

Bouwpakket lokale VvE-aanpak

De komende jaren ontwikkelen veel gemeenten een lokale aanpak om de verduurzaming van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) te stimuleren. Voor de meeste gemeenten is het de eerste keer dat zij zo'n aanpak opzetten. Daarom heeft het Servicepunt dit bouwstenendocument gemaakt, om gemeenten op weg te helpen. Dit leerproduct bevat informatie en adviezen voor het invullen van de belangrijkste bouwstenen van een VvE-aanpak.

Dit leerproduct is onderdeel van de leerlijn VvE-aanpak, binnen het Isolatie Atelier. Dit is een leergemeenschap voor gemeenten, waarin we kennis verzamelen en uitwisselen over lokale isolatieaanpakken. Dit leerproduct is opgebouwd met kennis en ervaringen van experts en gemeenten over het verduurzamen van VvE's en de ondersteuning van VvE's hierbij.

Hoe gebruik je dit leerproduct?

Op de volgende pagina staan alle bouwstenen. Zet de PowerPoint in diavoorstelling  en klik op de bouwsteen voor meer informatie. Wil je terug naar het overzicht? Klik dan op 'Terug naar overzicht' onderaan iedere pagina.

Vragen of reactie? Laat het ons weten! Via info@servicepuntde.nl



Bouwstenen VvE-aanpak

Wat is de
aanleiding?

1

Doelstellingen VvE
aanpak

6

Met wie werken we samen?

10

Wat gebeurt er landelijk?

2

Hoe organiseren we de uitvoering?

11

Aandachtspunten
verduurzamen VvE's

3

Uitgangspunten

7

Hoe gaan we communiceren?

12

VvE's in beeld

4

Wat gaan we doen?

8

Wat is de rol van de
gemeente?

5

Verbinding met andere
thema's

9

Hoe bekostigen we de aanpak?

13

Bouwstenen VvE-aanpak

Wat is de aanleiding?

1

In ieder geval uiterlijk 2050 moeten alle gebouwen in Nederland klimaatneutraal verwarmd worden. Ook VvE's moeten hun panden de komende jaren verduurzamen om de overstap te maken naar duurzame verwarming. Dit is voor VvE's vaak (te) ingewikkeld in verband met hoge kosten, juridische beperkingen en een besluitvormingsproces waarin voldoende eigenaren akkoord moeten gaan met verduurzaming. Bovendien zijn VvE's verschillend en soms niet goed georganiseerd, waardoor verduurzamen nog ingewikkelder is.

Gemeenten hebben de taak om met een lokale isolatieaanpak bewoners te stimuleren en activeren om hun woningen versneld te isoleren, waaronder appartementen in VvE's. Dit is voor veel gemeenten de aanleiding om een lokale VvE-aanpak op te zetten. Als lokale overheid kan de gemeente dichtbij ondersteuning bieden, en het verschil maken voor VvE's. Bovendien kunnen gemeenten de SPUK-LAI gebruiken voor het (gedeeltelijk) financieren van een VvE-aanpak.

**Terug naar
het overzicht**



Bouwstenen VvE-aanpak

Wat gebeurt er landelijk?

2

Het Rijk heeft de VvE-versnellingsagenda verduurzaming opgesteld. Hierin staan de volgende plannen:

Vereenvoudigen besluitvorming (voornemen van minister)

Inwerkingtreding: 2026 of later.


- Voor het nemen van een besluit voor verduurzamingsmaatregelen gaat voor alle VvE's een meerderheid van 50%+1 van de stemmen gelden.
- Afschaffen quorum (minimum percentage aanwezige woningeigenaren) bij besluitvorming over verduurzamingsmaatregelen.
- Instemming huurders bij gemengde VvE's: nu moet nog meer dan 70% van alle huurders instemmen met de verduurzamingsmaatregelen. Dat wordt 70% van de reagerende huurders.

Het financieren van verduurzaming wordt aantrekkelijker

- Vanaf 2024 uitbreiding subsidie voor VvE's (SVVE) voor meer mogelijkheden van procesbegeleiding,
- 1,5 procentpunt verlaging van de rente op de VvE-Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds.

Appartementseigenaren en VvE's worden geholpen bij verduurzamen

- 25 miljoen voor procesbegeleiding en advies voor VvE's
- Landelijk VvE-verduurzamingsloket (eind 2024)
- Gerichte informatie voor VvE's op www.verbeterjehuis.nl



“De overheid start vanaf eind dit jaar met de eerste fase van een landelijk VvE loket voor vragen van gemeenten, burgers en marktpartijen. Bekijk onze online omgeving voor meer informatie over de voorbereidingen en het proces.”

Beleidsmedewerker - BZK

Terug naar
het overzicht



Aandachtspunten verduurzamen VvE's

3

Een VvE-complex verduurzamen is ingewikkelder dan ééngezinwoning verduurzamen. Het proces duurt al snel 4 jaar of langer. We noemen hier een aantal belangrijke aandachtspunten.

Naast de keuze van de juiste maatregelen om een VvE-complex te verduurzamen is het zorgvuldig doorlopen van het proces heel belangrijk. Dat is namelijk best ingewikkeld bij VvE's, en vaak het belangrijkste knelpunt bij verduurzaming. Door het proces goed te organiseren, vergroot je de kans dat een VvE succesvol verduurzaamt.

Juridische kaders: de verduurzaming van een VvE-complex moet gebeuren binnen de juridische kaders die gelden voor de betreffende VvE. Belangrijke juridische documenten zijn de splitsingsakte en het modelreglement. Hierin staat o.a. vastgelegd of iets valt onder het privégedeelte van een appartement of dat het collectief eigendom is van de VvE. Dit beïnvloedt waarover een VvE zeggenschap heeft bij de verduurzaming van een pand. Wanneer een VvE besluiten neemt die in strijd zijn met de juridische kaders, kunnen maatregelen door de rechter worden teruggedraaid.

Stappen verduurzaming VvE: grofweg doorlopen VvE's de volgende stappen tot het verduurzamen van hun pand. Uitgebreide stappenplannen vind je [hier](#), [hier](#) en [hier](#).

- De basis op orde: actief (en capable) VvE-bestuur, sluitende meerjarenonderhoudsbegroting
- Vergroten bewustwording: Informeren en interesseren VvE-bestuur en eigenaren voor verduurzaming
- Oriëntatie en inspiratie: in kaart brengen ideeën en wensen VvE-bestuur en eigenaren voor verduurzaming
- Onderzoek en advies: in kaart brengen technische mogelijkheden voor verduurzaming en mogelijkheden om deze te financieren
- Selectie en opdrachtverlening uitvoerende partij(en), in orde maken financiering.
- Uitvoering maatregelen

Financiering: voor VvE's zijn verschillende subsidies en aantrekkelijke leningen om verduurzaming te financieren:

- Subsidies: [SVVE](#), [SPOR](#)
- Leningen: Warmtefonds, SVN-lening. De kosten voor rente en aflossing worden meestal gedekt uit (verhoogde) servicekosten. Doordat deze kosten over de looptijd van de lening worden verspreid, zijn de extra (maandelijkse) kosten voor eigenaren vaak beperkt.
- Eigen reserveringen VvE
- Extra (éénmalige) inleg leden VvE

Terug naar
het overzicht



Bouwstenen VvE-aanpak

VvE's in beeld

4

- Breng VvE's goed in kaart, want dat helpt je bij het maken van een effectieve aanpak.
- Op basis van beschikbare data kun je een behoorlijk beeld krijgen van het aantal VvE's, de soorten en geografische spreiding ervan binnen je gemeente. Het CBS heeft hiervoor een tool ontwikkeld. Ook kun je via het Kadaster lokale data over VvE's opvragen. Breng de informatie zo mogelijk in kaart met bijvoorbeeld GIS voor een duidelijk overzicht.
- Denk bij het in beeld brengen aan:
 - Indeling VvE's naar kenmerken: omvang, type eenheden (galerijflats, portiekwoningen, woningen boven winkels/bedrijfspannen, etc), bouwperiode, wijk, gemiddelde WOZ-waarde
 - (gemiddeld) aantal appartementen/eenheden per pand
 - Aantal VvE's met alleen koopwoningen
 - Aantal VvE's met koop en verhuur
 - Aantal VvE's met wonen en utiliteit
 - Energielabels VvE's
- Verzamel ook sociale data. Die geven meer inzicht in de kenmerken van bewoners.
- Staar je niet blind op het verkrijgen van alle juiste data. Ga ook gewoon aan de slag.
- Ga in gesprek met leden en besturen van lokale VvE's om de data te verifiëren.

Terug naar
het overzicht



Bouwstenen VvE-aanpak

Wat is de rol van de gemeente?

5

Als gemeente kun je de meeste impact maken in de eerste fasen van het proces: de basis van de VvE op orde, activeren/creëren draagvlak voor verduurzaming, en onderzoek en advies. Dat betekent dat je je als gemeente kunt richten op:

1. VvE's ondersteunen bij het opzetten van een kundig VvE-bestuur en maken van een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) of andere basiszaken.
2. Het informeren en inspireren van VvE's (bestuur én eigenaren) over de noodzaak en voordelen van het verduurzamen van hun pand.
3. Het vergroten van het draagvlak onder woningeigenaren, door bijvoorbeeld informatiebijeenkomst en door VvE-besturen te ondersteunen bij een communicatieaanpak.
4. Het verbinden van VvE's met goede adviseurs en procesbegeleiders.
5. Het activeren & ondersteunen bij het proces van onderzoek en advies (en eventueel besluitvorming).

Financiering maatregelen: Het is ook mogelijk om financiële ondersteuning te bieden bij de financiering van de verduurzamingsmaatregelen. Het is echter meestal effectiever om lokale budgetten in te zetten op de eerste fasen van het proces (zie hierboven). Het is nog niet duidelijk hoe gemeenten de SPUK-LAI kunnen inzetten als lokale subsidie voor verduurzaming van VvE's. Momenteel zoekt BZK hier een oplossing voor.

**Terug naar
het overzicht**



Bouwstenen VvE-aanpak

Doelstellingen VvE aanpak

6

Kies je doelgroep: richt je je op alle VvE's met een algemene aanpak of ga je voor specifieke doelgroepen, zoals VvE's met DEFG-labels, een lagere gemiddelde WOZ-waarde of VvE's met woningen en utiliteit?

Passende doelstellingen:

Uit ervaringen bij diverse gemeenten blijkt dat de ondersteuning van VvE's bij verduurzaming een ingewikkeld en vaak traag proces is. Kijk daarom in de eerste jaren van de aanpak uit voor te hoge doelstellingen op aantallen verduurzaamde woningen en panden.

Formuleer eerder doelen op het aantal activiteiten en het aantal VvE-besturen/woningeigenaren dat je daarmee bereikt. Bijvoorbeeld: 'bestuursleden van 25 VvE's hebben een informatieavond bijgewoond', of 'we hebben 10 VvE's ondersteund met procesbegeleiding en advies over verduurzamingsmaatregelen en de financiering ervan'.

Leerdoelen: Je kunt ook leerdoelen opstellen voor je aanpak. Bijvoorbeeld dat je wilt leren wat VvE's in jouw gemeente nodig hebben qua ondersteuning en hoe je met je aanpak beter kunt aansluiten op verschillende typen VvE's. In een langjarige aanpak is dit zeker de moeite waard.



“Wees je ervan bewust dat verduurzamen geen kerntaak van de VvE is.”

Dirk van der Woude
Stichting VvENet



Terug naar
het overzicht



Bouwstenen VvE-aanpak

Uitgangspunten

7

Benoem voor het vormgeven van je aanpak een aantal uitgangspunten. Het is slim om deze vooraf te formuleren, omdat die je helpen om keuzes te maken in je aanpak.

- Betaalbaarheid: het verduurzamen van VvE's leidt in de meeste gevallen tot hogere kosten voor eigenaren, ondanks de besparing op energiekosten. Sommige huishoudens kunnen dit niet/nauwelijks betalen. Zie [dit onderzoek](#) van Publieke Werken naar de mogelijkheden om verduurzaming van VvE's betaalbaar te maken voor iedereen.
- Wees zuinig op VvE-bestuurders door ze niet te overvragen.
- Zet in op een langjarige aanpak, want het verduurzamen van een VvE duurt jaren.
- Een VvE verduurzamen is al ingewikkeld genoeg. Dus zorg ervoor dat VvE's zo gemakkelijk mogelijk gebruik kunnen maken van je aanpak.
- Start met moeilijke VvE's als casus: ga je voor een lerende aanpak? Start dan nu al met een moeilijk casus, om te leren. Bijvoorbeeld een moeilijk te verduurzamen pand en terughoudende eigenaren met weinig geld.
- Benut koppelkansen: een aanstaande verbouwing of achterstallig onderhoud zijn een mooie aanleiding om met VvE's in gesprek te gaan. Ook ontwikkelingen in de straat of buurt zijn een kans om te communiceren met VvE's over verduurzaming.
- Werk samen met lokale partners in de wijk.
- Heb aandacht voor betaalbaarheid, maar wees ook duidelijk dat goed verduurzamen kosten met zich meebrengt.
- Wees je bewust van de doelgroep. Veel inwoners zijn niet bezig met verduurzamen. Maak een menselijke vertaalslag in de aanpak en onderzoek wat de wensen en belangen van de leden zijn.
- Sluit als gemeente aan op de verschillende fasen die VvE's doorlopen bij de verduurzaming van het pand.

Terug naar
het overzicht



Bouwstenen VvE-aanpak

Wat gaan we doen?

8

Hier noemen we een aantal onderdelen die je kunt opnemen in je aanpak:

- Basis op orde: cursus nieuwe VvE-besturen
- Informatieavonden over verduurzamen VvE's
- Inzet energiecoaches, bijvoorbeeld voor eerste energiescan
- Procesbegeleiding in eerste fasen: vergroten bewustwording VvE-besturen en eigenaren, creëren draagvlak voor verduurzaming, onderzoek maatregelen en financiering. Zorg ervoor dat de procesbegeleider maatwerk mag bieden, want ieder traject is anders.
- Geef laagdrempelig toegang tot professioneel energieadvies:
 - Lokale subsidie/voucher
 - Lijst met lokale/erkende EPA-adviseurs
- Inrichten informatieloket VvE's: vooral in grotere gemeenten of meerdere gemeenten samen.
- Biedt ruimte in je aanpak aan behoeften van mensen, ook als die niet direct gaan over verduurzaming van het pand. Bijvoorbeeld: ondersteun een VvE als je veel eigenaren kunt motiveren met een andere geste, zoals het vergroenen van de straat of het aanbieden van een pannenset voor inductie koken bij de overstap naar aardgasvrij verwarmen.
- Twijfel je over een lokale VvE-aanpak? Start dan klein, bijvoorbeeld met enkele informatiebijeenkomsten. Of doe een pilot, waarin je één of enkele VvE's ondersteunt. Zo leer je als gemeente laagdrempelig welke impact je kunt maken met een lokale aanpak.

Terug naar
het overzicht



Bouwstenen VvE-aanpak


Verbinding met andere thema's

9

Andere opgaven of ontwikkelingen kunnen aanknopingspunten zijn voor een VvE-aanpak. Bijvoorbeeld een wijkgerichte isolatieaanpak, de plaatsing van extra transformatorhuisjes of plannen om een wijk op een warmtenet aan te sluiten. Maar ook opgaven die niet direct met energie te maken hebben, zoals veranderingen in de omgeving (herinrichting, vergroening, nieuwbouw). Deze ontwikkelingen zijn een aanleiding om met VvE's in gesprek te gaan. Tijdens die contacten kun je ook verduurzaming ter sprake brengen.

Sluit aan op thema's die voor eigenaren belangrijk zijn. Bijvoorbeeld wensen/zorgen over hun leefomgeving (leefbaarheid, veiligheid), wooncomfort en gezondheid (geen tocht of schimmel) en betaalbaarheid (vaste lasten).

Natuurvriendelijk verduurzamen: bij het verduurzamen van gebouwen moeten VvE's de Wet natuurbescherming (Wnb) volgen, door het uitvoeren van soortenonderzoek en het aanvragen van ontheffing op de Wnb. Krijgt jouw gemeente een gebiedsgerichte ontheffing op de Wnb? Dan is dat een mooie kans om VvE's hierover te informeren en direct verduurzaming te benoemen.



"Er moet aandacht zijn voor de betaalbaarheid van de maatregelen voor alle eigenaren."

Jacco van de Sandt – VvE Belang

**Terug naar
het overzicht**



Bouwstenen VvE-aanpak

Met wie werken we samen?

10

- **VvE's:**
Zij kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de aanpak. Zeker VvE's die hun pand al duurzamer hebben gemaakt.
- **VvE-adviseurs:**
Ontwikkel een netwerk van goede EPA-adviseurs en procesbegeleiders die VvE's kunnen ondersteunen bij de verduurzaming van hun pand.
- **VvE-beheerders:**
Zij hebben al contact met VvE-besturen en kunnen veel woningeigenaren bereiken.
- **Woningcorporaties:**
In gemengde VvE's met sociale huur zijn zij een belangrijke partner.
- **Buurgemeenten:**
Wissel kennis en ervaringen uit over je aanpak. Zeker voor gemeenten met weinig VvE's kan het zinvol zijn om samen een aanpak op te zetten. Zo werk je efficiënter en kun je vaak meer aanbieden aan VvE's.
- **VvE-belang:**
Belangenorganisatie voor VvE's en appartementseigenaren. Onder andere kennisbank en helpdesk.
- **Energieloket:**
Diverse aanbieders van een energieloket hebben ook aanbod voor VvE's.
- **Lokale energiecoöperatie:**
Mogelijk kan deze een deel van de activiteiten organiseren/uitvoeren. Bijvoorbeeld [CALorie in Castricum](#)

Terug naar
het overzicht



Bouwstenen VvE-aanpak

Hoe organiseren we de uitvoering?

11

- Zorg ervoor dat je wethouder achter de VvE-aanpak staat en zet die in als ambassadeur.
- Zorg voor interne projectorganisatie: projectleider, ondersteuner, communicatie.
- Door ook externe partijen in de projectorganisatie of lokale coalitie op te nemen, vergroot je de verbinding met de buitenwereld. Dat zorgt vaak voor een betere aanpak.
- Klankbordgroepen (met VvE-besturen en eigenaren) kunnen je helpen om je aanpak te verbeteren.
- Organiseer leren in je aanpak: bouw voldoende momenten in om feedback op te halen en te onderzoeken hoe je de aanpak kunt verbeteren op basis van de resultaten.

"Aandacht voor de VvE's is essentieel: activeer de VvE's, motiveer de VvE's en informeer de VvE's in je gemeente. Vertel hoe het wel kan!"

Fiona Hamberg – Warmtefonds



**Terug naar
het overzicht**



Bouwstenen VvE-aanpak

Hoe gaan we communiceren?

12

Je communicatiestrategie kan het verschil maken in je aanpak. Hierbij een aantal tips. En besef: een groot deel van de communicatie over de verduurzaming van VvE's gebeurt binnen de VvE zelf.

- Benader VvE-besturen direct. Dit kan via brieven/mails, maar het kan ook goed werken om persoonlijk contact op te nemen. Schuif aan bij een ALV om kennis te maken en in gesprek te gaan over verduurzaming en de aanpak van de gemeente.
- Benader niet alleen het bestuur, maar juist ook (actieve) bewoners binnen een VvE.
- Om in je communicatiestrategie (middelen, toon, timing) beter aan te sluiten op inwoners kun je gebruik maken van tools om sociale kenmerken van inwoners in beeld te brengen. Zoals die van [E-canvasser](#), [Citizens](#) en [Motivaction](#).
- Betrek VvE's bij het ontwikkelen van een communicatiestrategie, bijvoorbeeld met een klankbordgroep van besturen en eigenaren.
- Ga op zoek naar ambassadeurs in wijken en/of VvE's die beter de taal spreken van inwoners en hun leefwereld en behoeften kennen.
- Investeer in een langjarige relatie, omdat VvE's vaak op meerdere momenten een verduurzamingsstap maken. Nu misschien alleen isolatie, later de overstap naar duurzame verwarming.
- Zorg voor een vast aanspreekpunt binnen de gemeente die het gezicht is van de aanpak en die contacten opbouwt met de VvE's.
- Zoals bij vrijwel alle communicatie door gemeenten is het zinvol om te werken volgens de principes van stress-sensitieve dienstverlening. Zo vergroot je de kans dat inwoners de communicatie met de gemeente als positief ervaren. Hierdoor bereikt je boodschap meer mensen/eigenaren. Zeker voor meer kwetsbare inwoners is dit heel belangrijk.



"Vergelijk de kosten van verduurzamen met de kosten van niets doen. Bekijk ook eens onze [campagnebox](#)."

Jacco van de Sandt – VvE Belang

Terug naar
het overzicht



Hoe bekostigen we de aanpak?

13

Maak een inschatting van de kosten voor de verschillende typen activiteiten en regelingen in je aanpak. Informatie hierover kun je inwinnen binnen je eigen organisatie, andere gemeenten (met een lopende VvE-aanpak), VvE-adviseurs (voor o.a. procesbegeleiding en energieadvies en advies over financiering) en andere samenwerkingspartners binnen je aanpak.

Wil je een groot deel van de aanpak uitbesteden aan één partij? Overweeg dan een marktconsultatie.

Voor de financiële dekking van je VvE-aanpak kun je verschillende budgetten inzetten. Zoek van tevoren goed uit aan welke voorwaarden de besteding van deze budgetten moeten voldoen. Zo voorkom je later problemen in de verantwoording van je uitgaven.

- [Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie \(SpUk LAI\)](#)
- Specifieke Uitkering Energiearmoede
- [Volkshuisvestingsfonds](#)
- [Subsidieregeling energiebesparing woningen Noord-Holland](#).
- Overige gemeentelijke budgetten voor duurzaamheid, wonen en/of andere opgaven.

Terug naar
het overzicht

