



Aan de gemeenteraad

Op 4 november 2025 stelde I. van Wifferen (D66) ons schriftelijke vragen over Verduurzaming VvE's in gevaar.

Inleidend wordt gesteld:

Onze stad staat voor een grote uitdaging als het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad. Het verminderen van energiebehoefte van huishoudens, door isolatie en zelfopwekking van energie, draagt sterk bij aan het behalen van de klimaatdoelen van Rotterdam. Verenigingen van Eigenaren (VvE's) spelen hierin een cruciale rol. Toch lopen zij nog altijd tegen grote uitdagingen aan.

Veel van deze uitdagingen zijn van bureaucratische aard. BNR stelt dat VvE's niet verduurzamen vanwege een "wirwar aan regels en juridische rompslomp". Zo moeten splitsingsaktes gewijzigd worden en vragen veel besluiten om unanimiteit, wat leidt tot stilstand. VvE's kunnen op deze manier gegijzeld worden door een enkele klimaatontkenner. Dit heeft tot gevolg dat de klimaatdoelen in gevaar kunnen komen. Daarnaast draagt verduurzaming bij aan het besparen van geld en het verbeteren van woonkwaliteit en leefomstandigheden. D66 is daarom van mening dat VvE's, gezien de maatschappelijke opgave, zo goed mogelijk ondersteund moeten worden in het verduurzamingsproces.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is het college op de hoogte van het bericht dat veel VvE's in de verduurzaming vastlopen in een moeras van regels? Zo ja, hoe reflecteert het college hierop?

Antwoord:

Het college is ervan op de hoogte dat de wet- en regelgeving voor VvE's een uitdaging kan zijn bij verduurzaming. Eigenaren in VvE's zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en verduurzaming van het gebouw.



Om te voorkomen dat een enkeling of een minderheid zaken kan veranderen aan het gebouw waar de andere eigenaren het niet mee eens zijn of niets van weten, is er in wetgeving vastgelegd welke stappen een VvE moet doorlopen om een gedragen besluit te nemen over investeringen aan het gebouw. Voor onderhoud geldt dat 50%+1 van de eigenaren akkoord moet zijn. Voor verduurzaming is dit een $\frac{2}{3}$ - of $\frac{3}{4}$ -meerderheid (afhankelijk van de splitsingsakte van de VvE). In uitzonderlijke situaties dient de splitsingsakte te worden aangepast, zoals voor optoppen. Hiervoor is 80% of 100% instemming nodig.

Om verduurzaming te vergemakkelijken, maar toch recht te blijven doen aan goede afstemming binnen de VvE, vindt het college het belangrijk dat de besluitvormingseisen voor verduurzamingsmaatregelen verlaagd wordt naar 50%+1 van de eigenaren en dus gelijk is aan de eisen die gelden voor onderhoud.

Tegelijkertijd moet worden gewaarborgd dat verduurzamingsmaatregelen en ondersteunende regelingen leiden tot een haalbare en betaalbare aanpak. Voor veel eigenaren is het inkomen te laag om de hogere VvE-bijdrage na verduurzaming te kunnen dragen. Een effectief landelijk vangnet is wenselijk; de huidige regeling vanuit het Nationaal Warmtefonds, de 'VvE ledenlening', schiet vooralsnog tekort zowel in hoogte van de ondersteuning, de looptijd als het bereik (niet toegankelijk voor kleine VvE's). Het college voert een actieve lobby in G4-verband op verbetering van dit vangnet.

Vraag 2:

Welke signalen ontvangt het college vanuit lokale VvE's over de problemen rond wet- en regelgeving?

Antwoord:

Het college ontvangt hier beperkt signalen over. De signalen komen voornamelijk binnen via het Rotterdamse VvE-loket VVE-010.

De vereiste meerderheid voor besluitvorming maakt het lastig (maar niet onmogelijk) voor VvE's om te verduurzamen. VVE-010 komt regelmatig in contact met VvE's die moeite hebben met het behalen van de vereiste meerderheid. Dit ligt onder andere aan draagvlak en financierbaarheid. Ons beeld is dat als het contact er eenmaal is, het helpen en begeleiden goed gaat.

Het aanpassen van de splitsingsakte is slechts in drie situaties nodig, namelijk bij optoppen, samenvoegen en/of vergroten van appartementen en samenvoegen van (kleine) VvE's naar een grotere VvE.

Voor het aanpassen van de splitsingsakte is feitelijk 100% akkoord van zowel eigenaren als geldverstrekkers noodzakelijk. Dit is een stevige uitdaging en maakt het proces ook kostbaar door de kosten van de notaris. VVE-010 krijgt af en toe vragen over aanpassen van de splitsingsakte. Bijvoorbeeld om kozijnen individueel te maken. In de aanpak van de Fazantstraat krijgen de gemeente en VVE-010 voor het eerst te maken met meerdere VvE's die de splitsingsakte gaan aanpassen vanwege vergroten van appartementen. Dat de gemeente de notariskosten in de meeste gevallen betaalt, helpt met het draagvlak hiervoor. Idem voor het samenvoegen van de negen Goereesestraat VvE's. Hier betaalt VVE-010 de notariskosten. In de huidige praktijk in Rotterdam worden voor aansluiting op het warmtenet geen aktes aangepast.



Daarnaast zijn er twee specifieke thema's waar VvE's problemen kunnen ondervinden in de wet- en regelgeving, namelijk flora en fauna en Welstand.

Flora en fauna

De wetgeving op het onderzoeken van de aanwezigheid van beschermde diersoorten en het nemen van de benodigde maatregelen is vrij strikt en de procedures hiervoor zijn lang. Dit is voor VvE's een uitdaging vanwege de kosten en het inpassen van de procedure in het toch al complexe proces waar zij doorheen moeten. Gemeenten kunnen voor het eerst aan de slag met het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP) met bijbehorende mitigerende maatregelen. Dit is voor gemeenten een nieuw, groot en complex proces. In Rotterdam zal het SMP in 2027-2030 in delen opgeleverd gaan worden. Wanneer het SMP met mitigerende maatregelen actief is, zullen procedures voor renovatie en nieuwbouw in Rotterdam wat betreft Flora en Fauna waarschijnlijk minder tijd in beslag nemen.

Welstand en Stedenbouw

VvE's, en zeker wanneer deze binnen een beschermd stadsgezicht liggen, krijgen te maken met aanvullende eisen en een strengere toets bij bijvoorbeeld het vervangen van kozijnen. Dit vereist vaak extra overleg met betreffende diensten en kan leiden tot hogere kosten voor VvE's als specifieke oplossingen moeten worden gekozen.

Vanaf eind 2025 is een geactualiseerde welstandnota van kracht, waarin voor een aantal verduurzamingsingrepen aan bouwwerken sneltoetscriteria zijn opgenomen. De sneltoetscriteria maken door duidelijke regels over onder andere het plaatsen van zonnepanelen op gevels en daken, het plaatsen van kleine windturbines, het aan de buitenzijde isoleren van gevels en daken en het vergroenen van bouwwerken, inzichtelijk hoe verschillende eenvoudige en veel voorkomende aanvragen aan redelijke eisen van welstand kunnen voldoen.

Vraag 3:

Op welke manier ondersteunt het college VvE's in Rotterdam die op dit moment tegen problemen aanlopen door regelgeving?

Antwoord:

VvE's die vragen hebben of problemen ervaren, kunnen terecht bij het Rotterdamse VvE-loket Stichting VVE-010. Zij verdiept zich in de casus van deze VvE en kijkt wat er mogelijk is. Waar nodig wordt hiervoor afgestemd met de gemeente.

Voorts wordt door het raadslid gesteld:

Het versoepelen van wet- en regelgeving vraagt veelal om actie vanuit de ministeries van Justitie en Veiligheid en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Vraag 4:

Voert het college overleg met de betrokken ministeries over het versoepelen van de verduurzaming van VvE's? Zo ja, hoe verlopen deze gesprekken?

Antwoord:

Ja, hierover is contact met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Het ministerie van VRO is bereidwillig om de wet- en regelgeving voor verduurzaming te versoepelen. Voor het aanpassen van de wet- en regelgeving voor aanpassen splitsingsaktes is het ministerie nog aan het onderzoeken wat de opties zijn.



Omdat voor de aanpassing van de wet- en regelgeving het Burgerlijk Wetboek moet worden aangepast, is medewerking van het ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V) nodig. Op dit moment is hierover nog geen direct contact met dit ministerie.

Vraag 5:

Is het college bereid om actief lobby te voeren richting het Rijk voor de versoepeling van regels? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Ja, het college voert hier een actieve lobby op in G4-verband.

Vraag 6:

Zijn er volgens het college mogelijkheden binnen de lokale regelgeving om de restricties van landelijk beleid weg te nemen? Zo ja, welke maatregelen kan het college nemen?

Antwoord:

Nee, deze zijn er niet. Het Burgerlijk Wetboek moet worden aanpast om deze restricties weg te nemen en hier gaat de Rijksoverheid over. Wel worden Rotterdamse VvE's door VVE-010 ondersteund en begeleid hoe ze met de wet- en regelgeving moeten omgaan.

Zoals bij het antwoord op vraag 2 gemeld, is de gemeente wel aan de slag om de processen rondom flora en fauna en welstand en stedenbouw duidelijker en daardoor soepeler te maken.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten