



Nieuwegein



# Informatieavond verduurzamen van VvE's Nieuwegein



# Welkom en even voorstellen

Nieuwegein wil in 2040 Energieneutraal zijn.

Dit betekent o.a. aardgasvrij verwarmen en koken in huizen.

Vanavond gaat het **niet** over stadsverwarming of andere alternatieven voor ruimteverwarming.

**Vanavond gaat het over isoleren!**

Eerst de presentatie over onze VvE-aanpak (door DVvE).

Hierin aandacht voor de nieuwe **gemeentelijke subsidie!**

Vragen mogen tussendoor en kunnen aan het einde.



Geurt Schepers  
Adviseur Duurzaamheid  
Gemeente Nieuwegein

# Wat cijfers over VvE's in Nieuwegein

- 398 VvE's met daarin 7.645 appartementen (**circa 24% van totale woningvoorraad 31.374**)
- Verschillende eigenaar categorieën en vaak gemengd
- Doelstelling regionale VvE-aanpak voor Nieuwegein:
  - Analyse doelgroep: 68 VvE's met daarin 670 koopappartementen
  - **Doelstelling** (bij 30% deelname): **20 VvE's** (14 grote, 6 kleine) met totaal **201 koopappartementen**
- Nu uitgenodigd: alleen 1.393 koopappartementen in 111 kansrijke VvE's
  - daarvan grote VvE's: 1.187 koopappartementen in 48 VvE's
  - daarvan kleine VvE's: 206 koopappartementen in 63 VvE's
  - met een meerderheidsbelang van minimaal 50% eigenaar-bewoners
  - met minimaal 2 woningen in de VvE
  - met bouwjaar <1996
  - met energielabel C of slechter

# 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 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



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 VvE aanbod

Oriëntatiefase

Begeleiding tijdens het verdere traject

Subsidie en financiering

# 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

Zo maak je je VvE financieel & technisch, gezond en toekomstbestendig



# 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

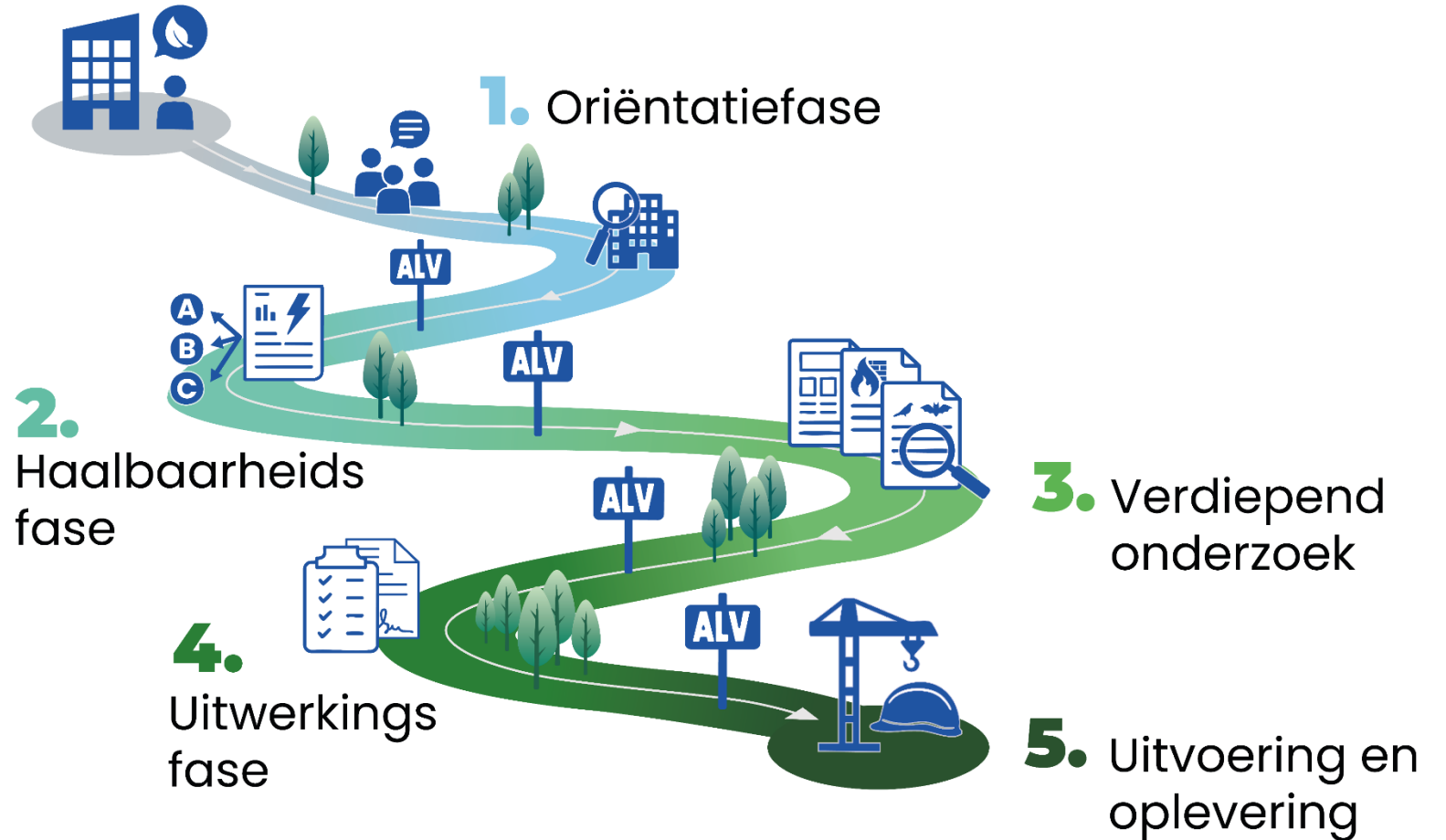
- Gemeentelijke subsidie ter stimulering van uitvoering

## 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](http://vve.energiepunt.nl)



Gratis en  
laagdrempelig



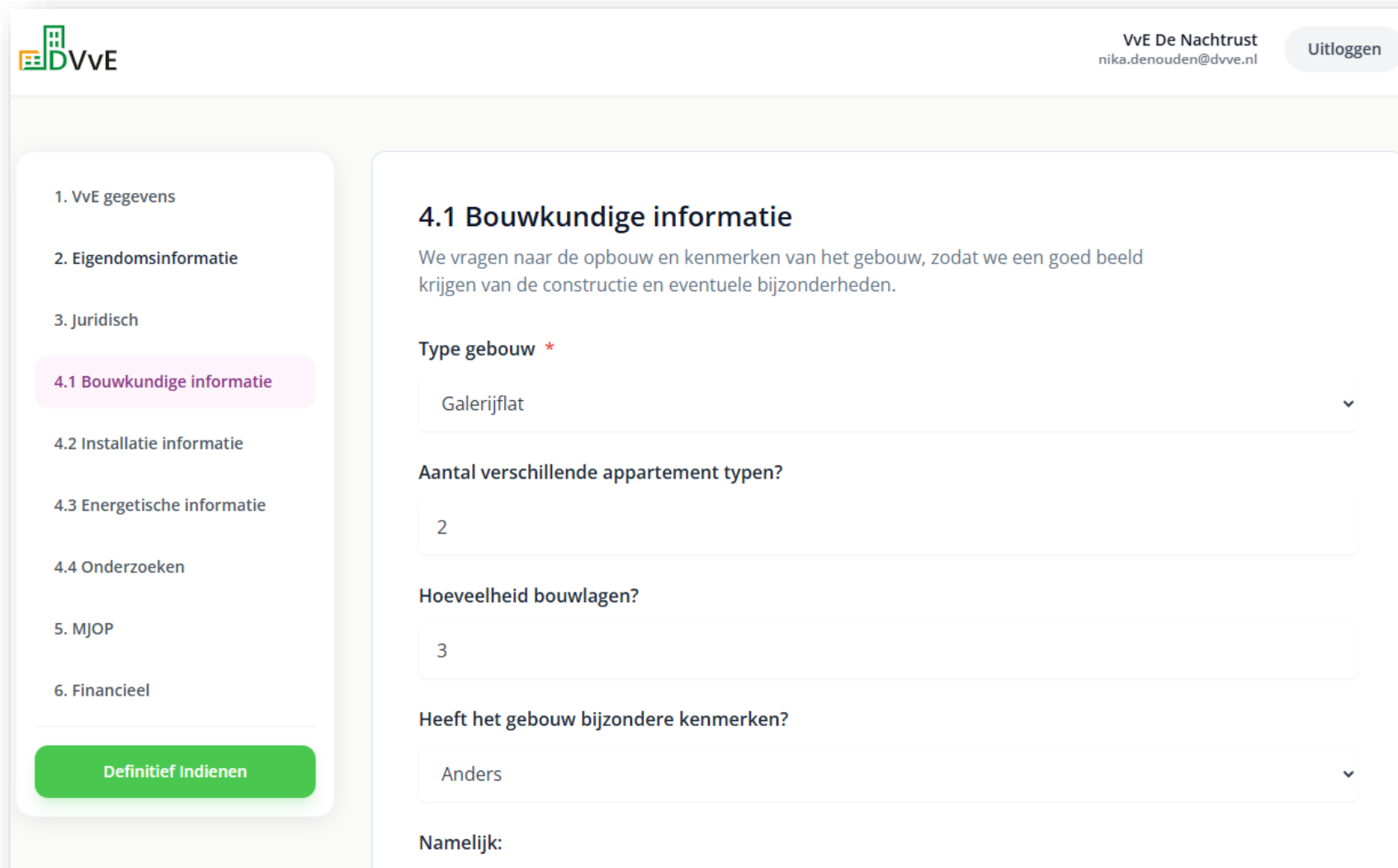
VvE Vijverzicht  
**OriëntatieScan**

Gemaakt door 



# 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

<b>Deel 1: De Routekaart</b>	<b>Deel 2: Bouwstenen</b>	<b>Deel 3: De Oriëntatiescan</b>
Routekaart.....6	Bouwstenen voor verduurzaming.....13	De Oriëntatie Scan .....24
<b>Stap 1. Oriëntatiefase</b> .....7	<b>Steen 1. Juridisch</b> .....13	<b>Scan 1. Algemene VvE informatie</b> .....25
<b>Stap 2. Haalbaarheidsfase</b> .....8	<b>Steen 2. Stemmen op een ALV</b> .....14	<b>Scan 2. Communicatie en draagvlak</b> .....26
<b>Stap 3. Verdiepend onderzoek</b> .....9	<b>Steen 3. Maandlasten</b> .....14	<b>Scan 3. Eigendom en beheer</b> .....28
<b>Stap 4. Uitwerkingsfase</b> .....10	<b>Steen 4. MJOP</b> .....15	<b>Scan 4. Juridisch</b> .....29
<b>Stap 5. Uitvoering en oplevering</b> .....11	<b>Steen 5. Rollen in een VvE</b> .....16	<b>Scan 5. Technisch Startpunt</b> .....30
	<b>Steen 6. Draagvlak</b> .....17	<b>Scan 6. MJOP</b> .....33
	<b>Steen 7. Veelbesproken maatregelen</b> .....18	<b>Scan 7. Financieel</b> .....34
	<b>Steen 8. Verschillen in energieadviezen</b> .....19	
	<b>Steen 9. Ondersteuning</b> .....20	
	<b>Steen 10. Mogelijke subsidies</b> .....21	
	<b>Steen 11. Mogelijke leningen</b> .....22	

**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?

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

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

**'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 Nieuwegein is op 28 september, 5 oktober en 12 oktober

# Planning: Inschrijving > oriëntatiescan > cursus



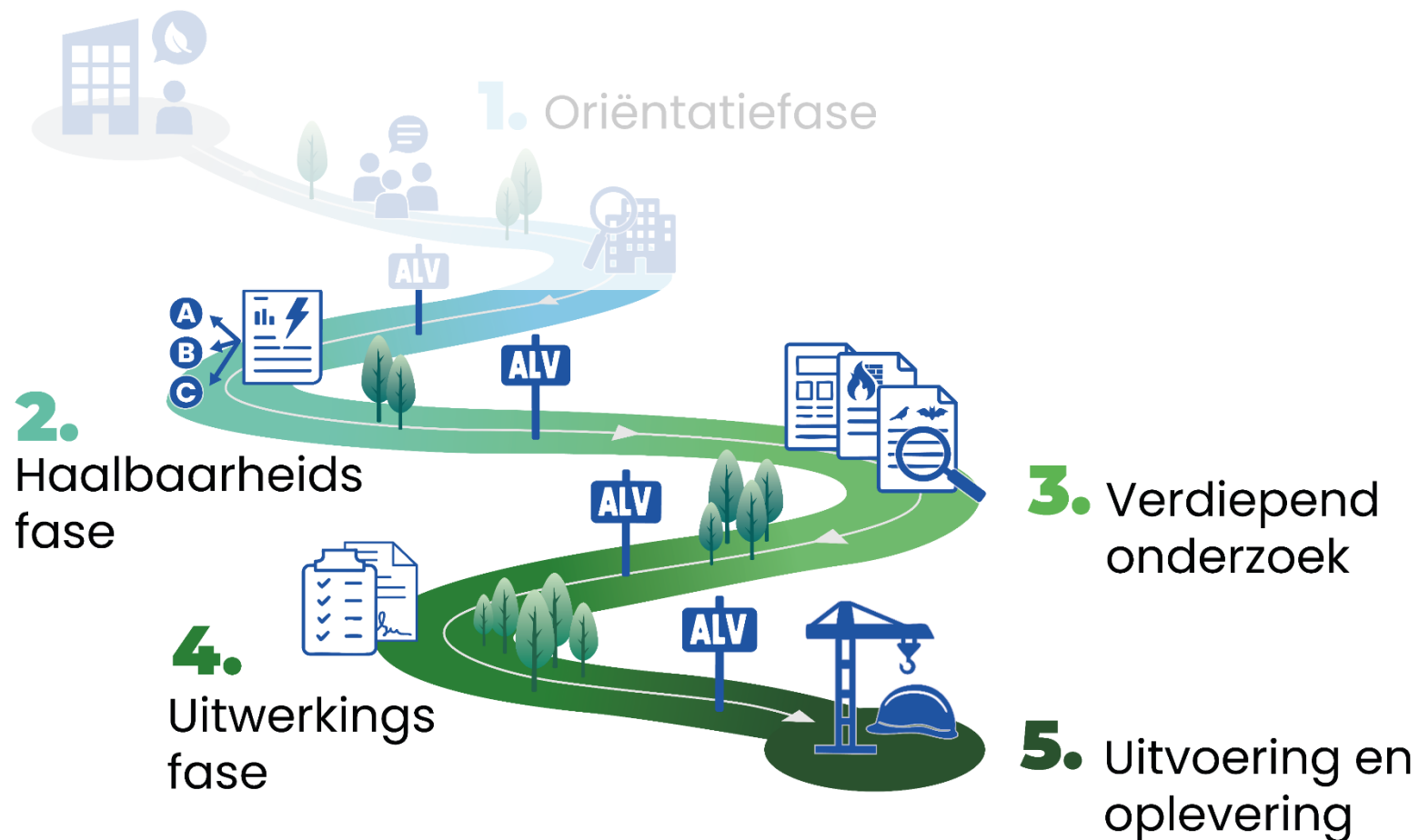
# De oriëntatiefase afgerond, en dan?

- 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.

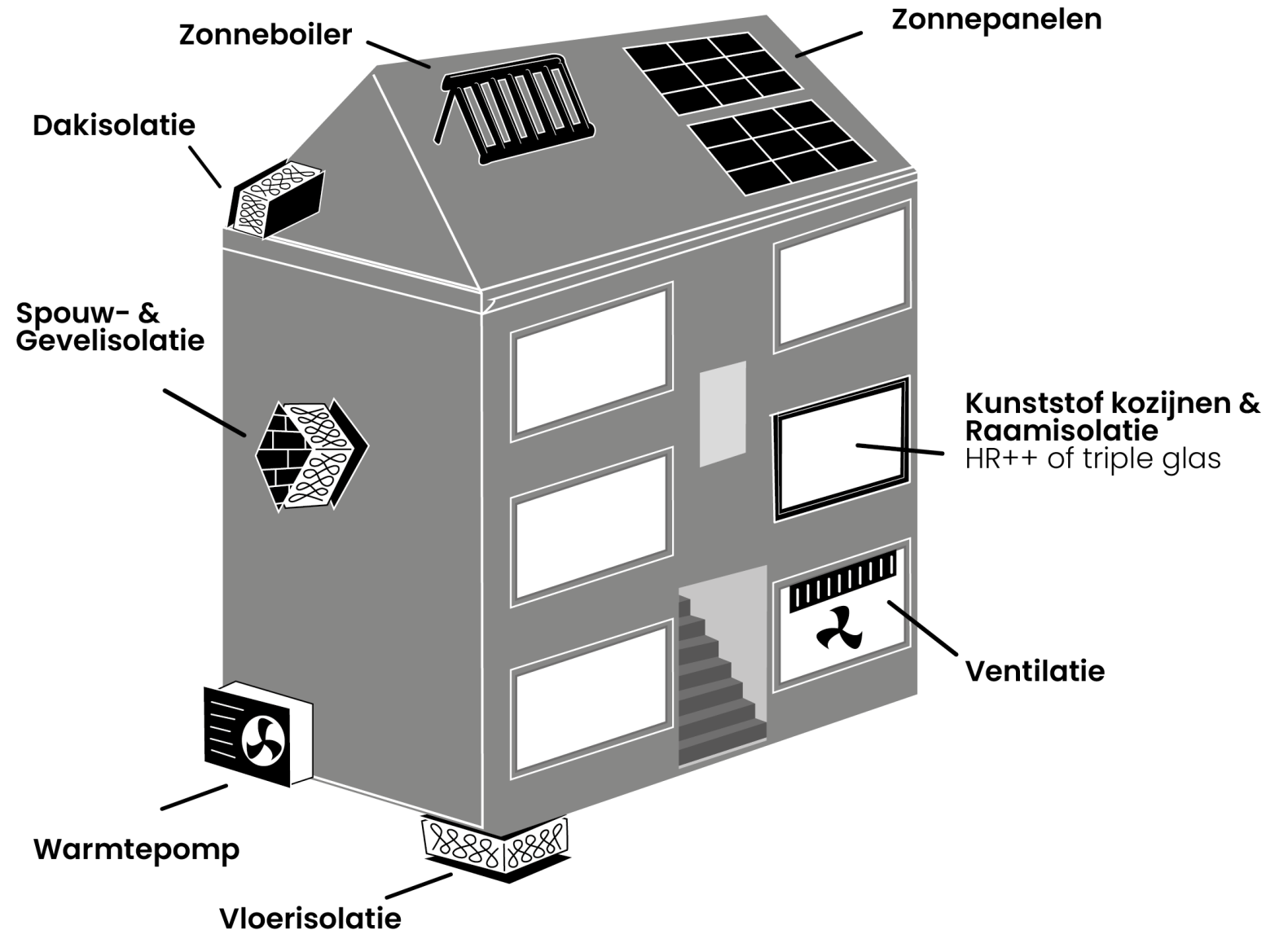
## Haalbaarheids fase



- 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

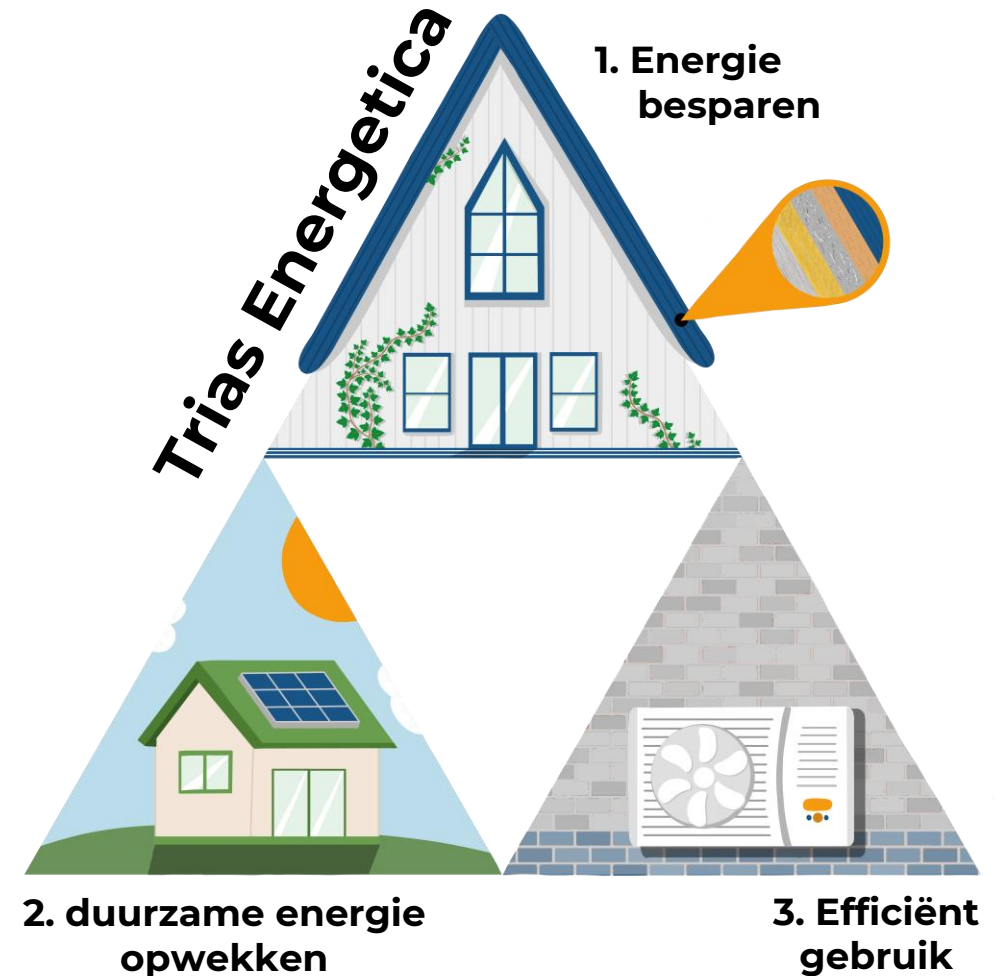
Wat zou je als VvE  
kunnen doen?



# 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.

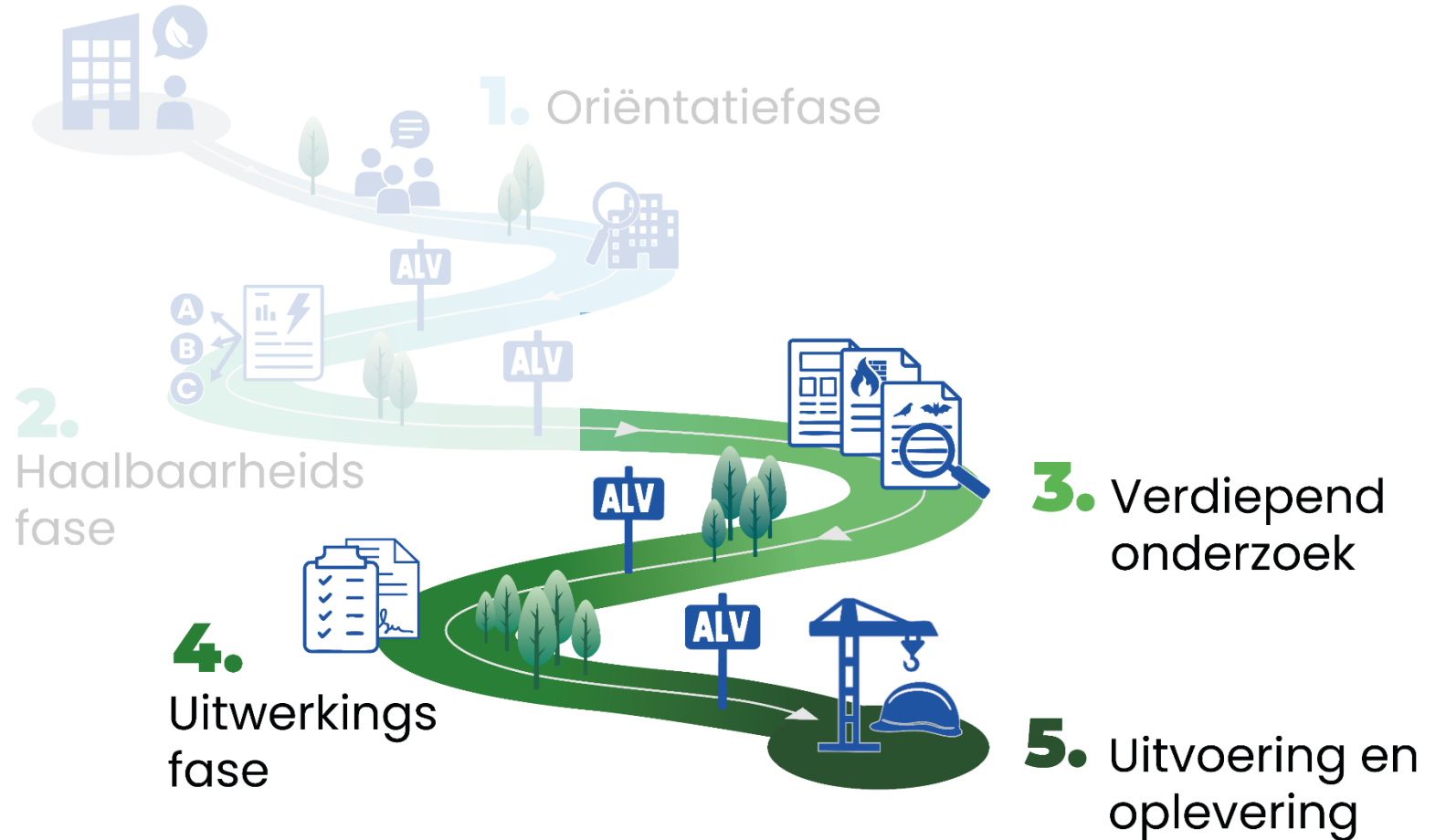
\*geen rekening gehouden met belastingvoordeel en rentekorting

	Scenario 1	Scenario 2.1	Scenario 2.2	Scenario 3
	Realistisch MJOP	Getrap Basis	Getrap Ambitueus	ZEP
<b>Investeringskosten van de VvE</b>				
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
<b>Investering totaal</b>		<b>362.037</b>	<b>376.036</b>	<b>681.508</b>
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
<b>Totaal per maand per woning</b>	<b>538</b>	<b>504</b>	<b>490</b>	<b>476</b>
Energie label bij dit scenario (tenminste)	C	A	A	A++

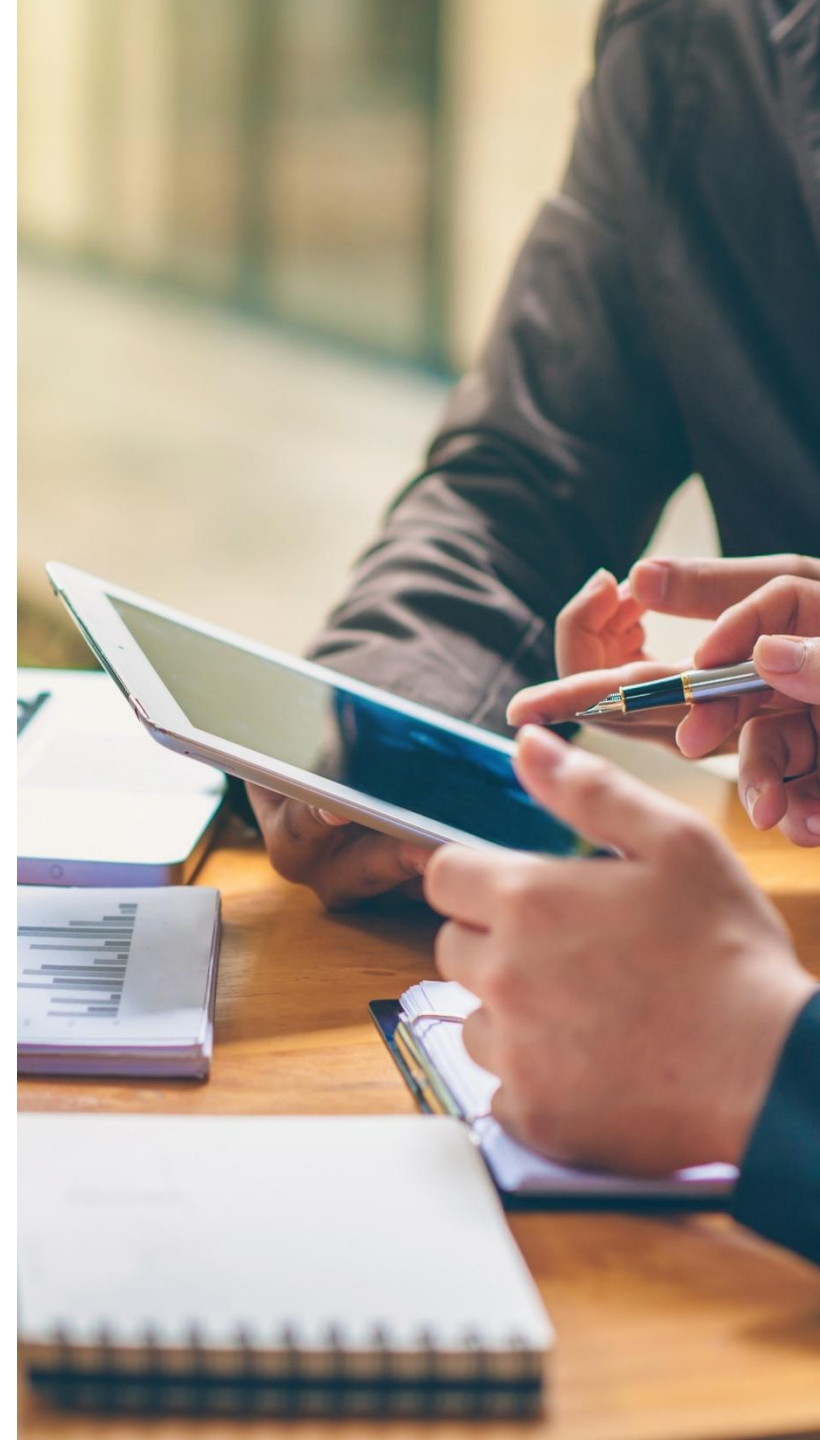
# Als de opties helder zijn, wat dan?

- 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
- **Projectbegeleider**
  - 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**



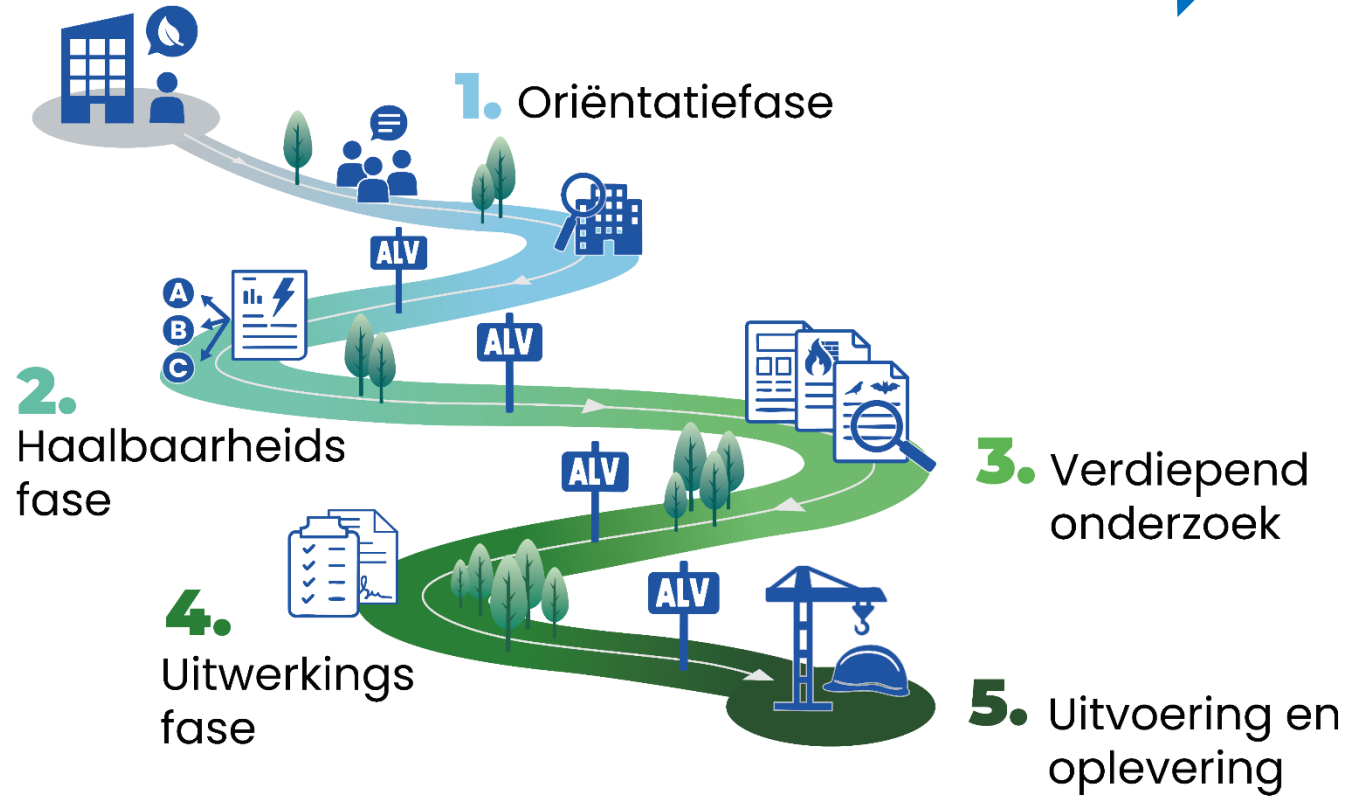
# **VvE-aanbod: Projectbegeleiding**

# 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

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 m<sup>2</sup> subsidie**.

Isoleer je óók nog een dak of gevel?

Dan krijg je **ongeveer € 50 per m<sup>2</sup> 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**

## 4: Subsidie van het vve-aanbod

Per 1-1-2026 bestaat er gemeentelijke subsidie om VvE's te ondersteunen:

### [Subsidieregeling isolatie Verenigingen van Eigenaars Nieuwegein 2026](#)

- Maximaal **€ 1.750** per koopappartement + **€ 750** extra bij biobased isoleren
- Uitbetaling aan de VvE, maximaal **€ 125.000** per VvE
- Subsidiebedrag hangt af van aantal appartementen dat aan voorwaarden voldoet (WOZ-waarde 2022 maximaal € 477.000, minimaal 2 slecht geïsoleerde bouwdelen, appartement wordt bewoond door eigenaar en grenst fysiek aan het te isoleren bouwdeel)
- Subsidiebudget € 402.000, **aan te vragen tot 1 juli 2028**
- Meer info en aanvragen op de gemeentelijke website: [Subsidie isolatie voor VvE's | Gemeente Nieuwegein](#)

# **De Helpdesk van het vve-aanbod**

# Website: informatie, helpdesk en inschrijven

[vve.energiepunt.nl](http://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

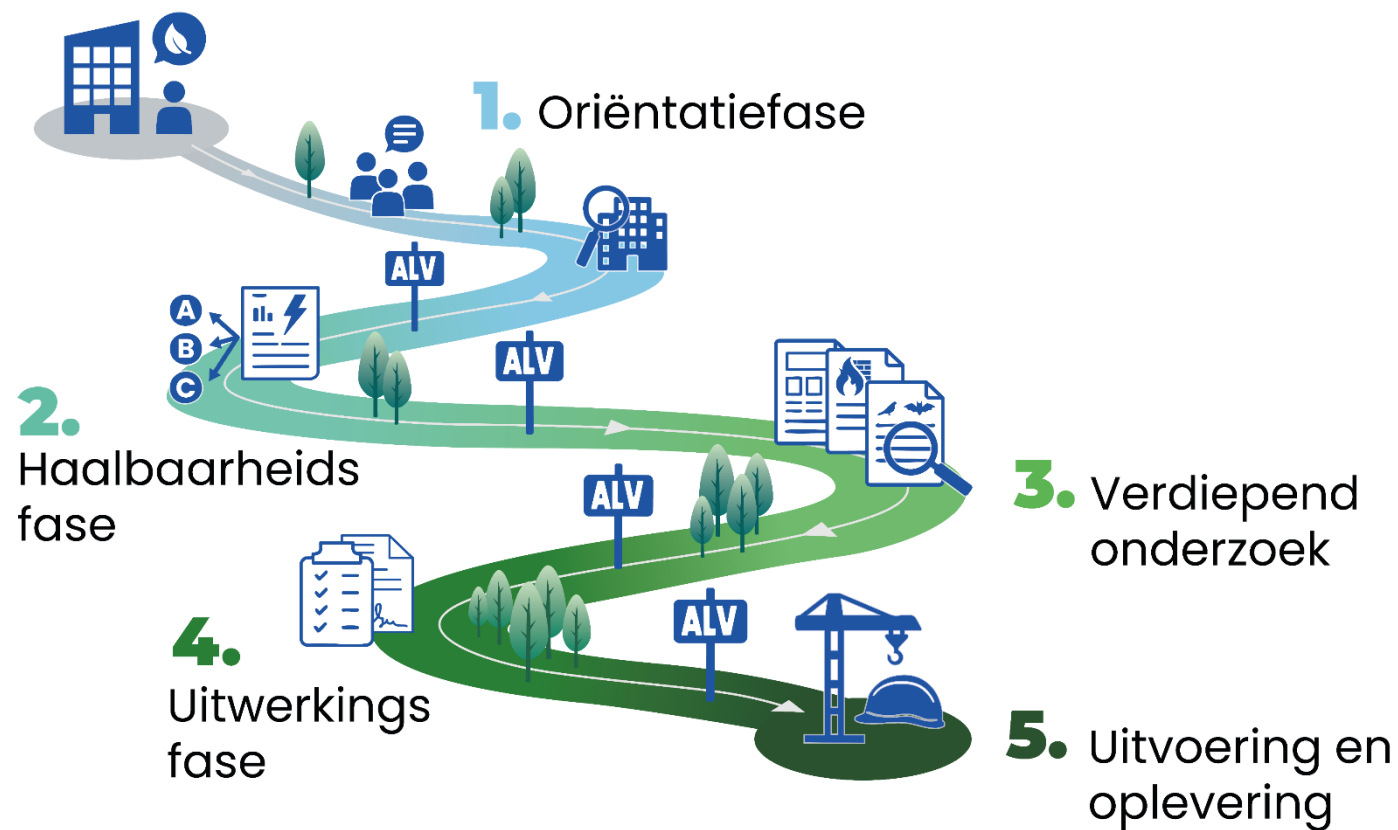
Het verduurzamen van een VvE vraagt om een goede aanpak. Het VvE-aanbod kan je hierbij helpen. Met actieve ondersteuning, subsidiemogelijkheden en de helpdesk.

Start met verduurzamen

Het VvE-aanbod

Helpdesk

# Vragen, afsluiting en inschrijven 😊



Geïnteresseerd in het VvE-aanbod?

Schrijf je in via:

[ve.energiepunt.nl](http://ve.energiepunt.nl)

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