



gemeente Baarn

Informatie avond VvE-aanbod Baarn



Programma

- **Opening** door Steven de Vries
Wethouder, gemeente Baarn
- **Inleiding** door Floris Eigenhuis
Programmanager duurzaamheid, gemeente Baarn
- **De aanpak** door Nika den Ouden
Manager Relaties en Ontwikkelingen, DVvE
- **Subsidieregeling** door Floris Eigenhuis
Programmanager duurzaamheid, gemeente Baarn
- **Baarnse VvE-coach** door Henk van Esch
EnergieCoach, BaarnDuurzaam
- **Afsluiting**



Opening



gemeente Baarn

Opening

Portefeuilles:

- Duurzaamheid/energietransitie
- WMO
- Volksgezondheid
- (Jeugd)zorg

Missie:

Zorgen dat de gemeente Baarn leefbaar is en blijft, en dat Baarnaars en andere inwoners hier gezond en prettig kunnen leven.



Steven de Vries

Wethouder
Gemeente Baarn



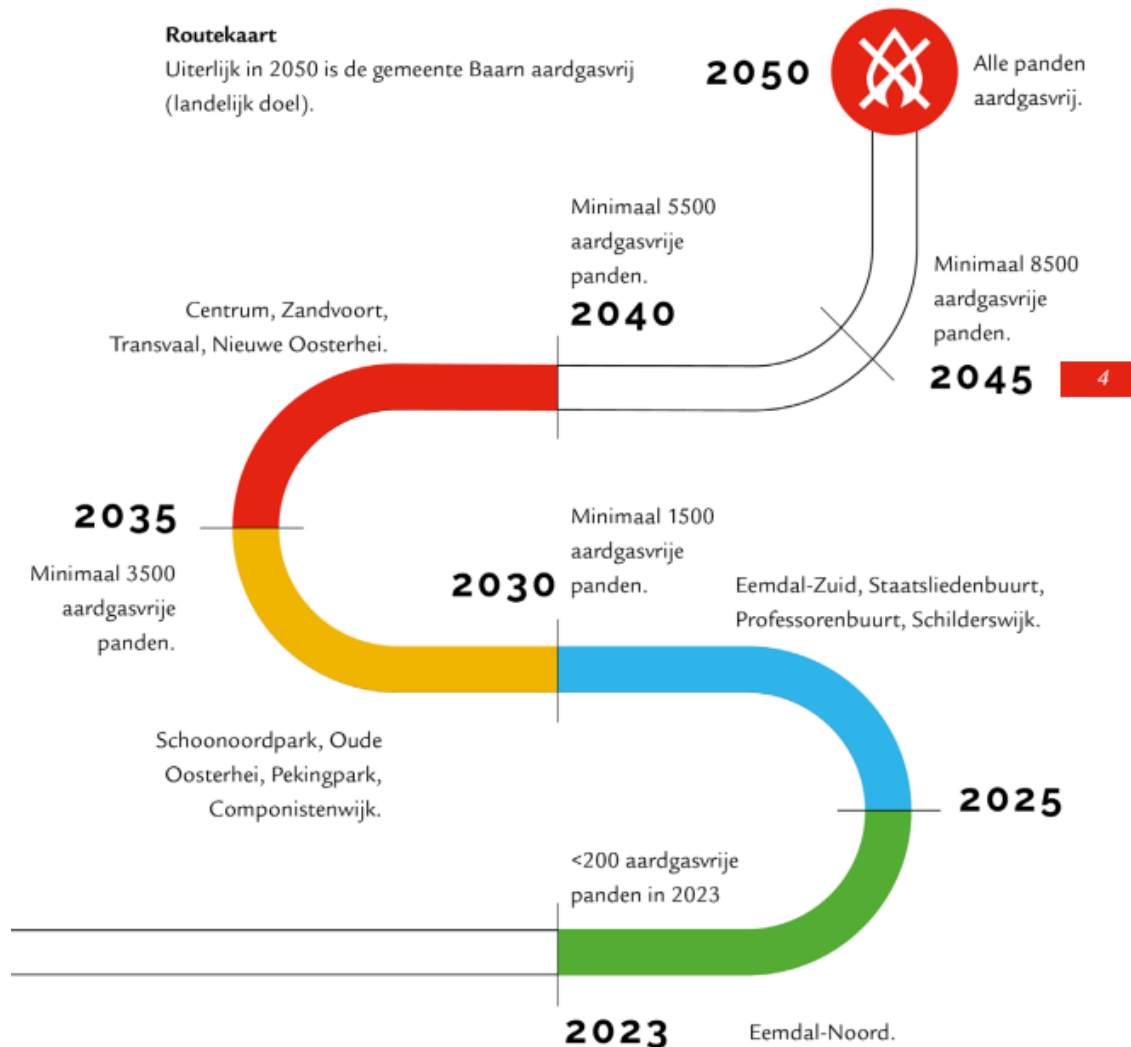
gemeente Baarn

Inleiding



gemeente Baarn

Inleiding



Floris Eigenhuis
Programmamanager duurzaamheid
Gemeente Baarn



gemeente Baarn

De aanpak

Even voorstellen: DVvE

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 en toegankelijke 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



Nika den Ouden
Manager Relaties en Ontwikkeling



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 VvE aanbod

Oriëntatiefase

Begeleiding tijdens het verdere traject

Subsidie en financiering

Helpdesk

Waarom eigenlijk je VvE verduurzamen?

Aanleidingen voor verduurzaming

- Achterstallig- of veel klein onderhoud
- Te weinig reserve in kas om onderhoud uit te voeren
- Hoge en onvoorspelbare energiekosten
- Verkoopbaarheid en woningwaarde
- Oncomfortabel wonen
- Klachten van bewoners



Verduurzaming als middel

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

- onderhoud en verduurzaming tegelijk aanpakken
- gebruik maken van verduurzamingssubsidies of gunstige financieringen

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



Verduurzaming als middel

'Dit proces was onze enige oplossing en nu betaalbaar door de subsidies en een lening, waarbij aan iedereen is gedacht.'

'Als bestuurder heb ik nu minder klachten over onderhoud, scheelt veel tijd!'

'Ik woon nu veel fijner in mijn huis'

'Ik kende mijn burens niet goed maar door dit complexe traject moesten wij samen optrekken om allemaal fijner te wonen, dat is gelukkig gelukt!'



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 een helder proces: het VvE aanbod

Het VvE-aanbod

Intake en oriëntatiescan

- Onafhankelijke oriëntatiescan: routekaart en individuele scan (basis op orde)
- Intakegesprek

Cursus voor bewoners

- VvE-cursus met verdieping in sociale, bouwkundige, financiële en juridische aspecten
- Praktische handvatten, interactie en kennisuitwisseling tussen VvE's

Begeleiding tijdens het traject

- Koppelmodule t.b.v. correcte match tussen procesbegeleider, proces en vve
- Vaste VvE-coach
- Kwaliteit en voortgangsmonitoring tijdens het traject

Subsidie op maatregelen

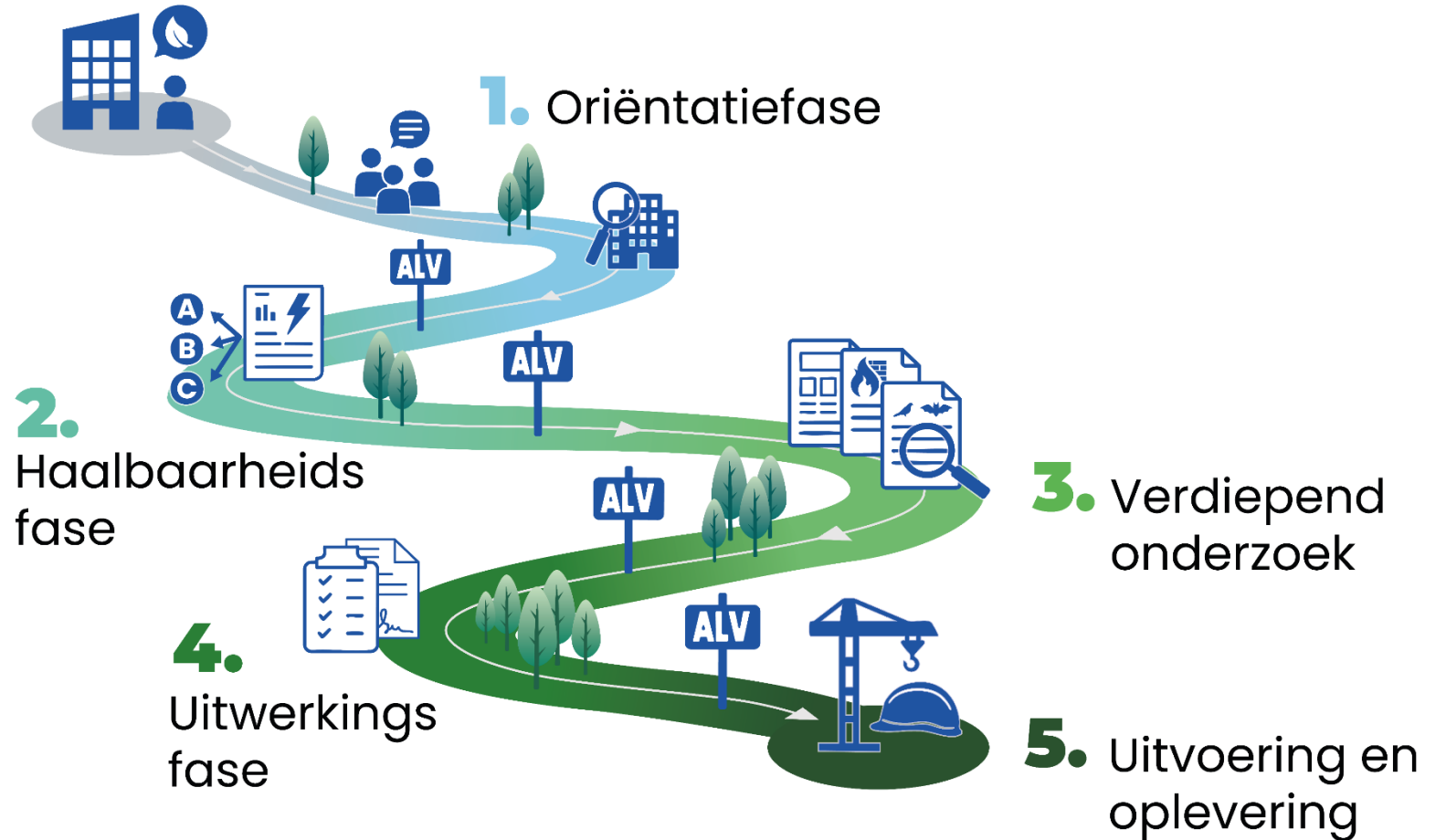
- Gemeentelijke subsidie ter stimulering van uitvoering

Helpdesk en informatie

- VvE-helpdesk
- Informatieavonden, inloopsprekuren, VvE-congressen

Het VvE-aanbod, de 4 onderdelen:

- Intake, gesprek en oriëntatiescan
- Cursus voor bewoners
- Begeleiding tijdens het traject
- Subsidie voor maatregelen



Voor wie is 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



Maar... waar beginnen we?
De start: de oriëntatiefase

Is jullie basis goed op orde?



- Wat staat er aan onderhoud gepland?
- Is er voldoende geld in kas?
- Wat zijn klachten en woonwensen van bewoners?
- Hebben jullie de juiste documenten bij de hand?
- Wat is er mogelijk?

De basis op orde door de Oriëntatiescan

Inschrijven voor de oriëntatiescan kan op vve.energiepunt.nl



Gratis en laagdrempelig



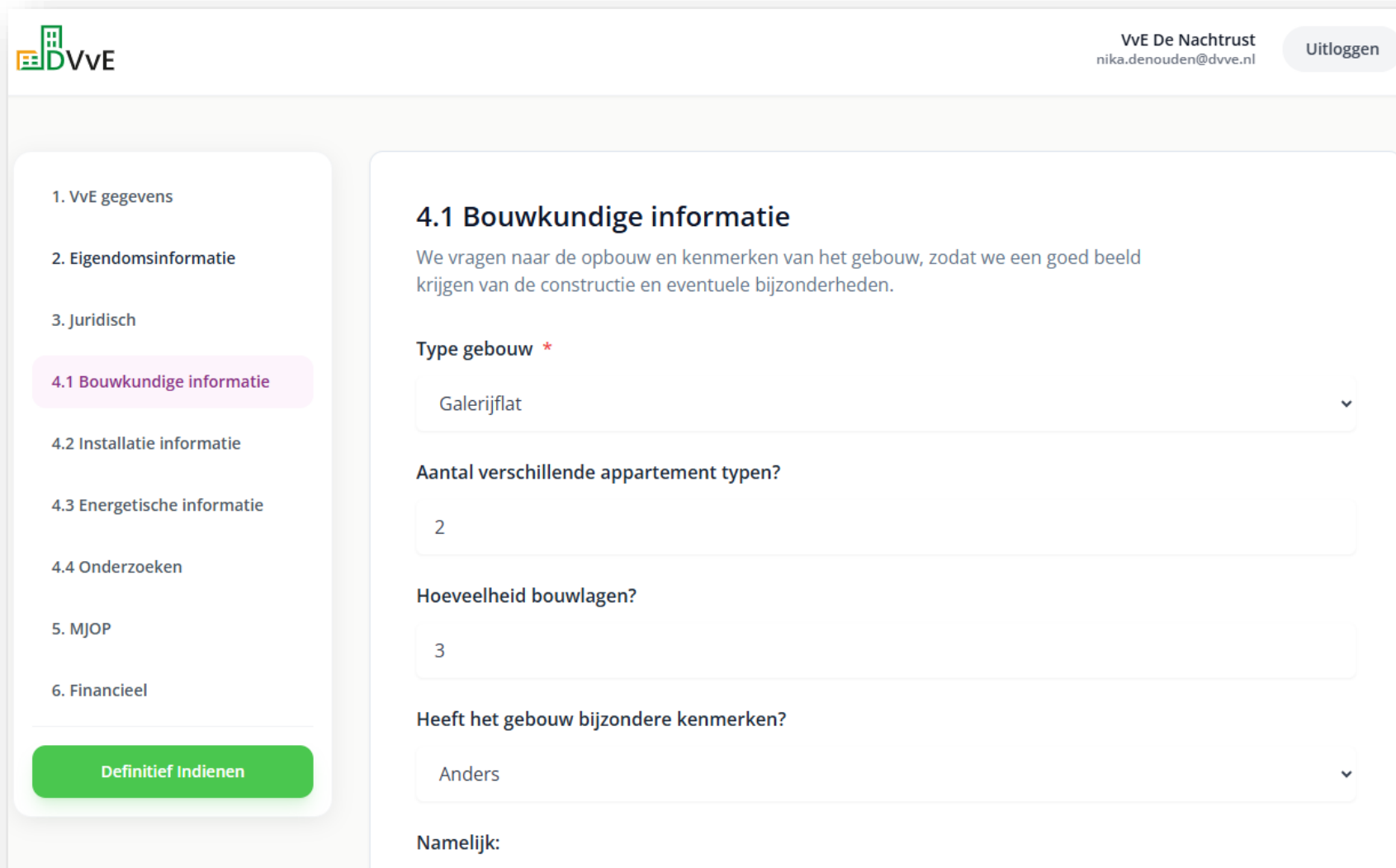
VvE Vijverzicht
OriëntatieScan

Gemaakt door  DVVE



Gegevens en documenten aanleveren

Gegevens en documenten over de huidige staat invullen in toegankelijk portaal



DVvE 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

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:

[Definitief Indienen](#)



Inhoud van de Oriëntatiescan

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

Deel 1: De Routekaart	Deel 2: Bouwstenen	Deel 3: De Oriëntatiescan
Routekaart.....6	Bouwstenen voor verduurzaming.....13	De Oriëntatie Scan24
Stap 1. Oriëntatiefase7	Steen 1. Juridisch13	Scan 1. Algemene VvE informatie25
Stap 2. Haalbaarheidsfase8	Steen 2. Stemmen op een ALV14	Scan 2. Communicatie en draagvlak26
Stap 3. Verdiepend onderzoek9	Steen 3. Maandlasten14	Scan 3. Eigendom en beheer28
Stap 4. Uitwerkingsfase10	Steen 4. MJOP15	Scan 4. Juridisch29
Stap 5. Uitvoering en oplevering11	Steen 5. Rollen in een VvE16	Scan 5. Technisch Startpunt30
	Steen 6. Draagvlak17	Scan 6. MJOP33
	Steen 7. Veelbesproken maatregelen18	Scan 7. Financieel34
	Steen 8. Verschillen in energieadviezen19	
	Steen 9. Ondersteuning20	
	Steen 10. Mogelijke subsidies21	
	Steen 11. Mogelijke leningen22	

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

Hebben jullie een realistisch MJOP?

MJOP

In de praktijk zien we dat het MJOP van veel VvE's niet altijd realistisch of toekomstbestendig is opgesteld.

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

DMJOP

Duurzaam MJOP

Een realistisch MJOP waarin onderhoud en verduurzaming samenkomen

Bij vervanging wordt er gekeken naar een duurzaam alternatief t.o.v. een MJOP

VvE bijdrage: wat gaat daarvan naar jullie MJOP?

De vve bijdrage bestaat uit 3 onderdelen

- Servicekosten
 - Verzekering, beheer, schoonmaak, energie van algemene ruimtes, voorschot warmte, klein onderhoud
- Leningen
 - Aflossing en rente voor gezamenlijke investeringen
- Reservering voor onderhoud (**dotatie**)
 - Sparen voor toekomstig onderhoud, zoals dak of gevel
 - Is gebaseerd op het (goede) MJOP

Klopt jullie dotatie met de kosten die gepland zijn in jullie MJOP?



De eerste ervaringen

Wat vinden de VvE's ervan die de scan al hebben ontvangen?

'Wij wisten als VvE al best wel wat wij willen, toch was dit een handig document met wat waardevolle tips.'

'De Oriëntatiescan is laagdrempelig geschreven, op deze manier kunnen we aan VvE leden goed het verduurzamingsproces uitleggen.'

'Er staan handige tips in waar wij als VvE-bestuur nog niet aan hadden gedacht.'

'Fijn dat we de scan hebben, nu weten we precies hoe we ons MJOP kunnen verbeteren.'



VvE Vijverzicht

OriëntatieScan

Verdieping na eerste oriëntatie: VvE aanbod Cursus

De cursus

3 avonden verspreid over 3 weken

Tijdens de cursus:

- Werken aan je eigen VvE-casus
- Voortbouwen op de oriëntatiescan
- Leren van en met andere VvE's
- Praktische handvatten voor bestuur/kartrekkers

Onderwerpen:

- Waar begin je? (plan van aanpak)
- Technisch, financieel en juridisch inzicht
- Samenwerken, draagvlak en besluitvorming
- Opdrachtgever voor adviseurs/aannemers



Als de oriëntatiescan is afgerond, kan de VvE deze cursus GRATIS volgen



De cursus voor Baarn is op 22 juni, 29 juni en 6 juli

Planning: Inschrijving > oriëntatiescan > cursus



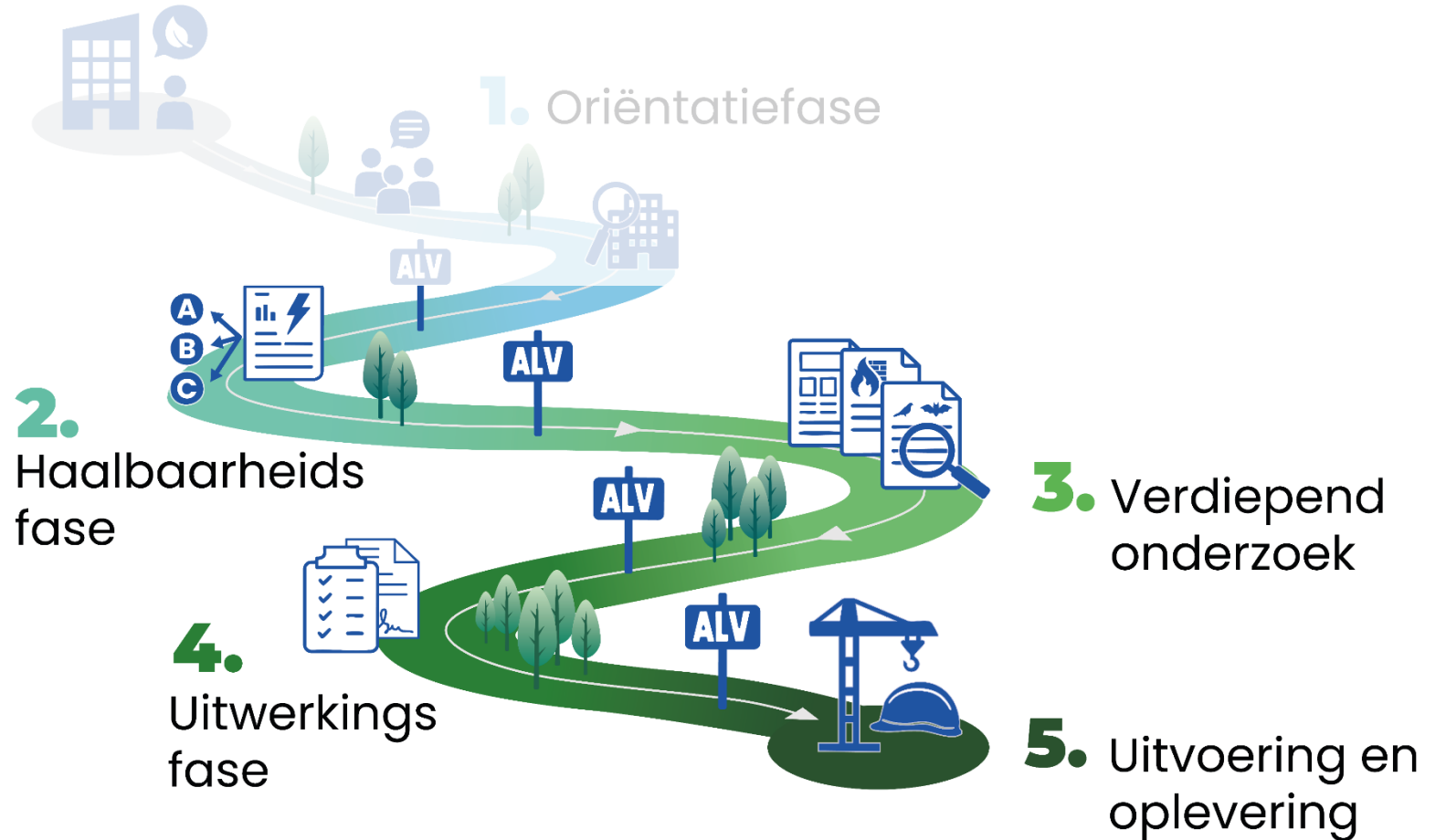
De oriëntatiefase afgerond, en dan?

- Intake, gesprek en oriëntatiescan
- Cursus voor bewoners
- Begeleiding tijdens het traject
- Subsidie



Het VvE-aanbod in het verdere traject

- Intake, gesprek en oriëntatiescan
- Cursus voor bewoners
- **Begeleiding tijdens het traject**
- **Subsidie**



**De volgende stap:
de haalbaarheidsfase**

Wat houdt deze fase in?

2.

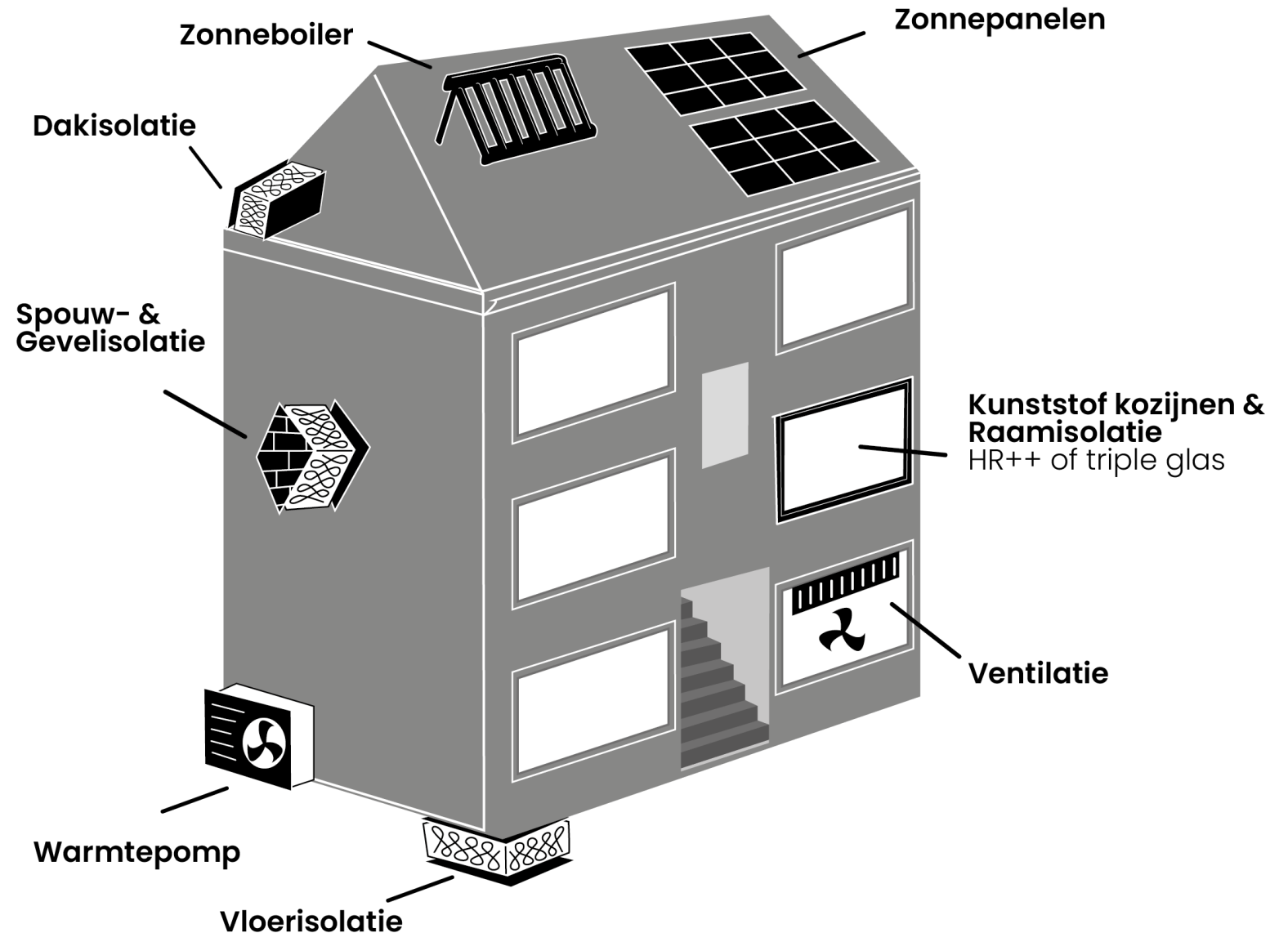
Haalbaarheids fase



- 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.

Allereerst: Maatregelen

Wat zou je als VvE
kunnen doen?

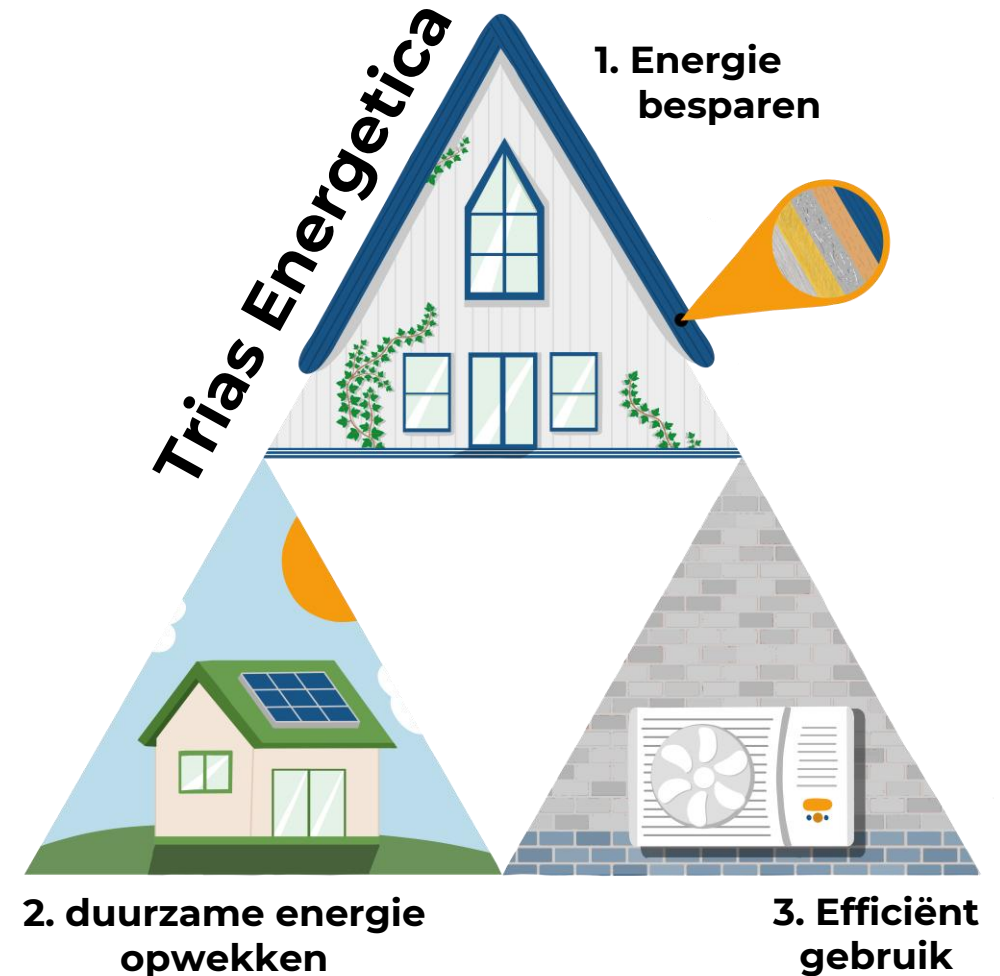


Volgorde van verduurzaming

Bij verduurzamen volgen we vaak de

Trias Energetica:

- Eerst energie besparen – isolatie van dak, gevel, vloer en glas
- Daarna duurzame energie opwekken – bijvoorbeeld zonnepanelen
- Tot slot energie efficiënt gebruiken – bijvoorbeeld een warmtepomp



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

De Verduurzaming Scenario's

Referentie scenario

Onderhoud doen volgens een realistisch MJOP.

Stapsgewijs verduurzamen

Spijtvrij getrappt verduurzamen

In 1 keer geheel verduurzaamd

Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP)
Nul op de Meter (NOM)
Gasloos

Scenario's en impact op maandlasten*

Dit is een praktijkvoorbeeld van een specifieke VvE, dit geldt niet voor alle VvE's, dit verschilt per plan en mogelijkheden.

*geen rekening gehouden met belastingvoordeel en rentekorting

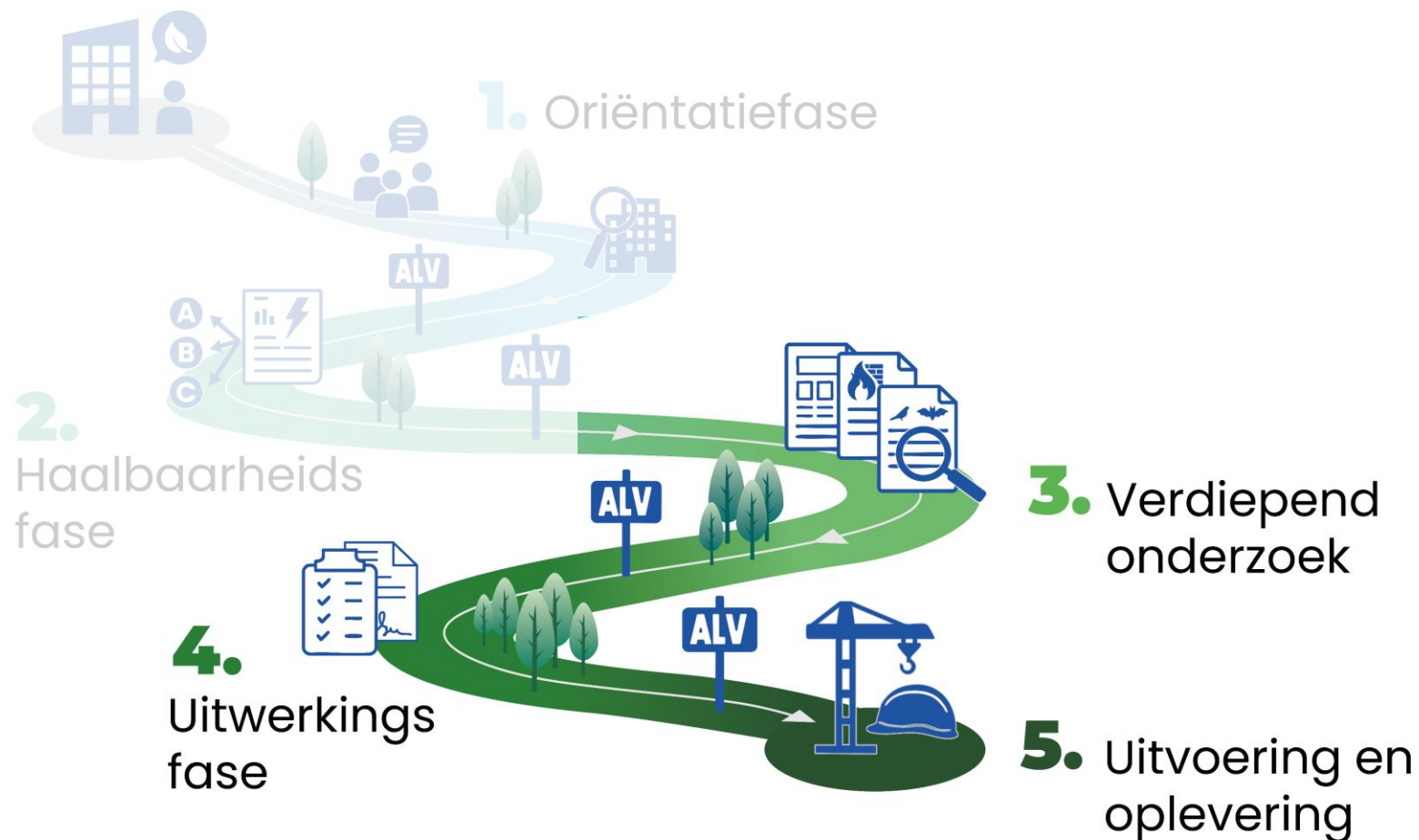
	Scenario 1	Scenario 2.1	Scenario 2.2	Scenario 3
	Realistisch MJOP	Getrap Basis	Getrap Ambitieuus	ZEP
Investeringskosten van de VvE				
Maatregelen Daken				✓
Maatregelen Gevels			✓	✓
Maatregelen Kozijnen en glas		✓	✓	✓
Maatregelen Vloeren		✓	✓	✓
Maatregelen Ventilatie		✓	✓	✓
Zonne-energie			✓	✓
Warmte 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

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++



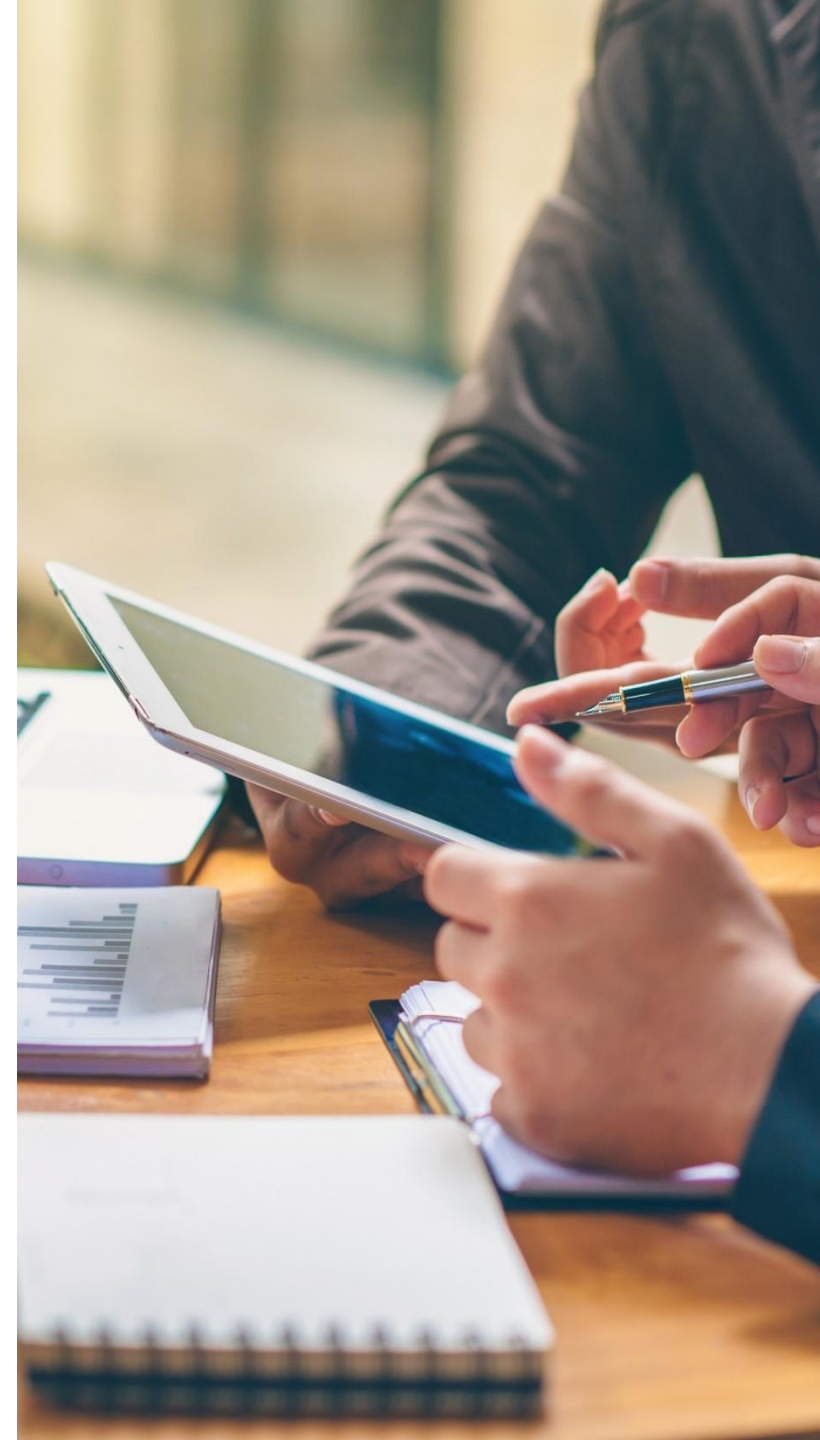
Als de opties helder zijn, wat dan?

- Intake, gesprek en oriëntatiescan
- Cursus voor bewoners
- **Begeleiding tijdens het traject**
- **Subsidie**



Best veel: hulp inschakelen? Of niet?

- **Zelf doen**
 - VvE organiseert en coördineert het traject zelf
 - Bestuur vraagt offertes op en bereidt besluiten voor
- **Energieadviseur**
 - Onderzoekt welke maatregelen mogelijk zijn
 - Maakt een energieadvies of maatwerkrapport
- **Procesondersteuner**
 - Begeleidt de VvE tijdens het hele traject
 - Ondersteunt bij aanvragen subsidies en financiering
 - Helpt met planning, offertes en besluitvorming
 - Ondersteunt communicatie richting bewoners
 - **Voor procesondersteuning is subsidie beschikbaar**



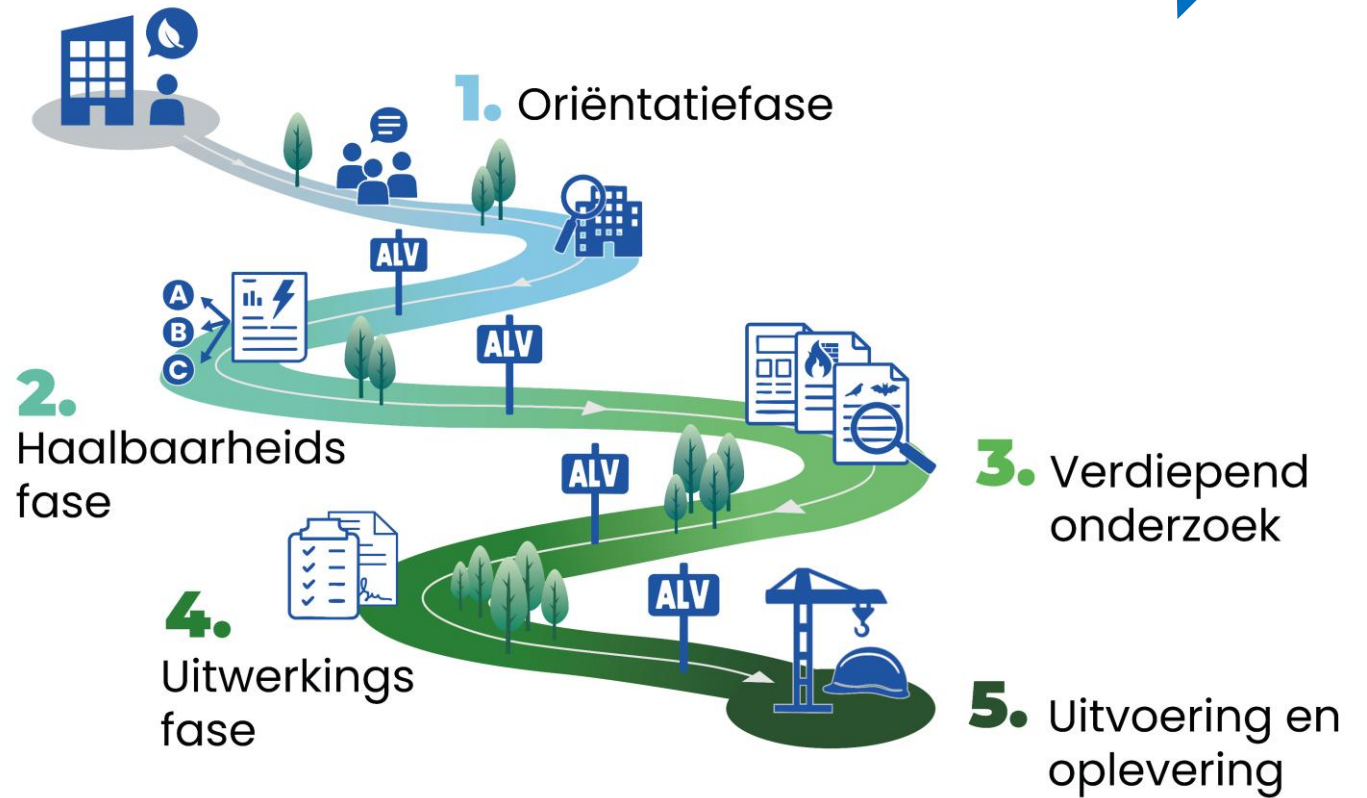
VvE-aanbod: Procesbegeleiding

3: Projectbegeleiding

'Zonder een projectbegeleider hadden we hier nooit bij stil gestaan.'

Begeleiding:

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



Projectbegeleiding

Betrouwbare koppeling met projectbegeleider uit kwaliteitspool

- Wij koppelen jullie aan een passende en betrouwbare projectbegeleider
- Onafhankelijke en ervaren partijen
- Voorkomt fouten, vertraging en onduidelijke afspraken

VvE coach

- Eén vast aanspreekpunt
- Denkt mee, beantwoordt vragen en biedt ondersteuning
- Meekijken als second opinion

Kwaliteitsmonitoring

- Wij houden zicht op voortgang en kwaliteit
- Problemen of vertragingen signaleren

Subsidie en financiering

De SVVE-subsidie

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 – 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
 - Ledenlening
- SVn
- TEN31
- Kosten nu maar gelijk baten
- Financieel planbaar, je hebt zekerheid over subsidie en rentes

Let op! Leningen voor de VvE, niet persoonlijk

VvE-aanbod: Extra subsidie van de gemeente



gemeente Baarn

Bedragen subsidieregeling

Subsidiebedrag:	Extra bij biobased isoleren:	Maxima totalen:
€ 2.000,- maximaal per appartement	€ 250,- per appartement	€ 75.000,- per VvE Totaal: € 200.250,- OP = OP

* Subsidie kan alleen worden aangevraagd door een VvE bij de gemeente.

Voorwaarden subsidieregeling

De subsidie is voor **de kosten van een bouwbedrijf** voor het laten uitvoeren van één of meer van de volgende isolerende maatregelen:

- **Dakisolatie**
- **Gevel- of spouwmuurisolatie**
- **Vloer- en/of bodemisolatie**
- **Vervangen van glas**

Belangrijke voorwaarden aan het appartement voor de subsidie:

- Appartement **wordt bewoond door de eigenaar-bewoner(s)**;
- Appartement heeft **minstens 2 slecht geïsoleerde delen**;
- Appartement heeft **een maximale WOZ-waarde van €603.000** (2022).

Advies en ondersteuning vanuit BaarnDuurzaam

VvE-coach van BaarnDuurzaam

- EnergieCoach
- SLIM! met Energie
- SDG-werkgroep

Advies en ondersteuning:

- Vrijblijvend kennismakingsgesprek
- Professionele QuickScan
- Onafhankelijk advies bij vervolgstappen



Henk van Esch
EnergieCoach
BaarnDuurzaam

De Helpdesk van het VvE-aanbod

Website: informatie, helpdesk en inschrijven

vve.energiepunt.nl

- Informatie over verduurzaming en FAQ
- Hier: inschrijven voor vve-aanbod intake! 😊
- Contact helpdesk

'Toppiehhh dankjewel! Zo kunnen we het punt inbrengen in de ALV!'



Wijzig gemeente ▾

Agenda Nieuws Contact

vve energie punt

Informatie ▾ Ons aanbod ▾ Helpdesk 🔍

VvE-Energiepunt

Welkom! Dit is hét informatie- en adviespunt voor VvE-eigenaren in provincie Utrecht die willen verduurzamen. Wij vertellen je alles over duurzame maatregelen speciaal voor VvE's en hoe je ze kunt betalen.

home > vve-energiepunt

Snelle links

- Naar veelgestelde vragen
- Inschrijfformulier

Aan de slag met verduurzamen van je VvE

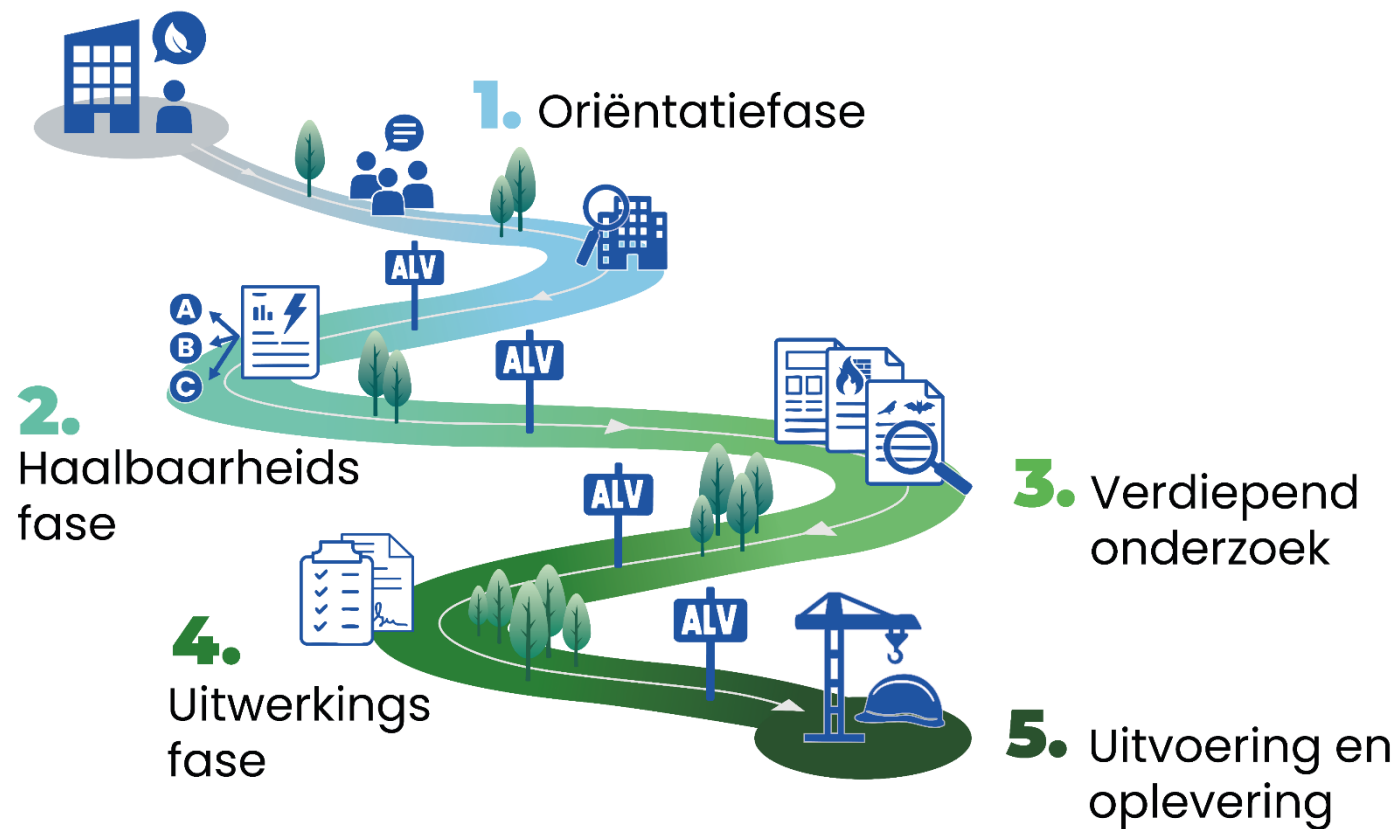
Het verduurzamen van een VvE vraagt om een goede aanpak. Het VvE-aanbod kan je hierbij helpen. Met actieve ondersteuning, subsidiemogelijkheden en de helpdesk.

Start met verduurzamen

Het VvE-aanbod

Helpdesk

Vragen, afsluiting en inschrijven 😊



Geïnteresseerd in het VvE-aanbod?

Schrijf je in via:

ve.energiepunt.nl

Vergeet niet op tijd in te schrijven zodat jullie mee kunnen doen aan de cursus!

Afsluiting



gemeente Baarn

