



Gemeente
Soest

Informatie avond VvE-aanbod Soest



Even voorstellen

Anouk Clabbers - Gemeente Soest

Judith de Pagter - Energie Actief Soest

Gone Duym - van Gorsel - DVvE



Even voorstellen

DVvE werkt als onafhankelijke adviseur aan een **inclusieve energietransitie**, waarin alle VvE's kunnen meedoen en toewerken naar **gezonde, duurzame en toekomstbestendige appartementen**.

Drie pijlers:

1. **Toegang en ondersteuning:** Onafhankelijke helpdesk
2. **Kwaliteit en vertrouwen:** Intermediair voor kwaliteitsborging van de processen en diensten in de markt, maar ook activatie en communicatie
3. **Concrete producten en begeleiding:** Start- en gezondheidsscans, haalbaarheidsonderzoeken en professionele procesondersteuning



Gone Duym-Van Gorsel
Directeur DVvE



Even voorstellen: wie zit er in de zaal?

- Wie van jullie is actief lid binnen een VvE?
- Waar staan jullie nu t.o.v. van het onderwerp verduurzaming?



Inhoud informatie avond

Waarom verduurzamen?

Het verduurzamingsproces bij VvE's:
Stappen, haalbaarheidsfase, financiering/subsidies, rol gemeente

Subsidies en financiering

Het VvE-aanbod

**Waarom eigenlijk
je VvE verduurzamen?**

Aanleidingen voor verduurzaming

- Achterstallig onderhoud
- Te weinig reserve in kas om onderhoud uit te voeren
- Hoge en onvoorspelbare energiekosten
- Steeds weer klein onderhoud zonder structurele oplossing
- Zorgen over woningwaarde
- Oncomfortabel wonen: koud in de winter, warm in de zomer, met tocht, vocht, schimmel of geluidsoverlast



Verduurzaming als middel

Door verduurzaming te gebruiken als middel, kan de VvE deze uitdagingen **haalbaar en betaalbaar** aanpakken.

Doordat je als VvE:

- onderhoud en verduurzaming tegelijk aan kan pakken
- gebruik kan maken van verduurzamingssubsidies of gunstige financieringen

Door dit stap voor stap gezamenlijk te doen ontstaat een **toekomstbestendige VvE**.



Mooi meegenomen: ook bijdragen aan klimaatdoelen

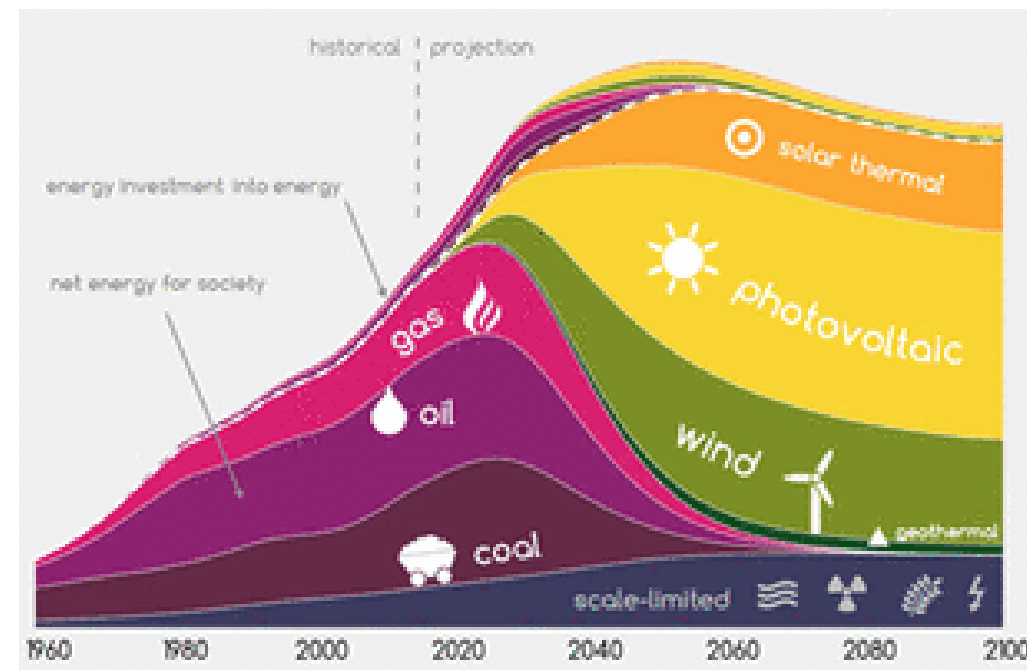
Voordelen

- Schonere lucht en minder vervuiling
- Minder hitte in steden
- Een gezondere leefomgeving
- Mensen blijven langer gezond en fit
- Onafhankelijk van gas- en olielanden en geopolitieke spanningen

Energietransitie

Nederland wil stap voor stap stoppen met aardgas en overstappen op duurzame energie.

Door te verduurzamen, gebruiken we minder energie en stoten we minder CO₂ uit.



Maatschappelijke uitdaging

1,4 miljoen woningen van alle Nederlandse woningen zit in een VvE (CBS). Deze woningen dreigen ernstig achterop te raken met verduurzaming (TNO). De slechtste labels zitten in VvE's.

Wat zijn volgens jullie de grootste uitdagingen?



Maatschappelijke uitdaging

1,4 miljoen woningen van alle Nederlandse woningen zit in een VvE (CBS). Deze woningen dreigen ernstig achterop te raken met verduurzaming (TNO). De slechtste labels zitten in VvE's.

Wat zijn volgens jullie de grootste uitdagingen?

- Het traject voelt ingewikkeld en duurt lang
- Het gaat om hele grote bedragen
- Financiering is niet vanzelfsprekend
- Het vinden van goede partijen is lastig
- Draagvlak vinden binnen de VvE



Uitdagingen aanpakken met:

1. Mensen meenemen in de VvE

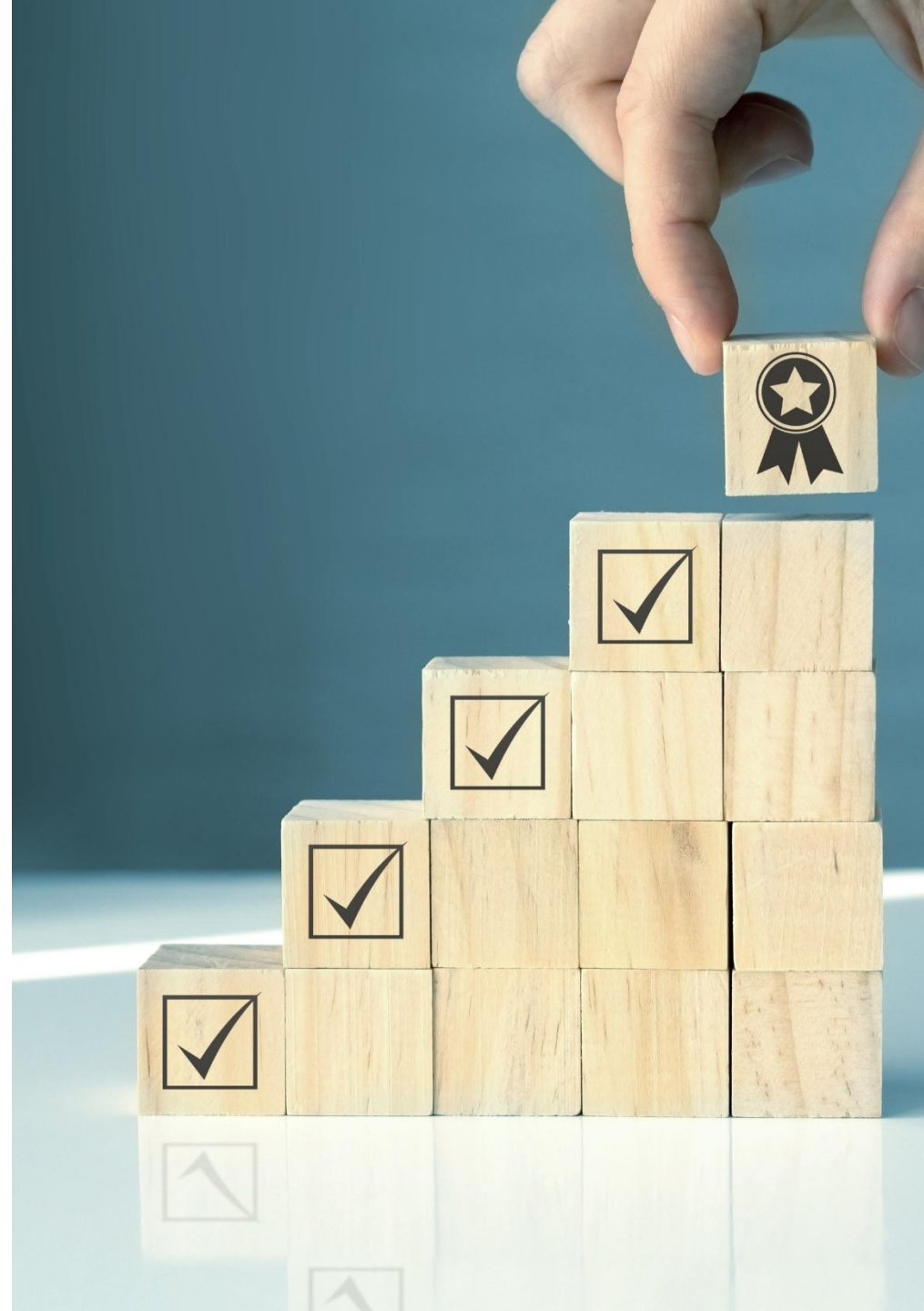
- Mensen erbij betrekken
- Transparante communicatie
- Aandacht voor draagvlak en verschillende belangen

2. Betaalbaarheid en haalbaarheid

- Past het plan binnen de ambities van de VvE
- Inzicht in kosten en opbrengsten
- Subsidies en financiering

3. Grip op het proces

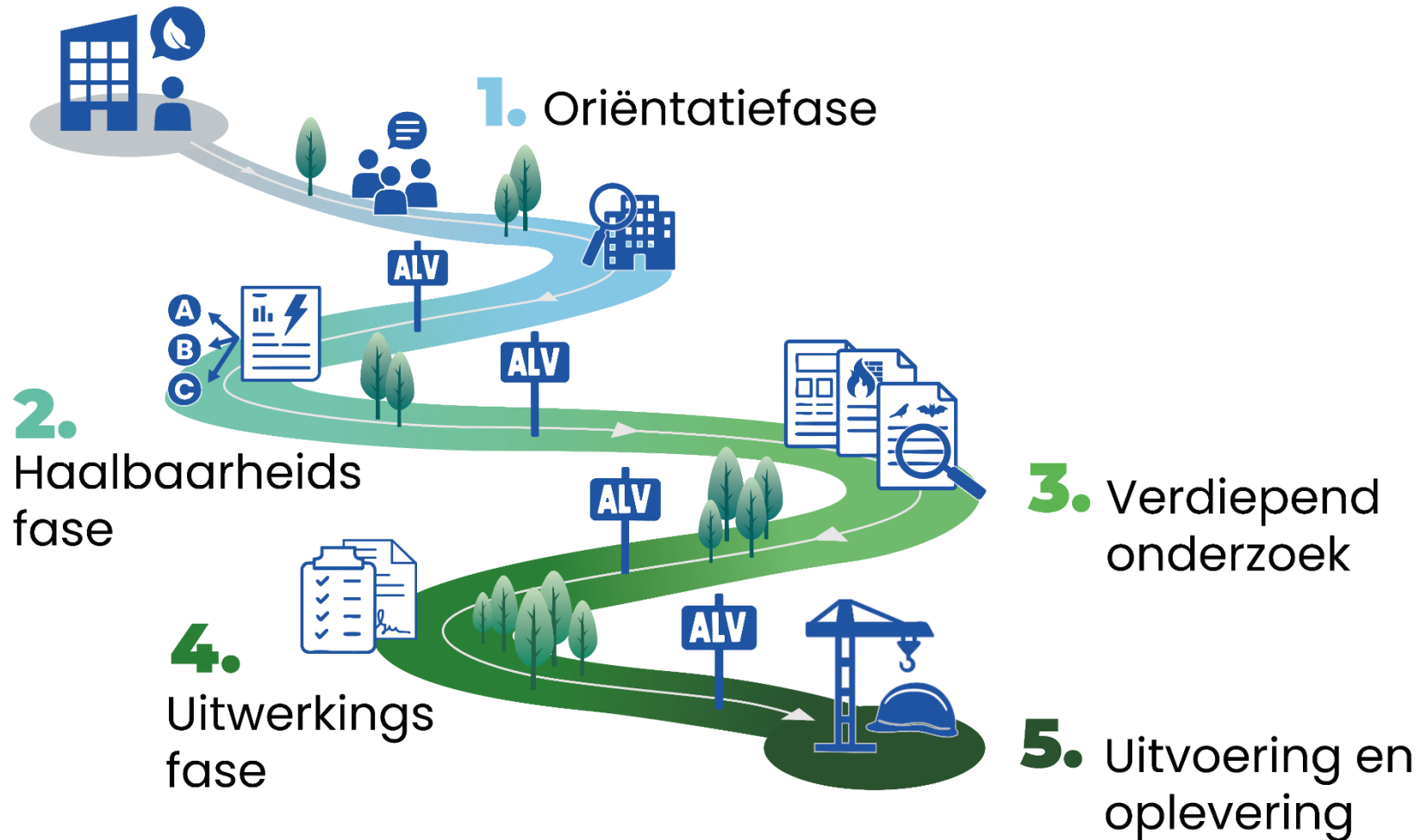
- Goed stappenplan
- Duidelijke besluitvormingspunten
- Gepaste ondersteuning op het juiste moment
- Ken de juridische regeltjes



Het verduurzamingsproces

Stappen, haalbaarheidsfase, financiering/subsidies, rol gemeente en drempels

Verduurzamen met een VvE





**Gratis aangeboden
door VvE-aanbod!**

Oriëntaties

- Inzicht in het verduurzamingsproces
- Inzicht in de huidige situatie van de VvE
- Overzicht van wensen en mogelijkheden
- Houvast voor bestuur en kartrekkers > opzetten **duurzaamheidscommissie**
- Duidelijke vervolgstappen en mandaat
- Kiezen voor **procesbegeleiding** (of niet)

2.

Haalbaarheids fase



- Kijken naar mogelijke maatregelen die passen bij het gebouw en de bewoners
- Verkennen wat financieel haalbaar is.
- De VvE bepaalt in een ALV welke richting verder uitgewerkt wordt.

Scenario's:

- Realistisch MJOP
- Spijteloos getrapte verduurzamen
- Transitie naar gasloos
- Zeer Energiezuinig Pakket (**ZEP**)

De Verduurzaming Scenario's

Referentie scenario

Een realistisch MJOP.

95% van de VvE's betaalt nu te weinig. Hoe hoog zou bijdrage echt moeten zijn?

Stapsgewijs verduurzamen

Volledige isolatie en opwek, warmtebron in de toekomst

In 1 keer geheel verduurzaamd

Volledige isolatie, opwek en warmtebron in één aanpak

VvE-maandlast: hoe zit dat?

Deze bijdrage bestaat uit:

- Servicekosten
 - Voor schoonmaak, verzekeringen, beheerder, en klein onderhoud
- Energie van algemene ruimtes of voorschot energie
- Leningen
 - Aflossing en rente voor gezamenlijke investeringen
- Reservering voor onderhoud (dotatie)
 - Sparen voor toekomstig onderhoud, zoals dak of gevel



MJOP, een realistisch MJOP en een DMJOP

MJOP

Het huidige MJOP wat de VvE nu heeft

90% van de MJOP's die wij zien, zijn niet realistisch of toekomstbestendig

Realistisch MJOP

Met NEN 2767 meting

Voor minimaal 25 jaar

Gedetailleerd tot bouwdelen en hoeveelheden

Prijspeil niet ouder dan 2 jaar geleden

Indexatie inclusief btw

Bijzonderheden meegenomen; clusters, rookgaskanalen, asbest, inspecties, en een onvoorziene post

DMJOP

Een realistisch MJOP waarin onderhoud en verduurzaming samenkomen

De Verduurzaming Scenario's

Referentie scenario

Een realistisch MJOP.

95% van de VvE's betaalt nu te weinig. Hoe hoog zou bijdrage echt moeten zijn?

Stapsgewijs verduurzamen

Volledige isolatie en opwek, warmtebron in de toekomst

In 1 keer geheel verduurzaamd

Volledige isolatie, opwek en warmtebron in één aanpak

Per scenario brengen we het volgende in beeld:

- Verwachte investeringskosten, opbrengsten en terugverdientijd
- Gemiddelde maandelijkse servicekosten
- Wooncomfort en match met woonwensen

Volgorde van verduurzaming

Bij verduurzamen is de volgorde belangrijk.
We volgen daarom de **Trias Energetica**.

1. Eerst: energie besparen

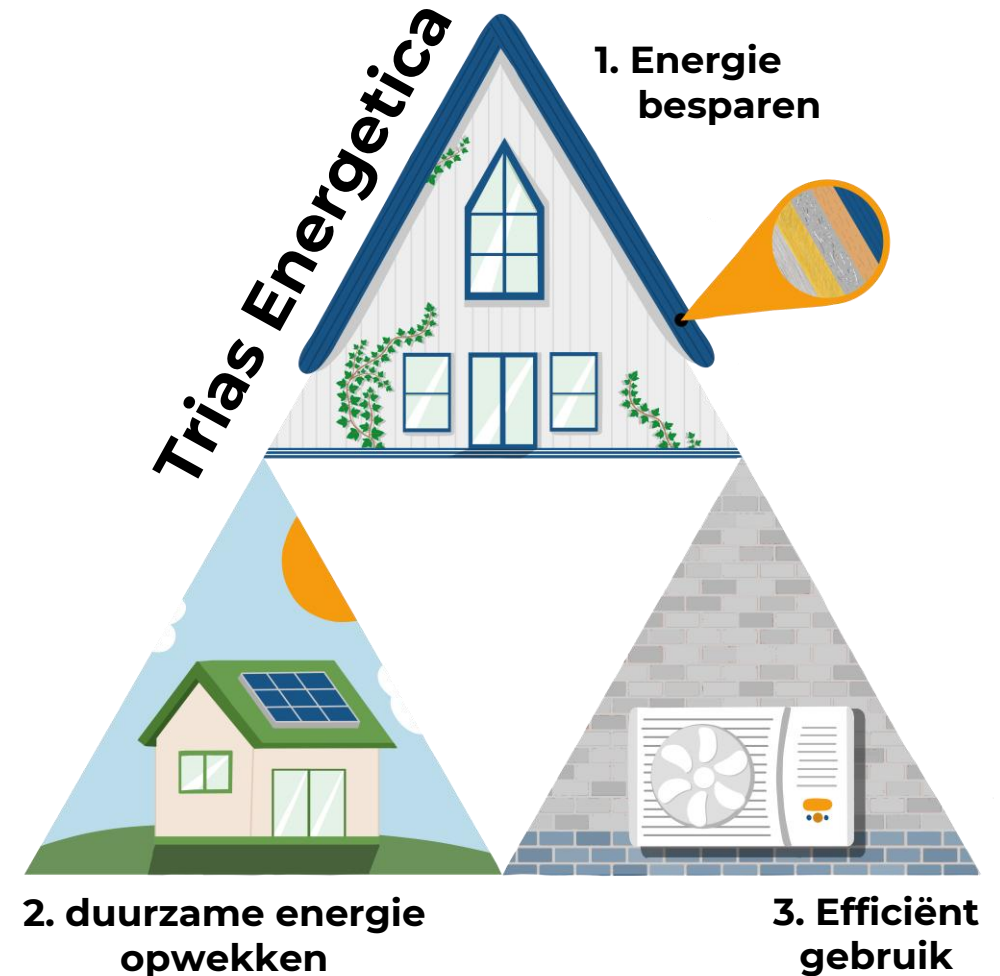
- Isolatie van dak, gevel, vloer en glas
- Minder warmteverlies

2. Daarna: duurzame energie opwekken

- Bijvoorbeeld zonnepanelen
- Minder afhankelijk van energie van buiten

3. Tot slot: efficiënt gebruik van energie

- Bijvoorbeeld een warmtepomp of warmtenet
- Past vooral goed bij een goed geïsoleerd gebouw



De eerste stap is altijd isolatie.
De volgende stappen worden
interessanter zodra de basis op orde is.

Scenario's en impact op maandlasten*

	Scenario 1	Scenario 2.1	Scenario 2.2	Scenario 3
	Realistisch MJOP	Getrapt Basis	Getrapt Ambitieuus	ZEP
Investeringskosten van de VvE				
Maatregelen Daken				✓
Maatregelen Gevels			✓	✓
Maatregelen Kozijnen en glas		✓	✓	✓
Maatregelen Vloeren		✓	✓	✓
Maatregelen Ventilatie		✓	✓	✓
Zonne-energie			✓	✓
Warmte voor cv en tapwater				✓
Kosten maatregelen totaal		350.633	367.083	734.307
Bouwplaatskosten		35.063	36.708	73.431
Begeleidingskosten		19.285	20.190	36.715
Subsidie SVVE (maximaal)		-42.944	-47.945	-162.945
Investering totaal		362.037	376.036	681.508
Uit Reserve		-100.000	-100.000	-100.000
Leenbedrag		262.037	276.036	581.508

*geen rekening gehouden met
belastingvoordeel en rentekorting

Maandlasten appartement (gemiddeld)	Scenario 1	Scenario 2.1	Scenario 2.2	Scenario 3
VvE Bijdrage	344	344	363	378
Vaste energiekosten (individueel)	48	48	48	48
Energiekosten	146	112	79	50
Totaal per maand per woning	538	504	490	476
Energie label bij dit scenario (tenminste)	C	A	A	A++





3. Verdiepend onderzoek

- Het gekozen plan wordt verder uitgewerkt
- Er worden extra onderzoeken gedaan
- Er is een technisch en financieel plan
- Er is inzicht in subsidies, financiering en vergunningen
- De VvE neemt een voorlopig besluit over investeren



- Asbestonderzoek
- Flora en Fauna onderzoek
- Brandveiligheidsonderzoek
- Constructie- en gevelonderzoek
- Ventilatie- en luchtdoorlatendheid onderzoek
- Kozijn-, glas- en paneelonderzoek

SoesterEnergie: Blowerdoortest in de Veenbesstraat



4.



Uitwerkings fase

- Er wordt een duidelijk uitvoeringsplan opgesteld
- Afspraken met aannemers worden vastgelegd in contracten
- Een bouwbegeleider wordt gekozen, als dat nodig is
- Subsidies en financiering worden aangevraagd
- Benodigde vergunningen worden geregeld

Financieringsopties:

- Sparen
- Inleggen
- Lenen
- Subsidies



5. Uitvoering en oplevering

- De verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd
- De uitvoering wordt goed afgestemd en veilig uitgevoerd
- De maatregelen worden opgeleverd
- De waarde van het gebouw wordt opnieuw bekeken
- De laatste afspraken over financiering worden afgerond
- Het proces wordt geëvalueerd

Subsidie en financiering

De SVVE

Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars.

Deze subsidie van de rijksoverheid is speciaal bedoeld voor **VvE's die willen verduurzamen**.

Met de SVVE-subsidie krijg je **geld terug** voor:

1. Advies en onderzoek
2. Isolatiemaatregelen
Duurzame warmte-oplossingen

Interessant want:

- Lagere kosten per appartement
- Minder drempels voor bewoners



De SVVE subsidie – advies en onderzoek

De VvE krijgt 75% van de kosten voor advies en onderzoek terug, inclusief btw.

Dit kan oplopen tot:

- € 20.000 voor VvE's met 1–10 woningen
- € 30.000 voor VvE's met 11–30 woningen
- € 40.000 voor VvE's met meer dan 30 woningen



De SVVE - maatregelen

Mogelijke maatregelen die onder de subsidie vallen

- Isolatie van dak, gevel, vloer en glasisolatie
- Collectieve warmte-oplossingen

Meer subsidie bij combineren van maatregelen

Vervang je alleen het glas?

Dan krijg je ongeveer **€ 25 per m² subsidie**.

Isoleer je óók nog een dak of gevel?

Dan krijg je **ongeveer € 50 per m² subsidie** voor het glas.



Daarnaast zijn er ook nog de SPOR, SCE en SVOH subsidie.



Financiering

Sparen

- Elke maand meer doteren
- Risico om subsidies mis te lopen
- Wel hogere kosten nog geen baten

Inleggen

- Wanneer onderhoud nodig is met de pet rond
- Kan financiële problemen meebrengen
- In 1x grote bedragen ook als je er kort woont

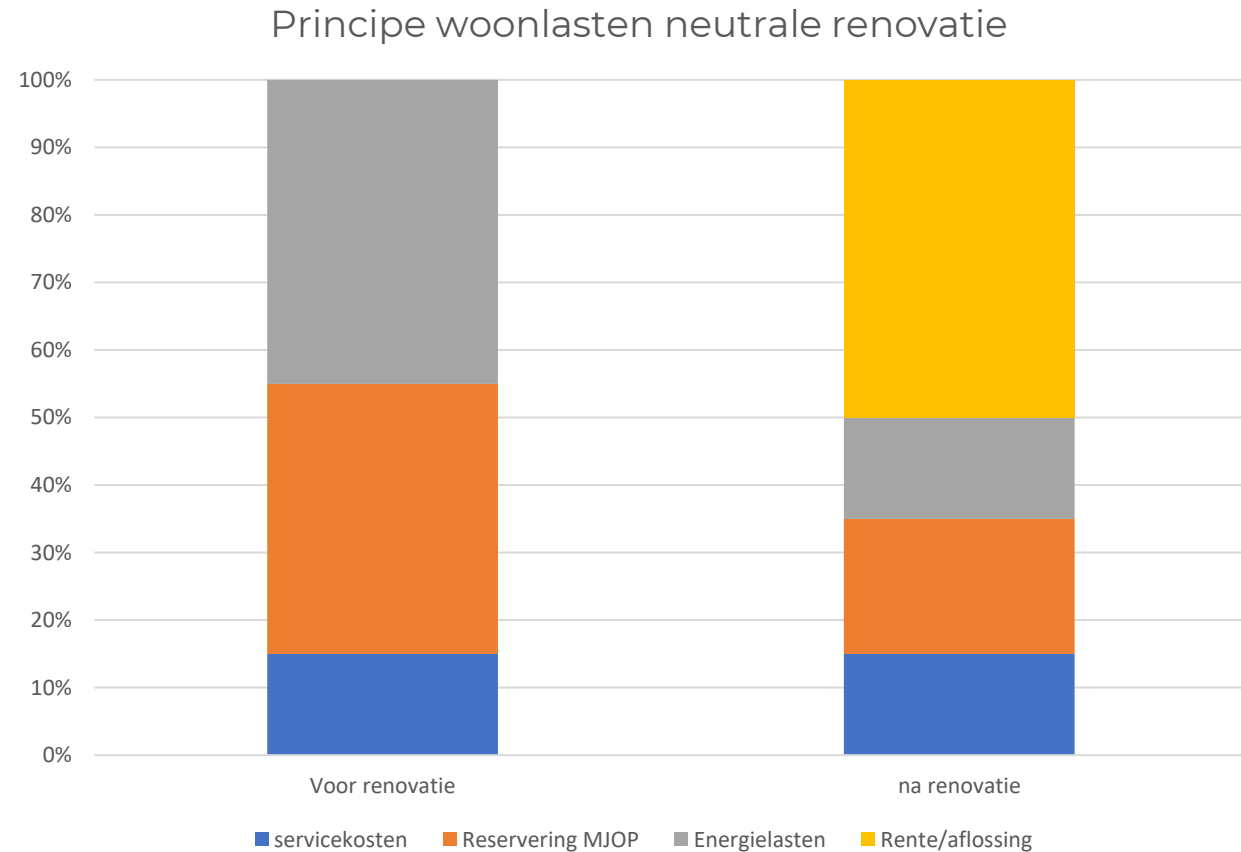
Leningen

- Nationaal warmtefonds
- SVn
- TEN31
- Kosten nu maar gelijk baten
- Je kan rekenen met de geldende subsidies en prijzen => financieel planbaar

Let op! Leningen voor de VvE, niet persoonlijk

Het belang van leningen voor verduurzaming

- Vóór renovatie
 - Hoge onderhoudskosten
 - Hoog energieverbruik
 - Laag comfortniveau
- Ná renovatie (met lening)
 - Lage onderhoudskosten
 - Laag energieverbruik
 - Rente/afschrijving
 - Hoog comfort niveau



Ledenlening

Financieel vangnet Nationaal Warmtefonds

- Voor bewoners met een laag inkomen in een VvE
- Persoonlijke lening, de VvE wordt niet geïnformeerd
- 0% rente
- Maandelijkse bijdrage voor de hogere VvE-bijdrage
- Terugbetalen bij verkoop van de woning
- Eerder aflossen mag

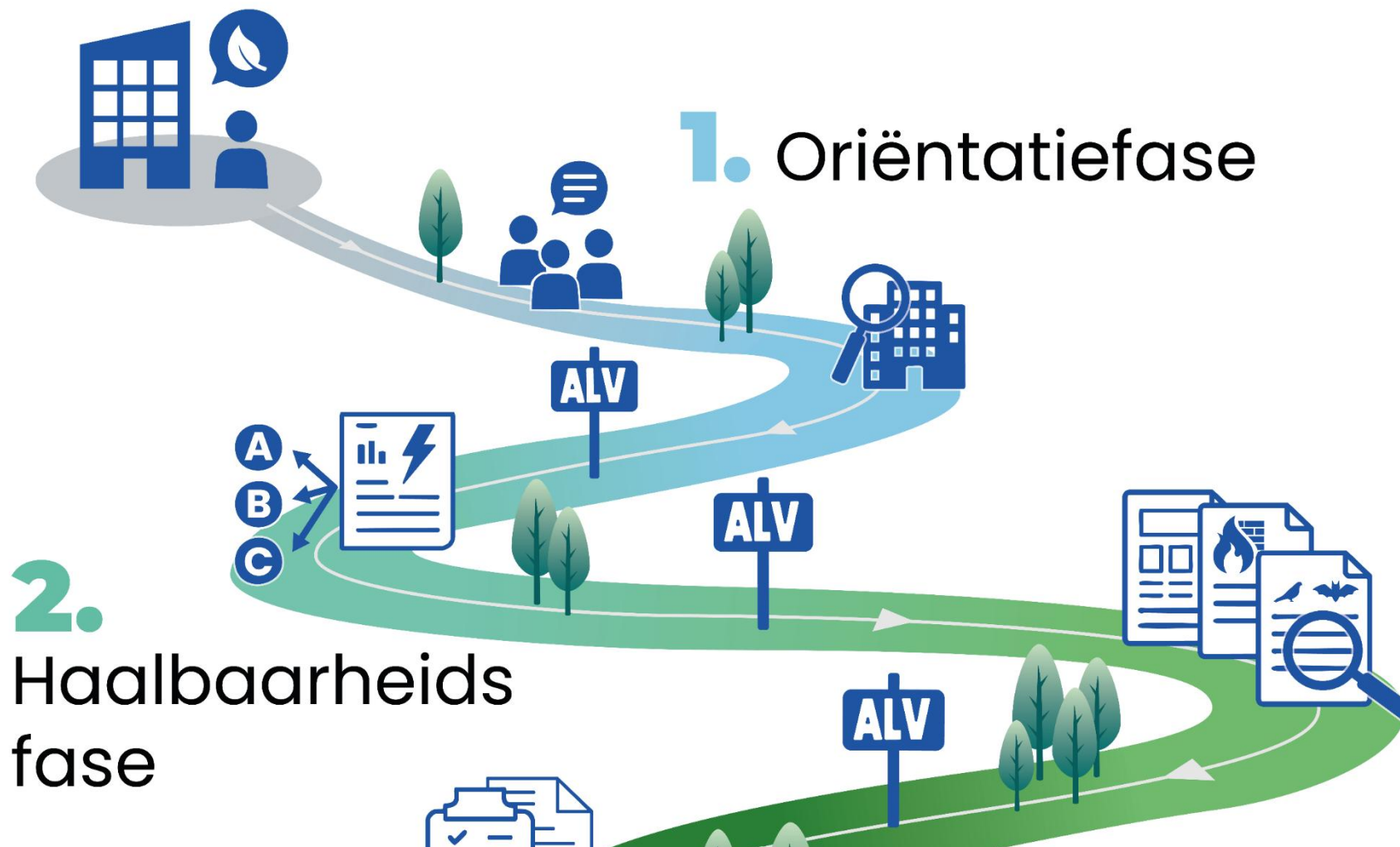
Let op: de lening geldt alleen voor het verduurzamingsdeel.



Heel leuk allemaal, maar waar begin ik?

Waar begin ik,
hoe krijg ik
overzicht, hoe
hou ik het
betaalbaar,
waar of bij wie
moet ik zijn?

**Het VvE
aanbod!**

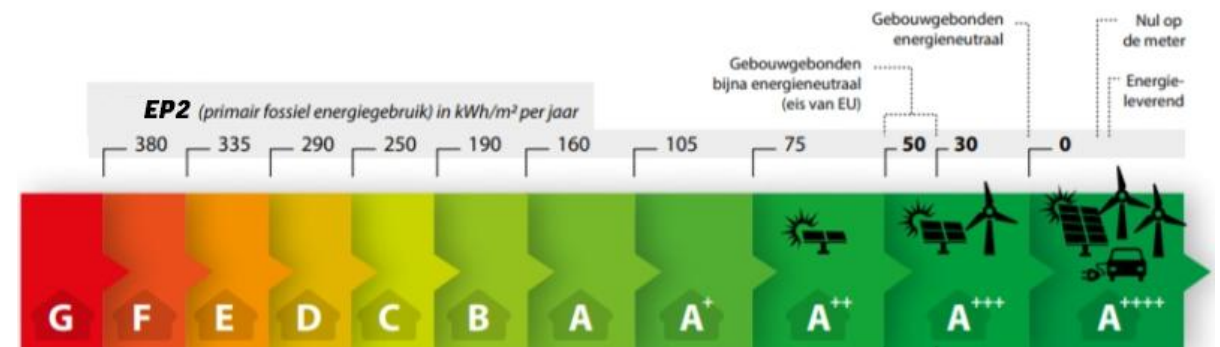
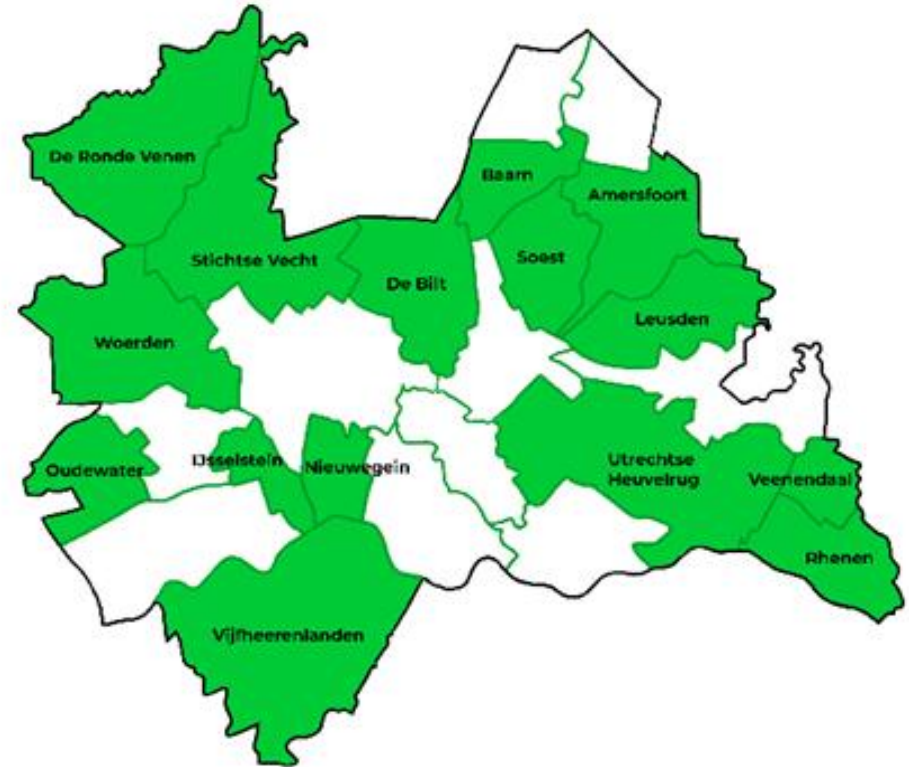


Het VvE-aanbod

Het VvE-aanbod

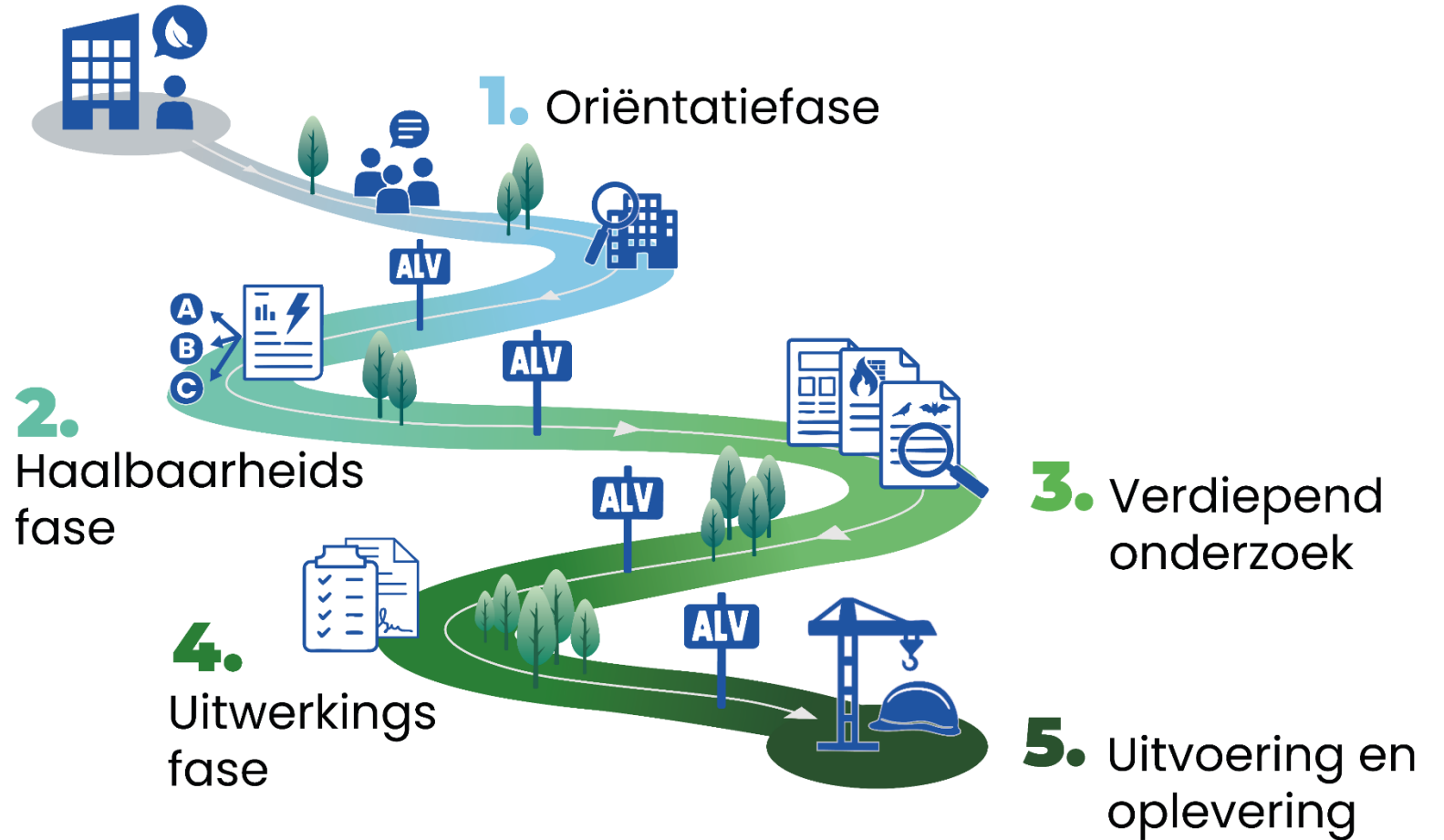
- Voor kleine en grote VvE's
- Voor VvE's > 50% eigenaar/bewoner
- Voor VvE's met appartementswaarde die ligt onder gemiddelde WOZ of NHG grens
- Voor VvE's met slechte isolatie:
 - Energielabel D of lager
 - 2 slecht geïsoleerde bouwdelen

Het aanbod bestaat uit 4 onderdelen



Het VvE-aanbod, de 4 onderdelen:

- Helpdesk, intake en oriëntatiescan
- Cursus voor bewoners
- Begeleiding tijdens het traject
- Subsidie voor maatregelen



1. Intake, gesprek en Oriëntatiescan

vve.energiepunt.nl

Informatie en helpdesk
Inschrijven

The screenshot shows the 'Inschrijfformulier' (Registration Form) on the website vve.energiepunt.nl. The header includes the logo and navigation links: 'Informatie', 'Ons aanbod', 'Helpdesk', and a search icon. The main heading is 'Inschrijfformulier' with a subtext: 'Klaar om aan de slag te gaan met het verduurzamen van jullie VvE? Vul het formulier in!'. Below this, there is a breadcrumb trail: 'home > vve.energiepunt > inschrijfformulier'. The form content includes a paragraph: 'Voldoet jullie VvE aan de voorwaarden van het VvE-aanbod? Vul ons inschrijfformulier hieronder in en DvVE neemt contact met jullie op!'. Another paragraph states: 'Elke VvE start met een intakegesprek en een oriëntatiescan. Hiermee brengen we de situatie van jullie gebouw in beeld.' At the bottom, there are two input fields: 'De naam van jullie VvE' and 'Straatnaam*'. A small 'B' icon is visible in the bottom left corner of the form area.

Inhoudsopgave

Het verduurzamen van een VvE 4

Deel 1: De Routekaart

Routekaart 6

Stap 1. Oriëntatiefase 7

Stap 2. Haalbaarheidsfase 8

Stap 3. Verdiepend onderzoek 9

Stap 4. Uitwerkingsfase 10

Deel 2: Bouwstenen

Bouwstenen voor verduurzaming 13

Steen 1 Juridisch 13

Steen 2 Stemmen op een ALV 14

Steen 3 Maandlasten 14

Steen 4 MJOP 15

Deel 3: De Oriëntatiescan

De Oriëntatie Scan 24

Scan 1. Algemene VvE informatie 25

Scan 2. Communicatie en draagvlak 26

Scan 3. Eigendom en beheer 28

Scan 4. Juridisch 29

Scan 5. Technisch Startpunt 30

Scan 6. MJOP 33

Scan 7. Financieel 34

Afsluiting en disclaimer 36



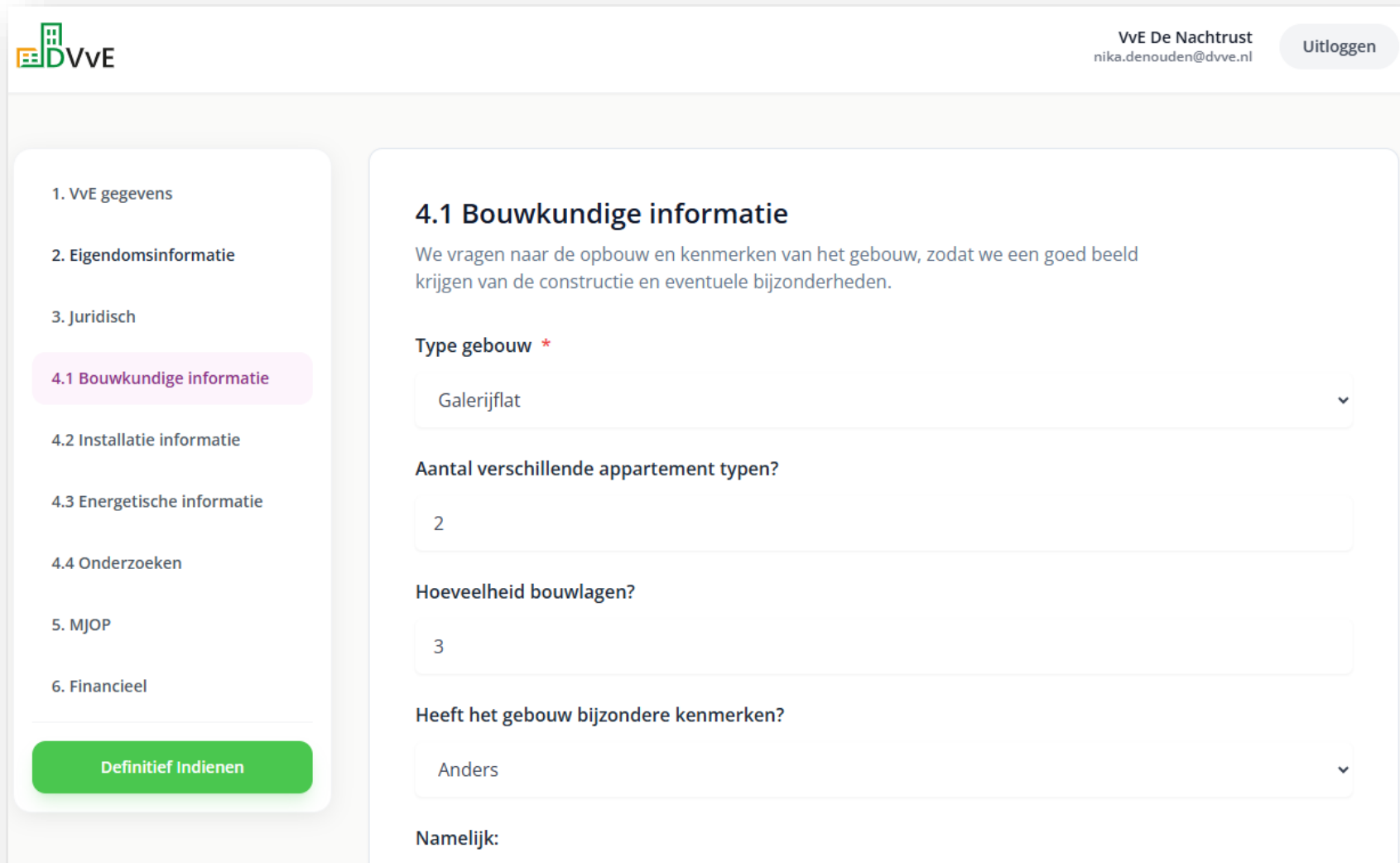
VvE Vijverzicht OriëntatieScan

Gemaakt door  DvVE

**Gratis en
laagdrempelig**

1. Intake, gesprek en Oriëntatiescan

Gegevens en documenten over de huidige staat invullen in toegankelijk portaal



The screenshot shows a web portal for 'VvE De Nachtrust'. The top header includes the logo, the email 'nika.denouden@dvve.nl', and a 'Uitloggen' button. A left sidebar contains a menu with items: '1. VvE gegevens', '2. Eigendomsinformatie', '3. Juridisch', '4.1 Bouwkundige informatie' (highlighted), '4.2 Installatie informatie', '4.3 Energetische informatie', '4.4 Onderzoeken', '5. MJOP', and '6. Financieel'. At the bottom of the sidebar is a green button labeled 'Definitief Indienen'. The main content area is titled '4.1 Bouwkundige informatie' and includes a descriptive paragraph. It contains four form fields: a dropdown for 'Type gebouw' (set to 'Galerijflat'), a text input for 'Aantal verschillende appartement typen?' (set to '2'), a text input for 'Hoeveelheid bouwlagen?' (set to '3'), and a dropdown for 'Heeft het gebouw bijzondere kenmerken?' (set to 'Anders'). The form is partially filled out.

VvE De Nachtrust
nika.denouden@dvve.nl [Uitloggen](#)

1. VvE gegevens
2. Eigendomsinformatie
3. Juridisch
4.1 Bouwkundige informatie
4.2 Installatie informatie
4.3 Energetische informatie
4.4 Onderzoeken
5. MJOP
6. Financieel

Definitief Indienen

4.1 Bouwkundige informatie

We vragen naar de opbouw en kenmerken van het gebouw, zodat we een goed beeld krijgen van de constructie en eventuele bijzonderheden.

Type gebouw *

Galerijflat

Aantal verschillende appartement typen?

2

Hoeveelheid bouwlagen?

3

Heeft het gebouw bijzondere kenmerken?

Anders

Namelijk:

1. Intake, gesprek en Oriëntatiescan

In de Oriëntatiescan ontvangt de VvE informatie over **de route, de bouwstenen en een scan** van de huidige gegevens en documentatie van de VvE

Deel 1: De Routekaart

Routekaart.....6

Stap 1. Oriëntatiefase.....7

Stap 2. Haalbaarheidsfase.....8

Stap 3. Verdiepend onderzoek.....9

Stap 4. Uitwerkingsfase.....10

Stap 5. Uitvoering en oplevering.....11

Deel 2: Bouwstenen

Bouwstenen voor verduurzaming.....13

Steen 1. Juridisch.....13

Steen 2. Stemmen op een ALV.....14

Steen 3. Maandlasten.....14

Steen 4. MJOP.....15

Steen 5. Rollen in een VvE.....16

Steen 6. Draagvlak.....17

Steen 7. Veelbesproken maatregelen.....18

Steen 8. Verschillen in energieadviezen.....19

Steen 9. Ondersteuning.....20

Steen 10. Mogelijke subsidies.....21

Steen 11. Mogelijke leningen.....22

Deel 3: De Oriëntatiescan

De Oriëntatie Scan.....24

Scan 1. Algemene VvE informatie.....25

Scan 2. Communicatie en draagvlak.....26

Scan 3. Eigendom en beheer.....28

Scan 4. Juridisch.....29

Scan 5. Technisch Startpunt.....30

Scan 6. MJOP.....33

Scan 7. Financieel.....34

Inzicht in de route, welke onderdelen belangrijk zijn en hoe uw VvE er nu voor staat

2. Cursus

Dit is een cursus van **3 avonden**, verspreid over drie weken. Je krijgt meer grip op het proces dat jij met jouw VvE gaat doorlopen.

In deze cursus:

- neem je jouw eigen VvE-casus en vragen mee
- bouwen we voort op de oriëntatiescan
- **ontmoet je andere VvE's** en wissel je ervaringen uit
- krijg je praktische handvatten als bestuur of kartrekker

2. Cursus inhoud

We behandelen onder andere:

- Urgentie, kansen en keuzes voor de toekomst van jouw VvE
- Plan van aanpak
- Goed opdrachtgever worden van adviseurs en aannemers
- Technische, financiële en juridische inzichten
- Draagvlak, besluitvorming en samenwerking binnen de VvE

Na afloop:

- Voer je sterker het gesprek binnen jouw VvE
- Netwerk met andere locale VvE's
- Ga je goed voorbereid het proces in



**De cursus voor Soest
is op 1, 8 en 15 april**

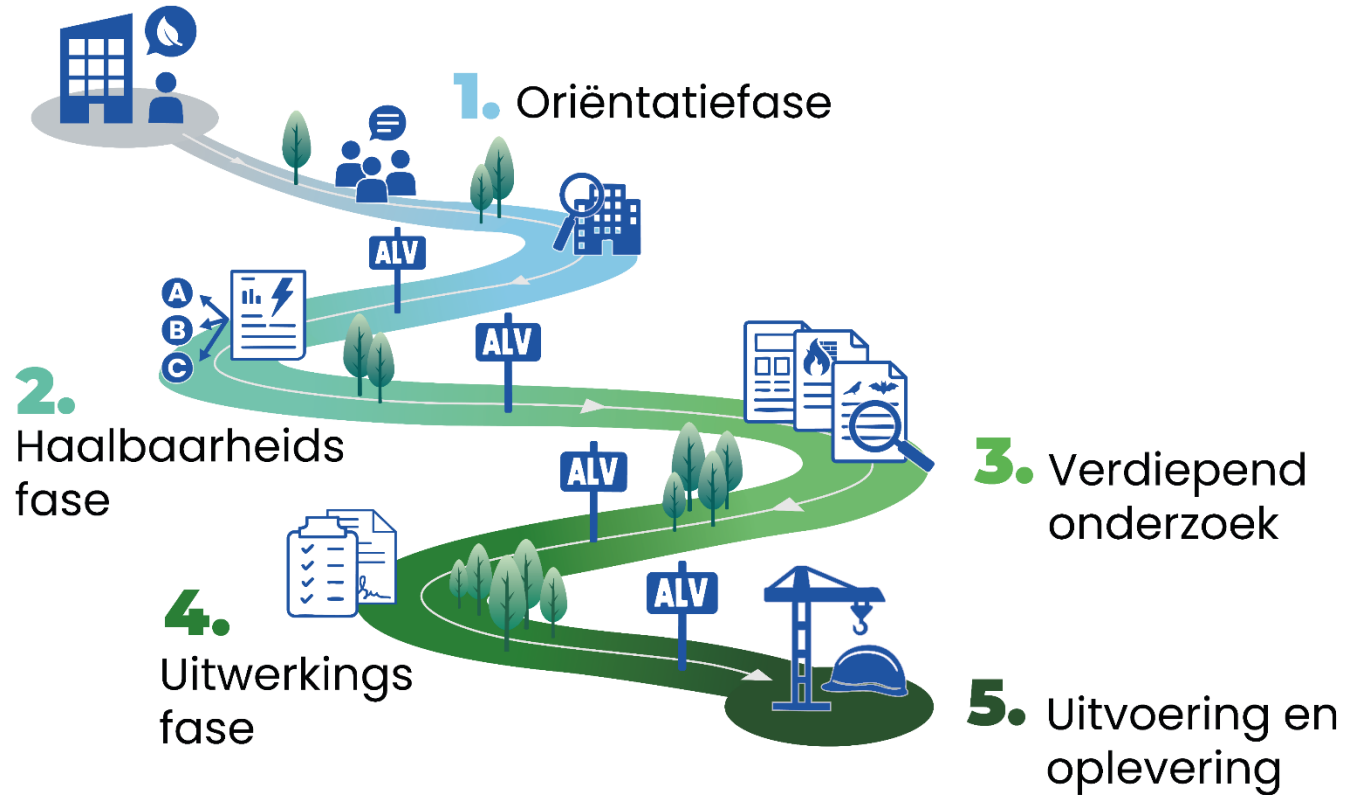
Planning van inschrijving tot cursus



3: Projectbegeleiding

Begeleiding:

- Koppelmodule voor kwaliteitsborging
- VvE coach
- Voortgang en monitoring tijdens stap 2, 3, 4 en 5.



3: Projectbegeleiding

Koppelmodule

- Jouw VvE wordt gekoppeld aan een passende en betrouwbare procesbegeleider
- We selecteren alleen onafhankelijke en ervaren partijen
- Dit voorkomt fouten, vertraging en cowboypraktijken

VvE coach

- Je hebt één vast aanspreekpunt tijdens het hele traject
- De coach denkt mee, beantwoordt vragen en biedt rust
- Ook inzetbaar als klankbord of second opinion

Kwaliteitsmonitoring

- We houden zicht op voortgang en kwaliteit
- Problemen of vertragingen worden op tijd gesignaleerd
- Zo blijft het proces overzichtelijk en beheersbaar

4: Subsidie van het VvE-aanbod

Nieuwe subsidieregeling om VvE's te ondersteunen

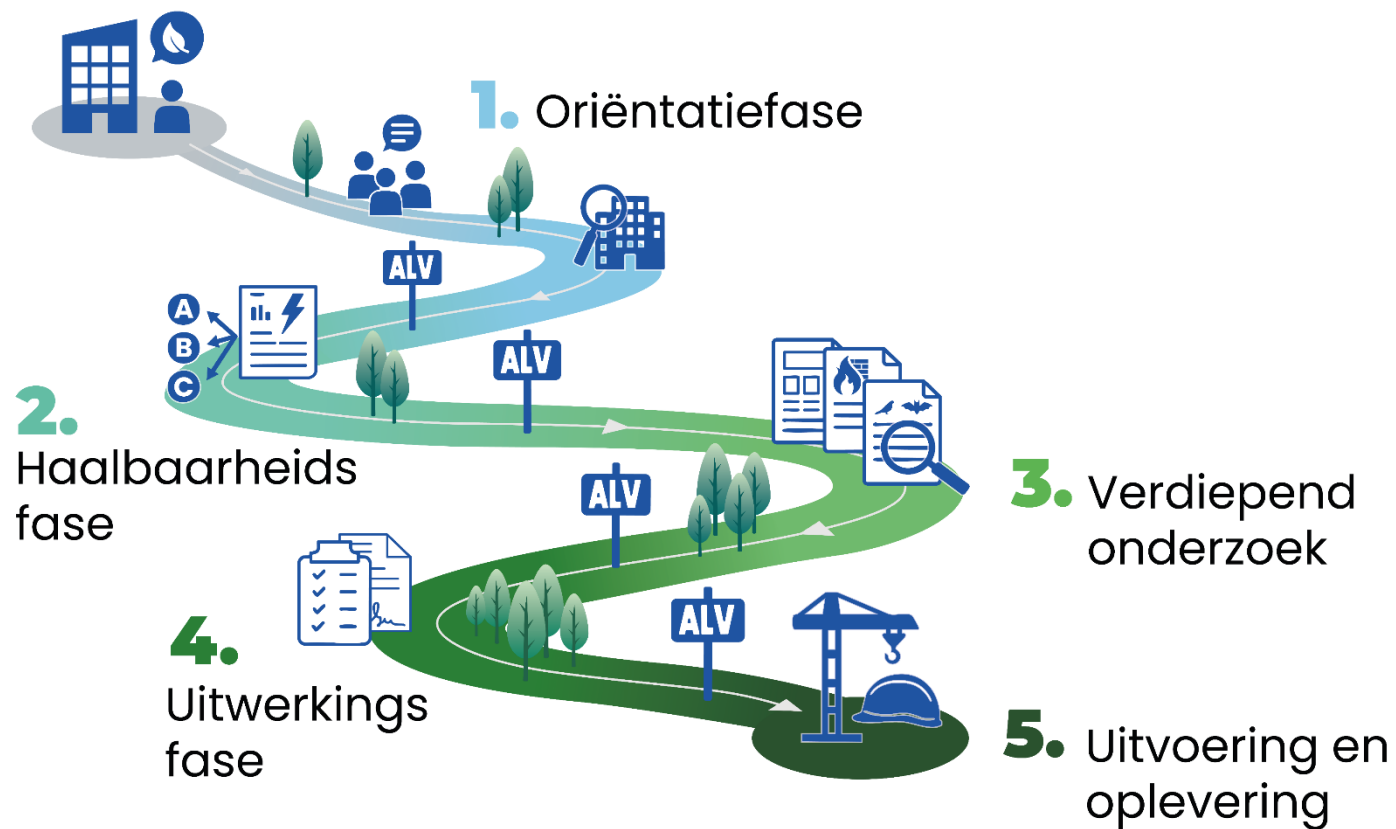
De subsidie voor gemeente Soest:

- 1000 euro per appartement grenzend aan het te isoleren bouwdeel (dak, vloer, gevel)
- Aanvragen via soest.nl/vve-aanbod
- Voorwaarden:
 - Bewoond door de eigenaar
 - Onder de gemiddelde WOZ-waarde (552.000 euro)
 - Energielabel D of lager en/of twee slecht geïsoleerde bouwdelen

Let op: De gemeentelijke subsidie aanvraag loopt via gemeenten, niet via het VvE-aanbod of DVvE.



Vragen, afsluiting en inschrijven 😊



Geïnteresseerd in
het VvE-aanbod?

Schrijf je in via:

vve.energiepunt.nl