

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Kenmerk

VGM NL / DS / 0611

Datum

16 juni 2011

Onderwerp

Convenant aanpak VvE problematiek

Behandeld door

R. Brinkhuijsen

Geachte College,

Hierbij uiten wij namens Vastgoed Management Nederland, VvE Belang en Vastgoed Belang onze grote zorg rond het convenant dat de gemeente met o.a. beheerders van verenigingen van eigenaars in Rotterdam wil gaan sluiten.

Al jarenlang zetten onze organisaties zich samen met de gemeente Rotterdam – ondermeer - in voor het bevorderen van de kwaliteit en het functioneren van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) en Beheerders van Verenigingen van Eigenaars. Ergo, samen met de gemeente zijn partijen opdrachtgever c.q uitvoerende partijen geweest voor diverse certificaten.

Uw gemeente heeft samen met ondermeer voornoemde partijen en SKW Certificatie BV diverse certificaten ontwikkeld omdat sedert de particuliere Woningverbetering in de jaren tachtig van de vorige eeuw de gemeente moest constateren dat de gedane investeringen verloren waren gegaan. De reden: er was geen structureel, onafhankelijk systeem voor borging van de kwaliteit van het (doen) functioneren van VvE's. Het resultaat was dat medio van het vorige decennium duidelijk werd dat in veel wijken opnieuw kon worden begonnen.

In juni 2010 is er een bijeenkomst geweest voor beheerders die werkzaam zijn in Rotterdam. Daar kwam naar voren dat veel beheerders van mening waren dat niet de beheerder verantwoordelijk kan worden gesteld maar juist de VvE. Hiervoor zou een systeem van borging moeten worden ontwikkeld. De gemeente heeft toegezegd om met partijen in overleg te gaan om te bekijken of er tot een borging gekomen kon worden waarbij de verantwoordelijkheid van de VvE voorop staat. Dit bevreemde ons omdat de gemeente met de ontwikkeling van het certificaat voor VvE's al een borgingsysteem ter beschikking heeft.

Begin dit jaar (24 januari 2011) is een aantal organisaties benaderd door de gemeente om te participeren in een convenant voor de aanpak van de VvE-problematiek. Het convenant zou in april 2011 gesloten moeten worden. Centraal stond hierin de bijdrage die iedere organisatie vanuit zijn of haar specifieke deskundigheid kan leveren.

Een aantal organisaties zoals Vastgoed Management Nederland, VvE Belang en Vastgoed Belang en SKW Certificatie hebben diverse malen aangegeven om convenantpartner te willen worden en een bijdrage te willen leveren aan de ontwikkeling van het convenant. Deze organisaties zijn keer op keer buiten de deur gehouden.

Helaas moesten wij vernemen dat er op dinsdag 7 juni 2011 een overleg heeft plaatsgevonden met een aantal organisaties om over het convenant te spreken c.q. dit vast te stellen. Tevens is ons desgevraagd meegedeeld dat de gemeente het spoor van de kwaliteitsborging van VvE's via de VvE's heeft verlaten en nu een convenant wil sluiten met beheerders. Op zich is dit een lijn die wij vanaf het begin hebben voorgesteld.

Wat ons echter grote zorgen baart, is dat onze organisaties niet c.q. niet meer betrokken zijn bij het convenant terwijl het convenant wel een groot deel van onze respectievelijke achterbannen betreft. Te weten de VvE beheerders die lid zijn van Vastgoed Management Nederland en gecertificeerde beheerkantoren die ook in Rotterdam actief zijn, de circa 10.000 VvE's die lid zijn van VvE Belang en de bezitters van onroerend goed in het Rotterdamse die aangesloten zijn bij Vastgoed Belang.

Het sluiten van een convenant - hoe goed bedoeld ook - zonder dat voornoemde belangenorganisaties daar structureel een bijdrage aan hebben kunnen leveren en zonder dat er een kwaliteitsborging van beheerders of VvE's wordt geëist, leidt in onze optiek wederom tot investeringen met maatschappelijk kapitaal die over een aantal jaren tevergeefs blijken te zijn geweest. Daarnaast wordt met de huidige handelwijze in plaats van alle partijen op één lijn te krijgen, verdeeldheid gecreëerd. Immers, hoe kunnen wij onze achterbannen adviseren om zich aan te sluiten c.q. te werken met, een convenant waarbij hun brancheorganisaties niet betrokken zijn maar wel meermaals hebben aangeboden hun bijdrage te hebben willen leveren.

Dat onze organisaties graag met de gemeente Rotterdam willen optrekken mag blijken uit het volgende. De eisen voor de genoemde certificaten worden bepaald door een onafhankelijk College van Deskundigen. Hierin heeft de gemeente Rotterdam namens de Vereniging Nederlandse Gemeenten zitting. Uitvoerende partij hierbij is SKW Certificatie. De vertegenwoordiger van de gemeente Rotterdam heeft in het College meermaals aangegeven graag - gezien de problematiek in de oude kwetsbare wijken - een 'light variant' ontwikkeld te zien worden van het VvE certificaat. Hierbij staat borging van de bouwkundige kwaliteit van de VvE's centraal. Deze variant moet tevens goedkoop en bereikbaar zijn voor de VvE's. De landelijke organisaties in het College van Deskundigen, naast onze organisaties o.a. Aedes vereniging van Woningcorporaties, hebben SKW Certificatie als beheerder van het certificaat vervolgens expliciet verzocht aan dit verzoek van de gemeente Rotterdam gehoor te geven. Hierop heeft SKW het door de marktpartijen gedragen Keurmerk VvE Onderhoud Safe, ontwikkeld dat in mei 2011 geïntroduceerd is en dat wij graag willen inbrengen in het convenant. Naar nu mogelijk blijkt tevergeefs daar uw Gemeente het beleid ter zake zonder enig overleg met vernoemde partijen lijkt te hebben gewijzigd.

De weg die de gemeente Rotterdam nu lijkt in te slaan is volgens ons een doodlopende omdat geen gebruik wordt gemaakt van de resultaten die zijn geboekt in de samenwerking tussen onze organisaties en de gemeente; geen gebruik wordt gemaakt van systemen die de investeringen van de gemeente Rotterdam met maatschappelijk kapitaal borgen en in plaats van de betrokken partijen op één lijn te krijgen, verdeeldheid wordt gecreëerd. Wij betreuren dat ten zeerste, zeker daar onze inzet was dat het Rotterdamse initiatief - waaruit het Keurmerk VvE Onderhoud Safe is voortgekomen - landelijk draagvlak zou hebben.

Onze organisaties geven hierbij nogmaals aan dat als de gemeente Rotterdam echt een breed draagvlak wil creëren om de VvE problematiek aan te pakken, wij bereid zijn onze verantwoordelijkheid te nemen. Voor ondergetekenden is het doel duidelijk; borging van de kwaliteit van onroerend goed ten behoeve van lokale overheden zowel als ten behoeve van burgers.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een en ander nader toe te lichten mocht uw college daaraan behoefte hebben.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed Management Nederland



de heer R. Brinkhuijsen

VvE Belang



de heer F.G.M. Schuurs

Vastgoed Belang



de heer drs. B.H.M. Bos