



# **Pitch Rotterdam**

## **City Deal Energieke wijken – werklijn 3**

**27 augustus 2021**

---

**Hanke Haagsma & Bert Vos**

# De wijk Carnisse



- Circa 11.500 inwoners
- Lage jaarinkomens (€ 23.000)
- Relatief veel EU-arbeidsmigranten
- Circa 6.000 woningen
  - 80% portiekflats rond 50 m<sup>2</sup>
  - kwetsbaar: klein, lage WOZ waarde, slecht onderhoud
  - bouwperiode jaren '50
  - marktwaarde € 155.000
- 50% particuliere huur
- Doorstroomwijk

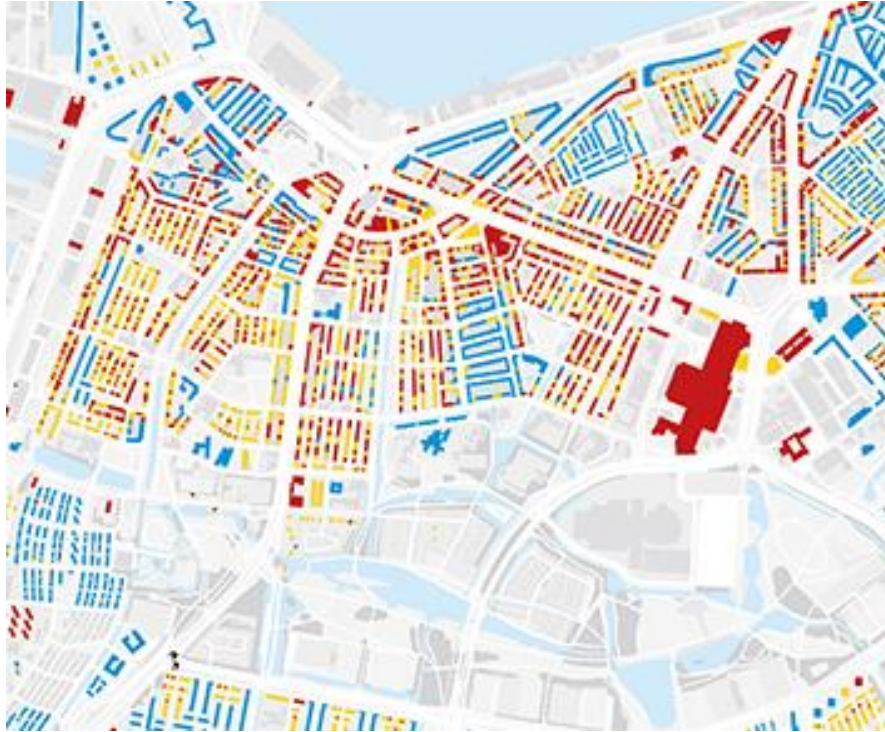
# De beheerstructuur






## VVE omvang

- 1 t/m 2 woningen
- 3 t/m 6 woningen
- 7 t/m 8 woningen
- 9 t/m 24 woningen
- Meer dan 24 woningen

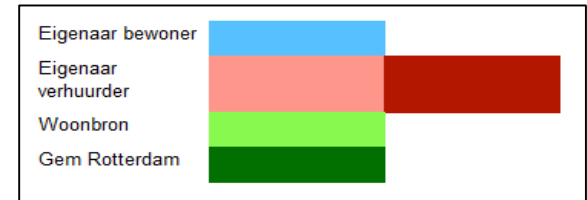
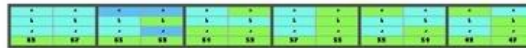
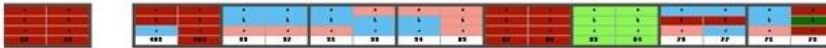
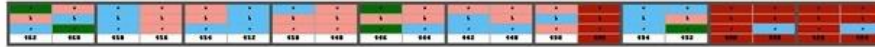
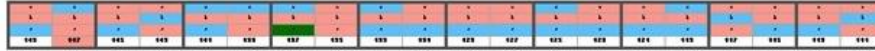
# De eigendomsverhouding



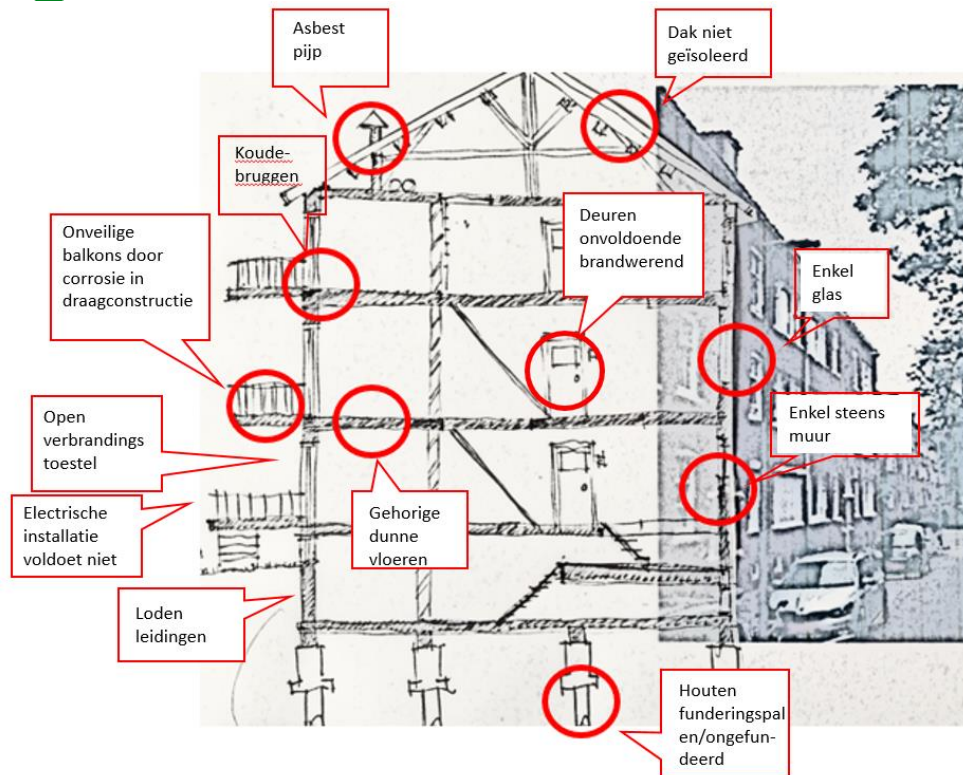
## Legenda

-  Corporatie woningen
-  Eigen woning
-  Particuliere verhuur

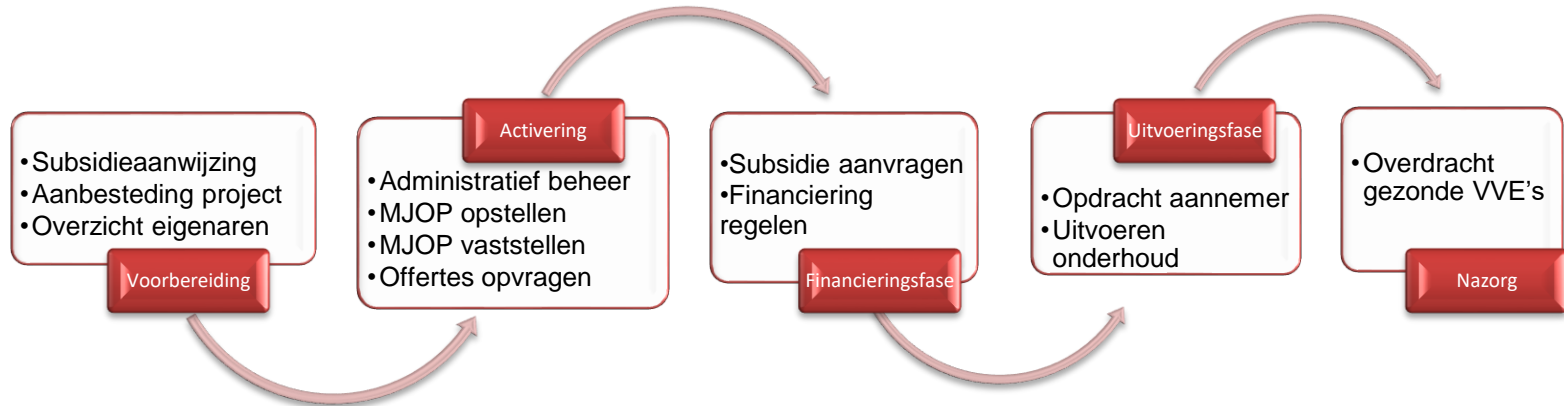
# Eigendomssituatie bloksgewijs



# De woningvoorraad



# De projectmatige aanpak VVE010



# Dilemma's (1)

- Versnippering in kleine VvE's per bouweenheid belemmert verduurzaming bouwblok.
- Stemverhouding VvE voor serieuze ingrepen (verduurzaming) belemmert besluitvorming.
- Eisen Bouwbesluit bestaande voorraad voor verduurzaming te laag; deze moeten voor alle eigenaren gelijk zijn.
- Bestuurders van VvE's hebben een grote verantwoordelijkheid en ook aansprakelijkheid; lastig om geschikte kandidaten te vinden.
- Verduurzaming is voor verhuurders vaak minder aantrekkelijk doordat energiebesparing bij huurder terecht komt.



# Dilemma's (2)

- Particuliere verhuurders, maar ook corporaties in gemixte VvE's willen vaak zelf financiering regelen ipv via de (zakelijke) VvE-lening. Dit is met de huidige financiële instrumenten niet mogelijk.
- Structurele middelen voor (langdurige) procesbegeleiding ontbreken.
- Subsidieregeling vanuit Rijk per pand is mager en wordt achteraf verstrekt.
- Loan-to-income eis houdt (ETF-) financiering via SVn van individuele eigenaren tegen, wat aanpak in kwetsbare wijken waar deze het hardst nodig is belemmert.