

Het VvE Netwerk Rotterdam, een netwerk van, voor en door 150 bestuurders van VvE's in Rotterdam is betrokken geweest bij de dialoogtafels rondom de Woonvisie. Dank voor de uitnodiging. We zijn van mening dat de Woonvisie sterker wordt door duidelijke keuzes te maken, door doelen te concretiseren en door partijen in de stad te binden aan deze Woonvisie door de visie om te zetten in een Woonakkoord. Het VvE Netwerk Rotterdam heeft daartoe concrete voorstellen op drie punten.

Dit College kiest voor de middengroepen. Wat betekent dat? Je hebt een modaal inkomen en verdient anno 2024 € 44.000 bruto. De maximale hypotheek daarbij is € 211.000. In deze prijsklasse wordt geen enkele woning gebouwd. Je bent dus aangewezen op de bestaande bouw. In deze prijsklasse staan er 224 op Funda, 10% van wat er in Rotterdam te koop staat. Ofwel, 90% van de koopwoningen is voor jou niet bereikbaar. De wel bereikbare woningen zijn gemiddeld 70 jaar, hebben een energielabel E en een oppervlakte van 60 M2. Ze maken bijna allemaal onderdeel uit van een VvE. Dat betekent boven op je hypotheek kosten voor onderhoud, verzekering en energie. Daar heb je niet mee gerekend en daar word je slecht over geïnformeerd. We pleiten voor een actieprogramma: "*Weet wat je koopt*" waarbij eerlijke informatie wordt gegeven over wat je koopt, wat een VvE is, wat de rechten en plichten zijn en waar je gevraagd en ongevraagd advies kan krijgen als je op de koopmarkt gaat begeven. Een betere positie op de woningmarkt is voor huurders, maar zeker ook voor kopers hard nodig.

Het Netwerk heeft zich de afgelopen jaren verdiept in het wel en wee van de Rotterdamse VvE's. Daar worden we niet vrolijk van. Natuurlijk zijn er van de 13.000 VvE's in Rotterdam een aantal die de zaken goed op orde hebben: een competent Bestuur, jaarlijkse vergaderingen, een meerjarenonderhoudsplan, een visie op verduurzaming. Dat is de uitzondering. Slechts een kwart van de VvE's is ingeschreven bij de KvK, driekwart van de beheerders functioneert onvoldoende en bestuurders haken af. De meeste VvE's slapen en als ze wakker zoude worden blijkt dat ze technisch en financieel failliet zijn. Meer dan 100.000 woningen in Rotterdam zijn onderdeel van een VvE. De realisatie van de woonvisie moet voor 1/3 gebeuren in het VvE-segment van de markt. We vragen de gemeente Rotterdam zich in te zetten voor de kwaliteit van dit deel van de woningvoorraad door toezicht te houden op de technische,

financiële en bestuurlijke kwaliteit van de VvE's. Naast toezicht is ook ondersteuning nodig, niet alleen in de NPRZ-gebieden. Ook hier pleiten we voor een concreet actieprogramma: "*Een gezonde VvE*".

Verduurzaming, aardgasvrij maken en vergroening zijn ambities van de overheid. VvE's staan over het algemeen sympathiek tegenover deze ambities. Vaak het ontbreekt het aan vakkennis, marktmacht, besluitvaardigheid maar vooral geld om deze ambities waar te maken. VvE's hebben hooguit gespaard voor het planmatig onderhoud. Er is geen ruimte voor investeringen van enkele tienduizenden euro's per woning voor de verduurzaming. Verduurzaming is simpelweg te duur. Het optoppen van met name de flats uit de jaren zestig en zeventig zou soelaas kunnen bieden. Door het toevoegen van woningen kunnen de platte daken geïsoleerd en vergroend worden. De fictieve grondopbrengst kan helpen de verduurzaming van deze flats te financieren. Recent onderzoek van de Stec-groep laat zien dat Rotterdam in Zuid-Holland de meeste potentie heeft om met optoppen duizenden woningen aan de voorraad toe te voegen. Onze ervaring is dat de gemeente Rotterdam hierin vooral zichzelf in de weg zit. We roepen de Raad op van het optoppen geen uitzondering, maar regel te maken. De tijd van pilots is voorbij. Begin een bouwstroom samen met corporaties en ontwikkelende aannemers. Het Netwerk kan in deze bouwstroom "*verduurzamen door optoppen*" participeren.

Het College heeft een Woonvisie gelanceerd met mooie ambities. Wat ons betreft moeten deze ambities met scherpe keuzes, programma's en uitvoeringsmaatregelen concreet worden. Zo wordt de Woonvisie een Woonakkoord met de stad. In dit Woonakkoord kunnen alle relevante partijen in Rotterdam tot bindende afspraken komen. Op de drie genoemde punten wil het VvE Netwerk Rotterdam met het gemeentebestuur een Woonakkoord sluiten voor VvE's.

Insprekbijdrage Woonvisie, in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 16 januari 2024 door Adri van Grinsven namens Stichting VvE Netwerk Rotterdam.

Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met Adri van Grinsven, bestuurslid Stichting VvE Netwerk Rotterdam via adri.vangrinsven@vvenetwerkrotterdam.nl