



# Actieplan isolatie woningen en toekomst- bestendige VvE's

[www.duurzaam010.nl](http://www.duurzaam010.nl)



Gemeente  
Rotterdam



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1. Isolatie woningen</b>	<b>5</b>
Actielijn 1: Collectieve of gebiedsgerichte aanpakken voor isoleren koopwoningen	7
Actielijn 2: (Prestatie)afspraken met verhuurders	9
Actielijn 3: Eigen initiatief woningeigenaren stimuleren	10
Actielijn 4: Energiearmoede tegengaan met laagdrempelige (besparende) maatregelen	11
<b>2. Toekomstbestendige VvE's</b>	<b>12</b>
<b>Colofon</b>	<b>15</b>

# Inleiding

In het coalitieakkoord 2022-2026 'Eén Stad' staan de ambities voor de energietransitie. We focussen op het verduurzamen en isoleren van woningen en halen woningen van het gas af. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad, met meer grip op de energierekening en CO<sub>2</sub>-reductie. We ondersteunen kwetsbare Rotterdammers bij maatregelen waarvoor een financiële bijdrage nodig is.

Naast de energietransitie is ook de grondstoffen-transitie nodig om Rotterdam duurzaam te maken. De grondstoffen van de aarde zijn niet onuitputtelijk. We moeten zuinig zijn op natuurlijke bronnen en materialen hergebruiken. In het Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR) wordt het grote plaatje geschetst en daarnaast brengt het in beeld welke acties voor de stad al genomen zijn en waar de stad nu staat, maar is ook eerlijk en transparant over wat er allemaal nog te doen is om de doelstellingen te behalen. De handelingsurgentie blijft groot; het KAR schetst wat nog nodig is. Onder andere op het gebied van isoleren van woningen. We gaan met dit voorliggende document dieper in op het onderwerp en geven aan wat op de korte- en lange termijn nodig is en welke middelen hiervoor beschikbaar zijn en komen.

## Context van de opgave

Voor de korte termijn is het noodzakelijk dat Rotterdammers meer grip krijgen op hun energierekening. Hiervoor benutten we tot en met 2024 de specifieke Rijksuitkering (SPUK) Energiearmoede.

Voor de lange termijn is een toekomstbestendige woningvoorraad noodzakelijk. Willen we hieraan voldoen, dan moet de gebouwde omgeving in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Hiervoor hebben we als stad nog een flink aantal stappen te zetten. Over 27 jaar voelt misschien ver weg, maar het is al een opgave in het hier en nu. Iedere stap die nu niet genomen wordt, vraagt nog meer versnelling in de jaren erna. De huidige gespannen arbeidsmarkt bemoeilijkt de opgave (zie kader Grootte opgave en huidige gespannen arbeidsmarkt).

Er zijn 321.500 woningen in de stad. Voor 2030 vergen 97.000 woningen één of meerdere isolatiestappen. Dit aantal is gebaseerd op het [Nationaal Isolatieprogramma \(NIP\)](#). De uitvoering van de opgave na 2030 is nog niet duidelijk. Het NIP biedt hiervoor nog geen handvatten.

Als we de landelijke opgave tot 2030 uit het NIP vertalen naar Rotterdam, dan zijn er drie doelgroepen met respectievelijk de aantallen:

- eigenaar-bewoners (16.500 + 16.500 woningen)
- woningcorporaties (43.000 woningen)
- particuliere verhuurders (21.000 woningen)

Wat hierdoorheen speelt is dat ongeveer 40% van de Rotterdamse woningvoorraad onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE) is. Dit is een doelgroep-doorsnijdende categorie, want binnen een VvE kunnen alle, bovengenoemde doelgroepen voorkomen. In een VvE dienen eigenaren gezamenlijk tot beslissingen te komen over onderhoud van en verbeteringen aan het gebouw. Dat maakt het nemen van gezamenlijke beslissingen een stuk ingewikkelder, mede doordat verduurzaming niet onder de officiële taken van VvE's valt.

De ambitie voor 2030 is groot, conform het NIP en de 55% CO<sub>2</sub> - reductie doelstelling. Gemeente Rotterdam heeft plannen en geld om te starten met het actieplan, maar middelen vanuit het NIP en het Duurzaamheidstransitiebudget (DTB) zijn nog niet genoeg voor het realiseren van de gehele ambitie en om isolatiemaatregelen voor alle woningeigenaren te bekostigen.

Met het *Actieplan isolatie woningen en toekomstbestendige VvE's* gaan we als gemeente eigenaar-bewoners en verhuurders stimuleren voor het nemen van isolerende en verduurzamende maatregelen en generieke en gerichte hulp aanbieden. Huurders helpen we met laagdrempelige kleine (besparende) maatregelen.

# 1. Isolatie woningen

Het onderdeel van het actieplan voor de bevordering van woningisolatie bestaat uit vier actielijnen. De eerste drie actielijnen zijn gericht op eigenaar-bewoners en verhuurders en gaan over de grote isolerende maatregelen, zoals (spouw)muur-, dak- en gevelisolatie en HR++-glas. De vierde actielijn is voornamelijk bedoeld om op korte termijn energiearmoede tegen te gaan met laagdremp-

pelige kleine (besparende) maatregelen. De doelgroep voor de vierde actielijn is voornamelijk huurders, maar ook huiseigenaren die last hebben van energiearmoede. De bovengenoemde actielijnen hebben we ontleend uit de vier actielijnen van het NIP en vertaald naar de Rotterdamse situatie.

## Actieplan isolatie woningen\*

	Actielijn 1	Actielijn 2	Actielijn 3	Actielijn 4
<b>Doelgroep</b>	Eigenaar-bewoners (16.500 woningen)	Woningcorporaties (43.000 woningen) + Particuliere verhuurders (21.000 woningen)	Eigenaar-bewoners (16.500 woningen)	Bewoners met energiearmoede (80% huurders/ 20% kopers)
<b>Doel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Focus op verminderen D/E/F/G energielabels</li> <li>Minimaal één isolerende maatregel naar de standaard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitfaseren E/F/G energielabels Woningcorporaties en Particuliere verhuurders</li> <li>Isoleren naar de Standaard Woningcorporaties en Particuliere verhuurders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal één isolerende maatregel naar de standaard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verminderen van energiearmoede bij mensen met een hoge energierekening en/of mensen die een woning met een slechte energieprestatie hebben</li> </ul>
<b>Aanpak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collectieve en Gebiedsgerichte aanpakken: zowel gebieden met als zonder programma aardgasvrij</li> <li>Aansluiten bij bestaande programma's als NPRZ en samenwerking met VVE-010</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woningcorporaties: via de prestatieafspraken</li> <li>Particuliere verhuurders: aanpak in de maak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individueel</li> <li>Natuurlijk moment, bijvoorbeeld verhuizing/verbouwing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten met laagdrempelige (energiebesparende) maatregelen</li> </ul>

Collectieve inkoopacties (voor kopers en particulier verhuurders)

VvE-aanpak (alle eigenaren in een VvE-verband)

\*Aantallen woningen zijn een vertaling van de aantallen uit het NIP naar de Rotterdamse situatie

## Grootte opgave en huidige gespannen arbeidsmarkt

We weten dat het met de huidige gespannen arbeidsmarkt de opgave er niet makkelijker op wordt. Tegelijkertijd hebben we in Rotterdam wel de verbintenis om 55% CO<sub>2</sub> -reductie te realiseren en energie betaalbaar te houden voor de bewoners. Beide noodzaken ons om de opgave serieus te nemen. Ook landelijk is de spanning onderkend, maar de lat wel hoog neergezet. Landelijk, regionaal en lokaal lopen er diverse programma's en projecten om deze problematiek aan te pakken. Op veel daarvan zijn we vanuit Rotterdam aangesloten, zoals Nationaal Techniekpact, Aanvalsplan Arbeidsmarkttekorten Techniek, Bouw en Energie, Actieplan Groene en Digitale banen, Programma Mensen Maken de Transitie, Human Capital agenda PZH/EBZ, Sterk Techniek Onderwijs en de CityDeal Energieke Wijken.

In Rotterdam hebben we de afgelopen jaren via het Leerwerkakkoord (LWA) Energietransitie, Bouw en Techniek als gemeente met 27 partners samengewerkt aan een groot aantal acties. Vanwege de noodzaak om het grondstoffengebruik terug te dringen is de verbinding met Rotterdam Circulair steeds sterker geworden.

Vanuit het LWA is ook de samenwerking gezocht met de Rotterdamse klimaattafels. Met name om te kijken hoe de deals gekoppeld kunnen worden aan oplos-

singen voor het arbeidsmarkt vraagstuk. Dit pakken wij dadelijk ook op met de klimaataanjagers (het vervolg van het Rotterdams Klimaat Akkoord).

Voorbeelden:

- Project Nieuwe Energie voor Bouw en Techniek
- Praktijkverklaringen mbo voor Energie, Bouw en Techniek
- Van Bank naar Bouw en Techniek
- Experiences i.s.m. werkgevers en opleidingsbedrijven
- BBL-infomarkten gericht op werken in verduurzaming (techniek, haven, groen)
- Banenmarkten energietransitie, bouw & techniek
- Opzet leerlijnen vanuit het coördinatiepunt vraag & aanbod
- Loopbaanpaden voor zij-instromers
- Inrichting samenwerkingsstructuur Zuid-Holland voor de aanpak van arbeidsmarkttekorten Techniek, Bouw en Energie
- Scholingstraject Hybride Techniek Opleiders
- Loopbaanoriëntatie/vergroten instroom
- Energietransitie als sociale hefboom
- CityDeal Energieke Wijken
- Bouwacademie Wielewaal
- Stedin trajecten

## Rol gemeente

De gemeente is geen eigenaar van de woningen die we graag geïsoleerd zien voor de toekomst van de stad en haar inwoners. We zijn in gesprek met een kopgroep van woningcorporaties. Met woningcorporaties hebben we het middel van prestatieafspraken om te verduurzamen, maar met de andere eigenaren niet. De gemeente kan wel informeren, faciliteren en extra financiering beschikbaar stellen (subsidie en/of leningen), maar verplichten is geen mogelijkheid en op dit moment ook geen (landelijk) vooruitzicht.

# Actielijn 1: Collectieve of gebiedsgerichte aanpakken voor isoleren koopwoningen (scope: 16.500 woningen t/m 2030)

Doel van deze actielijn en bijbehorende aanpakken is dat er in Rotterdam voor 16.500 woningen tenminste één stap wordt genomen richting de standaard<sup>1</sup> voor woningisolatie. Met focus op het verminderen van D/E/F/G-energielabels. Deze isolatiestap moet voldoen aan de voorwaarden van de landelijke ISDE/SVVE-subsidie.

Voor de toekenning van middelen vanuit het Duurzaamheidstransitiebudget (DTB), hebben we een plan gemaakt voor de aanpak van 4.000 woningen via een collectieve of gebiedsgerichte aanpak in de periode 2023-2026. Op dit moment is er vanuit het DTB echter geld voor twee jaar gereserveerd. Hiermee verwachten we 1.600 eigenaar-bewoners te bewegen.

## Strategie

We willen als gemeente dat woningen sneller, slimmer en socialer worden geïsoleerd. We gaan hiervoor twee dingen doen:

1. Eigenaren via gebiedsgerichte of collectieve aanpakken helpen met het isoleren van hun woning. In 2023 starten we met drie aanpakken. We willen ongeveer 2.000 woningen bereiken in de periode 2023-2026. De focus is op gebieden met woningen met relatief veel slechte energielabels (D, E, F, G) en met een WOZ-waarde onder de Nationale Hypotheek Garantie grens (NHG, € 429.300) óf onder de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Rotterdam (€ 364.000). Deze WOZ-waarde-eis is overgenomen uit het NIP, om te zorgen dat vooral bewoners met een risico op energiearmoede bereikt worden.
2. Eigenaren in de gebiedsaanpakken en verkenningen aardgasvrij een aanbod doen om stappen te zetten naar het isoleren van hun woningen, om de woningen voor te bereiden op midden- en lage temperatuur oplossingen. Het gaat hier om 2.000 woningen in de periode 2023-2026.

We kiezen verschillende sporen voor het bereiken en betrekken van de doelgroep:

1. We sluiten aan bij bestaande programma's, zoals het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en het verbeteren van de Particuliere Voorraad.
2. We werken samen met onder andere VVE-010. Wanneer vanuit deze programma's of samenwerkingspartners contacten lopen met eigenaren die binnen de doelgroep vallen, dan worden de eigenaren passend ondersteund met advies over te nemen maatregelen en het aanvragen van subsidie(s).
3. We starten een gebiedsgericht inkoop- en advies-traject in een gebied waar de doelgroep woont, maar waar verder nog geen aanpak is. We sluiten aan bij bestaande bewonersinitiatieven of starten een initiatief om de bewoners gezamenlijk kunnen ontdekken welke maatregelen voor hen zinvol zijn. We activeren, begeleiden en adviseren, maar de keuze voor de maatregelen is aan de bewoners samen.

Om zoveel mogelijk huiseigenaren op een eenvoudige manier mee te kunnen laten doen, starten we een stadsbrede collectieve isolatie-inkoopactie. En we zijn voornemens een extra gemeentelijke subsidie op te tuigen, die gestapeld kan worden met de bestaande landelijke subsidies, zoals de ISDE/SVVE. Doordat de gemeente zelf de verlening van deze subsidies doet, kan de gemeente goed monitoren hoeveel en met welke maatregelen woningeigenaren hun woningen isoleren. We kijken bij de subsidie ook op welke manier het mogelijk is om het gebruik van biobased isolatiematerialen te bevorderen.

<sup>1</sup> De standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden: [www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/standaard-streefwaarden-woningisolatie](http://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/standaard-streefwaarden-woningisolatie)

## Financiering

Om te starten met gebiedsgerichte of collectieve aanpakken is er € 2,66 mln. uit het DTB beschikbaar gesteld voor 2023 en € 3,18 mln. voor 2024. Het Rijk stelt voor de uitvoering van actielijn 1 ook geld beschikbaar in de vorm van de Specifieke Uitkering (SPUK) Lokale Aanpak Isolatie<sup>2</sup>. Als eerste tranche is voor Rotterdam in 2023 € 2.241.100 en in 2024 € 1.278.960 beschikbaar.

De rijksmiddelen zijn bedoeld om voor 2411 woningen tenminste één stap richting de standaard voor woningisolatie te laten zetten. De uitvoering van de werkzaamheden moet plaatsvinden voor einde 2026.

In 2024 en 2025 (de tweede en derde tranche) kunnen op basis van een nieuwe regeling aanvragen worden gedaan voor latere jaren.

Zowel in het DTB als in de SPUK zit geld voor uitvoeringskosten, procesondersteuning van bewoners/gebieden en om isolatiemaatregelen te nemen. We gaan er nu vanuit dat we per woning gemiddeld € 650 – 800 beschikbaar kunnen stellen voor maatregelen, bovenop landelijke (ISDE/SVVE) subsidie. We onderzoeken of we binnen de voorwaarden van de SPUK ook een hoger dan gemiddelde bijdrage kunnen faciliteren.

De verwachte middelen vanuit het Rijk en het DTB zijn in veel gevallen onvoldoende dekkend om isolatiemaatregelen voor alle woningeigenaren te bekostigen.

### Voorbeeld opties financiering woningisolatie

	Bewoner voert 1 maatregel uit	Bewoner voert 2 maatregelen uit
<b>Investering isolatie</b>	Aanneemsom	Aanneemsom
<b>ISDE-subsidie</b>	15% van aanneemsom	30% van aanneemsom
<b>Bijdrage van gemeente aan maatregelen</b>	Gemiddeld 650-800 euro	Gemiddeld 650-800 euro
<b>Restant investering</b>	Bewoner betaalt met eigen geld of lening*	Bewoner betaalt met eigen geld of lening*

\* 0% rente op lening als inkomen lager is dan € 45.014

<sup>2</sup> BZK heeft een extra versnelling met verruiming van de middelen van deze SPUK aangekondigd in brief Kamerbrief over versnelling aanpak energiearmoede gebouwde omgeving (Ministerie VRO): [www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/03/17/kamerbrief-over-versnelling-aanpak-energiearmoede-gebouwde-omgeving](https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/03/17/kamerbrief-over-versnelling-aanpak-energiearmoede-gebouwde-omgeving) Exacte consequenties zijn nog niet bekend, maar uiteraard vragen we aan waar we recht op hebben.



## Actielijn 2: (Prestatie)afspraken met verhuurders (scope: 64.000 woningen t/m 2030)

In het NIP staat dat het doel van deze actielijn het isoleren is van huurwoningen naar de standaard, zowel in het sociale als het particuliere segment.

### **Woningcorporaties (43.000 woningen)**

We willen dat huurwoningen energiezuiniger worden, doordat ze bijvoorbeeld beter worden geïsoleerd. Gemeente Rotterdam maakt daarom met woningcorporaties elke twee jaar prestatieafspraken over de manier en de snelheid van verduurzaming. Eind 2023 worden de prestatieafspraken voor 2024-2025 afgerond. Door de afschaffing van de verhuurdersheffing, krijgen woningcorporaties financieel meer ruimte voor het energiezuiniger maken van woningen. Vanuit de Nationale prestatieafspraken tussen ministerie BZK, Aedes, Woonbond en VNG zijn afspraken gemaakt over het uifasieren van E, F en G energielabels in 2028. Dat geldt ook voor het isoleren naar de standaard.

### **Particuliere verhuurders (21.000 woningen)**

In het NIP staat dat particuliere verhuurders uiterlijk in 2030 E, F en G energielabels moeten uifasieren. We voeren gesprekken met de grote particuliere verhuurders en onderzoeken hoe we in de particuliere verhuursector het nemen van grote isolerende maatregelen kunnen stimuleren. Over isoleren naar de standaard zijn landelijk nog geen afspraken gemaakt.



# Actielijn 3: Eigen initiatief woningeigenaren stimuleren (scope: 16.500 woningen t/m 2030)

Het streven van actielijn 3 van het NIP betekent voor Rotterdam een versnelling van de isolatie naar ongeveer 16.500 koopwoningen in 2030 op eigen initiatief van eigenaar-bewoners (en via collectieve inkoop-initiatieven).

We willen woningeigenaren op individuele basis, maar bijvoorbeeld ook met collectieve inkoopacties, stimuleren met het isoleren van hun woningen. Hierbij sluiten we aan bij de landelijke overheids campagne '[Verbeterjehuis.nl](https://www.verbeterjehuis.nl)'. We zetten daarnaast het energieloket en de samenwerking met het adviesloket VVE-010 voort, actualiseren informatie op [duurzaam010.nl](https://duurzaam010.nl), blijven inzetten op laagrentende energietransitieleningen en promoten nieuwe subsidieregelingen. We monitoren de voortgang van deze actielijn via Rotterdamse eigenaar-bewoners aangevraagde subsidies en leningen bij het Rijk en de gemeente.

## Energieloket

In het coalitieakkoord is afgesproken dat we zoveel mogelijk vanuit de 'één loket gedachte' werken. De specifieke kennis over energiebesparing en verduurzaming van woningen is op dit moment niet geborgd binnen bestaande loketten. We gaan dit wel organiseren met als uitgangspunt dat de Rotterdammer zo eenvoudig mogelijk wordt geholpen.

Dit is ook een vereiste uit het [Landelijk Klimaatakkoord](#). Het energieloket helpt inwoners bij hun individuele vragen, digitaal, telefonisch of persoonlijk. De forse versnelling van de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad vraagt om een vernieuwde, gerichte aanpak. Daarom werken we aan een energieloket met een uitgebreidere rol.

Met deze insteek beogen we dat het energieloket een regisseur wordt die bewoners en gemeente helpt om sneller te gaan verduurzamen. Dat deze advies geeft en bewoners verbindt met marktpartijen, waaronder aanbieders van collectieve inkoop, buurtgerichte activering en partijen rond de verkoop van woningen (makelaars/hypotheekverstrekkers). Dit voorjaar loopt een marktconsultatie om het energieloket vorm te geven. De ambitie is om de aanbesteding in de zomer 2023 te starten, zodat begin 2024 het nieuwe energieloket van start kan gaan.

## VVE-010

De samenwerking met [VVE-010](#) zetten we voort. VVE-010 is hét adviesloket voor VvE's die aan de slag willen met het onderhoud en verduurzaming van hun gebouw. VVE-010 beantwoordt vragen telefonisch en per e-mail en verzorgt webinars en cursussen. Daarnaast biedt het loket, in samenwerking met de gemeente, intensieve adviestrajecten voor verduurzaming aan.

## Leningen en subsidies

We blijven inzetten op het beschikbaar houden van [laagrentende energietransitieleningen](#) voor Rotterdammers en VvE's die hun woning of gebouw willen verduurzamen en woningverbeterende maatregelen treffen. Daarnaast wijzen we bewoners op andere financieringsvormen, zoals de renteloze lening van het [Nationaal Warmtefonds](#) voor woningeigenaren met een inkomen lager dan € 45.014.

Vanuit het DTB is € 4,15 mln. beschikbaar gesteld voor een 0% lening voor VvE's in focuswijken. Bij de aanpak van het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad zien we dat veel eigenaren in VvE's enkel kiezen voor het uitvoeren van de hoogstnodzakelijke maatregelen vanwege hoge kosten of maandlasten. Door het aangaan van de 0% lening kunnen VvE's besluiten tot het duurzame scenario.

Vanuit de SPUK Energiearmoede is in 2023-2024 € 2,5 mln. beschikbaar voor de isolatiesubsidie voor VvE's met woningen met een WOZ-waarde tot en met € 300.000 (onderdeel actielijn 4). De gemeente kan aan de aanvrager voor ten hoogste twee isolerende maatregelen per woning in de VvE subsidie verstrekken, met een totale maximumhoogte van € 2.000. VVE-010 begeleidt de VvE's met de aanvraag.

## Actielijn 4: Energiearmoede tegengaan met laagdrempelige (besparende) maatregelen

Vanuit het NIP richt deze actielijn zich op kleine energiebesparende maatregelen en daarmee het verminderen van energiearmoede bij mensen met een hoge energierekening en/of mensen die een woning met een slechte energieprestatie hebben.

Gemeente Rotterdam heeft vorig jaar € 18,6 mln. van het Rijk ontvangen om projecten uit te voeren die laagdrempelig de energierekening omlaag brengen bij bewoners die te maken hebben met energiearmoede. Deze SPUK-Energiearmoede-gelden moeten uiterlijk in december 2024 zijn besteed. Momenteel lopen hiervoor de volgende zeven projecten:

1. [Energieklussers](#)
2. [Waterzijdig inregelen](#)
3. Collectieve energiecoaching
4. [Energiekeet via Opzoomer Mee](#)
5. Convenant woningcorporaties
6. Isolatiesubsidie voor VvE's
7. [Duurzaam wigtoedfonds](#)



# 2. Toekomstbestendige VvE's

In Rotterdam zijn ongeveer 132.000 woningen en appartementen onderdeel van een VvE. In totaal zijn er ruim 13.200 VvE's. VvE-leden weten vaak niet waar ze moeten beginnen met verduurzaming of ervaren belemmeringen om in hun VvE een geldig meerderheidsbesluit te krijgen en tot uitvoering over te gaan. Daarom gaat het bij VvE's vaak om niet goed onderhouden en slecht geïsoleerde, waar bewoners de hoge energieprijzen voelen in hun portemonnee. Bij ongeveer 7.700 VvE's komt minimaal één geregistreerd E, F of G energielabel voor.

Naast het verduurzamen van VvE's speelt er op het gebied van 'de basis op orde' andere problematiek. In veel gevallen zijn Verenigingen van Eigenaren niet of slechts beperkt actief en zijn er achterstanden ontstaan in het onderhoud. Eigenaren zijn zich niet bewust van toekomstige opgaven, zoals dakvervanging en onderhoud van stijgleidingen. Ook wordt er onvoldoende gespaard binnen veel VvE's.

## Strategie

Gemeente Rotterdam volgt twee sporen voor het verduurzamen en de basis op orde brengen van VvE's:

### 1. Versnelling VvE's in aanpak:

We zien de afgelopen jaren dat het nog te weinig VvE's lukt om zelfstandig of met hulp aan de slag te gaan met verduurzaming. Om de doelstellingen voor 2050 te halen is het nodig dat meer VvE's hun gebouw toekomstbestendig maken. Samen met de Rijksoverheid, andere 'VvE steden' en VVE-010 zetten we in op de juiste randvoorwaarden voor VvE's. Dit doen we door het activeren van de markt via het opleiden van goede adviseurs, VvE-beheerders ondersteunen en ervoor te zorgen dat makelaars bij de verkoop van woningen de nieuwe koper informeren over wat het kopen van een appartement met zich meebrengt aan VvE verplichtingen. Ook wijzen we de Rijksoverheid op belemmeringen in wet- en regelgeving, financieringsmogelijkheden en subsidies (zie kader 'lobby').

### 2. Toekomstbestendige VvE's:

Via vijf actielijnen zetten we in op het ondersteunen van VvE's:

#### 1. Noodzaakgericht

We sluiten aan bij het toekomstige programma Aanpak Particuliere Voorraad van NPRZ. Dit programma richt zich op het creëren van een toekomstbestendige woningvoorraad in de meest kwetsbare wijken van Rotterdam.

Met de Basisaanpak Particuliere Voorraad zorgen we voor het op orde brengen van de basiskwaliteit van particuliere woningen. De uitdaging zit in niet-rendabel beheerbare VvE's, meerdere VvE's in een gezamenlijk bouwblok (bouwkundige eenheid) en gemengde VvE's met eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders, met een combinatie van eigenaren die niet kan of wil investeren. Concreet betekent de aanpak dat eigenaren van woningen in de wijken op Zuid worden gestimuleerd onderhoudsachterstanden weg te werken en dat zij worden verleid om door middel van 'slim onderhoud' de eerste verduurzamingsstappen te zetten en ook alsmede een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) op te stellen. Borging van de tot nu toe behaalde resultaten in de toekomst bereiken we dan ook door het (re)activeren van de VvE's, zodat ook zij op basis van een DMJOP gaan sparen voor toekomstige onderhoudsingenrepen.

Naast een basisaanpak wordt ook ingezet op De Grondige Aanpak, deze dient een dubbel doel: de woningvoorraad toekomstbestendig maken, en de woningdifferentiatie vergroten. Woningdifferentiatie krijgt vorm door een bestaande woning uit te bouwen en door woningen samen te voegen. Maar ook door vervangende nieuwbouw, waarbij grotere woningen in het midden- of hogere segment worden gebouwd (soms in combinatie met ouderenwoningen). Bij het toekomstbestendig maken van een woning krijgen we een woning die bouwtechnisch,

qua fundering, woontechnisch en energetisch nog decennialang mee kan. De grondige aanpak draagt zo ook bij aan toekomstbestendige VvE's op Zuid.

## 2. Gebiedsgericht

In verschillende wijken en buurten loopt een aanpak om VvE's te activeren, te verduurzamen of over te laten stappen op het warmtenet, zoals in de gebiedsaanpakken aardgasvrij in Pendrecht, Reyeroord en Bospolder-Tussendijken (BoTu). In de Agniesebuurt loopt een voorbereidende VvE aanpak, waarin niet actieve VvE's worden geactiveerd en de komende maanden worden voorbereid op de komst van het warmtenet in deze buurt. In Oud-Mathenesse gaat een VvE aanpak starten gericht op activering, achterstallig onderhoud, energiebesparing, het vervangen van de huisaansluiting op het riool en het ophogen van binnentuinen.

## 3. Vraaggericht

Alle Rotterdamse eigenaren in een VvE kunnen met al hun vragen terecht bij het Rotterdamse adviesloket VVE-010. Hier kunnen ze terecht voor vragen, webinars en cursussen. VvE's met een duidelijke verduurzamingswens krijgen een advies- & onder-

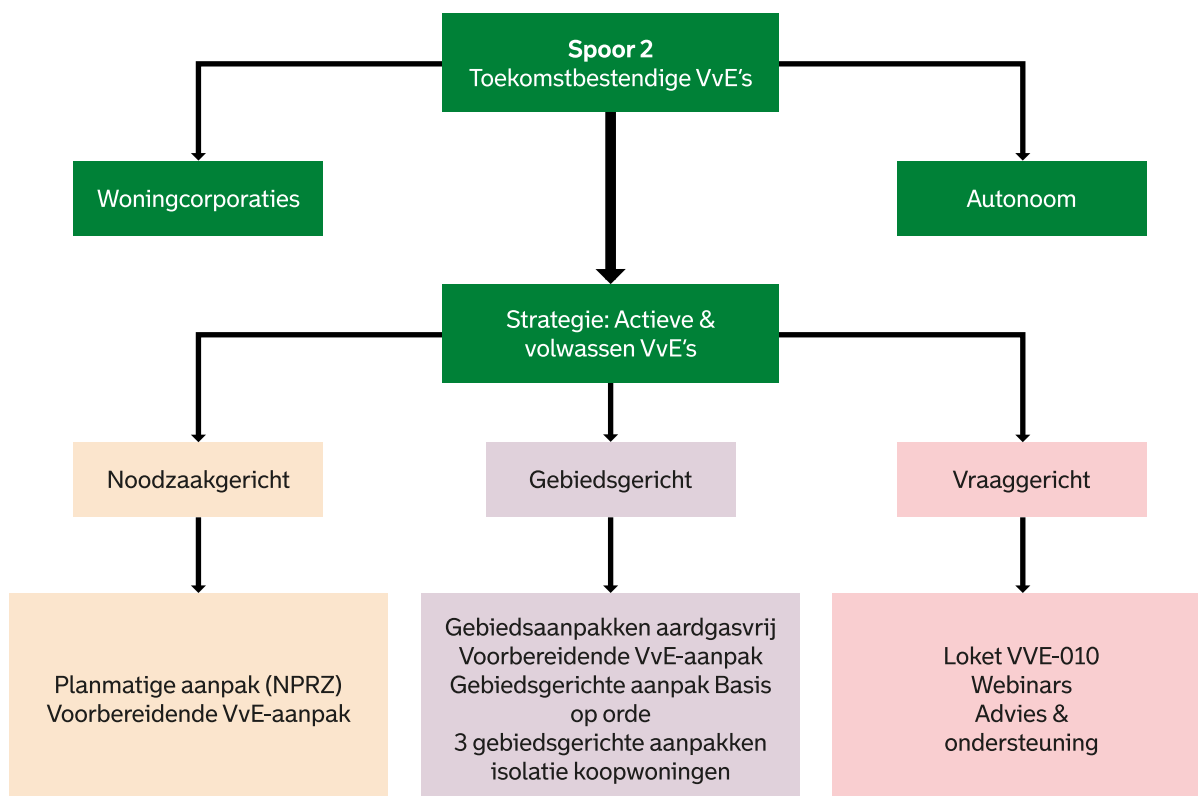
steuningstraject aangeboden. De komende jaren wordt het adviesloket doorontwikkeld, zodat VvE's nog beter met hun verduurzamingsvraag geholpen kunnen worden.

## 4. Woningcorporaties

Circa 23.000 woningen in een VvE zijn onderdeel van een gemengde VvE met corporatiebezet. In sommige gevallen valt de VvE zelfs onder het VvE-beheer van de woningcorporatie. In de prestatieafspraken maken we met de woningcorporaties afspraken over het verduurzamen van deze gemengde VvE's. VVE-010 ondersteunt woningcorporaties met bezit in gemengde VvE's.

## 5. Autonoom

Ten slotte zijn er ook VvE's die zelf aan de slag gaan met verduurzaming en daarbij bijvoorbeeld zelf een adviseur inhuren en/of gebruik maken van gemeentelijke of landelijke subsidies.



## Lobby

Rotterdam is één van de steden met het grootste aantal VvE's in Nederland. Diverse andere 'VvE steden' ontwikkelen ook een VvE aanpak. Onder andere in de City Deal Energie Wijken en in het G4+ overleg (o.a. met Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Tilburg en Groningen) zijn we in nauw overleg met het ministerie van BZK over belemmeringen die deze steden ervaren in de praktijk. De Rijksoverheid betreft deze gemeenten bij het opstellen van de versnellingsagenda verduurzaming VvE's, die voor de zomer van 2023 aan de Tweede Kamer wordt aangeboden<sup>3</sup>.

De behoefte aan begeleiding en ontzorging is hoog bij VvE's, terwijl er weinig goede adviseurs zijn en de markt hiervoor steeds krappert. Daarnaast ont-

breken er goede financieringsmogelijkheden voor verduurzaming voor VvE's en is er geen vangnet voor bewoners die de benodigde extra financiële bijdrage voor verduurzaming niet kunnen betalen. Ook wordt er gewerkt aan het aanpassen van de regels voor het verlagen van de benodigde meerderheid voor besluitvorming, maar hiervoor zijn goede financieringsmogelijkheden en het vangnet een essentiële randvoorwaarde. Daarnaast zijn we in overleg over de aanpassing van rijkssubsidies, zodat deze beter benut gaan worden door VvE's en beter aansluiten bij wat zij nodig hebben. De gemeente pleit ten slotte ook voor koepel VvE's, waardoor kleine VvE's verplicht worden opgeschaald naar één VvE per bouwkundige eenheid in kwetsbare wijken.

<sup>3</sup> [www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/23/kamerbrief-over-versnelling-verduurzaming-gebouwen-in-beheer-van-verenigingen-van-eigenaars-vves](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/23/kamerbrief-over-versnelling-verduurzaming-gebouwen-in-beheer-van-verenigingen-van-eigenaars-vves)

## Financiering

De afgelopen jaren is vanuit het Energietransitiebudget (ETB) € 1,3 mln. budget geweest voor het project 'Energievouchers voor VvE's'. Dit bestond uit:

1. Systematisch advies en ondersteuning aan grote VvE's van 8 of meer appartementen;
2. Een isolatiesubsidie voor kleine VvE's tot 8 appartementen;
3. Aanvullende activiteiten voor info, advies en ondersteuning aan (met name kleine) VvE's en uitvoering regelingen.

Voor 2023 is nog € 400.000 vanuit de bestemmingsreserve van het ETB beschikbaar voor de advies en ondersteuning van grote VvE's.

Vanuit het DTB is € 4,15 mln. beschikbaar gesteld voor de 0% lening voor de verduurzaming van VvE's in Focuswijken en € 1,68 mln. voor de verduurzaming van VvE's (continuering en doorontwikkeling van VVE-010 als hét VvE loket in Rotterdam en procesbegeleiding voor VvE's).

Overige kosten voor aanpak toekomstbestendige VvE's worden gedekt uit beschikbaar materieel budget uit het begrotingsprogramma Energietransitie en Bestaande Stad.

# Colofon

## Actieplan isolatie woningen en toekomstbestendige VvE's

**Inhoud:** gemeente Rotterdam  
afdeling Duurzaamheid

**Vormgeving:** Dropouts

**Foto's:** gemeente Rotterdam

**Website:** [www.duurzaam010.nl](http://www.duurzaam010.nl)



[www.duurzaam010.nl](http://www.duurzaam010.nl)

---



Gemeente  
Rotterdam