

*Limburgse* **VVE's**  
*met energie*

**Welkom**

# Huishoudelijke mededelingen

- Catering bij binnenkomst wordt u aangeboden door Stadsregio Parkstad, en gemeentes Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld, Beekdaelen;
  - overige consumpties zijn voor eigen rekening ;-)
- Wij gebruiken uw gegevens voor het informeren tijdens en na de cursus. U hoeft niet mee te schrijven, deze presentatie wordt u toegezonden via email.
  - Geen bericht via [LVmE.nl](http://LVmE.nl) ontvangen? Meld u alsnog en geef uw emailadres aan ons door om dia's te ontvangen.
- Wij maken enkele foto's, ook voor promotiedoeleinden.

Gaat u hiermee akkoord?

# Huishoudelijke mededelingen

- Catering bij binnenkomst wordt u aangeboden door Stadsregio Parkstad, en gemeentes Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld, Beekdaelen;
  - overige consumpties zijn voor eigen rekening ;-)
- Wij gebruiken uw gegevens voor het informeren tijdens en na de cursus. U hoeft niet mee te schrijven, deze presentatie wordt u toegezonden via email.
  - Geen bericht via [LVmE.nl](http://LVmE.nl) ontvangen? Meld u alsnog en geef uw emailadres aan ons door om dia's te ontvangen.
- Vragen? In verband met beschikbare tijd:
  - Is aan eind van ieder programmaonderdeel tijd voor inhoudelijke vragen gereserveerd.
    - Iets onduidelijk? Stel je vraag meteen.
  - Geven we voorrang aan beantwoording van vragen met algemeen belang.
    - Persoonlijke vraag? Bij voorkeur tijdens pauze of na afloop.
- Wij maken enkele foto's, ook voor promotiedoeleinden.



parkstad  
stadsregio limburg





BEEKDAELEN





Gemeente **Heerlen**



*Gemeente Kerkrade*

G E M E E N T E

Landgraaf



gemeente  
Simpelveld

voeren daal

# Programmaverantwoordelijken

Sven van Gool, Kerkrade <[sven.van.gool@kerkrade.nl](mailto:sven.van.gool@kerkrade.nl)>,  
Michael Sporck, Beekdaelen <[m.sporck@beekdaelen.nl](mailto:m.sporck@beekdaelen.nl)>,  
Suzanne Deckers, Simpelveld <[s.deckers@simpelveld.nl](mailto:s.deckers@simpelveld.nl)>,  
Nancy Smeets, Landgraaf <[nancy.smeets@landgraaf.nl](mailto:nancy.smeets@landgraaf.nl)>,  
Anouschka Smeets, Voerendaal <[anouschka.smeets@voerendaal.nl](mailto:anouschka.smeets@voerendaal.nl)>,  
Hanna den Boer, Heerlen <[h.den.boer@heerlen.nl](mailto:h.den.boer@heerlen.nl)>,  
Sven Kemps, Brunssum <[sven.kemps@brunssum.nl](mailto:sven.kemps@brunssum.nl)>,  
Fons Janssen | Regio Parkstad Limburg <[f.janssen@parkstad-limburg.nl](mailto:f.janssen@parkstad-limburg.nl)>



&

# *Limburgse* **VvE's** *met energie*

*Training, advies en begeleiding van VvE's in de energietransitie*





# Collectief leertraject Stadsregio Parkstad

Duurzaam en toekomstbestendig wonen in uw  
VvE

# programma van de cursus

| Sessie | Datum                      | Tijd                   | <u>Locatie</u>                                            | Onderwerp                            |
|--------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1:     | Woensdag<br>19 maart 2025  | 18.30 tot<br>21.00 uur | Cultuurhuis Heerlen, Sittarderweg<br>145, 6412 CD Heerlen | Waar staat uw VvE?                   |
| 2:     | Donderdag<br>17 april 2025 | 18.30 tot<br>21.00 uur | De Twee Gezusters, Putgraaf 3, 6411<br>GT Heerlen         | Financiële en juridische<br>aspecten |
| 3:     | Woensdag<br>21 mei 2025    | 18.30 tot<br>21.00 uur | Brikke Oave, Lindeplein 7, 6444 AT<br>Brunssum            | Zonnepanelen op daken                |
| 4:     | Donderdag<br>19 juni 2025  | 18.30 tot<br>21.00 uur | De Brandpoort, Hoogstraat 191, 6373<br>HS Landgraaf       | Energiemix van de<br>toekomst        |

# Parkstad \ 17 april 2025

## Cursusdeel 2 (van 4)



# Welkom

op deze cursus *Limburgse VvE's met Energie*

## Begeleiders

Lysianne Starmans



Arno van Tetering



Bert Dierick





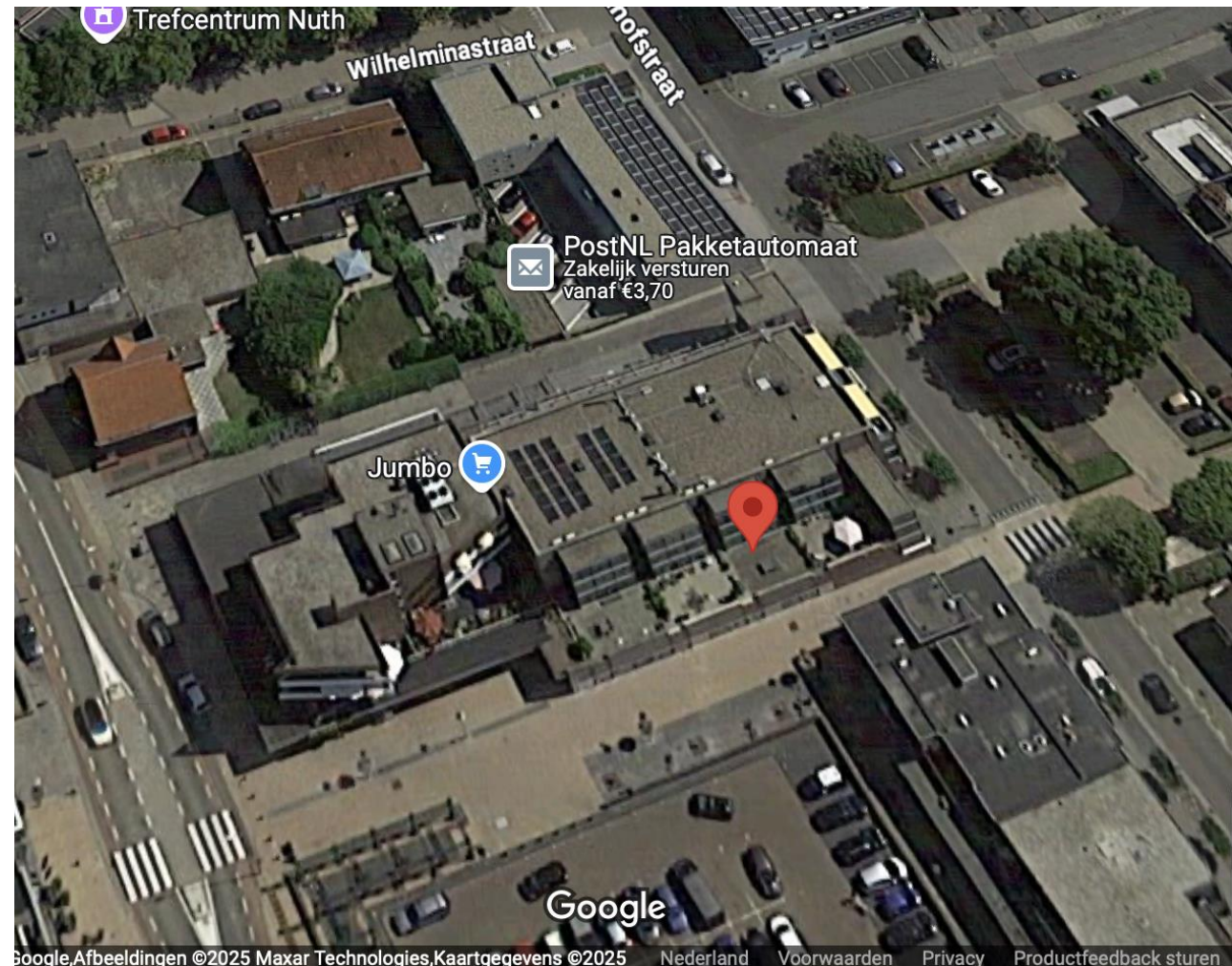
# Welkom

- Vragen en opmerkingen vorige bijeenkomst
- Voorstelronde VvE's
- Huiswerk

# VvE Markt Nuth, 3 t/m 13, 15 t/m 19d

## Alex Broeders

- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?
- Bouwjaar en aantal appartementen?
- Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- MJOP en datum schouw?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfort-verhoging, verduurzaming en/of verbetering?





# VvE Burgemeester Waszinkstraat 41-63 oneven, Heerlen

## Stefano Blezer

- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?
- Bouwjaar en aantal appartementen?
- Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- MJOP en datum schouw?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfortverhoging, verduurzaming en/of verbetering?



# VvE Hommerterweg 25 tot en met 29 (oneven) te Hoensbroek

## Roger Stoffers, Ger Moens

- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?
- Bouwjaar en aantal appartementen?
- Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- MJOP en datum schouw?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfort-verhoging, verduurzaming en/of verbetering?





# VvE Nieuw Welten III

Doctor Ingenieur Bungestraat 1 t/m 23 (oneven), Heerlen

Suzanne Coenen

- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?
- Bouwjaar en aantal appartementen?
- Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- MJOP en datum schouw?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfort-verhoging, verduurzaming en/of verbetering?



# Huiswerk:

- Aan de slag document
  - Vragen
  - Opmerkingen
  - Aanvullingen

# Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

# Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen



Wat zijn **voordelen** van een VvE  
als je wilt verduurzamen?

# Voordelen VvE bij verduurzaming

- VvE's sparen al voor onderhoud
- Splitsingsakte biedt democratische spelregels om tot een gedragen besluit te komen
- VvE lening maakt het mogelijk dat leden betalen voor de investering zolang ze er wonen
- VvE leden die betalen genieten ook de voordelen (besparing, comfort etc.)
- VvE leden hebben invloed op de planvorming (i.t.t. huurders)
- Schaalvoordeel
- Gebruik maken groepsdynamiek
- Langer voorbereidingsproces leidt tot duurzame besluitvorming
- Groepsgrootte heeft voordeel bij ontwikkelen van ideeën
- Impact op de wijk van gerealiseerd project groter bij appartementencomplex dan bij individuele woning
- Uniformiteit in uitvoering biedt esthetische voordelen
- Groep eerder te professionaliseren dan individuele eigenaar eengezinswoning

# Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

# VvE

## Juridische eenheid = rechtspersoon

- Behartigt gemeenschappelijke belangen van appartementseigenaars
- Gezamenlijk bezit +
- Verplichting om het gebouw te onderhouden volgens de regels vastgelegd in de splitsingsakte



Bron: Synopel Architecture

# Juridische aspecten ivm verduurzaming

- Wat is collectief en wat is individueel?
  - Meestal de hele gebouwschil, dus ook de kozijnen (en dus het glas)
  - Verwarming e/o tapwatervoorziening?
- Eigendomsverhouding
  - Is er een grooteigenaar?
- (Contract met de) beheerder?
  - Wie is de opdrachtgever?
  - Van welke diensten maakt de VvE gebruik





# Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



*Foto: Sora Shimazaki*

# Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



Foto: Sora Shimazaki

# 1. De Nederlandse Wet

- Wetgeving tav verduurzaming; veranderingen, chronologisch

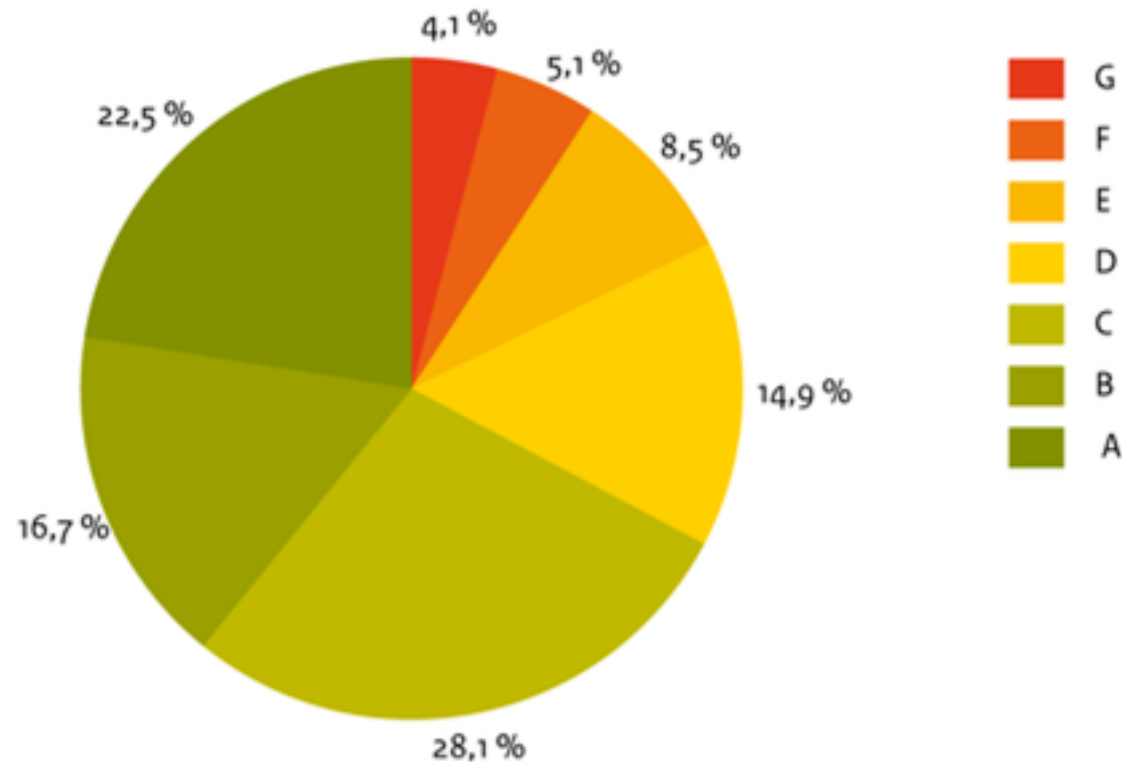


# 1. De Nederlandse Wet Besluit energieprestatie gebouwen (2006 en volgend)

- Verplicht (definitief) energielabel bij de verkoop of verhuur
- Incl. advies over de verbetering van de energieprestatie van het gebouw
- Label opzoeken?
  - <https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/>.
  - Let op: energielabel wordt per woning/appartement afgegeven, niet per VvE/voor het complex.
  - Wel kan de VvE besluiten om de opdracht gemeenschappelijk aan te besteden, voor schaalvoordeel (bron: <https://www.verenigingvaneigenaren.nl/alles-over-vve/energielabel-vve/>).

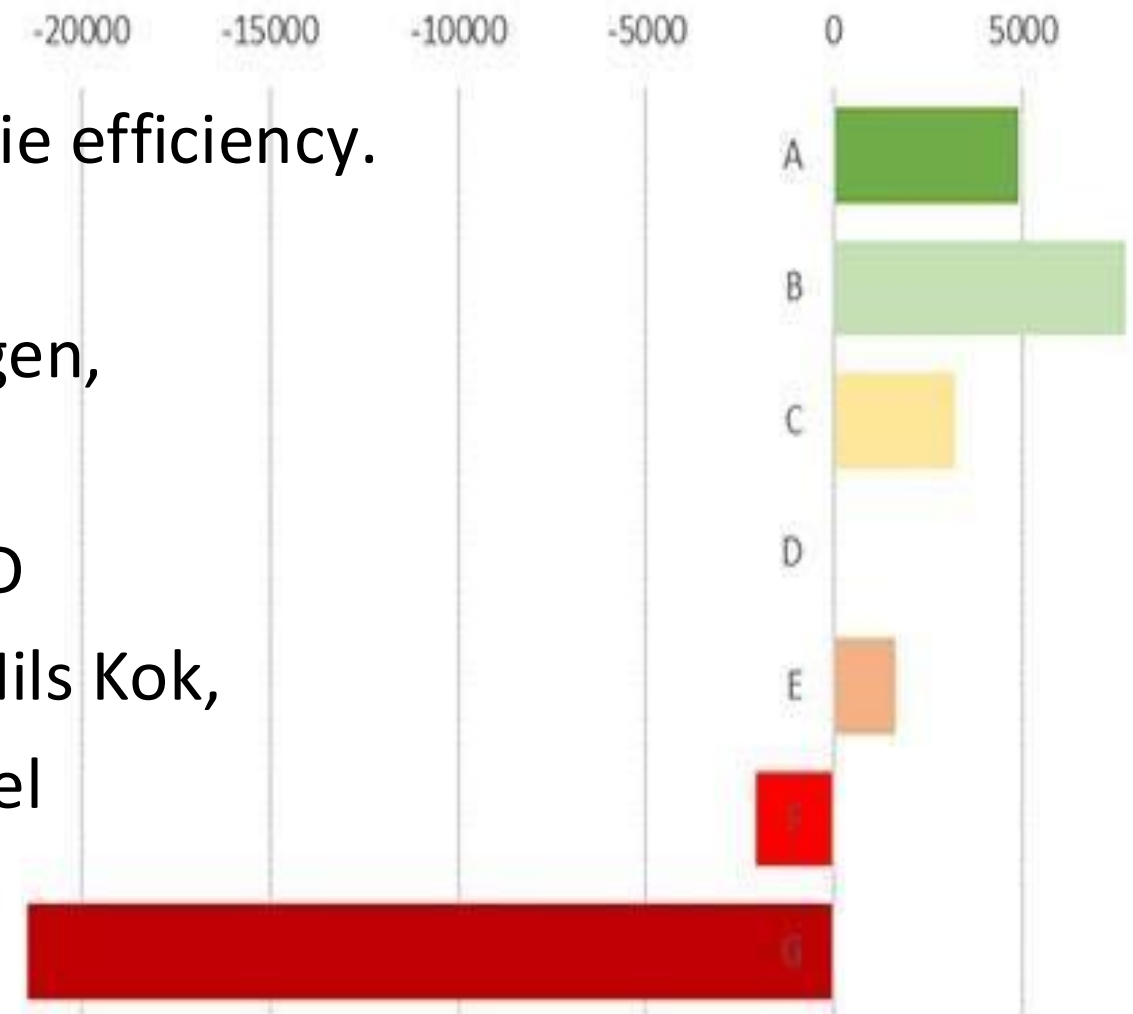
# 1. De Nederlandse Wet Besluit energieprestatie gebouwen (2006 en volgend)

Labelverdeling woningen, 1 januari 2020



# 1. De Nederlandse Wet Besluit energieprestatie gebouwen (2006 en volgend)

- Positieve waarde effecten van energie efficiency.  
Groot negatief effect i.g.v. G-label
- Resultaten 2017 voor 62.000 woningen,  
verkocht in 1e helft 2017
- Prijsimpact energielabel relatief tot D
- 1e studie in 2010, Dirk Brounen en Nils Kok,  
regelmatig updates, resultaten stabiel



# 1. De Nederlandse Wet Besluit energieprestatie gebouwen (2006 en volgend)

- Het energielabel heeft invloed op het vaststellen van de maximale leencapaciteit bij het verwerven van een woning (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024, vanaf 1 januari 2024).
- Het energielabel heeft invloed op de hypotheekrente; veel hypotheekverstrekkers bieden een korting voor betere labels (de zogenaamde duurzaamheidskorting), omdat lagere energiekosten betekenen dat u meer budget hebt voor hypotheekbetalingen, wat het risico voor de geldverstrekker verkleint.

Bron: <https://hypothekenenfinance.nl/energielabel-maximaal-lenen/>

# 1. De Nederlandse Wet Handelsregisterwet 2007

## KvK/Handelsregister

- naam,
- het adres,
- de oprichtingsdatum en
- het bestuur van de vereniging van eigenaars (VvE)
- legitimatiebewijzen bestuur,
- notariële splitsingsakte

# 1. De Nederlandse Wet

## Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2010)

- integreert een groot aantal (circa 25) vergunningen, ontheffingen en meldingen ...
- tot één omgevingsvergunning ... één omgevingsloket, één aanvraagformulier ...
- organisatieverbetering en samenwerking binnen en tussen overheden.
- Als gevolg zijn vele wetten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving (op het terrein van milieu, wonen, ruimtelijke ordening, natuurbescherming enz.) aangepast.

# 1. De Nederlandse Wet Bouwbesluit (2012 en volgend), Bbl (2024)

Stelt energieprestatie-eisen bij:

- verbouw;
- vernieuwen of vervangen van isolatielagen;
- plaatsen van dakkapellen;
- ingrijpende renovatie (>25% gebouwschil) en
- per maart '20: aan verbouw met aanpassing van de technisch installaties:  
cv-ketel, centrale airconditioner, warmwatertoestel of ventilatie-unit of >1/3 afgiftelichamen of inbouwarmaturen.
- per januari '24: Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de regels van het Bbl komen grotendeels overeen met Bouwbesluit 2012

EPBD III ('19) en EPBD IV ('24)



# 1. De Nederlandse Wet Omgevingswet (2016 en volgend)

- bundelt tientallen wetten, algemene maatregelen van bestuur en honderden regels ...
- tot één wet, 4 AMvB's en één regeling...
- betekent aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels op het terrein van water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed ...
- Opvolger van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO)/het digitale Omgevingsloket.
- Meermaals uitgesteld: op 14 maart '23: Eerste Kamer besluit inwerkingtreding per 1 januari 2024

# 1. De Nederlandse Wet

## Wet verbetering functioneren VvE's (2018)

- Verplicht om te sparen voor onderhoud via mjop (van ten hoogste vijf jaren oud, over een periode van ten minste tien jaar) of 0,5 % van de herbouwwaarde
  - of > 80 % van de leden stemt voor betalen op moment van investering, of een bankgarantie voor onderhoud
- De VvE mag een lening afsluiten voor onderhoud
- Deelbare schuld voor de leden
  - Alleen aansprakelijk voor (breuk)deel van de schuld
- Overdraagbare schuld
  - Bij verkoop neemt nieuwe eigenaar de schuld over

# 1. De Nederlandse Wet

## Regeling energieprestatie gebouwen (2021)

### EP (EnergiePrestatie)

- Voor bestaande bouw, sinds 1 jan. 2021 (NTA 8800), vervangt EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt)
- Extra zuinige energielabels (t/m A++++)
- Gebaseerd op de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III)

### BENG-eisen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) & TOjuli

- In bouwbesluit
- Voor nieuwbouw verplicht sinds 1 januari 2021, vervangt EPC
- Verschillen per woningtype/gebruiksfunctie
- EPBD III (Europese voorwaarden en eisen bij verbouwingen),

*Bron:* <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020921/2021-07-01>, en [wetten.nl - Regeling - Regeling energieprestatie gebouwen - BWBR0020921](https://wetten.nl/Regeling-Regeling%20energieprestatie%20gebouwen-BWBR0020921) (overheid.nl) en <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>

# 1. De Nederlandse Wet

## Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (2021)

- ... uitgangspunt is nu dat ieder die ... optreedt in het rechtsverkeer ... als bestuurder of commissaris, ervoor moet zorgen dat hij zijn taken behoorlijk vervult.
- Voldoet hij niet aan die eis, dan mag hem eventuele schade van de rechtspersoon of derden worden tegengeworpen.
- Geldt formeel niet voor de VvE, maar
  - vereist indirect behoorlijke taakvervulling, middels 'goede' boekhouding en 'tijdige' jaarrekening, en
  - versterkt positie kascommissie en leden.
- Prudent: bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

Bron: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Wet\\_bestuur\\_en\\_toezicht\\_rechtspersonen](https://nl.wikipedia.org/wiki/Wet_bestuur_en_toezicht_rechtspersonen) en <https://www.wooninfo.nu/vve/nieuwe-wet-bestuur-en-toezicht-geldt-niet-voor-de-vve-maar/> en <https://ondernemersplein.kvk.nl/bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering/>

# 1. De Nederlandse Wet (ontwerpwetsvoorstel) Appartementsrecht 2021

Ontwerpwetsvoorstel Werkgroep modernisering appartementsrecht Nederland,

- met verbeteradviezen voor het appartementsrecht (Titel 5.9 BW)
- Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), om het achterblijven van VvE's bij de verduurzaming van de woningvoorraad
- Wonen, beheren en besturen van een VvE goed blijft aansluiten bij de zich steeds sneller opvolgende maatschappelijke en technologische ontwikkelingen.

*Bron:* <https://www.wmanl.nl/> en <https://www.vverecht.nl/2021/03/het-ontwerpwetsvoorstel-appartementsrechten/>

# 1. De Nederlandse Wet (ontwerpwetsvoorstel) Notificatieregeling oplaadpunten VvE's (2021)

Ontwerpwetsvoorstel Werkgroep modernisering appartementsrecht Nederland,

- De notificatie vervangt de benodigde toestemming van de VvE voor het plaatsen van een oplaadpunt, indien het oplaadpunt volgens de voorwaarden uit de notificatieregeling is geplaatst. En 'neemt belemmeringen weg bij de plaatsing van oplaadpunten bij Verenigingen van Eigenaars' (Titel 5.9 BW).
- Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), zorgt voor een
- 'vermindering van de structurele regeldruk voor VvE-besturen en appartementseigenaars'.

**En: Notificatieregeling doorkruist bestaand systeem**

Bron: [https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling\\_oplaadpunten\\_vve](https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling_oplaadpunten_vve) en <https://www.vverecht.nl/2022/10/zonder-toestemming-vve-gebouw-verduurzamen/> en [Notificatieregeling oplaadpunten VvE nadert! Wat zijn de gevolgen? \(nederlandvve.nl\)](https://nederlandvve.nl/notificatieregeling-oplaadpunten-vve-nadert-wat-zijn-de-gevolgen/)

# 1. De Nederlandse Wet

## Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (2024)

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) biedt kaders en bevoegdheden voor gemeenten:

- Aanwijsbevoegdheid: de mogelijkheid gebieden aan te wijzen die voor een bepaalde datum overgaan op een duurzaam alternatief voor aardgas.
- Kaders voor de uitvoering door gemeenten (betaalbaarheid, participatie, redelijke termijn)
- Waarom een aanwijsbevoegdheid? Omdat er grote maatschappelijke kosten kleven aan het in stand houden van één of meerdere aansluitingen in een wijk of buurt.
- Bewoners zijn niet verplicht om de voorkeursoptie van de gemeente te volgen.
- Het Warmteprogramma krijgt een juridische status onder de Omgevingswet, de Gaswet en de Warmtewet.
- Inwerkingtreding van de wet is op 1 januari 2025.

# 1. De Nederlandse Wet (wetsvoorstel) Warmtewet (2014) en wetsvoorstel Wet collectieve warmte (Wcw)

Geeft gemeenten voldoende sturingsmogelijkheden en bevoegdheden om collectieve warmtevoorzieningen te realiseren.

- Is er een mogelijkheid voor een warmtenet?
- De gemeente zal in het gewenste aardgasvrij gebied een warmtekavel aanwijzen.
- Voor dit warmtekavel wordt een warmtebedrijf aangewezen.

Regelt

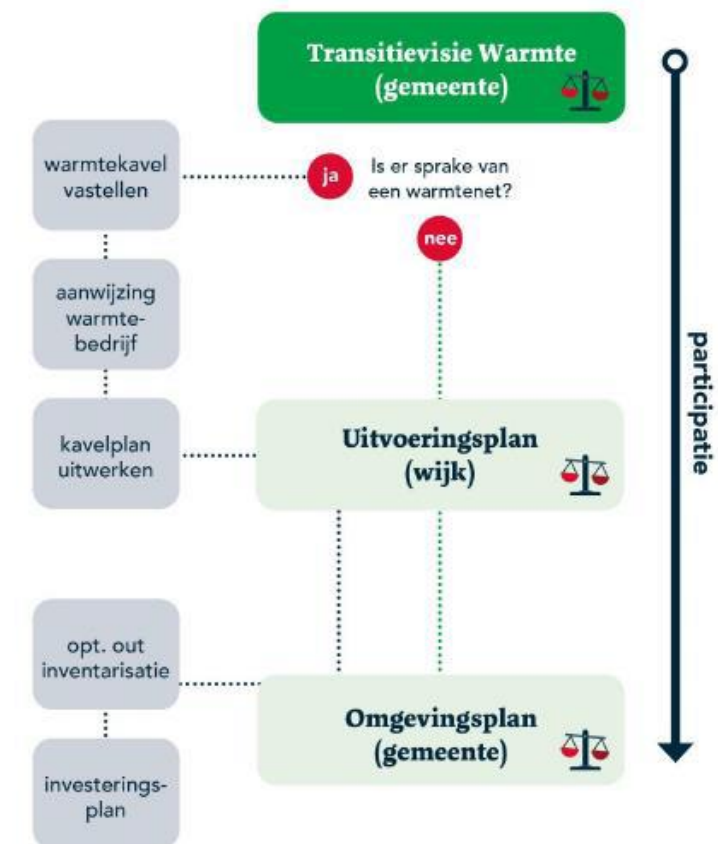
- dat warmtebedrijven, zoals stadsverwarming en grote warmtetransportnetten, voortaan in handen van de gemeenten zijn,
- bescherming van consumenten, prijs van warmte voor huishoudens en andere verbruikers, en verantwoordelijkheid voor de productie en levering van warmte.

Geeft regels voor zowel grote als kleine collectieve warmtesystemen.

Invoering loopt opnieuw vertraging op, afhankelijk van de snelheid van behandeling in Tweede en Eerste Kamer mogelijk tot 2027. Bron: <https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i38524/opnieuw-uitstel-voor-warmtewet-datum-van-1-januari-2025-niet-langer-haalbaar>.

Het wetsvoorstel Wcw is sindsdien een aantal keren door 2e kamer behandeld, zie meest recente status [hier](#).

## Proces van visie naar uitvoering





# 1. De Nederlandse Wet

## Wet beëindiging salderingsregeling (2024)

- Inwerkingtreding van de wet is op 1 januari 2027.
- Eindafnemers met een kleine aansluiting die zelf elektriciteit opwekken, bijvoorbeeld met zonnepanelen op het dak van hun woning, kunnen die elektriciteit terugleveren op het net. Deze ontvangen vanaf dan een redelijke vergoeding van de marktdeelnemer waaraan zij terugleveren.
  - alle door een actieve afnemer teruggeleverde zelfopgewekte hernieuwbare elektriciteit, en
  - elke marktdeelnemer aan wie een actieve afnemer zelfopgewekte hernieuwbare elektriciteit teruglevert.

# Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering

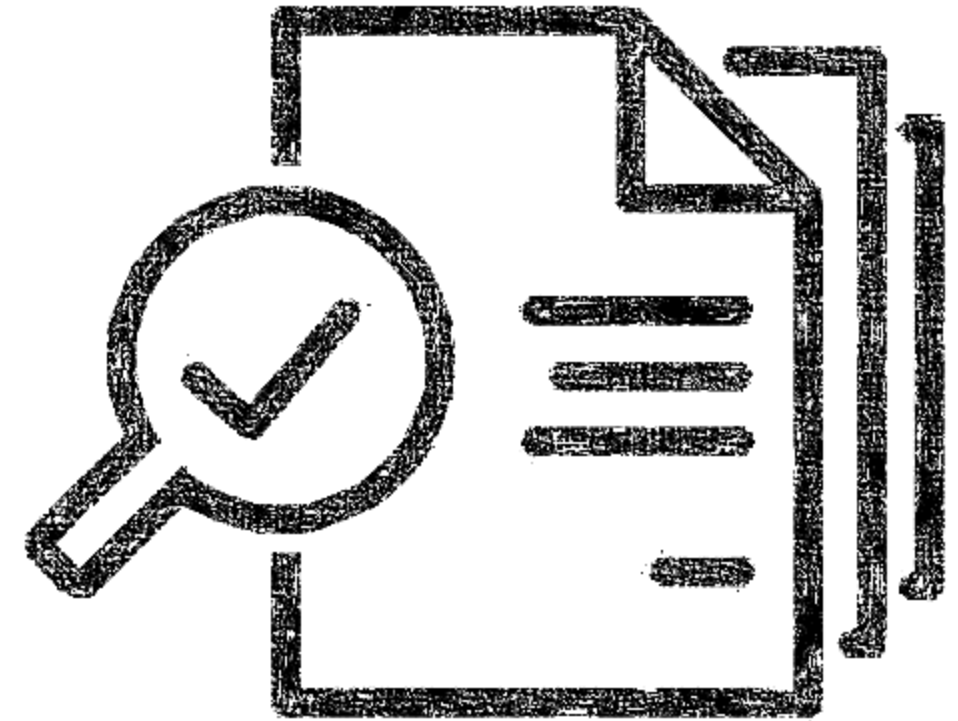


Foto: Sora Shimazaki

## 2. Splitsingsakte

### Onderdelen:

- a) Breukdelen
- b) Splitsingsreglement
- c) Splitsingstekening

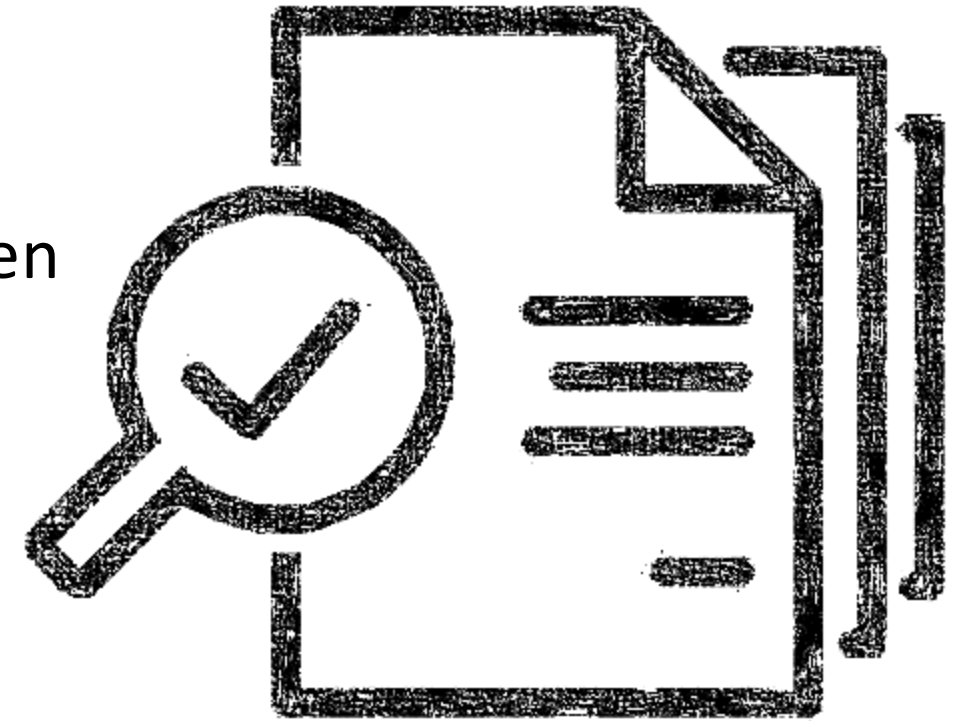


## 2. Splitsingsakte

### Wijzigen splitsingsakte

- 4/5 meerderheid van stemmen
- hypotheekverstrekkers moeten instemmen
- kosten notaris (zijn aanzienlijk)

resultaat: gedoogbeleid in de VvE



# Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. **het Modelreglement**
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



*Foto: Sora Shimazaki*

### 3. Het Modelreglement

In elke splitsingsakte wordt verwezen naar een modelreglement.

- welk modelreglement van toepassing is en
- waar de akte afwijkt van het modelreglement.
- 1964, alles is collectief en verdeling van energiekosten gaat over breukdelen
- 1973
- 1983
- 1992
- 2006, investeren in duurzame woningverbetering mag soms mag afrekenen op basis van bemetering
- 2017, bepalingen over nieuwe ontwikkelingen, bijv. laadpalen
- 2021, speciaal voor kleine VvE's (tot 5 appartementen)





### 3. Het Modelreglement

Stemverhoudingen voor 'niet onder het gewone onderhoud vallende uitgaven' of baten, bijvoorbeeld:

- Modelreglement 1973 → artikel 37 lid 5 en lid 8: gekwalificeerde meerderheid van 3/4e van 2/3e
- Modelreglement 1992 → artikel 38 lid 5 en lid 8: gekwalificeerde meerderheid van 2/3e van 2/3e
- Modelreglement 2006 → artikel 52 lid 5 en lid 8: gekwalificeerde meerderheid van 2/3e van 2/3e (44% van het totaal aantal stemmen)
- Modelreglement kleine VvE → artikel 33 lid 1 en lid 2: alle besluiten gewone meerderheid van stemmen, deskundige mag bindend besluit nemen bij staken van stemmen (de helft voor, de helft tegen)



### 3. Het Modelreglement



Alle modelreglementen zijn te downloaden op:

<https://www.nederlandvve.nl/vve-nieuws/wat-is-een-vve-modelreglement-precies/>

*En op*

<https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/modelreglement/>



# Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. **het Huishoudelijk Reglement**
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



Foto: Sora Shimazaki

## 4. Huishoudelijk Reglement

- Advies: regel geen individuele verduurzamingsafspraken in het huishoudelijk reglement: staat te laag op de ladder

# Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



## 5. ALV

- In de ALV worden gezamenlijke verduurzamingsmaatregelen voorgesteld, vindt hierover besluitvorming plaats, en wordt dit (middels notulen) vastgelegd.
- Advies: draagvlak voor verduurzamingsmaatregelen (!vooraf!)
- Advies: regel geen individuele verduurzamingsafspraken in de ALV want (te) laag qua juridische rangorde



# Voorbeeld: Vervangen Glas en Kozijnen



# Voorbeeld: Vervangen Glas en Kozijnen

Vanwege b.v. besparingsrendement, comfortverbetering, en/of (achterstallig) onderhoud

- Kozijnen - glas: vaak individueel vervangen terwijl splitsingsakte collectief zegt
- Nadeel:
  - Er wordt volgens de meeste mjop's niet meer collectief gespaard voor de vervanging van de kozijnen en glas - obstakel voor verduurzaming.
  - Het aanzien van het gebouw is minder gelijkvormig.
  - Nieuwe eigenaar kan beroep doen op splitsingsakte.
  - Gedoe over bijdrage van bestaande appartementeigenaren.
- Terug naar collectief ?!
  - Recyclen van kozijnen (verkopen of upcyclen)
  - Eigenaren die zelf (onlangs) geïnvesteerd hebben in nieuwe kozijnen zouden bij vervanging gecompenseerd kunnen worden (restwaarde na afschrijving).
  - Tip: reken met compensatie bij verduurzaming/collectivering, ook/juist om tot draagvlak te komen.

# Voorbeeld: Vervangen Glas en Kozijnen

Juridische rangorde: jurisprudentie casussen collectief glas & kozijnen

- De Algemene Leden Vergadering gaf individuele eigenaren toestemming voor vervanging terwijl in de splitsingsakte staat dat ze collectief zijn.
  - Jurisprudentie: het besluit van de VvE gaat tegen de splitsingsakte in? De gedupeerde bewoner kan naar de rechter stappen om het besluit aan te vechten. De rechter zal die bewoner, gebaseerd op de huidige wetgeving en jurisprudentie, altijd gelijk geven en het besluit nietig verklaren. Want de bestaande splitsingsakte is het uitgangspunt en is nooit te wijzigen om betaling van onderhoudskosten aan een gemeenschappelijk onderdeel te voorkomen. \*VvE veroordeeld tot proces- en noodzakelijke vervangings- of herstelkosten. \*VvE wijkt af van de splitsingsakte en weigert noodzakelijke vervanging of herstel? De rechter zal de VvE tot naleving dwingen (muv. uitzonderlijke gevallen: redelijkheid en billijkheid).
- ...& wat als de ALV geen toestemming gaf voor vervanging?
  - De nieuwe kozijnen zijn zonder toestemming geplaatst door individuele eigenaar? Dan kan de VvE naar de rechter stappen, die geeft de VvE gelijk op basis van de splitsingsakte en de bewoner moet de kozijnen verwijderen.
- Tip:
  - Reken met compensatie bij verduurzaming/collectivering, ook/juist om tot draagvlak te komen.

*Bron: <https://www.schipperkozijnen.nl/tips-en-tricks/vve-en-jurisprudentie-wie-betaalt-de-kozijnen-en-andere-zaken>,  
\*bewerkt obv <https://www.appartementeneigenaar.nl/vve/juridisch/twee-recente-uitspraken>*



# Zorgvuldige besluitvorming

- Leden betrekken en informeren.
- Houden aan de regels van de splitsingsakte (wanneer is een gekwalificeerde meerderheid vereist – wat is de gekwalificeerde meerderheid – termijnen van uitnodigen – manieren van uitnodigen etc.).
- Rechter kijkt mee en toetst op juridische gronden en zorgvuldigheid van het doorlopen proces.
- Zorg voor goede notulen van de vergaderingen.
  - Verstrek de notulen zo snel mogelijk na de vergadering en niet twee weken voor de volgende ALV.



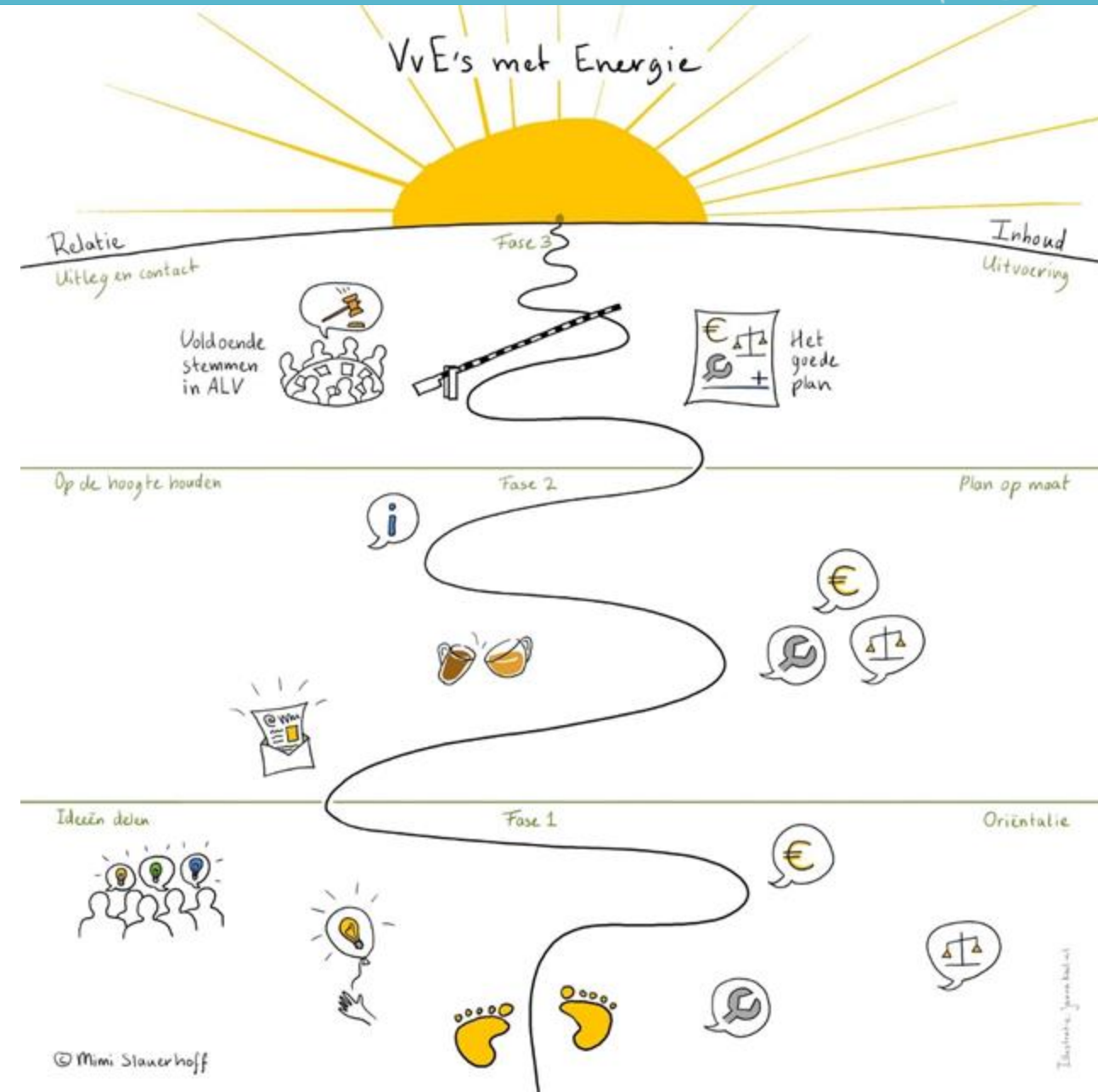
# Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak

*pauze*

- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

# Het proces: de start



# Het proces: de start

VvE

Heel Veel  
lat Relaties



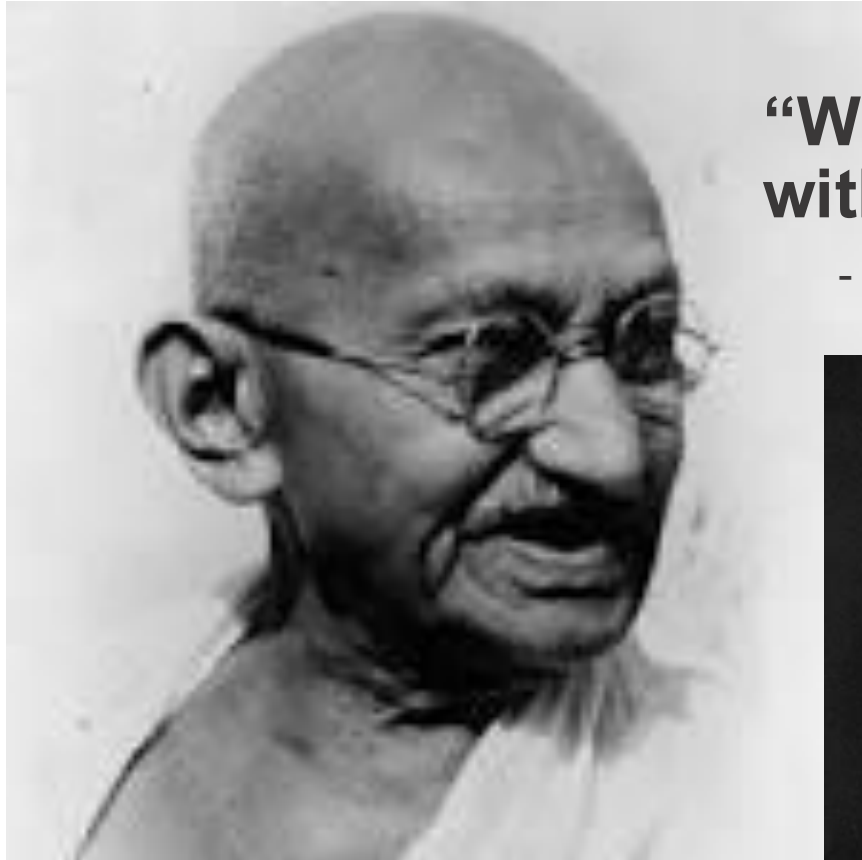


# Het proces: de start

Iemand moet het doen

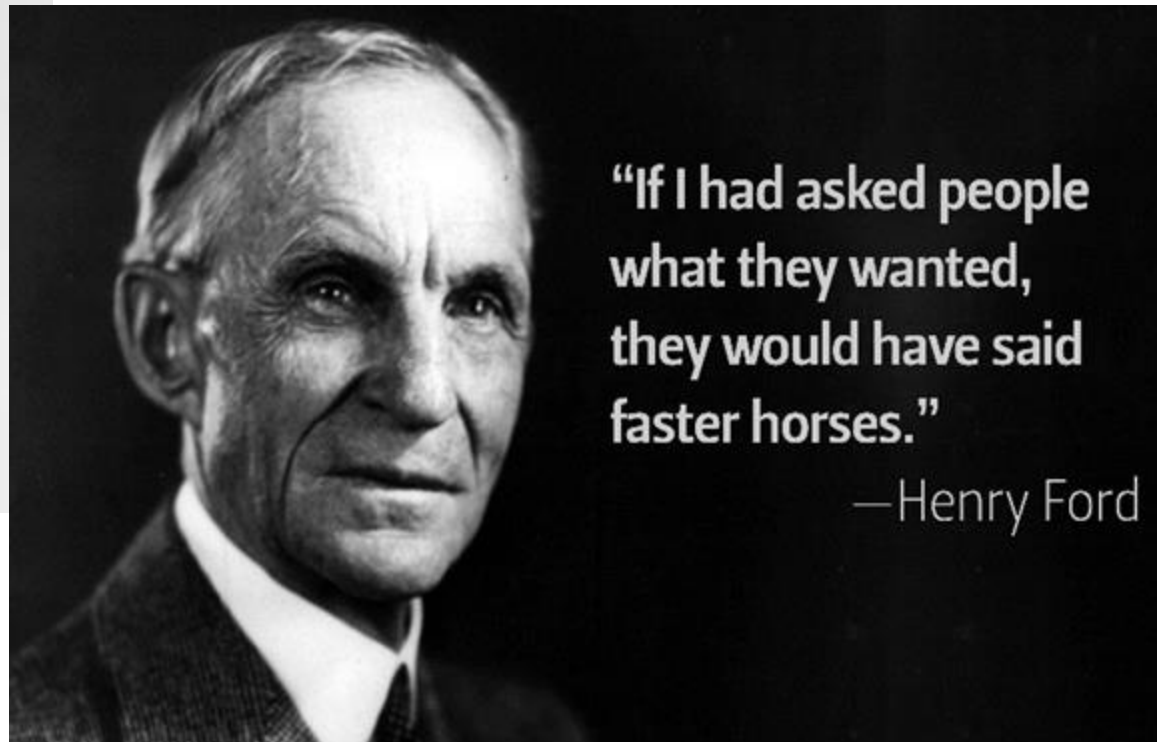


# Het proces: hoe krijg je ze mee?



**“Whatever you do for me but  
without me, you do against me”**

- Mahatma Ghandi



**“If I had asked people  
what they wanted,  
they would have said  
faster horses.”**

—Henry Ford

# Het proces: hoe krijg je ze mee?

## Dynamiek tussen



# Het proces: hoe krijg je ze mee?



Urgentie

(Achterstallig) onderhoud = noodzaak investering

+ Urgentie energietransitie = Financiering + subsidie

= Kans op een beter gebouw.

Verleiding



# Het proces: hoe krijg je ze mee?



**Noodzaak:** Vervanging kozijnen



# Het proces: hoe krijg je ze mee?



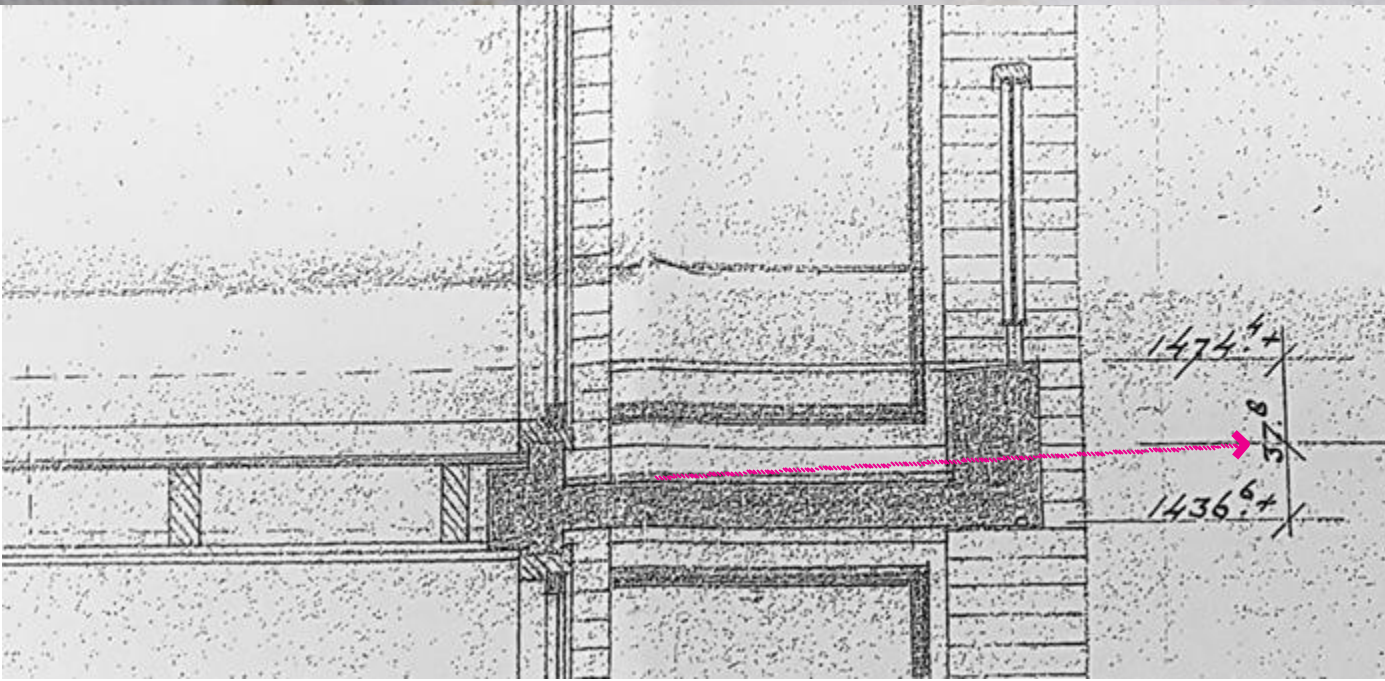
**Verleiding:** Weer allemaal dezelfde ramen?



# Het proces: hoe krijg je ze mee?



**Noodzaak** Verhelpen koudebruggen bij balkons - vocht/lekkages



# Het proces: hoe krijg je ze mee?



• **Verleiding:** Een betere buitenruimte?



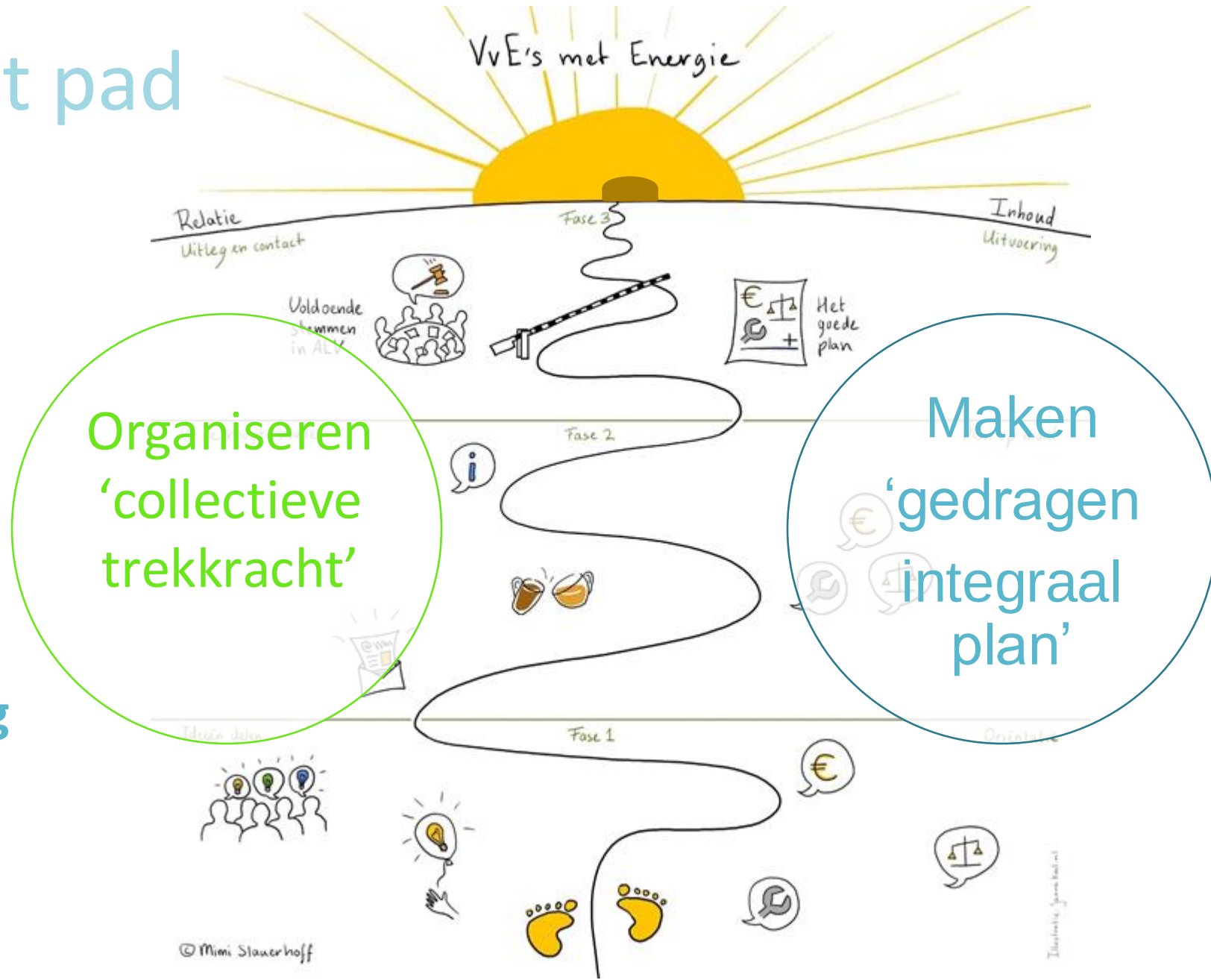


# Het proces: het pad

Van:  
**individuele interesse**



Naar:  
**collectieve (vereniging  
van) belangen**



# Het proces: gezamenlijke start - *vaststellen van de stip op de horizon*

- Ballonnetje oplaten (ALV)
- Bestuur bestuurt >> Commissie Duurzaam
- **Bewonersbijeenkomst (1/3 aanwezig)**
  - uitkomsten eerste onderzoek urgentie + kans op de kaart
  - hete aardappelen op tafel
  - referentie beelden van de potentiële kansen
  - schets procesverloop
- bewoners aan het woord: inventarisatie klachten en wensen
- klankbordgroep samenstellen
- Enquête



# Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

- **Commissie Duurzaam presenteert**





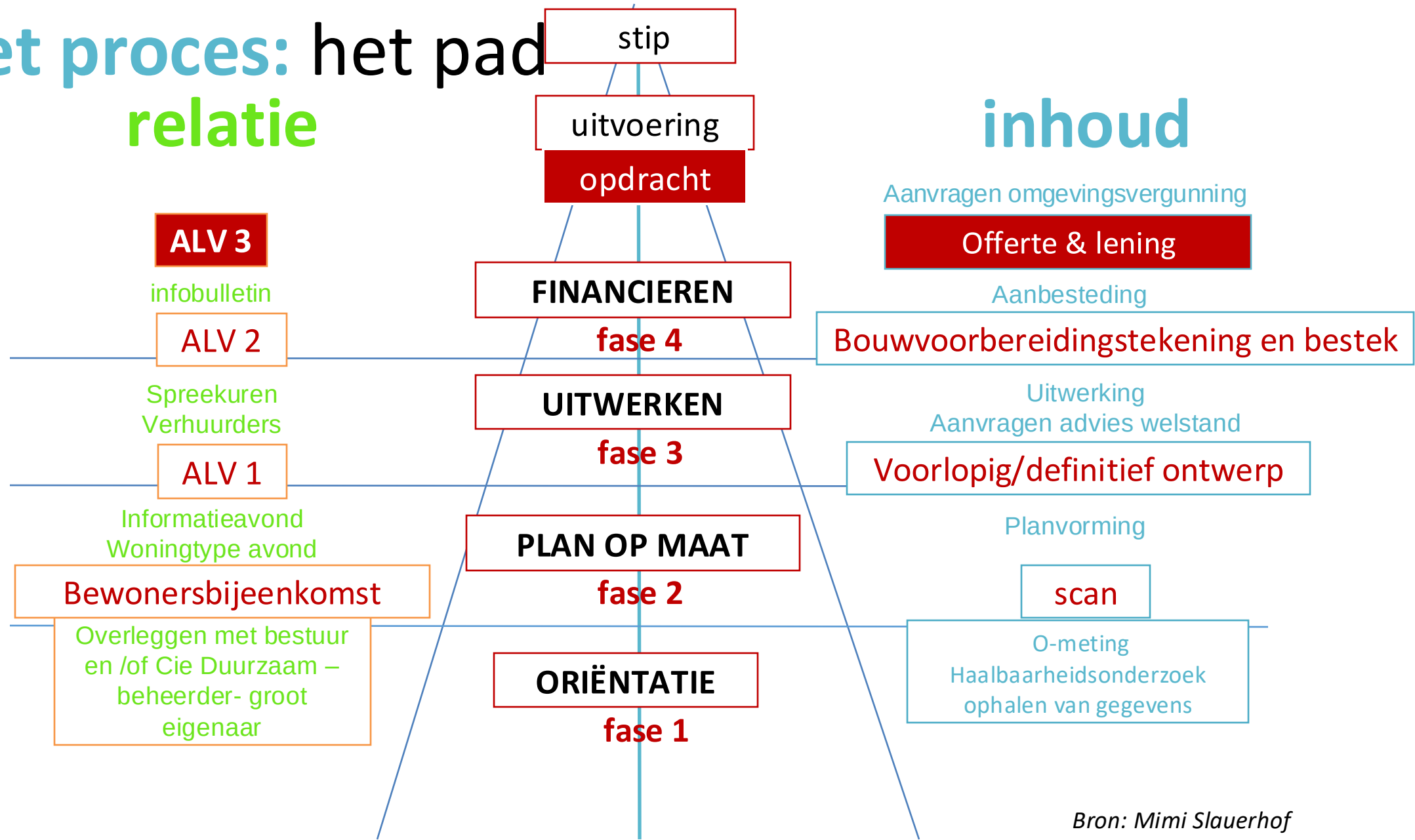
## Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

- Mjop is niet op orde
- Te weinig sparen voor groot onderhoud
- Niet sparen voor vervanging kozijnen
- Sommige leden profiteren nu van positie woning in het gebouw –  
dat voordeel verval
- Technische onmogelijkheden



***hete  
aardappelen***

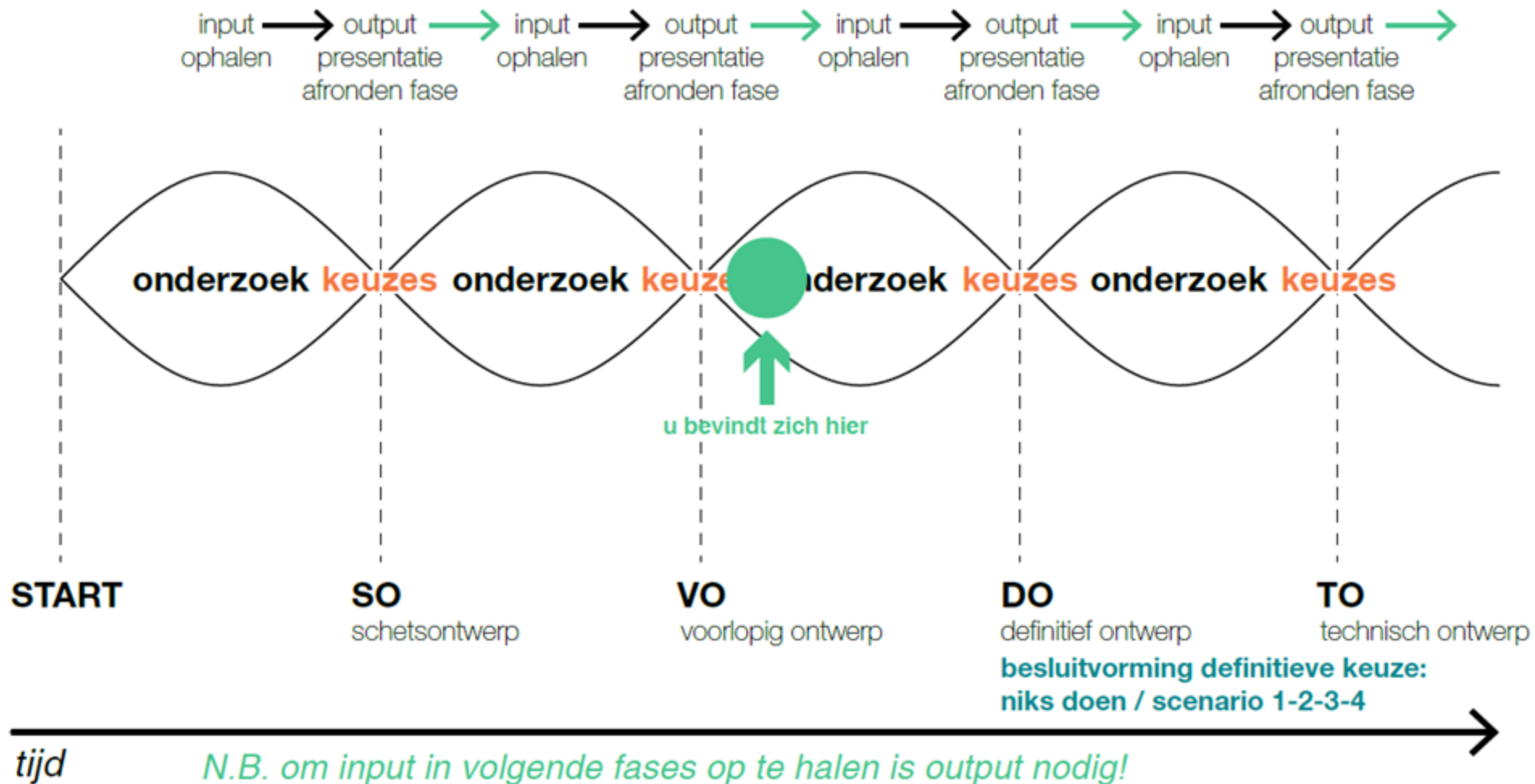
# Het proces: het pad relatie



# Het proces: verloop (globaal)

| fase                                                           | stappen                                                                                                                                                                                                  | planning<br>Onder voorbehoud | go<br>no go           |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| intake en scan<br><br>ambitieniveau vaststellen                | Kennismaking<br>Scan<br>Bespreken scan<br>Bewonersbijeenkomst (verslag naar alle bewoners)<br>Samenwerkovereenkomst                                                                                      | 2 maanden                    | +<br>+<br>+<br>+<br>+ |
| Onderzoek en Ontwerp                                           | Verder onderzoek: Welke materialen? Wat gaat dat kosten? Hoe komt het gebouw eruit te zien?<br>Nieuwsbrief cyclus<br>Voorlopig ontwerp<br>Klankbordgroep<br>Definitief ontwerp<br>Informatie bijeenkomst | 5 maanden                    |                       |
|                                                                | <b>ALV Definitief Ontwerp</b>                                                                                                                                                                            |                              | +                     |
| uitwerking in afstemming met VvE<br><br>aannemingsovereenkomst | Selecteren aanbieder<br>Detail uitwerking<br>Prijsonderhandelingen<br>Start aanvragen financiering + subsidies<br>Klankbordgroep<br>Nieuwsbrieven voortzetten<br>Informatie bijeenkomst                  | 3 maanden                    |                       |
|                                                                | <b>ALV Goedkeuring Offerte</b>                                                                                                                                                                           |                              | +                     |
| aanvragen financiering/<br>subsidies/ vergunningen             | Aanvraag vergunningen<br>Afronden subsidie aanvragen<br>Afronding financiering<br>Informatie bijeenkomst                                                                                                 | 3 maanden                    |                       |
|                                                                | <b>ALV Financiering + Opdrachtverlening</b>                                                                                                                                                              |                              | +                     |
| uitvoering                                                     |                                                                                                                                                                                                          | ?                            |                       |
| monitoring en onderhoud                                        |                                                                                                                                                                                                          | 30 jaar                      |                       |

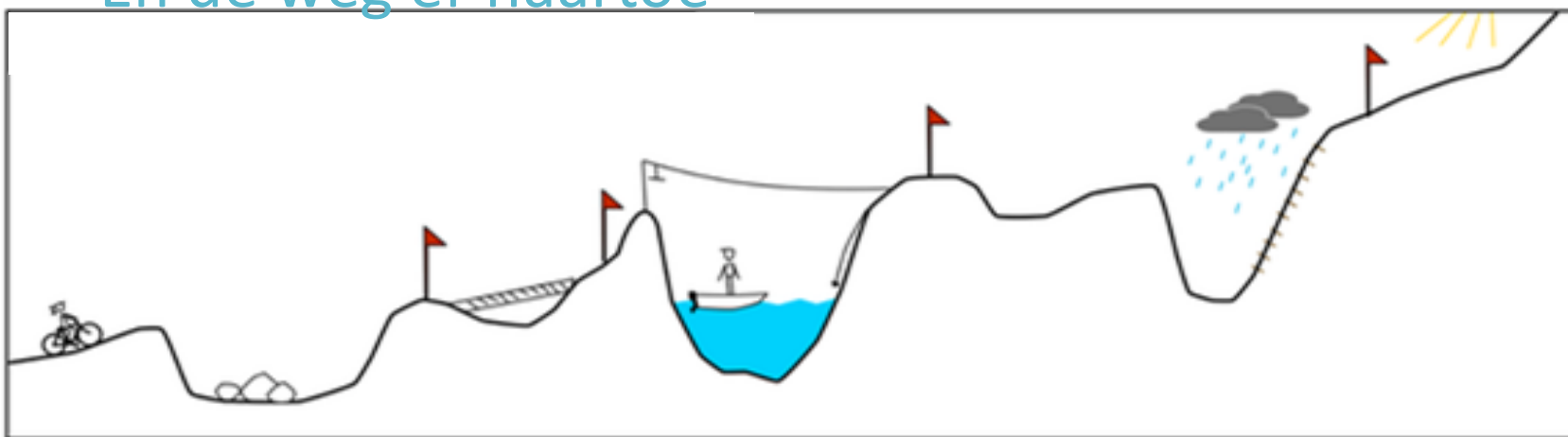
# Het proces: verloop (globaal) ontwerp



# Het proces: verloop (globaal)



En de weg er naartoe

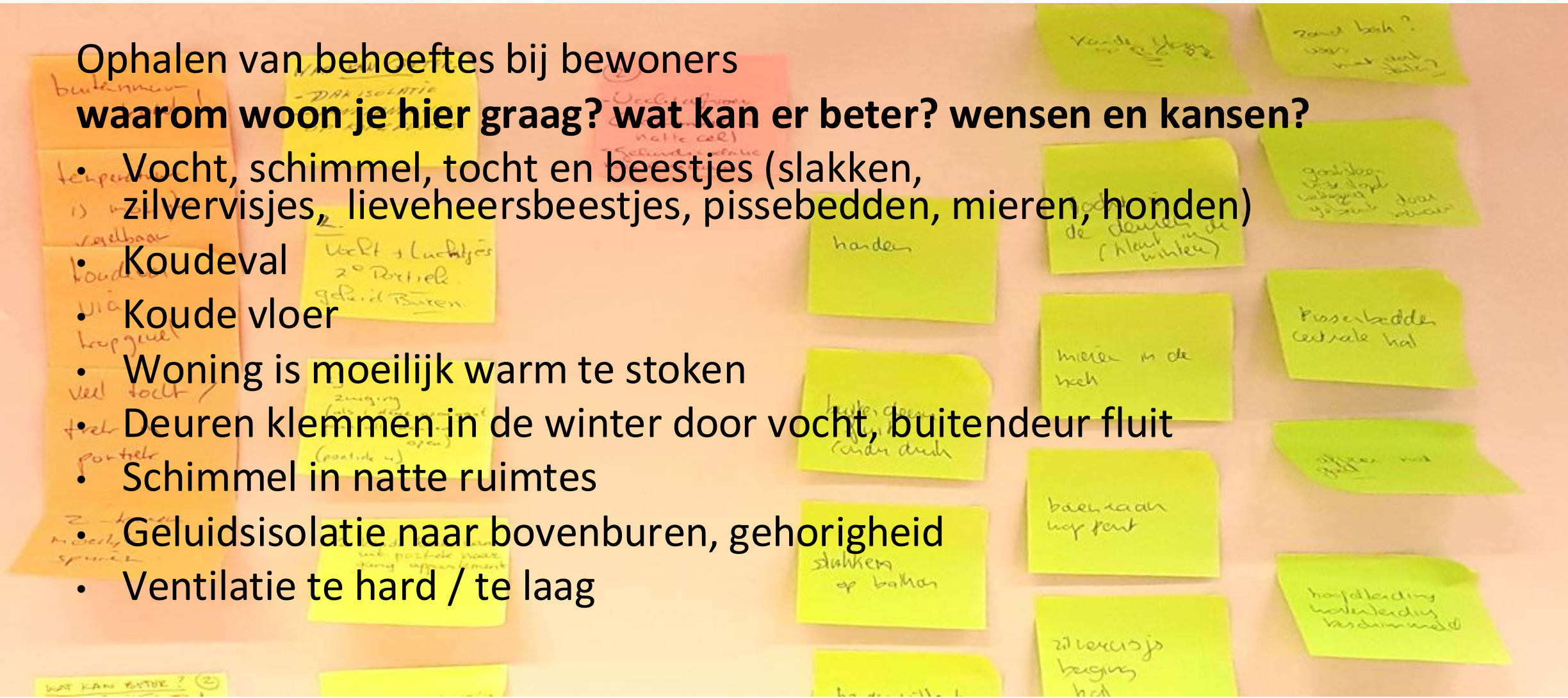


# Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

Ophalen van behoeftes bij bewoners

**waarom woon je hier graag? wat kan er beter? wensen en kansen?**

- Vocht, schimmel, tocht en beestjes (slakken, zilvervisjes, lieveheersbeestjes, pissebedden, mieren, honden)
- Koudeval
- Koude vloer
- Woning is moeilijk warm te stoken
- Deuren klemmen in de winter door vocht, buitendeur fluit
- Schimmel in natte ruimtes
- Geluidsisolatie naar bovenburen, gehorigheid
- Ventilatie te hard / te laag



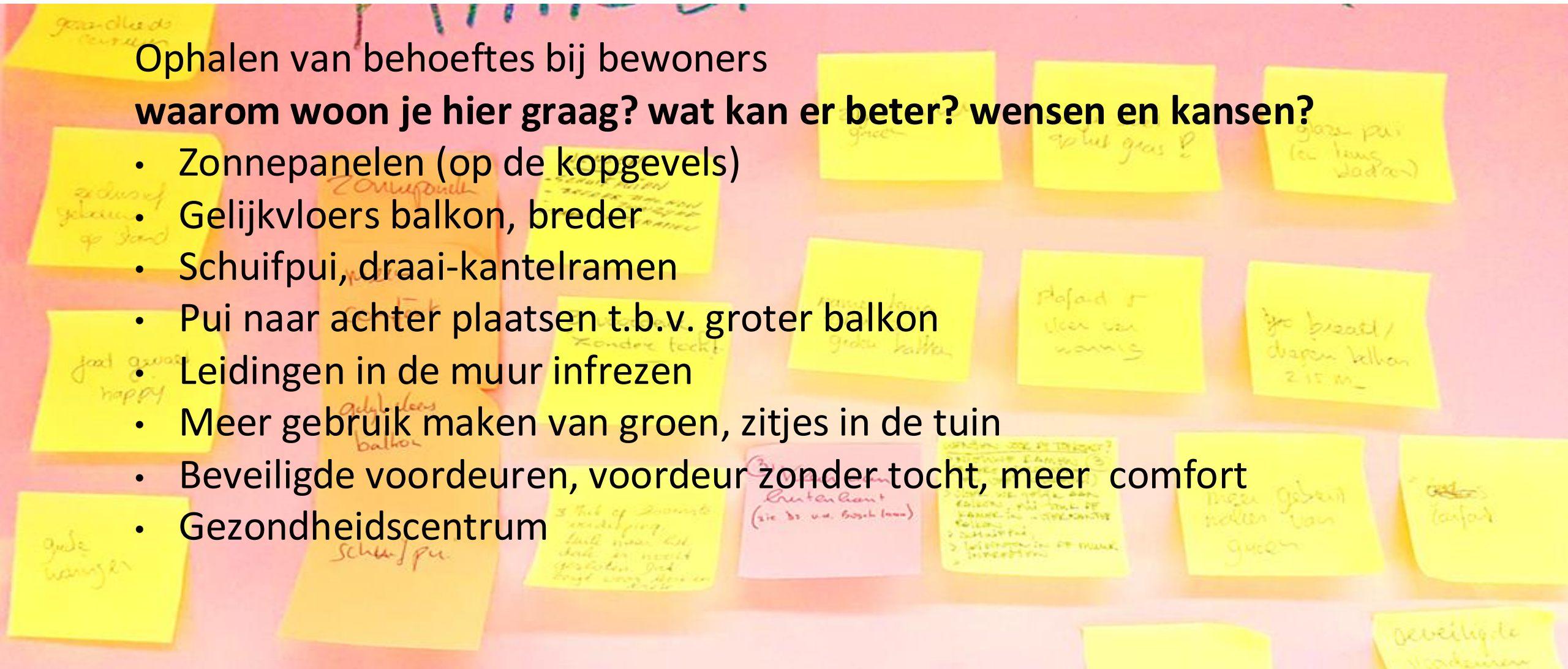


# Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

Ophalen van behoeftes bij bewoners

**waarom woon je hier graag? wat kan er beter? wensen en kansen?**

- Zonnepanelen (op de kopgevels)
- Gelijkvloers balkon, breder
- Schuifpui, draai-kantelramen
- Pui naar achter plaatsen t.b.v. groter balkon
- Leidingen in de muur infrezen
- Meer gebruik maken van groen, zitjes in de tuin
- Beveiligde voordeuren, voordeur zonder tocht, meer comfort
- Gezondheidscentrum



# Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*



## Wensen



## Waarom wonen we hier graag?



## Waar storen we ons aan in ons pand?



# Het proces: draagvlak verbreden

## Klankbordgroep

- Deskundigheid is niet nodig
- Per portiek 1 bewoner.
- Bij voorkeur een balans in verhouding:  
man-vrouw / oud- jong / eigenaar-huurder etc.

De Klankbordgroep is **reactief**

Tijdsinvestering: 1 x in 2 maanden (indicatief)

# Het proces: draagvlak verbreden

- Verslag bewonersbijeenkomst (met enquête)
- Uitbreiden commissie duurzaam
- (Samenstellen klankbord groep)
- Nieuwsbrieven (elke maand)
- Spreekuren
- Woningtype avond
- Informatie bijeenkomsten (voorafgaand aan besluit VvE)
- Update bij elke ALV
- Pers aandacht kan helpen

**Als het 'echt' wordt haakt de meerderheid aan.**



# Het proces: draagvlak verbreden

- Nieuwsbrieven en uitnodigingen



In 2016 willen we U opnieuw informeren met deze nieuwsflits nummer 4. In december hebben we als VVE onze eerste informatie bijeenkomst "nieuwe stijl" gehouden op de locatie restaurant Champs-Elysées. Naast VvE-leden mochten we ook vanuit de huurders gasten. Het was een goede opkomst in een mooie en gezellige sfeer.



We hebben op deze avond uitleg gekregen van alle mogelijkheden om energie te besparen, het complex te vergroenen, letterlijk en figuurlijk en samen in kaart gebracht wat bewoners prettig vinden aan het complex, waar we niet tevreden over zijn en wat we graag als eerste willen aanpakken.

Ook was er ruimte voor inspiratie hoe groen en kleur het gezicht van het complex kunnen bepalen. Met dank aan mev. C.Erades en mev. M.Schlauerhoff van: Rotterdamse VvE's met Energie (RVME). En er was nog meer goed nieuws, want naast de gewonnen winterklopprijs van € 500,-, zijn we door de gemeente, samen met 2 andere Rotterdamse VvE's geselecteerd om samen met de gemeente Rotterdam versneld en met hulp van een team van professionals, nog meer energiebesparingen door te voeren. Deze besparingen zijn belangrijk om geld over te houden om het complex verder te moderniseren en een beter, duurzame uitstraling te geven en een prettig wooncomplex te worden en te blijven.

Er zijn die avond vrijwilligers gevraagd voor 2 teams: Team "kleur" voor het gezamenlijk uitwerken van een nieuw modern en stijlvol kleurenplan. Team "groen" voor een integrale aanpak en verbetering van de tegelterrassen bij Carnissensingel en Zuiderterras in combinatie met groot onderhoud van deze daken. De eerste vrijwilligers hebben zich inmiddels gemeld, maar misschien zijn er nog meer mensen nodig. Meld je aan op: [info@zuiderterras.com](mailto:info@zuiderterras.com)





# Het proces: draagvlak verbreden

- Informatieavonden



Bron: Synopel Architecture



# Het proces: draagvlak verbreden

- Woningtypeavonden





# Het proces: draagvlak verbreden

Samen ontwerpen...



# Het proces: draagvlak verbreden



....en keuze maken



Het proces: draagvlak verbreden

*Ontwerp is instrument in het proces*





# Het proces: draagvlak verbreden

Schouw



Bron: Synopel Architecture



# Het proces: draagvlak verbreden

## *Dont's*

- Voor de troepen uitlopen
- Negeren van (negatieve) signalen
- Verkeerde verwachtingen wekken (beloftes doen die je niet kunt nakomen)
- Informatie achterhouden
- Uitkomsten onderzoeken + berekeningen etc. over de schutting gooien.

**Kortom: wees *transparant, vindbaar en zorgvuldig!***

# Het proces: draagvlak verbreden

*“Een frisse hal die niet naar de geur van eten van medebewoners ruikt.”*

*“Een toegankelijk balkon voor rolstoel en rollator gebruik.”*

*“Ik wil graag de temperatuur in mijn appartement kunnen regelen.”*

*“Ik vind een verbouwing prima, zolang er maar geen ruimte verloren gaat.”*

*“Mijn appartement ligt op het zuiden en is niet te harden zo heet in de zomer.”*

*“Ik woon op het noorden maar zou het hele jaar door graag buiten op het balkon willen zitten.”*

*“Ik kijk graag naar buiten vanuit mijn stoel.”*

*“Ik wil in mijn woning kunnen blijven slapen tijdens de verbouwing.”*

# Het proces: draagvlak verbreden

*“Een snelle en doeltreffende verbouwing, zonder maanden lang bouwstof en parkeerproblemen.”*

*“Ik denk en help graag mee, maar dan vind ik het wel fijn als uitvoerders even de moeite nemen met me te overleggen tijdens de voorbereiding”*

*“Tegen een mooie renovatie bij gelijkblijvende woonlasten zeg ik meteen “ja”. Mijn appartement wordt nog meer waard ook!”*

*“Ik begrijp dat mijn eigen stookgedrag invloed heeft op de betaalbaarheid van het gehele gebouw. Ik ben bereid om mijn gedrag daar op aan te passen.”*

*“Ik zou het heerlijk vinden als ik het wegverkeer niet meer hoor en de vlaggenmast niet meer hoor tikken.”*

# Het proces:

*Wanneer kun je het over de inhoud hebben?*

# Het proces:



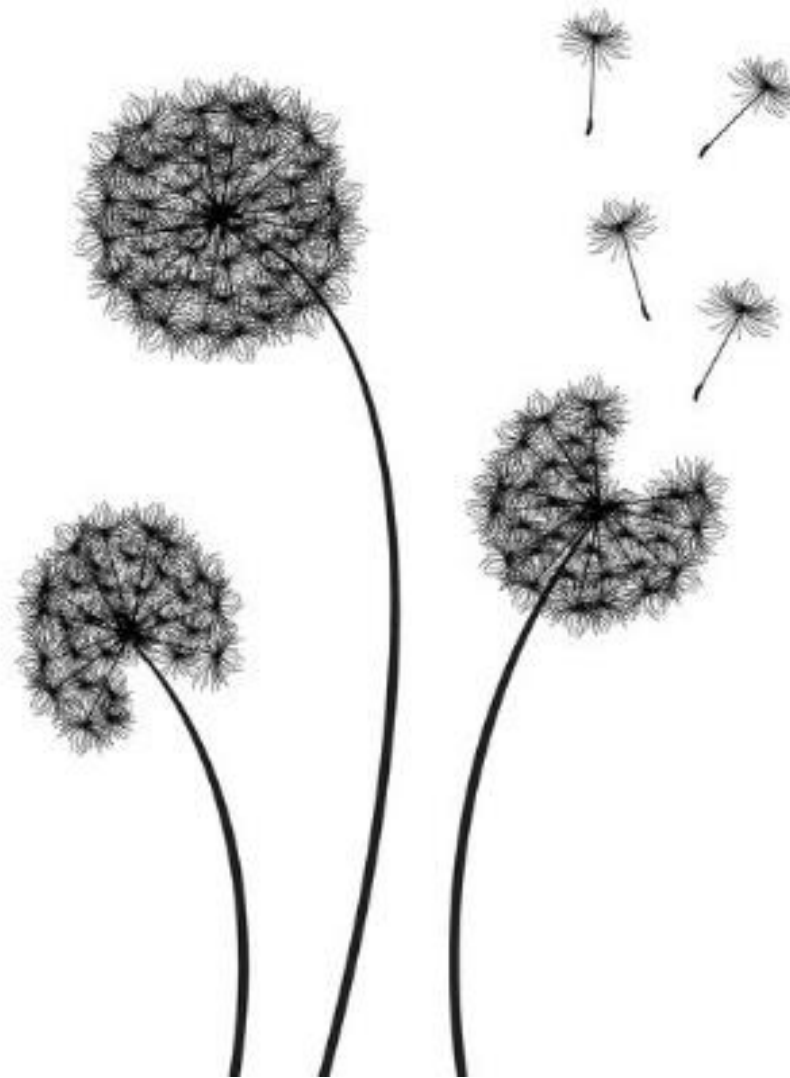


# Het proces:

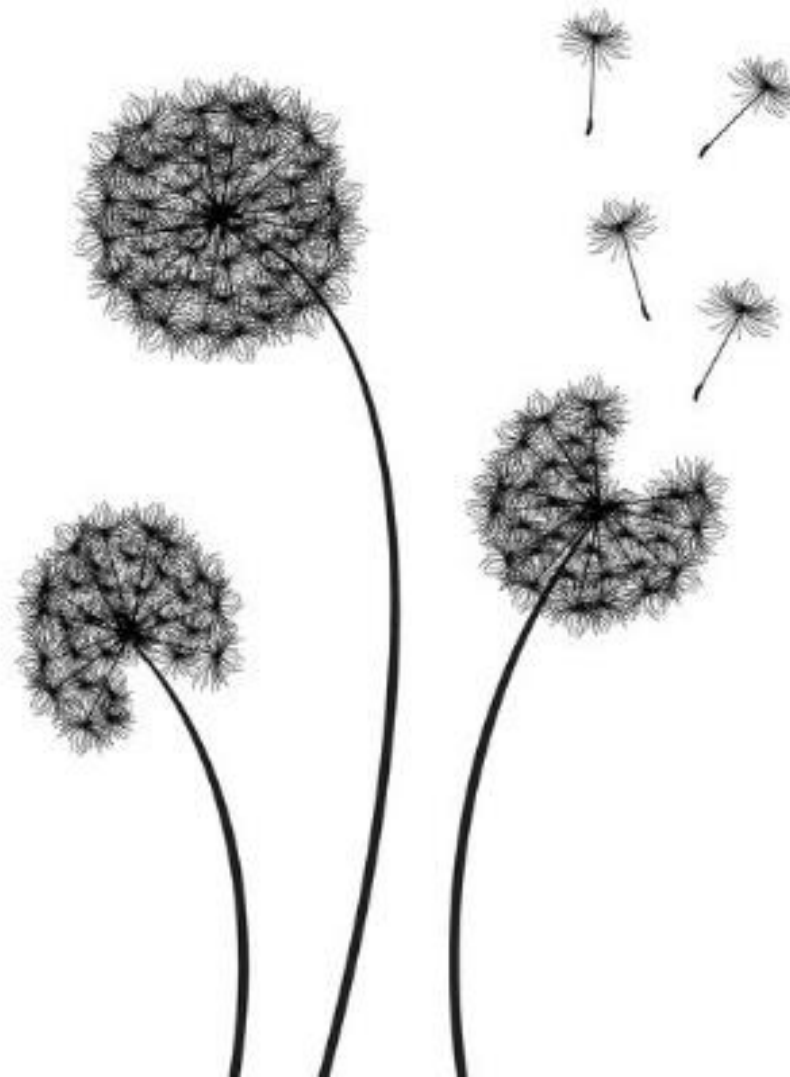
- Kunnen we hierover praten?



**Het proces:** Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

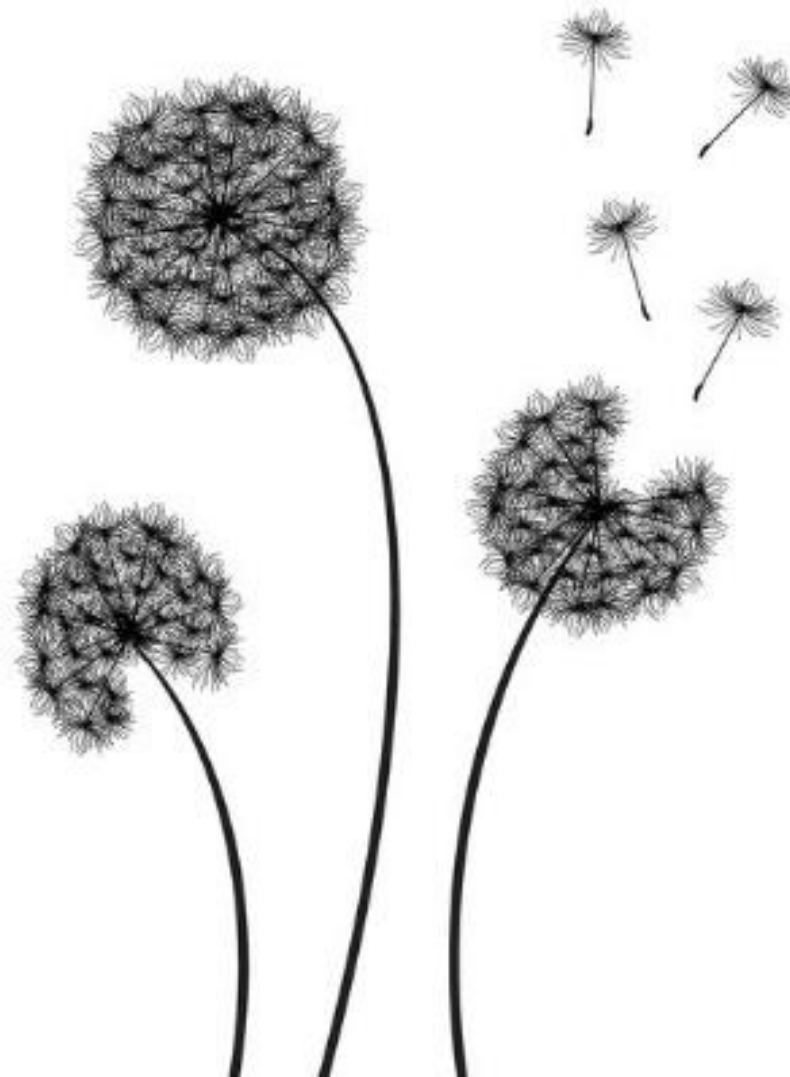


# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?



- Pluis

# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?



- Pluis 10%

# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- Touwtrekken



- Niet Pluis 90 %



# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- Dood paard



- Niet Pluis 90 %

# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- De beste stuurlui staan aan wal



- Niet Pluis 90 %

## Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- Over de inhoud hebben heeft geen enkele zin als de **wens** om te veranderen gelijk is aan of kleiner dan de **angst** voor de verandering
  - Leun achterover
  - Eerst meer onderzoeken
  - Richt je op de samenwerkingsrelatie
  - Blijf weg van de inhoud
- **Niet Pluis 90 %**

# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

Pluis...

of

Niet Pluis:

- Touwtrekken  
>> doorvragen
- Dood paard  
>> doorpakken
- Beste stuurlui  
>> neem ze aan boord van CIE duurzaam



# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

## Vergadering leiden: 2 voorzitters?

- Proces
  - Relationeel (houd het pluis voor alle leden)
- Inhoudelijk
  - Rationeel
  - Achtergrond/Toelichting
  - Het te nemen besluit
  - Gevolgen



## VOORBEELD ROLVERDELING

Welke verantwoordelijkheden van de voorzitter kunnen worden gedelegeerd?  
Hieronder een voorbeeld van een mogelijke taakverdeling:

### Voorzitter

De voorzitter neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoudelijke opbrengst van het overleg (niveau **Inhoud**, zoals besproken in hoofdstuk 1):

- \* Openen van de vergadering, doorlopen van de agenda en het doel van elk punt;
- \* Bewaken van het doel van elk agendapunt;
- \* Tussentijds samenvatten van de discussie;
- \* Doorvragen op inbreng om verdieping te krijgen;
- \* Noemen van overeenkomsten en verschillen tussen inbreng;
- \* Nemen van beslissingen;
- \* Zelf geven van inhoudelijke input;
- \* Bewaken van verdieping en samenhang (doorvragen en benoemen van verbanden).

## VOORBEELD ROLVERDELING

Welke verantwoordelijkheden van de voorzitter kunnen worden gedelegeerd?  
Hieronder een voorbeeld van een mogelijke taakverdeling:

### Procesbegeleider

Signaleren van non-verbaal gedrag (betrokkenheid, motivatie, waardering inbreng, et cetera.) en interveniëren op basis van observaties, zoals:

- \* Beurt geven/verdelen;
- \* Samenvatten om inbreng te markeren en te laten merken dat zij gehoord worden;
- \* Benoemen van verbanden en links tussen de inbreng;
- \* Checkvragen stellen (heeft iedereen de inbreng begrepen, zijn we het echt eens?);
- \* Advocaat van de duivel spelen (wat als ...?);
- \* Tijd bewaken;
- \* Stilleggen en benoemen van het proces;
- \* Maken van afspraken over communicatie.

Ter voorbereiding op de vergadering kunnen de voorzitter en procesbegeleider samen een programma maken. De voorzitter bepaalt de agendapunten, de procesbegeleider kan meedenken over een geschikte aanpak (werkvormen). Het is ook mogelijk om nog meer deeltaken te verdelen. Denk bijvoorbeeld iemand apart aanstellen om de tijd, het samenvatten of het doel te bewaken.

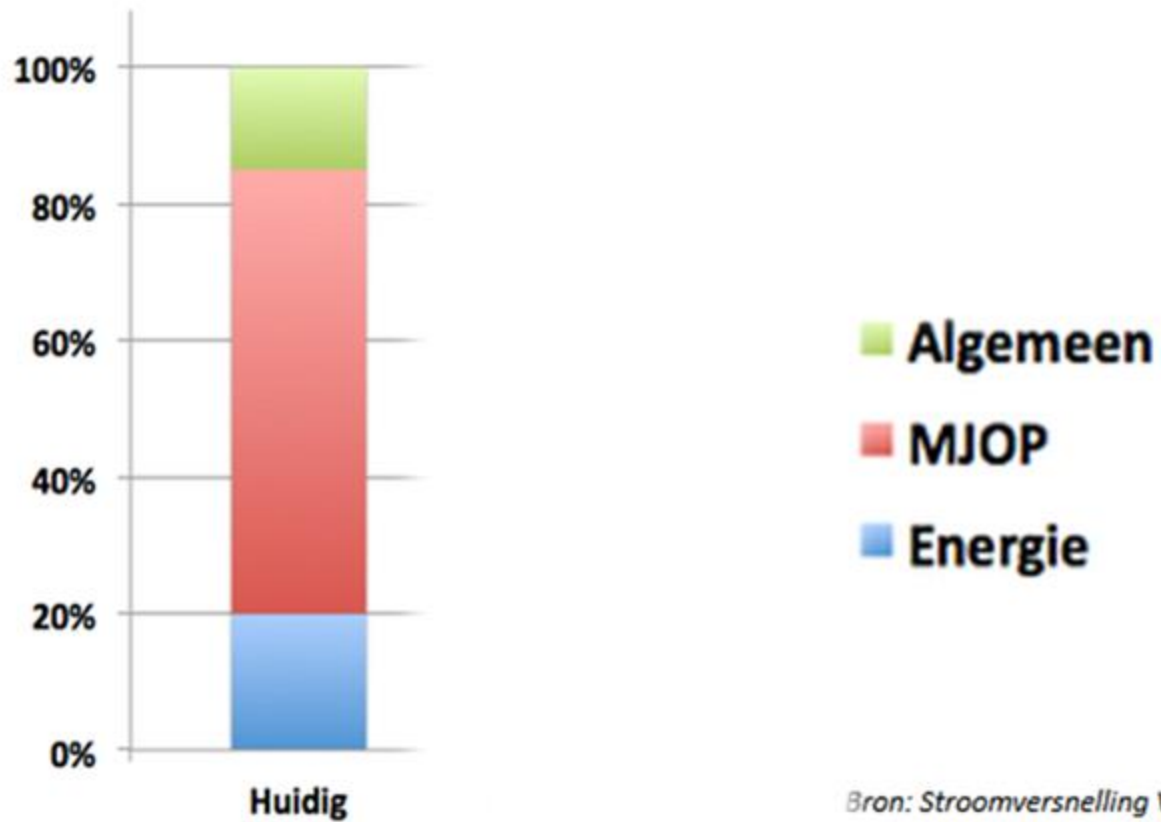
# Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak

*pauze*

- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

# Financiën



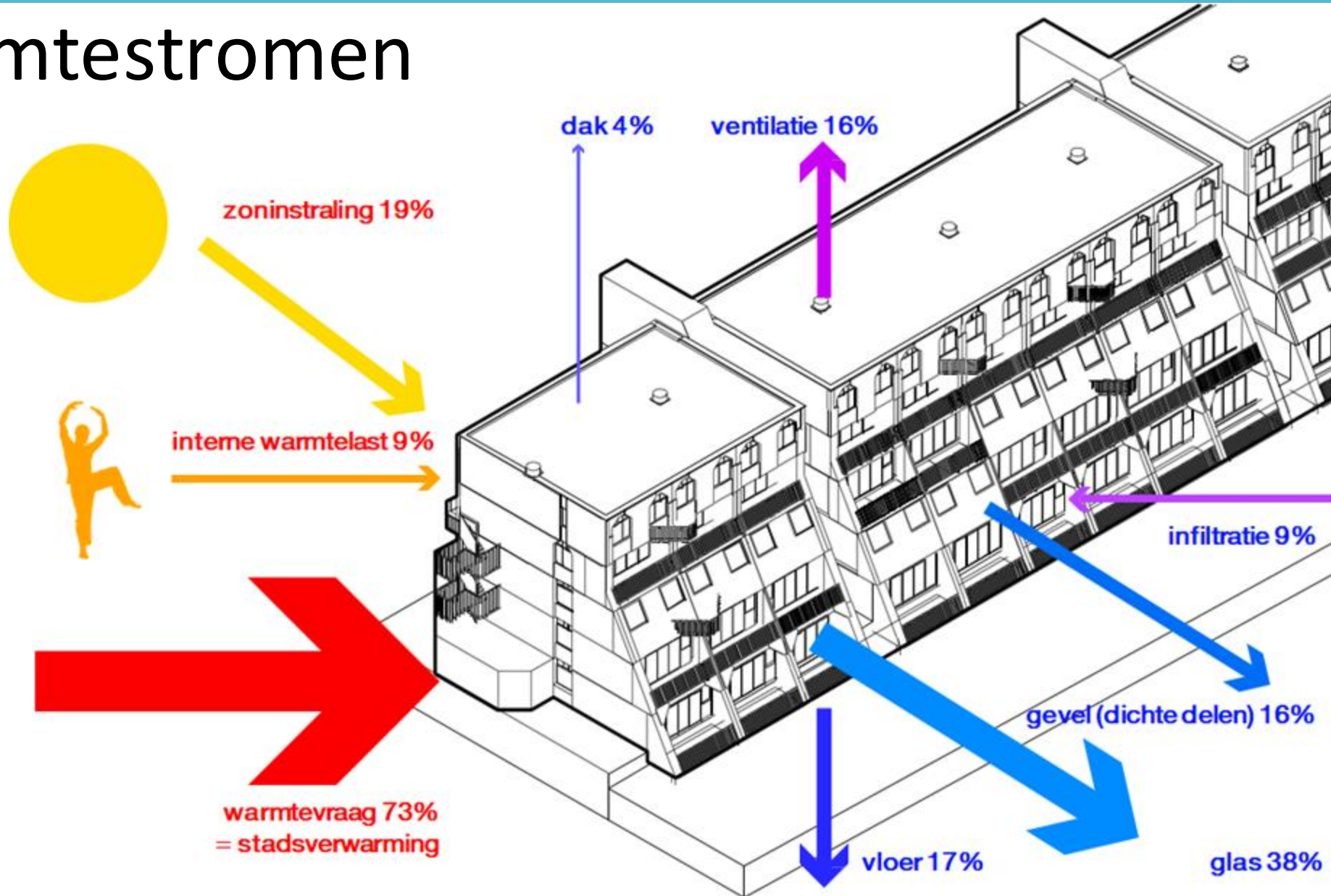
Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

# Groen MJOP

## Opstellen MJOP

- Maatregelen die geld kosten
- Vanuit de details naar een totaal beeld
- Aanpassen MJOP
- Maatregelen die “iets” opleveren
- Effectief verschil
- Totaal financiering maken

# Warmtestromen

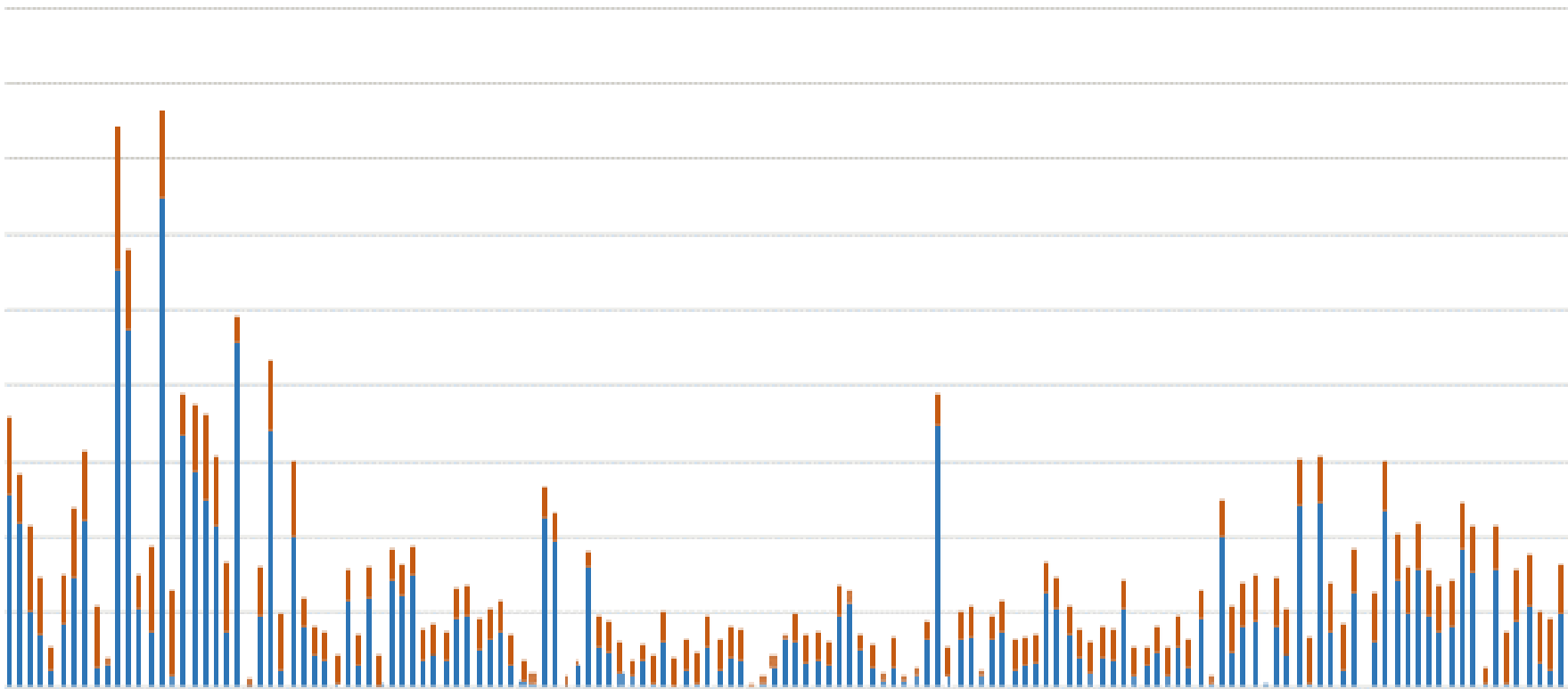




# Warmteverliezen

- Warmteverlies ramen 38%
- Warmteverlies vloer 17%
- Warmteverlies gevel 16%
- Warmteverlies ventilatie 16%
- Warmteverlies dak 4%

# warmteverbruik per aansluiting sterk wisselend



# Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

# Pad vs Financiën?

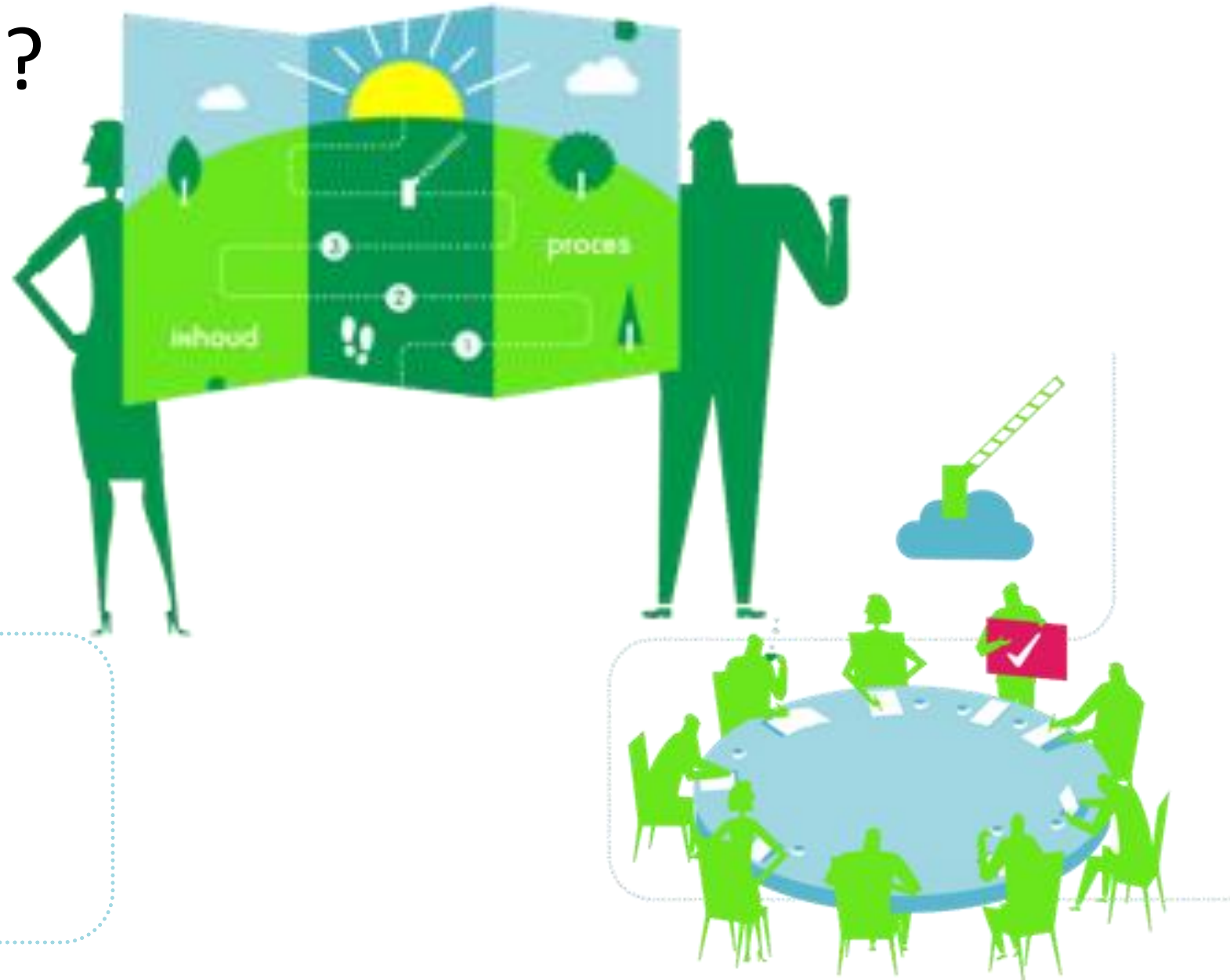
Pad en

Stip op de horizon

vereniging van eigenaars

»

‘vereniging van belangen’



# Hoe kan de VvE dat betalen?

## Mjop duurzaam

- Sparen
- Bijbetalen, eenmalige extra bijdrage
- Nu investeren m.b.v. een lening uit de reserves
- Nu investeren m.b.v. een lening

- › woningverbetering
- › minder energiekosten
- › meer comfort
- › minder CO<sub>2</sub> uitstoot
- › meer woongenot
- › gezond leefklimaat in de woning

groene lening voor VvE's

subsidies voor VvE's



# Sparen en/of extra betalen

**Reserveren** voor energiebesparende maatregelen

- **mjop aanpassen** → groen mjop & mjob
- **combineren** van maatregelen
  - dak vervangen → dan ook isolatie
- **opwaarderen** maatregelen
  - nieuwe ketel → dan HR of duurzame opwek
- **eenmalige extra bijdrage** door leden



# Sparen en/of extra betalen

**Reserveren** voor energiebesparende maatregelen

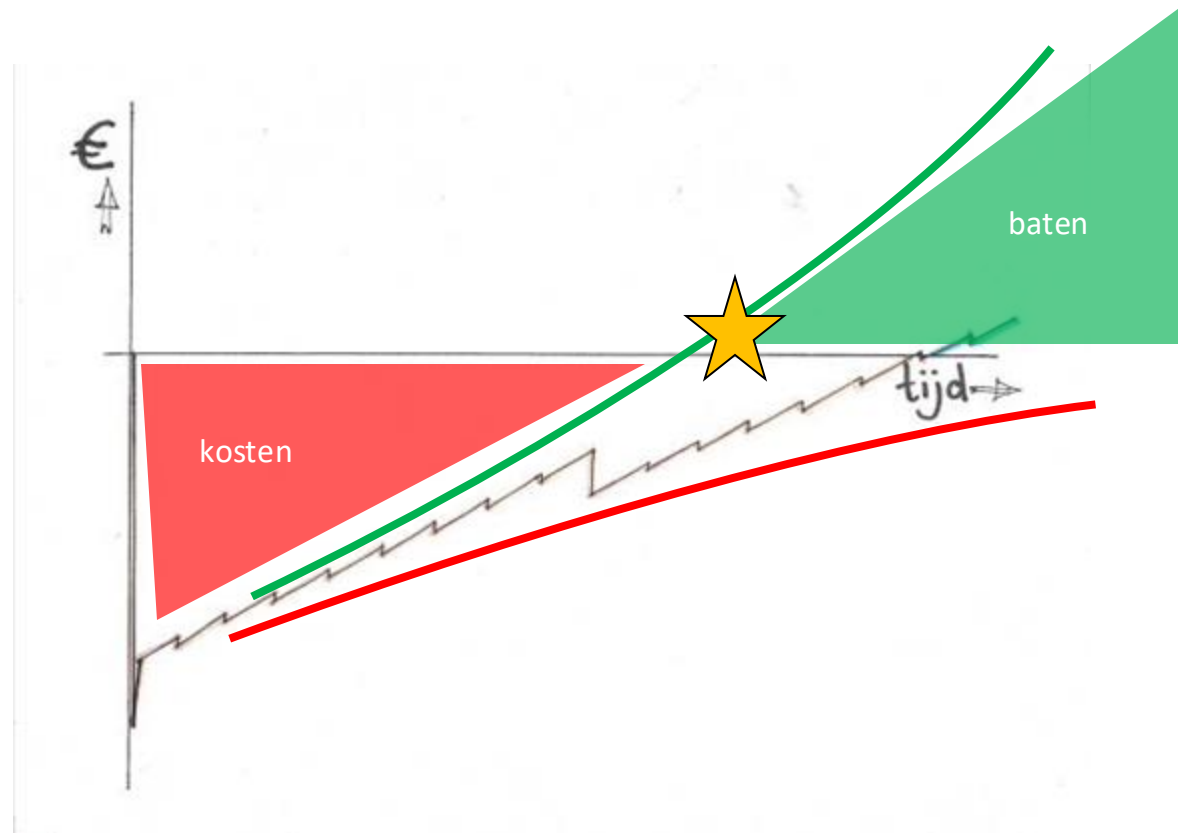
- **mjop aanpassen** → groen mjop & mjob
- **combineren** van maatregelen  
dak vervangen → dan ook isolatie
- **opwaarderen** maatregelen  
nieuwe ketel → dan HR of duurzame opwek
- **eenmalige extra bijdrage** door leden



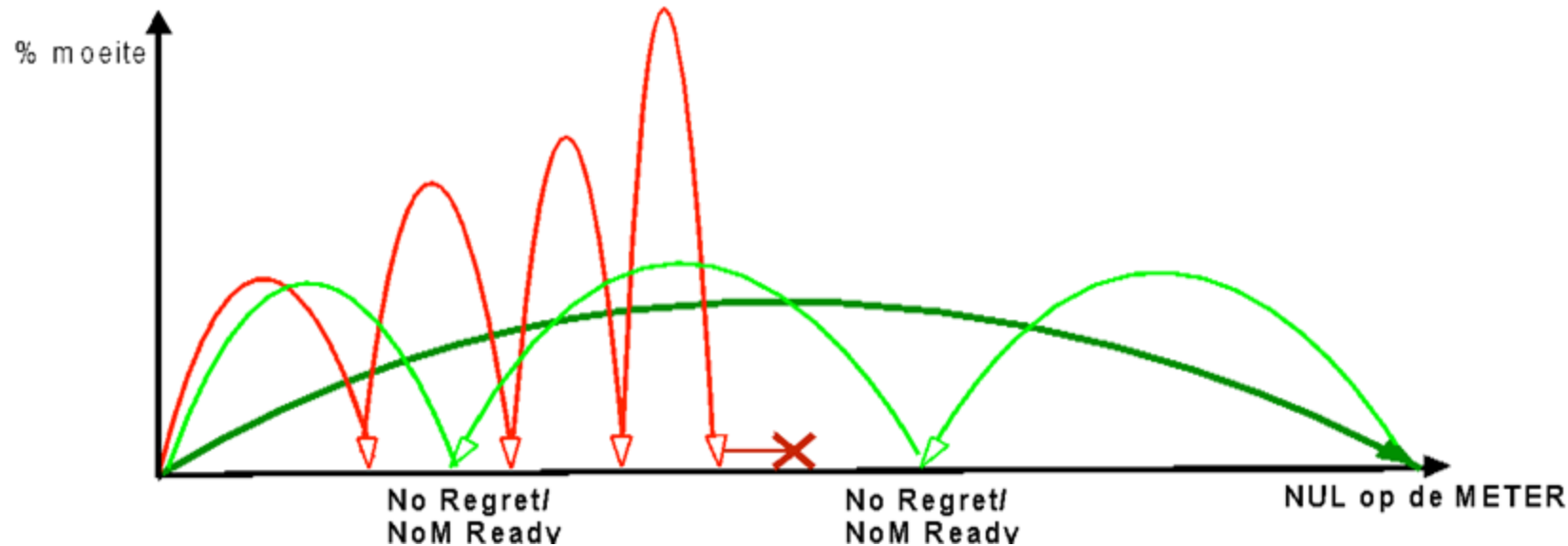
# Total Cost of Ownership (TCO)

- Alle kosten en baten meegerekend, over de hele levensduur van een maatregel, van plan en uitvoering tot en met beheer en reparatie / vervanging
- Misschien is de aanschaf duurder, maar zijn de totale kosten lager of is er zelfs een voordeel in de looptijd
- Investeringsen hebben effect op het mjop

# Terugverdientijd



# Terugverdienen: korte vs lange termijn visie





# Investeren met een lening

- Energiebespaarlening voor VvE's: **Nationaal Warmte Fonds**
- Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's: **Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)**
- crowdfunding van VvE belang voor groot onderhoud

## Lenen als VvE

- geen individuele financiële toetsing van bewoners
- bewoners die betalen hebben het profijt  
comfort- / woningverbetering / waardestijging
- lenen kost geld  
maar de energiebesparing door de investering levert ook geld op
- lening gaat bij verkoop over naar de kopers
- lastig voor kopers?  
kopers hebben de keuze tussen een woning met achterstallig onderhoud (hoeveel?)  
en een opgeknapt woning met een lening en vaste kosten

# VvE Energiebespaarlening



De VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds heeft gunstige voorwaarden.

Verkorte samenvatting van enkele voorwaarden op de volgende dia.

Let op: Regelmatig wijzigt de regeling, bijvoorbeeld qua voorwaarden, rentepercentages en mogelijk andere zaken.

Voor meer info:

- - 
  -
- Voor de actuele stand van zaken zie <https://www.warmtefonds.nl/vve>.

# VvE Energiebespaarlening (dd 21/2/'25)



- 24 energiebesparende maatregelen /-pakketten
- Verplicht Maatwerk VvE Energieadvies én MJOP (van een BRL9500 gecertificeerd bedrijf resp. > looptijd lening, VvE>7 woningen), òf akkoordverklaring (VvE<8 woningen)
- **Max. € 34.000** per appartementsrecht (Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) max. € 67.000, Nul Op de Meter (NOM) max. € 88.000, enkel v. VvE>7 woningen)
  - Minimaal € 25.000 (per VvE>7 woningen) resp. € 15.000 (per VvE<8 woningen), of € 10.000 v. laadinfrastructuur
  - Looptijd 10 jaar (3,18%) 15 jaar (3,33%) 20 jaar (3,33%) of 30 jaar (ZEP/NOM, 3,26%), rente van de lening is mogelijk fiscaal aftrekbaar
- Lening aan en toetsing van VvE (op o.m. financiën: exploitatie-/liquiditeitsbegroting, aanwezige reserves, betalingsgedrag van de leden)
  - Rente + aflossing VvE worden betaald via de servicekosten van de VvE;
  - “Je betaalt mee zolang je er woont....” en “Geen eenmalige bijdragen meer...”
- Ook voor VvE's met verhuurde woningen en/of winkels/bedrijfsruimte (minimaal 50% van het complex dient in gebruik te zijn als woonruimte)

# Onderhoudslening VvE



| Productkenmerk                                    | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Looptijd in jaren                                 | 10, 15 of 20 jaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Financieringsbedrag per appartement               | Maximaal € 65.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Minimaal aantal appartementen<br>(woonbestemming) | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Minimale hoofdsom per VvE                         | € 50.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bouwdepot                                         | 24 maanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Soort lening                                      | Maandannuïteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rente                                             | Marktrente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rentevast periode                                 | Gelijk aan de looptijd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Investeringsdoelen                                | <p><b>Onderhoud</b> Maximaal 80% zoals bijvoorbeeld reparatie aan gevels, daken, liften, balkons, aanpak van betonrot.</p> <p><i>Bij hoge uitzondering 100% voor zeer schrijnende situaties. Dit zal per situatie beoordeeld worden door het Fonds.</i></p> <p><b>Verduurzaming</b> Minimaal 20% zoals bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen, isolatie verbetering, energiezuinige verwarming en koelsystemen, groene daken.</p> |

# In en uit optie



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting



Gebruikers van de in en uit optie lossen na het ingaan van de lening hun breukdeel gelijk af.

Hier zijn voorwaarden aan verbonden:

- Alleen verhuurders mogen gebruik maken van de in en uit optie
- Alleen bij aanvang van de lening toegestaan;
- Partijen die gebruik maken van de in en uit optie zijn niet aansprakelijk voor de aan te gane lening;
- Indien een verhuurder meer dan 50% van de appartementen in het bezit heeft, dient 2/3 van de overige leden akkoord te gaan met het aangaan van de lening.



# Alternatieven?

Leasen

ESCO's

Energiebespaarlening voor particulier

Individuele hypotheek

Sommige verstrekkers bieden de mogelijkheid om energiebesparende maatregelen mee te financieren tot 106% van de woningwaarde.

# Esco's

Energy Service Company's (Esco's) zijn:

- bedrijven die de aanleg en het onderhoud en beheer van de (klimaat-)installaties van gebouwen overnemen. Zij leveren een gegarandeerde energiebesparing, inclusief de financiering ervan. U heeft dan dus geen investeringskosten.
- Deze esco's ontzorgen maar hebben ook een eigen verdienmodel
- Voorbeelden op: <https://www.ppsnetwerk.nl/category/kennisbank/>

# Energiebespaarlening particulier



Verkorte samenvatting van enkele voorwaarden op de volgende dia.

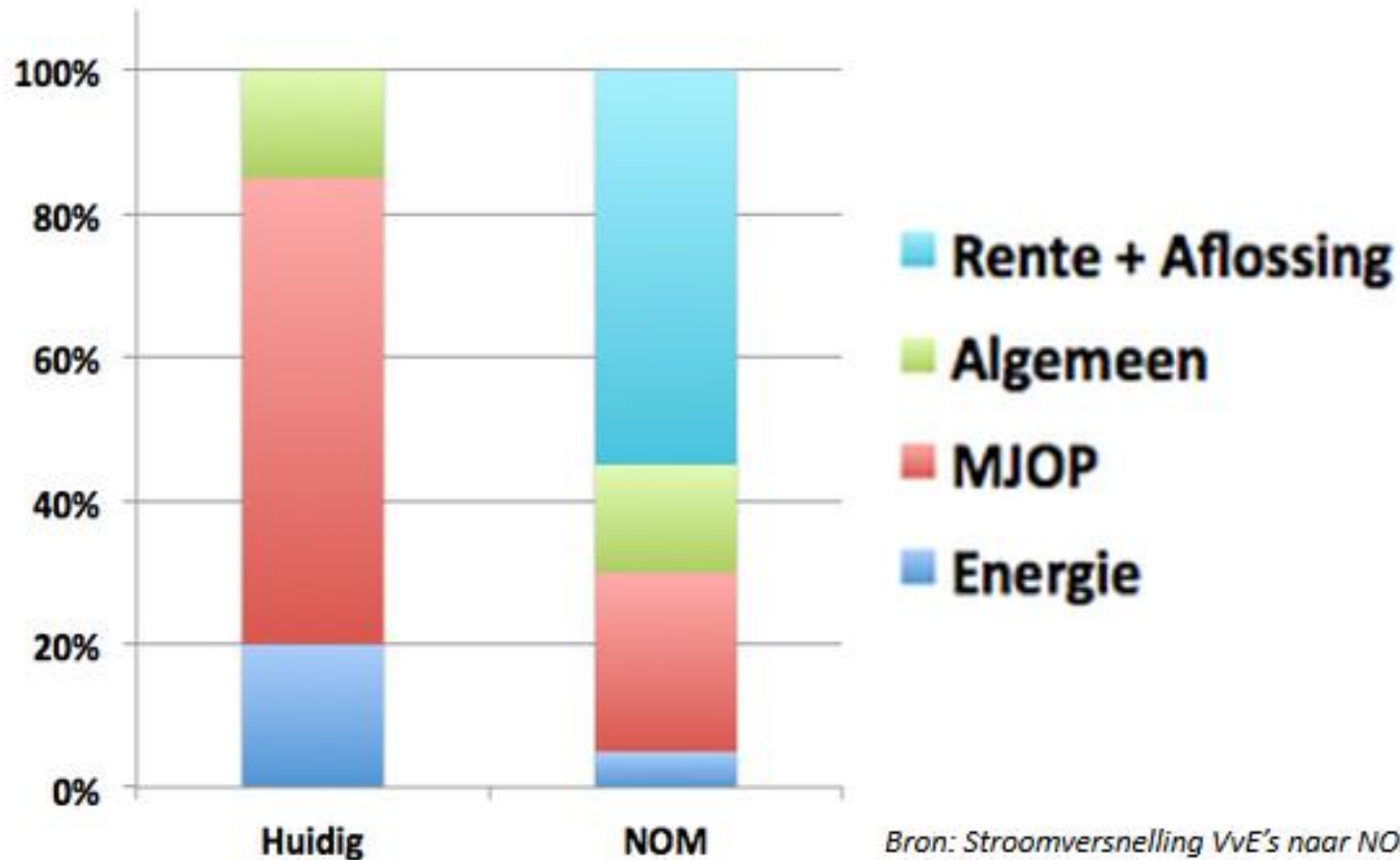
Let op: Regelmatig wijzigt de regeling, bijvoorbeeld qua voorwaarden, rentepercentages en mogelijk andere zaken.

# Energiebespaarlening particulier (dd 21/2/'25)



- 18 energiebesparende maatregelen
- Enkel voor eigenaar-bewoner, voor bestaande woning
- Max. €28.000 per woning (€ 8.500 v. thuisbatterij)
  - Minimaal €1.000
  - Looptijd 7 jaar (3,60%) 10 jaar (3,65%) 15 jaar (4,00%) of 20 jaar (4,05%), rente van de lening is mogelijk fiscaal aftrekbaar
- Lening (onderhands) aan de eigenaar-bewoner; o.m. **toetsing kredietwaardigheid**
- Ook voor mensen van 75 jaar en ouder
- Rente van 0% voor eigenaar-bewoner met verzamelinkomen minder dan €60.000

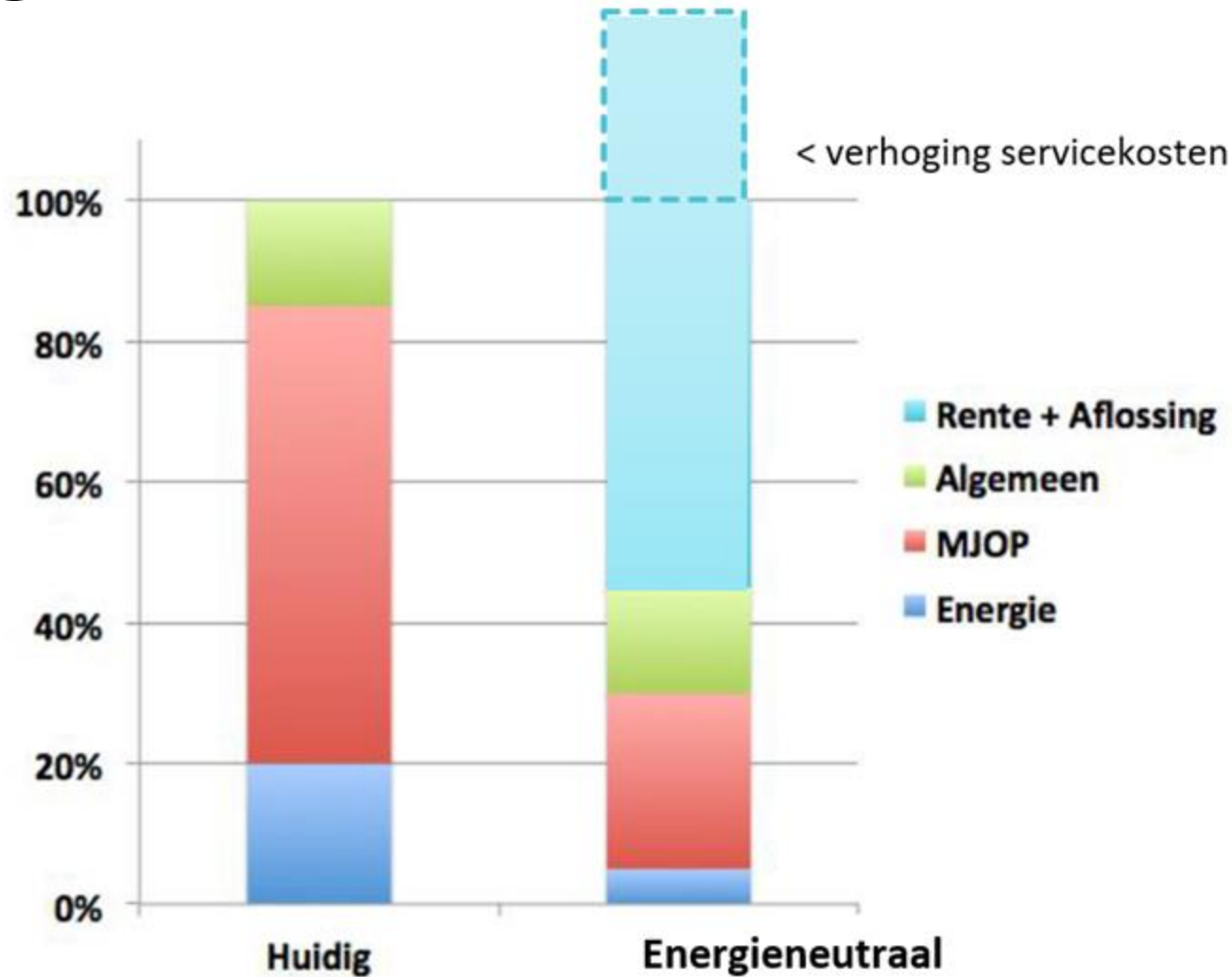
# Anders organiseren



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM



# Anders organiseren, realiteit



# Subsidies verduurzamen van VvE's

- [Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars \(SVVE: € 76,17 + € 10 miljoen\): \(gemengde\) VvE's, isolatie, duurzame warmteopties en aansluiting warmtenet](#)
- [Specifieke Uitkering \(SPUK\) Lokale Aanpak Isolatie | RVO.nl](#)
- [Subsidieregeling Procesondersteuning Opschaling Renovatieprojecten procesondersteuning samenwerkingsverbanden](#)
- [Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen \(SAH\) \(voor gemengde VvE's\)](#)

# Subsidies voor (gemengde) VvE's

Let op: Regelingen wijzigen regelmatig, bijvoorbeeld qua voorwaarden, rentepercentages en mogelijk andere zaken. Check de actuele stand van zaken.

De Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft gunstige voorwaarden. Verkorte samenvatting van enkele voorwaarden op de volgende dia's.

Voor meer info:

- - 
  -
- Voor de actuele stand van zaken zie <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve>.

Waarvoor kunt u in  
aanmerking komen:

### **Achteraf aanvragen:**

- Maatwerkadvies en andere ondersteunende onderzoeken
- Oplaadpuntenadvies

### **Vooraf aanvragen:**

- Energiebesparende maatregelen
- Aanvullende energiebesparende maatregelen
- Duurzame warmteopties
- Zeer Energiezuinig Pakket (incl. bouwbegeleiding)
- Basislaadinfrastructuur

# De belangrijkste wijzigingen nieuwe openstelling per 1 januari 2025

- Verhoging totaal subsidiebedrag voor ondersteunende onderzoeken t.b.v. verduurzaming (m.n. door onder-zoekskosten in verband met natuurinclusief isoleren).
- DUMO-advies niveau 2 voor monumenten is toegevoegd als equivalent voor het maatwerkadvies voor niet monumenten.
- Hoger subsidiebedrag voor dak- en gevelisolatie vanwege kosten voor mitigerende maatregelen t.g.v. natuurinclusief isoleren.
- Mogelijkheid om tweemaal glas aan te vragen met een minimum van 3 m<sup>2</sup> per appartement.
- Verhoging van de subsidiebedragen voor glas, forse verhoging bij triple glas incl. nieuw isolerend kozijn.
- Inzet bouwbegeleiding gewijzigd van projecten met een Zeer Energiezuinig Pakket naar minimaal 2 maatregelen.
- Beperkte aanpassingen bij de duurzame warmteopties.



# Subsidies voor (gemengde) VvE's

Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- *Subsidie op:*
  - *Verduurzamingsonderzoek en -advies*
  - *Verduurzamingsmaatregelen*
  - *Oplaadpuntenadvies en -basisinfrastructuur*
- *Indienen vanaf 23 januari 2023 t/m 31 december 2027*
- *Budget €76,2 miljoen (verduurzaming) en €10 mio. (oplaadpunten) (tot eind 2027)*
- *Voor VvE's met tenminste 1 eigenaar-bewoner.*
- *Alleen voor bestaande woningen. Andere ruimtes (met een andere functie dan 'wonen'), zoals winkels, kantoren en garages, vallen niet onder de regeling, deze oppervlakten rekenen niet mee in uw aanvraag.*

## Advisering en ondersteuning bij verduurzaming

Subsidie van 75% van de advieskosten met een maximum van:

- € 20.000 voor een VvE tot maximaal 10 woningen
- € 30.000 voor 11 tot maximaal 30 woningen
- € 40.000 voor een VvE met meer dan 30 woningen

**Onderzoeken mogen maximaal 2 jaar oud zijn en het totaal aan onderzoeken dient achteraf in 1 keer te worden aangevraagd.**

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## ✓ Subsidie voor verduurzamingsadvies en –onderzoek

- advies over bouwkundige en energetische staat van het gebouw
- energieadvies
- energiescan
- maatwerkadvies
- installatie-advies
- ventilatie-onderzoek
- gelijkwaardigheidsonderzoek
- Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP)
- Duurzaam Monumenten advies (DuMo-advies)
- asbestinventarisatie
- gevelonderzoek
- betonschade-onderzoek
- brandveiligheidsonderzoek
- flora- en faunaonderzoek
- financieel haalbaarheidsonderzoek voor minstens 2 verduurzamingsmaatregelen
- procesbegeleiding bij het besluitvormingsproces

# Advisering en ondersteuning bij verduurzaming

- advies over de bouwkundige en energetische staat
- energiescan
- Maatwerkadvies/DUMO niveau 2 (energieadvies)
- DMJOP
- asbestinventarisatie
- gevelonderzoek
- betonschade-onderzoek
- ventilatie-onderzoek
- flora- en faunaonderzoek
- brandveiligheidsonderzoek
- gelijkwaardigheidsonderzoek
- installatieadvies
- financieel-haalbaarheidsonderzoek naar 2 verduurzamings-  
maatregelen
- procesbegeleiding (maximaal 60 uur)

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie voor verduurzamingsadvies en –onderzoek
- ✓ 1\* aanvragen, binnen 2 jaar na uitvoering (en, na 1-1-'24)
- ✓ minstens één eigenaar-bewoner
- ✓ bouwjaar of woonfunctie voor 1 januari 2013
- ✓ Advies en onderzoek voor nieuwbouw, winkels, kantoren of ander commercieel vastgoed, ombouw van scholen of kantoren tot woningen, opsplitsing, en/of vergroting thermische schil wordt niet gesubsidieerd.
- ✓ Het subsidiebedrag is 75% van de facturen (inclusief btw) van alle adviezen en/of onderzoeken samen, maar niet meer dan de maximaal vastgestelde subsidiebedragen:
  - € 20.000 als het gebouw of de groep gebouwen bestaat uit maximaal 10 woningen.
  - € 30.000 als het gebouw of de groep gebouwen bestaat uit 11 tot en met 30 woningen.
  - € 40.000 als het gebouw of de groep gebouwen bestaat uit meer dan 30 woningen.



# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie op energieadvies (na uitvoering aanvragen)
  - Opgesteld door energieprestatieadviseur (EP-adviseur) van een gecertificeerd bedrijf volgens de Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500, deel MWA-W (of EPA-adviseur, volgens BRL 9500, deel 02, tot en met 1 juli 2024), zie [centraal register techniek](#)
  - Technische en bouwkundige beoordeling ter plekke van de thermische schil en de installaties van het gebouw(en)
  - Beschrijving van de mogelijke energiebesparingsmaatregelen en duurzame warmte- en elektriciteitsopties met voor- en nadelen, inschatting van investering, energiebesparing, terugverdientijd en onderbouwde volgorde van opties
  - Met mogelijkheden voor het uitvoeren van een Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) of het bereiken van een Nul-op-de-Meter-gebouw (NOM)
  - Eventueel met procesbegeleiding
  - Eventueel met opstellen DMJOP

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie op energie~~scan~~ (na uitvoering aanvragen)
  - Opgesteld door energieprestatieadviseur (EPA-adviseur) volgens BRL 9500-02, zie [centraal register techniek](#)
  - Vereenvoudigd energieadvies
  - maximaal € 1.500 subsidie per scan

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie op **maatwerk**advies (na uitvoering aanvragen)
  - Opgesteld door energieprestatie-maatwerk-adviseur (EP-adviseur) volgens BRL9500-MWA-W, zie [centraal register techniek](#)

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie voor verduurzamingsmaatregelen (vóór uitvoering aanvragen)
- *Energiebesparende isolatiemaatregelen*
- Duurzame warmteopties (warmtepomp, zonneboiler, centrale aansluiting warmtenet (alleen voor VvE's met 100% eigenaar/bewoners; voor gemengde VvE's is er de SAH))
- *Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP)*
- *Aanvullende energiebesparende maatregelen*
- *Bouwbegeleiding*

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## ***Energiebesparende isolatiemaatregelen***

- Bij 1 isolatiemaatregel krijgt men ook subsidie, de helft van wat de standaard subsidiebedragen.
- Vroeg u subsidie aan voor één energiebesparende isolatiemaatregel? En vulde u die binnen de uitvoeringstermijn van 2 jaar aan met één of meer andere energiebesparende isolatiemaatregelen of duurzame warmteopties? Dan gelden de standaard subsidiebedragen voor alle maatregelen.
- Gebruik meldcode/maatregelenlijst
- Vervangen deuren door isolerende deuren telt mee bij vervangen glas, men voldoet dus eerder aan de minimale oppervlakte.
- Op RVO staat meest actuele informatie. Tip: RVO biedt een gratis oriënterend gesprek.



# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## **A. Bij 1 isolatiemaatregel; bij 2 of meer maatregelen het dubbele van het bedrag**

| Energiebesparende maatregel |                                                                          | Kwaliteit maatregelen                                      | Minimale hoeveelheid (m <sup>2</sup> ) | Subsidie (euro's/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
|                             |                                                                          |                                                            | Etage                                  |                                   |
| Spouwmuurisolatie           |                                                                          | Minimale R <sub>d</sub> -waarde van 1,1 m <sup>2</sup> K/W | 10                                     | € 5,25                            |
| Gevelisolatie               |                                                                          | Minimale R <sub>d</sub> -waarde van 3,5 m <sup>2</sup> K/W | 10                                     | € 20,25                           |
| Dakisolatie                 | Dakisolatie                                                              | Minimale R <sub>d</sub> -waarde van 3,5 m <sup>2</sup> K/W | Minimaal 70 % van gehele dak           | € 16,25                           |
|                             | Zolder- of vlieringvloerisolatie                                         | Minimale R <sub>d</sub> -waarde van 3,5 m <sup>2</sup> K/W | Minimaal 70 % van gehele zoldervloer   | € 4                               |
| Vloerisolatie               | Vloerisolatie                                                            | Minimale R <sub>d</sub> -waarde van 3,5 m <sup>2</sup> K/W | Minimaal 70 % van gehele vloer         | € 5,50                            |
|                             | Bodemisolatie                                                            | Minimale R <sub>d</sub> -waarde van 3,5 m <sup>2</sup> K/W | Minimaal 70 % van gehele vloer         | € 3                               |
| Isolerende beglazing        | HR++-glas                                                                | Maximale U <sub>g</sub> -waarde van 1,2 W/m <sup>2</sup> K | 3                                      | € 25                              |
|                             | Isolerende deuren                                                        | Maximale U <sub>d</sub> -waarde van 1,5 W/m <sup>2</sup> K |                                        | € 25                              |
|                             | Kozijnpanelen                                                            | Maximale U <sub>p</sub> -waarde van 1,2 W/m <sup>2</sup> K |                                        | € 10                              |
|                             | Triple glas + isolerend kozijn (U <sub>f</sub> ≤ 1,5 W/m <sup>2</sup> K) | Maximale U <sub>g</sub> -waarde van 0,7 W/m <sup>2</sup> K |                                        | € 111                             |
|                             | Isolerende deuren                                                        | Maximale U <sub>d</sub> -waarde van 1,0 W/m <sup>2</sup> K |                                        | € 111                             |
|                             | Kozijnpanelen                                                            | Maximale U <sub>p</sub> -waarde van 0,7 W/m <sup>2</sup> K |                                        | € 45                              |

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## ***B. Bonusbedragen biobased materiaal***

- Dakisolatie: € 5 per m<sup>2</sup>
  - Zoldervloerisolatie of spouwmuurisolatie: € 1,50 per m<sup>2</sup>
  - Gevelisolatie: € 6 per m<sup>2</sup>
  - Vloerisolatie: € 2 per m<sup>2</sup>
  - Bodemisolatie: € 1 per m<sup>2</sup>
- ✓ Deze extra bedragen worden niet gehalveerd als er sprake is van een subsidieaanvraag met één isolatiemaatregel. De bonus is ook verwerkt in de bedragen per meldcode.

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## **Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) Isoleren van de gehele thermische schil**

| Isolatiemaatregel                                                                               | Minimale isolatie van de constructie                                         | Subsidie per m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Gevel                                                                                           | $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$                                         | €40,50                      |
| Dak                                                                                             | $R_c \geq 6,5 \text{ m}^2\text{K/W}$                                         | €32,50                      |
| Vloer                                                                                           | $R_c \geq 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$                                         | €11                         |
| Tripleglas in combinatie met nieuwe kozijnen                                                    | $U_f \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$<br>$U_g \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ | €222                        |
| Kozijnpanelen in combinatie met tripleglas                                                      | $U_f \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$<br>$U_p \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ | €90                         |
| Isolerende deuren                                                                               | $U_f \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$                                         | €222                        |
| Plus CO <sub>2</sub> -gestuurd ventilatie of balansventilatie met WTW: bonus €4000,- per woning |                                                                              |                             |

## Zeer Energiezuinig Pakket (Bonus € 4.000 per appartement)

| Maatregel(en) geldend voor de gehele woning                                                                                     | Kwaliteit maatregelen                                                      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>ISOLATIE</b>                                                                                                                 |                                                                            |  |
| Dak                                                                                                                             | ten minste Rc 6,5 [m²K/W]                                                  |  |
| Gevel                                                                                                                           | ten minste Rc 5,0 [m²K/W]                                                  |  |
| Vloer                                                                                                                           | ten minste Rc 4,0 [m²K/W]                                                  |  |
| Glas                                                                                                                            | ten hoogste Ug 0,7 [W/m²K]                                                 |  |
| Kozijnen en deuren in de gevel                                                                                                  | kozijnen Uf ten hoogste 1,5 [W/m²K]<br>deuren Ud ten hoogste U 1,0 [W/m²K] |  |
| <b>VENTILATIE</b>                                                                                                               |                                                                            |  |
| <input type="checkbox"/> Eerste keer aanleggen CO <sub>2</sub> -gestuurd ventilatiesysteem                                      |                                                                            |  |
| <input type="checkbox"/> Eerste keer aanleggen gebalanceerd ventilatiesysteem met wtw                                           | Rendement wtw van minimaal 85 %                                            |  |
| Plus eventueel aanvullende energiebesparende maatregelen (dynamisch waterzijdig inregelen + energiedisplay/ slimme thermostaat) |                                                                            |  |
| <b>LUCHTDICHTHEID</b>                                                                                                           |                                                                            |  |
| Qv10-test uitvoeren en rapportage opmaken                                                                                       | Qv10 ≤ 0,4 gerealiseerd                                                    |  |

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

***Aanvullende energiebesparende maatregelen*** bij 1 energiebesparende maatregel

| Aanvullende energiebesparende maatregel                                                                     | Kwaliteit maatregel             | Subsidie                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Eerste keer aanleggen van een CO <sub>2</sub> -gestuurd ventilatiesysteem                                   |                                 | 30 % met een max. van € 600 |
| Eerste keer aanleggen van een gebalanceerd ventilatiesysteem met wtw (evt. i.c.m. CO <sub>2</sub> -sturing) | Rendement wtw van minimaal 85 % | 30 % met een max. van € 600 |
| Dynamisch waterzijdig inregelen verwarmingssysteem                                                          |                                 | € 75                        |
| Energiedisplay of slimme thermostaat                                                                        |                                 | € 60                        |



## Subsidiebedragen duurzame warmteopties/centrale aansluiting op warmtenet

| Duurzame warmteoptie                         | Kwaliteit maatregel                                                                               | Subsidie                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Warmtepomp</b>                            | ≤ 400 kW of ≤ 500 kW bij meerdere warmtepompen binnen 1 installatie<br>Bonus bij betere prestatie | Bedragen in meldcodelijst voor ieder bedrijf/merk en type, afhankelijk van vermogen                                        |
| <b>Zonneboiler</b>                           | Totale apertuuroppervlakte ≤ 200 m <sup>2</sup><br>Bonus bij betere prestatie                     | Bedragen in meldcodelijst voor ieder bedrijf/merk en type, afhankelijk van jaaropbrengst                                   |
|                                              |                                                                                                   |                                                                                                                            |
| <b>Centrale aansluiting op een warmtenet</b> |                                                                                                   | 1°. ten hoogste 100 kW: € 3.375<br>2°. meer dan 100 kW tot en met 1.250 kW: € 32.503 of<br>3°. meer dan 1.250 kW: € 32.503 |

Wijzigingen SVVE 2025

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## ***Bouwbegeleiding***

- ✓ bij 2 of meer isolatiemaatregelen en/of duurzame warmteopties of ZEP
- ✓ bouwbegeleider let op de kwaliteit van de directievoering en het bouwen zelf:  
50% van de kosten, max. €20.000,- per VvE (incl. btw)

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## Oplaadpuntenadvies

- ✓ Door bij KVK geregistreerd deskundig adviseur opgesteld
- ✓ Prognose min. 10 jaar, borging brandveiligheid, verdeling kosten VvE en gebruikers, benodigde aansluitingen en installatie van oplaadpunten (optimale verdeling, vertragen of stoppen, borging veiligheid), toelichting relevante wet- en regelgeving, .....
- ✓ 75% van de kosten van advisering (incl. btw) voor het aanleggen van 1 of meer oplaadpunten, max. € 1.500

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## Subsidie voor Basislaadinfrastructuur

- ✓ Obv getekende offerte met technische omschrijving, onderdelen & aantal aan te sluiten parkeerplaatsen
- ✓ Bewijs eigendom parkeerplaatsen VvE-leden
- ✓ Bewijs positief besluit VvE
- ✓ .....
- ✓ €100,- per parkeerplaats

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

***Wijzigingsregeling SVVE 2026: internetconsultatie voorzien medio augustus 2025.***

***Gaat (mogelijk) in per 2026 tot eind 2027, wijzigingen:***

- Aanpassingen adviezen en onderzoeken voor verduurzaming
- *Subsidiehoogtes*
- Grenswaarde PUR

***Meer details [hier](#).***

# Subsidies voor (gemengde) VvE's

Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)

- *Subsidie op:*
  - *Aansluiting warmtenet*
- *Indienen vanaf 1 mei 2020 t/m 31 december 2025*
- *Totaal budget €220,3 miljoen (tot eind 2025)*



# Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)

| Aansluiting warmtenet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | % Subsidie    | Max. subsidie       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| Aanpassingen in woning (in pandige woonkosten), zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>• afsluitingskosten van de netbeheerder,</li> <li>• aanpassing of vervanging van alle in pandige onderdelen van het ruimteverwarmingssysteem, de voorziening voor aardgasvrij koken en warm water, en</li> <li>• bouwkundige aanpassingen die nodig zijn voor om de woning aardgasvrij te maken.</li> </ul> | 40% vd kosten | €2.200,- per woning |
| Aansluitkosten warmtenet: de kosten die uw warmteleverancier in rekening brengt om uw woning aan te sluiten op een warmtenet, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aansluit- en projectbijdrage.</li> </ul>                                                                                                                                                                                 | 30% vd kosten | €3.800,- per woning |
| Afkoop vastrechtkosten voor warmtelevering <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuele aansluiting en afleverset (&lt;100kW), &lt;€200,-/jaar, &gt;10 jaar</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |               | €2.000,- per woning |

# Subsidie voor verhuurders

## Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

- *Subsidie op:*
  - *Energieadvies*
  - *Energiebesparende maatregelen*
  - *Duurzame warmteopties*
  - *Onderhoudsmaatregelen*
- *Indienen vanaf 1 april 2022 t/m 31 december 2029*
- *Totaal budget €152 miljoen (tot eind 2029)*

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

## Voorwaarden per 21 februari 2025

- De huurwoning die u wilt verduurzamen is een bestaande woning en wordt al verhuurd vóórdát u start met de uitvoering van de maatregelen, of is een afsplitsing daarvan.
  - Het adres van de huurwoning staat geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met een woonfunctie, standplaats of ligplaats.
  - De uitvoering van de maatregelen doet een bouwbedrijf of een bouwinstallatiebedrijf. De uitvoering doet u dus niet zelf.
  - U laat de maatregelen uitvoeren binnen de bestaande thermische schil van de huurwoning. Gaat u uw oppervlakte vergroten door een aanbouw, nieuwe verdieping, nieuwe dakkapel of het betrekken van een garage bij uw woning? Dan krijgt u geen subsidie voor maatregelen die binnen dit oppervlakte vallen.
  - Plaatst u een warmtepomp of zonneboiler? Dan koopt u een nieuw product. Voor een tweedehands of gebruikt product krijgt u geen subsidie.
  - U heeft geen (andere) subsidie aangevraagd of gekregen voor de activiteiten(en) waarvoor u de SVOH aanvraagt. Voor glasisolatie mag u binnen 24 maanden wel een tweede keer subsidie aanvragen.
  - U vraagt subsidie tot € 25.000 aan binnen 24 maanden na uitvoering. Meer? Dan subsidieaanvraag indienen voor start werkzaamheden, u ontvangt subsidie achteraf.
  - U start met de uitvoering van de maatregelen na 1 januari 2025.
- 
- Max. € 10.000 subsidie per woning, met installatie van zonneboiler of warmtepomp max. € 15.000 per woning, max. € 400.000 subsidie per aanvrager
  - Gebruik meldcode/maatregelenlijst
  - Bij 1 isolatiemaatregel krijgt men ook subsidie, de helft van de standaard subsidiebedragen.
  - Vervangen deuren door isolerende deuren telt mee bij vervangen glas, men voldoet dus eerder aan de minimale oppervlakte.
- 
- Op RVO staat meest actuele informatie. Tip: RVO biedt een gratis oriënterend gesprek.

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

| Maatwerkadvies                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | % Subsidie    | Max. subsidie                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1 tot en met 4 woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 75% vd kosten | €400,-                                                             |
| 5 tot en met 8 woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 75% vd kosten | €800,-                                                             |
| Meer dan 8 woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 75% vd kosten | €800,- + €80,- per extra woning (vanaf 8),<br>Tot €2560,- maximaal |
| U krijgt subsidie voor een maatwerkadvies dat niet ouder is dan 3 jaar, opgesteld door een EP-maatwerkadviseur van een gecertificeerd bedrijf die voldoet aan de eisen zoals staan beschreven in de BRL 9500 MWA-W en geregistreerd in EP-online. Een energieadvies van voor 1 juli 2024 mag opgesteld door een EnergiePrestatie-adviseur (EPA) en moet voldoen aan de eisen zoals staat beschreven in <a href="#">BRL 9500-02</a> . |               |                                                                    |
| Let op: naast een energieadvies moet u ook een energiebesparende maatregel of duurzame warmteoptie uitvoeren om in aanmerking te komen voor deze subsidie.                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                                                    |

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

***Bij 2 of meer isolatiemaatregelen; bij 1 maatregel de helft van het bedrag***

| Isolatiemaatregel                   | Minimale isolatiewaarde               | Minimale oppervlakte                                                    | Subsidie per m <sup>2</sup><br>(bij 2 maatregelen) |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Spouwmuurisolatie                   | $R_d \geq 1,1$                        | 10 m <sup>2</sup> per woning                                            | €10,50                                             |
| Gevelisolatie (binnen<br>of buiten) | $R_d \geq 3,5$ (monument $\geq 2,5$ ) | 10 m <sup>2</sup> per woning                                            | €40,50                                             |
| Dakisolatie                         | $R_d \geq 3,5$ (monument $\geq 2,5$ ) | Minimaal 70% van de gehele dakoppervlakte<br>van het gebouw             | €32,50                                             |
| Zoldervloerisolatie                 | $R_d \geq 3,5$ (monument $\geq 2,5$ ) | Minimaal 70% van de gehele<br>zolder/vlieringoppervlakte van het gebouw | €8,-                                               |
| Vloerisolatie                       | $R_d \geq 3,5$                        | Minimaal 70% van de gehele<br>vloeroppervlakte van het gebouw           | €11,-                                              |
| Bodemisolatie                       | $R_d \geq 3,5$                        | Minimaal 70% van de gehele<br>vloeroppervlakte van het gebouw           | €6,-                                               |

Bron: RVO SVOH

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

**Bij 2 of meer isolatiemaatregelen; bij 1 maatregel de helft van het bedrag**

| Isolatiemaatregel                                      | Minimale isolatiewaarde                                 | Minimale oppervlakte                                     | Subsidie per m <sup>2</sup><br>(bij 2 maatregelen) |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| HR++ glas                                              | $U \leq 1,2$ (monument $\leq 3,0$ )                     | 3 m <sup>2</sup> per woning (monument 3 m <sup>2</sup> ) | €50,- (monument €92)                               |
|                                                        |                                                         |                                                          |                                                    |
| Isolerende deuren                                      | $U_d \leq 1,5$ (monument $\leq 2,0$ )                   |                                                          | €50,- (monument €92)                               |
| Tripleglas in combinatie<br>met nieuw isolerend kozijn | $U_g \leq 0,7$ (triple-glas)<br>$U_f \leq 1,5$ (kozijn) |                                                          | €222,-                                             |
|                                                        |                                                         |                                                          |                                                    |
| Isolerende deuren                                      | $U_d \leq 1,0$ (monument $\leq 2,0$ )                   |                                                          | €222,-                                             |



# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

| Duurzame warmteoptie                                                                                                                                                                                                                            |  | Subsidie |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|
| zonneboilers en warmtepompen om de huurwoning mee te verwarmen, of van warm tapwater te voorzien.                                                                                                                                               |  |          |
| De hoogte van uw subsidie is afhankelijk van het type warmtepomp of zonneboiler. Weet u al welke product u laat installeren? Als uw warmtepomp of zonneboiler op de meldcodelijst staat, kunt u daar een indicatie van het subsidiebedrag zien. |  |          |

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

| Onderhoudsmaatregel                                                                        | Minimale oppervlakte        | Subsidie per m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nieuw buitenkozijn van een deur of raam (met uitzondering bij het gebruik van triple glas) | 8 m <sup>2</sup> per woning | €75,-                       |
| Ventilatiebox vervangen: €150,- per woning                                                 |                             |                             |

# Subsidie voor zakelijke gebruikers

Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

*Subsidie op:*

- **Kleine windturbines**, €140/m<sup>2</sup> rotoroppervlak, min. 50 m<sup>2</sup>, t/m 31 december 2027, totaal budget €5 miljoen
- **Warmtepomp**, subsidiebedragen per meldcode
- **Zonneboiler**, subsidiebedragen per meldcode, vanaf 1 januari 2024, per kWh jaarlijkse zonne-energiebijdrage:
  - apertuuroppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup>: € 1,02
  - apertuuroppervlakte van minimaal 5 tot maximaal 10 m<sup>2</sup>: € 0,55
  - apertuuroppervlakte van meer dan 10 m<sup>2</sup>: € 0,28

# Stimuleringsregelingen (ook voor VvE's)

- Laag BTW-tarief
  - Op arbeidsloon (dus niet op de materialen) voor het aanbrengen van vloer-, bodem-, dak- en gevelisolatie en isolatieglas, bij gebouwen ouder dan twee jaar, 9% i.p.v. 21%.
  - Deuren en kozijnen vallen hier niet onder.
  - Zie: [belastingdienst](#)
- BTW voordeel
  - *Vanaf 1 januari 2023 0% btw voor het plaatsen van zonnepanelen op een appartementencomplex*
- Salderingsregeling (tot 31-12-2026) -> terugleververgoeding
- SDE++ (Subsidieregeling Duurzame Energieopwekking)
- SCE (Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking)

**Inhoud en opbouw onderliggende  
berekeningen  
Conclusies en uitkomsten  
Doorrekening; voorbeeld**

# Inhoud en opbouw onderliggende berekeningen

Conclusies en uitkomsten

Doorrekening; voorbeeld

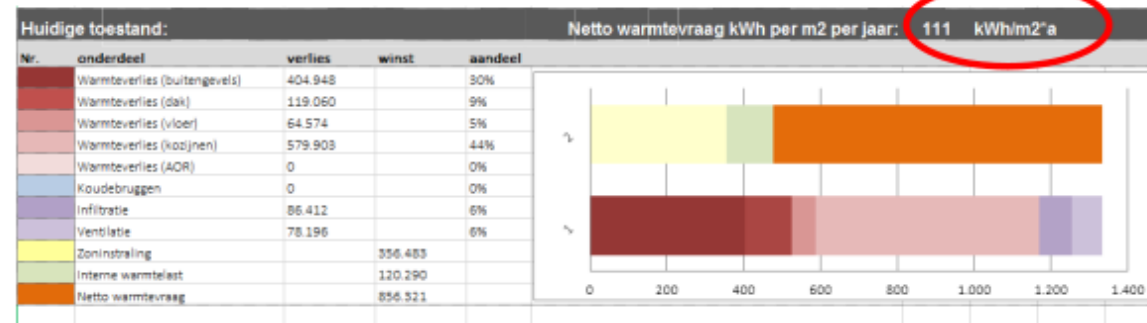


# En hoe gaan we dat berekenen?

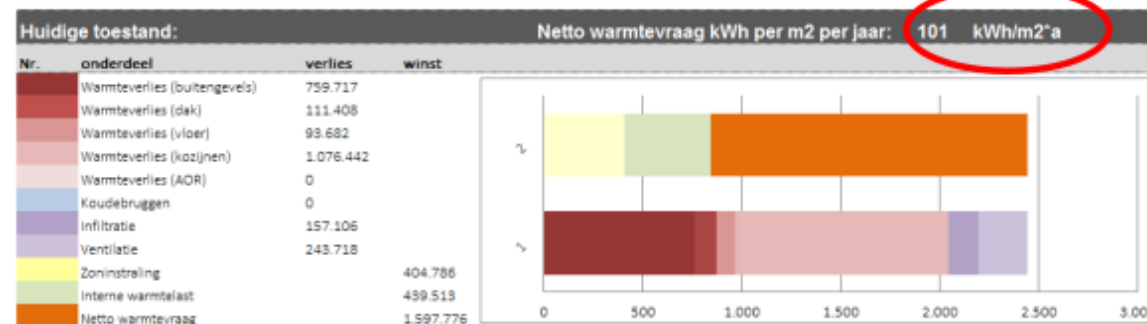
- Ingrediënten financiële doorrekening (cashflow analyse):
- Berekening energiebesparing per stap (scenario's)
- Servicekosten opbouw VvE
- Reservefondsen
- MjOp (grondslag dotatie reservefondsen?)
- Besparing op onderhoud, vermeden onderhoud
- Inschatting van de investeringskosten (per scenario)
- Lening (looptijd en eisen in relatie tot subsidies > scenario's)
- Subsidies

# Werkwijze - Energiebalans

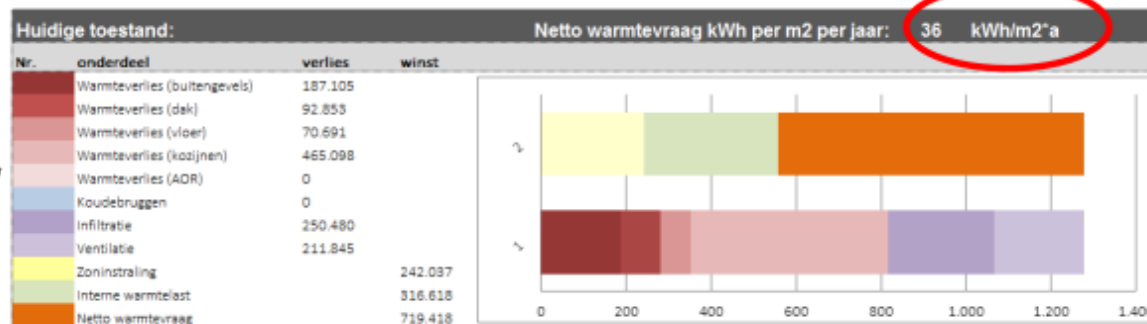
Jaren 60 laagbouw



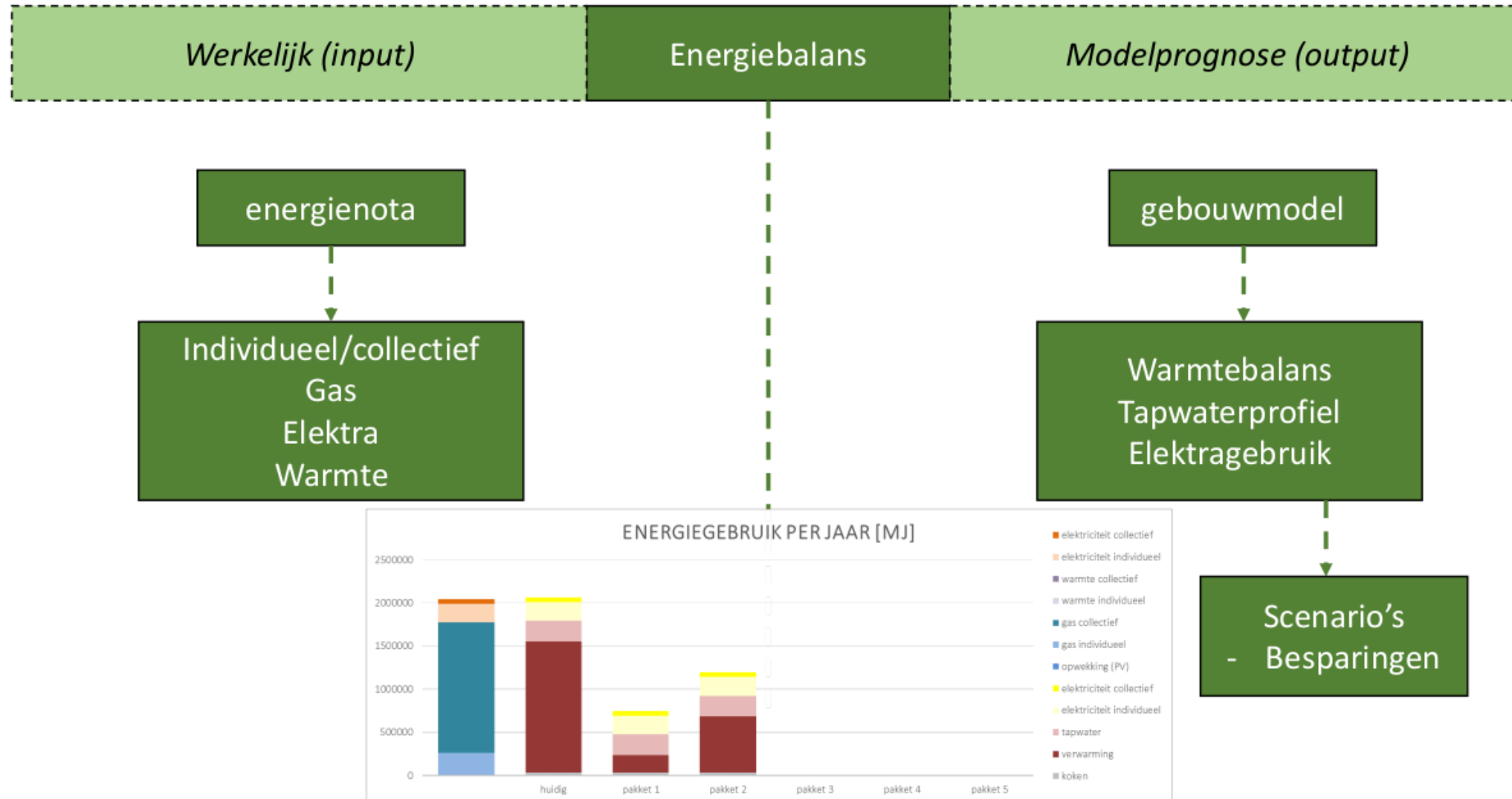
Jaren 70 hoogbouw



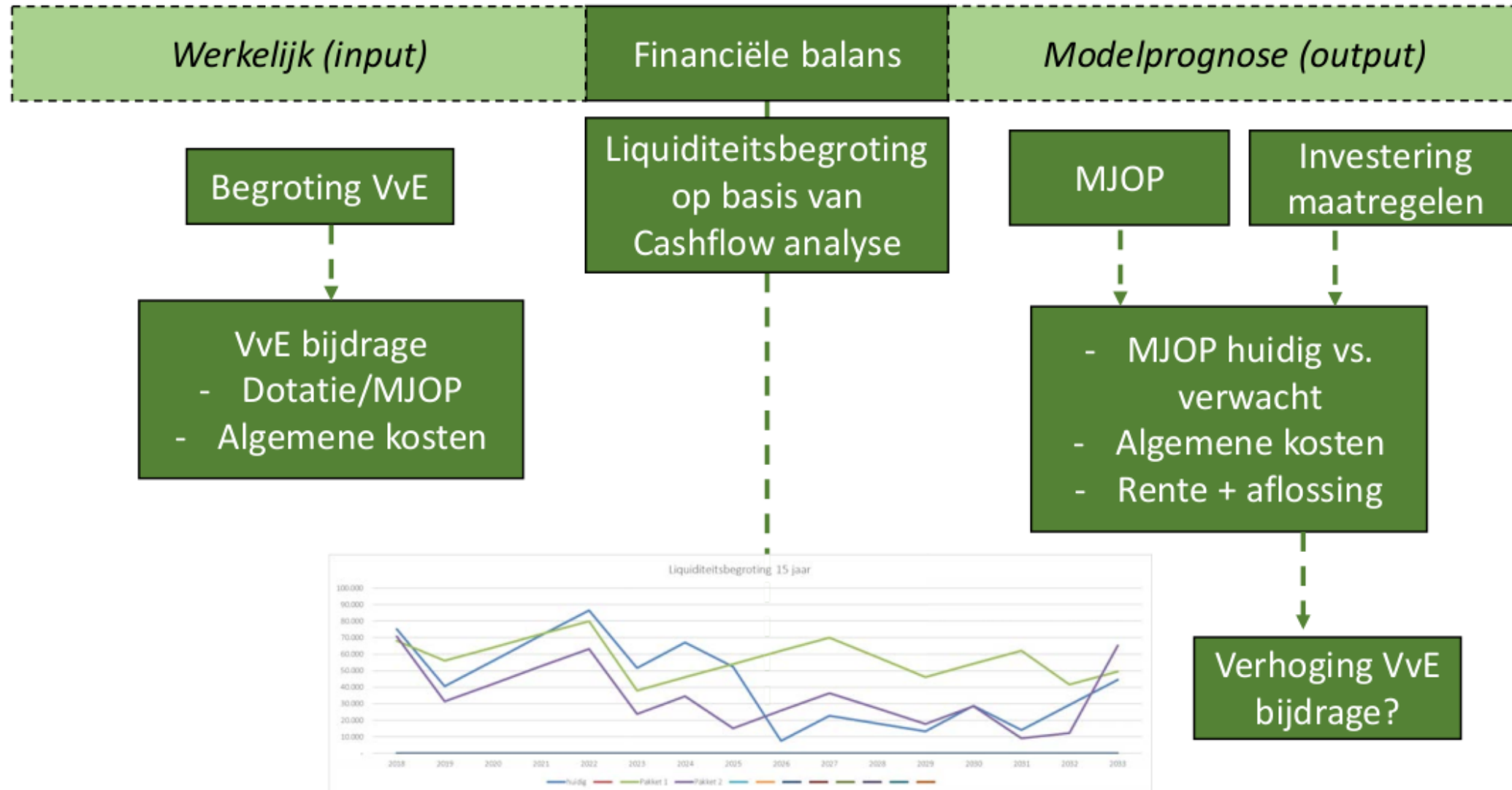
Jaren 2000 laagbouw



# Werkwijze - Energiebalans



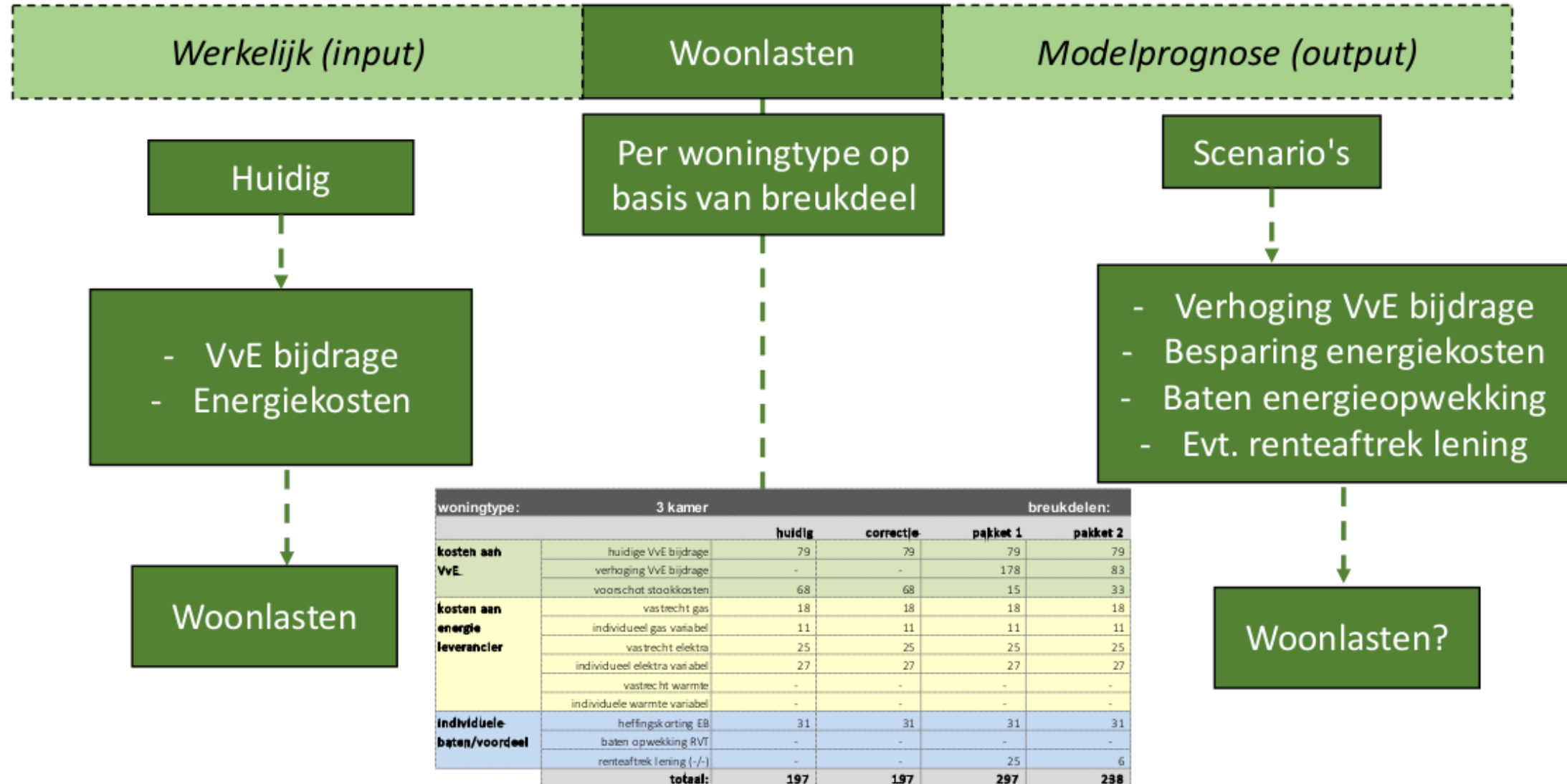
# Werkwijze - Financiële balans VvE



# Woonlasten: opbouw ingezoomd

|                                       |                              |                                                           |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>kosten aan VvE</b>                 | huidige VvE bijdrage         | < per breukdeel (incl. coll. elektra)                     |
|                                       | verhoging VvE bijdrage       | < bijgesteld obv realistisch mjop                         |
|                                       | voorschot stookkosten        | < verrekening achteraf                                    |
| <b>kosten aan energie leverancier</b> | vastrecht gas                | < voor iedereen gelijk;                                   |
|                                       | individueel gas variabel     | < verschilt bij individueel stoken                        |
|                                       | vastrecht elektra            | < voor iedereen gelijk                                    |
|                                       | individueel elektra variabel | < grote verschillen                                       |
|                                       | vastrecht warmte             | < stadsverwarming, gelijk                                 |
|                                       | individuele warmte variabel  | < grote verschillen                                       |
| <b>individuele baten/ voordeel</b>    | heffingskorting EB           | < landelijk: wordt verhoogd                               |
|                                       | baten opwekking RVT          | < verdeling breukdelen of ..                              |
|                                       | renteaf trek lening (-/-)    | < verschilt per inkomen en recht op hypotheekrente-aftrek |
|                                       | <b>totaal:</b>               |                                                           |

# Werkwijze - Woonlasten

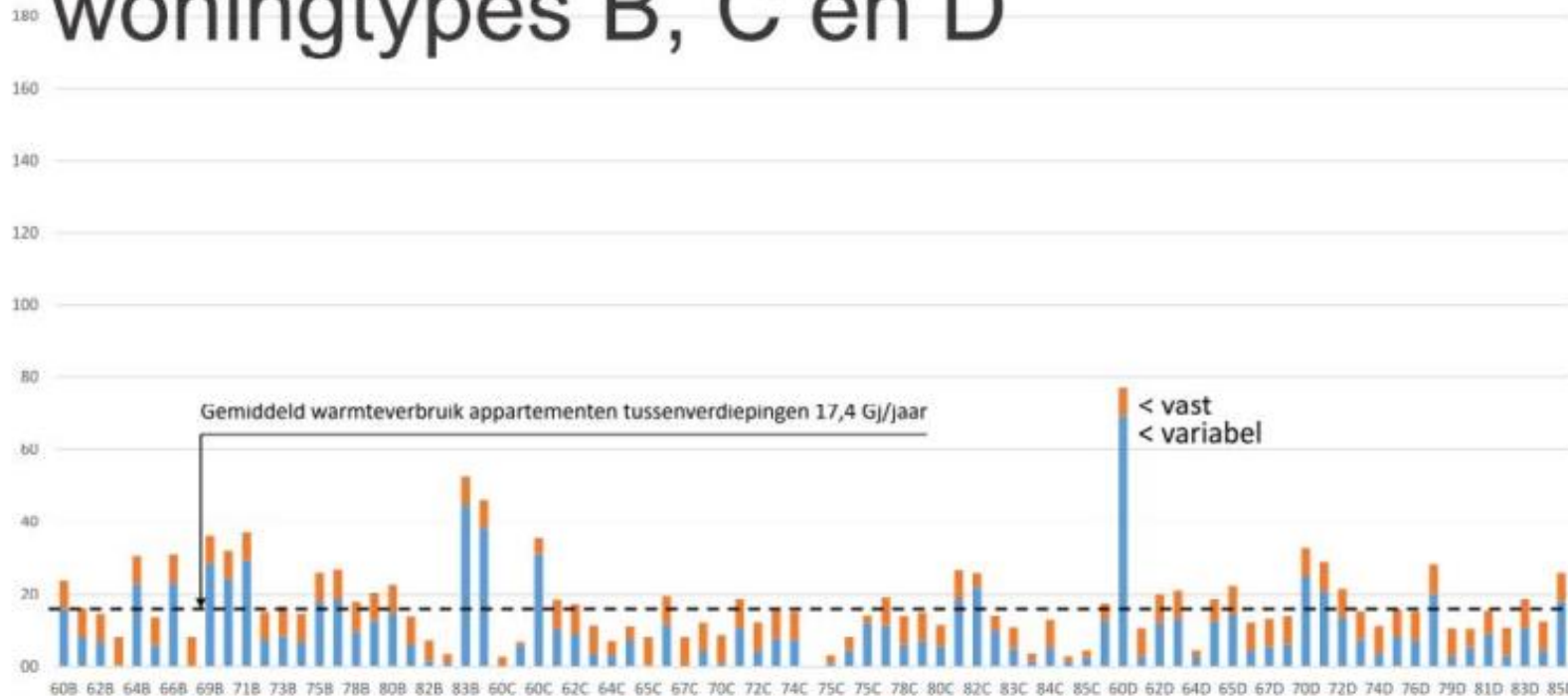




# Werkwijze - Woonlasten



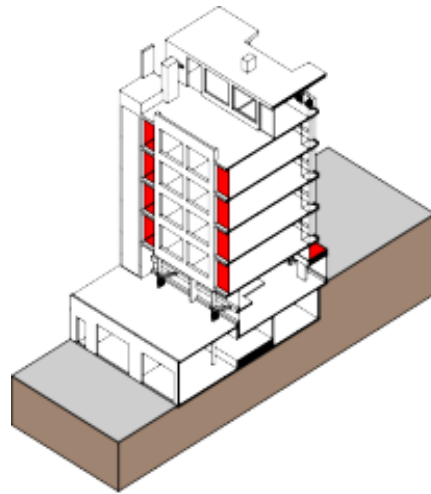
## Warmteverbruik per aansluiting – woningtypes B, C en D



# Verduurzaming in 3 scenario's op basis van eisen lening van het Nationaal Warmtefonds

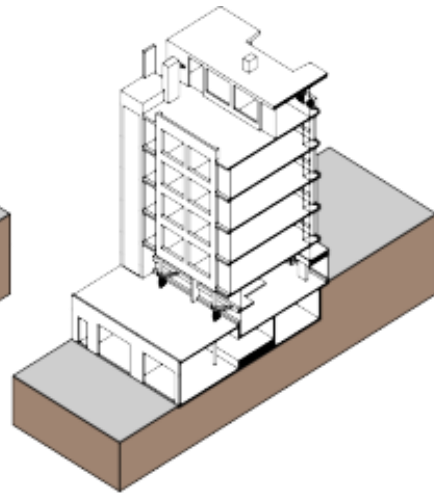
1. lening maximaal 25.000 euro per appartement, looptijd 10, 15 of 20 jaar.
  - Minimaal 2 isolerende maatregelen
2. lening maximaal 50.000 euro per appartement, looptijd 30 jaar
  - volledig geïsoleerde gebouwschil + vraag gestuurde ventilatie
3. lening maximaal 65.000 euro per appartement, looptijd 30 jaar
  - volledig geïsoleerde gebouwschil + vraag gestuurde ventilatie + 'nul op de meter' (of zover mogelijk)

# Scenario's zijn 'zonder spijt' = voorkomen desinvesteringen



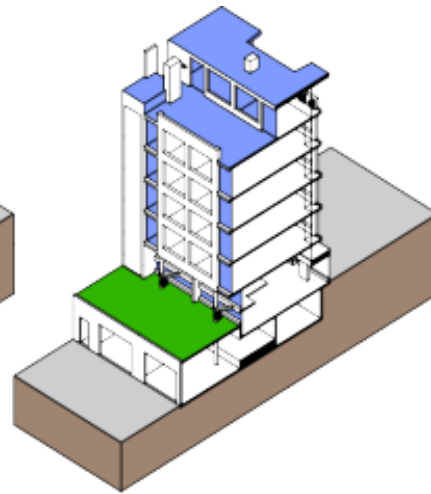
**huidige  
toestand**

achterstallig  
onderhoud



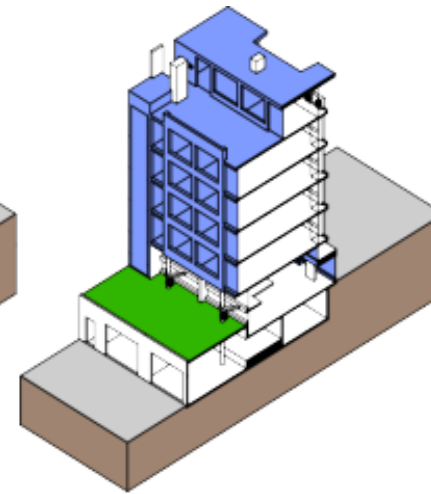
**scenario 0  
instandhouding**

achterstallig  
onderhoud verhelpen



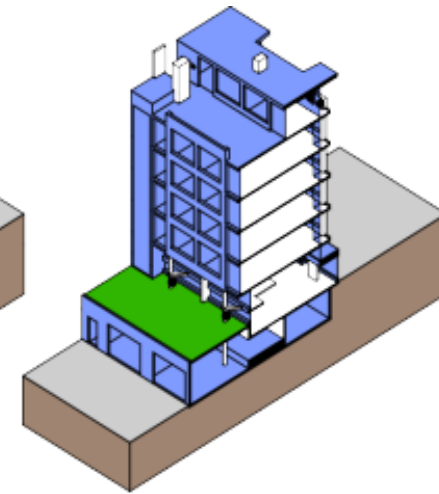
**scenario 3  
minimaal**

achterstallig  
onderhoud verhelpen  
+  
isoleren daken  
sedum dak  
zonnepanelen



**scenario 2  
de helft**

achterstallig onderhoud  
verhelpen  
+  
isoleren daken  
sedum dak  
zonnepanelen  
+  
vraaggestuurde ventilatie  
+  
isoleren achtergevel &  
kozijnen woningen  
isoleren kozijnen &  
straatzijde van de  
bedrijfsruimtes



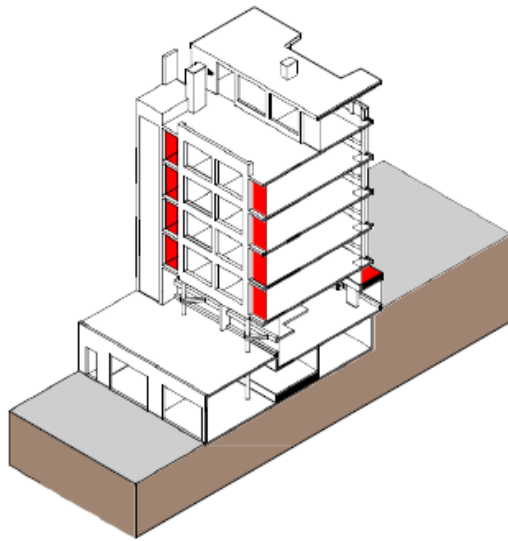
**scenario 1  
zeer  
energiezuinig**

achterstallig onderhoud  
verhelpen  
+  
isoleren daken  
sedum dak  
zonnepanelen  
+  
vraaggestuurde ventilatie  
+  
isoleren alle gevels &  
kozijnen  
+  
isoleren vloer

Bron: Synopel Architecture

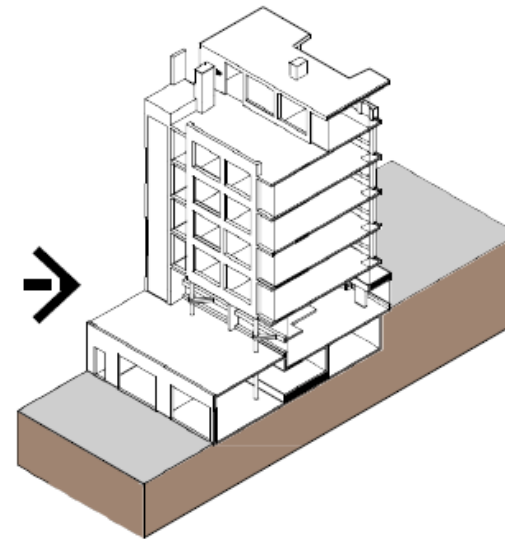
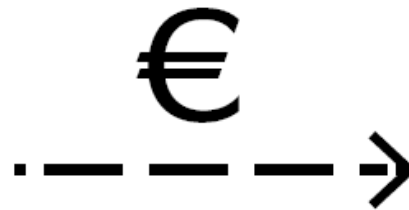
# Urgentie: instandhouding kost geld - (en nog geen verbetering)

(geen: energiebesparing, verbetering comfort, uitstraling)



**huidige toestand**

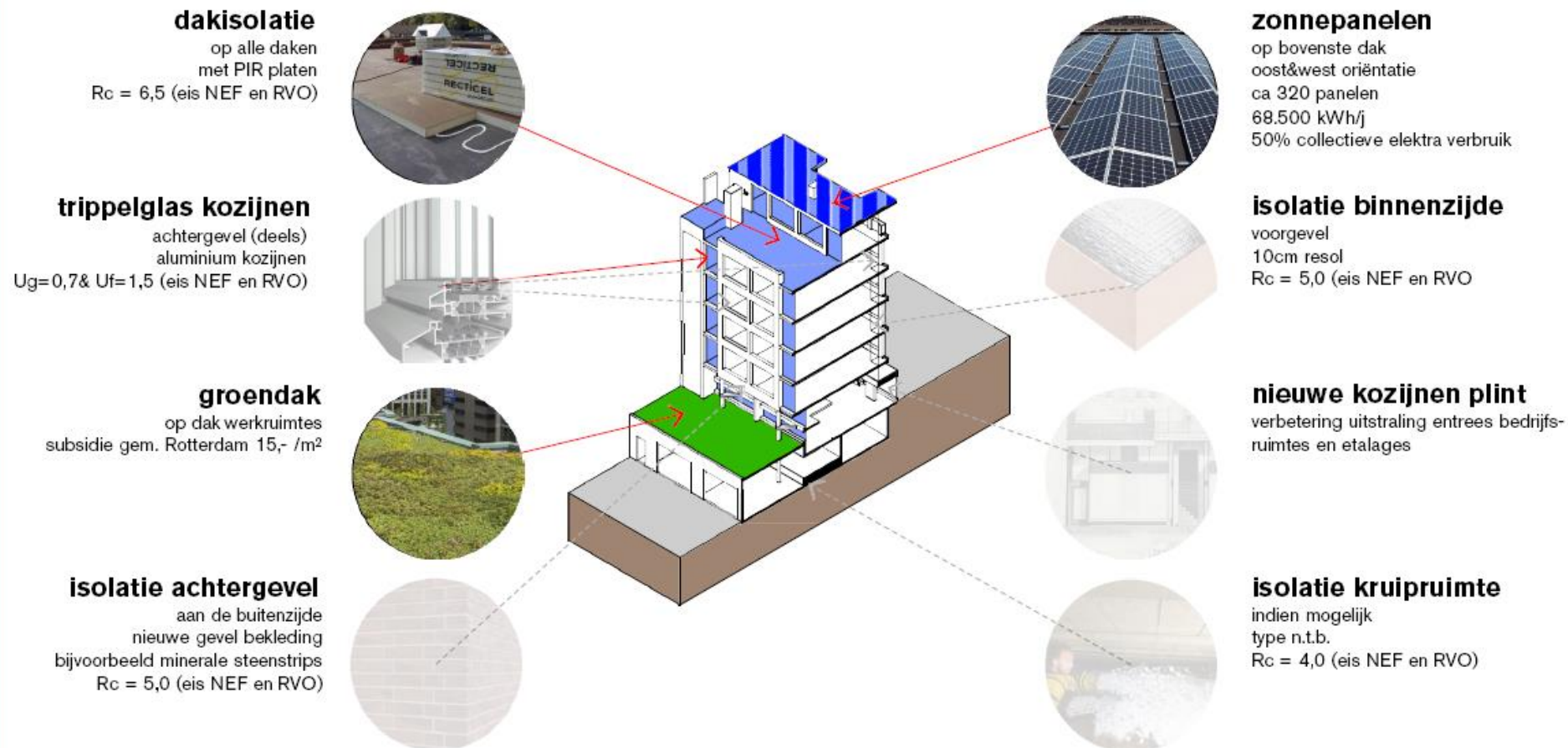
Achterstallig onderhoud



**scenario 0**

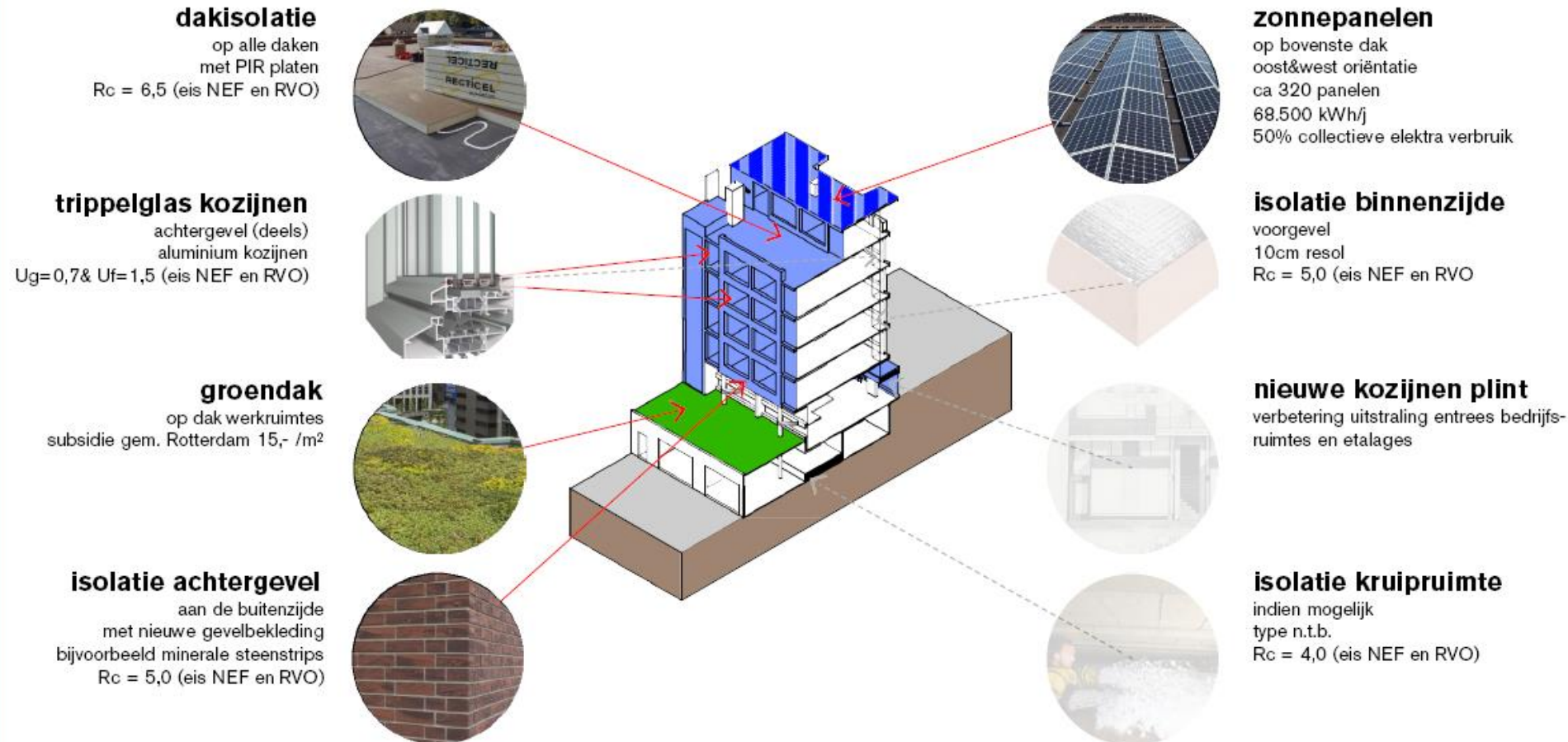
Verhelpen achterstallig  
onderhoud

# scenario 3 'minimaal'



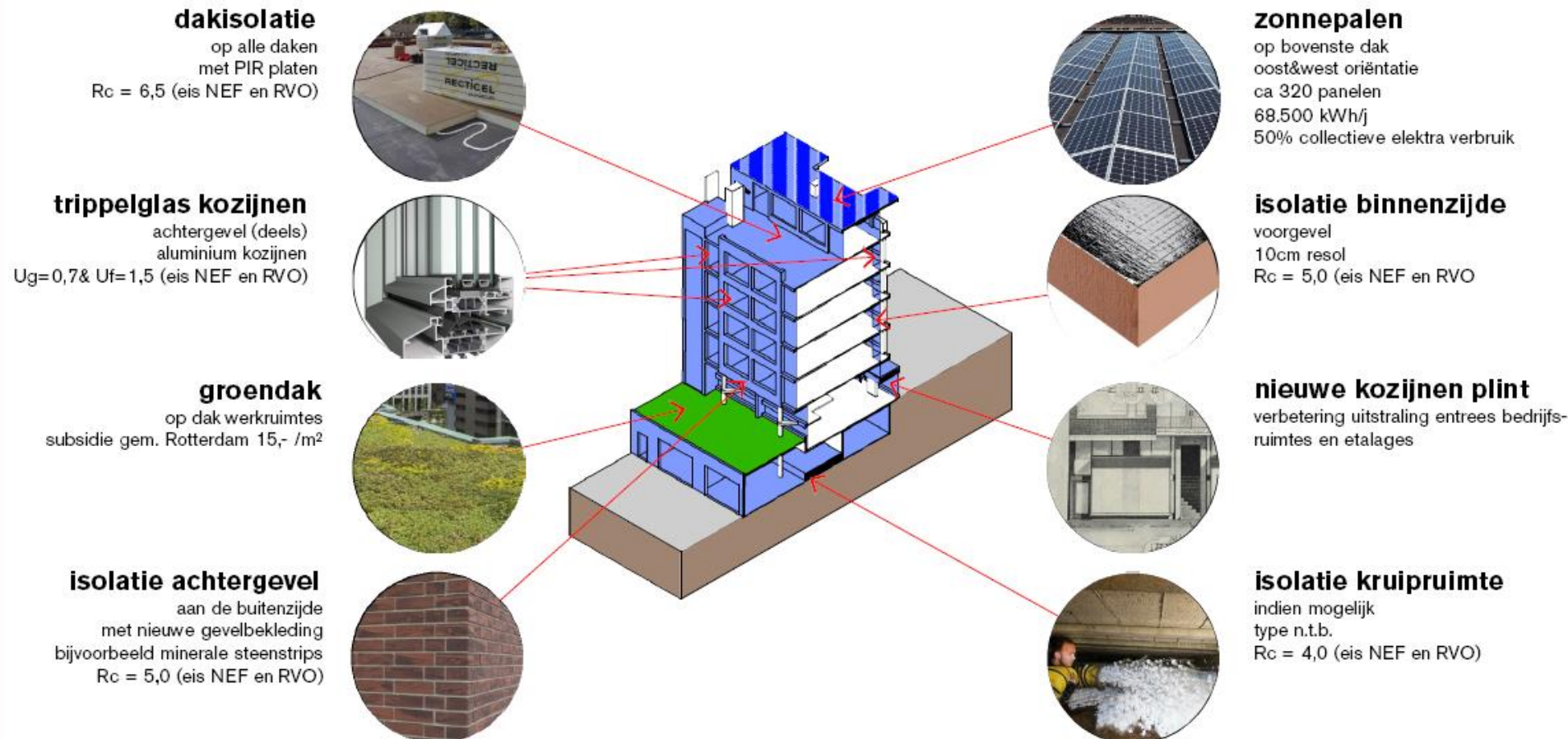


# scenario 2 'de helft'





# scenario 1 'zeer energiezuinig pakket'

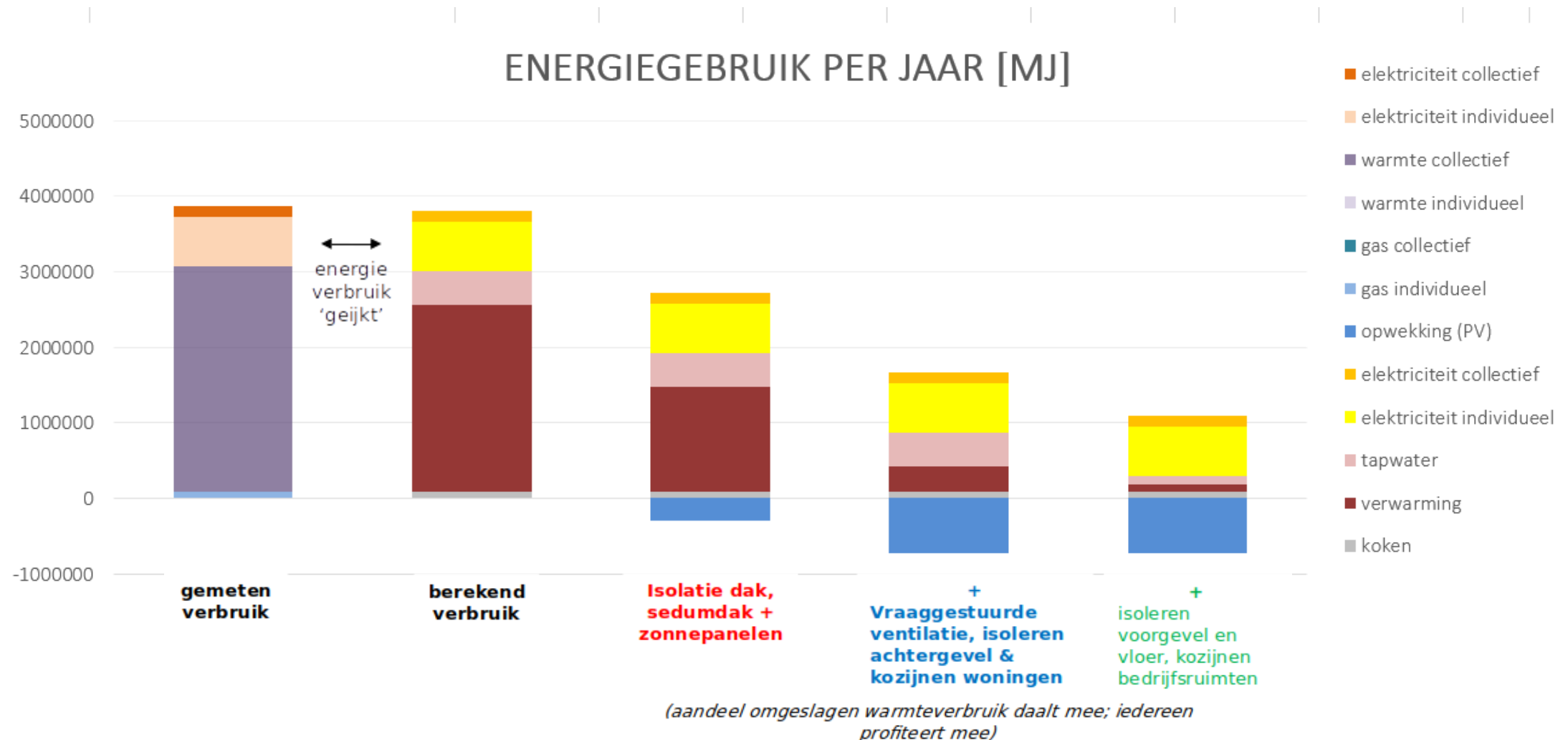


Inhoud en opbouw onderliggende  
berekeningen

**Conclusies en uitkomsten**

Doorrekening; voorbeeld

# Energiebesparing per scenario



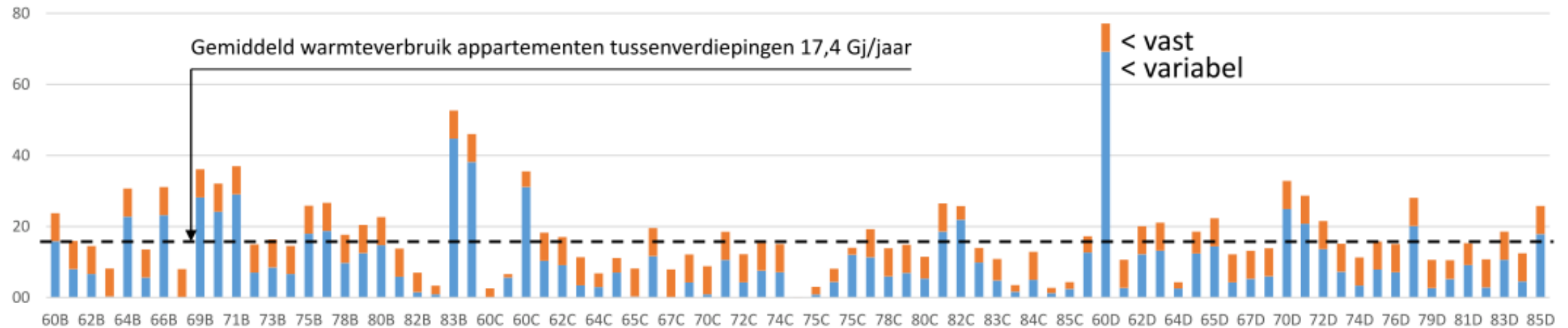
# Aan welke knoppen kun je draaien voor een gezonde businesscase?

- Warmteverlies- en energiebesparing op gebouwniveau
- Maatregelen leiden tot gemiddelde besparing
- Mjop realistisch; staat alles erin?
- Indexatie; inflatie en energieprijzen; ook irt mjop > alles **2%**
- Aflossing lening; looptijd 15, 20 of 30-jaars
- Rentevoet
- Collectief versus individueel
  - Ook individuele besparingen benutten
  - Eigendom in schil of installaties weer collectief

# Knop Warmteverlies + knop Energiebesparing

# Woonlasten vs energieverbruik

Warmteverbruik per aansluiting – grote verschillen

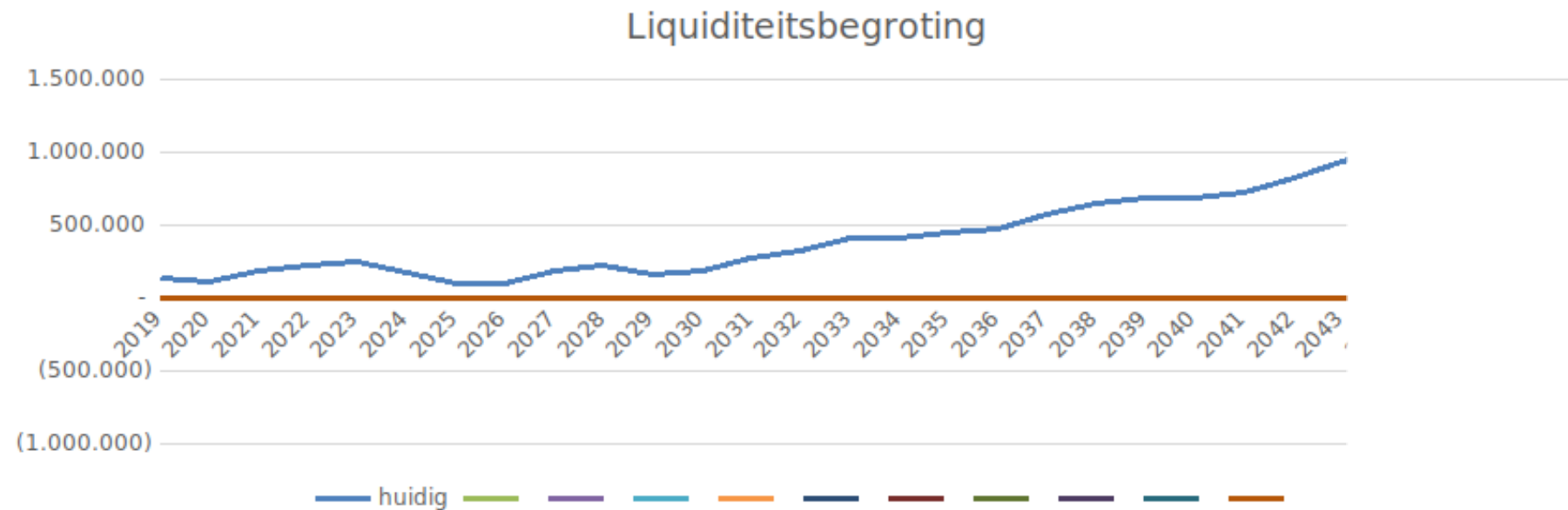


Bron: afrekening Ista warmte 2017

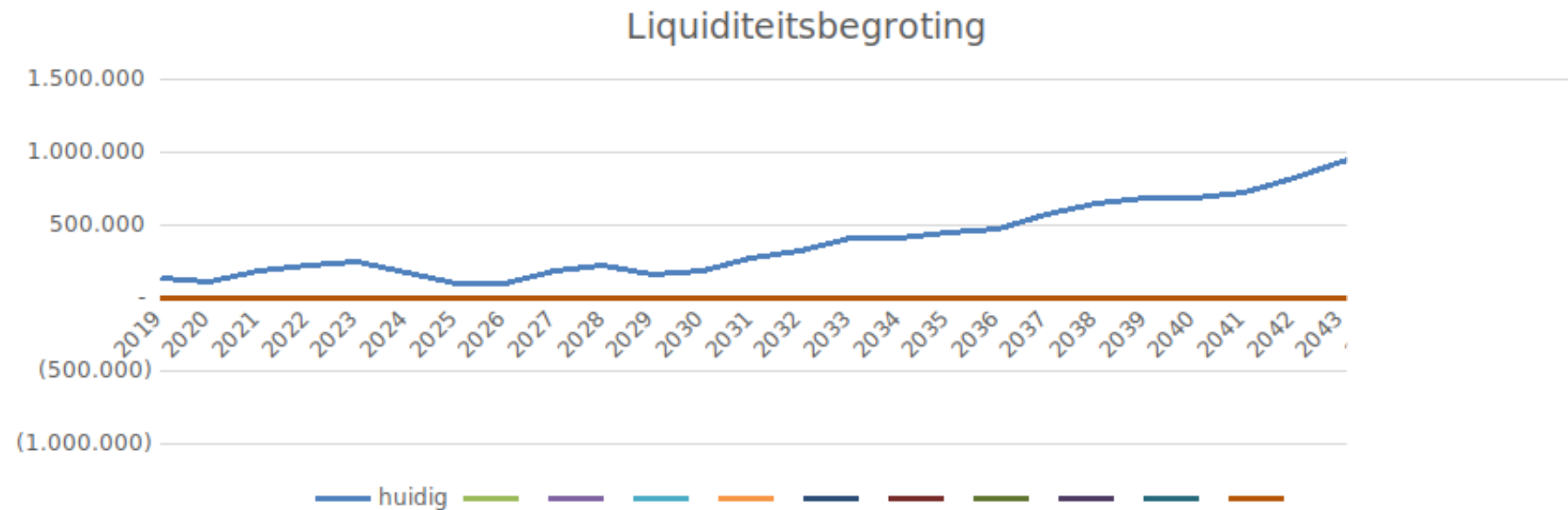


# Knop MJOP/-B

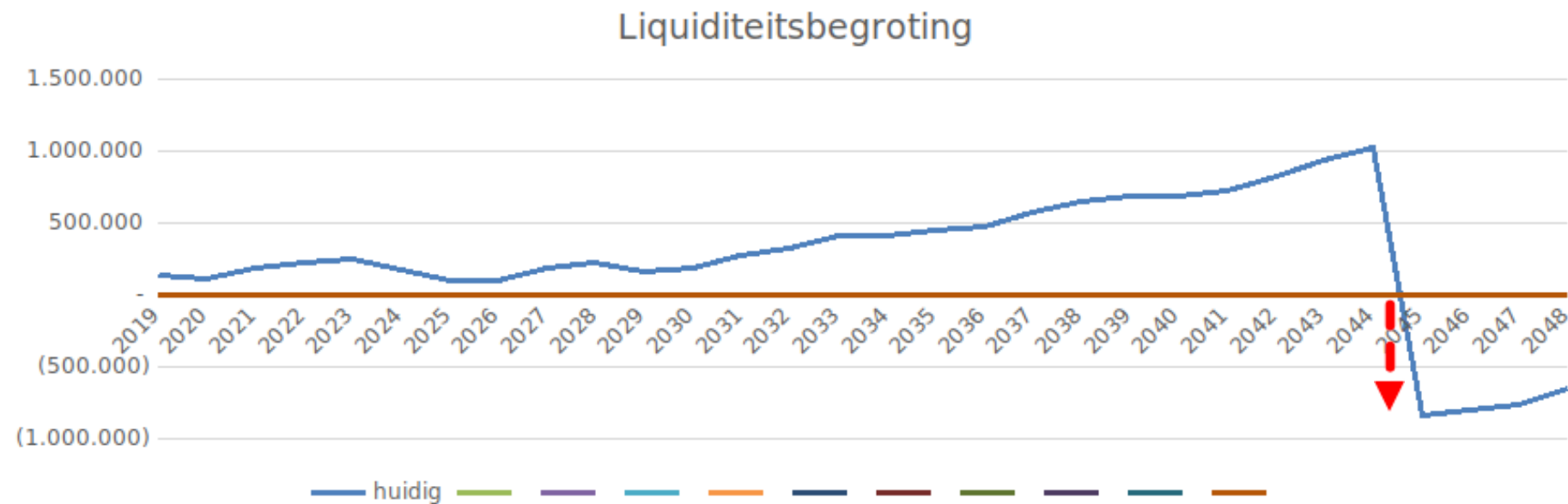
# Financiële projectie mjop: 'spaarpot' groeit



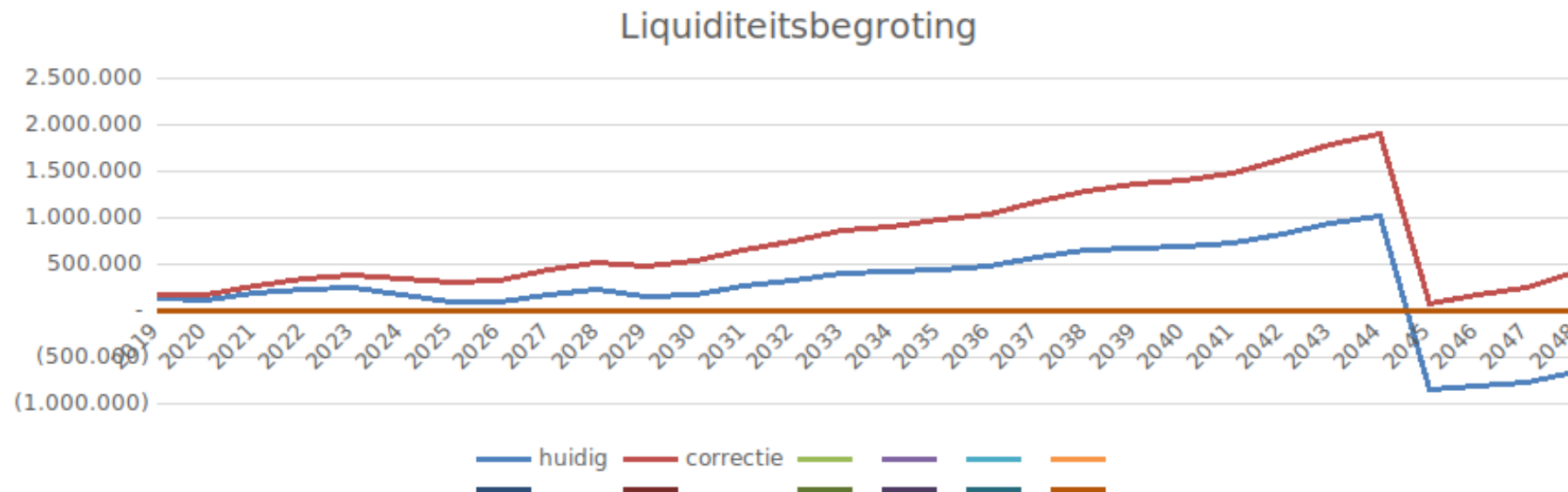
# Financiële projectie mjop: kozijnen in mjop?



# Financiële projectie mjop: + vervangen kozijnen in 2045



# Scenario 0 'instandhouding'



## Kozijnen vervangen met verhoogde dotatie

gemiddelde verhoging VvE-  
bijdrage +/- 30 euro p/m

# Knop indexatie + knop inflatie



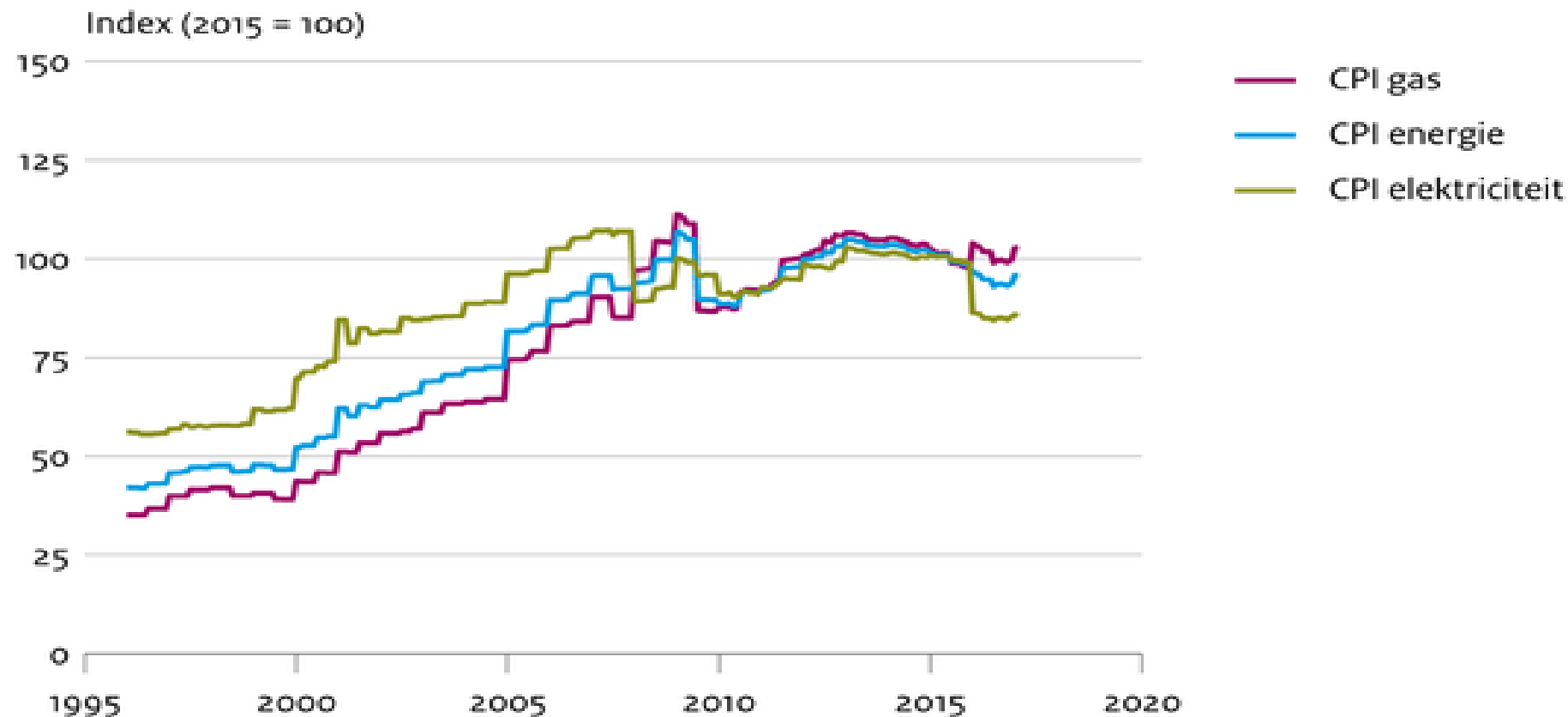
# Ontwikkeling energieprijzen

In de media:

In oktober 2021 stegen de gasprijzen enorm. Eerder werd gedacht dat de gasprijzen vanaf april 2022 zouden dalen. In plaats daarvan zijn de prijzen juist nog meer gestegen, voornamelijk door angst voor gastekorten door de oorlog in Oekraïne en onze (deelse) afhankelijkheid van Russisch gas. Op dit moment\* veranderen de prijzen op de markt extreem snel, dit wordt ook wel een volatiele markt genoemd. Het inkopen van gas op deze onstabiele markt brengt een flink risico met zich mee voor energieleveranciers. Met als gevolg geen tot weinig aanvraagbare energiecontracten op de markt.

# Ontwikkeling energieprijzen

## Consumentenprijsindex (CPI) energie, elektriciteit en gas



# Knop lening + knop rentevoet + knop aflossing (vervolg)

# Sparen vs. investeren, aandachtspunten

## Reservefonds VvE

- Spaarrente, kosten

- Aandeel, bijtelling Box 3

- Risico/depositogarantiestelsel

## Inflatie / indexatie

- Energieprijzen?

- Onderhoud

## Woningwaarde

- Verbetering energielabel

# Sparen vs. investeren, lenen - let op indexatie

indexatie

|                       |           |                           | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | >> | 2032    | 2033    |           |                     |
|-----------------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|---------|---------|-----------|---------------------|
|                       |           | <i>jaartermijn</i>        | 227.086   | 227.086   | 227.086   | 227.086   |    | 227.086 | 227.086 | 3.406.285 | < totaal            |
| <b>lening</b>         | 2.791.061 | <i>rente</i>              | 72.568    | 68.550    | 64.428    | 60.199    |    | 11.363  | 5.755   | 615.224   | < kosten lenen      |
| <i>looptijd</i>       | 15        | <i>aflossing</i>          | 154.518   | 158.536   | 162.657   | 166.887   |    | 215.722 | 221.331 | 2.791.061 |                     |
| <i>rente</i>          | 2,6%      | <i>restschuld</i>         | 2.636.542 | 2.478.007 | 2.315.349 | 2.148.463 |    | 221.331 | -0      |           | kost 31% meer: ←    |
|                       |           |                           |           |           |           |           |    |         |         |           | > aftrekbaar        |
|                       |           | <i>Financieringslast</i>  | 227.086   | 227.086   | 227.086   | 227.086   |    | 227.086 | 227.086 |           | > rentevoet vast    |
|                       |           | <i>Maandelijkse rente</i> | 6.047     | 5.713     | 5.369     | 5.017     |    | 947     | 480     |           | > nu besparen *     |
|                       |           |                           |           |           |           |           |    |         |         |           |                     |
| <b>spaardoel</b>      | 2.791.061 | <i>spaardoel / 15jr</i>   | 186.071   | 186.071   | 186.071   | 186.071   |    | 186.071 | 186.071 | 2.791.061 | < oorspr spaardoel  |
| <i>looptijd</i>       | 15        | <i>inflatie</i>           |           | 3.721     | 7.517     | 11.389    |    | 54.632  | 59.446  |           |                     |
| <i>inflatie index</i> | 2,0%      | <i>dotatie</i>            | 186.071   | 189.792   | 193.588   | 197.460   |    | 240.702 | 245.516 | 3.217.798 | < waarde na 15 jaar |
|                       |           |                           |           |           |           |           |    |         |         | 426.738   | < kosten sparen     |
|                       |           |                           |           | 2,0%      | 2,0%      | 2,0%      |    | 2,0%    | 2,0%    | 188.486   | < verschil          |
|                       |           |                           | 100%      | 102%      | 104%      | 106%      |    | 129%    | 132%    |           |                     |

\* De energieprijzen, materiaal- en arbeidsprijzen stijgen meer dan de CPI (Consumentenprijsindex), naar verwachting

# Ontwikkeling Box 3

Door uw lidmaatschap hebt u ook een aandeel in het vermogen van de VvE.

In 2023: aandeel in VvE-reserves in categorie Overige bezittingen, forfaitair rendement tot 6,17%, tarief 32%

In 2024: aandeel in de categorie banktegoeden (1,44% \* 3%)

Jurisprudentie: berekening rechtsherstel box 3 (IB/PVV 2018) obv forfaitair rendement voor bank- en spaartegoeden

2025 e.v.?

Bron: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/box-3-inkomen-op-voorlopige-aanslag-2023>,  
[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen\\_en\\_aanmerkelijk\\_belang/vermogen/wat\\_zijn\\_uw\\_bezittingen\\_en\\_schulden/uw\\_bezittingen/overige\\_bezittingen/](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/wat_zijn_uw_bezittingen_en_schulden/uw_bezittingen/overige_bezittingen/), Kamerbrief 26-04-2023,

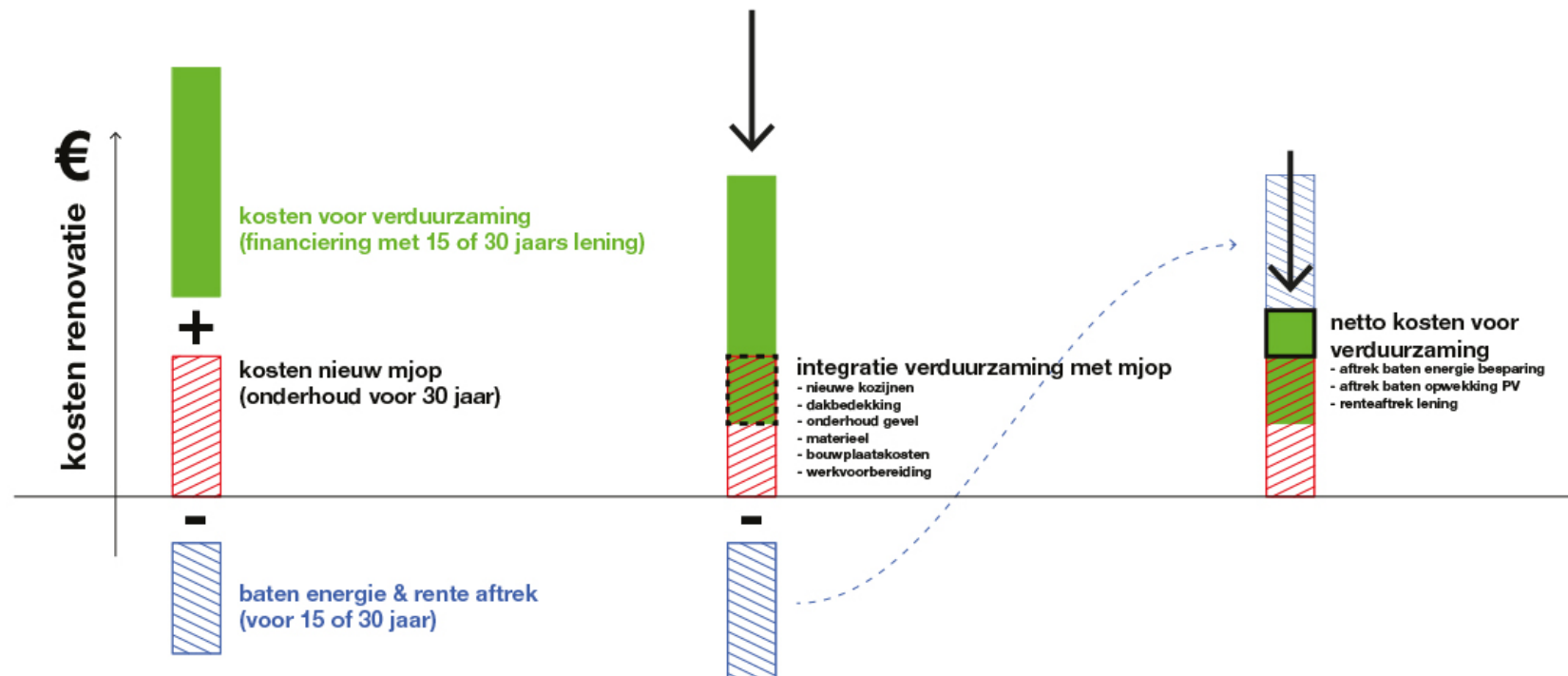
<https://www.accountancyvanmorgen.nl/2023/01/25/hof-vve-reserves-tellen-bij-berekening-rechtsherstel-box-3-als-bank-en-spaartegoeden/>



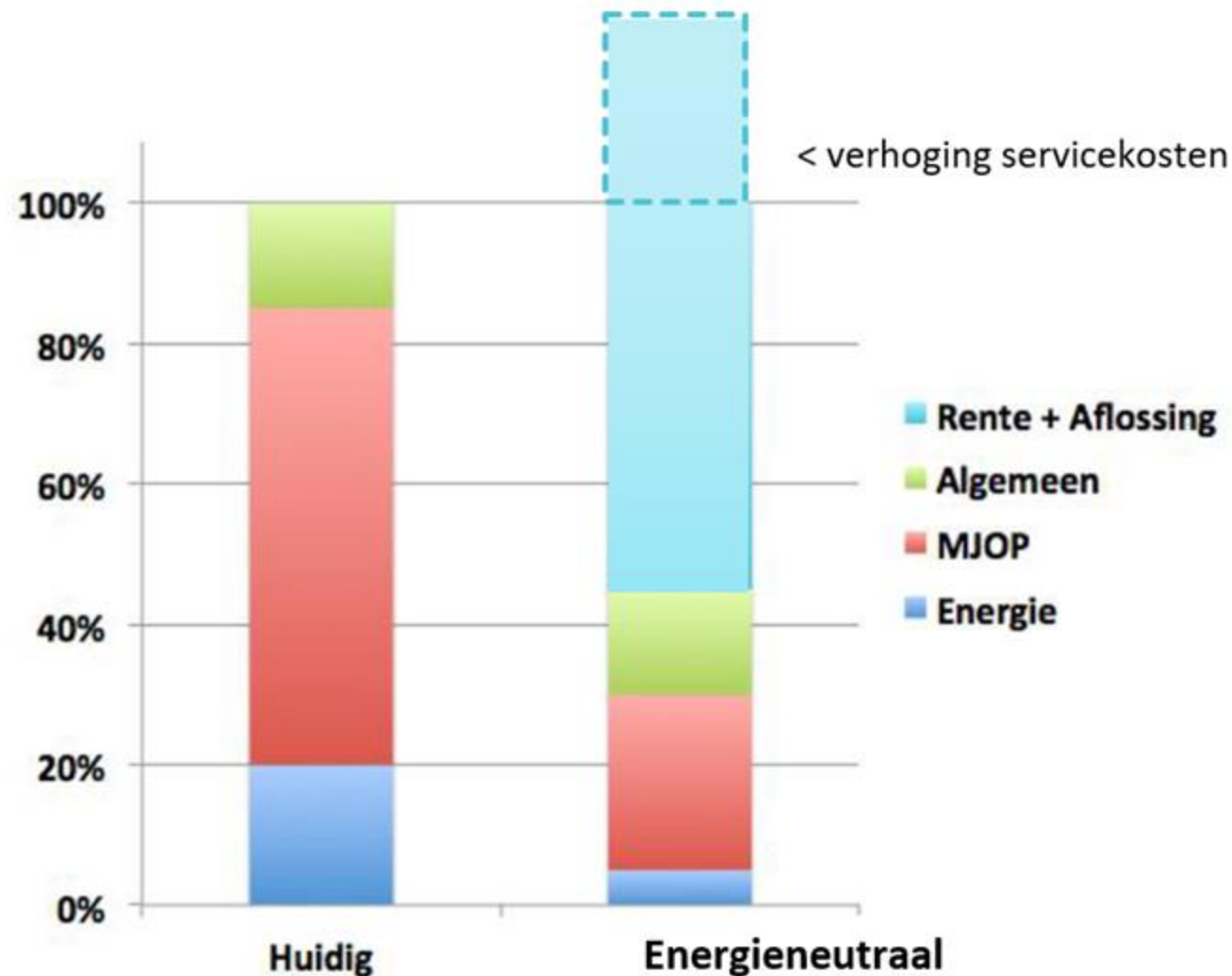
# Ontwikkeling Spaarrente?



# Businesscase verduurzaming



# ‘vrijkomende kasstroom’ + wat we ervoor over hebben



# Niet in het rekenmodel: Knop energielabel + knop....

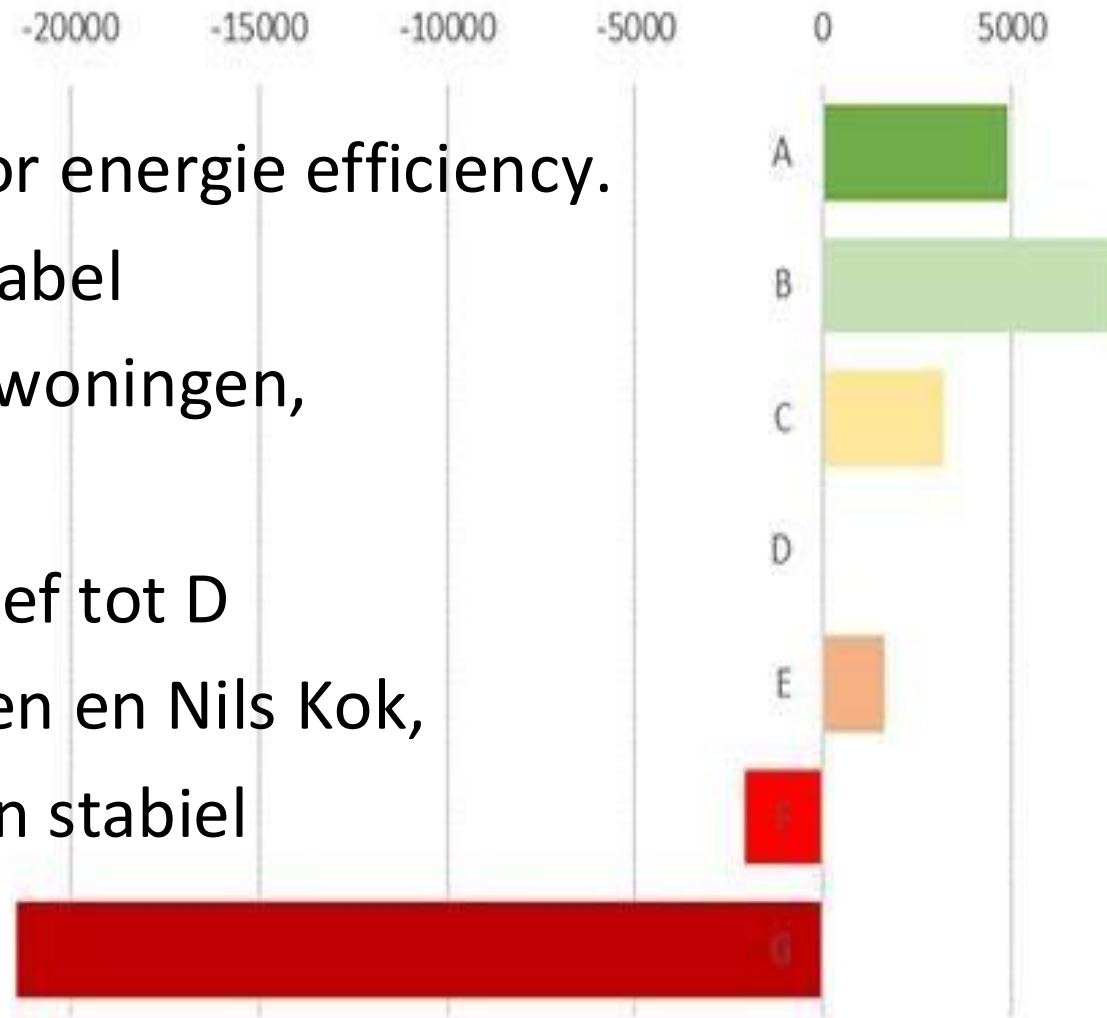
Verbetering energielabel

- Woningwaarde
- Duurzaamheidskorting hypotheekverstrekkers
- Koelen.... of zonwering en groen

.....

# Woningwaarde

- Positieve waarde effecten voor energie efficiency.  
Groot negatief effect voor G-label
- Resultaten 2017 voor 62.000 woningen,  
verkocht in 1e helft 2017
- Prijsimpact energielabel relatief tot D
- 1e studie in 2010, Dirk Brounen en Nils Kok,  
regelmatig updates, resultaten stabiel



# Leencapaciteit en duurzaamheidskorting

- Het energielabel heeft invloed op het vaststellen van de maximale leencapaciteit bij het verwerven van een woning (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024, vanaf 1 januari 2024).
- Het energielabel heeft invloed op de hypotheekrente; veel hypotheekverstrekkers bieden een korting voor betere labels (de zogenaamde duurzaamheidskorting), omdat lagere energiekosten betekenen dat u meer budget hebt voor hypotheekbetalingen, wat het risico voor de geldverstrekker verkleint.

Bron: <https://hypothekenenfinance.nl/energielabel-maximaal-lenen/>



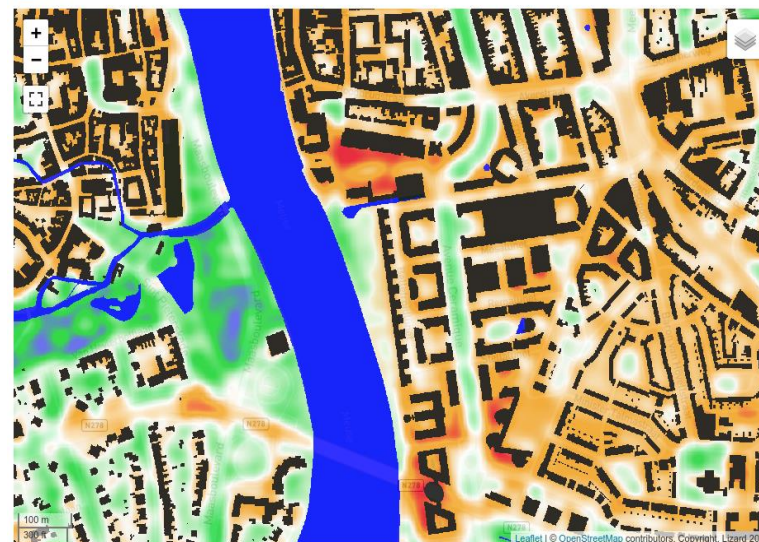
# Meer groen, zonwering of koelen

Het klimaat in Nederland verandert. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, zoals hittestress en wateroverlast. U kunt tot op woningniveau de gevolgen van de klimaatverandering bekijken via <https://maastricht.klimaatatlas.net/> voor de gemeente Maastricht <http://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/voor-andere-gemeenten>

## Hittestress

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanw...

[Lees meer](#)



Kies wat u op de kaart wilt zien:



Inhoud en opbouw onderliggende  
berekeningen

Conclusies en uitkomsten

**Doorrekening; voorbeeld**

# VVE Op de Hei

Scenario op basis van eisen Subsidieregeling  
verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)  
en lening van het Nationaal Warmtefonds  
2 maatregelen: Gevel-, Glas- en kozijnisolatie

# VvE Op de Hei

| Scenario SVVE Gevels+kozijnen                                                                       |           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Jaar                                                                                                | 2027      |              |
| Aantal appartementen                                                                                | 80        | #            |
| Kozijn+Raamoppervlak, gemiddeld p. appartement                                                      | 12        | [ m2 ]       |
| Kosten vervanging houten kozijnen m. geïsoleerde aluminium kozijnen incl. triple glas (geïndexeerd) | € 795.000 | 2027         |
| Geveloppervlak, gemiddeld p. appartement                                                            | 24        | [ m2 ]       |
| Kosten spouwmuurisolatie (geïndexeerd)                                                              | € 67.000  | 2027         |
| Gasverbruik voor verwarming (voor maatregelen)                                                      | 120.000   | [ m3 / jr. ] |
| Besparing gemiddeld per jaar (door maatregelen)                                                     | 55.000    | [ m3 / jr. ] |

**Bron:** <https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/kostenkentallen/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>, <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>.

# VvE Op de Hei

|                                            |           |         |
|--------------------------------------------|-----------|---------|
| Kosten maatregelen                         | € 862.000 | [ € ]   |
| MJOP Cyclus vervangen kozijnen             | 30        | [ jr. ] |
| Reserve MJOP vervangen kozijnen en glas    | € 98.481  | 2023    |
| Kozijnoppervlak, gemiddeld p. appartement  | 1,36      | [ m2 ]  |
| Kosten schilderwerk kozijnen (geïndexeerd) | € 11.000  | 2027    |
| MJOP Cyclus schilderwerk buiten            | 8         | [ jr. ] |
| Reserve MJOP voor schilderwerk kozijnen    | € 11.000  | 2027    |
| Beschikbaar in MJOP                        | € 109.481 | [ € ]   |
| SVVE                                       | € 233.280 | [ € ]   |
| Te financieren                             | € 519.239 | [ € ]   |
| Per appartement                            | € 6.490   | [ € ]   |

**Bron:** <https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/kostenkentallen/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>, <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>.

# VvE Op de Hei

|                                                            |          |              |
|------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Lening 20 jaar, kosten per jaar 3,33% rente plus aflossing | € 34.607 | [ € ]        |
| Verhoging opstalverzekering                                | € 681    | [ € / jr. ]  |
| Besparing schilderwerk                                     | € 1.375  | [ € / jr. ]  |
| Kosten voor VvE / jaar                                     | € 33.913 | [ € / jr. ]  |
| Kosten per appartement / jaar                              | € 424    | [ € / jr. ]  |
| Kosten per appartement / maand                             | € 36     | [ € / mnd. ] |

**Bron:** <https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/kostenkentallen/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>, <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>.



# VvE Op de Hei

|                                                       |          |                |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Besparing aardgas per appartement:                    | 700      | [ m3 / jr. ]   |
| Gasprijs (2024, gemiddeld)                            | € 1,33   | [ € / m3 gas ] |
| Besparing aardgas per appartement:                    | € 930    | [ € / jr. ]    |
| Besparing aardgas per appartement per maand:          | € 78     | [ € / mnd. ]   |
| Extra kosten verduurzaming per appartement per maand: | € 36     | [ € / mnd. ]   |
| Effectieve kosten per appartement per maand:          | € 42-    | [ € / mnd. ]   |
| Hogere woningwaarde per appartement:                  | € 19.778 | [ € ]          |

**Bron:** <https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/kostenkentallen/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>, <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>.

# VVE Op de Hei

Scenario op basis van eisen Subsidieregeling  
verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)  
en lening van het Nationaal Warmtefonds

5 maatregelen (Zeer Energiezuinig Profiel, ZEP): Gevel-,  
Glas- en kozijnisolatie, dak- en vloerisolatie,  
energiezuinige ventilatie

# VvE Op de Hei

| Scenario ZEP SVVE                                                                                   |           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Jaar                                                                                                | 2027      |              |
| Aantal appartementen                                                                                | 80        | #            |
| Kozijn+Raamoppervlak, gemiddeld p. appartement                                                      | 12        | [ m2 ]       |
| Kosten vervanging houten kozijnen m. geïsoleerde aluminium kozijnen incl. triple glas (geïndexeerd) | € 795.000 | 2027         |
| Geveloppervlak, gemiddeld p. appartement                                                            | 24        | [ m2 ]       |
| Kosten gevelisolatie (geïndexeerd)                                                                  | € 362.000 | 2027         |
| Dakoppervlak, gemiddeld p. appartement                                                              | 18        | [ m2 ]       |
| Kosten dakisolatie (geïndexeerd)                                                                    | € 359.000 | 2027         |
| Vloeroppervlak, gemiddeld p. appartement                                                            | 18        | [ m2 ]       |
| Kosten vloerisolatie (geïndexeerd)                                                                  | € 41.000  | 2027         |
| Kosten energiezuinige ventilatie (geïndexeerd)                                                      | € 95.000  | 2027         |
| Gasverbruik voor verwarming (voor maatregelen)                                                      | 120.000   | [ m3 / jr. ] |
| Besparing gemiddeld per jaar (door maatregelen)                                                     | 97.000    | [ m3 / jr. ] |

E  
financiering

olatie/ <https://www.rvo.nl/subsidies->  
gen, <https://huispedia.nl/maastricht,>  
<https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>

# VvE Op de Hei

|                                         |             |         |
|-----------------------------------------|-------------|---------|
| Kosten maatregelen                      | € 1.870.000 | [ € ]   |
| MJOP Cyclus vervangen kozijnen          | 30          | [ jr. ] |
| Reserve MJOP vervangen kozijnen en glas | € 98.481    | 2027    |
| MJOP Cyclus schilderwerk buiten         | 8           | [ jr. ] |
| Reserve MJOP voor schilderwerk kozijnen | € 11.000    | 2027    |
| MJOP Cyclus vervangen deuren            | 20          | [ jr. ] |
| Reserve MJOP vervangen deuren           | € 29.035    | 2028    |
| MJOP Cyclus schilderwerk buiten         | 8           | [ jr. ] |
| Reserve MJOP voor schilderwerk deuren   | € 30.000    | 2028    |
| MJOP Cyclus vervangen ventilatieboxen   | 30          | [ jr. ] |
| Reserve MJOP vervangen ventilatiebox    | € 9.967     | 2034    |
| Beschikbaar in MJOP                     | € 178.483   | [ € ]   |
| SVVE                                    | € 675.819   | [ € ]   |
| Te financieren                          | € 925.698   | [ € ]   |
| Per appartement                         | € 11.571    | [ € ]   |

# VvE Op de Hei

|                                                            |          |              |
|------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Lening 30 jaar, kosten per jaar 3,21% rente plus aflossing | € 45.945 | [ € ]        |
| Verhoging opstalverzekering                                | € 1.486  | [ € / jr. ]  |
| Besparing schilderwerk                                     | € 5.125  | [ € / jr. ]  |
| Kosten voor VvE / jaar                                     | € 42.307 | [ € / jr. ]  |
| Kosten per appartement / jaar                              | € 529    | [ € / jr. ]  |
| Kosten per appartement / maand                             | € 45     | [ € / mnd. ] |

**Bron:** <https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/kostenkentallen/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>, <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>.

# VvE Op de Hei

|                                                       |          |                |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Besparing aardgas per appartement:                    | 1.213    | [ m3 / jr. ]   |
| Gasprijs (2024, gemiddeld)                            | € 1,33   | [ € / m3 gas ] |
| Besparing aardgas per appartement:                    | € 1.611  | [ € / jr. ]    |
| Besparing aardgas per appartement per maand:          | € 134    | [ € / mnd. ]   |
| Extra kosten verduurzaming per appartement per maand: | € 45     | [ € / mnd. ]   |
| Effectieve kosten per appartement per maand:          | € 89-    | [ € / mnd. ]   |
| Hogere woningwaarde per appartement:                  | € 39.556 | [ € ]          |

**Bron:** <https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/kostenkentallen/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>, <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>.



# VvE Op de Hei

## Pluspunten

Comfortabeler

Geen kieren

Geluidsvermindering

's Zomers warmtewering

Aluminium kozijnen:  
esthetische overwegingen: slank(er) detailleren  
en  
daglichttoetreding

## Minpunten

Minder opwarming door ramen  
op het zuiden in voor- en najaar,  
beslaan van de ramen in de  
ochtend aan de buitenzijde in het  
voor- en najaar

Gemiddelde berekening:  
Houd rekening met veel en  
weinig "stokers"

*Bron:* <https://digipesis.com/>, [https://www.minderqas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.minderqas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>,  
<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>,  
<https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tien-duizenden-euros-meer-waard~a7a94c80/>

# Q&A

# Volgende keer:

- Zonnepanelen op daken
- 21 mei 18u30 - 21u00
- Brikke Oave, Lindeplein 7, 6444 AT Brunssum



# colofon



Deze presentatie is gemaakt ten behoeve van de cursus *Limburgse VvE's Met Energie*. Voorbeelden zijn ontwikkeld gedurende de begeleidingstrajecten voor VvE's met een verduurzamingsambitie in opdracht van:



Deze cursus wordt mogelijk gemaakt door:

- Stadsregio Parkstad Limburg,
- Gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld, Beekdaelen,
- Programmamaverantwoordelijken en
- LVmE: Lysianne Starmans, Arno van Tetering

De cursus is in oorspronkelijke vorm ontwikkeld door:

- Mimi Slauerhoff (antropoloog en procesbegeleider), Energiesprong VvE's NoM, VME
- Corine Erades (architect en docent Bouwtechnologie TUD), Synopel, Blijstroom, VME
- Wouter van den Acker (bouwkundige en BRL 9500-2 gecert. energieadviseur), PKW
- Rianne van der Krogt (bedrijfskundige, Projectleider Duurzaamheid, Wonen en Leefkwaliteit, Gemeente Maastricht)
- Bert Dierick (wiskundige, VvE-Zonnecoach, Buro Brug)

Meer informatie: [www.LVmE.nl](http://www.LVmE.nl) / [info@LVmE.nl](mailto:info@LVmE.nl)

© Limburgse VvE's met Energie – april 2025



# *Limburgse* **VvE's** *met energie*

*Training, advies en begeleiding van VvE's in de energietransitie*

