

# Kwaliteitsslag particuliere woningvoorraad

Een onderzoek naar particuliere woningverbetering in Carnisse, Rotterdam Zuid

**Naam: Tjeerd Leijten**  
*Studentnummer: 0862277*

Bachelorscriptie Vastgoed & Makelaardij  
Hogeschool Rotterdam  
Januari 2017

## i. Colofon

|                           |                                                                                                                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel:                    | <b>Kwaliteitsslag particuliere woningvoorraad</b><br><i>Een onderzoek naar verbetering van de woonkwaliteit in Rotterdam Zuid</i>                              |
| Document:                 | Bachelor scriptie (Conceptversie) donderdag 12 januari 2017                                                                                                    |
| Opdrachtnemer/<br>Auteur: | Tjeerd Leijten<br>Studentnummer: 0862277<br>T: 06 400 22 707<br>E: <a href="mailto:tjeerdleijten@outlook.com">tjeerdleijten@outlook.com</a>                    |
| Opdrachtgever:            | Expertise Centrum Maatschappelijke Innovatie (EMI)<br>Rochussenstraat 198<br>3015 EK Rotterdam<br><br>Veldacademie<br>Waalhaven Oostzijde<br>3087 BM Rotterdam |
| Opleiding:                | Hogeschool Rotterdam, Instituut voor de Gebouwde Omgeving.<br>Vastgoed & Makelaardij<br>G.J. de Jonghweg 4 - 6<br>3015 GG Rotterdam                            |
| Begeleider EMI:           | Drs. A. W. C. van Susteren                                                                                                                                     |
| Begeleider Veldacademie:  | Drs. S. Smoes                                                                                                                                                  |
| Scriptiebegeleider:       | Drs. Ing. N.J. Kropman                                                                                                                                         |

## ii. Voorwoord

In het kader van mijn afstuderen voor de bachelor Vastgoed & Makelaardij, heb ik onderzoek gedaan naar verbetering van particuliere woningen in een gebied met vele uitdagingen in Rotterdam. Het onderzoek in deze scriptie, “Kwaliteitsslag particuliere woningvoorraad” is uitgevoerd in samenwerking met het Expertisecentrum maatschappelijke innovatie en de Veldacademie. Van september 2016 tot in januari 2017 ben ik bezig geweest met het onderzoek en het schrijven van deze scriptie.

De onderzoeksvraag heb ik in samenspraak met de bedrijfsbegeleiders dhr. van Susteren en dhr. Smoes opgesteld. Het onderzoek dat voor de beantwoording van deze hoofdvraag nodig was, bleek erg complex. Tijdens de stappen die ik heb gemaakt in het onderzoeken heeft mijn scriptiebegeleider, dhr. Kropman, mij met goede raad ondersteund.

Hierbij bedank ik mijn begeleiders voor de goede feedback, creatieve ideeën en het enthousiasme.

Tevens wil ik graag dhr. Peters bedanken voor zijn adviezen en de uitnodiging om mijn onderzoek te komen presenteren tijdens de beleidsvergadering op 26 januari 2017. Tot slot zou ik graag mijn ouders, mijn vriendin en mijn zus in het bijzonder bedanken voor hun steun en wijsheid gedurende de afgelopen maanden.

Ik wens u veel leesplezier toe. Ik hoop middels dit onderzoek een bijdrage te hebben geleverd aan de gemeente Rotterdam en Rotterdam als stad.

Tjeerd Leijten

Rotterdam, 12 januari 2017

### iii. Samenvatting

Rotterdam kent een aantal probleemwijken. Deze wijken hebben te kampen met fysieke problemen en sociale problemen. Fysieke problemen vertalen zich in slecht onderhoud van woningen, met name in de particuliere woningvoorraad. De sociale problemen vertalen zich met name in armoede, werkloosheid en criminaliteit. De gemeente Rotterdam heeft deze probleemwijken aangewezen als focuswijken, met als doel dat deze wijken in 2030 weer op het gemiddelde liggen van de vier grootste steden in Nederland op het gebied van werkloosheid, inkomen en het percentage kwetsbare huishoudens.

De sociale aanpak en de fysieke aanpak vallen onder het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (hierna NPRZ). Het NPRZ is een initiatief van de Rijksoverheid, gemeente Rotterdam, onderwijs- en zorginstellingen, woningcorporaties en het bedrijfsleven om gezamenlijk in de focuswijken een betere leefomgeving te creëren. De focuswijken liggen in Rotterdam Zuid. Dit onderzoek richt zich op een van de focuswijken, namelijk Carnisse.

Carnisse is een bijzondere wijk in vergelijking tot de andere focuswijken vanwege het grote aandeel particulier vastgoed. Er is namelijk 86% in handen van particuliere eigenaren (Gemeente Rotterdam, z.j.-a). Voor het onderhoud van dit vastgoed zijn de eigenaren zelf verantwoordelijk maar in de afgelopen jaren is te weinig onderhoud gepleegd. Het volgende is daarom onderzocht:

*Op welke wijze kan de gemeente Rotterdam particuliere woningeigenaren in Rotterdam Zuid op succesvolle wijze stimuleren, faciliteren of dwingen tot het onderhouden en verbeteren van hun woningen opdat de kwalitatieve verbetering*

*van het fysieke domein op positieve wijze bijdraagt aan het sociale domein?*

Volgens verschillende sociaalgeografische theorieën bestaat er een verband tussen sociale aspecten binnen een wijk (sociale domein) en de fysieke aspecten, zoals vastgoed en de publieke ruimte (fysiek domein). Vanuit die gedachte wordt er gekeken naar particuliere woningverbetering zodat dat bijdraagt aan een sociaal sterkere wijk, zoals beschreven in de probleemstelling.

De resultaten van het onderzoek zullen worden vormgegeven in een beleidsadvies aan de afdeling stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam. De scriptie volgt daarom de volgorde van beleidsteksten (Jans, 2010). De eerste stap hierin is het onderzoeken van de oorzaken en gevolgen van de probleemsituatie. Dit is kwalitatief en kwantitatief onderzocht en weergegeven in causaal relatiediagram.

De tweede stap is het omschrijven van het doel van het beleidsadvies. Dit doel is bepaald op basis van een beleidsanalyse en casestudies naar uitgevoerde programma's die zich richten op particuliere woningverbetering.

De derde stap is het bepalen van mogelijke maatregelen. Dat wordt gedaan aan de hand van het opstellen van een gewenste situatie, de zogenoemde Soll situatie.

De vierde stap is het omschrijven van de mogelijke beleidsmaatregelen en de beleidssturing vanuit de gemeente Rotterdam.

Tot slot wordt de implementatie onderzocht op basis van een documentenanalyse naar beleidsimplementaties, actuele gemeentelijke

programma's en vergelijkbare implementatieplannen.

De eerste stap van het onderzoek bestaat uit het onderzoeken van oorzaken en de gevolgen van het slecht onderhouden vastgoed in Carnisse. Dit onderzoek is uitgevoerd door de woningmarkt in twee groepen te splitsen. De eerste groep bestaat uit de eigenaar-bewoners in Carnisse. De tweede groep bestaat uit huurders en verhuurders in Carnisse. De volgende resultaten kwamen naar voren bij de eigenaar-bewoners:

- Er is weinig financiële draagkracht onder eigenaren voor vastgoedonderhoud;
- De VvE's presteren slecht;
- De VvE's zijn klein en vaak slecht bestuurd.

De volgende resultaten kwamen naar voren bij de tweede groep, de huurders en de verhuurders:

- De sociale huurmarkt is steeds moeilijker toegankelijk voor de lagere-inkomensgroepen;
- Verhuurders hebben weinig kennis van de rechten en plichten van zowel henzelf als die van hun huurders;
- Verhuurders maken deel uit van slecht werkende VvE's.

De onderzoeksresultaten zijn de basis voor een tweetal stellingen die voorgelegd zijn aan professionals op het terrein van verbetering van particulier woonbezit. Met name de werking van VvE's is naar voren gekomen als de overlap tussen de twee groepen waarnaar in de stellingen gerefereerd wordt. Uit nader onderzoek naar VvE's is het volgende gebleken:

- Eigenaren in Carnisse betalen 25% minder bijdrage aan hun VvE's dan het Rotterdams gemiddelde.
- Eigenaren die lid zijn van kleine VvE's betalen gemiddeld 36% minder bijdrage dan eigenaren die lid zijn van grote VvE's.

De tweede stap van het onderzoek is het bepalen van een einddoel. Het doel is geformuleerd op

basis van gemeentelijke visies die toegespitst zijn op Carnisse. Dat doel is verwoord in het NPRZ, met Steigers op Zuid als uitvoeringsprogramma voor particuliere woningverbetering. Het doel van Steigers op Zuid is overgenomen, maar is aangepast op basis van onderzochte randvoorwaarden. Deze zijn:

- Juridische haalbaarheid;
- Draagvlak creëren;
- Structurele verandering aanbrengen in de werking van de VvE door middel van schaalvergroting.

Het einddoel dat is opgesteld voor het uiteindelijke beleidsadvies is:

*Particuliere eigenaren van woningen in Carnisse worden aangezet tot het investeren in onderhoud door middel van het collectiviseren van VvE's om zodoende het onderhoud van bouwkundige eenheden duurzaam te verbeteren.*

De derde stap wordt er onderzocht hoe de gewenste situatie eruit komt te zien. Deze situatie is opgesteld binnen de huidige juridische kaders. De gewenste situatie zal uit de volgende aspecten bestaan:

- De kleine VvE's zullen per bouwkundige eenheid een overkoepelende vereniging krijgen
- De overkoepelende vereniging regelt: onderhoudsplannen, verzekeringen, bankzaken en algemeen beheer en procesbegeleiding door een professionele beheerder
- De gemeente investeert, als tegenprestatie voor goedwerkende overkoepelende verenigingen, in de publieke ruimte, teneinde de woningwaarde te laten stijgen.

De overkoepelende vereniging heeft een aantal voordelen:

- Lagere vaste kosten voor particuliere eigenaren;
- Een overzichtelijk onderhoudsplan voor de bouwkundige eenheid;
- Meer sociale interactie in de buurt;
- Minder kwetsbare VvE's;

- Snellere besluitvorming;
- Betere kwaliteit particuliere woningvoorraad;
- Betere kwaliteit van publieke ruimte.

Het streven naar overkoepelende verenigingen heeft te kampen met een aantal beperkingen:

- Deelname aan de VvE kan niet worden verplicht;
- VvE-beheerders staan niet altijd open voor wijzigingen in het huidige systeem.

De volgende stap in is het uitwerken van de mogelijke insteek voor de actieve rol die de gemeente kan spelen om het einddoel te behalen. De problematiek kan worden opgelost indien er wordt samengewerkt tussen verschillende actoren. De actoren zijn de gemeente Rotterdam, VvE beheerders, particuliere verhuurders en particuliere eigenaren. De sturing zal vanuit de gemeente Rotterdam plaatsvinden via het netwerksturingsmodel. Voor de implementatie is een bestuurlijke transitie noodzakelijk. Hiervoor zijn juridische, economische en communicatieve beleidsinstrumenten nodig:

- De gemeente kan bouwkundige eenheden op last van een dwangsom verplichten hun vastgoed op te knappen. Dat kan ten grondslag liggen aan de aanpak die de overkoepelende vereniging initieert (Juridisch);
- De gemeente investeert in de publieke ruimte in plaats dat de gemeente enkel een subsidie geeft. (economisch);
- De gemeente zal de bewoners persoonlijk benaderen en informeren (communicatief).

In de laatste stap van het onderzoek wordt de implementatie behandeld. De uitvoering van het plan komt te liggen in de tweede termijn van het uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid. De uitvoerende partij is VVE-010, die zich goed leent voor de aanpak aangezien zij personeel en ervaring hebben met de aanpak van VvE's.

De aanpak wordt gefinancierd vanuit de budgetten van het uitvoeringsprogramma. De

investeringen die gedaan worden door de gemeente in de publieke ruimte, vertalen zich in ongeveer 10.000 euro aan een extra stijging in woningwaarde. Dat dat bovenop de te verwachten waardestijging in de komende 30 jaar. De bewoners krijgen naast een directe subsidie voor het uitvoeren van onderhoudsplannen ook een deel daarvan terug in de publieke ruimte.

De tweede uitvoeringstermijn van Steigers op Zuid zal lopen van 2018 tot 2021. In deze periode zal het programma worden uitgevoerd. Hoeveel straten er tegelijkertijd aangepakt worden zal nader bepaald worden.

Kortom, de gemeente Rotterdam wil door het oprichten van overkoepelende VvE's aansturen op beter onderhoud van de bouwkundige eenheden in Carnisse waardoor de kwaliteit van het vastgoed stijgt. Daarnaast zal de gemeente zelf investeren in de directe omgeving van de woningen, waardoor er snellere waardestijging ontstaat. De gemeente faciliteert de vereniging, begeleidt het proces en investeert in de omgeving. De eigenaren participeren gezamenlijk tegen relatief lagere kosten. Indien de wet het toestaat kan de gemeente het onderhoud juridisch afdwingen. Dit zal leiden tot een kwalitatief verbeterde particuliere woningvoorraad. Dit draagt indirect bij aan het sociale domein door meer sociale interactie tussen buurtbewoners.

Aan het einde van het onderzoek zijn er nog een aantal aanbevelingen tot nader onderzoek:

- De financiële schaalvoordelen voor particuliere eigenaren zal nader moeten worden onderzocht.
- Juridisch onderzoek naar:
  - Het dwingen van kleine VvE's om te clusteren.
  - Het versnellen van het proces van het juridisch samenvoegen van eigendommen in grotere eenheden
  - Het ontnemen van voordelen van kleine VvE's om subsidies, en leningen te kunnen krijgen, om zodoende samenvoeging te stimuleren.

## iv. Inhoudsopgave

|           |                                     |           |
|-----------|-------------------------------------|-----------|
| I.        | COLOFON                             | II        |
| II.       | VOORWOORD                           | II        |
| III.      | SAMENVATTING                        | III       |
| IV.       | INHOUDSOPGAVE                       | IV        |
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                    | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>ONDERZOEKSPLAN</b>               | <b>2</b>  |
| 2.1       | AANLEIDING                          | 2         |
| 2.2       | DOELSTELLING                        | 3         |
| 2.3       | PROBLEEMSTELLING                    | 3         |
| 2.4       | DEELVRAGEN MET METHODE & TECHNIEKEN | 3         |
| <b>3.</b> | <b>INVENTARISATIE</b>               | <b>5</b>  |
| 3.1       | INLEIDING                           | 5         |
| 3.2       | THEORETISCH KADER                   | 5         |
| 3.3       | WIJKANALYSE                         | 7         |
| 3.4       | BELEIDSVOERING                      | 8         |
| 3.5       | JURIDISCH INSTRUMENTARIUM           | 9         |
| 3.6       | CONCLUSIE                           | 10        |
| <b>4.</b> | <b>HET PROBLEEM</b>                 | <b>11</b> |
| 4.1       | INLEIDING                           | 11        |
| 4.2       | DE CAUSALITEIT                      | 11        |
| 4.3       | DE VERIFICATIE                      | 13        |
| 4.4       | CONCLUSIE                           | 16        |
| <b>5.</b> | <b>HET STREVEN</b>                  | <b>17</b> |
| 5.1       | INLEIDING                           | 17        |
| 5.2       | DOELSTELLING VAN GEMEENTE ROTTERDAM | 17        |
| 5.3       | DE RANDVOORWAARDEN                  | 18        |
| 5.4       | CONCLUSIE                           | 21        |
| <b>6.</b> | <b>SOLL-SITUATIE</b>                | <b>22</b> |
| 6.1       | INLEIDING                           | 22        |
| 6.2       | SOLL – SITUATIE                     | 24        |
| 6.3       | CONCLUSIE                           | 27        |
| <b>7.</b> | <b>DE INSTEEL</b>                   | <b>28</b> |
| 7.1       | INLEIDING                           | 28        |
| 7.2       | NETWERKSTURING                      | 28        |
| 7.3       | BESTUURLIJKE TRANSITIE IST → SOLL   | 29        |
| 7.4       | CONCLUSIE                           | 31        |

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8.</b>          | <b>IMPLEMENTATIE, NALEVING EN HANDHAVING</b>           | <b>32</b> |
| 8.1                | INLEIDING                                              | 32        |
| 8.2                | DE ORGANISATIE                                         | 33        |
| 8.3                | FINANCIËN                                              | 33        |
| 8.4                | TIJDSHEMA'S                                            | 34        |
| 8.5                | CONCLUSIE                                              | 35        |
| <b>9.</b>          | <b>CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN</b>                      | <b>36</b> |
| 9.1                | INLEIDING                                              | 36        |
| 9.2                | INVENTARISATIE                                         | 36        |
| 9.3                | HET PROBLEEM                                           | 36        |
| 9.4                | HET STREVEN                                            | 37        |
| 9.5                | SOLL-SITUATIE                                          | 37        |
| 9.6                | DE INSTEEL EN IMPLEMENTATIE                            | 37        |
| 9.7                | AANBEVELINGEN                                          | 38        |
| <b>10.</b>         | <b>NAWOORD</b>                                         | <b>39</b> |
| <b>11.</b>         | <b>BIBLIOGRAFIE</b>                                    | <b>40</b> |
| <b>12.</b>         | <b>BIJLAGERAPPORT</b>                                  | <b>45</b> |
| BIJLAGE 1.         | ONDERZOEKSOPZET (TOELICHTING HOOFDSTUKKEN 1 & 2)       |           |
| BIJLAGE 2.         | INVENTARISATIE (TOELICHTING HOOFDSTUK 3)               |           |
| BIJLAGE 3.         | HET PROBLEEM (TOELICHTING HOOFDSTUK 4)                 |           |
| BIJLAGE 4.         | HET STREVEN (TOELICHTING HOOFDSTUK 5)                  |           |
| BIJLAGE 5.         | SOLL-SITUATIE (TOELICHTING HOOFDSTUK 6)                |           |
| BIJLAGE 6.         | INSTEEL EN IMPLEMENTATIE (TOELICHTING HOOFDSTUK 7 & 8) |           |
| BIJLAGE 7.         | INTERVIEWS                                             |           |
| <i>BIJLAGE 7.1</i> | <i>STAKEHOLDERANALYSE</i>                              |           |
| <i>BIJLAGE 7.2</i> | <i>SAMENVATTING INTERVIEW DRS. F. PETERS</i>           |           |
| <i>BIJLAGE 7.3</i> | <i>SAMENVATTING INTERVIEW DRS. A. LUSHTAKU-SMEDTS</i>  |           |
| <i>BIJLAGE 7.4</i> | <i>SAMENVATTING INTERVIEW DRS. ERIK JAN KLEINGELD</i>  |           |
| <i>BIJLAGE 7.5</i> | <i>SAMENVATTING INTERVIEW IR. H. ZWEBE</i>             |           |
| <i>BIJLAGE 7.6</i> | <i>SAMENVATTING INTERVIEW DHR. MR. W. LOUWERS</i>      |           |
| BIJLAGE 8.         | BELEIDSADVIES – VERENIGING VAN VvE'S                   |           |



## 1. Inleiding

Rotterdam Zuid heeft te kampen met een groot aantal slecht onderhouden woningen in diverse wijken. Het betreft woningen van corporaties, de gemeente Rotterdam en, met name, woningen in particulier eigendom. De focus van dit onderzoek ligt op de particuliere woningvoorraad. Uit de *Woonvisie Rotterdam 2016* blijkt dat achterstallige onderhoud van deze woningen leidt tot onder andere dalende Waardering Onroerende Zaken (WOZ) waarden, tot de situatie dat weinig mensen er voor langere tijd verblijven, een slecht straatbeeld, slechte bouwtechnische kwaliteit en hoge energie lasten (Gemeente Rotterdam, 2016a). De gemeente suggereert in de *Woonvisie 2016* dat er een verband bestaat tussen een slechte fysieke kwaliteit en sociale problemen in een wijk. De relatie die de gemeente in kaart brengt wordt bevestigd door de theorieën van zowel Straatman (2010) en Jacobs (1961). Om verbetering aan te brengen in de particuliere woningvoorraad is de gemeente Rotterdam al een aantal jaren bezig om door middel van subsidies particuliere eigenaren en verhuurders aan te sporen hun vastgoed beter te onderhouden. Uit het NPRZ-programma blijkt dat er momenteel 23.000 woningen in handen van particulieren in Rotterdam Zuid zijn die dringend onderhoud vereisen (Uitvoeringsbureau NPRZ, 2015). Het NPRZ zal de komende jaren, met eigen budget, 1515 particuliere woningen opknappen. Dit is een stap in de goede richting, maar lost slechts een deel van de problemen op. Gemeentelijke beleid, zoals VVE-010, projectmatige aanpak particuliere woningverbetering en het aanschrijvingsbeleid lijken tot op heden onvoldoende effectief. De oorzaken en gevolgen daarvan worden onderzocht in deze scriptie.

De gemeente Rotterdam beschikt over privaatrechtelijke, bestuursrechtelijke en sociale middelen om particuliere woningeigenaren ertoe te bewegen hun woning te onderhouden. Er blijft echter een groot deel van de woningen in een onacceptabele staat van onderhoud. De vraag is hoe dit kan. Als afronding van mijn bachelor Vastgoed & Makelaardij zal in dit onderzoek niet alleen worden getracht een antwoord te vinden op deze vraag, maar vooral worden onderzocht op welke wijze woningeigenaren kunnen worden bewogen om ervoor te zorgen dat woningen voldoen aan een minimale staat van onderhoud (beschreven in de Woningwet). Met als gevolg dat bewoners in Rotterdam Zuid een kwalitatief betere leefomgeving krijgen.

Het onderzoek richt zich op de mogelijkheden van de gemeente Rotterdam tot het verbeteren van het onderhoud in de particuliere woningvoorraad in Carnisse. Carnisse is een wijk in Rotterdam Zuid. De resultaten van het onderzoek worden verwerkt in een beleidsadvies. Een beleidsadvies is een weloverwogen plan dat doelt op het oplossen of het verminderen van een maatschappelijk probleem. Het beleidsadvies wordt geschreven vanuit een sociaal-interactief perspectief. Het onderzoek is opgesteld in opdracht van het Expertisecentrum Maatschappelijke Innovatie en gericht op de afdeling Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam.

## 2. Onderzoeksplan

Het onderzoeksplan beschrijft achtereenvolgens de aanleiding, doelstelling, probleemstelling en de deelvragen van dit onderzoek. De gehanteerde methoden en technieken worden beschreven bij de deelvragen.

### 2.1 AANLEIDING

Rotterdam Zuid kent vele problemen. De meeste daarvan zijn goed merkbaar, maar lastig te doorgronden. De rol van vastgoed in de algehele problematiek is groot. Rotterdam Zuid kent ernstige vormen van fysieke verloedering door ondeugdelijke woningen in particuliere eigendom of verhuur (Gemeente Rotterdam, 2016). De focuswijken<sup>1</sup>, waaronder Carnisse, zijn door de lage prijzen en eenzijdigheid van de markt voornamelijk een doorstroomgebied met een hoge mutatiegraad. Het gevolg hiervan is dat er weinig investeringen worden gedaan en dat er weinig sociale cohesie binnen de wijken is. Het NPRZ heeft als hoofddoel deze wijken aantrekkelijker te maken, met het gemiddelde<sup>2</sup> van de vier grote steden als richtlijn. Uit het rapport *Steigers op Zuid* blijkt particuliere woningverbetering een belangrijk middel om het doel van het NPRZ te behalen (Gemeente Rotterdam, 2015). Een aantrekkelijk woonmilieu zou volgens het NPRZ bijdragen aan een beter vestigingsklimaat voor midden en hogere inkomens.

Er zijn verschillende programma's met als doel het achterstallige onderhoud van het vastgoed van particuliere woningeigenaren/ verhuurders aan te pakken. De programma's bieden eigenaren subsidies of leningen om renovaties financieel mogelijk te maken. Deze programma's zijn achtereenvolgens: Nationaal Programma

Rotterdam Zuid (NPRZ), Steigers op Zuid en VVE-010.

Echter, nu blijkt uit recent onderzoek dat de fysieke woonkwaliteit in de afgelopen jaren zelfs is gedaald in Carnisse (Gemeente Rotterdam, 2016b). Tevens daalt het gemiddelde inkomen in de wijk nog steeds. Ondanks de aanpak van de afgelopen jaren is er meer armoede en de aanpak is niet grootschalig genoeg om het verschil op korte termijn te maken. Naast de subsidie/leenregelingen (sociale regeling) heeft de gemeente juridische middelen om achterstallig onderhoud van woningen in particuliere eigendom aan te pakken. Er blijken echter haken en ogen te zitten aan het handhaven op basis van het huidige instrumentarium. Verschillende gemeenten in Nederland hebben aangegeven dat het uitvoeren van dergelijke maatregelen erg tijdrovend, complex en arbeidsintensief is. De kosten van het inzetten van dit soort middelen liggen daardoor hoog (Spies, 2012). Daarnaast kunnen woningeigenaren op basis van de Woningwet worden aangeschreven op last van een dwangsom. Dit gebeurt alleen in het geval van een onveilige en zeer ernstige situatie. Een kwaliteitsslag is daarmee niet het primaire doel, omdat de Woningwet slechts de veiligheid waarborgt. De gemeente kiest er daarom niet vaak voor om juridische maatregelen te nemen tegen particulieren. Wanneer de kans beperkt is dat de gedaagde niet de financiële last kan dragen, zal de gemeente de kosten voor het opknappen zelf moeten dragen. Zo blijkt uit een juridische expertmeeting uitgevoerd door onderzoeksbureau Platform 31. (Engbersen, Laven & Schreuders, 2016). Uit cijfers van Legal Intelligence, een online databank voor rechtspraak, blijkt er slechts

---

<sup>1</sup> Focuswijken: Oud – Charlois, Tarwewijk, Afrikaanderwijk, Carnisse, Bloemhof, Hillesluis en Feijenoord.

<sup>2</sup> Het gemiddelde van de vier grote steden wordt gebaseerd op: inkomens, uitkeringen, werkloosheid en kwetsbaarheid van gezinnen. De vier grote steden zijn: Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam.

één uitspraak te zijn op basis van de Woningwet in Rotterdam (Legal Intelligence, 2017).

Kortom, de gemeente Rotterdam is met het huidige beleid niet in staat om optimaal op te treden tegen ondeugdelijk vastgoed in particulier eigendom. De inzet van het reguliere handavingsinstrumentarium is niet voldoende effectief omdat het uitsluitend gericht is op de wettelijke basiskwaliteit, het vertrouwen in verbetering is laag en de investeringen zijn onrendabel in de wijken (Gemeente Rotterdam, 2016a). De gemeente heeft baat bij een beleidsadvies waarin wordt aangegeven hoe de kwaliteit van particuliere woningvoorraad op adequate wijze kan worden verbeterd in Rotterdam Zuid. Er wordt onderzocht welke mogelijke beleidsmatige veranderingen, binnen of buiten het huidige instrumentarium, kunnen leiden tot een effectiever gebruik en verbreding van het instrumentarium. Daarmee kan het beleidsadvies bijdragen aan een betere woonkwaliteit in de focuswijken. Een verbeterde woonkwaliteit kan bijdragen aan meer tevredenheid, economische ontwikkeling en zelfredzaamheid (Straatman, 2010). Een kwaliteitsslag in de particuliere woningvoorraad draagt, naast veiligheid, goed onderwijs, meer participatie en meer bedrijfsleven bij aan een hogere woonkwaliteit.

## **2.2 DOELSTELLING**

Het doel van dit onderzoek luidt:

*Doel van het onderzoek is het opstellen van een beleidsadvies dat de gemeente Rotterdam adviseert hoe op adequate wijze de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te handhaven en te verbeteren in Carnisse, Rotterdam Zuid.*

## **2.3 PROBLEEMSTELLING**

De aanleiding en doelstelling hebben tot de volgende vraag geleid:

*Op welke wijze kan de gemeente Rotterdam particuliere woningeigenaren in Rotterdam Zuid*

*op succesvolle wijze stimuleren, faciliteren of dwingen tot het onderhouden en verbeteren van hun woningen opdat de kwalitatieve verbetering van het fysieke domein op positieve wijze bijdraagt aan het sociale domein?*

## **2.4 DEELVRAGEN MET METHODE & TECHNIEKEN**

Voor dit onderzoek is zowel kwalitatieve als kwantitatieve onderzoeksmethodiek gehanteerd. Het kwalitatieve deel bestaat uit interviews en literatuuronderzoek. Het kwantitatieve onderzoek bestaat uit secundaire analyses en enquêtes. De indeling van de hoofdstukken zijn opgesteld op basis van stappenplannen voor het opstellen van beleidsteksten op basis van de boeken “Stad en Beleid” (Straatman, 2010) en “het schrijven van beleidsadviezen” (Jans, 2010). Het stappenplan is als volgt: In kaart brengen van de huidige situatie (hoofdstuk 3) blootleggen van de probleemsituatie via een causaal relatiediagram (Swanborn, 1994) (hoofdstuk 4), opstellen van een einddoel met behulp van casestudies (hoofdstuk 5), opstellen gewenste situatie (hoofdstuk 6), mogelijke beleidsinstrumenten selecteren (hoofdstuk 7), manier van implementatie, naleving en handhaving formuleren (hoofdstuk 8). Hierna worden de methoden en technieken nader toegelicht per hoofdstuk.

### **Hoofdstuk 3. Inventarisatie**

In hoofdstuk 3 wordt er een theoretisch kader en een wijkanalyse, juridisch kader en beleidskader geschetst. Het theoretisch kader is op basis van een literatuuronderzoek naar de stedenbouwkundige theorieën van Jane Jacobs en bestuurskundige theorieën van drs. Elly Straatman. De reden dat deze theorieën worden behandeld staat omschreven in bijlage 1.8. De wijk wordt in beeld gebracht via een participerende observatie gedurende twee expertmeetings met (vastgoed)experts in Rotterdam Zuid, zie bijlage 2.1 voor de

uitwerking ('t Hard, Boeije & Hox (2006). Tevens door middel van een secundaire analyse (kwantitatief onderzoek). *Rotterdam in Cijfers* (Gemeente Rotterdam, z.j.) en het *Wijkprofiel Carnisse* (Gemeente Rotterdam, 2016b) zijn gemeentelijke databanken die meetbare cijfers verbindt met belevingen van bewoners op het gebied van demografie, fysieke kwaliteit, economie en sociale aspecten. Funda.nl in combinatie met de Kamer van Koophandel verschaffen de informatie omtrent de VvE. Aan de hand van een documentenanalyse naar beleidsstukken en juridische evaluaties van de Woningwet en de Rotterdamwet wordt er een juridisch en beleidskader opgesteld.

#### **Hoofdstuk 4. Het probleem**

*Wat zijn de oorzaken en gevolgen van de (beleids-) problemen op zowel financieel als juridisch gebied wanneer het gaat om de handhaving van de staat van onderhoud van woningen in particulier eigendom?* Er wordt een causaal relatiediagram opgesteld om de oorzaken en de gevolgen te analyseren en te schematiseren (Swanborn, 1994). Dit diagram wordt kwalitatief en kwantitatief getoetst. Diverse gemeentelijke beleidsstukken worden kwalitatief bestudeerd door middel van een documentenanalyse. Tevens wordt het diagram getoetst op basis van interviews met Senior Projectleider Gemeente Rotterdam (A. Lushtaku) en de directeur van stichting VVE-010 (F. Peters). Zij zijn gekozen voor de interviews op basis van een stakeholderanalyse (zie bijlage 7.1). Daarnaast worden ervaringen over de woonkwaliteit en van de gemeente Rotterdam van 120 bewoners gemeten in een gestructureerd interview uit buurtcommissiegebied Charlois (Carnisse is een wijk in Charlois). Cijfers en data van de gemeente Rotterdam, Funda en de KvK over Carnisse worden kwantitatief bestudeerd aan de hand van een secundaire analyse.

#### **Hoofdstuk 5. Het streven**

*Met welk einddoel zet de gemeente Rotterdam haar civielrechtelijke, bestuursrechtelijke en financiële*

*middelen in om particuliere woningeigenaren te stimuleren, faciliteren of te verplichten hun vastgoed te onderhouden en wat zijn de randvoorwaarden?* (Gemeente Rotterdam, 2016b) en het *NPRZ Uitvoeringsplan 2015-2018* (Uitvoeringsbureau NPRZ, 2015) beschrijven de einddoelen van sociale, fysieke en economische aspecten binnen Rotterdam Zuid. Deze stukken zijn kwalitatief geanalyseerd in hoofdstuk 3. Door middel van een interview met mevr. Lushtaku en dhr. Kleingeld (Beleidsadviseur Gemeente Rotterdam) wordt achterhaald welke doelstellingen de gemeente specifiek voor Carnisse heeft. Deze informatie is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat het beleidsadvies (dat wordt opgesteld op basis van dit onderzoek) aansluit op de visie van de gemeente Rotterdam. Het einddoel en de randvoorwaarden van het beleidsadvies wordt bepaald met behulp van de analyse op drie casestudies. De casestudies zijn geanalyseerd op basis van het boek “casestudy research” (Yin, 2009). Er zijn drie programma’s (VVE-010, Urbannerdam en Wijk Investerings Zone) die hebben getracht VvE’s te stimuleren. Het betreft een multi-bron (zowel documentenanalyse als interviews) casestudie, dit is een valide en betrouwbare kwalitatieve methode om de drie programma’s te vergelijken. Van elk programma is de eindverantwoordelijk semigestructureerd geïnterviewd. Dit zijn achtereenvolgens: F. Peters, E. J. Kleingeld en H. Zwebe. De vergelijking wordt verwerkt in een Level Logic Model, dit model schematiseert het onderscheid in aanpak en het effect.

#### **Hoofdstuk 6. Soll-situatie**

*Bestaat er een noodzaak om de bestaande regelgeving aan te passen en nieuwe maatregelen te treffen ten aanzien van het einddoel?* Op basis van de analyse op het causaal relatiediagram, casestudies en de Level Logic Model wordt een Soll-situatie (gewenste situatie) geschetst die voldoet aan de randvoorwaarden. De Soll-situatie wordt opgesteld op basis van kwalitatief

onderzoek door een ongestructureerd interview met notaris dhr. W. Louwers. Dhr. Louwers heeft onderzoek gedaan naar de juridische clustering van VvE's. Hij is aangedragen door mevr. Zwebe als expert op het gebied van de juridische aspecten van de particuliere woningverbetering. De financiële toegevoegde waarde van de gewenste situatie wordt bepaald op basis van een financiële analyse, hiertoe zijn drie begrotingen van VvE's uit Carnisse geanalyseerd.

#### **Hoofdstuk 7. De insteek**

*Welke beleidsmaatregelen kunnen worden ingezet om het einddoel te bereiken en welke positieve en negatieve effecten kleven daaraan?*

Er worden er verschillende vormen van beleidsmaatregelen uiteengezet. De maatregelen worden uiteengezet in een ex ante evaluatie. Een

ex ante evaluatie is een analyse naar de positieve en negatieve effecten (Straatman, 2010).

Dit wordt gedaan op basis van een SWOT-analyse per beleidsmaatregel. De SWOT creëert overzicht in de positieve en negatieve effecten zodoende daarop ingespeeld kan worden in de implementatiefase (hoofdstuk 8).

#### **Hoofdstuk 8.**

##### **Implementatie, naleving en handhaving**

*Op welke wijze kunnen de huidige en de nieuwe juridische en financiële maatregelen het beste worden gehandhaafd, geïmplementeerd en nageleefd door de gemeente Rotterdam?* De implementatie wordt opgesteld op basis van twee beleidsalternatieven. Deze worden tegen elkaar afgewogen. De handhaving en naleving zal kwalitatief worden onderzocht op basis van beleidsstukken en uitvoeringsprogramma's binnen particuliere woningverbetering.

---

### **3. Inventarisatie**

#### **3.1 INLEIDING**

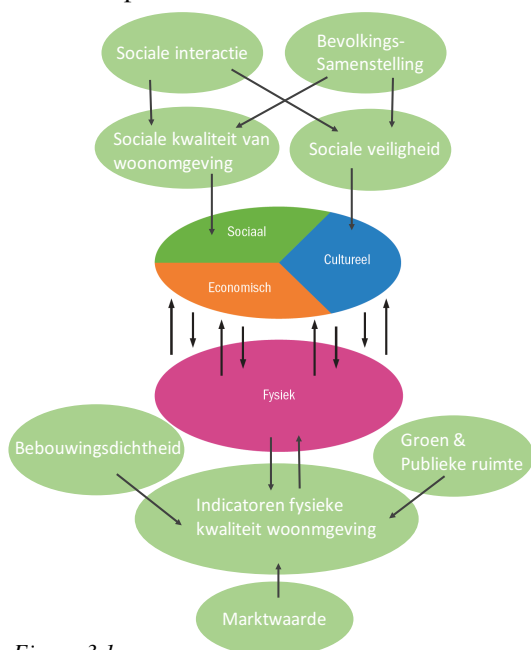
Dit hoofdstuk geeft het theoretisch kader weer. Hierin wordt toegelicht binnen welke theorieën dit onderzoek is verricht. Daarnaast bestaat dit hoofdstuk uit een wijkanalyse van Carnisse, een analyse op de huidige beleidsvoering aldaar en het juridisch instrumentarium. Deze thema's tezamen geven een goed beeld over de huidige situatie (ist-situatie), het beleid en handhaving in de wijk Carnisse.

#### **3.2 THEORETISCH KADER**

Het onderzoek richt zich op de fysieke kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in de wijk Carnisse, Rotterdam. De fysieke werkelijkheid is het zichtbare en het tastbare van een stad. De tastbare stad wordt ingevuld door onder meer woningen, kantoren, winkels en parken, ook wel het fysieke domein genoemd. De kwaliteit van de fysieke werkelijkheid in de Carnisse is belangrijk, omdat er een directe samenhang bestaat tussen het

sociale domein. Met het sociale domein worden de mensen bedoeld die leven binnen het fysieke domein. Binnen de sociale werkelijkheid vallen sociale, economische en culturele activiteiten. De relatie tussen het fysieke domein en het sociale domein is belangrijk omdat het slecht onderhouden vastgoed negatieve effecten heeft op sociale, culture en economische activiteiten. De gemeente Rotterdam richt zich daarom terecht op het kwalitatief verbeteren van de fysieke kwaliteit door het verbeteren van onder meer de particuliere woningvoorraad. Carnisse in namelijk een wijk waar ook veel sociale problemen zich voordoen, zoals veel armoede, criminaliteit en werkloosheid. De huidige situatie wordt aangeduid met de Ist-situatie. De gemeente tracht door middel van particuliere woningverbetering een cumulatie van problemen te doorbreken. Een cumulatie van problemen houdt in dat er binnen een bepaald gebied verschillende problemen afspelen,

probleemcumulatiegebieden worden ook wel aangeduid als achterstandswijk (Straatman, 2010). De gemeente wil de zogenoemde Ist-situatie (huidige situatie) doorbreken. De manier waarop zij dit trachten te doorbreken wordt aangeduid als de Soll-situatie (gewenste situatie) (Straatman, 2010). De reden dat de Woonvisie en het NPRZ zich richt op het kwalitatief verbeteren van vastgoed om een sociaal sterkere wijk te creëren wordt onderbouwd door de systeemtheorie van Straatman (2010), zie figuur 3.1. Hierin is te zien dat er een directe relatie is tussen het fysieke aspect en het sociale, economische en culturele aspect. Dus gesteld kan worden dat wanneer de particuliere woningvoorraad kwalitatief verbetert in Carnisse, dit positieve effecten zal hebben op de sociale aspecten.



*Figuur 3.1*

Fysieke werkelijkheid en de sociale werkelijkheid beïnvloeden elkaar. Indicatoren voor de kwaliteit van de werkelijkheden zijn geplaatst buiten het kader. Aangepast overgenomen uit Straatman (2010).

Over specifieke beleidsvoering wordt meer verteld in hoofdstuk 3.3 en hoofdstuk 5. Er zijn verschillende oorzaken en gevolgen te noemen over waarom het particulier vastgoed in slechte staat verkeert. Dit heeft te maken met aspecten op het sociaal-economische vlak maar ook met aspecten op het fysiek-ruimtelijke vlak. Volgens Straatman (2010) betreft het daarom een

multidomeinvraagstuk. Het vraagstuk betreft niet alleen domein-overschrijdende problemen. Het betreft ook verschillende actoren met uiteenlopende belangen. De particuliere woningvoorraad is in handen van zowel eigenaar-bewoners als verhuurders. Daarnaast speelt de gemeente een grote rol in de wijk en ook particuliere ondernemingen zoals VvE beheerders hebben een rol in de kwaliteit van het particuliere vastgoed. Dit zijn verschillende belanghebbenden met uiteenlopende visies. Het betreft dus een multi-actorvraagstuk. Volgens Straatman vergen dergelijke vraagstukken een netwerksturing wanneer er een oplossing wordt gezocht door middel van beleid. Dat houdt in dat de gemeente Rotterdam beleid voert in samenwerking met verschillende relevante actoren. Op deze manier zet de gemeente verschillende op actoren in op verschillende domeinen.

Naast deze theorie kan de relatie tussen het fysieke domein en het sociale domein worden bevestigd door de theorie van Jacobs (1961). De kwaliteit van de fysieke werkelijkheid is volgens Jacobs bepalend voor een stedelijke omgeving. Zij is een alom geroemde stadsactivist en schreef een boeken over de werking van een stad. 'Death and life of great American cities' is tot op heden een van de meest invloedrijke boeken binnen urbane sociologie en planologie. Zij heeft een zevental randvoorwaarden opgesteld die belangrijk zijn voor het functioneren van een stedelijke omgeving. Deze zijn: veiligheid, contact, assimilatie kinderen, functiemenging, korte woonblokken, diversiteit in bouwjaren en een hoge dichtheid. De eerste drie hebben betrekking tot het sociale domein en de overige vier tot het fysieke domein. Volgens Jacobs zijn de fysieke voorwaarden van belang om aan de sociale voorwaarden te kunnen voldoen. In het kader van dit onderzoek wordt er dan ook vanuit deze gedachtegang beredeneerd. Deze twee theorieën samen valideren de aanpak van de

gemeente Rotterdam. De relatie tussen de theorie van Jacobs en particuliere woningverbetering wordt nader toegelicht in bijlage 5.2.

### 3.3 WIJKANALYSE

Carnisse is een wijk die valt onder de deelgemeente Charlois in Rotterdam Zuid. Carnisse bestaat voornamelijk uit portiekwoningen uit de jaren 40 van de vorige eeuw. De wijk heeft een goede ontsluiting naar het centrum en naar de hoofdwegen. De wijk is een van de focuswijken van het Nationaal programma Rotterdam Zuid. De wijk ligt onder de loop wegens uiteenlopende problemen. Zo is onder andere de woningvoorraad kwalitatief slecht en eenzijdig, is er saaie bebouwing, veel criminaliteit en armoede (Uitvoeringsbureau NPRZ, 2015). Carnisse is interessant voor dit onderzoek wegens het hoge percentage particulier eigendom. Maar liefst 86% is in particulier eigendom. Deze wijk telt 10.910 inwoners (Gemeente Rotterdam, z.j.-a).

De verhouding tussen corporaties, particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners verschilt behoorlijk tussen Carnisse en de rest van Rotterdam (zie tabel 3.1). In Carnisse zijn relatief veel mensen die particulier huren en relatief weinig mensen die sociaal huren.

Door het hoge aantal particuliere woning-eigenaren zijn er veel VvE's in Carnisse. Een VvE is namelijk wettelijk verplicht wanneer het eigendom gesplitst is. In Carnisse is 81% van de woningen gesplitst (Gemeente Rotterdam, 2015). Zij zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en vaak ook voor de gevel. In bijlage 3.2 staat een volledige omschrijving van wat een VvE is. De verenigingen functioneren matig, zo blijkt uit gegevens van de gemeente Rotterdam (zie bijlage 2.4). Er zijn 1132 woningen in Carnisse geanalyseerd die onderdeel zijn van VvE's. Uit deze gegevens zijn de volgende conclusies te

trekken (zie bijlage 2.4 voor de onderbouwing van deze uitkomsten): de gemiddelde VvE bijdrage per vierkante meter ligt 26% lager in Carnisse dan in Rotterdam. Dit is opvallend en dit wordt mede veroorzaakt door een hoog aantal kleine VvE's met een zeer lage bijdrage. Er zijn vele portiekwoningen die onderverdeeld zijn in verenigingen van twee of drie eigenaren. Uit Gebiedsplan Charlois (2014) is eerder gebleken dat de vele kleine verenigingen het moeilijk en kostbaar maken om te controleren. Verder is het opvallend dat woningen die onderdeel zijn van een grote (vanaf 10 leden) vereniging gemiddeld 40% meer bijdrage betalen. Uit een enquête van de gemeente Rotterdam blijkt dat eigenaren de bal vaak bij anderen leggen en zelf geen initiatief nemen binnen de vereniging (Hoosten & Gier 2016). Een andere reden voor het disfunctioneren van de verenigingen is de besluitvorming. Kleine VvE's komen kunnen de hoge kosten voor VvE beheer vaak niet dragen, zonder professionele leiding blijkt besluitvorming moeilijker.

Zie figuur 3.2. Met objectief wordt bedoeld dat dit op basis van cijfers is gemeten. Met subjectief wordt de beleving van de bewoners bedoeld. Algemeen verwijst naar een algemene beleving van de bewoners van de wijk.

Opvallend is dat op alle fronten de subjectieve beleving negatiever is dan de objectieve gegevens aantonen. Met name de algemene beoordeling ligt heel laag. In vergelijking met heel Rotterdam liggen bijna alle objectieve en subjectieve beoordelingen lager (Gemeente Rotterdam, 2016)

Tabel 3.1

*Eigendomsverhoudingen in Carnisse*

|                                | Carnisse | Rotterdam |
|--------------------------------|----------|-----------|
| Corporatie                     | 14%      | 63%       |
| Particuliere verhuur           | 43%      | 21%       |
| Particuliere Eigenaar-bewoners | 43%      | 16%       |
|                                | 100%     | 100%      |

De eigendomsverhoudingen binnen Carnisse in vergelijking tot die van de gemeente Rotterdam (Percentage ten opzichte van totale voorraad). Aangepast overgenomen uit (Gemeente Rotterdam, 2015)





**Figuur 3.2**  
 Hoefijzer Wijkprofiel Carnisse. Overgenomen van de website van de gemeente Rotterdam, Wijkprofiel Carnisse.  
**Groen:** Positieve cijfers ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde;  
**Geel:** Negatieve cijfers ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde.  
 (Voor beide geldt: hoe donkerder de kleur, hoe verder van het Rotterdams gemiddelde) Bron: Gemeente Rotterdam (2016)

### 3.4 BELEIDSVOERING

In deze paragraaf wordt omschreven welk beleid er op dit moment wordt gevoerd door de gemeente Rotterdam. Bovenaan het prioriteitenlijstje van de gemeente, wat betreft Carnisse, staat de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en de eenzijdigheid van de markt (Gemeente Rotterdam, 2016a.). Het achterstallig onderhoud van de vele woningen ligt ten grondslag aan de problematiek.

#### Woonvisie Rotterdam

De woonvisie heeft als doel de woonkwaliteit in Rotterdam te verbeteren (Gemeente Rotterdam, 2016a). In de visie wordt de koers naar 2030 gezet en worden concrete zaken aangepakt aan tot 2020. Rotterdam wil plek maken voor alle mensen uit alle lagen van de bevolking. Groei en ontwikkeling wordt verwacht. “Mensen kiezen bewust voor het wonen, werken en recreëren in Rotterdam”. (Gemeente Rotterdam, 2016a). In bijlage 2.3 staat een uitgebreide toelichting van de Woonvisie.

Concrete doelen:

- Rotterdamse woningvoorraad wordt gevarieerder uitgebreid en getransformeerd;
- Beter evenwicht tussen het goedkope, midden en hoge segment;
- Woningen van kwaliteit met toekomstwaarde.
- Bevorderen van zelfredzaamheid en de zelfstandigheid van bewoners.

De Woonvisie tracht met name in Rotterdam Zuid de woningvoorraad gevarieerder te maken door het bouwen van duurdere woningen en het slopen van goedkope woningen. In november 2016 hebben de inwoners van Rotterdam middels een referendum ingestemd met de Woonvisie.

#### Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Waar de Woonvisie geldt voor heel Rotterdam, is het NPRZ ontwikkeld voor de minder presterende wijken van Rotterdam Zuid. Dit programma is gericht op het verbeteren van 13.000 particuliere woningen om deze tot een basiskwaliteit te brengen. Daarnaast is het programma erop gericht om 10.000 woningen te herstructureren tot deze een waarde in het hoge (midden) segment hebben. Dit moet gerealiseerd zijn voor 2030. Tot en met 2018 zullen 25 woningen in Carnisse op een basisniveau worden gebracht. Dit zal worden gefinancierd door het Rijk, de gemeente Rotterdam en corporaties. Het NPRZ werkt ook samen met zorginstellingen, het onderwijs, en het bedrijfsleven. Het doel is om de woonkwaliteit in de focuswijken binnen 20 jaar op het niveau van het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland te hebben. De thema's die worden behandeld in het uitvoeringsplan van het NPRZ zijn: onnodige achterstanden, werk, wonen en onderwijs. Het aanpakken van het vastgoed wordt beschreven in een ander uitvoeringsprogramma, namelijk “Steigers op Zuid”. In bijlage 2.4 staat een uitvoerige beschrijving van het NPRZ.

#### Steigers op Zuid (2015 – 2018)

Dit is een uitvoeringsprogramma dat zich richt op de kwalitatieve verbetering van woningen in de



focuswijken van het NPRZ. Met de aanpak op Zuid hoopt men de WOZ-waarde in de komende 50 jaar met 101,7 miljoen euro te verhogen. Om dit te bereiken zullen de 23.000 woningen worden versterkt in beheer (VvE) en onderhoud, 10.000 woningen worden getransformeerd tot duurdere woningen en 13.000 woningen worden versterkt zodat de woningen voldoen aan de basiskwaliteit. VVE-010 is het middel om het beheer te verbeteren, dit is een case in de casestudie van hoofdstuk 5 en zal daar verder worden toegelicht. De aanpak van Steigers op Zuid bevordert de zelfredzaamheid omdat de bewoners zelf de verbouwing financieren via hun VvE. Zij krijgen een subsidie van maximaal 45% van de totale investeringen. Tot een maximum van €3.000. Het stimuleren tot onderhoud zal gefinancierd worden door 15,2 miljoen euro van de gemeente en 2 miljoen euro vanuit de corporaties. Het financieringsmodel werkt met een onrendabele top. Dit houdt in dat het eventuele verlies van de corporaties alsnog wordt gecompenseerd met geld van de gemeente. Het terugverdienen van geld zal gebeuren aan de hand van hogere belastingen op de WOZ-waarden. De transformatie draagt bij aan het aantrekken van het midden en hoger segment in de focuswijken. In de woonvisie wordt dat als een van de speerpunten benoemd. De concrete doel van het uitvoeringsprogramma tot 2018 is: “Particuliere eigenaren van 3000 woningen op Zuid worden aangezet tot het investeren in (duurzaam) onderhoud en verbetering van hun woning”. (Gemeente Rotterdam, 2015)

### **“Hou je huis heel”**

*“Nog niet de helft van de huiseigenaren ziet dat er een relatie is tussen een nette buurt en goed onderhouden woningen en een groter woongenot.”* (Hoosten & Gier, 2016) “Hou je

huis heel” zou dit bewustzijn kunnen activeren. Dit is een initiatief van de gemeente Rotterdam om bewoners te stimuleren om hun woning te onderhouden. Dit wordt met name via de VvE’s gecommuniceerd. De campagne is van start gegaan in oktober 2016 en is van toepassing op de focuswijken van het NPRZ.

### **3.5 JURIDISCH INSTRUMENTARIUM**

De gemeente Rotterdam beschikt over een groot juridisch instrumentarium in vergelijking tot kleinere gemeenten<sup>3</sup>. Sinds 2005 hebben grote gemeenten in Nederland de mogelijkheid om gebruik te maken van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna Rotterdamwet). Deze wet geeft de gemeenteraad van grote gemeenten de mogelijkheden tot handhaving zonder toestemming nodig te hebben van een rechter. De gemeente heeft tevens via de Woningwet sinds 2011 meer ruimte gekregen voor integratie binnen VvE’s. In dit stuk zal in kaart worden gebracht welke juridische mogelijkheden de gemeente Rotterdam heeft in de wijk Carnisse. Het instrumentarium dat wordt beschreven in deze paragraaf is van toepassing op de particuliere woningmarkt. Het overige gemeentelijke instrumentarium wordt buiten beschouwing gelaten.

#### **Woningwet in het kort**

De Woningwet bestaat sinds augustus 1902 en heeft als doel burgers in woningen te laten wonen die voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen (Cammen & Klerk, 2008). De laatste wijziging in de Woningwet vond plaats in 2015. Vandaag de dag wordt het als wenselijk beschouwd dat de gemeente bewoners kan stimuleren of desnoods kan verplichten hun woningen op te knappen. De gemeente Rotterdam kan een particuliere woningeigenaar aanschrijven wiens woning niet

---

<sup>3</sup> Juridisch (handavings)instrumentarium: Middelen voor het afdwingen of voorschrijven van bepaalde maatregelen. (Nederlandse Encyclopedie, 2017).

voldoet aan de Woningwet. Het nadeel hiervan is dat de woning slechts tot het wettelijke minimum wordt verbeterd. Er zal volgens de Woonvisie geen kwaliteitsslag gemaakt kunnen worden door strengere handhaving van de Woningwet. (Gemeente Rotterdam, 2016a). In het kader van de Woningwet zijn er een aantal zaken denkbaar. Ten eerste kan het zich voordoen dat een appartementencomplex in het kader van artikel 1a of 1b van de Woningwet een overtreding begaat. In dit geval kan de gemeente zich beroepen op een herstelsanctie wegens een overtreding. Ten tweede is het mogelijk dat een appartementencomplex de Woningwet (art. 1a en 1b Wonw. 2017) ernstig overtreedt. In dit geval kan de gemeente zich beroepen op een aanschrijving (onder last van een dwangsom of bestuursdwang). Ten derde is het mogelijk dat een appartementencomplex nog niet in overtreding is met de Woningwet, maar de staat van onderhoud dusdanig slecht is dat die leidt tot een overtreding van de Woningwet. Bij dreiging tot schending van de Woningwet is ingrijpen mogelijk door middel van de Machtigingswet (5:127a BW). Tot nu toe is dit instrument nauwelijks toegepast (Legal Intelligence, 2016). In bijlage 2.2 wordt de Woningwet nader toegelicht.

### **Rotterdamwet in het kort**

De Wet bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (hierna Rotterdamwet) is een aanvulling op de Woningwet en de huisvestingswet (Rijksoverheid, 2016a). De gemeenteraad kan strenge maatregelen inzetten tegen onwillige particuliere woningeigenaren binnen bepaalde “kansenzones”. Tevens kunnen er eisen worden gesteld aan woningzoekenden in deze gebieden (art. 8 t/m 9 Rotterdamwet 2017). De wet is inzetbaar per gebied voor een termijn van vier jaar en vervolgens mag deze termijn vier

keer worden verlengd<sup>4</sup>. Voor iedere verlenging is toestemming vereist van de Minister van Wonen en Rijksdienst. De Rotterdamwet wordt in de media geschetst als een wet die nog net binnen de grenzen van het aanvaardbare (Sitalsing, 2016). De Rotterdamwet biedt de gemeente een middel om invloed uit te oefenen op wie de wijk in komt. *“Dit zou indirect in de toekomst als neveneffect kunnen hebben dat slecht onderhoud aan panden wordt voorkomen, maar deze wet biedt geen grondslagen om particuliere woningeigenaren te dwingen tijdig onderhoud te plegen.”* (Engbersen et al, 2016) Uit onderzoek van de Universiteit van Amsterdam heeft de Rotterdamwet nog weinig effect gehad. Bepaalde mensen wren heeft namelijk niet zondermeer positieve invloed op de leefbaarheid binnen de buurt. Het buitenspel zetten van de zwakke partij hoeft het evenwicht niet zondermeer terug te brengen (Hochstenbach, Uitermark & Gent, 2015). De uitkomst van dit onderzoek staat recht tegenover de berichten vanuit de gemeente Rotterdam zelf. De gemeente Rotterdam ziet de ontwikkeling van de Rotterdamwet als noodzakelijk om de doelstelling van het NPRZ, zoals beschreven in de vorige paragraaf, te behalen.

### **3.6 CONCLUSIE**

Rotterdam beschouwt de wijk Carnisse als een probleemcumulatiegebied. De gemeente heeft Carnisse daarom ook aangewezen als focusgebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Er doen zich zowel sociale problemen voor als fysieke problemen. De fysieke problemen vertalen zich in slecht onderhouden vastgoed. Uit de theorie van Straatman (2010) en Jacobs (1961) blijkt dat er een duidelijke samenhang bestaat tussen de sociale werkelijkheid en de fysieke werkelijkheid. Het kwalitatief verbeteren van de particuliere woningvoorraad draagt direct bij aan

---

<sup>4</sup> Wbmgp art. 3, de kansenzone, geldt in het buurtcommissie gebied Charlois en dus ook in de wijk Carnisse, Rotterdam Zuid.

het verbeteren van de fysieke werkelijkheid en indirect draagt het bij aan verbetering in de sociale problemen in de wijk. De gemeente werkt al enige tijd aan het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad. Met de Woonvisie en onderliggende initiatieven als de NPRZ, Stijgers op Zuid en hou je huis heel tracht de gemeente dit te doen. Naast het beleid heeft de gemeente een handhavings-instrumentarium. Met name de

Woningwet en de Rotterdamwet bieden aangrijpingspunten. De particuliere woningverbetering in Carnisse is een multi-actor en multi-domein vraagstuk en vraagt om een interactieve aanpak (Straatman, 2010). In de komende hoofdstukken wordt naar deze interactieve aanpak toegewerkt.

---

## 4. Het probleem

### 4.1 INLEIDING

In hoofdstukken vier tot en met acht wordt er een deelvraag behandeld en beantwoord. In hoofdstuk 4 wordt de eerste deelvraag behandeld, de eerste deelvraag is tevens de eerste stap van het opstellen van beleidsteksten volgens de methodiek van Straatman en Jans. Het theoretisch kader, de wijk-, beleids- en juridische analyses van het derde hoofdstuk zullen benut worden als informatiebron. Daarnaast zullen interviews met verschillende actoren worden gebruikt ten aanzien van de beantwoording van de volgende deelvraag: *Wat zijn de oorzaken en gevolgen van de problemen op zowel economisch/ sociaal als juridisch gebied wanneer het gaat om de staat van onderhoud van woningen in particulier eigendom?*

Op basis van een causaal relatie diagram worden de relaties weergegeven tussen de oorzaken en de gevolgen met betrekking tot de slechte staat van onderhoud van de particuliere woningvoorraad. Deze methodiek is gebruikelijk binnen het onderzoek dat ten grondslag ligt van beleidsstukken (Jans, 2010). De relaties worden opgesteld op basis van relevante beleidsstukken en onderzoeken. In bijlage 3.1 staat de totstandkoming van de relaties beschreven. De

verbanden worden vervolgens gevalideerd aan cijfers, theorie en twee experts. In hoofdstuk 5 worden de oorzaken en gevolgen gebruikt ten aanzien van het opstellen van een concreet doel van het beleidsadvies.

### 4.2 DE CAUSALITEIT

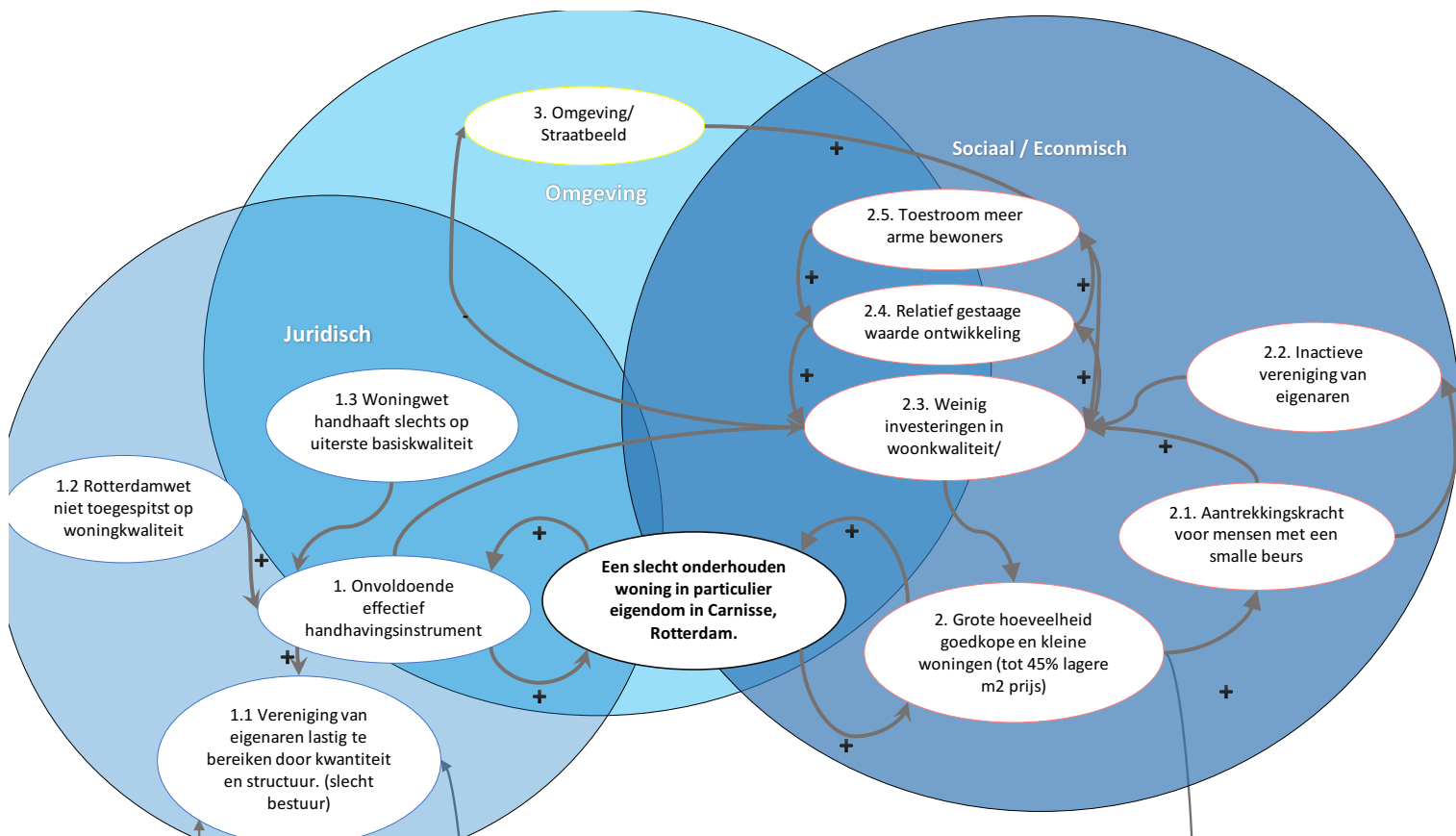
Allereerst zal het (beleids)probleem nader worden toegelicht. Met het beleidsprobleem wordt bedoeld: de slechte staat van onderhoud van de particuliere woningvoorraad in Carnisse. Er zijn vele woningen die nog net voldoen aan de basiskwaliteit die geëist wordt in de Woningwet, maar er erg slecht uit zien. De leefkwaliteit komt daardoor in het geding. De fysieke woonkwaliteit is op dit moment slecht, met uiteenlopende gevolgen van dien. Dit wordt later in dit hoofdstuk behandeld. Carnisse is een zogenaamde opstapwijk<sup>5</sup>: de mensen die de wijk trekt wonen er overwegend kort en verlaten de wijk wanneer mogelijk. Dat blijkt uit een onderzoek van de gemeente Rotterdam dat is uitgevoerd voor de woonvisie (hoofdstuk 3.1). Dit is een reden waarom er iets tegen gedaan moet worden volgens de gemeente Rotterdam. Er is een cyclus in Carnisse die ervoor zorgt dat oorzaken en gevolgen elkaar blijven aanwakkeren. De gemeente voert verschillend beleid in de wijk om

---

<sup>5</sup> Opstapwijk: Een wijk die zich goed ontleent voor woningzoekenden met een kleine beurs door goedkope kleine woningen. (Gemeente Tilburg, 2011)

de fysieke woonkwaliteit van het particuliere vastgoed te verbeteren en de cyclus te doorbreken. De bron van het probleem kan in twee domeinen worden onderverdeeld. De eigenaar-bewoner en de particuliere verhuurder. Beide domeinen hebben vergelijkbare problemen met betrekking tot de staat van onderhoud. Het einddoel van de gemeente met het beleid zal in het hiernavolgende hoofdstuk worden toegelicht. In figuur 4.1 en 4.2 staan causale relatiediagrammen weergegeven. De oorzaak-gevolg relaties zijn complex en veelzijdig in het gebied. Deze diagrammen geven overzicht tussen bepaalde causale relaties weer. Met behulp van de diagrammen komen twee hypothesen naar voren. Deze staan beschreven onder de figuren 4.1 en 5.1. Het causaal relatiediagram is tot stand gekomen door een documentenanalyse van: Grijs Wonen Rotterdam en Rotterdam in Cijfers (wijkprofiel). Met behulp van het diagram komen

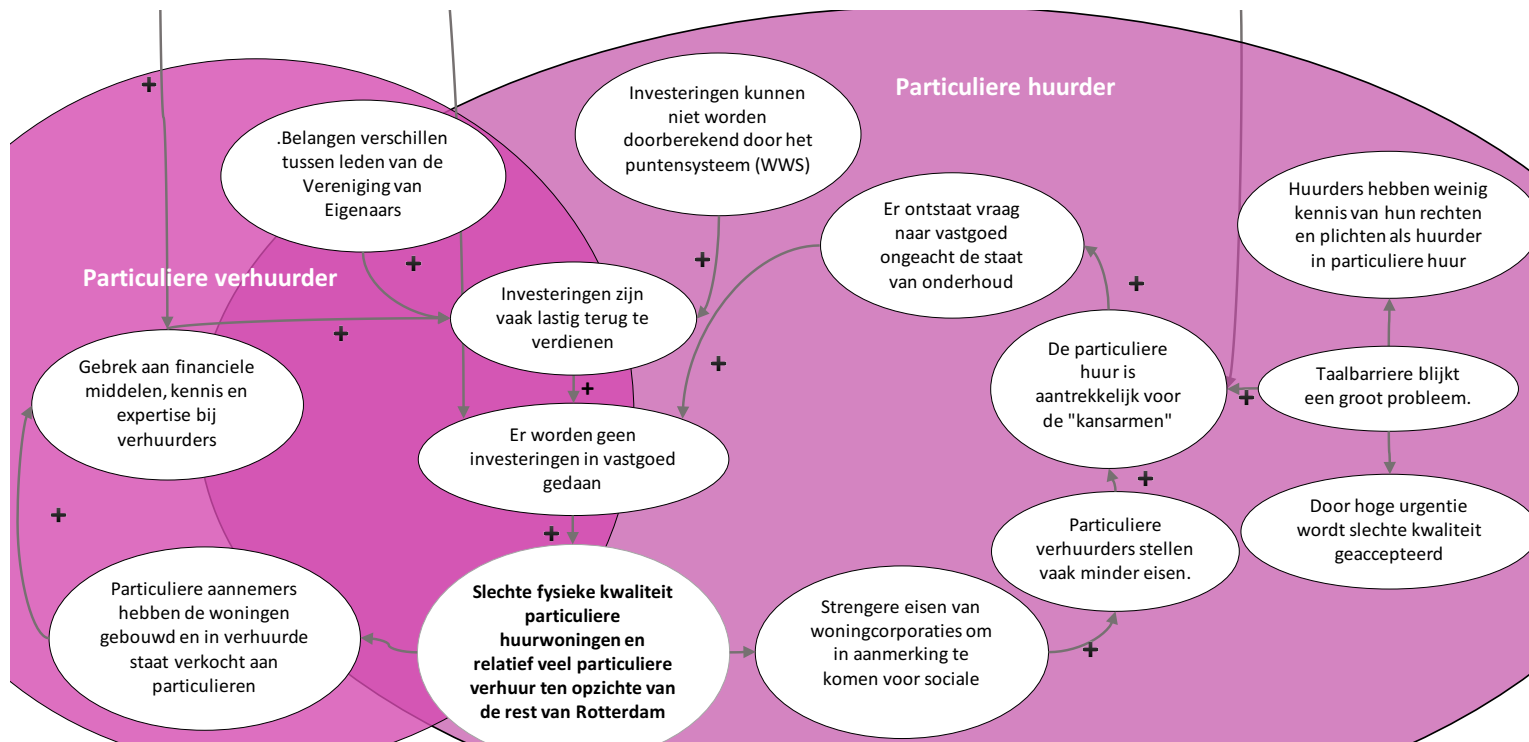
twee stellingen naar voren. Deze staan beschreven onder figuren 4.1 en 4.2. Deze stellingen worden getoetst op gemeentelijk en wijkniveau. Op gemeentelijk niveau zijn de stellingen voorgelegd aan drs. A. Lushtaku, senior programmaleider van de gemeente Rotterdam en op wijkniveau aan drs. F. Peters, directeur van VVE-010. Mevr. Lushtaku heeft veel ervaring met het uitvoeren en opstellen van gemeentelijk beleid. Zij is betrokken met het NPRZ en heeft erg goed voor ogen wat er speelt in Carnisse (zie bijlage 7.3 voor het uitgewerkte interview). Dhr. Peters houdt zich veel bezig met de fysieke kwaliteit van het vastgoed in Carnisse. Tevens weet hij als geen ander hoe VvE's gemotiveerd kunnen worden (zie bijlage 7.2 voor het uitgewerkte interview). Zij beoordelen de stellingen op accuraatheid. Daarnaast wordt de accuraatheid cijfermatig getoetst.



Figuur 4.1

Causale relatiediagram (Eigenaar-bewoners)

**Stelling:** De hoofdzakelijke oorzaken van de slechte staat van onderhoud van woningen in particulier eigendom zijn het onvoldoende effectief handavingsinstrumentarium en het grote aanbod aan kleine en goedkope woningen. De slecht functionerende vereniging van Eigenaars is het overlappende probleem tussen eigenaar-bewoners en de particuliere verhuur. (Leeuw, Summeren & Snel, 2016), (Gemeente, Rotterdam, 2016a), (Rotterdam in Cijfers, 2016), A. Lushtaku (persoonlijke communicatie, 19 oktober 2016), F. Peters (persoonlijke communicatie, 25 oktober 2016).



Figuur 4.2

Causale relatiediagram (Particuliere verhuurders)

**Stelling:** De hoofdzakelijke oorzaak komt voort uit het grote verschil tussen de strenge eisen aan huurders van de corporaties en anderzijds de variabele eisen aan huurders van particuliere verhuurders. De slecht functionerende vereniging van Eigenaars is het overlappende probleem tussen eigenaar-bewoners en de particuliere verhuur. Bronnen: (Leeuw, Summeren & Snel, 2016), (Gemeente Rotterdam, 2016a), (Gemeente Rotterdam, 2015), (Rotterdam in Cijfers, 2016), A. Lushtaku (persoonlijke communicatie, 19 oktober 2016), F. Peters (persoonlijke communicatie, 25 oktober 2016).

### 4.3 DE VERIFICATIE

De toetsing is gesplitst in het onderdeel ‘eigenaar-bewoners’ en ‘particuliere (ver)huur’. Hiernaast zal het getoetst worden op basis van cijfers van de gemeente Rotterdam. In bijlage 3.1 staan alle relaties beschreven. De toetsing leidt tot een valide en betrouwbaar beeld van de oorzaken en de gevolgen van slecht onderhouden vastgoed in particulier eigendom in Carnisse, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.3.3. Zodoende wordt het inzichtelijk wat de oorzaak is van het probleem en welke gevolgen het heeft. Wanneer dit bekend is kan er in hoofdstuk 5 gekeken worden naar mogelijke oplossingen die invloed uitoefenen op de kwaliteit van particulier vastgoed. Er zijn twee stellingen opgesteld op basis van het causale relatiediagram. Het doel van de stellingen is dat het de causale relaties correct samenvat en beter toepasbaar is in vervolg hoofdstukken. De eerste stelling betreft de relaties binnen de eigenaar-bewoners diagram (figuur 4.1). De tweede stelling betreft de verhuurmarkt in Carnisse (4.2).

#### 4.3.1 PARTICULIERE EIGENAAR-BEWONERS

In de causale relatiediagram (figuur 4.1) staat het verband weergegeven tussen een slecht onderhouden woning in particulier eigendom in Carnisse en de oorzaken en gevolgen daarvan. Dit model wordt gebruikt om causale verbanden te visualiseren. Het oplossen van de oorzaken/gevolgen die het dichtstbij de “probleemsituatie” (een slecht onderhouden woning) staan, heeft het meest impact op de situatie in de buurt. Bijvoorbeeld: wanneer het handhavings-instrumentarium effectief zou zijn, zou dit invloed hebben op de investeringen, woningwaarde, toestroom en uiteindelijk op het straatbeeld. Uit deze diagram kan de volgende stelling worden gedaan: het *onvoldoende effectief handhavings-instrumentarium* en de *goedkope en kleine woningen* worden gezien als hoofdzakelijke oorzaken. De goedkope vierkante meter prijs trekt mensen in het lage segment. In het diagram is te zien (figuur 4.1) dat het lage segment een ontoereikende eigen kracht heeft om te investeren of te onderhouden. Het handhaving instrumentarium kan deze eigenaren daar tevens

niet toe zetten. Overige oorzaken en gevolgen zijn de thema's (in figuur 4.2) die niet in directe relatie staan tot de "probleemsituatie". Deze gevolgen zijn subsidiair aan de hoofdzakelijke oorzaken.

*Wat vindt mevr. Lushtaku?*

Mevr. Lushtaku staat achter de beschreven oorzaak – gevolg relaties. Uit ervaringen met bewoners en kennis die zij heeft over Rotterdam Zuid, ziet zij geen onjuistheden in de relatie diagram.

*"De causale relatie diagram is zeker goed. Dit kan ik heel goed begrijpen"*

(Lushtaku, A. Persoonlijke communicatie, 19 oktober 2016).

In de causale relatie diagram zit een overlap tussen de particuliere verhuurmarkt en de eigenaar-bewoners markt. Die overlap zit in de VvE's. Deze overlap tussen twee causale relatie diagrammen lijkt mevr. Lushtaku logisch.

*Wat vindt dhr. Peters?*

Naast twee nuanceverschillen staat dhr. Peters achter de oorzaak-gevolg relaties. Het eerste nuanceverschil ligt in de kwantiteit van kleine VvE's. Dat ligt nog ten grondslag aan het feit dat er veel inactieve VvE's zijn, zoals benoemd in het diagram.

*"Een probleem dat ik niet direct terugzie in de relatie diagram is het grote aantal kleine VvE's, dat is een serieus structuurprobleem."*

(Peters, F. Persoonlijke communicatie, 25 oktober 2016)

Het is belangrijk te melden dat het straatbeeld ook een stedenbouwkundig aspect heeft, waar bewoners geen invloed op uit kunnen oefenen. Dit heeft invloed, maar dit is niet de enige oorzaak. De overlap van de vereniging van eigenaars in beide diagrammen, zoals eerder is beschreven, vindt hij interessant. Peters benoemt expliciet dat de structuur van de huidige VvE's de oorzaak is van de ineffectieve werking van onder andere het handhavinginstrumentarium.

*"Dit brengt vele bestuursproblemen met zich mee, met als gevolg dat investeringen uit blijven."*

(Peters, F. Persoonlijke communicatie, 25 oktober 2016)

Zoals ondervonden in hoofdstuk 3.1 zijn er erg veel kleine verenigingen. Juridisch is het erg complex, kostbaar en tijdrovend om deze VvE's te clusteren, maar dit is een grote wens van VVE-010, aldus Peters. Dat zou het beheer en het besturen professionaliseren, dat leidt tot meer investeringen. In de Projectaanpak van VVE-010 tot 2018 staat als leerpunt beschreven dat de kleine VvE gevoelig zijn voor onderlinge conflicten, zoals burenruzies. Ook komen zij niet in aanmerking voor professioneel beheer wegens de grootte van hun vereniging.

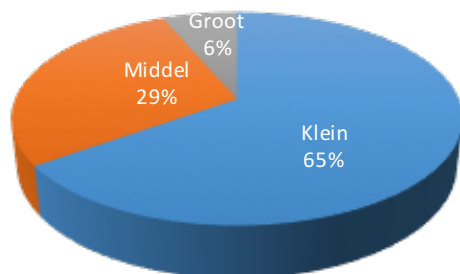
*Kloppen de cijfers?*

Er zijn een aantal oorzaken/gevolgen beschreven in de causale relatie diagram die cijfermatig bevestigd kunnen worden, namelijk: de VvE grootte, de VvE bijdragen, het aantal lage inkomens en de woningwaarden. Uit gegevens van de gemeente Rotterdam blijkt dat de wijk inderdaad meer lage inkomens heeft aangetrokken. In de afgelopen zeven jaar is het aandeel lage inkomens met 20% gestegen. Dit gaat tegen de trend in die de gemeente beoogt. Tevens blijkt uit gegevens van Rotterdam in Cijfers dat het aandeel goedkope woningen sinds 2006 is gestegen (Rotterdam in Cijfers, 2016)<sup>6</sup>. Deze gegevens bevestigen de relaties binnen het sociaal-economische onderdeel van figuur 4.1. De woningwaarden dalen en het trekt daadwerkelijk meer mensen met lage inkomens aan. Uit de gegevens die onderzocht zijn in hoofdstuk 3.2 blijkt dat grote verenigingen van eigenaars in Carnisse 40% meer betalen aan bijdragen dan kleine VvE's. Dat geeft aan dat er in grote VvE ook daadwerkelijk meer wordt

<sup>6</sup> Goedkope woning: WOZ-waarde <€86.000 (Gemeente Rotterdam, 2016)

geïnvesteed. In Carnisse is 65% van de verenigingen kleiner dan vijf eigenaren. Kortom, de cijfers bevestigen de trend die de causale relatie diagram aantoont.

#### Vereniging van Eigenaars - Grootte



*Figuur 4.3*  
Verdeling VvE groottes in Carnisse. Bron: (Funda, 2016) & (Kamer van Koophandel, 2016)

#### Conclusie particuliere eigenaar - bewoners

De oorzaak – gevolg relaties uit het diagram worden bevestigd door de interviews, cijfers en trends. Het onderzoek zal verder bouwen op de gevonden causale relaties uit dit hoofdstuk. Een nuanceverschil wordt meegenomen in het vervolg. De nuanceverschillen zijn:

- De oorzaak van slecht werkende VvE's is de huidige VvE structuur. Doordat de verenigingen vaak klein zijn, wordt het in mindere mate professioneel aangepakt dan in grote VvE's (Peters, 2016).

#### 4.3.2 PARTICULIERE VERHUURMARKT

In Carnisse ligt de verhouding particuliere verhuurders erg hoog ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde. Namelijk 43 procent van de bewoners in Carnisse huurt van een particuliere verhuurder, terwijl dat in Rotterdam ongeveer 19 procent is (Gemeente Rotterdam, z.j.-a). Volgens hoogleraar architectuurgeschiedenis W. Vanstiphout is het niet gek dat de particuliere verhuurmarkt in Carnisse zo hoog is. De gemeente werkte veel samen met particuliere aannemers toen de wijk gebouwd werd (rond 1946). Deze aannemers hebben het vastgoed in bezit gehouden of door verkocht aan andere particulieren. Vanuit de gemeente wordt er tot op de dag van vandaag minder toezicht

gehouden op de particuliere verhuurders en huurders. De corporaties mogen door middel van de Rotterdamwet steeds meer eisen stellen aan de woningzoekenden (zie hoofdstuk 3.3). Die woningzoekenden gaan vaker richting de particuliere huur want daar stellen verhuurders vaak minder hoge eisen (Leeuw, Summeren. Van., Snel, 2016). Uit eerder onderzoek (Grijs wonen in Rotterdam Zuid, april 2016) komen een aantal belangrijke aspecten naar voren over de particuliere huur in Carnisse. De meeste huurders zijn ontevreden over de staat van onderhoud van de woning. Ondanks dat huisbazen vaak kosten in rekening brengen voor onderhoud, zien de bewoners er veelal weinig van terug. Volgens dit onderzoek hebben de eigenaren vaak zelf geen geld voor investeringen en zijn investeringen vaak onrendabel. De verenigingen van eigenaars van deze verhuurders werken veelal niet of slecht, waardoor gezamenlijke investeringen ook uit blijven. (Grijs wonen in Rotterdam Zuid, april 2016)

#### Wat vindt mevr. Lushtaku?

Na een bezoek aan een particuliere verhuurder kon mevr. Lushtaku zich vinden in de causale relaties die geschetst zijn in het diagram.

*“Ik herken het, misschien zou een nuance wel goed zijn”*

(Lushtaku, A. Persoonlijke communicatie, 19 oktober 2016)

Met name omdat er vele verhuurders zijn die wel goed willen verhuren, maar niet weten hoe. Er mist enige expertise bij welwillende verhuurders.

#### Wat vindt dhr. Peters?

Peters herkent de oorzaken en de gevolgen in het diagram, maar geeft aan dat er basiskennis vereist is om het volledig te begrijpen.

*“Ja, nu wij het besproken hebben, denk ik dat dit klopt, het zijn processen die elkaar versterken”*

(Peters, F. Persoonlijke communicatie, 25 oktober 2016)



### *Conclusie particuliere verhuurmarkt*

De relaties die beschreven staan in de causale relatiediagrammen van figuur 4.2 zijn bevestigd door zowel mevr. Lushtaku en dhr. Peters. Er is wel een belangrijk nuanceverschil benoemd door mevr. Lushtaku, namelijk:

Bij sommige particuliere verhuurders is de wil er om goed te verhuren, maar zij missen kennis en/of middelen.

#### 4.3.3 THEORETISCHE TOETSING

De particuliere (ver)huurmarkt heeft dezelfde vorm van causale relaties als de particuliere eigenaar-bewoners markt. Een causale relatie ontstaat wanneer er een statistisch verband bestaat tussen twee variabelen. De veroorzakende variabele moet in tijd voorafgaan aan het gevolg en het verband moet zonder andere invloeden tot stand komen. (Braada & Goede, 2006) De causaliteit benoemd in de causale relatie diagram heeft een niet-experimentele grondvorm. Dat wil zeggen dat het nagaan of de tijdsvolgorde juist is en of er derde variabelen een rol spelen, lastig of onmogelijk vast te stellen is. Toch is het mogelijk om de causale relatie te toetsen door middel van het controleren van de statistische samenhang. Hiervoor is veel data vereist uit verschillende bronnen. Het is overigens belangrijk te vermelden dat dit de minst zuivere vorm van causale relaties betreft. De relaties zijn daarom zowel kwalitatief bevestigd door ervaringen uit de praktijk van dhr. Peters en mevr. Lushtaku als kwantitatief bevestigd door cijfers van 'Rotterdam in Cijfers'. De causale relaties van de minst zuivere vorm zijn daardoor wel gevalideerd en betrouwbaar. In bijlage 3.1 staan de verbanden aan de hand van negen sub relaties uitgelegd met de bijbehorende bronnen. In het causaal relatiediagram wordt er gesproken van een duidelijk verband tussen het fysieke werkelijkheid (woningen, publieke ruimte) en sociaal/ economische (armoede). Zoals in hoofdstuk 3.1 is vermeld, wordt deze relatie bevestigd door theorieën van Jacobs (1961) en Straatman (2010).

## 4.4 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk is onderzocht wat de oorzaken en de gevolgen zijn van het slecht onderhouden particuliere vastgoed in Carnisse. De oorzaken van het probleem in het particuliere eigendom ligt enerzijds aan het woningaanbod, anderzijds ligt het aan onvoldoende effectief handhavings-instrumentarium. De oorzaken van het probleem in de particuliere verhuurmarkt liggen aan de ene kant bij de strenge eisen van reguliere sociale huur en aan de andere kant aan het grote aanbod dat Carnisse biedt aan goedkope huurwoningen. De overlap tussen de diagrammen is interessant. De VvE heeft namelijk betrekking op de gehele particuliere markt. Zowel particuliere verhuurders als eigenaar-bewoners hebben de plicht om deel te nemen aan de VvE's. Indien een vereniging goed functioneert en voldoet aan wettelijke eisen, dan is er een onderhoudsplan en een minimum bijdrage van de eigenaren (art. 126 BW 5 2017). Meer regulering in VvE's zou echter onhaalbaar zijn volgens mevr. Lushtaku. Toch kan volgens dhr. Peters een transitie in de VvE structuur een groot verschil maken. Het grote gros van de verenigingen heeft echter een grootte van twee tot vier eigenaren (figuur 4.3).

Volgens VVE-010 heeft dat als gevolg dat de VvE's vaak slecht bestuurd worden of zelfs niet als VvE's beschouwd worden. Ook zijn de kleine VvE's gevoeliger voor onderlinge conflicten dan grote VvE's. De kleinschaligheid zorgt er daardoor voor dat investeringen of onderhoudsplannen uit blijven. Een verandering in dit huidige systeem zou via juridische, economische en communicatieve beleids-instrumenten een grote slag kunnen slaan op het gebied van kwaliteitsverbetering van de particuliere woningvoorraad in Carnisse. Deze instrumenten zullen worden meegenomen in hoofdstuk zeven. Een verbetering in dit onderwerp is potentieel voor het doorbreken van de cumulatieve negatieve cyclus. In het volgende hoofdstuk zal het doel van de gemeente in kaart worden gebracht.



## 5. Het streven

### 5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de tweede stap van het opstellen van beleidsteksten opgesteld, volgens de theorie van Jans (2009). De eerste stap is gezet in hoofdstuk 4 door het onderzoeken van de oorzaken en de gevolgen van slecht onderhouden particulier vastgoed. De tweede stap van het opstellen van beleidsteksten is het onderzoeken van een specifiek doel ten aanzien van de particuliere woningverbetering in Carnisse. Het onderzoeken van het doel wordt uitgevoerd door middel van twee analyses. De eerste analyse gaat in op de visie van de gemeente Rotterdam in Carnisse en is te lezen in de tweede paragraaf van dit hoofdstuk. De visie wordt omschreven, omdat het doel dat wordt opgesteld in dit hoofdstuk behoort aan te sluiten op de visie van de gemeente Rotterdam. Zodoende wordt er naar hetzelfde doel gestreefd. De tweede analyse gaat in op drie eerder uitgevoerde programma's die particuliere woningverbetering als doel hadden. Deze worden geanalyseerd door middel van de methode om casestudies te analyseren in paragraaf 5.3. Elk programma is een case en wordt met dezelfde methodiek geanalyseerd volgens de methode van het boek "Casestudy research" (Yin, 2010). Volgens de theorie van dit boek is het mogelijk om de cases te vergelijken in een Level Logic Model wanneer de cases op dezelfde wijze zijn geanalyseerd. Dit model schematiseert de aanpakken en laat duidelijk zien waar het van elkaar verschilt. Deze casestudies zijn uitgevoerd omdat het een valide en betrouwbaar beeld schept van de aanpakken, de haalbaarheid en de verschillen tussen de uitgevoerde programma's. De haalbaarheid en het effect wordt er getoetst op grond van: juridische en financiële haalbaarheid, invloed op de woningen/ straten en het draagvlak. Hieruit komt een aantal randvoorwaarden naar voren. Dat zijn voorwaarden waarmee het gestelde doel tenminste rekening moet houden, gezien de haalbaarheid. Wanneer de visie, het

einddoel en de randvoorwaarden zijn opgesteld is de volgende vraag beantwoord:

*Met welk einddoel kan de gemeente Rotterdam haar civielrechtelijke, bestuursrechtelijke en financiële middelen inzetten om particuliere woningeigenaren te stimuleren, faciliteren of te verplichten hun vastgoed te onderhouden en wat zijn de randvoorwaarden?*

Uit de relatiediagrammen van het vorige hoofdstuk is geconcludeerd dat er mogelijk een cumulatieve relatie doorbroken kan worden door middel van het verbeteren van VvE's. Met een cumulatieve relatie wordt bedoeld dat verschillende factoren bijdragen aan het verslechteren van een situatie en dat deze factoren het versterken. Dit is bevestigd door twee professionals, cijfers van de gemeente Rotterdam en de theorie van Straatman. De VvE is naar voren gekomen als invloedrijke factor binnen de verhuur- en koopmarkt in Carnisse. Een wijziging in de huidige structuur van de VvE's zou een positief effect kunnen hebben op het investeringsklimaat (Peters, 2016). Dit hoofdstuk formuleert het einddoel van de gemeente Rotterdam met haar beleid in Carnisse, het einddoel van dit beleidsadvies ten aanzien van Carnisse en de middelen die daartoe benodigd zijn.

### 5.2 DOELSTELLING VAN GEMEENTE ROTTERDAM

De gemeente Rotterdam voert verschillend beleid ten aanzien van de particuliere woningvoorraad en voert enkele uitvoeringsprogramma's uit. De gemeente heeft beleidsdoelen geformuleerd voor Rotterdam in de Woonvisie en in het NPRZ. Het NPRZ heeft zich toegespitst op de focuswijken en richt zich integraal op zowel het sociale als het fysieke domein. Ten aanzien van dit onderzoek zal de visie voor het fysieke domein worden behandeld. Het behalen van de fysieke doelen van

het NPRZ zal uiteindelijk bijdragen aan het doel van de Woonvisie, zo blijkt uit een interview met een senior projectmanager Rotterdam-Zuid, A. Lushtaku. Het gemiddelde van de vier grote steden qua woonkwaliteit en leefbaarheid is het einddoel. Wat het gemiddelde precies is, staat beschreven in de beleidsanalyse van het NPRZ, zie bijlage 2.3. Dit gemiddelde moet bereikt zijn voor 2030. Met betrekking tot de woonkwaliteit heeft het NPRZ een duidelijk doel. Het beheer en het onderhoud van vastgoed moet beter in de particuliere sector. Dit moet gebeuren door onder meer goed onderhoud en goed functionerende VvE's (Gemeente Rotterdam, 2015). Naast de fysieke kwaliteit heeft de gemeente zelfredzaamheid van de burgers hoog in het vaandel staan. De gemeente vindt dat de verantwoordelijkheid over het vastgoed ligt bij de eigenaar. De gemeente draait op voor de kosten van de verloedering van een wijk maar de bal behoort eigenlijk bij de particuliere woningeigenaren te liggen vindt de gemeente (Eindevaluatie Wijk Investerings Zone, 2016). Uit een interview met mevr. Lushtaku ligt de nadruk meer op het NPRZ dan op de woonvisie. Het beleidsadvies zal zich daarom aansluiten aan de doelstelling van het NPRZ. Dat betekent dat de uitvoering van dit beleidsadvies valt onder het NPRZ. In dit onderzoek wordt hetzelfde doel nagestreefd. De implementatie wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8.

### **5.3 DE RANDVOORWAARDEN**

Door de analyse van drie programma's wordt in kaart gebracht wat de leerpunten en de succesfactoren zijn van het verbeteren van de particuliere woningvoorraad. De analyse zal uitwijzen wat de randvoorwaarden zijn waaraan het toekomstige beleid aan moet voldoen. De randvoorwaarden zijn de minimale eisen waaraan het toekomstige beleid moet voldoen. De analyse wordt uitgevoerd door middel van drie casestudies. In iedere casestudie wordt de werking van het programma geanalyseerd. De

programma's zijn uitgevoerd op basis van een documentatieanalyse en interviews met de sleutelfiguren van ieder programma. In de casestudie is er gekeken naar de invloed van het programma op de thema's: juridisch, financieel, invloed op woonkwaliteit, invloed op straatbeeld en draagvlak. Deze thema's zijn opgesteld op basis van standaard randvoorwaarden volgens het boek "Het schrijven van beleidsadviezen" (Jans, 2010) De methodologie en de uitvoering van de casestudies staat beschreven in bijlage 4.1.

#### **5.3.1 VVE-010**

VVE-010 is een bureau dat in opdracht van woningcorporaties en de gemeente Rotterdam een grote rol speelt in de sturing van VvE's in Rotterdam Zuid. VVE-010 is het kenniscentrum voor VvE's in Rotterdam Zuid, stimuleren slapende VvE's en laat meerjaren onderhoudsplannen opstellen (MJOP). Het bureau helpt met name zwakke of inactieve VvE's.

#### *Conclusie casestudie VVE-010*

VVE-010 heeft een sterke en zeer effectieve aanpak, zo blijkt uit de resultaten in de Project evaluatie (onderdeel van de Projectaanpak). Successen van de aanpak zijn het hulp bieden bij het maken van een financieel plan aan VvE's en het aanbieden van een MJOP. Dit maakt VvE's gezond. De aanpak is goed, maar de structuur van de VvE's werkt de aanpak tegen. VvE-010 moet vaak bemiddelen tussen eigenaren en pas daarna verder kan gaan met verbeteren.

De versnipperde VvE structuur zorgt er ook voor dat zij niet professioneel bestuurd kunnen worden door reguliere VvE beheerders. Doorgaans is zes eigenaren het minimum voor beheer, in Carnisse is ruim 70% kleiner dan dat. En doordat veel kleine VvE's relatief veel tijd vergen, duurt het uiteindelijk langer om de aanpak af te ronden. De aanpak is dus minder efficiënt door de structuur. VVE-010 werkt binnen het huidige instrumentarium, maar zou graag wetgeving zien

die de collectiviteit van de VvE bevordert. Het straatbeeld wordt niet direct aangepakt door de projectaanpak van VVE-010, maar indirect heeft het wel een positieve invloed. Wanneer de woningen kwalitatief beter zijn, zal dat positieve effecten hebben op het aanzicht. VVE-010 heeft een goede en professionele aanpak en deze aanpak wordt dan ook meegenomen in het beleidsadvies.

### 5.3.2 WIJK INVESTERINGS ZONE

Afgelopen jaar is de eindevaluatie verschenen van de Wijk investerings Zone (hierna: WIZ). De WIZ is een initiatief dat inspeelt op de zelfredzaamheid van de bewoners. Het wordt wel vanuit de gemeente gestuurd, maar in principe investeren de bewoners samen hun eigen geld in hun eigen leefomgeving. Dit gebeurt door middel van hogere belastingen die worden vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van een woning. Iedere eigenaar draagt dus naar verhouding bij aan het geheel. De bewoners doen dit gezamenlijk met een bouwkundige of woonblok eenheid. De gemeente faciliteert het door het incasseren van de bijdrage en het organiseren van bijeenkomsten. Verder zijn de bewoners geheel aan zet. Zie bijlage 4.1 voor nadere toelichting.

#### *Conclusie casestudie WIZ*

De motivatie om een dergelijk plan uit te voeren lag eenzijdig bij de gemeente Rotterdam. Het komt er daarom op neer dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor een dergelijk experiment. Uit de evaluatie van de WIZ (over drie jaar genomen) dat er niet voldoende welwillende bewoners zijn die het project mogelijk zou maken (Platform 31, 2016). Daarnaast kan het noch bestuursrechtelijk, noch privaatrechtelijk worden afgedwongen om vastgoed tijdig op te knappen (Blok, S. 2016). Alleen op basis van de Woningwet kan het worden afgedwongen. De gemeente maakt echter weinig gebruik van het (juridisch) dagen van bewoners, omdat de gemeente Rotterdam

uiteindelijk vaak voor de kosten van het proces en de verbouwkosten opdraait wanneer de bewoner zelf de financiële middelen niet heeft (Platform 31, 2016). Ondanks de onhaalbaarheid van het plan, heeft het wel een goede uitgangspunten. Daarmee wordt bedoeld dat de eigenaar verplicht gesteld wordt om bij te dragen aan de woonkwaliteit, dit is eerlijk en evenredig verdeeld over het bouwkundig geheel. Er zijn op deze manier zijn er geen eigenaren die mee kunnen liften op de inspanning van anderen. Dit zogenoemde ‘free-riders’ gedrag is belangrijk om mee te nemen in het beleidsadvies.

### 5.3.3 PROJECTMATIGE AANPAK URBANNERDAM

Urbannerdam heeft particuliere woningverbetering ook uitgevoerd door middel van het aanpakken van de VvE's. Het grote verschil tussen de aanpak van VVE-010 en Urbannerdam is de collectiviteit waar Urbannerdam mee werkt. Urbannerdam heeft per bouwkundige eenheid een tijdelijk overkoepelend orgaan in het leven geroepen waar elke kleinere VvE zich bij aansluit. Uit cijfers van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninklijke relaties blijkt dat ongeveer 33% van de VvE's slapend is of slecht functioneert, met name in de vier grote steden (Blok, S. 2014). Met name kleine VvE's zijn zwak en kwetsbaar, blijkt uit onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen. Dat komt doordat er al snel extra kosten in rekening worden gebracht en deze kosten worden over minder mensen verdeeld. Bijvoorbeeld de kosten voor een zakelijke rekening of professioneel beheer (Hof, Veen, Vols. 2015). De aanpak van Urbannerdam hierop in omdat er met deze aanpak tot wel 10% lagere kosten oplevert voor de eigenaren door schaalvoordeel (Urbannerdam, 2016).

### *Conclusie casestudie Urbannerdam*

De aanpak van Urbannerdam werd op verschillende manieren beoordeeld door belanghebbenden. De bewoners hebben de sociale interactie als positief ervaren. Ook gingen de besluitvorming sneller. Uit een gesprek met mevr. Zwebe, directielid van Urbannerdam, blijkt dat de bewoners makkelijker instemden dan bij een individuele aanpak. De bewoners hadden het gevoel dat ze “mee moesten” net als de burens. Dat bevestigt VVE-010 in een evaluatie van hun aanpak (Projectplan 2015 – 2018). Urbannerdam heeft in Carnisse bij twee bouwkundige eenheden getest met een overkoepelend orgaan. Eén eenheid heeft wel een bestuursrechtelijke dwang gekregen om hun huis op te knappen. De andere groep bewoners heeft geen aanschrijving of andere bestuursrechtelijke dwangmiddelen ontvangen. Bij beide groepen werkte de gebruikte aanpak, hoewel er minder informatie en communicatie nodig was bij de groep met de juridische stok achter de deur. De VvE beheerders waren minder positief over de aanpak want zij waren van mening dat de VvE niets te maken hadden met buur-VvE's. Zij waren met name ontevreden door het plotselinge ingrijpen van Urbannerdam, waardoor hun agenda werd verstoord. Uiteindelijk is de aanpak als succesvol ervaren, het werkte effectief en doelmatig. Een betrokken notaris, dhr. Louwers, heeft voor deze aanpak onderzoek gedaan naar de samenvoeg mogelijkheden van VvE's. Hieruit blijkt dat het juridisch samenvoegen lastig is, wegens hoge kosten en een langdurig proces. Verdere uitleg over de juridische aspecten wordt gegeven in hoofdstuk zes. De aanpak van Urbannerdam zal daarom meegenomen worden in het formuleren van een beleidsplan.

#### 5.3.4 ANALYSE CASESTUDIES

Het einddoel van de drie aanpakken komt overeen, namelijk het kwalitatief verbeteren van de particuliere woningvoorraad. Het verschil zit in de werkwijze. De casestudies zijn vergeleken

aan de hand van een “Level Logic Model” (figuur 5.1), hieruit zijn een aantal randvoorwaarden op te benoemen, die tot een snel resultaat leiden. Er zijn drie knooppunten gedefinieerd. Deze knooppunten staan voor drie momenten waarop je een richting kan kiezen voor in dit onderzoek. Het eerste knooppunt staat voor de keuze om binnen of buiten het huidige juridisch instrumentarium te treden. Een beleidsadvies dat nieuwe wetgeving vergt, zal een aanzienlijk langere termijn nodig hebben voor implementatie. Een beleidsadvies dat binnen het huidige instrumentarium blijft zal per 2018 kunnen worden geïmplementeerd (Lushtaku, A. 2016 – Bijlage 7.3). De juridische haalbaarheid van nieuwe maatregelen wordt onderzocht in hoofdstuk 6. Het tweede knooppunt betreft de keuze om het grootschalig aan te pakken of kleinschalig. Hiermee wordt bedoeld of woningen per bouwkundige eenheid worden aanpak of per VvE worden aangepakt. VVE-010 is het voorbeeld van de kleinschalige aanpak en Urbannerdam is het voorbeeld van de grootschalige aanpak. Er kwamen een aantal duidelijke voordelen naar voren:

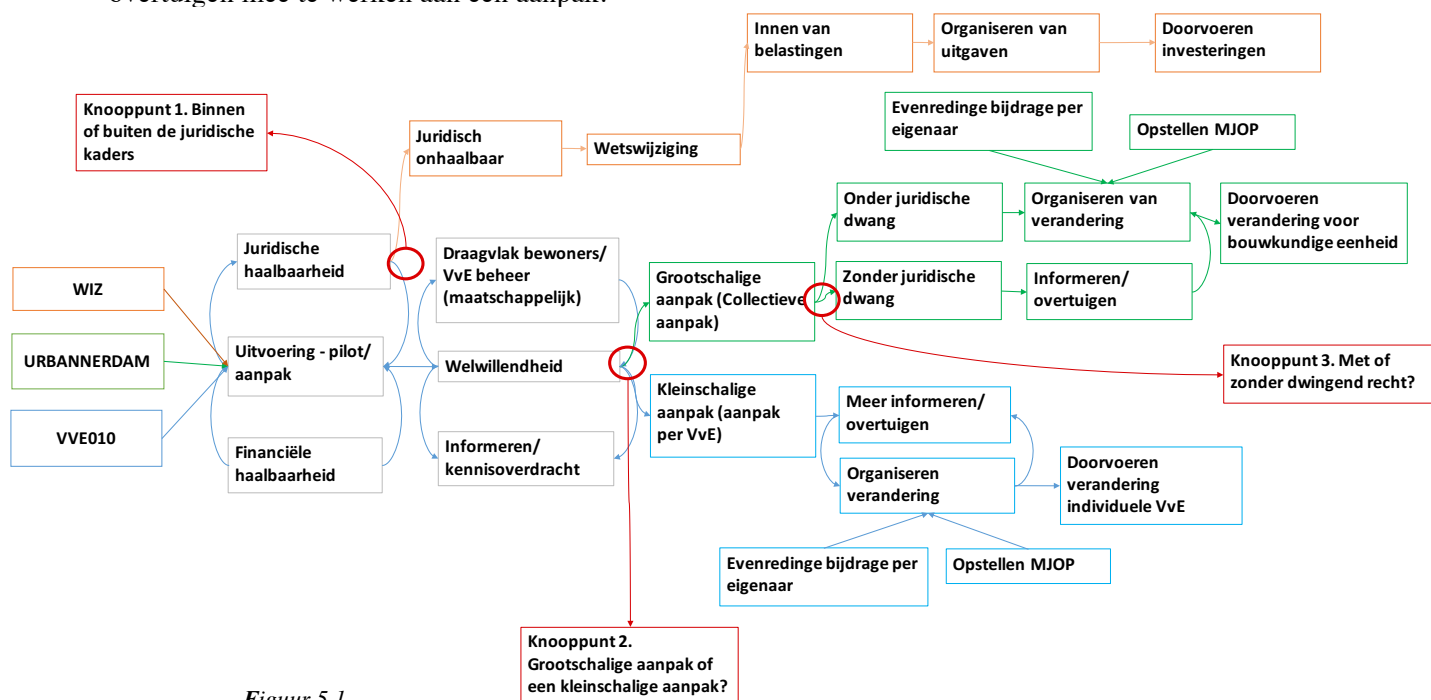
- Logisch en praktisch;
- Sociale cohesie;
- Snellere besluitvorming;
- Gezonder investeringsklimaat.

Het voelde logisch en praktisch aan doordat er met alle eigenaren werd gesproken over een gemeenschappelijk dak en niet over 1/10<sup>e</sup> van een dak. Hetzelfde geldt voor verzakkingen of voor andere aspecten van het bouwkundig geheel (H, Zwebe. Persoonlijke communicatie, 2016). Het tweede knooppunt kan worden beantwoord in deze analyse. Het is op basis van de casestudies namelijk gebleken dat schaalvergroting zinvol in binnen de particuliere woningverbetering.

Het derde knooppunt betreft de keuze om het onder juridische dwang uit te voeren of zonder. De gemeente heeft de mogelijkheid om een gebied onder last van een dwangsom te verplichten een MJOP op te stellen. Dit werkt sneller dan dezelfde aanpak zonder juridische

dwang. Het nadeel van juridische dwang is echter dat het niet zomaar toepasbaar is op een heel gebied. Het zal dus alsnog kleinschaliger moeten worden ingezet. Zonder juridische dwang is het mogelijk om elk bouwkundig geheel te overtuigen mee te werken aan een aanpak.

Dit knooppunt wordt behandeld in hoofdstuk 8. In de confrontatietabel staan de drie programma's weergegeven met de beoordelingscriteria (tabel 5.1). Op deze wijze is het overzichtelijk af te lezen waar de programma's aan hebben voldaan.



*Figuur 5.1*

Level Logic Model. Dit model opgesteld om de drie aanpakken te visualiseren en in kaart te brengen waar de knooppunten liggen. Links begint het model met de drie programma's rechts eindigen de programma's. Bron: Casestudy Research, design and methods (Yin, 2009).

Tabel 5.1

Confrontatietabel tussen drie programma's

| CONFRONTATIE                        | WIZ | URBANNERDAM | VVE-010 |
|-------------------------------------|-----|-------------|---------|
| JURIDISCH HAALBAAR                  | Nee | Ja          | Ja      |
| FINANCIEEL HAALBAAR                 | Ja  | Ja          | Ja      |
| INVLOED OP WONINGKWALITEIT          | Ja  | Ja          | Ja      |
| INVLOED OP STRAATBEELD              | Ja  | Matig       | Matig   |
| DRAAGVLAK ONDER BEWONERS            | Nee | Matig       | Matig   |
| DRAAGVLAK BINNEN GEMEENTE ROTTERDAM | Ja  | Ja          | Ja      |
| DRAAGVLAK BINNEN RIJKSOVERHEID      | Nee | N.V.T.      | Ja      |

*Opmerking:* In de tabel staat de programma's WIZ, Urbannerdam en VVE-010 naast elkaar weergegeven. Per thema staat genoteerd of het programma daaraan voldoet. Eigen bewerking. (N.v.t. = niet van toepassing)

## 5.4 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk is onderzocht wat het einddoel is van de gemeente met het huidige beleid in Carnisse. Het einddoel dat middels dit onderzoek wordt nagestreefd sluit hierop aan. Het einddoel van het gemeentelijk beleid in Carnisse komt overeen met het doel van het NPRZ. Binnen het NPRZ valt de particuliere woningverbetering onder Steigers op Zuid. Het doel van Steigers op Zuid is: *“Particuliere eigenaren van 3000 woningen op Zuid worden aangezet tot het investeren in (duurzaam) onderhoud en verbetering van hun woning”*. (Gemeente Rotterdam, 2015).

Het programma van Urbannerdam laat zien dat het collectiviseren van VvE's diverse voordelen met zich mee brengt. VVE-010 beaamt de grootschalige aanpak. Het huidige beleid van VVE-010 heeft een zeer effectieve aanpak op het verbeteren van VvE's, maar wordt tegengewerkt door de VvE structuur. Een programma dat schaalvergroting van VvE's faciliteert draagt ook bij aan de algemene visie van het NPRZ en de Woonvisie doordat het de zelfredzaamheid en particuliere woningen verbetert. Uit de casestudies zijn de volgende successen en leerpunten te concluderen.

### VVE-010

Succes: Fasering en intensive aanpak, structurele verbetering;

Leerpunt: VvE structuur werkt tegen.

### WIZ

Succes: Grootschalige aanpak met eerlijke betalingsregeling dat rekening houdt met het free-riders dilemma;

Leerpunt: Geen juridische haalbaarheid en geen maatschappelijk draagvlak.

### Urbannerdam

Succes: Grootschalige aanpak met en zonder juridische dwang;

Leerpunt: Geen structurele verandering in de huidige VvE werking of structuur.

Op basis van de casestudies is onderstaande doel met randvoorwaarden opgesteld.

Doel:

Particuliere eigenaren van woningen in Carnisse worden aanzet tot het investeren in (duurzaam) onderhoud door middel van het collectiviseren van VvE's en daarmee het onderhoud en het verbeteren van bouwkundige eenheden.

Randvoorwaarden:

- Juridische haalbaarheid;
- Draagvlak creëren;
- Structurele verandering aanbrengen in de werking van de VvE door middel van schaalvergroting.

---

## 6. Soll-situatie

### 6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de derde stap van het opstellen van beleidsteksten behandeld volgens de methodiek van Straatman (2010) en Jans (2009). Dit onderdeel beschrijft de Soll-situatie, ofwel de gewenste situatie. De oorzaken en de gevolgen van het slecht onderhouden particuliere vastgoed in Carnisse zijn beschreven in hoofdstuk 4. De VvE's zijn naar voren gekomen als invloedrijke mogelijkheid ter verbetering van de particuliere woningvoorraad. In hoofdstuk 5 zijn

er drie gemeentelijke aanpakken naast elkaar gelegd door middel van vergelijkende casestudies. In dit hoofdstuk zijn er een aantal randvoorwaarden opgesteld. Daarnaast zijn er een aantal knooppunten uiteengezet om weer te geven waar de aanpakken zich van elkaar onderscheiden. Met deze informatie zal in dit hoofdstuk een gewenste situatie geschetst worden die voldoet aan de randvoorwaarden en inspeelt op de knooppunten van hoofdstuk 5. Hoofdstukken 7 en 8 gaan verder in op de

implementatie van de gewenste situatie die geschetst wordt in dit hoofdstuk. Het doel dat gesteld is op basis van het vorige hoofdstuk is:

*Particuliere eigenaren van woningen in Carnisse worden aanzet tot het investeren in (duurzaam) onderhoud door middel van het collectiviseren van VvE's en daarmee het onderhoud en het verbeteren van bouwkundige eenheden.* De volgende vraag zal beantwoord worden in dit hoofdstuk, daarna wordt de gewenste situatie (Soll) verwoord.

*Bestaat er een noodzaak om de bestaande regelgeving aan te passen en nieuwe maatregelen te treffen?*

*Noodzaak bestaande regelgeving aanpassen?*

Uit verschillende interviews, beleidsstukken en initiatieven is gebleken dat de gemeente collectieve VvE's ziet als een belangrijk aspect in de aanpak tegen slecht onderhoud in de particuliere woningsector in Carnisse. Uit ervaringen van VVE-010 blijkt dat het sturen op de kleine VvE's erg moeilijk is en dat gaat ten koste van het investeringsklimaat. Dit wordt onderbouwd door de cijfers, hieruit blijkt dat kleine VvE's minder bijdragen aan hun vereniging. Zij dragen tot wel 40% minder bij dan VvE's die groter zijn dan tien eigenaren. De tussengroep doet het ook beter dan de kleine, maar ook deze VvE grootte is lastig bestuurbaar. Enkel de grote VvE's kunnen bestuurd worden door een professional (6% in Carnisse), terwijl dit de kwaliteit verhoogt (zie bijlage 2.4 voor de uitwerking).

Uit een interview met een notaris dhr. Louwers blijkt dat juridisch gezien het ingewikkeld is om verenigingen te clusteren. Hij heeft onderzoek gedaan naar het juridisch samenvoegen van VvE's in Rotterdam Zuid. Hij zegt dat dit zorgt voor bijvoorbeeld rechtsonzekerheid omdat de

eigenaar niet meer duidelijk voor ogen heeft wat zijn eigendom nu precies is. Tevens moet een grote meerderheid per VvE instemmen met het clusteren. Naast de eigenaren zelf, moeten alle belanghebbenden (bijvoorbeeld hypotheekhouders), schriftelijk toestemming verlenen. Dat betekent dat zij veel informatie moeten krijgen over de kosten en de baten daarvan. Het clusteren is namelijk vrij kostbaar en tijdrovend omdat het via een notaris gaat. In de wet is nu nog niet opgenomen dat de gemeente mag dwingen tot het samenvoegen van splitsingen. Een dergelijke wet zou het proces van schaalvergroting versnellen (Vegter, 2012).

Uit de vorige alinea komt naar voren dat voor het juridische afdwingen van het samenvoegen van VvE's een wetswijziging nodig is. De partijen van de casestudies denken alle drie baat te hebben bij juridische verruiming van het instrumentarium (hoofdstuk 5). VVE-010 en Urbannerdam stellen dat grote VvE's sterker zijn en een beter financieel beleid voeren (interviews: Bijlage 7.2 & 7.5). De gemeente geeft aan dat meer regulering echter onhaalbaar is (Lushtaku, 2016) (Bijlage 7.3). Naast de gemeente acht ook dhr. Louwers, notaris, de kans klein dat er wetswijziging komt, die het eigendomsrecht inperkt. Louwers stelt dat het een langdurig en onzeker proces is (bijlage 7.6). In dit hoofdstuk wordt daarom niet verder ingegaan op juridische verruiming. Wel wordt nader bepaald wat er mogelijk is binnen de kaders van de wet. Het advies richt zich op een haalbare Soll-situatie<sup>7</sup>. De Soll-situatie beschrijft de optimale situatie voor zover dat mogelijk is binnen het huidige instrumentarium.

Er kan geconcludeerd worden dat nieuwe maatregelen zouden kunnen helpen, maar dit is niet realistisch binnen dit onderzoek. Wegens de juridische complexiteit van een wetswijziging dat

---

<sup>7</sup> Ist-situatie is de feitelijke situatie en hoe we die ervaren; de Soll-situatie is de situatie zoals die volgens de gemeente

Rotterdam zou moeten binnen het huidige instrumentarium. (Straatman, 2010)

het eigendomsrecht beperkt. Vanaf nu focust dit onderzoek zich op maatregelen binnen het instrumentarium.

## 6.2 SOLL – SITUATIE

Deze paragraaf omschrijft de mogelijke situatie binnen de grenzen van het huidige instrumentarium. De mogelijke situatie wordt beschreven als Soll-situatie. Deze situatie richt zich op het verbeteren van VvE's middels een schaalvergroting.

De Soll-situatie is dat er een overkoepelende vereniging wordt opgericht per bouwkundige eenheid die ervoor zorgt dat de staat van onderhoud centraal wordt geregeld door een VvE beheerder. Dat levert naar verwachting het volgende op:

- De VvE's die nu ondermaats presteren zullen beter gaan presteren;
- Het investeringsklimaat wordt gunstiger, eigenaren gaan meer investeren in hun eigen woning. Uit een beknopte berekening blijkt dat de totale investeringen per jaar in Carnisse zal stijgen met 18% en dus stijgen tot €820.901.57 euro per jaar. (zie bijlage 2.4);
- Schaalvoordelen voor de eigenaren;
- Onderhoudsplannen per bouwkundig geheel.

De onderbouwing van de keuze voor een overkoepelend orgaan staat beschreven in de komende paragraaf en in bijlage 5.1. Vervolgens zal de rol van de gemeente worden toegelicht, daarna de effecten voor de particuliere eigenaren en het straatbeeld.

### *De overkoepelende VvE*

Op basis van de casestudies die zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5 is gebleken dat het aanpakken van VvE's als collectief goed kan werken. De aanpak van Urbannerdam met een overkoepelende vereniging past binnen het huidige instrumentarium en had positieve effecten.

Daarom wordt dit fenomeen verder onderzocht hoe dit structureel in te voeren is.

De overkoepelende Vereniging heeft een duidelijk doel, namelijk het behartigen van de belangen van alle bewoners in het onderhouden van hun particulier eigendom. Het woord zegt het al, de rechtsvorm is een vereniging. Het heeft niet als doel winst te maken. Het zal slechts trachten spaartegoeden in de juiste banen te leiden en zorgen voor het uitvoeren van MJOP's voor bouwkundige eenheden onder leiding van een beheerder. De vereniging zal worden opgezet met of zonder notariële akte. Zonder heeft als voordeel dat het goedkoper is en minder tijd kost, daar wordt nu verder op ingegaan. Daarnaast kunnen VvE's zich gemakkelijker aansluiten aan het overkoepelende orgaan. De vereniging zonder notariële akte heeft echter wel minder rechtsbevoegdheden. De statuten van de vereniging zijn daardoor niet verwerkt in de notariële akte (Buchem-Spapens, Nieuwenhuis. & Waal, 2013). De statuten worden via een schriftelijke overeenkomst rechtsgeldig. De bestuurders van de verenigingen zijn persoonlijk aansprakelijk voor eventuele schulden, zelfs na hun aftreden. Dit is voor de koepel vereniging geen groot risico omdat er nagenoeg alleen afspraken worden gemaakt over spaartegoeden en onderhoudsplannen. Er wordt niet daadwerkelijk geïnvesteerd of gespaard door de vereniging zelf. Het is ook een mogelijkheid om na verloop van tijd de vereniging via een notariële akte in te schrijven.

In figuur 6.1 is de potentie weergegeven van welke gebouwen in Carnisse een overkoepelende VvE ingesteld kan worden. De rood gemarkeerde woonblokken zijn bouwkundige eenheden (77 in Carnisse). De blauwe zijn geen bouwkundige eenheden en zijn gesplitst in zowel appartementen als hele koopwoningen (zonder VvE). De blauw gemarkeerde woningen zijn dus laag in potentie en de rode hoog. De kaart geeft slechts een indicatie van de eenheden, zonder



daar bouwtechnische aspecten aan toe te voegen. Tevens zijn de verschillende vormen van eigendom niet meegerekend maar het is wel belangrijk om te vermelden dat 87% van de woningen in Carnisse particulier zijn.



**Figuur 6.1**

Bouwkundige eenheden in Carnisse, Rotterdam. Rood is gesplitst eigendom, bouwkundig geheel (hoog potentieel) Blauw: geen bouwkundig geheel (laag potentieel) Eigen bewerking (2016).

#### *Rol van de gemeente*

In bijlage 5.1 staat uitgebreid beschreven op basis waarvan de gemeente het best kan inspelen op de particuliere woningmarkt. De gemeente zal zich ten minste moeten houden aan de volgende drie punten:

- Informatief;

De gemeente geeft de particuliere eigenaren in Carnisse alle mogelijke informatie over het verbouwen of renoveren van hun woning. Daarbij kunnen de bewoners inspraak hebben. Verder zal de gemeente moeten informeren welke aanpak zal worden uitgevoerd en wat het vraagt van de bewoners van Carnisse.

- Faciliterend;

De gemeente verzorgt alle communicatie tussen verenigingen, VvE beheerders en overige belanghebbende zoals financiers. De gemeente verzorgt ook de vergaderingen in eerste instantie. De gemeente kan dit delegeren naar VVE-010 of een adviesbureau. Het is van belang dat de instantie die het project leidt ervaring heeft met VvE's. Het is van groot belang dat de aanpak

eindigt na een vastgestelde tijd van een jaar. Daarna zal een professionele beheerder de rol moeten overnemen als VvE beheerder van de bouwkundige eenheid. De kosten hiervan worden gedragen door de bewoners zelf. De gemeente zal als tegenprestatie van de goedwerkende mogelijk kunnen investeren in de publieke ruimte (hierover wordt meer verteld onder "invloed op het straatbeeld". Op deze manier worden de investeringen van de bewoners versterkt doordat hun woningwaarde meer stijgt.

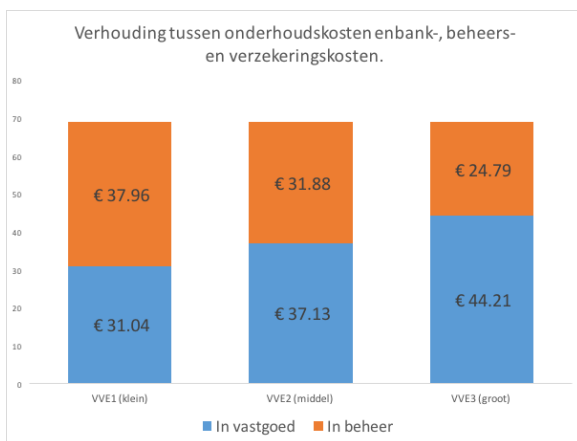
- Integraal activerend

De gemeente Rotterdam verzorgt expertise. Door middel van het verzorgen van een MJOP en een financieringsplan wordt het voor eigenaren aantrekkelijker om zich aan te sluiten bij een dergelijke koepel VvE. De gemeente zet zich op verschillende gebieden in om kennis door te geven aan de bewoners. Het integraal activeren vloeit voort uit de informerende rol en faciliterende rol van de gemeente Rotterdam.

#### *Gevolgen voor particuliere woningeigenaren*

De eigenaren krijgen binnen iedere VvE het recht om voor of tegen de overkoepelende VvE te stemmen. Voorafgaand aan de stemming zal iedere eigenaar individueel benaderd zijn door de gemeente en beschikken over de benodigde kennis. De VvE beheerder zal tevens voorafgaand aan de stemming ingelicht zijn en daarmee over de benodigde kennis beschikken. De VvE beheerder heeft geen stemrecht binnen de VvE. De gemeente Rotterdam kan ervoor kiezen om het stemmen gezamenlijk te doen, geïnspireerd op de uitvoering van Urbannerdam (zie bijlage 4.1). De eigenaren zullen hoogstwaarschijnlijk tegen kostenverhoging zijn en daarom sceptisch in het geheel staan. De reden voor het scepticisme is gegrond. Op basis van berekeningen (zie bijlage 2.4) blijkt dat de woningwaarde van woningen die meer dan vijf jaar geleden zijn aangepakt door de gemeente nog steeds onder het gemiddelde prijsniveau liggen van Carnisse. Dit is deels te verklaren omdat deze straten in eerste instantie al

in een relatief slechte staat verkeerden. Dus is de investering van de bewoners niet op korte termijn terug te verdienen en dat terwijl bewoners in Carnisse er over het algemeen juist kort wonen (Rotterdam in Cijfers, 2016). Voor bewoners is het tegenstrijdig om geld in een VvE te investeren voor een lange termijn oplossing. De gemeente kan het best inspelen met eventuele subsidies of beloningen die op kortere termijn invloed hebben. Hier wordt verder op ingegaan onder het kopje: ‘invloed op de straat’. Om de verandering overzichtelijk te houden, zullen de oude VvE’s blijven bestaan. Wanneer een vereniging al een MJOP heeft, dan zal deze niet komen te vervallen. Het is wel mogelijk dat in samenwerking met de VvE’s er een collectieve MJOP komt, daarin worden overige plannings geïntegreerd. De overkoepeling brengt schaalvoordelen met zich mee omdat verzekeringen, bankkosten en beheerskosten verdeeld worden over meerdere personen. In figuur 6.2 is het effect van die schaalvoordelen weergegeven op basis van een fictieve VvE bijdrage. De verdere implementatie wordt besproken in hoofdstuk 8.



**Figuur 6.2**

De verhouding tussen kosten van vaste lasten en kosten voor een verbouwing van een fictieve bijdrage in een kleine, middel en grote VvE. Bron: (Peters, 2016)

Het bouwkundig geheel staat centraal in de koepel VvE. Dit heeft direct invloed op de kwaliteit van gevels en daken. Tijdens overleg kunnen burens met elkaar praten over hun directe leefomgeving en de gemeente Rotterdam kan bij een succesvolle koepelvereniging meepraten.

Op de Maximiliaanstraat in Carnisse is een dergelijke aanpak gevoerd (tweede expertmeeting zie bijlage 2.1) Van beide kanten blijkt daar een welwillende indruk en er zijn, aldus mevr. Lushtaku, al plannen voor de publieke ruimte gemaakt. Een dergelijke samenwerking tussen bewoners en de gemeente kan ook tijdens een vergadering van de vereniging van een bouwkundig geheel. De gemeente zou hun tijd en investeringen kunnen invoeren als beloning voor een goedwerkende koepelvereniging. Op deze manier creëert de gemeente ook op korte termijn voordelen voor de bewoner en daarmee meer draagvlak. De bewoner heeft hier niet alleen voordeel bij doordat de straat er mooier of aangenamer uitziet maar ook omdat de woningwaarde stijgt, door bijvoorbeeld meer groen. Op basis van TEEB, een instrument die is opgericht door het Ministerie van Economische Zaken, kan worden berekend hoeveel de woningwaarde stijgt door bijvoorbeeld meer groen. Uit deze tool blijkt dat wanneer woningen uitkijken op meer groen, dit tot 7% WOZ-waarde stijging kan opleveren. Dat betekent dat wanneer woningen van een bouwkundige eenheid in Carnisse met 60 woningen in samenwerking met de gemeente Rotterdam meer groen creëren, het ongeveer €4.063,75 per woning in 10 jaar oplevert<sup>8 9</sup>. De gemeente kan dus zorgen dat het op kortere termijn aantrekkelijker wordt om te investeren, doordat ook de gemeente investeert in de straat (zie bijlage 2.4). Wanneer de publieke ruimte en de woningen kwalitatief verbeterd zijn,

<sup>8</sup> Wanneer er een groenstrook wordt aangelegd, kan dat tussen de 1 en 5 punten opleveren. Een in een wijk als Carnisse kan dit naar verwachting ongeveer met twee punten stijgen (Teeb.stad.nl)

<sup>9</sup>  $2 \text{ (punten)} * 60 \text{ (woningen)} * 87.080 \text{ (WOZ-waarde)} * 0.07 = €731.472,00$  waardeverhoging over 30 jaar  
 $((€731.472,00 / 60) = €12.191,20 \text{ per woning over 30 jaar.})$   
 $(€12.191,20 / 30) * 10 = €4.063,75 \text{ per woning over 10 jaar.}$

dan zal dat positieve invloed hebben op het vestigingsklimaat van mensen met midden en hoge inkomens. Wanneer de bewoners meer sociale interactie ervaren en zij samen de wijk tot een hoger niveau tillen, dan zullen zij meer sociale binding ervaren met de wijk.

*“Ja, ik ken mensen die het erg leuk vonden om elkaar beter te leren kennen via de collectieve vergaderingen. Niet iedereen kende zijn burens even goed, dus het sociale aspect heeft zeker bijgedragen aan het succes”* (H. Zwebe (persoonlijke communicatie, 29 november 2016).

### 6.3 CONCLUSIE

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat het juridische samenvoegen van VvE nieuwe wetgeving vereist. Het eerste knooppunt dat is opgesteld in de Level Logic Model in hoofdstuk 5 beschrijft de afweging om binnen of buiten het juridische kader te blijven. Nieuwe wetgeving is langdurig en complex proces en dat valt buiten de scope van dit onderzoek. De Soll-situatie richt zich daarom op het samenvoegen van VvE's binnen het juridisch instrumentarium. Een overkoepelende VvE is een instrument om VvE's samen te voegen zonder dat het in strijd is met de wet. In de bijgevoegde SWOT, tabel 6.1 staan de bevinden beschreven die voortkomen uit de Soll-situatie. Er is gekozen voor een SWOT om overzicht te creëren in de sterke, zwakke punten, kansen en bedreigingen van een overkoepelende VvE. Wanneer een overkoepelende vereniging goed

functioneert, kan de gemeente Rotterdam de koepelvereniging de mogelijkheid geven om mee te praten over de publieke ruimte. De bewoners zien daarom direct iets terug als beloning voor hun medewerking. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat wanneer de publieke ruimte kwalitatief verbetert, de woningwaarde kan stijgen. In combinatie met verbeterde onderhoudsplannen kan dit voor een waardeinstijgingen zorgen. De gemeente is gebaat bij dergelijke initiatieven. Het is een investering in de toekomst wanneer de VvE structuur is veranderd en dit draagt bij aan de zelfredzaamheid. Het zal vanaf dat moment ook gemakkelijker zijn om een bouwkundige eenheid aan te spreken op onderhoud wanneer het minder goed werkt. De handhaving van (nieuwe) wetgeving met betrekking tot VvE's kan dus ook gemakkelijker. Ook kunnen de verenigingen allemaal professioneel geleid worden voor een relatief lage bijdrage. De professionele beheerder stimuleert de samenwerking tussen de VvE's. Wanneer de woningwaarde stijgt heeft niet alleen de eigenaar daar voordeel bij, maar ook de gemeente door hogere belastingen. Wanneer de soll-situatie inwerking is getreden, dan heeft dat positieve effecten op de publieke omgeving, particuliere woningkwaliteit, het versterkt de sociale cohesie, het versterkt sociale binding met de wijk en het vorm uiteindelijk een beter vestigingsklimaat voor midden en hoge inkomens.

**Tabel 6.1**

SWOT-tabel met betrekking tot de gewenste situatie

#### SWOT

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STERKE PUNTEN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Structurele verandering.</li> <li>➤ Minder kwetsbare vve's</li> <li>➤ Sociale cohesie</li> <li>➤ Snellere besluitvorming</li> </ul> | <b>ZWAKTE PUNTEN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Spaartegoeden en bijdragen verschillen veel.</li> <li>➤ Bestaande MJOP's komen in het geding.</li> </ul>   |
| <b>KANSEN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ convenant sluiten met vve beheerders.</li> <li>➤ Samenwerken in verbetering publieke ruimte</li> </ul>                                     | <b>BEDREIGINGEN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Het is vrijblijvend, waardoor eigenaren zich niet binden, waardoor het effect verloren kan gaan.</li> </ul> |

SWOT-analyse Soll-situatie. Overzicht van sterke punten, zwakte punten, kansen en bedreigingen met betrekking tot de gewenste situatie.

## 7. De insteek

### 7.1 INLEIDING

Het einddoel, de tussendoelen en de gewenste situatie zijn in kaart gebracht in de voorafgaande hoofdstukken. In dit hoofdstuk worden deze aspecten zo concreet mogelijk geformuleerd in mogelijke beleidsmaatregelen. Deze maatregelen worden onderverdeeld juridische-, economische-, en communicatieve beleidsinstrumenten. De toetsing wijst uit welke positieve en welke negatieve effecten er kleven aan de verschillende maatregelen. Deze toetsing levert een zogenoemd ex-ante evaluatie op. De eisen waaraan de toetsing moet voldoen zijn als volgt: legaliteit, democratische totstandkoming, politiek draagvlak, acceptatie in de samenleving en het behoort ethisch verantwoord te zijn (Straatman, 2010). Per beleidsadvies wordt vastgesteld welke oorzaak of welk gevolg het advies kan beïnvloeden. De volgende deelvraag wordt behandeld:

*Welke huidige en nieuwe beleidsmaatregelen kunnen worden ingezet om het einddoel, zoals in hoofdstuk 5 benoemd, te bereiken en welke positieve en negatieve effecten kleven daaraan?*

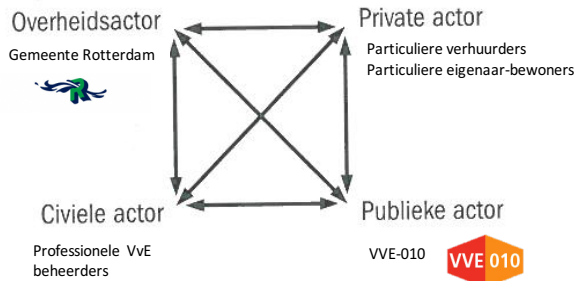
De vraag wordt beantwoord door de bestuurlijke transitie weer te geven. Deze bestuurlijke transitie geeft aan welke veranderingen in het huidige systeem noodzakelijk zijn om de gewenste situatie te bereiken. De veranderingen worden geleid door beleid. De beleidsvoering zal leiden tot het maatschappelijke doel, zoals benoemd in hoofdstuk vijf, te bereiken. Voor het opstellen van beleid moeten er keuzes worden gemaakt. Er moeten namelijk beleidsinstrumenten en sturingsconcepten worden gekozen met als doel de schaalvergroting van VvE's. Het beleid zal door middel van netwerksturing worden geïmplementeerd. Allereerst zal de sturingsvorm nader worden toegelicht en vervolgens wordt er verder ingegaan op de beleidsinstrumenten en de positieve en negatieve effecten.

### 7.2 NETWERKSTURING

De gemeente heeft als taak verschillende actoren in Carnisse te activeren tot de vergroting van de VvE's. De gemeente moet in het beleid daarom samenwerken met andere partijen zoals woningcorporaties, (grote) particuliere verhuurders, VvE beheerders en eigenaar-bewoners. Deze partijen hebben verschillende belangen en visies op het gemeentelijk beleid. Hiërarchische sturing van de gemeente op het beleid blijkt in dat soort gevallen weinig effectief (Straatman, 2010). Een sociaal interactieve benadering heeft in deze gevallen meer zin. Het bevorderen van grote VvE's is een uitdaging met als ambitie het verminderen van een complex stedelijk probleem, namelijk de slechte kwaliteit van het particulier vastgoed in Carnisse. Er zijn veel verschillende actoren betrokken en daarom vereist dit beleid een sociaal interactieve benadering (Straatman, 2010). Om een integraal beleid van de grond te krijgen is er duidelijke samenwerking vereist tussen actoren uit het stedelijk domein.

De gemeente Rotterdam heeft VVE-010 in samenwerking met woningcorporaties en banken in het leven geroepen. VVE-010 is daarom een voorbeeld van een netwerkorganisatie. Zij werken nauw samen met particuliere eigenaren, beheerders en verhuurders. Deze partij komt daarom goed in aanmerking voor een netwerksturing vanuit de gemeente. Per 1 januari 2018 treedt er een nieuw uitvoeringsprogramma in werking in Rotterdam Zuid. Dit uitvoeringsprogramma zal het huidige 'Steigers op Zuid' vervangen. Dit uitvoeringsprogramma is in hoofdstuk 3.2 nader toegelicht. Op dit moment worden nieuwe plannen beraamd voor dit programma. Uit gesprekken met de directeur van VVE-010 (onderdeel van 'Steigers op Zuid') is gebleken dat deze scriptie opgenomen kan worden binnen het uitvoeringsprogramma Rotterdam Zuid in 2018. *“Het zou erg reëel zijn om hierop in te spelen”* (Peters, persoonlijke

communicatie, 25 oktober 2016). Ook de gemeente Rotterdam ziet dit als een goede beslissing: “*Dat zijn de momenten om iets in te brengen*” stelt Lushtaku, (bijlage 7.3).



**Figuur 7.1**  
Netwerksturing (Aangepast overgenomen uit Stad & Beleid (Straatman, 2010))

### Beleidsinstrumenten

Een beleidsinstrument kan worden ingezet als regulerend of sturend middel voor de gemeente Rotterdam. De overheid kan reguleren en sturen door middel van een wet, door communicatie of door middel van financiële middelen. Er valt een onderscheid te maken tussen de volgende beleidsinstrumenten (Straatman, 2010):

- verruimende beleidsinstrumenten (subsidie)
- beperkende beleidsinstrumenten (verbod)
- generieke beleidsinstrumenten (belasting)
- specifieke beleidsinstrumenten (vergunning)

### 7.3 BESTUURLIJKE TRANSITIE IST → SOLL

Om de Soll-situatie te bereiken is er sturing nodig vanuit de gemeente Rotterdam. De gemeente doet dit op basis van netwerksturing via VVE-010, zoals hiervoor beschreven is. De gemeente Rotterdam heeft voor dergelijke sturing verschillende beleidsinstrumenten. Deze zullen hieronder worden toegelicht. De positieve en negatieve effecten per beleidsinstrument worden gegeven aan de hand van een SWOT-analyse. De positieve en negatieve effecten worden meegenomen in de implementatiefase in hoofdstuk 8. Het in kaart brengen van de positieve en negatieve effecten heet een ex ante analyse (Jan, 2009).

#### 7.3.1 JURIDISCHE INSTRUMENTEN

Binnen de Soll-situatie is ervoor gekozen om geen juridische verruiming toe te staan, zodat er geen wetswijziging nodig is (zie hoofdstuk zes). Een van de redenen waarom het handhavingsinstrumentarium op dit moment onvoldoende effectief is, komt door de moeilijkheid van het vinden van wettelijke overtredingen in het kader van de Woningwet. De Woningwet werkt alleen als dwingend instrument wanneer basiskwaliteit in het geding is en dit wordt alleen in extreme gevallen gemeld. Wanneer VvE's verbonden zijn aan overkoepelende verenigingen dan zal het voor de gemeente gemakkelijker zijn om hier wel op te handhaven. Ook kunnen burens onderling gemakkelijker in aanmerking komen voor bescherming via het appartementsrecht. Wanneer een eigenaar zijn woning nalatig onderhoud kan een meerderheid van een (goed werkende) VvE namelijk dwingende afspraken maken (Platform 31, 2016 p. 16) op die manier hoeft de gemeente nog maar naar schatting 80 bouwkundige eenheden aan te spreken in plaats van alle eigenaren apart of via kleine VvE's. Het handhavingsinstrumentarium wordt daardoor effectiever, zonder extra wet- of regelgeving.

De overkoepelende VvE vormt een bestuur van verschillende eigenaren. De besluitvorming binnen de VvE moet goed staan vastgelegd. Er bestaat een zogenoemd modelreglement (Modelreglement bij splitsing in appartementsrecht, 2006). In dit reglement staan de standaardregels beschreven voor een VvE. De gemeente zal daarom naast het huidige modelreglement 5:112 BW van 2006 een modelreglement moeten op stellen voor de statuten van de overkoepelende VvE. In deze statuten zouden ten minste de volgende aspecten toegevoegd moeten worden, dit bevordert de structurele verandering:

- (1) Aangesloten VvE's zijn gebonden aan de uitslag van stemrondes. Bij een meerderheid (70%) is het besluit bindend. De meerderheid van de stemmen wordt bepaald door het tellen van de



individuele stemmen. Het hoeft dus niet te betekenen dat elke VvE apart 70% behaald moet hebben. De besluiten zijn bindend omdat de VvE's dan niet alsnog hun eigen weg kiezen

- (2) Wanneer een koepelvereniging wordt opgericht zullen de aparte VvE's zich binden aan een minimumtermijn van vier jaar. Op deze manier wordt er een bepaalde mate van continuïteit gewaarborgd. Het inschrijven blijft te allen tijde mogelijk.

- (3) De gemeente Rotterdam krijgt inzicht in de spaartegoeden, onderhoudsplannen en overige plannen. In ruil daarvoor krijgt de koepel VvE inspraak in mogelijke kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte. Het samenspel tussen gemeente en koepel moet duidelijk verwoord staan in de statuten.

- (4) Het bestuur moet gevormd worden uit verschillende VvE's. Het bestuur moet gekozen worden, evenals de beheerder.

De gemeente Rotterdam kan via art 5:12 BW lid a een gebied aanstellen om verplicht een MJOP op te stellen (onder last van een dwangsom). De gemeente zou dit kunnen doen om de overkoepelende VvE in positie te brengen. VVE-010 stelt samen met de overkoepelende VvE het MJOP op, zodat de koepel dit vervolgens uit kan voeren. In het volgende hoofdstuk zal er gekeken worden hoe er op de aspecten benoemd in de SWOT wordt ingespeeld (zie figuur 7.2).

#### *Deelconclusie juridische instrumenten*

De SWOT-analyse is opgesteld met als doel een overzicht te creëren in de positieve en negatieve effecten van de toepassing van het juridische beleidsinstrument. Deze analyse wordt ook wel de ex ante analyse genoemd. Het sterke punt is het adequaat handhaven. Dat komt omdat de structuur overzichtelijker is. Het is mogelijk om

een bouwkundig geheel als collectief aan te spreken op onderhoud. Wanneer de schaalvergroting toe wordt gepast, dan biedt dit kansen voor de gemeente om effectiever te handhaven. Het juridische zwakte punt is dat het niet mogelijk is om eigenaren te verplichten deel te nemen aan de overkoepelende VvE. Wanneer het modelreglement niet wordt aangepast kan er onduidelijkheid over het reglement binnen de overkoepelende VvE ontstaan

#### **SWOT**

| <b>STERKE PUNTEN</b>                                                                         | <b>ZWAKTE PUNTEN</b>                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ➤ De gemeente kan adequaat handhaven door het aanschrijven van een hele bouwkundige eenheid. | ➤ Er bestaat geen mogelijkheid om VvE's te verplichten deel te nemen aan de overkoepelende vereniging.       |
| <b>KANSEN</b>                                                                                | <b>BEDREIGINGEN</b>                                                                                          |
| ➤ De schaalvergroting kan plaatsvinden in combinatie met een aanschrijving of sanctie.       | ➤ Het modelreglement wordt niet aangepast aan de eisen die gesteld worden door de overkoepelende vereniging. |

*Figuur 7.2*

SWOT-analyse voor het juridische beleidsinstrument

**7.3.2 ECONOMISCHE BELEIDSINSTRUMENTEN**  
Door middel van financiële prikkels (subsidie, beloning) stuurt de gemeente Rotterdam. Dit is een economisch beleidsinstrument. De gemeente kan door middel van subsidies positief gedrag stimuleren. Zoals eerder beschreven kan de gemeente in Carnisse sturen op een financiële tegenprestatie leveren, door in de publieke ruimte te investeren (zie hoofdstuk 6). In overleg met een goed werkende overkoepelende VvE kan de gemeente dit makkelijker aanpakken<sup>10</sup>. De woningwaarde stijgt door mogelijke investeringen in de publieke ruimte van de gemeente.

<sup>10</sup> Goed werkende overkoepelende VvE: MJOP voor bouwkundig geheel, financieringsplan en deelname van iedere VvE.

## SWOT

|                                                                                                  |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STERKE PUNTEN</b><br>➤ Waardestijging van woningen in Carnisse.                               | <b>ZWAKTE PUNTEN</b><br>➤ Lage instapdrempel voor eigenaren. Eventueel free riders dilemma.            |
| <b>KANSEN</b><br>➤ Door lage instapdrempel hoge mate van deelname aan overkoepelende vereniging. | <b>BEDREIGINGEN</b><br>➤ De gemeente investeert naar verhouding te veel ten opzichte van de eigenaren. |

*Figuur 7.3*

SWOT-analyse voor het economische beleidsinstrument

### *Deelconclusie economische instrumenten*

De SWOT-analyse heeft inzichtelijk gemaakt welke positieve en negatieve effecten er kunnen zijn bij de toepassing van economische beleidsinstrumenten. Het risico ligt met name bij deels niet meewerkende eigenaren. Dat zorgt voor het free rider dilemma (zie hoofdstuk 5). Het grote potentieel ligt bij het creëren van woningwaarde stijgingen door middel van het investeren in zowel de woningkwaliteit als in de kwaliteit van de publieke ruimte.

### 7.3.3 COMMUNICATIEVE

#### BELEIDSINSTRUMENTEN

Om bewoners begrip te laten krijgen over de voordelen van een overkoepelende VvE, moet de gemeente communicatieve middelen inzetten. Die middelen moeten uitleggen wat een overkoepelende VvE is en welke voordelen dit op de korte en lange termijn biedt. De gemeente wil uiteindelijk bewoners overtuigen zich in te schrijven voor een overkoepelende VvE. Op basis van de casestudies VVE-010 en Urbannerdam kan gesteld worden dat persoonlijke communicatie het beste werkt om dit te bewerkstelligen, dit betekent dat de gemeente letterlijk langs de deuren gaat om uitleg te geven en waar mogelijk te overtuigen. Zie figuur 7.4 voor de SWOT-analyse.

## SWOT

|                                                                                                       |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STERKE PUNTEN</b><br>➤ Bewoners zijn niet tegen de aanpak op basis van onwetendheid.               | <b>ZWAKTE PUNTEN</b><br>➤ Niet elke bewoners besteedt nauwkeurig aandacht aan de informatie van de gemeente. |
| <b>KANSEN</b><br>➤ Persoonlijke benadering om woonwensen te bespreken en iedereen benaderd te hebben. | <b>BEDREIGINGEN</b><br>➤ Bewoners hebben geen behoefte of interesse in een overkoepelende vereniging.        |

*Figuur 7.4*

SWOT-analyse voor het communicatieve beleidsinstrument

### *Deelconclusie communicatieve instrumenten*

In de SWOT-analyse is te zien welke positieve en negatieve effecten er kleven aan het de communicatieve beleidsinstrumenten. Het is van belang dat bewoners begrijpen waarom ze wel of niet willen deelnemen aan een overkoepelende VvE. Communicatieve middelen zijn een belangrijk instrument om mensen deze kennis te verschaffen.

## 7.4 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk is er gekeken naar de verschillende instrumenten die de gemeente in handen heeft om de gewenste situatie te bereiken die geschetst is in hoofdstuk 6. Beleidsinstrumenten moeten voldoen aan een aantal eisen, namelijk: legaliteit, democratische totstandkoming, politiek draagvlak, acceptatie door de samenleving en het behoort ethisch verantwoord te zijn. De beleidsinstrumenten voldoen aan legaliteit, omdat het binnen het huidige instrumentarium blijft. Het betreft een veel besproken onderwerp binnen de lokale politiek en nationale politiek (Kamerstukken 32 847 & 34 479). Voor de gemeente Rotterdam is het van groot belang om meer de particuliere woningverbetering te stimuleren (Gemeente Rotterdam, 2016a). De bewoners van Carnisse zullen het nieuwe beleid naar verwachting accepteren (ervaringen VVE-010 en Urbannerdam). Dit beleid ligt verder niet ethisch gevoelig, omdat de bewoners kunnen kiezen of zij

mee willen doen of niet. De gewenste situatie, zoals benoemd in hoofdstuk 6, kan op verschillende manieren worden bereikt. De verschillende manieren van het bereiken van de gewenste situatie worden beleidsalternatieven genoemd. Deze alternatieven zullen worden toegelicht in hoofdstuk 8. In hoofdstuk 8 zal er rekening gehouden worden met de ex ante evaluaties uit dit hoofdstuk. In figuur 7.5 staan de voor en nadelen opgesomd per beleidsinstrument.

| VOORDELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                             | NADELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ De gemeente kan adequaat handhaven op bouwkundige eenheden; (Juridisch)</li> <li>➤ De waarden van opgeknapt woningen zal stijgen; (Economisch)</li> <li>➤ De bewoners zullen niet tegen de aanpak zijn op basis van onwetendheid. (Communicatief)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Er bestaat geen mogelijkheid om de eigenaren te verplichten deel te nemen; (Juridisch)</li> <li>➤ Free riders dilemma (Economisch)</li> <li>➤ Niet elke bewoner besteedt nauwkeurig aandacht aan informatie van de gemeente. (Communicatief)</li> </ul> |

Figuur 7.5  
Overzicht Ex-ante analyse.

## 8. Implementatie, naleving en handhaving

### 8.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk behandelt de laatste stap van het opstellen van beleidsteksten. In hoofdstuk 4 zijn de oorzaken en de gevolgen uiteengezet van de probleemsituatie (de slecht onderhouden woningen in particulier eigendom in Carnisse). VvE's zijn naar voren gekomen als een belangrijke speler in een mogelijke kwaliteitsslag in de particuliere woningvoorraad in Carnisse. Dat is gebleken uit interviews, cijfers en theorieën van Straatman (2010) en Jacobs (1961). Het doel dat gesteld is in hoofdstuk 5, het clusteren van VvE's, is opgesteld om de probleemsituatie te verminderen. In hoofdstuk 6 is nader toegelicht wat het clusteren van VvE's voor effect kan hebben in Carnisse. Dit is gedaan door middel van het schetsen van de Soll-situatie. Hieruit blijkt dat in de gewenste situatie VvE's samenwerken op grootschalig niveau, namelijk per bouwkundige eenheid. De samenwerking wordt gestuurd vanuit een overkoepelende vereniging met een professionele VvE beheerder. In hoofdstuk 7 zijn de mogelijke beleidsinstrumenten (juridisch, economisch en communicatief) vanuit de gemeente besproken. Op basis van de resultaten van hoofdstuk 7 kan geconcludeerd worden dat

het netwerkmodel van toepassing is op een aanpak die de clustering van VvE's stimuleert. Tevens is in dat hoofdstuk de ex ante evaluatie gedaan naar de positieve en negatieve effecten. In dit hoofdstuk (8) wordt verder gegaan met de implementatie. De implementatie behandelt de volgende thema's: Organisatie, financiën en tijdschema/ draaiboek (Straatman, 2010). Tot slot zal er gekeken worden naar praktische validatie. Hierover wordt meer verteld in hoofdstuk 8.5. Op basis van twee beleidsalternatieven wordt de implementatie voorgesteld. Een beleidsalternatief is een mogelijke manier om het doel te bereiken. In dit hoofdstuk wordt de volgende vraag behandeld:

*Op welke wijze kunnen de huidige en de nieuwe juridische en financiële maatregelen het beste worden geïmplementeerd nageleefd, en gehandhaafd door de gemeente Rotterdam?*





Economische Zaken om kengetallen te openbaren, de WOZ-waarde met 7% stijgen in 30 jaar. Dat zou betekenen dat de Madeliefstraat een extra waardeontwikkeling van 1.9 miljoen euro doormaakt in de komende 30 jaar. Op deze wijze wordt de investering voor particuliere eigenaren interessanter. In drie jaar zal per eigenaar rond 475 euro liggen. Dit bedrag is per huishouden van de totale subsidie afgetrokken en wordt geïnvesteerd in de straat. De gemeente kan dus in de komende 30 jaar ongeveer 82.000 euro investeren. In bijlage 6.1 is een uitgebreide toelichting vindbaar. Dit kosten overzicht is indicatief. De VvE's zullen qua aanpak en onderhoudsplannen verschillen. Er is er geen rekening gehouden met eigenaren niet kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden die worden gehanteerd door de gemeente. Tevens ervan uit gegaan dat de woningwaarde lineair stijgt over de komende 30 jaar. Tevens is er geen rekening gehouden met eventuele hogere waardeestijgingen.

#### 8.4 TIJDSHEMA'S

Uit de casestudies in hoofdstuk 5 is een Level Logic Model opgesteld waarin drie knooppunten zijn benoemd. In hoofdstuk 6 is het eerste knooppunt beantwoord. Het eerste knooppunt is of de maatregelen binnen de juridische kaders genomen moeten worden of niet? Het antwoord is dat dat binnen de juridische kaders moet zijn.

Het tweede knooppunt is in hoofdstuk 5 beantwoord. De vraag is of een kleinschalige of grootschalige aanpak vereist is. Het antwoord is dat het collectiviseren van de VvE's het beste resultaat brengt en daarmee is het antwoord dus de grootschalige aanpak.

Het derde knooppunt is de keuze voor juridische dwang of niet. Dit knooppunt wordt onderzocht op basis van twee beleidsalternatieven teneinde te komen tot overkoepelende VvE's. Het eerste

alternatief zal geen juridische dwang ten grondslag hebben.

Daarnaast blijkt eruit de Soll-situatie (hoofdstuk 5) dat een vereniging zowel met als zonder notariële akte kan worden opgericht. De twee variabelen zijn verwerkt in de alternatieven. Deze twee beleidsalternatieven staat gedetailleerd beschreven in bijlage 6.1.

#### Het eerste alternatief is in het kort:

- Vereniging zonder notariële akte;
- Geen juridische dwang;
- Gemeentelijke tegenprestatie;
- Gemeentelijke subsidieregeling;
- Veel communicatie

#### Het tweede beleidsalternatief is in het kort:

- Vereniging met notariële akte;
- Machtigingswet ligt ten grondslag indien de woningwet dat toestaat;
- Gemeentelijke tegenprestatie;
- Gemeentelijke subsidieregeling;
- Minder communicatie, indien dwingend recht van toepassing is.

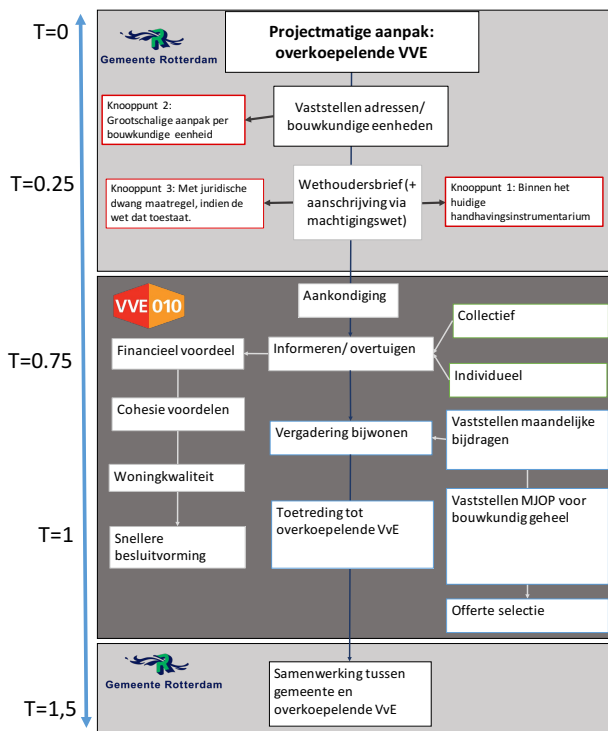
Beide alternatieven moeten voldoen aan de randvoorwaarden die zijn opgesteld in hoofdstuk 5. Deze zijn:

- Juridische haalbaarheid;
- Draagvlak creëren;
- Structurele verandering aanbrengen in de werking van de VvE door middel van schaalvergroting.

Geconcludeerd kan worden dat het tweede beleidsadvies verkozen wordt boven het eerste. Dat wordt nader toegelicht aan de hand van de twee variabelen, namelijk de juridische dwang en de notariële inschrijving. De keuze voor juridische dwang is te rechtvaardigen, omdat er sprake is van steun in economisch opzicht (door middel van subsidies en investeringen in publieke ruimte) en omdat er volledig bij betrokken worden (via communicatieplannen in VVE-010). Er geconcludeerd worden dat er geen juridische

dwang noodzakelijk is om de eigenaren te motiveren, omdat de overkoepelende vereniging financiële voordelen biedt voor de eigenaren en voor hun leefomgeving. VVE-010 kenmerkt zich door een goede communicatiestrategie naar- en bemiddeling en tussen bewoners. Zij zullen daarom optimaal worden geïnformeerd. Uit de casestudie naar Urbannerdam is gebleken dat het proces sneller verliep met juridische dwang (zie hoofdstuk 5.3.3). Indien er een gemeentelijke aanschrijving of sanctie wordt toegevoegd, heeft dat positieve invloed op het proces. Het is dus niet noodzakelijk om een bouwkundige eenheid aan te schrijven met verwijzing naar strijdigheid met artikelen 1a of 1b Woningwet, wel kan het wenselijk zijn om processen te versnellen. De tweede variabele is de notariële inschrijving. Binnen de huidige wetgeving mag een vereniging die notarieel staat ingeschreven subsidies ontvangen. Het zal daarom een vereiste zijn om de nieuwe VvE's notarieel in te schrijven.

In figuur 8.3 staat weergegeven hoe het proces verloopt vanaf januari 2018 tot juni 2019. In bijlage 6.1 staat nadere toelichting over het proces.



*Figuur 8.3*  
Tijdschema van de overkoepeling van de VvE's. *Opmerking:* T=tijd in jaren

## Handhaving

De gemeente stuurt voorafgaand aan de aanpak per bouwkundige eenheid op bestuursrechtelijke gronden, namelijk de handhaving van de Woningwet. Na de schaalvergroting van de VvE's kan de gemeente privaatrechtelijk handhaven op basis van strijdigheden met subsidievoorwaarden (Gemeente Rotterdam, 2015).

## Terugkoppeling Ex ante evaluatie

Eigenaren die deelnemen aan de overkoepelende VvE krijgen een beter werkende VvE en lagere kosten. De vereniging zal worden opgezet per bouwkundig geheel. Iedere VvE die daaronder valt zal moeten deelnemen. Wanneer dat niet gebeurt zullen de kosten niet eerlijk verdeeld zijn en profiteren eigenaren die niet bijdragen aan het geheel, het zogenaamde free-ridersdilemma. De communicatie vanuit VVE-010 dient op dezelfde wijze gevoerd te worden zoals dat was in de afgelopen jaren. Dit houdt in dat er eerst een brief verstuurd wordt, vervolgens worden de eigenaren individueel geïnformeerd. De kans is dan klein dat eigenaren uit onwetendheid niet willen deelnemen.

## 8.5 CONCLUSIE

De gewenste situatie, zoals beschreven in hoofdstuk 5, wordt bereikt door het inzetten van VVE-010. Deze stichting neemt de procesvoering op zich. De kostenverdeling zal nader bepaald moeten worden. De eigenaren worden gesteund door deels subsidies en deels investeringen in de publieke ruimte. Dit zal gedaan worden met juridische dwang, waar mogelijk. De projectaanpak is geïnspireerd op de huidige aanpak van VVE-010 en zal in anderhalf jaar kunnen worden uitgevoerd.

## 9. Conclusie en Aanbevelingen

### 9.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk bevat de eindconclusie en aanbevelingen die zijn opgesteld op basis van dit onderzoek. In de conclusie wordt de volgende vraag beantwoord:

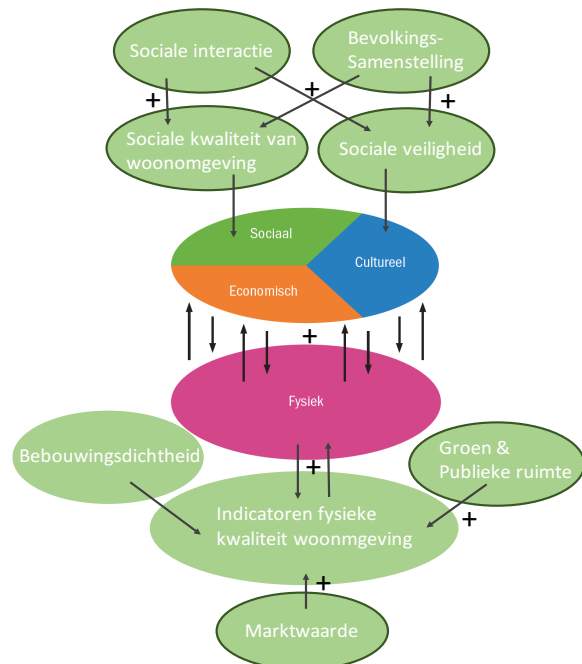
*Op welke wijze kan de gemeente Rotterdam particuliere woningeigenaren in Carnisse, Rotterdam Zuid op succesvolle wijze stimuleren, faciliteren of dwingen tot het onderhouden en verbeteren van hun woningen opdat de kwalitatieve verbetering van het fysieke domein op positieve wijze bijdraagt aan het sociale domein?*

Allereerst zal het doel van het onderzoek worden gereflecteerd op de theorie van Straatman (2010) en Jacobs (1961). Vervolgens zal er per hoofdstuk worden geconcludeerd welke invloed de resultaten hebben gespeeld in de totstandkoming van het de implementatie. De conclusie wordt afgesloten met aanbevelingen voor de gemeente Rotterdam en voor nader onderzoek.

### 9.2 INVENTARISATIE

In de hoofdvraag wordt er genoemd dat het fysieke domein op positieve wijze invloed kan hebben op het sociale domein. Met andere woorden hoe kan het verbeteren van de particuliere woningvoorraad bijdragen aan een sociaal sterkere wijk? De theorie van Straatman (2010) en van Jacobs (1961) bevestigen beide het verband tussen het fysieke en het sociale. In figuur 9.1 is weergegeven op welke factoren de schaalvergroting van VvE's invloed heeft. Interactie tussen de bewoners bevordert de kwaliteit van de sociale leefomgeving. Indirect heeft dat positieve invloed op het veiligheidsgevoel. Het sociale domein wordt dus door de overkoepelende VvE positief beïnvloed. Het doel van het onderzoek ligt echter niet direct bij het sociale domein, maar bij het fysieke domein, namelijk particuliere woningverbetering.

Ook hier heeft de schaalvergroting direct positieve effecten. Door het investeren van de gemeente in de publieke ruimte in combinatie met kwaliteitsverbetering van het vastgoed wordt er een waardestijging verwacht. De openbare ruimte wordt prettiger en de algehele leefomgeving verbetert.



Figuur 9.1

Verband tussen fysieke werkelijkheid en de sociale werkelijkheid. De door de overkoepelende vereniging beïnvloede aspecten zijn omcirkeld. (Aangepast overgenomen van "Stad en Beleid" (Straatman, 2010))

### 9.3 HET PROBLEEM

Het probleem van de slechte staat van onderhoud van particuliere woningen is besproken met twee professionals die nauw betrokken zijn met beleid hier aangaande in Rotterdam Zuid. Hieruit is gebleken dat de gemeente, ondanks veel programma's, niet optimaal in staat is de particuliere woningeigenaren te stimuleren hun vastgoed goed te onderhouden. Al snel is gebleken dat de structuur van de VvE's een probleem vormt. Dit probleem is de grote spreiding van diverse VvE's binnen bouwkundige eenheden bedoeld. Het komt bijvoorbeeld regelmatig voor dat er binnen een bouwkundige eenheid per portiek een VvE is en zelfs per halve portiek. De wetgeving met

betrekking tot kwaliteitshandhaving rondom VvE's is daardoor moeilijk uit te voeren. Binnen kleine VvE's liggen de kosten voor beheer al gauw te hoog en is er relatief snel sprake van conflictsituatie. Dit heeft als gevolg dat er weinig wordt geïnvesteerd in het vastgoed door de kleine VvE's. In figuur 9.2 staan de verschillende bijdragen weergegeven.

| <b>Overzicht</b>                     |        |
|--------------------------------------|--------|
| <i>Gemiddelde bijdrage Rotterdam</i> | € 1.26 |
| <i>Gemiddelde bijdrage Carnisse</i>  | € 1.01 |
|                                      |        |
| <i>Klein (1 - 4 leden)</i>           | € 0.85 |
| <i>Middel (5 - 10 leden)</i>         | € 1.03 |
| <i>Groot (10+ leden)</i>             | € 1.33 |

*Figuur 9.2*  
Overzicht van VvE bijdragen in Carnisse. Bron: Funda.nl(2016) & KvK.nl (2016)

#### 9.4 HET STREVEN

De visie van de gemeente voor Carnisse staat beschreven in het NPRZ. De doelen die beoogd worden staan tevens in de Woonvisie, zij het dat de Woonvisie meer geldt voor Rotterdam in het algemeen. In dit onderzoek is er daarom voor gekozen om de doelen van het NPRZ aan te houden. Het uitvoeringsprogramma van het NPRZ met betrekking tot particuliere woningverbetering is Steigers op Zuid. *Het doel is particuliere eigenaren van woningen in Carnisse aan te zetten tot het investeren in (duurzaam) onderhoud door middel van het collectiviseren van VvE's en daarmee het onderhoud en het verbeteren van bouwkundige eenheden.*

De randvoorwaarden om te komen tot het realiseren van het einddoel zijn:

- opereren binnen de juridische kaders;
- structurele verandering aanbrengen in de werking van de VvE door middel van schaalvergroting.
- het financiële voordeel dat schaalvergroting met zich mee brengt duidelijk maken aan de betrokken eigenaren;

- concreet informeren van de betrokkenen over de werkwijze VVE-010.

De randvoorwaarden zijn de voorwaarden waaraan de aanbevelingen van dit onderzoek en het beleidsadvies, dat op basis van dit onderzoek wordt opgesteld, ten minste moet voldoen om draagvlak te creëren onder de huidige VvE's.

#### 9.5 SOLL-SITUATIE

De Soll-situatie, ofwel de gewenste situatie, is vastgesteld binnen de kaders van het juridisch instrumentarium van de gemeente Rotterdam. Een wetswijziging dat het eigendomsrecht inperkt, past niet binnen de urgente aanpak in Rotterdam Zuid. De WIZ is wegens een vergelijkbare en noodzakelijke wetswijziging nooit uitgevoerd. Het gestelde einddoel is dat er door middel van schaalvergroting een structurele verandering moet plaatsvinden in de werking van VvE's in Carnisse. In de gewenste situatie is dat uitgewerkt in een aanpak gericht op overkoepelende verenigingen per bouwkundige eenheid. De voordelen zijn:

- Lagere vaste kosten voor particuliere eigenaren;
- Overzichtelijk onderhoudsplan voor de bouwkundige eenheid;
- Meer sociale interactie in de buurt;
- Minder financieel kwetsbare VvE's;
- Minder conflictsituaties in VvE's;
- Snellere besluitvorming;
- Betere kwaliteit van de particuliere woningvoorraad;
- Betere kwaliteit van de publieke ruimte;

Een structurele verandering in de huidige VvE structuur biedt vele voordelen voor alle betrokken partijen.

Wanneer deze situatie wordt geïmplementeerd voldoet het aan de eisen die gesteld zijn in het einddoel en de randvoorwaarden.

#### 9.6 DE INSTEEL EN IMPLEMENTATIE

De gemeente Rotterdam kan particuliere eigenaren op succesvolle wijze stimuleren, faciliteren en indien mogelijk dwingen om hun

woning te verbeteren. Dit draagt bij aan kwalitatieve verbetering van het fysieke domein omdat zowel de gemeente als de eigenaren investeren in de wijk. De buurtbewoners komen als gevolg regelmatig samen tijdens vergaderingen en dit draagt bij aan meer sociale interactie. Dit wordt bereikt middel van netwerksturing via VVE-010 in samenspraak met de gemeente Rotterdam. Deze aanpak zal economisch gestuurd worden door een subsidie (20% van MJOP) en door investeringen in de publieke ruimte (25%). Er zal waar mogelijk voorafgaand juridisch worden gehandhaafd op grond van de huidige Woningwet. Achteraf zal er gehandhaafd worden op subsidievoorwaarden. De aanpak kan mogelijk starten per januari 2018 en valt onder de tweede termijn van het uitvoeringsprogramma Steigers op Zuid.

## **9.7 AANBEVELINGEN**

Hier volgen de beleidsaanbevelingen naar de gemeente Rotterdam en aanbevelingen tot nader onderzoek.

### **1. Schaalvergroting uitvoeren**

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat een verandering in de structuur van de VvE's positief kan bijdragen aan het investeringsklimaat en sociale interactie. Het wordt aanbevolen aan de gemeente om de structuurverandering te bewerkstelligen door binnen het de juridische kaders te blijven en het uit te laten voeren door VVE-010. Deze aanbeveling staat gedetailleerd beschreven in het beleidsadvies aan de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam (bijlage 8.)

### **2. Schaalvoordelen**

De schaalvoordelen zijn vastgesteld door Urbannerdam op 10%. Dit cijfer is echter niet tot stand gekomen op grond van valide onderzoek en zal daarom moeten worden onderbouwd op basis van het vergelijken van een representatief aantal begrotingen tussen kleine en grote VvE's. Verder

kan dat nader onderzocht worden op basis van offertes en facturen van onderhoudsplannen voor kleine en grote VvE om het voordeel echt inzichtelijk te maken.

### **3. Concrete kostenverdeling**

Er zal nader moeten worden onderzocht welke kosten en baten de Soll-situatie met zich mee brengt. De kosten verdeling zal vastgesteld moeten worden in overleg tussen de betrokken partijen. De volgende kosten moeten worden berekend:

- De kosten van stichting VVE-010;
- De kosten van personele inzet;
- Voor het vaststellen van adressen en de kosten voor het onderzoeken naar strijdigheden met de Woningwet van bouwkundige eenheden die worden aangepakt.

Ook zal moeten worden berekend hoeveel geld gemoeid is om de publieke ruimte dusdanig te verbeteren dat een waardestijging van het woningbestand gerealiseerd wordt.

### **4. Juridisch onderzoek**

De gemeente moet onderzoeken welke rol weggelegd is voor het notariaat bij de schaalvergroting van kleine VvE's. Er zal onderzocht moeten worden of het proces van samenvoeging wettelijk versneld kan worden en tegen welke kosten het notariaat dat bereid is uit te voeren (zie bijlage 5.3 voor verdere details).

### **5. Netwerksturing**

Uit het onderzoek is gebleken dat netwerksturing noodzakelijk is voor een succesvolle werking. Voor deze sturing zijn er convenanten nodig tussen VvE-beheerders en VVE-010. Er zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar de wijze waarop de samenwerking gestalte moet krijgen. Dat geldt ook voor de bereidheid van verzekeringen en banken om mee te werken in het overkoepelende geheel.

## 10. Nawoord

In september 2016 begon ik aan een onderzoek naar particuliere woningverbetering. Ik wist dat het een veelzijdig onderwerp was en dat de gemeente al veel middelen inzette, om deze reden had ik niet verwacht de VvE structuur zich als zo'n concreet probleem zou aandienen.

Het onderzoek heeft mij veel uitdagingen geboden en ik heb daar dankbaar gebruik van gemaakt. Het steeds opnieuw vinden van uitgevoerde programma's en andere pogingen om de particuliere woningvoorraad te verbeteren hebben ertoe geleid dat het onderzoek ver de diepte in is gegaan.

Het onderzoek richtte zich in oorspronkelijk op juridische mogelijkheden van de gemeente op particuliere eigenaren te sturen op het plegen van onderhoud. Dat leek mij ik interessant om te onderzoeken, maar juridisch onderzoek bleek niet haalbaar binnen dit onderzoek en mijn expertise. Dit was een tegenslag, en was uiteindelijk een keerpunt in mijn scriptie. Het heeft uiteindelijk geleid tot een onderzoek dat zich meer richt op de essentie van het particuliere woningverbetering, namelijk het creëren van een sterkere wijk.

Als onderzoeksresultaat is een wijziging in de structuur van VvE's naar voren gekomen als instrument tot het verbeteren van de particuliere woningvoorraad. Er missen een aantal zaken in mijn onderzoek. In mijn onderzoek heb ik

namelijk slechts rekening gehouden met de mogelijkheden die binnen de huidige wetgeving passen.

De financiële voordelen van de schaalvergroting van de VvE is door mij niet nader onderzocht. In dit onderzoek is deze analyse indicatief en gebaseerd op een aantal aannames. Een nader onderzoek zou dat onderwerp van validiteit en betrouwbaarheid kunnen voorzien.

Het onderzoek heeft mij op allerlei fronten veel geleerd. Ik heb veel geleerd over de beleidsvorming en over de werkwijze van de gemeente Rotterdam. Verder heb ik veel kennis opgedaan met betrekking tot het uitvoeren van kwalitatief en kwantitatief onderzoek en de bijbehorende methodologische aanpak.

Door het uitvoeren van het onderzoek ben ik in contact gekomen met Urbannerdam, een adviesbureau dat zich richt op stedelijke ontwikkeling. Zij hebben mij de kans geboden, op basis van mijn onderzoek, om per februari te starten als junior adviseur, afdeling particuliere woningverbetering. Een uitdaging die ik graag aan ga en mij trots maakt op het bovenliggend product.

Tjeerd Leijten

Rotterdam, januari 2017



## 11. Bibliografie

### Boeken:

- Boeije, H. (2012) *Analyseren in kwalitatief onderzoek*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Braada, B. D. & Goede, de, M. P. M. (2006) *Basisboek Methoden en Technieken handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek*. Groningen/ Houten: Wolters Noordhoff.
- Buchem-Spapens, A. M. J. & Nieuwenhuis, J. H. & De Waal-van Wessem, I. (2013) Verenigingen. *Inleiding privaatrecht (12<sup>e</sup> druk)*. (462 – 466) Groningen/ Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Cammen, H. van der & Klerk, L. de. (2008) *Ruimtelijke ordening van grachtengordel tot vinex-wijk (derde druk)*. Houten: Uitgeverij Spectrum.
- Damen, L. J. A. (2013) *Last onder bestuursdwang, last onder dwangsom. Bestuursrecht deel 2*. (1302-1338) Den Haag: Boom Juridische uitgevers.
- Jacobs, J. (1961) *Life and Death of great American cities*. New York: Vintage Book - Random House.
- Jans, R (2010) *Het schrijven van beleidsadviezen*. Amsterdam: Uitgeverij Nelissen
- Peet, van A & Namesnik, K. & Hox, J. (2010) *Spreidingsmaten. Toegepaste Statistiek beschrijvende technieken*. (117 – 135) Groningen/ Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Poelmans, P & Severijnen, O. (2013) *De APA-richtlijnen*. Bussum: Uitgeverij Coutinho: Bussum.
- Straatman, E. (2010). *Stad en Beleid (1<sup>e</sup> druk)*. Groningen/ Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Swanborn, G. (2013). *Case studies: wat, wanneer en hoe? (5<sup>e</sup> druk)* Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Verhagen, P. (2010) *Kwaliteit met Beleid basis boek voor sociale studies*. Bussem: Uitgeverij Coutinho.
- Verhoeven, N (2011) *Wat is onderzoek?* Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Waeter, F.J.J. & Lienden, M. (2014) *Vastgoed Exploitatiewijzer 2014*. Den Haag: BIM Media B.V.
- Yin, R, K. (2009) *Case Study Research Design and Methods (vierde druk)*. London: SAGE publication, Inc.

### Internetbronnen

- Burgersdijk, L. (voorjaar 2011) *Gemeentelijk ingrijpen in de VvE ter voorkoming van achterstallig onderhoud*. Geraadpleegd op 20 augustus. 2016. Opgevraagd van de website van Six Legal  
<http://www.sixlegal.nl/nl/nieuws-publicaties/publicaties/gemeentelijk-ingrijpen-in-de-vve-ter-voorkoming-van-achterstallig>
- Economische Verkenning Rotterdam (2015) *Werkloosheid*. Opgevraagd op de van de gemeente Rotterdam op 23 december 2016  
<http://evr2016.publizines.nl/economie-cijfers/arbeidsmarkt/werkloosheid/?pagina=7>
- Funda Nederland (z.j.). Opgevraagd op 15 september 2016 van  
<http://www.funda.nl/koop/rotterdam/carnisse/>



- Gemeente Rotterdam (1 maart 2016-a) *Woonvisie Rotterdam koers naar 2030 en agenda tot 2020*. Opgevraagd op de website van de gemeente Rotterdam  
[http://www.rotterdam.nl/Clusters/Stadsontwikkeling/Document%202016/Wonen/Woonvisie-Rotterdam%202030\\_vastgesteld-college-BenW-1-maart-2016.pdf](http://www.rotterdam.nl/Clusters/Stadsontwikkeling/Document%202016/Wonen/Woonvisie-Rotterdam%202030_vastgesteld-college-BenW-1-maart-2016.pdf)
- Gemeente Rotterdam (2014) *Gebiedsplan Charlois*. Opgevraagd op 12 september 2016 van de website van de gemeente Rotterdam:  
<http://www.rotterdam.nl/Gebiedscommissies/GC%20Charlois/Gebiedsplan/Gebiedsplan%20Charlois.pdf>
- Gemeente Rotterdam (2009) *Stadsvisie Rotterdam 2030*. Opgevraagd op 1 oktober 2016 van de website van de gemeente Rotterdam:  
[http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Stadsvisie/STADSVISIEROTTERDAM\\_2030\\_dec2007.pdf](http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Stadsvisie/STADSVISIEROTTERDAM_2030_dec2007.pdf)
- Gemeente Rotterdam (2015) *Steigers op Zuid Uitvoeringsprogramma particuliere woningvoorraad 2015 – 2018*. Opgevraagd op 5 september van de website van de gemeente Rotterdam:  
[http://www.rotterdam.nl/Clusters/Stadsontwikkeling/Document%202015/NPRZ/Uitvoeringsprogramma%20Particuliere%20Voorraad\\_publicatie.pdf](http://www.rotterdam.nl/Clusters/Stadsontwikkeling/Document%202015/NPRZ/Uitvoeringsprogramma%20Particuliere%20Voorraad_publicatie.pdf)
- Gemeente Rotterdam (2016b) *Wijkprofiel Carnisse*. Opgevraagd op 15 september 2016 van de website van de gemeente Rotterdam:  
<http://wijkprofiel.rotterdam.nl/nl/2016/rotterdam/2/carnisse?t=carnisse>
- Gemeente Rotterdam (z.d.) *subsidies voor onderhoud of verbetering van uw huis*. Opgevraagd op 23 september 2016 van de website van de gemeente Rotterdam:  
<http://www.rotterdam.nl/subsidies>
- Gemeente Rotterdam (z.j.-a) *Rotterdam in Cijfers*. Opgevraagd op 15 oktober 2016 van de website van de gemeente Rotterdam  
<https://rotterdam.buurtmonitor.nl>
- Gemeente Rotterdam (z.j.) JIVE. Opgevraagd op 15 oktober 2016 van de website van de gemeente Rotterdam  
<https://rotterdam.buurtmonitor.nl/jive>
- Gemeente Tilburg (2015) *Omgevingsvisie*. Opgevraagd op 4 januari 2017 van de website van de gemeente Tilburg op  
[http://www.moerenburg.info/files/Ontwerp-Omgevingsvisie\\_2040\\_maart\\_2015.pdf](http://www.moerenburg.info/files/Ontwerp-Omgevingsvisie_2040_maart_2015.pdf)
- Hombergh, van den. H & Schoonbeek, T. (2015) *Aanpak particuliere woningvoorraad*. (Masterthesis Woonlab & Radboud Universiteit Nijmegen. Opgevraagd van de website van Platform 31:  
[http://www.platform31.nl/uploads/media\\_item/media\\_item/37/97/Onderzoeksrapport\\_Aanpak\\_Particuliere\\_Woningvoorraad\\_Nederlandse\\_Gemeenten\\_Woonlab\\_januari\\_2015-1424691362.pdf](http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/37/97/Onderzoeksrapport_Aanpak_Particuliere_Woningvoorraad_Nederlandse_Gemeenten_Woonlab_januari_2015-1424691362.pdf)
- Jong, A. de (november 2003) *Handreiking evaluatieonderzoek Ex Ante*. Ministerie van Financiën. Geraadpleegd op de website van de overheid: <http://www.beleidsevaluatie.info/wp-content/uploads/2011/08/Handreiking-evaluatieonderzoek-ex-ante.pdf>
- Jorritsma, E. (2016, 1 september) *Achterstandswijken Rotterdam: criminelen en asocialel wenen uit wijken*. Opgevraagd van  
<https://www.nrc.nl/nieuws/2016/09/01/achterstandswijken-rotterdam-criminelen-en-asocialel-wenen-uit-wijken-4085407-a1518979>

- Jorritsma, E. (2016, 2 september) *Selectie huurders valt goed in wijk*. Opgevraagd van de website van NRC

<https://www.nrc.nl/nieuws/2016/09/03/selectie-huurders-valt-goed-in-wijk-4106008-a1519590>

- Kamer van Koophandel, bedrijfsinformatie (z.j.) Opgevraagd op 20 september 2016 van <https://www.kvk.nl/orderstraat/bedrijf-kiezen/?q=Carnisse#!shop?&q=Carnisse&start=0&prefproduct=&prefpayment=>

- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (z.j.) *Hoe richt ik een vereniging op?* Opgevraagd op 5 december 2016 van <https://www.notaris.nl/een-vereniging-oprichten>

- Lakens, P (2016, november) *Bij hoogopgeleiden groeit weerzin tegen Rotterdams woonreferendum*. Opgevraagd van de website van het Financiële Dagblad: <https://fd.nl/economie-politiek/1177475/bij-hoogopgeleiden-groeit-weerzin-tegen-rotterdams-woonreferendum>

- Leeuw, T; Summeren, van, A; Snel, E (april 2016) Stichting 010 woonfocus *Grijs Wonen in Rotterdam*. Geraadpleegd op 4 oktober 2016 op:

[http://www.kenniswerkplaats-leefbaar.nl/wp-content/uploads/GrijsWonen\\_definitief.pdf](http://www.kenniswerkplaats-leefbaar.nl/wp-content/uploads/GrijsWonen_definitief.pdf)

Legal Intelligence. (z.j.) *Rechtspraak Woningwet*. Opgevraagd van de site van Legal Intelligence op 2 januari 2017:

<https://www.legalintelligence.com/SearchResults?q=Woningwet%20artikel%201a&stype=bs>

- Mascini, L. (2016, maart) *Waarom de Rotterdamwet niet werkt*. Opgevraagd van: <https://issuu.com/denieuwspeper/docs/dnpnoord->

- Uitvoeringsbureau NPRZ (z.j.) *Website Hou je huis heel*. Opgevraagd op 5 september van: <http://www.houjehuisheel.nu>

- Uitvoeringsbureau NPRZ (2015, januari) *Nationaal Programma Rotterdam Zuid Uitvoeringsplan 2015-2018*. Opgevraagd op 5 september van de website van de gemeente Rotterdam: <http://www.rotterdam.nl/Clusters/Stadsontwikkeling/Document%202015/NPRZ/NPRZ-uitvoeringsprogramma%202015-2018.pdf>

- Nederlandvve.nl (z.j.) *Funcities en Organen VvE bestuur*. Geraadpleegd 11 december 2016. <https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/vve-bestuur/>

- Nederlandvve.nl (z.j.) *Vaststellen hoogte reservefonds: een controverse?* Opgevraagd op 11 december 2016 van: <https://www.nederlandvve.nl/vve-nieuws/vaststellen-hoogte-reservefonds-een-controverse/>

- Nederlandvve.nl (z.j.) *Alles over het MJOP*. Opgevraagd op 11 december 2016 van: <https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/alles-over-het-meerjaren-onderhoudsplan-mjop/>

- Parlement & Politiek (z.j.) *De weg naar een wetsvoorstel*. Opgevraagd op 13 december 2016 van de website van het parlement [https://www.parlement.com/id/vh8lnhrogvuy/de\\_weg\\_van\\_een\\_wetsvoorstel](https://www.parlement.com/id/vh8lnhrogvuy/de_weg_van_een_wetsvoorstel)

- Spies, J.W.E. (2012) *Evaluatie Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek[Bijlage 1 bij kamerbrief]*. Opgevraagd op 31 augustus 2016 van de website van de overheid: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rappen/2012/07/18/evaluatie-wet-bijzondere->

### maatregelen-grootstedelijke-problematiek

-Rutgers University (2008) *Case studies: types, Designs and logics of inference.*

Geraadpleegd op de website:

[http://is.muni.cz/el/1423/jaro2013/MVZ453/um/Levy--Case\\_Studies-Types\\_Designs\\_and\\_Logics\\_of\\_Inference.pdf](http://is.muni.cz/el/1423/jaro2013/MVZ453/um/Levy--Case_Studies-Types_Designs_and_Logics_of_Inference.pdf)

- Sitalsing, S. (september 2016) *De Rotterdamwet is op het randje van het aanvaardbare*. Opgevraagd van de website <http://www.volkskrant.nl/binnenland/de-rotterdamwet-is-op-het-randje-van-het-aanvaardbare~a4368872/>

Steur, A. van der (2016) *Investeringsimpuls voor Rotterdam Zuid*. Geraadpleegd op de website van de overheid: <https://www.rijksoverheid.nl/.../2016/.../kamer-brief-investeringsimpuls-voor-rotterdam>

-TU Delft (z.j.) *Causalerelatediagram*. Geraadpleegd op 12 oktober 2016 van: <https://mod-est.tbm.tudelft.nl/wiki/index.php/Causalerelatediagram>

- Teeb.stad (z.j.) Opgevraagd op 1 december 2016 van <http://www.teebstad.nl>

- Tweede Kamer (z.j.) *Van wetsvoorstel tot wet*. Geraadpleegd op 20 november 2016 van de website van de Tweede Kamer [https://www.tweedekamer.nl/hoe\\_werkt\\_het/van\\_wetsvoorstel\\_tot\\_wet](https://www.tweedekamer.nl/hoe_werkt_het/van_wetsvoorstel_tot_wet)

- Vegter, N (2012) *De vereniging van eigenaars*. (Proefschrift Rijksuniversiteit Groningen) Groningen. [http://www.rug.nl/research/portal/files/2475835/Vegter\\_Printbeveiligd.Inhoud-1.pdf](http://www.rug.nl/research/portal/files/2475835/Vegter_Printbeveiligd.Inhoud-1.pdf)

- Walsum, S. (2016) *Overheid moet*

*probleemwijken kunnen behoeden voor verdere aftakeling*. Opgevraagd van de website van de Volkskrant

<http://www.volkskrant.nl/opinie/overheid-moet-probleemwijken-kunnen-behoeden-voor-verdere-aftakeling~a4368850/>

### **Beleidsstukken, kamerstukken en pdf**

- Blok, S. (juni 2014) *Verbetering functioneren VvE's*. Kamerstuk kenmerk: 2014-0000065838

- Breedveld-de Voogd, C. Esch C.M. van Heide, G.J. van der. Kentin, E. Koot, R.M.C.M. Nijland, J. Kuilenburg, T. Van. Poutsma E.C. & Sikkema T.H. (2011) *Signora Senatrice, Onderhoud door Verenigingen van Eigenaars*. (Leiden Universiteit, faculteit rechtsgeleerdheid). Oegstgeest: Boom Juridische uitgevers.

Duin, H.M.C & Ploeger, H.D. (2015) *Slecht functionerende VvE's: twee onderzoeksrapporten en de voorgenomen wetwijzigingen*. Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

*Evaluatie effecten Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ("Rotterdamwet") in Rotterdam*. Insitute for social science reseach, Universiteit van Amsterdam

Hof, J. P, Veen. C, Vols. M. (december 2015) *Juridische evaluatie toepassing machtigingswet*. Faculteit rechtsgeleerdheid, Rijksuniversiteit Groningen.

- Engbersen, Schreuders, Laven & van der Ham. (2016). *Experimentenprogramma Wijk Investeren, Eindevaluatie*. Platform 31, Den Haag.

- Gemeente Rotterdam (november, 2015) *Projectplan Particuliere Woningverbetering Rotterdam Zuid 2015 – 2018*. (Confidentieel)
- Hoosten, M. & Gier, M. de. (juni, 2016) *VvE's in Rotterdam Zuid – 0 meting 2016*. TNS, Rotterdam
- VVE-010 (november, 2015) *Werkproces PA 2015 – 2018 Voorbereidings-, financierings- en uitvoeringsfase* (Confidentieel)
- Modelsplitsingsreglement - Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006. (Art. 1 t/m 12 MHR)
- Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden (2011) *Wet van 26 februari 2011 tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars*.
- Rijksoverheid (2015a) Kamerstuk 34 479. *Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars*.
- Rijksoverheid (2016a) Staatscourant stb-2016-533 *Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek*.
- Rijksoverheid (2016b, maart) Kamerstuk (32 847) *Integrale visie op de woningmarkt. Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek*

## Interviews

- Kleingeld, E. J. (2016 november 29) Geïnterviewd door T. Leijten (opgenomen). Senior beleidsadviseur bouw en woningtoezicht Stadsontwikkeling gemeente Rotterdam. (bijlage 7.4)
- Louwers, W. (2016, december 2) Geïnterviewd door T. Leijten (opgenomen). Notaris, specialisatie in onroerend goed, huis en hypotheek. Kooijman Autar, Rotterdam (bijlage 7.6)
- Lushtaku, A (2016, oktober 19) Geïnterviewd door T. Leijten (opgenomen). Senior Projectleider, Stadsontwikkeling. Gemeente Rotterdam. (Bijlage 7.3)
- Peters, F. (2016, oktober 25) Geïnterviewd door T. Leijten (opgenomen). Directeur, stichting VVE-010. Kantoor VVE-010, Rotterdam. (bijlage 7.2)
- Zwebe, H. (2016, november 29) Geïnterviewd door T. Leijten (opgenomen). Directie/ Senior Adviseur, Particuliere woningverbetering. Urbannerdam, Rotterdam. (Bijlage 7.5)

## 12. Bijlagerapport

|                    |                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>BIJLAGE 1.</b>  | <b>ONDERZOEKSOPZET (TOELICHTING HOOFDSTUKKEN 1 &amp; 2)</b>       |
| <b>BIJLAGE 2.</b>  | <b>INVENTARISATIE (TOELICHTING HOOFDSTUK 3)</b>                   |
| BIJLAGE 2.1        | BEELDVORMING CARNISSE, ROTTERDAM                                  |
| BIJLAGE 2.2        | TOELICHTING WONINGWET                                             |
| BIJLAGE 2.3        | TOELICHTING WOONVISIE & NPRZ                                      |
| BIJLAGE 2.4        | FINANCIËLE ANALYSE                                                |
| <b>BIJLAGE 3.</b>  | <b>HET PROBLEEM (TOELICHTING HOOFDSTUK 4)</b>                     |
| BIJLAGE 3.1        | TOELICHTING CAUSALE RELATIEDIAGRAM R                              |
| BIJLAGE 3.2        | VERENIGING VAN EIGENAARS                                          |
| <b>BIJLAGE 4.</b>  | <b>HET STREVEN (TOELICHTING HOOFDSTUK 5)</b>                      |
| BIJLAGE 4.1        | CASESTUDIES                                                       |
| BIJLAGE 4.2        | SCHAALVERGROTING IS NOODZAKELIJK!                                 |
| <b>BIJLAGE 5.</b>  | <b>SOLL-SITUATIE (TOELICHTING HOOFDSTUK 6)</b>                    |
| BIJLAGE 5.1        | UITWERKING SOLL-SITUATIE                                          |
| BIJLAGE 5.2        | THEORIE JACOBS GEREFLCTEERD OP VVE'S                              |
| <b>BIJLAGE 6.</b>  | <b>INSTEEL EN IMPLEMENTATIE (TOELICHTING HOOFDSTUK 7 &amp; 8)</b> |
| BIJLAGE 6.1        | BELEIDSAALTERNATIEVEN                                             |
| <b>BIJLAGE 7.</b>  | <b>INTERVIEWS</b>                                                 |
| <b>BIJLAGE 7.1</b> | <b>STAKEHOLDERANALYSE</b>                                         |
| <b>BIJLAGE 7.2</b> | <b>SAMENVATTING INTERVIEW DRS. F. PETERS</b>                      |
| BIJLAGE 7.2.1      | UITWERKING INTERVIEW DRS. F. PETERS                               |
| <b>BIJLAGE 7.3</b> | <b>SAMENVATTING INTERVIEW DRS. A. LUSHTAKU-SMEDTS</b>             |
| BIJLAGE 7.3.1      | UITWERKING INTERVIEW DRS. A. LUSHTAKU-SMEDTS                      |
| <b>BIJLAGE 7.4</b> | <b>SAMENVATTING INTERVIEW DRS. ERIK JAN KLEINGELD</b>             |
| BIJLAGE 7.4.1      | UITWERKING INTERVIEW DRS. E. J. KLEINGELD                         |
| <b>BIJLAGE 7.5</b> | <b>SAMENVATTING INTERVIEW IR. H. ZWEBE</b>                        |
| BIJLAGE 7.5.1      | UITWERKING INTERVIEW IR. H. ZWEBE                                 |
| <b>BIJLAGE 7.6</b> | <b>SAMENVATTING INTERVIEW DHR. MR. W. LOUWERS</b>                 |
| <b>BIJLAGE 8.</b>  | <b>BELEIDSAADVIES – VERENIGING VAN VVE'S</b>                      |

