Aan de voorzitter van Commissie Bouwen & Wonen
Coolsingel 40
3011 AD ROTTERDAM

Rotterdam, 12 oktober 2026
Aanvraag Regeling van Werkzaamheden in commissie Bouwen en Wonen

Betreft: Status Rotterdamse VvE's (RvW) – *herziene versie*

Geachte voorzitter,

Rotterdam is in belangrijke mate een stad van Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Een groot deel van de Rotterdamse woningen maakt deel uit van een VvE. Tegelijkertijd zien we dat VvE's onderling sterk van elkaar kunnen verschillen. Sommige verenigingen zijn passief met hun bedrijfsvoering, sommige komen er simpelweg onderling niet uit en ontstaan er burenruzies.

Daarnaast ondersteund de gemeente VvE's met diverse programma's en zien we dankzij die programma's dat er diverse knelpunten zijn die serieuse structurele belemmeringen veroorzeken in de uitvoerbaarheid van de aanpak en het borgen van de resultaten.

Onze fracties hebben de afgelopen periode verschillende signalen ontvangen van en over Rotterdamse VvE's. Die signalen zijn voor ons aanleiding om breder te kijken naar de positie, het functioneren en de ondersteuning van VvE's in Rotterdam.

Daarnaast zijn onze fracties erg benieuwd naar de stand van zaken omtrent de aangenomen motie van de heer De Haan met als titel Versterk de VvE's (25bb007205[1]).

Onze fracties willen dus vooral meer inzicht krijgen in de resultaten van de gemeentelijke VvE-aanpak. Welke verbeteringen zijn de afgelopen jaren bereikt? Welke problemen blijven bestaan en wat is nodig om VvE's beter te laten functioneren? Daarbij willen wij ook aandacht besteden aan kleine VvE's, de betrokkenheid van eigenaren en de rol van woningcorporaties bij verduurzaming.

Bovenstaand is voor ons aanleiding om deze regeling van werkzaamheden aan te vragen.

Vorm van de behandeling/bespreking:
1. **Inbreng uit de praktijk:** gelegenheid voor een aantal Rotterdamse VvE's om hun ervaringen, knelpunten en behoeften rechtstreeks met de commissie te delen;
2. **Technische sessie:** beantwoording en bespreking van onderstaande vragen en thema's door de ambtelijke organisatie en, waar relevant, betrokken organisaties;
3. **Politieke reflectie:** na afloop gelegenheid voor de commissieleden om te bespreken of en op welke onderdelen een politieke behandeling wenselijk is.

We hebben de volgende vragen/thema's die we graag terug zien bij een technische sessie:

1) Het Rotterdamse VvE-landschap en de gemeentelijke aanpak

[1] https://gemeenteraad.rotterdam.nl/reports/item/13ec36aa-225a-4a48-8069-782696fdb890

a. Welke gemeentelijke programma's en regelingen zijn er momenteel gericht op VvE's? Wij denken hierbij onder meer aan de Aanpak Basiskwaliteit en Steigers op Zuid.
b. Welke doelen hebben deze programma's en op welke doelgroep(en) richten zij zich?
c. Welke ontwikkelingen zien we de afgelopen jaren bij Rotterdamse VvE's? Hoeveel VvE's zijn bijvoorbeeld gestart met verduurzaming, hoeveel hebben hun bestuur verbeterd en hoeveel functioneren inmiddels beter dankzij gemeentelijke ondersteuning?
d. In hoeverre verschilt de problematiek bij kleine VvE's (tot en met vier woningen) van die bij grotere VvE's? En hoe houdt de gemeente hier in haar aanpak rekening mee?

2) Organisatie en capaciteit

e. Hoe is de uitvoering van deze programma's georganiseerd?
f. Welke gemeentelijke teams en externe partijen zijn hierbij betrokken?
g. Hoeveel capaciteit en fte zijn hiervoor beschikbaar en welke rollen en verantwoordelijkheden zijn daarbij belegd?

3) Knelpunten in de praktijk

h. Welke structurele knelpunten worden bij de ondersteuning van VvE's geconstateerd? Denk hierbij bijvoorbeeld aan besluitvorming binnen VvE's, financiering, achterstallig onderhoud, verduurzaming, handhaving, eigendomsverhoudingen, appartementsrechten en conflicten tussen eigenaren.
i. Welke knelpunten staan de uitvoering van gemeentelijke programma's in de weg en waar loopt de gemeente tegen grenzen aan?
j. Welke maatregelen neemt de gemeente om deze knelpunten weg te nemen en wat zijn
k. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat eigenaren niet alleen op de hoogte zijn van problemen, maar ook daadwerkelijk betrokken raken en in actie komen? Welke ondersteuning biedt de gemeente hierbij en wat levert dit op?

4) De rol van VvE010

l. Welke rol vervult VvE010 binnen de Rotterdamse VvE-aanpak? Welke ondersteuning biedt VvE010, aan welke VvE's en met welke resultaten?
m. Wij zouden VvE010 graag uitnodigen om de commissie vanuit de praktijk zelf over deze rol en de ervaren knelpunten te informeren.
n. Welke concrete verbeteringen heeft de aanpak van VvE010 de afgelopen jaren opgeleverd, bijvoorbeeld op het gebied van bestuur, onderhoud, verduurzaming en het activeren van eigenaren?
o. Welke rol spelen bewonersinitiatieven en energiecoöperaties, zoals Blijstroom, bij het activeren en versterken van VvE's? En hoe werkt de gemeente met deze partijen samen?

5) Ervaringen van Rotterdamse VvE's

p. Wij zouden graag drie à vier verschillende Rotterdamse VvE's aan het woord laten, bij voorkeur verenigingen die ieder vanuit een andere situatie ervaring hebben met bijvoorbeeld onderhoud, verduurzaming, bestuur, financiering of conflicten binnen de VvE. Welke problemen ervaren zij en waar hebben zij behoefte aan vanuit de gemeente?
q. Wij zouden hierbij ook graag aandacht besteden aan de ervaringen van kleine VvE's en gemengde VvE's, waarin zowel particuliere eigenaren als woningcorporaties bezit hebben.

6) Landelijke ontwikkelingen

r. Welke landelijke ontwikkelingen zijn relevant voor Rotterdamse VvE's?
s. Welke ontwikkelingen zien we bijvoorbeeld op het gebied van VvE-beheer, verduurzaming, financiering en professionalisering van de beheerketen? Ook horen wij graag of en in hoeverre

nieuwe commerciële partijen, waaronder private-equitypartijen, zich op deze markt begeven en wat daarvan de mogelijke gevolgen zijn voor VvE's en appartementseigenaren.

7) Alternatieven en voorbeelden uit andere landen

t. Zijn er alternatieve organisatievormen voor het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen van wooncomplexen? Zijn er in andere landen of steden modellen die mogelijk relevante lessen bieden voor Rotterdam?
u. Welke mogelijkheden zijn er om VvE's als energiegemeenschap te laten samenwerken, bijvoorbeeld met ondersteuning van energiecoöperaties?

8) Energiearmoede en de rol van woningcorporaties binnen VvE's

Nieuw thema op verzoek van de SP

v. In hoeverre speelt energiearmoede bij bewoners van Rotterdamse VvE's, bijvoorbeeld door slechte isolatie of het uitblijven van verduurzaming?
w. Welke rol spelen Rotterdamse woningcorporaties bij het onderhoud en de verduurzaming van gemengde VvE's waarin zij zelf woningen bezitten?
x. Welke afspraken maakt de gemeente met woningcorporaties om verduurzaming binnen deze VvE's te versnellen, ook los van de verplichtingen rond woningen met energielabel E, F en G?
y. Welke knelpunten ervaren woningcorporaties en particuliere eigenaren bij gezamenlijke verduurzaming en hoe kunnen deze worden opgelost?

Verzoek om te agenderen

De positie van VvE's raakt direct aan de kwaliteit, het onderhoud en de toekomstbestendigheid van een groot deel van de Rotterdamse woningvoorraad. Daarom verzoeken wij de Commissie Bouwen en Wonen deze Regeling van Werkzaamheden te agenderen.

We horen graag bij een eerstvolgende procedurevergadering of de commissie kan instemmen met ons verzoek.

Met vriendelijke groet,

Vanessa Bruin
Leefbaar Rotterdam

Marcel Verhoef
Leefbaar Rotterdam

Tim de Haan
D66

Emin Başoğlu
SP Rotterdam