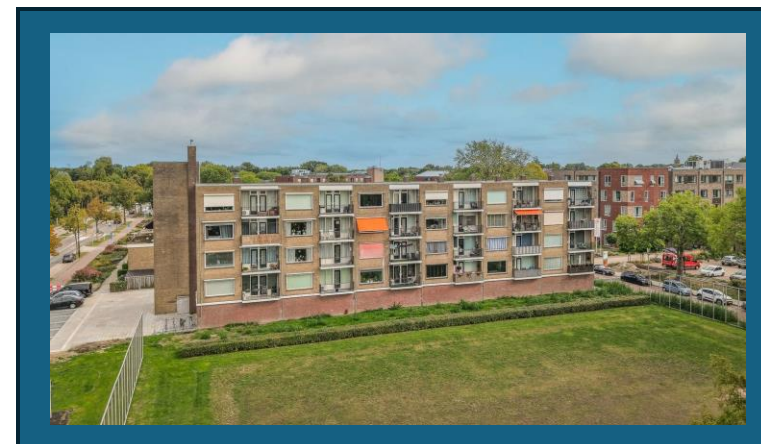




# Informatie avond VvE-aanbod Vijfheerenlanden



# Even voorstellen

“Verduurzaming is een gezamenlijke opgave, waar jullie bij nodig zijn”.

GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN



Joop van Montfoort  
Wethouder Energietransitie  
Gemeente Vijfheerenlanden

# Even voorstellen

"Hier krijg ik energie van: subsidie, ondersteuning en begeleiding voor VvE's".

## Voorwaarden van ons aanbod, het gaat om:

- Koopappartementen in VvE's
- WOZ-waarde onder de €458.000
- Met een meerderheidsbelang van minimaal 50% eigenaar-bewoners
- Met minimaal 2 woningen in de VvE
- Met bouwjaar <1996
- Met energielabel C of slechter



Ties Corten

Senior Beleidsadviseur Energie  
Gemeente Vijfheerenlanden

# 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



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?



# Agenda 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

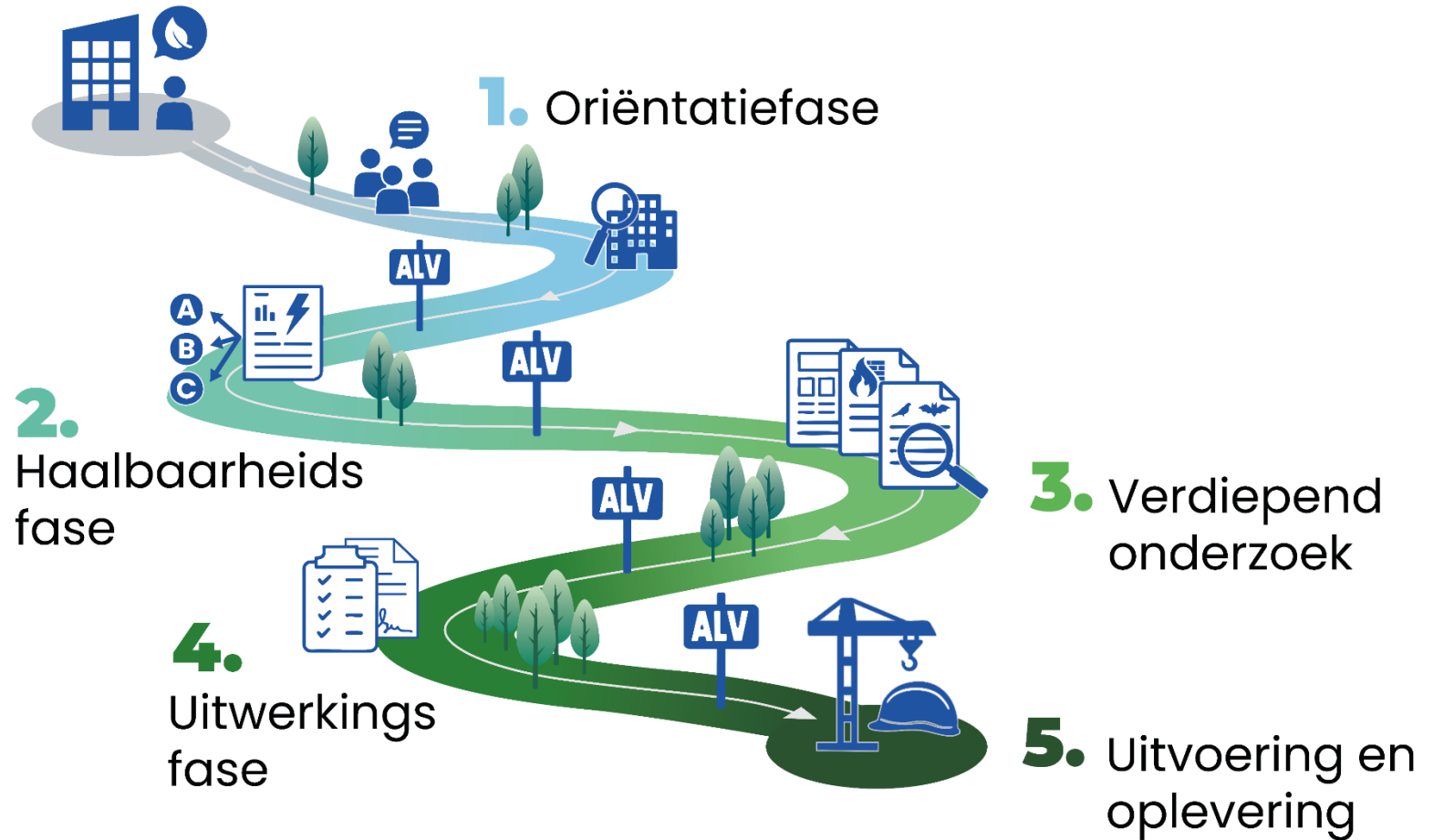
- Gemeentelijke subsidie ter stimulering van uitvoering

## Helpdesk en informatie

- VvE-helpdesk
- Informatieavonden, inloopspreekuren, VvE-congressen

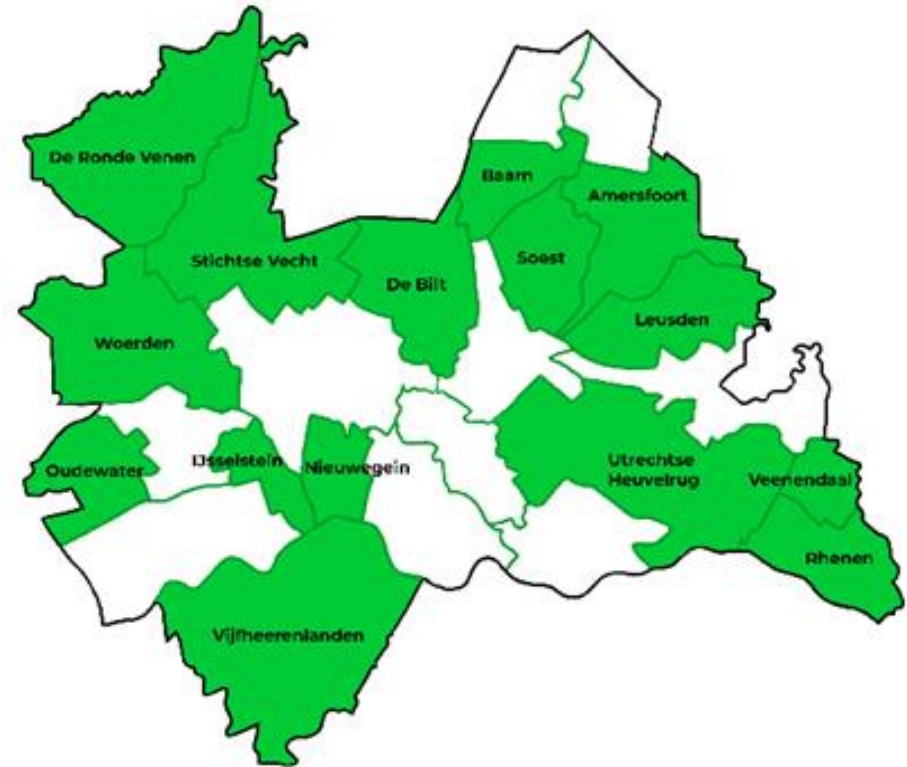
# Het VvE-aanbod, de 4 onderdelen:

- 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](https://vve.energiepunt.nl)

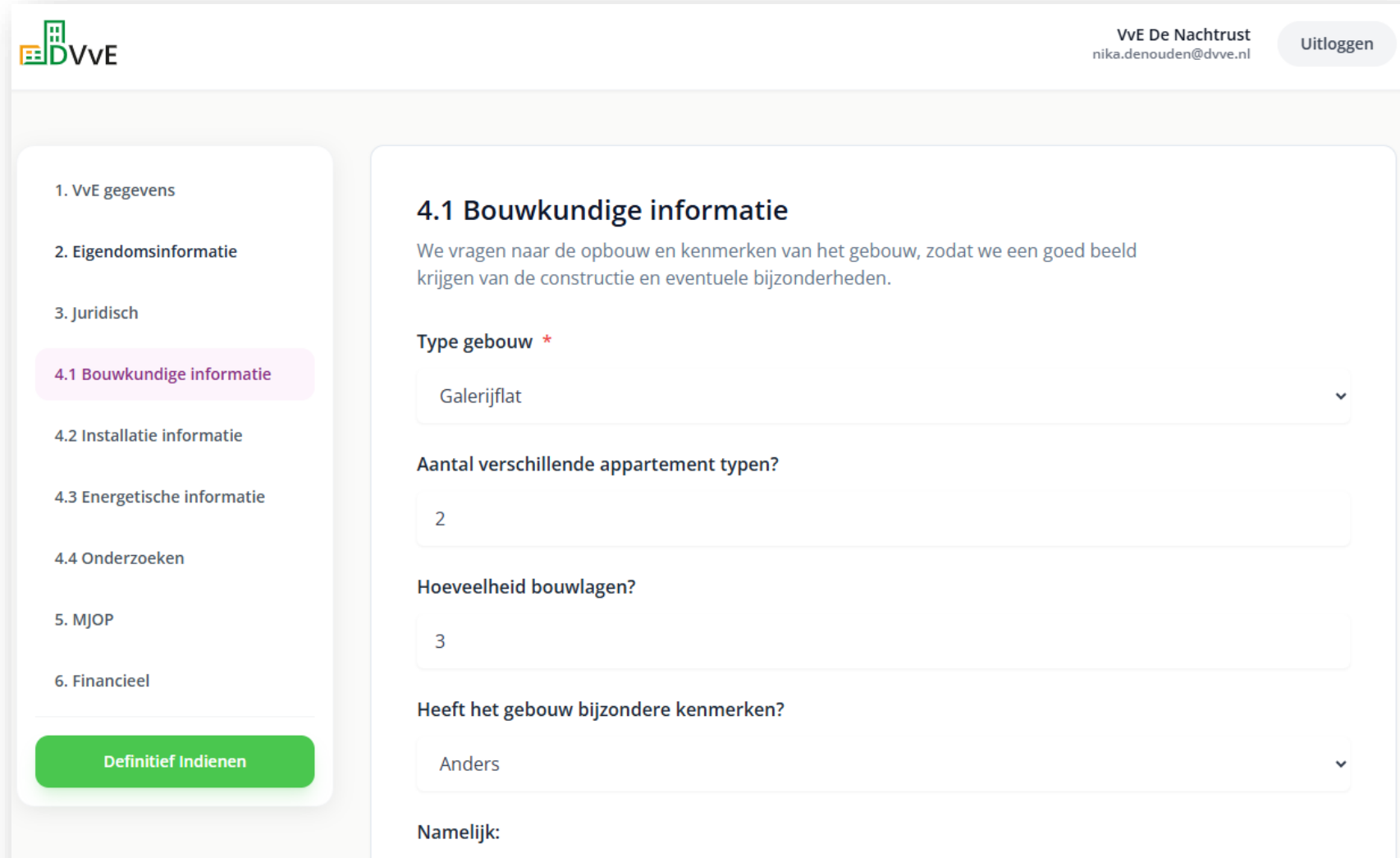


**Gratis en  
laagdrempelig**

The brochure cover features the 'vve energie punt' logo at the top left. On the right is a photograph of a multi-story brick apartment building. The title 'VvE Vijverzicht OriëntatieScan' is prominently displayed in the center. At the bottom right, it says 'Gemaakt door' followed by the 'DVvE' logo.

# Gegevens en documenten aanleveren

Gegevens en documenten over de huidige staat invullen in toegankelijk portaal



**VvE**

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

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Routekaart.....                              | 6  |
| <b>Stap 1.</b> Oriëntatiefase.....           | 7  |
| <b>Stap 2.</b> Haalbaarheidsfase.....        | 8  |
| <b>Stap 3.</b> Verdiepend onderzoek.....     | 9  |
| <b>Stap 4.</b> Uitwerkingsfase.....          | 10 |
| <b>Stap 5.</b> Uitvoering en oplevering..... | 11 |

## Deel 2: Bouwstenen

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Bouwstenen voor verduurzaming.....                  | 13 |
| <b>Steen 1.</b> Juridisch.....                      | 13 |
| <b>Steen 2.</b> Stemmen op een ALV.....             | 14 |
| <b>Steen 3.</b> Maandlasten.....                    | 14 |
| <b>Steen 4.</b> MJOP.....                           | 15 |
| <b>Steen 5.</b> Rollen in een VvE.....              | 16 |
| <b>Steen 6.</b> Draagvlak.....                      | 17 |
| <b>Steen 7.</b> Veelbesproken maatregelen.....      | 18 |
| <b>Steen 8.</b> Verschillen in energieadviezen..... | 19 |
| <b>Steen 9.</b> Ondersteuning.....                  | 20 |
| <b>Steen 10.</b> Mogelijke subsidies.....           | 21 |
| <b>Steen 11.</b> Mogelijke leningen.....            | 22 |

## Deel 3: De Oriëntatiescan

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| De Oriëntatie Scan.....                       | 24 |
| <b>Scan 1.</b> Algemene VvE informatie.....   | 25 |
| <b>Scan 2.</b> Communicatie en draagvlak..... | 26 |
| <b>Scan 3.</b> Eigendom en beheer.....        | 28 |
| <b>Scan 4.</b> Juridisch.....                 | 29 |
| <b>Scan 5.</b> Technisch Startpunt.....       | 30 |
| <b>Scan 6.</b> MJOP.....                      | 33 |
| <b>Scan 7.</b> Financieel.....                | 34 |

**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

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

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



De cursus voor Vijfheerenlanden is op 28 september, 5 oktober en 12 oktober

# Planning: Inschrijving > oriëntatiescan > cursus



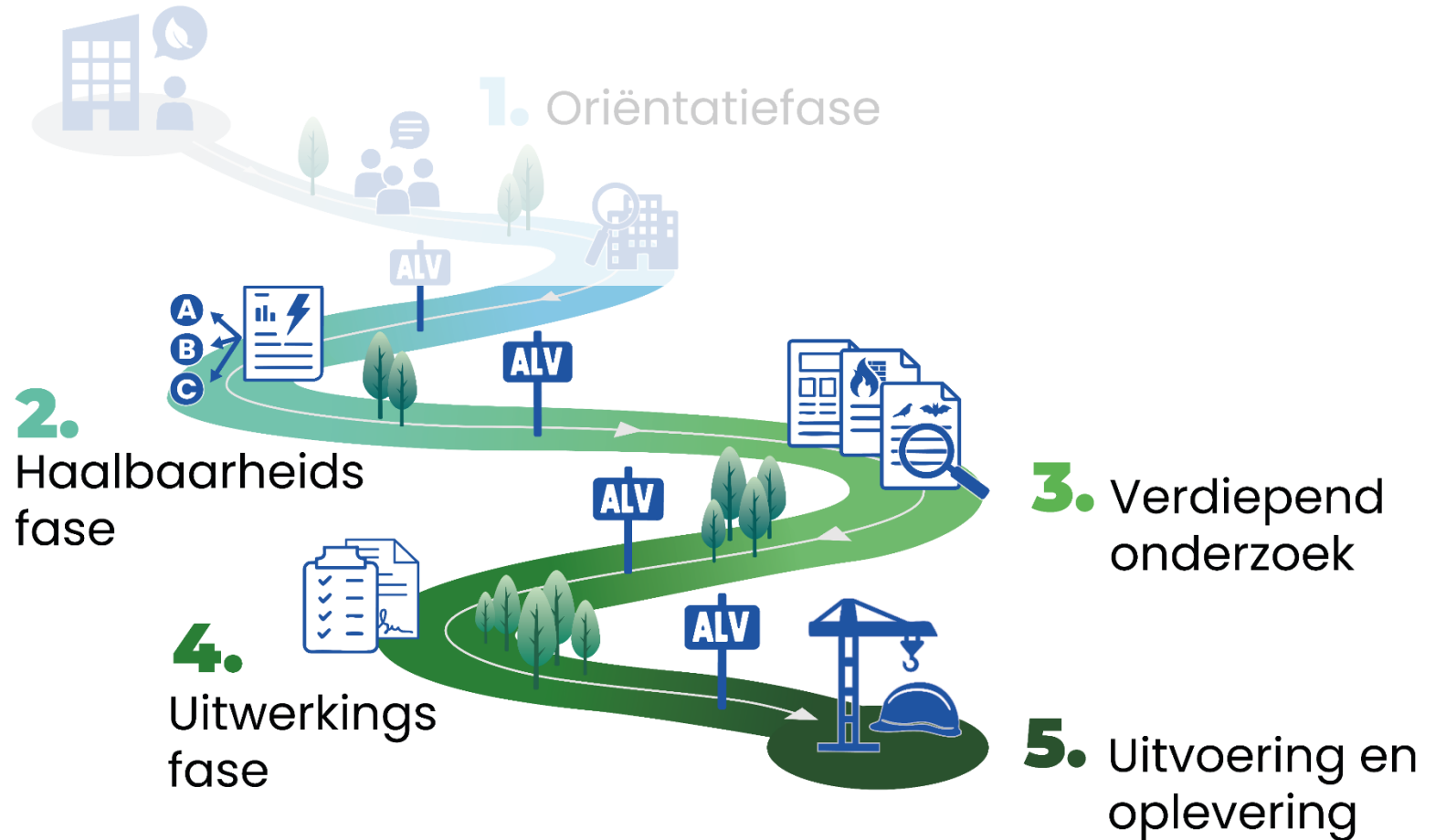
# De oriëntatiefase afgerond, en dan?

- **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.

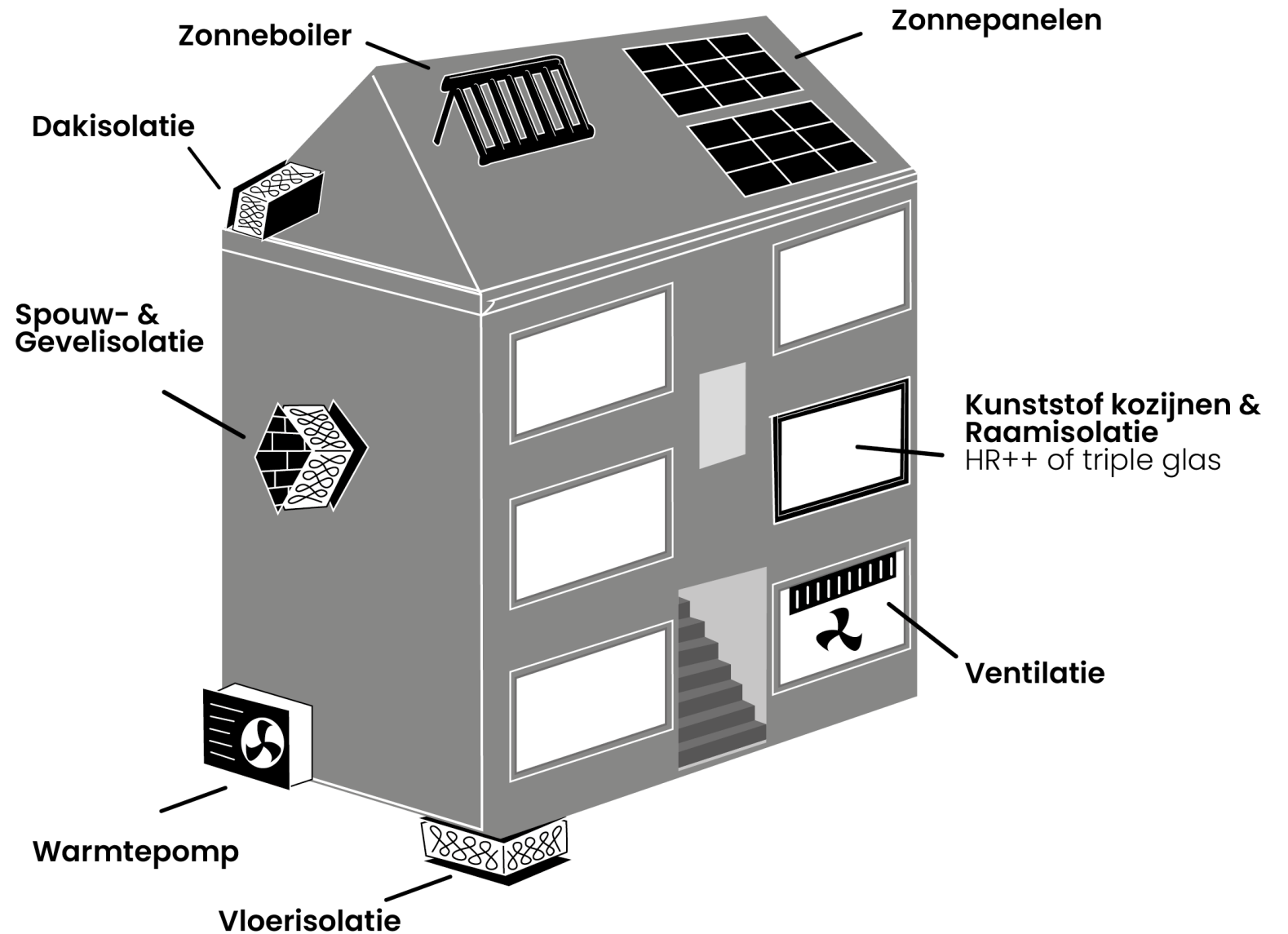
## Haalbaarheids fase



- 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

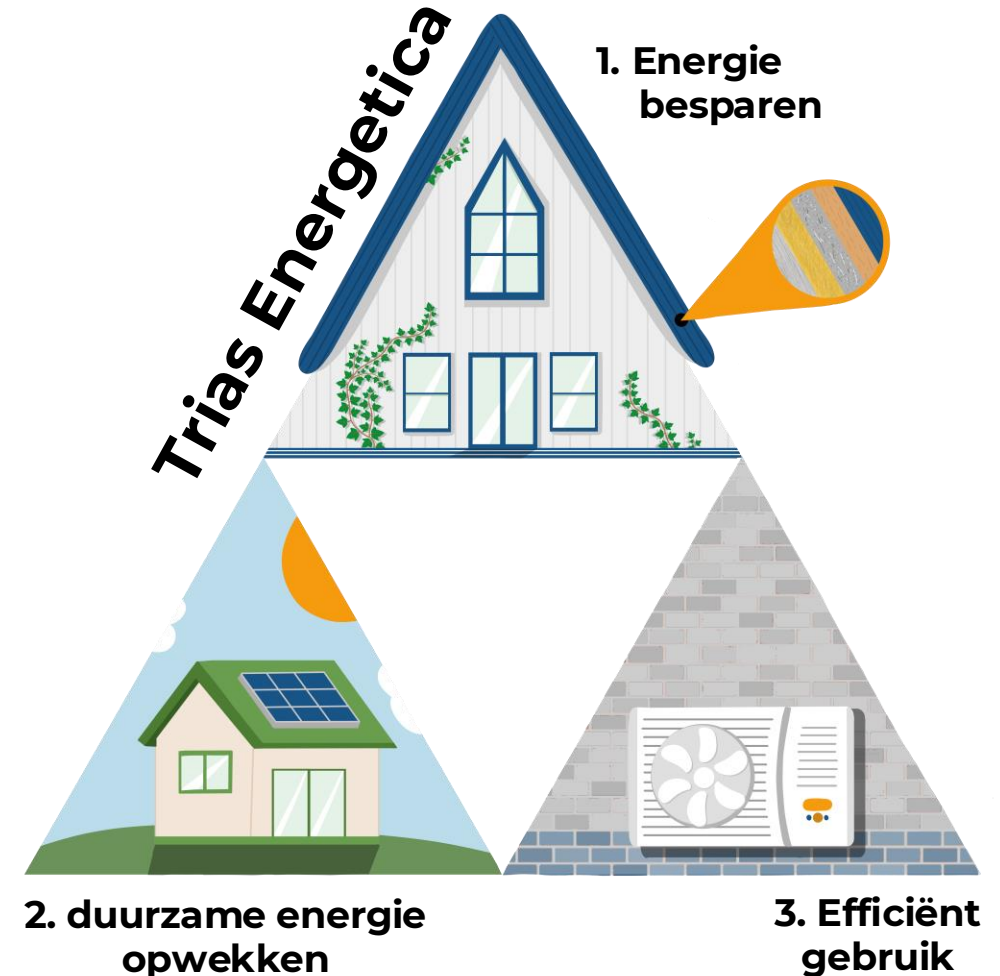
Wat zou je als VvE  
kunnen doen?



# 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 getrapt  
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.

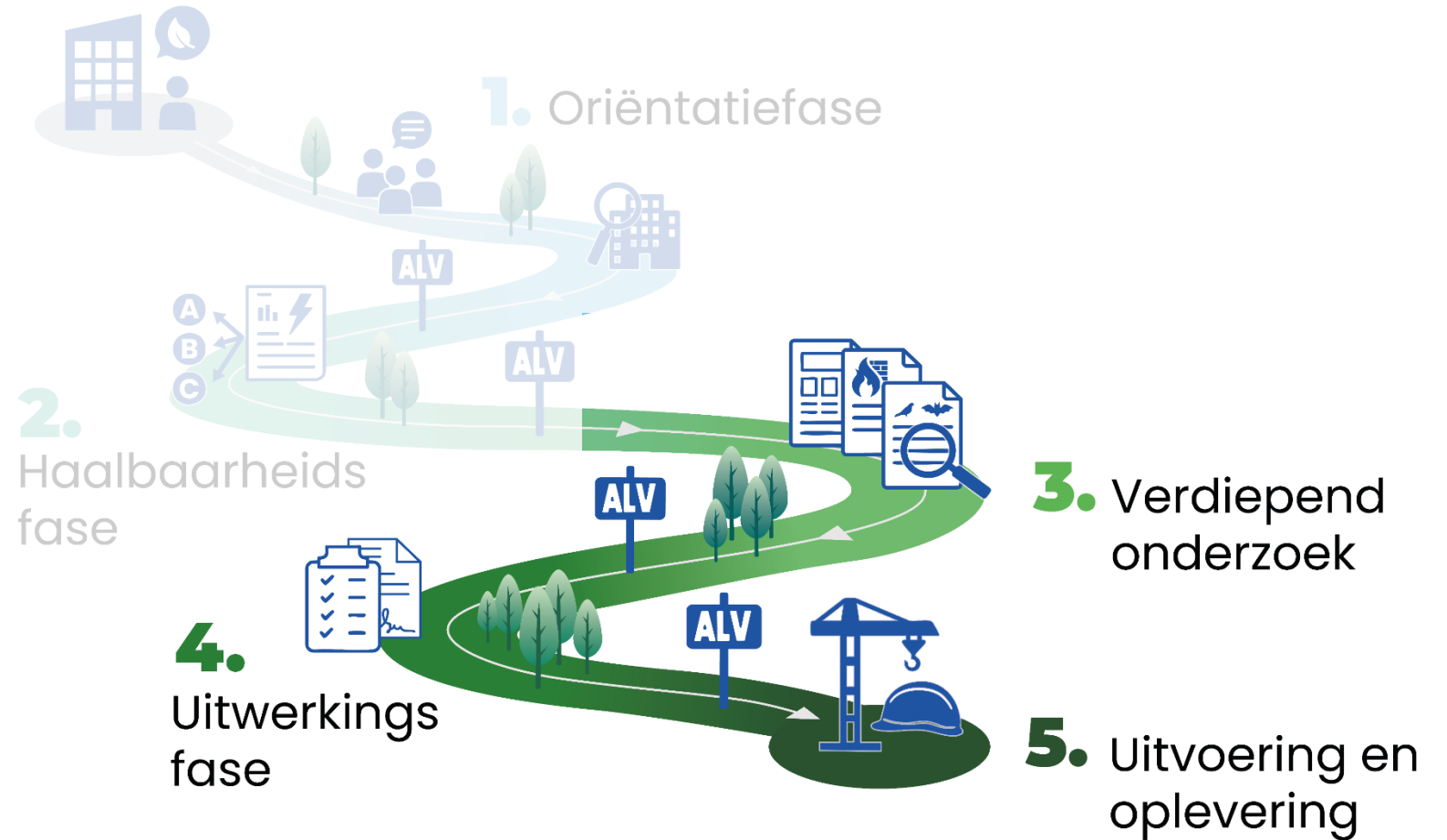
\*geen rekening gehouden met belastingvoordeel en rentekorting

|                                      | Scenario 1       | Scenario 2.1   | Scenario 2.2      | Scenario 3     |
|--------------------------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                      | Realistisch MJOP | Getrapt Basis  | Getrapt Ambitieuw | 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++        |

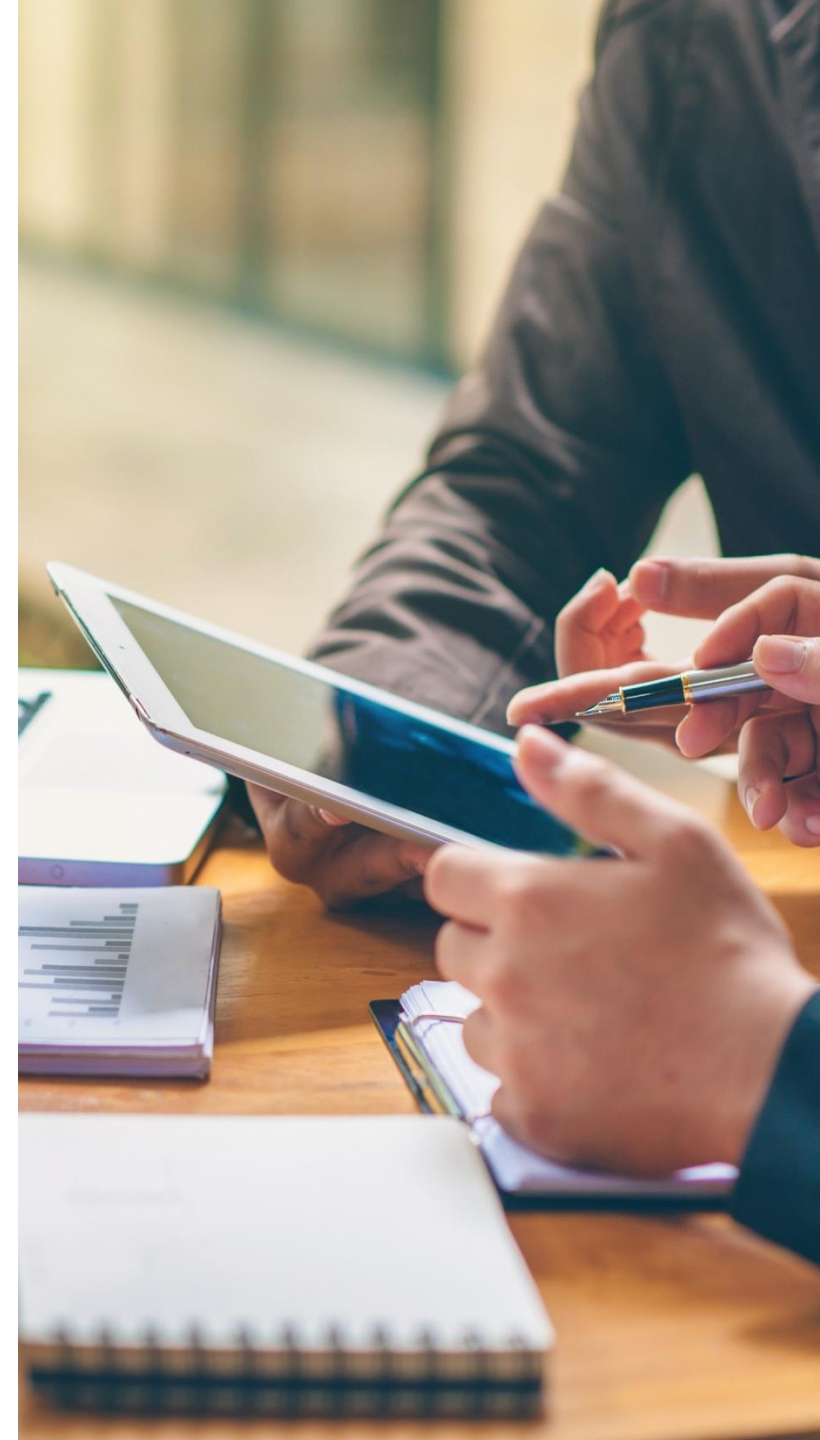
# Als de opties helder zijn, wat dan?

- 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**



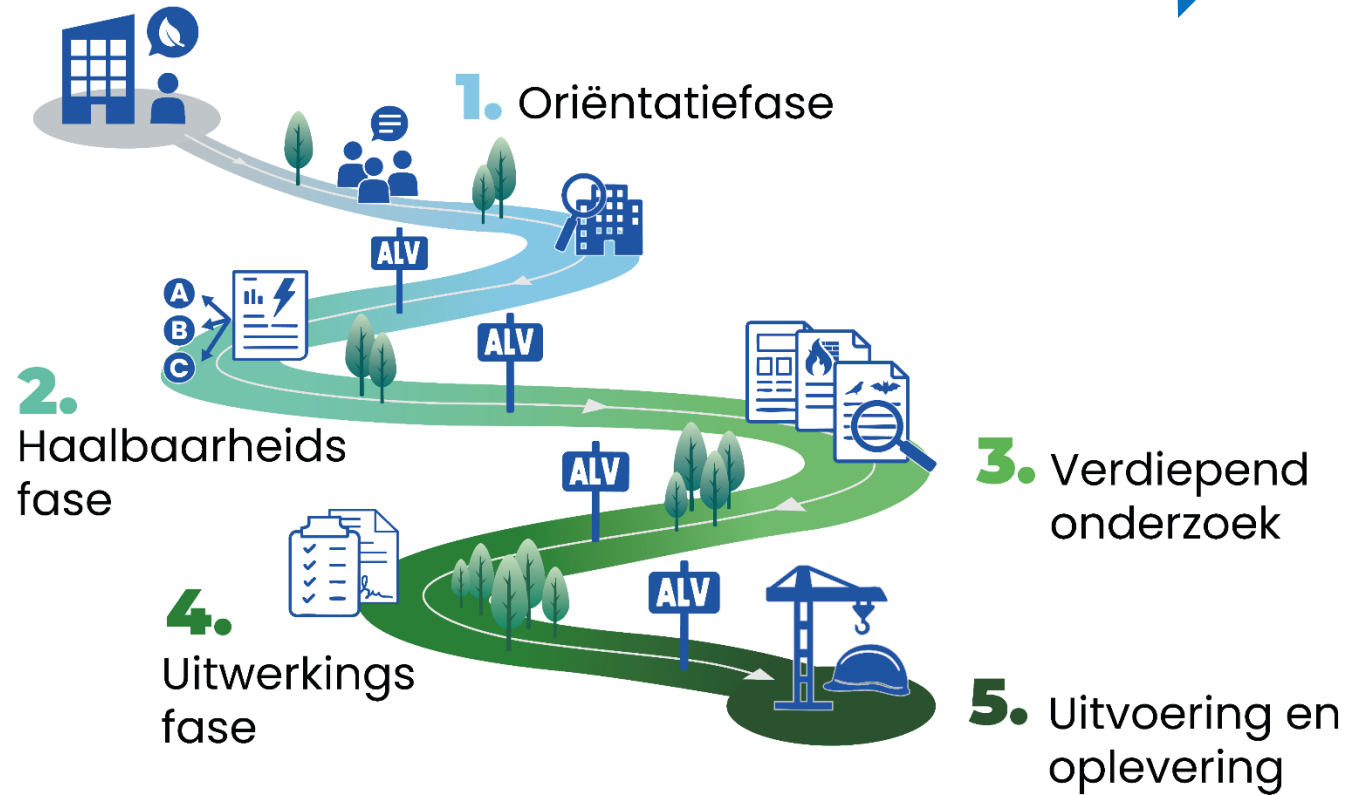
# **VvE-aanbod: Projectbegeleiding**

# 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

- **1500 euro** subsidie voor isolatie per woning
- Voor de eigenaar-bewoners aan de VVE
- Uitkering aan bestuur VvE

### **Voorwaarden:**

- Het appartement wordt bewoond door de eigenaar
- De WOZ-waarde was maximaal €458.000,- (1 jan 2022)
- Er zijn ten minste twee slecht geïsoleerde bouwdelen

Zie voor meer informatie (en aanvragen): [Verduurzamen als VvE | Gemeente Vijfheerenlanden](#)

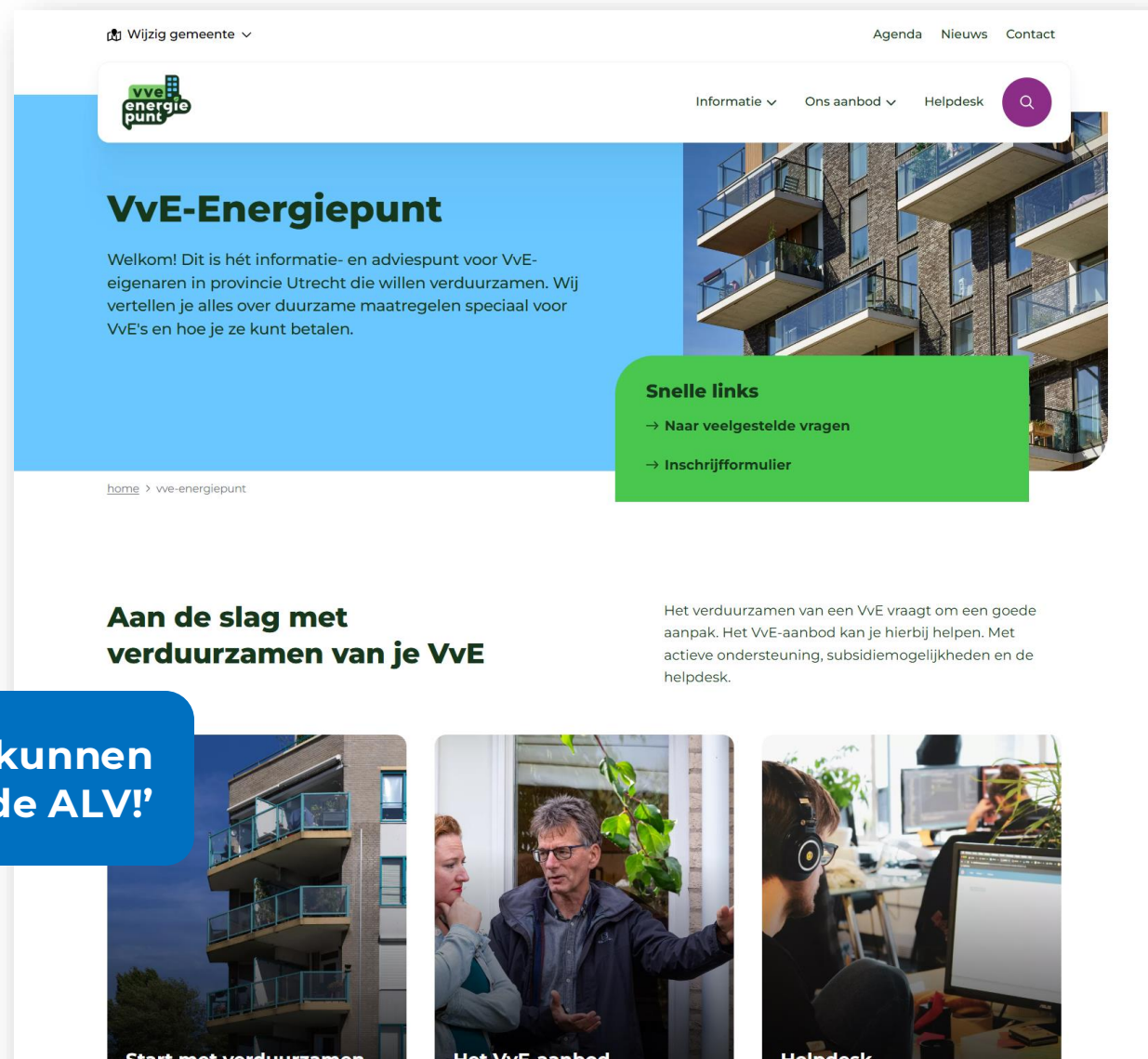
# **De Helpdesk van het vve-aanbod**

# Website: informatie, helpdesk en inschrijven

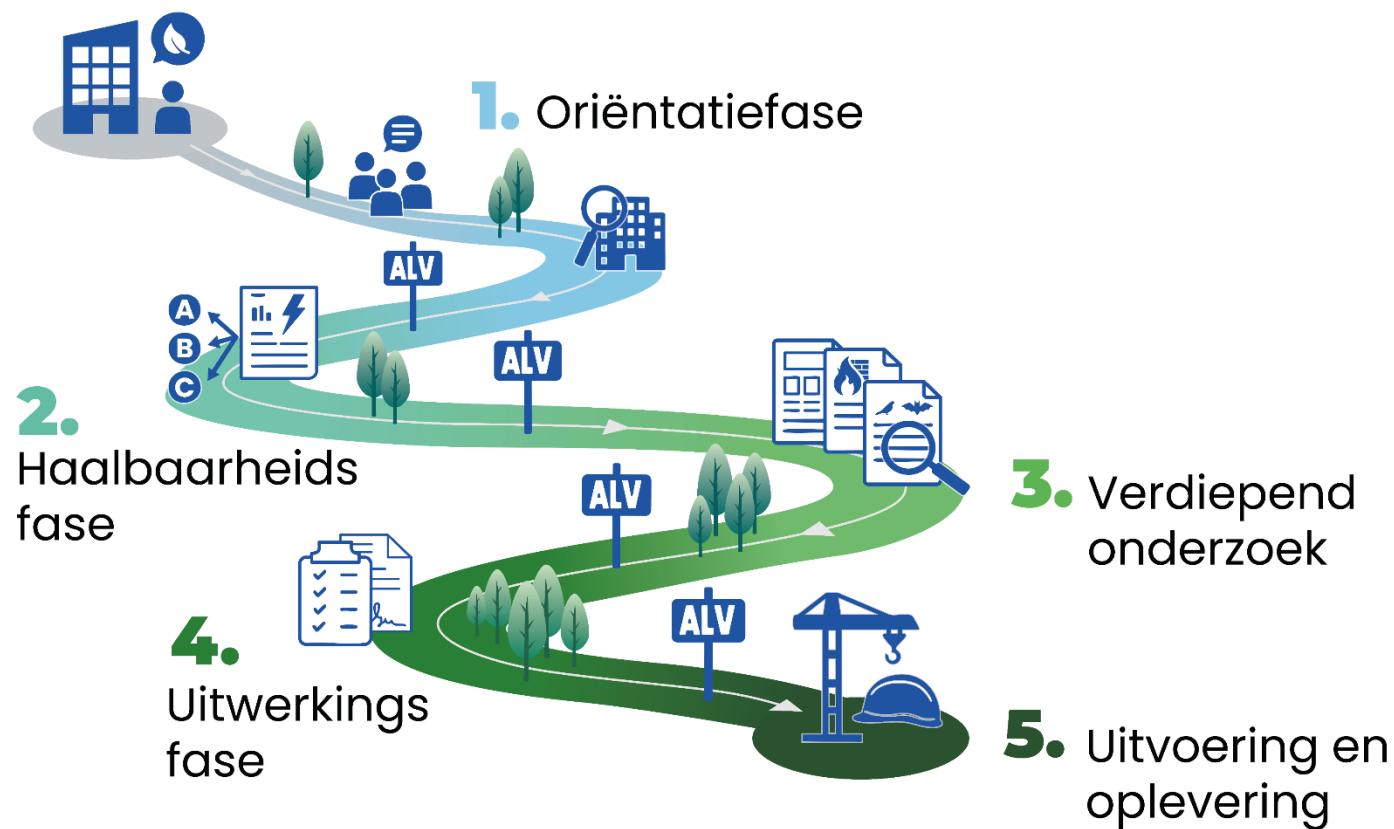
[vve.energiepunt.nl](https://vve.energiepunt.nl)

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

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



# Vragen, afsluiting en inschrijven 😊



Geïnteresseerd in  
het VvE-aanbod?

Schrijf je in via:

[vve.energiepunt.nl](https://vve.energiepunt.nl)

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