

Welstandsregels nekken verduurzaming

Goedenavond. Mijn naam is Patrick Bakker. Ik spreek in als voorzitter van VvE Felix aan de Stadhoudersweg, Stadhoudersplein, Kappeynestraat en Nolensstraat in Blijdorp. Zoals u misschien aan al die straatnamen hoort zijn wij geen kleine VvE, maar met 144 woningen één van de grootste VvE's van Rotterdam Noord. Een aantal problemen waar kleine VvE's specifiek mee kampen kennen wij niet. Maar op dit moment lopen wij bij ons verduurzamingsplan om bijna 400 kozijnen te vervangen aan tegen tegenstrijdige regels, inconsequente reacties en onrealistische eisen vanuit welstand en de welstandsregels.

Bijna twee jaar zijn we nu bezig met het vervangen van lelijke plastic kozijnen uit 1987 die niet zo best isoleren voor nieuwe goed geïsoleerde kozijnen met HR++ glas. Het vervangen van de kozijnen is één van de weinige duurzaamheidsmaatregelen die we collectief kunnen uitvoeren, bleek uit het energiemaatwerkadvies dat we via VVE010 hebben laten opstellen.

In november 2024 besloot de vergadering om te gaan voor een energiebespaarlening om de kozijnen te vervangen in plaats van niets te doen of twintig jaar te gaan sparen. Belangrijke reden voor dit besluit was de kans die er nu was om aanspraak te maken op de Rotterdamse Isolatiesubsidie. Vervolgens zijn we het proces gestart om de lening aan te vragen. Ook hebben we een nieuw meerjarenonderhoudsplan laten opstellen en zijn we met aannemers in gesprek gegaan om te komen tot een offerte. Op 3 juni 2025 stemde de vergadering met 90% in met het aangaan van een lening van ruim € 1,5 miljoen. Om de rente en aflossing te kunnen betalen gaat de maandelijkse bijdrage met 25 tot 30% omhoog.

Na deze uitgebreide voorbereidingen konden we ons geluk als bestuur bijna niet op: we zagen dat alle inspanningen beloond konden worden en dat we een mooi initiatief voor verduurzaming van ons gebouw voor elkaar zouden krijgen, ondanks de complexiteit van het proces en de hoeveelheid tijd- en geld die dit hele project kost.

We moesten nog twee zaken afronden: de Rotterdamse Isolatiesubsidie aanvragen en een omgevingsvergunning krijgen voor het vervangen van de kozijnen. Die hebben we nodig omdat ons gebouw in beschermd stadsgezicht staat.

Afgelopen maandag ontvingen we goed nieuws over de subsidie. We krijgen € 288.000 van de gemeente voor ons plan. Helaas loopt het aanvragen van de omgevingsvergunning nu volledig vast op onwrikbare welstandsregels.

We kiezen niet alleen voor duurzame kozijnen, maar ook voor kozijnen die weer aansluiten bij het originele ontwerp. Welstand gaf namelijk in onze eerste contacten begin 2024 aan dat de intentie moet zijn dat we aansluiten bij de nieuwe kozijnen die onze buur VvE in 6 woningen wil plaatsen. Op 6 juni volgde als reactie: *"We zijn erg te spreken over uw voornemen om het volledige blok als VvE aan te pakken, echter was uw aanvraag nog niet helemaal volledig, en daarnaast willen wij van de gelegenheid gebruikmaken om te vragen om enkele wijzigingen."* Die wijzigingen gingen om het doorgeven van details, rankere profielen toepassen en niet zichtbare of architectonisch ingepaste roosters toepassen.

Hierna zijn we aan de slag gegaan met nieuwe tekeningen voor de gevraagde details. De volgende terugkoppeling van welstand op 20 juni was: *Het plan is gisteren besproken en werd over het algemeen zeer positief ontvangen. Er werd wel gevraagd om de ventilatieroosters beter in te passen. Door het toevoegen van extra ventilatieroosters loopt deze horizontale lijn netjes door in het gevelbeeld. Wanneer deze ook nog in een donker tot middel donkergrijze kleurstelling worden uitgevoerd is het wat het secretariaat betreft*

voldoende ingepast. Wanneer u de aangepaste tekeningen indient kunt u vanuit welstand op een positief advies rekenen.

Vervolgens hebben we in de zomer overleg gehad over hoe we het beste de roosters kunnen inpassen. De oplossing die welstand voorstelde kost € 44.000 extra, maar dat lukt nog in de post onvoorzien. Daarmee zouden we een positief advies krijgen van welstand.

Op 21 augustus kwam welstand opeens met een nieuwe eis. We moeten raamhout toepassen. Daardoor lijkt het alsof elk deel van het kozijn eruitziet als een raam dat open kan. Dit had het originele kozijn uit de jaren 40 ook. Op 5 september kregen we dit advies ook op papier. We zijn een paar dagen goed van slag geweest. Uit alle eerdere contacten met welstand bleek dat een positief advies te verwachten was na een aanpassing van de roosters. Echter nu werd onverwachts een nieuwe eis toegevoegd. De nu ineens vereiste toepassing van het raamhout is in tegenspraak met eerdere reacties van welstand en financieel niet haalbaar. Dit zorgt voor een extra kostenpost van € 200.000. Welstand liet telefonisch weten dat financiële haalbaarheid geen argument is. Daarnaast zorgt het raamhout voor een minder duurzame oplossing en neemt het veel licht weg in de woning.

We vonden het welstandsadvies over de roosters nog wat onduidelijk. Daarom hebben we per mail gevraagd of het klopt dat de roosters akkoord zijn als we de aanpassing zoals door welstand zelf voorgesteld op 20 juni toepassen. Daarop kwam opeens als reactie terug dat dit niet akkoord is. Welstand had nog wel met fabrikanten van kunststof kozijnen gebeld om te achterhalen of bepaalde ideeën die zij hadden voor de ventilatieroosters uitgevoerd kunnen worden. Dat bleek niet het geval. Toen kwamen ze met de oplossing om dan maar een ventilatieunit te plaatsen. Toen we aangaven dat dit onhaalbaar is omdat we dan alle radiatoren van de muur moeten gaan halen en ventilatiekanalen aan moeten leggen was de reactie “roosters mogen niet zichtbaar zijn, u had de welstandsnota maar moeten lezen”.

U zult hopelijk begrijpen dat we flabbergasted zijn over dit standpunt van welstand. Dit staat haaks op de eerdere reactie van 20 juni. Bovendien staat het haaks op een voorwaarde van de isolatiesubsidie, die zegt juist dat ventilatieroosters verplicht zijn.

We vonden het fijn om te horen dat wethouder Zeegers in de commissie BWB vanochtend zei dat roosters zijn toegestaan met de nieuwe welstandsnota als het beeld wel goed blijft, dat het uitgangspunt moet zijn dat een VvE moet kunnen verduurzamen en je niet precies hetzelfde hoeft te doen als je burens. Zij gaf ook aan dat de nieuwe welstandsnota meer ruimte biedt voor verduurzaming. Dat klinkt positief en als het pragmatisme waar we naar op zoek zijn, maar zit die ruimte echt in de welstandsnota? De sneltoetscriteria voor kozijnen zijn namelijk niet aangepast en nog steeds heel streng voor beschermde stadsgezichten. We hopen dat welstand de pragmatische stand van de wethouder gaat volgen, maar vragen ons af of dit mogelijk is gelet op de tekst van de welstandsnota's. Of is de wethouder bereid om af te wijken van het welstandsadvies? Die mogelijkheid heeft het college.

Als er niets verandert dan is de kans groot dat ons werk van de afgelopen twee jaar voor niets is geweest. U zult begrijpen dat dit als een enorme klap in ons gezicht voelt. Het alternatief is dan dat we met de huidige kozijnen nog verder aanmodderen of dat we de huidige kozijnen 1 op 1 identiek nieuw laten plaatsen omdat dat zonder vergunning mag. Dan kijken wij en Blijdorp nog minstens 40 jaar aan tegen lelijke kozijnen.

Samengevat: welstandsregels nekken verduurzaming. Onze hoop is nu gevestigd op uw raad en het college voor pragmatisme en maatwerk want wij weten niet meer hoe we nu nog

door kunnen. Niet alleen voor ons plan, maar ook voor alle andere VvE's in onze wijk die tegen deze regels zullen aanlopen als zij hun kozijnen willen vervangen.

Bedankt voor uw aandacht.