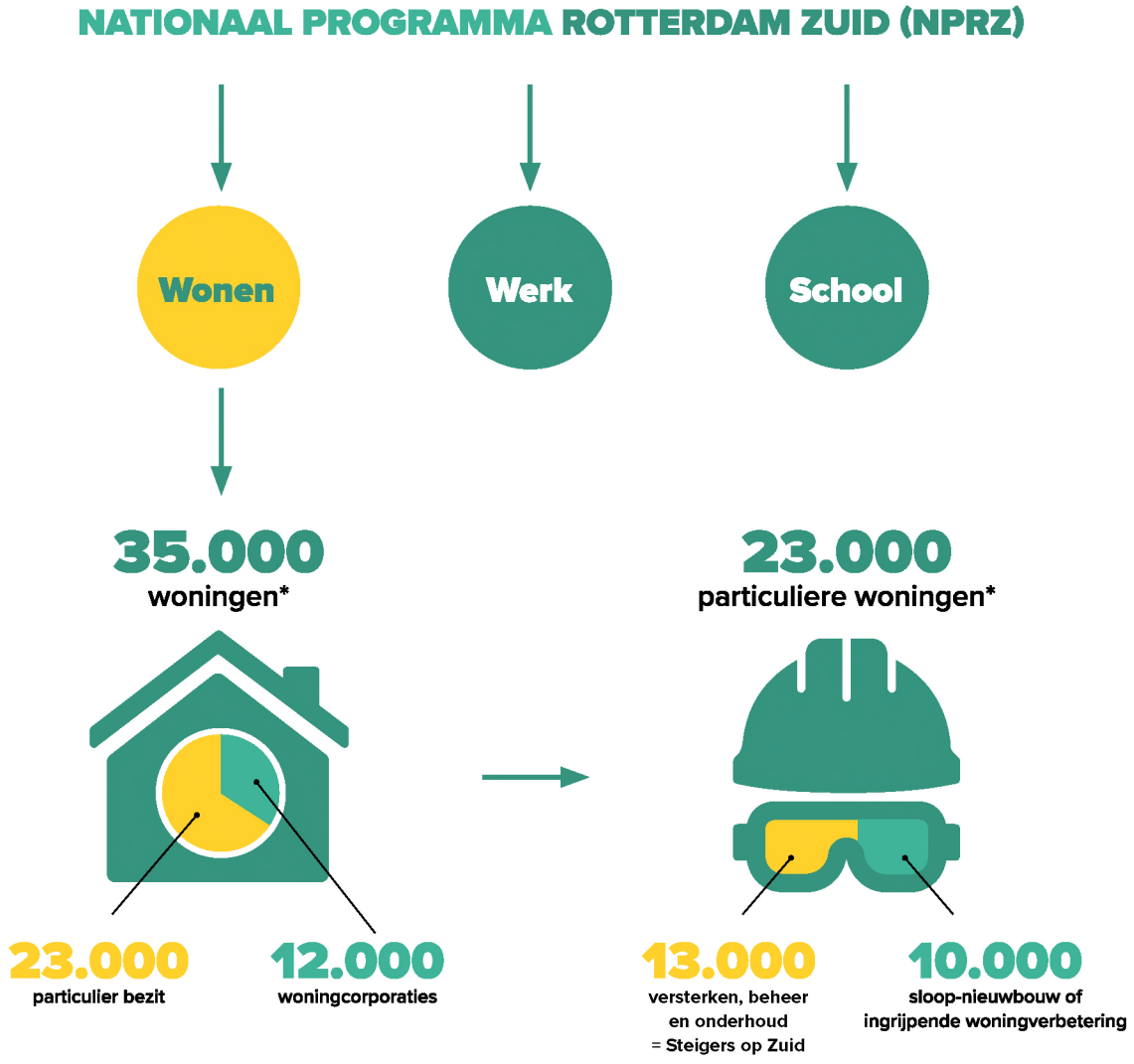
Inleiding **2**
Basisaanpak Particuliere Voorraad: Onderdeel van het NPRZ **4**
Programma 5
Aanpak 7
Feiten en cijfers **12**
Voortgang 13
Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 1 14
Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 2.0 15
Trends en ontwikkelingen **18**
Kleine VvE's en opschaling 19
Participatie aansluiten behoeftes 20
Evaluatie pilot Jouw Huis is Goud waard 21
Programma Aanpak Basiskwaliteit 22

BASISAANPAK PARTICULIERE VOORRAAD:

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 basiskwaliteit (onderhoud- en beheerstructuur) worden verbeterd. Voorgaande woningverbeterings-programma's, Steigers op Zuid en Aanpak Basis-kwaliteit geven invulling aan deze doelstelling.



** 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 en Aanpak Basiskwaliteit wordt invulling gegeven aan de ambitie binnen het spoor Wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

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 leningsfaciliteit. 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 (2019-2022)

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 lag 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 gebiedsgerichte inzet wordt hierdoor mogelijk.
In 2022 is de aanbestedingsprocedure voor de vierde en laatste ronde binnen Steigers op Zuid 2.0 afgerond. De projecten die onder Steigers op Zuid 2.0 gestart zijn, lopen de komende jaren door.
Met voortgangsrapportages wordt de voortgang over het afgelopen jaar teruggekoppeld.

3. Aanpak Basiskwaliteit (2023-2026)

In 2023 zijn de voorbereidingen gestart voor het programma Aanpak Basiskwaliteit met het opstellen en uitwerken van het projectplan. Door middel van de Aanpak Basiskwaliteit worden eigenaren en VvE’s in de meest kwetsbare wijken in de stad gestimuleerd, (financieel) ondersteund en begeleid in het wegwerken van onderhoudsachterstanden.

Daarbij worden de eerste verbeter- en verduurzamingsstappen van de woning gezet. Eigenaren worden ondersteund in het opstellen van een onderhoudsplan. Daarbij streven we naar een duurzaam meerjarenonderhoudsplan.



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 van 3.000 woningen in Rotterdam Zuid en Oud Mathenesse

- Aanpak Basiskwaliteit is een instrument in het Programma Particuliere Voorraad
- Gerichte inzet in gebieden door het toepassen van de Leidraad Stedelijke Vernieuwing
- Inzet op drie sporen:
'Activeren', 'Projectmatige Aanpak', 'Naleving' (o.a. nazorg)
- Verruiming van het subsidie-instrument naar 6.000 euro
- Meer aandacht voor hogere kwaliteitsambitie voor basiskwaliteit door het betrekken van risicovolle balkons, loden leidingen en asbest

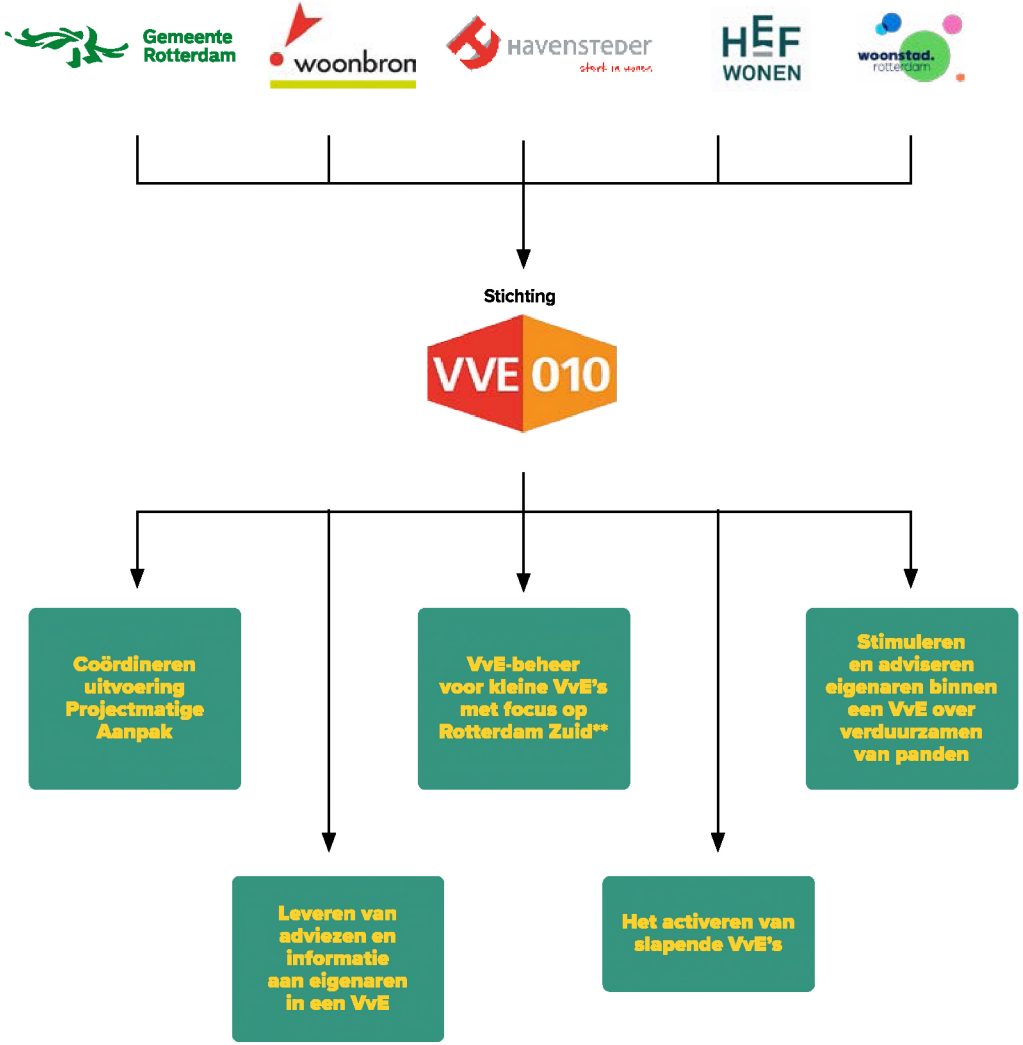
AANPAK

Organisatie van de aanpak

In opdracht van de gemeente en de corporaties Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam geeft stichting VVE-010 uitvoering aan: algemene advies- en informatiefunctie, uitvoering van de projectmatige aanpak en de aanpak van onrendabel VvE-beheer. 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 woning-corporaties. In de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst voor de instandhouding van VVE-010 2023-2026 zijn deze afspraken tussen gemeente en de afzonderlijke corporaties herbevestigd.

In een overleg waar gemeente, Woonstad Rotterdam, Havensteder, Woonbron en Hef Wonen aan deelnemen, wordt periodiek de voortgang van de projectmatige aanpak besproken. Binnen de projectmatige aanpak voert VVE-010 de volgende activiteiten uit: loketfunctie, gebiedsgerichte aanpak, en advisering en procesbe-geleiding van basiskwaliteit en duurzaamheid. Hierbij is de gemeente verantwoordelijk voor het formuleren van bestuurlijke en beleidsmatige doelstellingen, het organiseren van de uitvoering en monitoren van de uitvoering.

Daarnaast neemt de gemeente de aansturing en uitvoering van de aanpak van de woningen in een nazorgtraject ter hand. De hand-having - 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 leningsfaciliteit voor het uitvoeren van werkzaamheden. 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 bij Steigers op Zuid (bij de Aanpak Basiskwaliteit wordt dit € 6000).
2. Lening SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting)
3. Draagkrachtlening KBN (Kredietbank Nederland)
4. Overige financieringsmogelijkheden ten behoeve van verduurzaming

TOTALE DOORLOOPTIJD STEIGERS OP ZUID 42 MAANDEN

FASE 1
(6 maanden)



Adviesbureaus onder begeleiding van VVE010 gaan in gesprek met eigenaren over het onderhoud van hun woning

FASE 2
(6 maanden)



Adviesbureaus onder begeleiding van VVE010 stelt onderhoudsplan op. In het onderhoudsplan is aandacht voor het wegwerken van achterstallig onderhoud, regulier onderhoud voor de komende 15 jaren en verduurzamingsmogelijkheden

FASE 3
(18 maanden)



Eigenaar voert onderhoud uit

FASE 4
(12 maanden)



De uitvoering van het onderhoud wordt gecontroleerd en de naleving van het onderhoudsplan gemonitord



TOTALE DOORLOOPTIJD AANPAK BASISKWALITEIT 61 MAANDEN

FASE 1
(6 maanden)

Adviesbureaus gaan in gesprek met eigenaren over de onderhoud van hun woning.

FASE 2
(14 maanden)

Onder begeleiding van adviesbureau wordt een meerjarenonderhoudsplan opgenomen.

FASE 3
(9 maanden)

Meerjarenonderhoudsplan wordt voor vaststelling voorgelegd in een VvE-vergadering.

FASE 4
(16 maanden)

VvE-beheerders vragen offerte aan van een aannemer. Hierbij kan advies worden gevraagd aan adviesbureaus. In deze fase komt ook de financiering en het aanvragen van susbdies aan de orde.

FASE 5
(7 maanden)

Eigenaar voert onderhoud uit.

FASE 6
(9 maanden)

De uitvoering van het onderhoud wordt gecontroleerd en de naleving van het onderhoudspan gemonitord.

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 inspecteurs van Bouw- en Woningtoezicht begeleiden de nazorgaanpak.

3. Naleving

Naleving is een controlemoment voor VvE’s en eigenaren die mee hebben gedaan aan de projectmatige aanpak. Hierbij wordt steeksproefsgewijs gebeld om behaalde resultaten te controleren: blijft de VvE actief en wordt er gespaard? De uitkomsten worden gemonitord en kunnen leiden tot aanpassing van het project. Als een eigenaar niet wil meewerken kan een adviseur worden ingeschakeld, bij direct gevaar wordt een handhavingsdossier opgemaakt.

TOTALE DOORLOOPTIJD 21 MAANDEN

FASE 1
(max. 3 maanden)



Inspecteur gaat in gesprek met eigenaren over het onderhoud van hun woning

FASE 2
(max. 6 maanden)



Inspecteur stelt gebrekenlijst op. In het gebrekenlijst is aandacht voor het wegwerken van achterstallig onderhoud, regulier onderhoud voor de komende 15 jaren en verduurzamingsmogelijkheden

FASE 3
(max. 12 maanden)



Inspecteur controleert uitvoering van het onderhoud en ziet toe op naleving van het onderhoudsplan voor de duur van 1 jaar

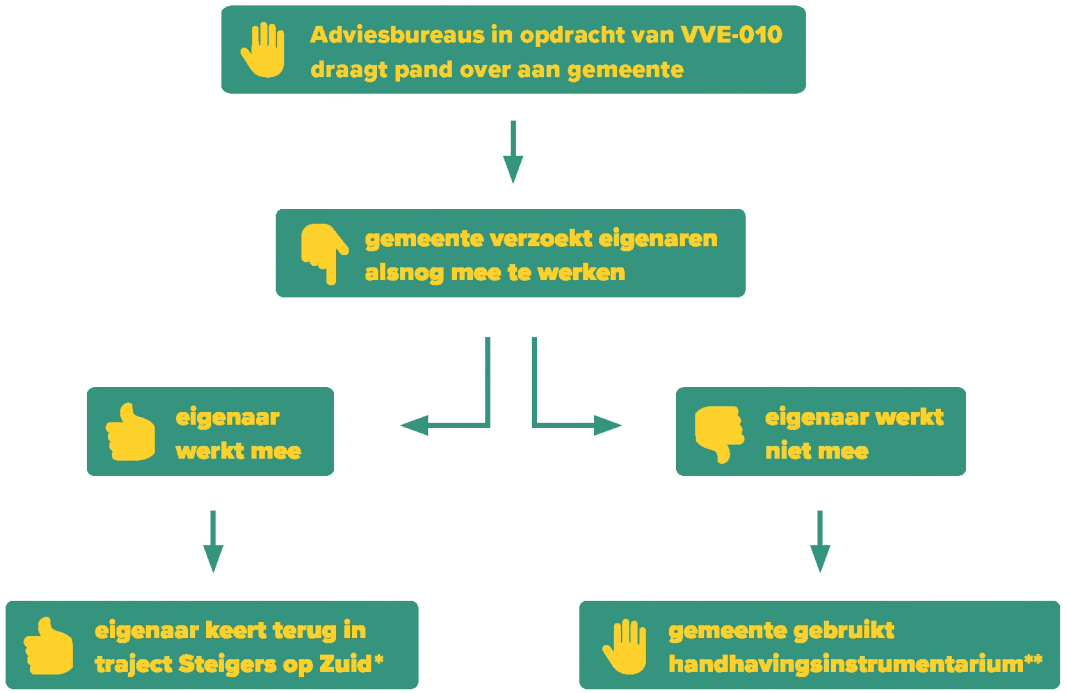


Handhaving

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 Woningtoezicht om met behulp van het handhavingsinstrumentarium de doelstellingen van de aanpak te behalen. Daarnaast kan de inspecteur van Bouw- en Woningtoezicht ook eigenhandig besluiten tot aanschrijving over te gaan.

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. 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 woningeigenaren uitgevallen zijn.*

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



FEITEN EN CIJFERS

VOORTGANG

De voortgang binnen het programma monitoren we door het bundelen van betrokken partijen in een hiervoor ontwikkelde applicatie 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 en Aanpak Basiskwaliteit kunnen hierdoor aansluiten op de behoeften van eigenaren.

DE VOORTGANG VERDEELD IN 5 STAPPEN



De eigenaar is schriftelijk of in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de aanpak.

De eigenaren hebben een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) ontvangen. Het MJOP is generiek voor de betreffende VvE.

De eigenaren hebben het MJOP vastgesteld in een vergadering van de VvE.

De eigenaren hebben op basis van het MJOP, het achterstallig onderhoud weggewerkt.

Na de gereedmelding door de VvE wordt het werk gecontroleerd waarna - na akkoord - de aanpak is afgerond.

Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 1

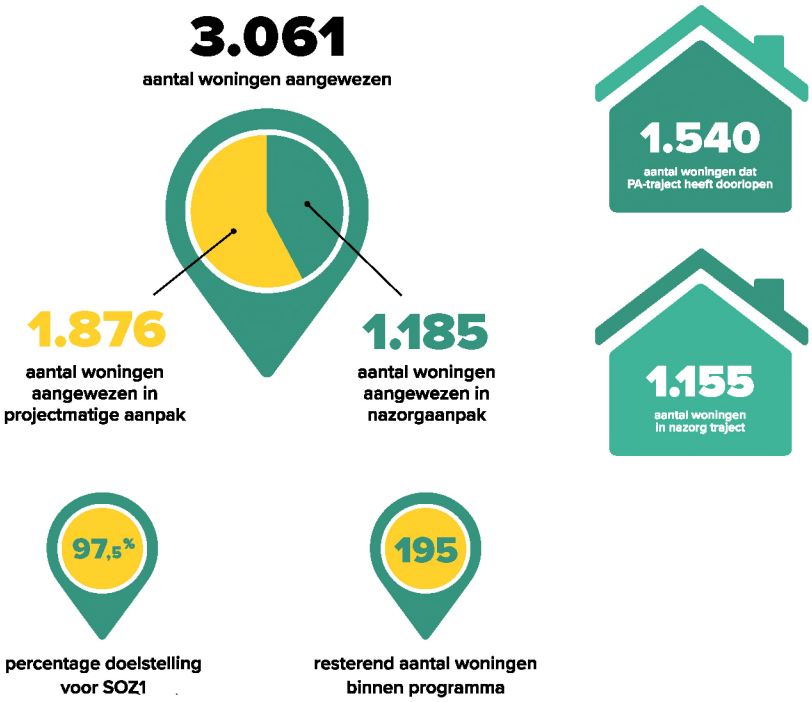
Het uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 1 was het eerste programma waarin door middel van twee afzonderlijke aanwijzingen woningen in aanpak zijn genomen om de basiskwaliteit te verbeteren. In totaal zijn 3.061 woningen aangewezen door het college waarvan 92.6% van de woningen de aanpak succesvol heeft doorlopen.

De kosten voor het behalen van een basiskwaliteitsniveau zijn verdeeld in directe onderhoudskosten en kosten die in een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) landen voor uitvoer op de (middel)lange termijn. De kosten die eigenaren moeten maken om de woning op een basiskwaliteitsniveau te brengen, liggen op ongeveer € 23.000 per woning. Eigenaren kunnen voor het financieren van deze kosten gebruik maken van de gunstige arrangementen binnen het programma.

Binnen Steigers op Zuid en Aanpak Basiskwaliteit zijn subsidies beschikbaar en kunnen gunstige leningen worden aangevraagd bij SVn.

Na afronding van alle projecten kan de kwantitatieve balans worden opgemaakt. In de praktijk blijkt namelijk dat het aantal aangewezen adressen niet altijd gelijk is aan de daadwerkelijke situatie. Woningen kunnen bijvoorbeeld zijn samengevoegd of er is per abuis een corporatiewoning aangewezen. Daarop worden de totalen bijgesteld, de doelstelling van 3.000 woningen op een basiskwaliteitsniveau wordt gehaald. Het streven is om Steigers op Zuid 1 dit jaar af te ronden.

AANTAL WONINGEN IN AANPAK





Realisatie Uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid 2.0

Door middel van jaarlijkse aanwijzingen binnen Steigers op Zuid 2.0 wordt beter geanticipeerd op ontwikkelingen in gebieden. De projectmatige aanpak kan met deze werkwijze inspelen op lopende programma's of wensen uit de wijk. Alle vier rondes van Steigers op Zuid 2.0 zijn inmiddels in uitvoering.

Gedurende de derde en vierde ronde is de mogelijkheid gegeven op extra subsidie van € 3.000 ten behoeve van verduurzaming. Omdat onderzocht werd of een aantal aangewezen panden in aanmerking konden komen voor een ingrijpende woningverbeteringsaanpak is in de derde en vierde ronde vertraging opgelopen. Deze vertraging heeft effect gehad op de aanpak van de derde en vierde ronde en heeft geleid tot verlenging van de subsidies in deze rondes. Hoewel het Uitvoeringsplan Steigers op Zuid 2.0 in looptijd is geëindigd, wordt de komende jaren met de samenwerkingspartners doorgewerkt aan lopende projecten.

Tussenstand Steigers op Zuid 2.0
Nu alle woningen binnen Steigers op Zuid 2.0 zijn aangewezen kan een tussenstand opgemaakt worden. Binnen de gestarte rondes hebben 2379 eigenaren het gratis MJOP ontvangen die door ruim 1.360 eigenaren inmiddels is vastgesteld. Deze eigenaren werken daarmee toe naar uitvoering waarvoor vanuit de aanpak financiële hulp wordt geboden.
Er zijn subsidie en gunstige leningproducten beschikbaar voor aangewezen adressen. Daarnaast zijn de afgelopen periode meerdere regelingen beschikbaar gekomen die ook beschikbaar zijn voor eigenaren binnen deze aanpak. Ruimere financieringsmogelijkheden zorgen ervoor dat meer stappen op bijvoorbeeld verduurzamingsvlak gezet kunnen worden. Tot nu toe zijn 207 subsidieaanvragen binnen gekomen voor 2.097 eigenaren.
Uit de totalen tot nu toe zien we dat de woningen in aanpak bijna € 23.000 investeren in onderhoud en verbeteringen. Van dit bedrag wordt ongeveer € 2.000 besteed aan verduurzaming.

De tussenstand maken we ook op omdat binnen Steigers op Zuid 2.0 een aantal wijzigingen binnen de planvoorraad is gedaan. In een aantal projecten ontstonden kansen voor een ingrijpende woningverbeteringaanpak.
In de 2e en 3e ronde zijn hierdoor bijstellingen in de projecten gemaakt. Omdat de kansen leiden tot een optimaler resultaat voor de woning-voorraad, is de keuze gemaakt om de bijstellingen in de vierde ronde van dit programma te compenseren om zodoende wel de collegedoelstelling van 3.000 woningen in aanpak te behalen.



STEIGERS OP ZUID 2.0 - AANTAL WONINGEN IN AANPAK

RONDE 1

753 woningen aangewezen

562 eigenaren hebben MJOP ontvangen



176 woningen hebben PA-traject doorlopen

478 eigenaren hebben MJOP vastgesteld

122 eigenaren zijn benaderd voor nazorg

631 projectmatige aanpak

122 nazorgaanpak

87 eigenaren hebben nazorgaanpak doorlopen

RONDE 2

1.136 woningen aangewezen

879 eigenaren hebben MJOP ontvangen



13 woningen hebben PA-traject doorlopen

610 eigenaren hebben MJOP vastgesteld

179 eigenaren zijn benaderd voor nazorg

957 projectmatige aanpak

179 nazorgaanpak

125 eigenaren hebben nazorgaanpak doorlopen

RONDE 3

880 woningen aangewezen

880 projectmatige aanpak



521 eigenaren hebben MJOP ontvangen

255 eigenaren hebben MJOP vastgesteld

RONDE 4

778 woningen aangewezen

778 projectmatige aanpak



417 eigenaren hebben MJOP ontvangen



TOTALEN STEIGERS OP ZUID 2.0

2.379
MJOP's verzonden



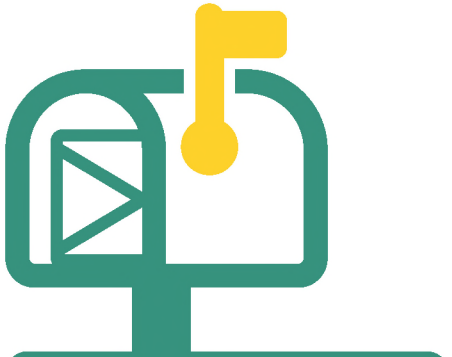
1360
MJOP's vastgesteld

418
woningen waarvan de onderhoudsstaat is verbeterd

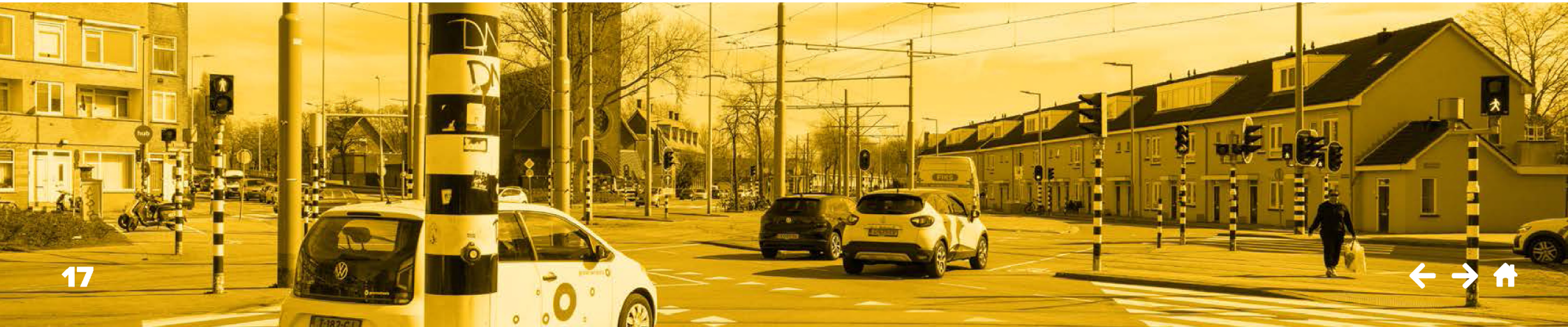


218
woningen die de nazorgaanpak hebben doorlopen

200
woningen waarvan de onderhoudsstaat door middel van de projectmatige aanpak is verbeterd



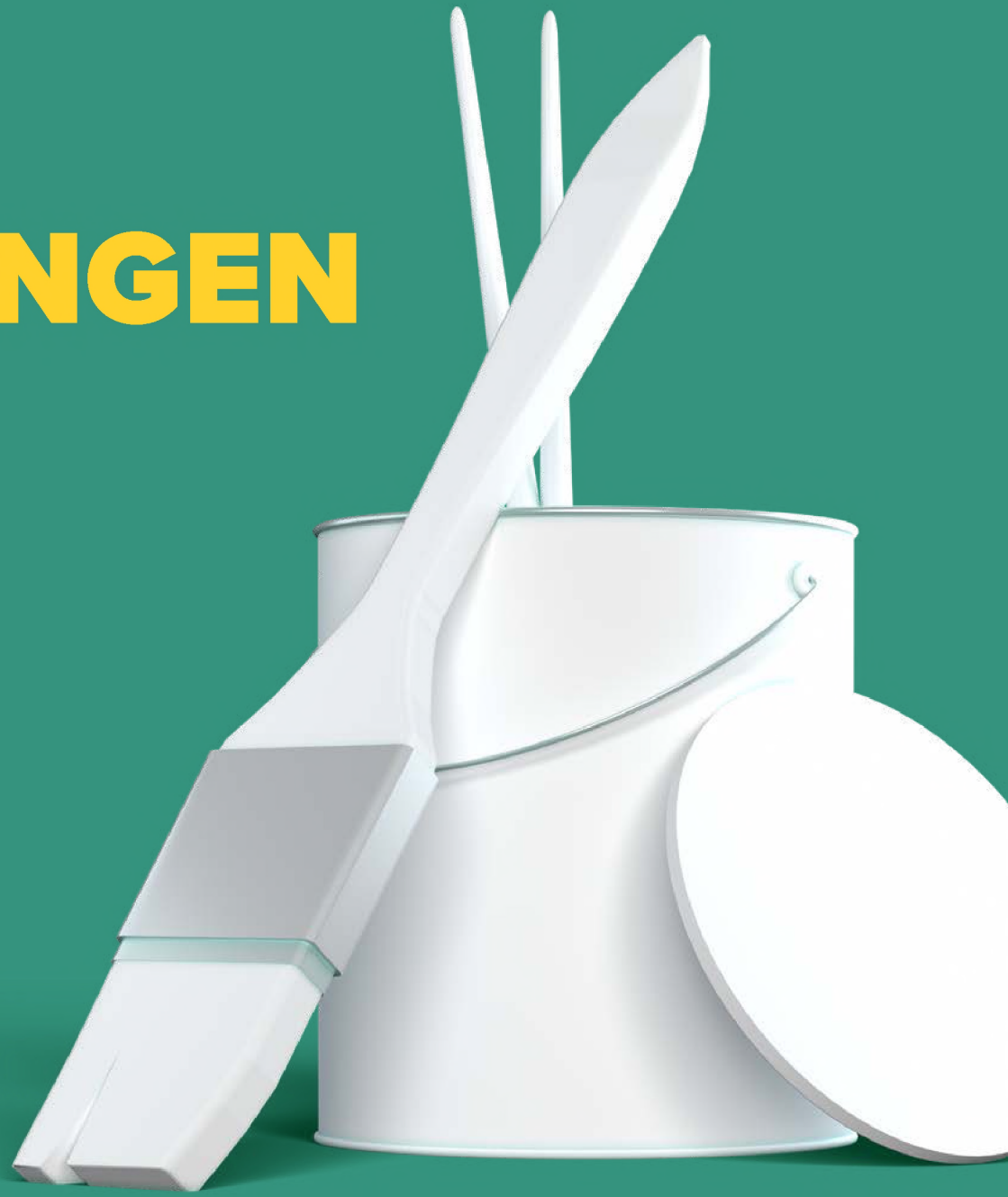
207
subsidieaanvragen voor 2097 woningen ontvangen



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De gebiedsgerichte aanpak van de onderhoudsstaat van woningen levert waardevolle inzichten en ervaringen op die we gebruiken binnen het programma en erbuiten. De inzichten en ervaringen zorgen voor 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.



KLEINE VvE'S EN OPSCHALING

In Rotterdam bestaat 65% van de verenigingen van eigenaren (VvE's) uit minder dan 6 eenheden. Alleen al de wijk Carnisse heeft 429 VvE's met 3-9 eenheden. Meestal betreft het een portiek of een half portiek. Veel van de kleine VvE's functioneert slecht; ongeveer 50% leidt een slapend bestaan. Het overgrote deel van deze VvE's heeft gemengd eigendom van eigenaar-bewoners met particuliere verhuurders, met een woningcorporatie of soms alle drie de typen eigenaren. Kleine VvE's komen in alle wijken voor. Niet elke kleine VvE is kwetsbaar. Als eigenaren voldoende spaartegoeden en voldoende organisatievermogen hebben en er gezamenlijk uitkomen, maakt de omvang van de VvE niet uit. In Rotterdam is een concentratie aan kwetsbare VvE's in de focuswijken van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid en de oude stadswijken van Rotterdam West.

We zien dat beheerders die in deze wijken actief zijn, steeds vaker het beheer afstoten. Dit ervaart ook stichting VVE-010 - die in het kader van Steigers op Zuid tijdelijk beheer van kwetsbare VvE's doet - dat na afloop van de aanpak de beheerportefeuille steeds moeilijker aan marktpartijen kan worden overgedragen. Beheer van kleine VvE's met een grote verbeteropgave, een geringe financiële buffer en een complexe eigendomsstructuur is tijdrovend en zelden rendabel. In de City Deal Energieke wijken hebben de deelnemende steden deze problematiek gezamenlijk geagendeerd. Opschaling van kleine VvE's naar een VvE per bouweenheid is noodzakelijk om goed beheer structureel te borgen. Maar ook is voor een deel van de ingrepen een aanpak op complexniveau nodig. Denk bijvoorbeeld aan funderingsherstel, vervanging en isolatie van een dak of sommige warmteoplossingen. Augustus 2023 is het afdwingbaar maken van opschaling van kleine VvE's in kwetsbare wijken door de gezamenlijke ministeries als Doorbraakdossier benoemd. Met de ministeries BZK en JenV wordt aan een oplossing gewerkt.



PARTICIPATIE AANSLUITEN BEHOEFTES

In 2023 hebben we verder gewerkt aan een verdere ontwikkeling van participatie in projecten. Om verbeteringen in de fasering en aanpak van projecten aan te brengen, halen we ervaringen op van eigenaren en betrokkenen, kijken we naar de wijze waarop we data in kunnen zetten in voorbereiding op projecten en hoe we eigenaren het beste kunnen bereiken voor onderhoud, beheer en verduurzaming. Deze informatie stelt ons in staat om te kijken op welke onderdelen van de aanpak bijstellingen nodig zijn zodat we beter aan kunnen sluiten op onze doelgroepen.



EVALUATIE PILOT
JOUW HUIS IS GOUD WAARD

Met de pilot communicatiecampagne “Jouw huis is goud waard” hebben eigenhuiscoaches (adviseurs) van Bouw- en Woningtoezicht eigenaren actief bezocht om hen te adviseren in woningonderhoud, verduurzaming en verbetering. Om ervaring op te doen met de aanpak en de belangstelling te kunnen polsen is gestart met het benaderen van eigenaren aan de Zuidhoek (Charlois) en de Randweg (Feijenoord). Met name eigenaar-bewoners hebben interesse getoond in een adviestraject waarbij de nadruk ligt op energie-besparing gekoppeld aan onderhoud.

De pilot liep door tot de zomer van 2023. Het doel van de pilot was om minimaal 10% van de woningen te kunnen voorzien van een adviesgesprek. Als de Zuidhoek, waar geen adviezen zijn gegeven, buiten beschouwing wordt gelaten is voor de Randweg een percentage van 7,6% gehaald. Het doel is hiermee niet gehaald, desondanks waren de geholpen eigenaar-bewoners zeer tevreden. De pilot heeft hen geholpen om in actie te komen. De eigenaar-bewoners die zijn bezocht, hebben actie ondernomen op het gebied van energiebesparing en verduurzaming. Een aantal mensen heeft ook woningonderhoud aangepakt.

Gezien de resultaten wordt de pilot niet verder uitgerold in de rest van Rotterdam. Onderzocht gaat worden of een verbeterde variant ingezet kan worden op aanvraag of gebruikt kan worden als “kapstok” voor een loket in een Wijkhub of het promoten van subsidies en leningen.



PROGRAMMA AANPAK BASISKWALITEIT

In 2023 is een start gemaakt met het programma Aanpak Basiskwaliteit. Bij de uitwerking van het programma is veel tijd besteed aan het verhogen van de kwaliteit. Uit analyse van de vorige rondes, blijkt dat de ingeschatte doorlooptijd van 3,5 jaar niet realistisch is, dit is bijgesteld naar 5 jaar.

Voor de start van het project is meer informatie verzameld, zowel bouwkundig als deskresearch om de adviesbureaus optimaal te laten starten. In de aanpak wordt een pilot uitgezet voor opnemen van DMJOP's. Kosten DMJOP's zijn vier keer zo hoog als een reguliere MJOP, vanwege het opstellen van het energiemaatwerkadvies. De pilot gaat in op voor welke type eigenaren is het interessant om dit aan te vragen. Daarnaast is de beschikbare subsidie verdubbeld vanwege de hogere aannemerskosten, naar 6.000 euro.

Met deze aanpak worden woningen die veel achterstallig onderhoud vertonen en/of eigenaren die hun woningen willen verbeteren geselecteerd voor projectmatige aanpak. Het benaderen en begeleiden van eigenaren, opstellen van de plannen en controleren van uitgevoerde werkzaamheden wordt uitgevoerd door aanbestede adviesbureaus. Gemeente is opdrachtgever en regievoerder en werkt in deze aanpak nauw samen met stichting VVE-010. Samen met de gemeente zorgt VVE-010 dat het proces van de projectmatige aanpak goed verloopt. De aanpak houdt in dat een plan wordt gemaakt met zaken die volgens Bouwbesluit bestaande bouw achterstallig onderhoud vertonen. Hieruit volgt begeleiding vanuit aanbestede adviesbureaus om de eigenaar te motiveren en stimuleren om het noodzakelijk onderhoud aan te pakken. Daarnaast is er ook aandacht voor verduurzaming en terugverdientijd van deze investeringen. Eigenaren gezamenlijk of de VvE-bestuurder zoekt voor het werk een aannemer. Eenvoudige werkzaamheden kunnen ook wel door eigenaren zelf uitgevoerd worden. Eigenaren kunnen voor het werk een subsidie aanvragen, zowel landelijk, provinciaal gericht op verduurzaming als specifiek vanuit dit project om eigenaren tegemoet te komen. Vanwege de complexiteit in VvE's wordt intensieve ondersteuning geboden voor eigenaren. Eigenaren die subsidie hebben genoten worden steekproefsgewijs benaderd hoe de VvE ervoor staat en of er nog voldoende wordt gespaard voor hetgeen benodigd was volgens het onderhoudsplan.

Het doel van de Aanpak Basiskwaliteit is om in collegeperiode 2023-2026, eigenaren van 3.000 woningen te activeren en te stimuleren om achterstallig onderhoud aan te pakken. Handhaving geldt als sluitstuk. Het streven is daarbij om binnen vijf jaar het basisniveau woningonderhoud te bereiken.



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.

Foto's: Rhalda Jansen

© 2024 Gemeente Rotterdam

