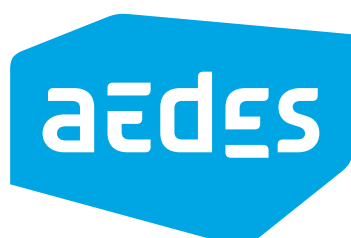


# TOOLBOX VERDUURZAMING GEMENGDE VVE'S VOOR WONINGCORPORATIES

FEBRUARI 2024



vereniging van  
woningcorporaties



# INHOUDSOPGAVE

<u>SAMENVATTING</u>	3
1. <u>AANLEIDING</u>	4
2. <u>KENMERKEN VAN EEN VVE</u>	6
3. <u>HOE WERKT EEN VVE?</u>	9
4. <u>NAAR EEN AANPAK!</u>	10
5. <u>BETROKKENHEID HUURDERS EN EIGENAAR-BEWONERS</u>	16
6. <u>FINANCIERING</u>	17

# SAMENVATTING

Ruim 10% van de sociale huurwoningen met een EFG-label zit in een Vereniging van Eigenaren (VvE). In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken om EFG-labels in sociale huurwoningen uiterlijk in 2028 uit te faseren. Onder voorbehoud van instemming van de VvE vallen ook de woningen die in een VvE zitten onder deze afspraak. Het verduurzamen van een VvE geeft verschillende uitdagingen. Zo lopen de belangen van eigenaar-bewoners en de corporatie niet altijd in een lijn en zijn er niet altijd voldoende financiële middelen. Het verduurzamen van woningen binnen een VvE vraagt om een andere aanpak, de VvE beslist hier namelijk zelf over. Corporaties kunnen in hun eigenaarsrol wel agenderen en faciliteren. De Toolbox geeft handvatten over hoe je hier als organisatie mee om kunt gaan. Dit is een eerste versie en niet uitputtend, de bedoeling is dat deze toolbox regelmatig wordt geüpdatet.

De toolbox gaat eerst dieper in op de kenmerken van een VvE. Hoe zit een VvE in elkaar? Zijn er 'verschillende' typen VvE's? Wat is de invloed van je aandeel in de VvE op de besluitvorming? Ook wordt er gekeken naar de verschillende beheervormen die er zijn, en hoe je de rolverdeling binnen de corporatie kunt inregelen.

Dan volgt een toelichting op 2 processen met processchema's:

1. Afwegingskader en prioritering: hoe besluit je welke VvE's je als eerste aanpakt. En neem je hierin een actieve rol, of laat je het initiatief bij de VvE?
2. Schema voor de verduurzaming van VvE's: als je eenmaal gekozen hebt welke VvE's je actief gaat verduurzamen, kun je aan de slag. Dit schema geeft een stappenplan voor de verduurzaming van VvE's en neemt je mee door het hele proces.

Verder worden verschillende wetgevende aspecten omtrent VvE's toegelicht: wat is het reglement van VvE's en hoe verhoudt de wetgeving van VvE's zich tot de Woningwet? Ook wordt toegelicht hoe je zowel eigenaar-bewoners als huurders kunt betrekken in het verduurzamingsproces. Tot slot gaat de toolbox dieper in op de financieringsvormen bij verduurzaming en de regelingen en subsidies waarop een corporatie aanspraak kan maken.

# 1. AANLEIDING

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken om EFG-labels in sociale huurwoningen uiterlijk in 2028 uit te faseren. Data uit de Aedes-Benchmark (2023) en DVI laten zien dat corporaties hard aan de slag zijn om EFG-bezit uit te faseren. Echter, om de doelstellingen te halen is verdere versnelling nodig. Hoewel de NPA op zichzelf al uitdagend zijn, zet energiararmoede door de hoge energieprijzen extra druk op de afspraak.

## UITDAGING MET WONINGEN BINNEN EEN VvE

Een substantieel deel van sociale huurwoningen met een EFG-label zit in een Vereniging van Eigenaren (VvE)<sup>1</sup>. De afspraak in de NPA om EFG-labels uit te faseren is onder voorbehoud van instemming van de VvE. Deze woningen zijn echter niet 'zomaar' uitgezonderd van de verplichting. Dit is een maatschappelijke opgave waarbij ook huurders in VvE's een goede woning met betaalbare energielasten moeten hebben. Corporaties kunnen dit niet alleen realiseren, het is een gezamenlijke opgave binnen de VvE met de andere woningeigenaren. Corporaties kunnen vanuit hun eigenaarsrol en aandeel binnen de VvE serieus het gesprek aangaan met de VvE's waarin zij participeren. Iedere eigenaar heeft immers het recht om zaken te agenderen. En in de regel is verduurzamen in het belang van alle eigenaren. Mocht de VvE geen maatregelen willen nemen, dan kan de corporatie kijken wat zij individueel nog kan doen aan de onderdelen van de woning die buiten de VvE vallen. Vaak zijn die mogelijkheden te beperkt (of te ingrijpend aan de binnenzijde van de woning) om de doelstelling van de corporatie wel te halen. De exacte mogelijkheden zijn afhankelijk van de splitsingsakte van de betreffende VvE, daarin staat wat privé is en wat gemeenschappelijk.

De VvE, oftewel de gezamenlijke eigenaren, neemt beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw. Maatregelen die nodig zijn om EFG-woningen te verduurzamen, vallen hier in veel gevallen ook onder. Bij onderhoudsmaatregelen is minimaal een meerderheid van stemmen nodig. Bij verduurzaming gaat dat vaak om een gekwalificeerde meerderheid van 2/3 of 3/4 van de stemmen, afhankelijk van hoe dat in de splitsingsakte van de VvE is vastgelegd. Woningcorporaties lopen bij het toewerken naar de benodigde meerderheid voor besluitvorming tegen verschillende knelpunten aan bij het verduurzamen van EFG-woningen in VvE's. De belangrijkste knelpunten zijn:

- Eigenaar-bewoners hebben soms andere belangen en prioriteiten dan de corporatie. Daarom stemmen zij niet altijd in met de voorgestelde verduurzamingsaanpak. Eigenaar-bewoners kunnen bijvoorbeeld de verduurzaming niet betalen, overwegen om te verhuizen, maken zich zorgen over het 'gedoe' (impact van werkzaamheden), etc. Het is dus belangrijk om goed te luisteren naar de wensen en mogelijkheden van eigenaar-bewoners, zonder daarbij de belangen van de huurders uit het oog te verliezen.
- Het aanvragen van een lening door de VvE is een proces dat buiten de corporatie om plaatsvindt, al kun je hieraan met je aandeel en expertise wel een bijdrage leveren. Dat is anders dan waar normaliter de corporatie zelf voor de huurwoningen (geborgde) financiering aantrekt. Financieel gezien is er (nagenoeg) geen verschil in rentepercentage tussen leningen bij het Warmtefonds en geborgde leningen. Het is voor de corporatie wel complex, omdat deze wijze van financieren van duurzame investeringen via de VvE-bijdrage anders wordt opgevoerd en anders benaderd wordt door de toezichthoudende instanties. In 2024 hopen we hierover meer duidelijkheid te krijgen.
- Woningcorporaties hebben niet altijd een (aparte) VvE-aanpak georganiseerd binnen de werkprocessen om woningen te verduurzamen. Ook loopt de interne besluitvorming bij een corporatie niet gelijk met de VvE-besluitvorming (via de ALV).
- Corporaties vinden het soms lastig om de VvE-aanpak intern goed te organiseren en te laten aansluiten op de interne processen van onder andere besluitvorming. Bijvoorbeeld hoe invulling te geven aan hun rol bij een VvE met een minderheidsbelang.
- Er zijn te weinig ervaren adviesbureaus die goede procesbegeleiding geven aan VvE's. Bij VvE's in extern beheer heeft de corporatie minder invloed op de verduurzaming.
- De VvE moet met een verhoogde meerderheid (2/3 of 3/4) instemmen met verduurzamingsmaatregelen. Bij groot onderhoud is dit een normale meerderheid (50% +1). Het staat op de beleidsagenda om hiervoor nieuwe wetgeving te maken.

<sup>1</sup> Cijfers Aedes-forecast 2023 geven aan dat 10,8% van de EFG-labels in een VvE zit.

## **WAT WILLEN WE BEREIKEN?**

We willen dat de EFG-woningen binnen VvE's ook worden verduurzaamd. Dit willen we in goede harmonie met eigenaar-bewoners doen. Tegelijkertijd willen we dit uiterlijk in 2028 doen om de NPA te halen en het liefst zo snel mogelijk. Daarbij is een zo goed mogelijke voorbereiding op de aardgasvrije situatie in de toekomst nodig om de VvE de overstap te kunnen laten maken.

De Toolbox VvE is een hulpmiddel voor corporaties die woningen met EFG-labels hebben binnen een VvE. De toolbox geeft inzicht in de verschillende typen VvE's die corporaties tegenkomen, welke procesaanpak je kunt kiezen en welke stappen je vervolgens neemt per aanpak om woningen met een EFG-label binnen een VvE te verduurzamen. Ook geven we voorbeelden van corporaties die al werken aan verduurzaming van woningen binnen een VvE.

De toolbox is samengesteld op basis van ervaringen en afwegingen van verschillende woningcorporaties. De toolbox is bedoeld ter inspiratie en is niet uitputtend. Het is een levend document en zal regelmatig worden geüpdatet met input van verschillende programma's. Zo loopt er via de Groene Huisvesters een Community of Practice en is Verbouwstromen samen met 7 corporaties bezig met het uitwerken van standaarden en processen.

## 2. KENMERKEN VAN EEN VVE

### WAT IS EEN VVE?

De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren en regelt beheer, onderhoud en verduurzaming van de gemeenschappelijke gedeelten.

Bij de aankoop van een appartementsrecht wordt de koper mede-eigenaar van het gehele gebouw. Alle appartementseigenaren binnen het appartementsgebouw vormen samen een vereniging van eigenaren, ofwel de VvE.

Een VvE moet aan een aantal verplichtingen voldoen. Zo moet de VvE onder andere staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en moet er worden gespaard voor groot onderhoud in het reservefonds. Op 1 januari 2018 is de Wet Verbetering functioneren Verenigingen van Eigenaren ingegaan. Volgens deze wet is een minimale jaarlijkse reservering voor het reservefonds verplicht. Dit moet op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of op basis van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. Vanaf 1 januari 2021 geldt dat de VvE het reservefonds op orde moet hebben.

Een VvE bestaat uit 2 organen: de vergadering van eigenaren en het bestuur. De gezamenlijke eigenaren zijn het hoogste orgaan en nemen de besluiten.

Binnen een VvE is de woningcorporatie ook een (groot-)eigenaar en heeft op basis van het aantal appartementen een stemaandeel in de vereniging. Het bestuur heeft als taak om o.a. de besluiten voor te bereiden. Er zijn veel corporaties die het beheer en bestuur dicht tegen de eigen organisatie hebben georganiseerd. Maar dit kan ook een externe beheerder zijn die wat verder van de corporatie af staat. Iedere eigenaar is bevoegd om binnen een VvE onderwerpen te agenderen.

Partijen die eigenaar kunnen zijn binnen een VvE, zijn:

- woningcorporatie
- eigenaar-bewoner
- private verhuurder (particulier of institutionele belegger)
- bedrijven/organisaties/garages in de plint

De samenstelling kan per VvE verschillen, alle combinaties met deze partijen komen voor. Grote commerciële woningverhuurders zijn doorgaans geen partij binnen een VvE waarbinnen ook een corporatie een (groot) aandeel in bezit heeft. Als corporatie heb je daarnaast te maken met je eigen huurders.

### GROOTTE EN COMPLEXITEIT

De grootte van een VvE waarin corporaties deelnemen, varieert: van 2 eenheden tot heel grote VvE's. Qua complexiteit is de grootte meestal niet bepalend. Het gaat dan meer om vragen als:

- Heeft de VvE het beheer op orde?
- Heeft de VvE voldoende gereserveerd voor toekomstig onderhoud?
- Hoe welwillend staan de eigenaren tegenover verduurzamen?

De grootte kan uitmaken voor de financiering van de verduurzaming. Zie hiervoor het onderdeel financiering en subsidies.

### AANDEEL

Wat je kunt bereiken binnen een VvE, hangt deels af van het belang dat je in de VvE hebt:

- Minderheid
- Normale meerderheid
- Verhoogde (2/3 of 3/4) meerderheid

Overigens zijn corporaties niet snel geneigd hun meerderheid te gebruiken om besluiten door te drukken, ook niet als er sprake is van een verhoogde meerderheid. Iedereen moet de verduurzaming immers kunnen betalen en bij de aanvraag van financiering is meestal alsnog een meerderheid van de andere eigenaren nodig (bij bijvoorbeeld financiering via het Warmtefonds).

Bij het ontwikkelen en uitvoeren van verduurzamingsplannen maakt het veel uit of het bestuur van de VvE actief is en enthousiast over verduurzaming. Dat heeft vaak meer invloed dan het type VvE waarmee je te maken hebt. Corporaties zitten doorgaans niet in het bestuur van de VvE.

## BEHEERVORMEN

Ook van belang is de vraag bij welke partij het beheer van de VvE ligt. Beheer wordt op veel verschillende manieren vormgegeven. De ene corporatie heeft VvE's die helemaal extern beheerd worden, soms door verschillende partijen. De andere corporatie heeft het beheer onder eigen dak, soms vanuit de corporatie, soms als een aparte juridische entiteit. Deze keuzes zijn in het verleden gemaakt, belangrijk is om nu te kijken of de afstemming met de beheerder goed verloopt. Als het beheer van de VvE's (voornamelijk) bij 1 partij belegd is, kan dat de communicatie tussen de corporatie en de beheerder wel vergemakkelijken. De beheerovereenkomst tussen beheerder en VvE beschrijft heel specifiek welke taken en verantwoordelijkheden waar zijn belegd. Verduurzaming valt niet automatisch onder de verantwoordelijkheid van de beheerder. Voor het maken van afspraken is het wel gemakkelijker als het beheer bij de corporatie ligt en niet bij een externe partij.

Je kunt als corporatie dan ook bulkafspraken maken. Bij losse beheerders is dat veel lastiger, tenzij je 1 externe beheerder hebt voor een groot deel van de VvE's waar je actief bent als corporatie. Ook kun je als corporatie sneller initiatief nemen tot verduurzaming. Pas wel op dat je niet de indruk wekt dat er sprake is van enige belangenverstrengeling. Alles draait om vertrouwen. Soms word je gezien als expert, maar in andere gevallen moet je vertrouwen winnen, voordat je stappen kunt zetten. Een externe partij kan daarbij helpen. Sommige gemeenten treden op als externe partij en nemen zelf actie om eigenaren te activeren.

Lees ook het onderdeel Rollen, taken en verantwoordelijkheden.

## ROLVERDELING EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Het is belangrijk om een duidelijke rolverdeling te hebben, waarin de verantwoordelijkheden helder zijn. Met 1 persoon die het overzicht houdt. Een mogelijke verdeling die je kunt toepassen, zie je terug in onderstaande figuur. De bovenste cirkel geeft de *interne* rollen van de corporatie weer zoals die zouden kunnen bestaan binnen het werkverband van een planteam, vergelijkbaar met een regulier renovatieproject. De onderste cirkel geeft de *externe* rollen weer die horen bij een besluitvormingsproces van een VvE.

De uiteindelijke verdeling van rollen en verantwoordelijkheden bepaal je zelf in overleg met de VvE. Onderstaande beschrijving kan hierbij een handvat zijn.

## ROLLEN, TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

**VvE-bestuur:** voert de besluiten uit die de VvE-vergadering neemt.

**VvE-beheerder:** per complex kan de rol van de beheerder verschillen. De werkzaamheden die de beheerder uitvoert, zijn deels onderdeel van het standaard beheer (administrateur) en deels extra werkzaamheden waarvoor de beheerder extra kosten kan rekenen (financieel toezichthouder, projectleider). De beheerder voert de volgende werkzaamheden uit:

- Administrateur: administratief vastleggen van alle relevante stukken en administratief begeleiden van de besluitvorming in de VvE-vergadering (standaard).
- Financieel toezichthouder: monitoren en actualiseren van de facturering, begroting en mandaten.
- Projectleider: voor de voorbereiding en het toezicht op de werkzaamheden.

Ook kan worden afgesproken dat de VvE-beheerder de rol van opdrachtgever richting de projectleider vervult (in plaats van het VvE-bestuur).

**Projectleider/procesbegeleider:** trekker van het proces (kan intern, maar kan ook extern), vraagt subsidies en eventueel leningen aan, ziet toe op invulling van alle rollen, houdt toezicht op de werkzaamheden, accordeert de facturen van de aannemer.

**Gebiedsbeheerder:** eigenaarsrol vanuit woningcorporatie richting VvE-bestuur (zit soms in het VvE-bestuur), contactpersoon voor bewonerscommissie, organiseert instemming huurders. De gebiedsbeheerder heeft een zware rol en de hoeveelheid werk en de complexiteit daarvan nemen toe door verduurzaming. Als corporatie kun je de gebiedsbeheerder ondersteunen. Bij verbeteringen zal ook de projectleider altijd aanschuiven bij het VvE-bestuur en/of de ALV. Het is mogelijk dat intern wordt afgesproken dat een andere medewerker dan de gebiedsbeheerder de rol van eigenaar in het VvE-bestuur vervult.

**Assetmanager:** zorgt voor besluitvorming en bewaakt de kaders en doelen.

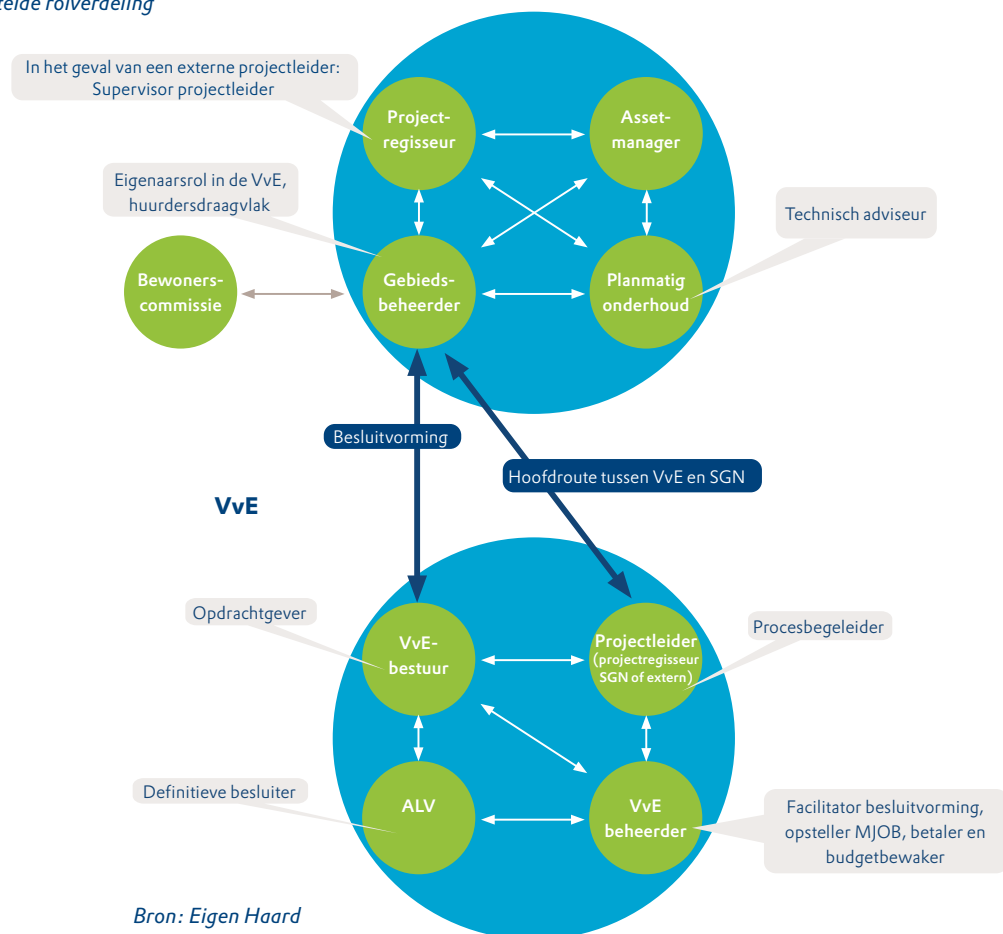
**Planmatig onderhoud:** verzorgt technisch advies.

**Projectregisseur:** als de VvE het initiatief neemt en een externe projectleider inhuurt, dan vervult de projectregisseur de rol van controleur van het hele proces en van adviseur over het proces en de technische aanpak. Als de corporatie het initiatief neemt (en de VvE stemt in), neemt de projectregisseur ook de rol van projectleider op zich.

**Bouwteam (intern en extern):** hierin zitten de projectleider, de aannemer en de projectregisseur.

**Projectteam (intern):** hierin zitten de verschillende disciplines van de woningcorporatie.

Figuur 1 De voorgestelde rolverdeling



Bron: Eigen Haard

Het is van groot belang dat het VvE-bestuur erop toeziet dat alle rollen vervuld worden. Het is aan te raden rollen en verantwoordelijkheden goed vast te leggen in plannen van aanpak en in de notulen van het VvE-bestuur en de ALV. Als de VvE externen inschakelt, leg dan hun rol en verantwoordelijkheden goed vast in offertes/overeenkomsten.



# 3. HOE WERKT EEN VVE?

## WETGEVING VVE'S

De regels van een VvE worden bepaald door de wet, door de splitsingsakte (met daarin het reglement) en door het huishoudelijk reglement. De bepalingen in het huishoudelijk reglement worden vastgesteld door de ledenvergadering van de VvE. Deze zijn aan te passen met een gekwalificeerde meerderheid. Het aanpassen van de splitsingsakte is veel complexer door de zware besluitvormingsvereisten. De reden hiervoor is dat de splitsingsakte o.a. de eigendomsverhoudingen regelt.

## DE WET OVER VVE'S

De bepalingen over appartementsrechten en VvE's staan in titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW), in de artikelen 106 en verder. Daar is beschreven hoe een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, wat er in de splitsingsakte moet staan en dat er een VvE opgericht moet worden.

## REGLEMENT VVE

In de wet staat dat in de splitsingsakte van de VvE ook een reglement moet worden opgenomen. Dat reglement moet gebaseerd zijn op een van de modelreglementen (art. 5:111 sub d BW). In elk geval moeten er in het reglement bepalingen opgenomen worden over de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren komen. Regels over de jaarrekening van de VvE (zoals de balans en exploitatierekening) en de bijdragen die de eigenaren moeten betalen, bepalingen over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en bepalingen over de verzekeringen die de VvE moet afsluiten.

In beginsel zijn de aandelen van de eigenaren in de gemeenschap gelijk, maar in de splitsingsakte kan een afwijkende verhouding bepaald worden. Zo kunnen eigenaren van grotere appartementen een groter aandeel en dus hogere kosten in de gemeenschap hebben dan de eigenaren van kleinere appartementen.

## VERSCHILLENDE (CORPORATIE)WETGEVING NAAST ELKAAR

Het appartementsrecht is apart naast het verenigingsrecht geregeld. Voor een verharende corporatie als (groot-) eigenaar gelden ook de wettelijke kaders voor haar eigen functioneren. Dit betreft dan onder meer de Woningwet en het Huurrecht. Deze soorten regelgeving staan naast elkaar en kennen geen voorkeurspositie voor de een of voor de ander. Daar waar dit bijvoorbeeld duidelijk samenkomt is bij het instemmingsrecht van de huurder versus de besluitvorming door de eigenaren bij verbetermaatregelen. Een redelijk voorstel aan huurders (wat geacht wordt redelijk te zijn als 70% instemt) zal moeten passen binnen de besluitvorming van de VvE. Dat vraagt zorgvuldige betrokkenheid van beide doelgroepen bij de planontwikkeling. Bij onenigheid zal uiteindelijk het geschil bij een rechter moeten worden voorgelegd voor een oordeel. Daarbij zal meegewogen worden de redelijkheid van het besluit/voorstel en de zorgvuldigheid in de procesgang.

Binnen de Woningwet worden de kaders van het handelen van de corporatie benoemd. Het initiëren van planvorming binnen een VvE is hierin toegestaan. De corporatie (als groot-eigenaar) kan daarin haar kennis en expertise van het vastgoed inzetten. De scheidslijn ligt bij de levering van diensten en werkzaamheden voor derden. Op grond van de Woningwet mogen woningcorporaties diensten aan eigen bewoners leveren. Ook kunnen zij diensten leveren aan bewoners die lid zijn van een VvE, lid zijn van een wooncoöperatie of op zoek zijn naar een corporatiewoning. Naast diensten aan bewoners kunnen corporaties onder voorwaarden bepaalde diensten en werkzaamheden leveren aan de ondernemingen die met hen zijn verbonden.

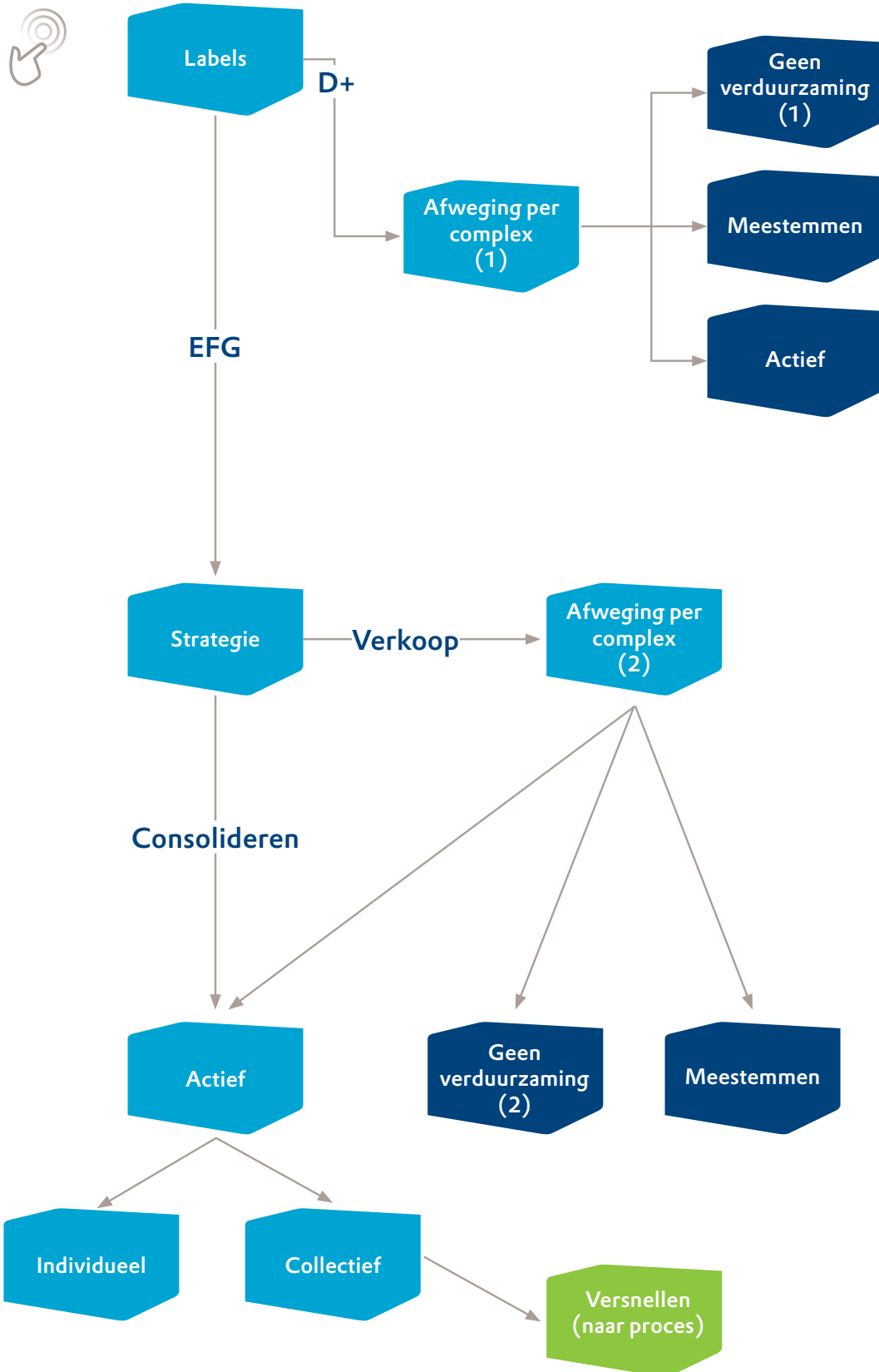
## WIJZIGINGEN NA GEWIJZIGDE WONINGWET 1 JANUARI 2022

De voorwaarden voor het uitvoeren van werkzaamheden voor derden zijn versoepeld per 1 januari 2022. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet bleek dat ze belemmerend werkten en werkzaamheden voor derden ontmoedigden. Bovendien werden in de toezichtspraktijk beperkte risico's met werkzaamheden voor derden ervaren. Corporaties mogen voortaan onder voorwaarden niet-DAEB-werkzaamheden voor derden verrichten vanuit de niet-DAEB-tak. Daarmee wordt het bijvoorbeeld makkelijker voor corporaties om gemengde complexen te beheren waarin ook woningen zitten die aan een derde verkocht zijn.

# 4. NAAR EEN AANPAK!

## KIEZEN TUSSEN VVE'S, WAAR BEGIN JE?

Figuur 2 Afwegingskader en prioritering



## Labels

Als start kun je kijken naar alle VvE-complexen en een splitsing maken naar labels. Zitten er ook EFG-labels in het complex of alleen D of beter?

### Afweging per complex (1)

Neem mee in je overweging:

- Welk belang heeft dit deel van de vastgoedportefeuille voor de corporatie?
- Zijn er plannen voor **verkoop van de woningen**? Hou er rekening mee dat, zolang je nog woningen hebt binnen de VvE, je vast zit aan de VvE.
- Wat is je **aandeel in de VvE** (minderheid/gewone meerderheid/gekwalificeerde meerderheid)? Bij een (gekwalificeerde) meerderheid zal het initiatief eerder bij een corporatie liggen.
- Hoe **actief is de VvE**? Een slapende VvE moet eerst geactiveerd worden, in sommige gevallen betekent het zelfs dat eigenaar-bewoners moeten leren wat een VvE is. Een functionerende VvE is zeer belangrijk voordat er met verduurzaming aan de slag kan worden gegaan.
- Staat er **groot onderhoud** op de planning en kunnen hieraan verduurzamingsmaatregelen worden gekoppeld? Voor groot onderhoud moet de VvE geld reserveren. Vaak is dit potje niet groot genoeg om verduurzaming (of zelfs het noodzakelijke onderhoud) van te betalen, in dat geval kan de bijdrage worden verhoogd of een lening worden aangevraagd.
- Zijn er **plannen voor een warmtenet** in de wijk? En wil de VvE daaraan meedoen? Zijn er andere verduurzamingsopgaven die in de wijk worden genomen? Wat zijn voor de hand liggende scenario's van verbeterpakketten voor de VvE?
- Is het een **monument**? Bij verduurzamingsmaatregelen moet rekening gehouden worden met de monumentale waarde, zodat het uiterlijk van het gebouw niet aangetast wordt.

### Afweging per complex (2)

Neem mee in je overweging:

- Hou er bij **plannen voor verkoop** rekening mee dat, zolang je nog woningen hebt binnen de VvE, je vast zit aan de VvE.
- Wat is het **aandeel slechte labels** in het complex? Bij veel slechte labels kan een corporatie, ondanks verkoopplannen, eerder geneigd zijn (actief) te verduurzamen.
- Wat is je **aandeel in de VvE** (minderheid/gewone meerderheid/gekwalificeerde meerderheid). Bij een (gekwalificeerde) meerderheid zal het initiatief eerder bij een corporatie liggen.
- Hoe **actief is de VvE**? Een slapende VvE moet eerst geactiveerd worden. In sommige gevallen betekent het zelfs dat eigenaar-bewoners moeten leren wat een VvE is. Een functionerende VvE is zeer belangrijk voordat er met verduurzaming aan de slag kan worden gegaan.
- Staat er **groot onderhoud** op de planning en kunnen hieraan verduurzamingsmaatregelen worden gekoppeld? Voor groot onderhoud moet de VvE geld reserveren. Vaak is dit potje niet groot genoeg om verduurzaming (of zelfs het noodzakelijke onderhoud) van te betalen, in dat geval kan de bijdrage worden verhoogd of een lening worden aangevraagd.
- Zijn er **plannen voor een warmtenet** in de wijk? En wil de VvE daaraan meedoen? Zijn er andere verduurzamingsopgaven die in de wijk worden genomen? Wat zijn voor de hand liggende scenario's van verbeterpakketten voor de VvE?
- Is het een **monument**? Bij verduurzamingsmaatregelen moet rekening gehouden worden met de monumentale waarde, zodat het uiterlijk van het gebouw niet aangetast wordt.

### Geen verduurzaming (1)

Als het niet in je strategie past, kun je kiezen om niet te verduurzamen. Zorg wel voor een onderbouwing, voor als het VvE-bestuur zelf initiatief neemt en met een verduurzamingsvoorstel komt. Zorg ook voor een uitleg naar de betreffende huurders in die VvE. Ga wel (gezamenlijk met de VvE) aan de slag met een DMJOB\*.

### Geen verduurzaming (2)

Gaat het om een enkele woning met nog een slecht label, en verwacht je dat deze snel verkocht is? Dan kun je ervoor kiezen om deze niet te verduurzamen. Houd er wel rekening mee dat je een verkoop lastig kunt voorspellen, de huurder hogere energielasten heeft en dat er een normering is aangekondigd voor EFG-labels. Ga wel (gezamenlijk met de VvE) aan de slag met een DMJOB\*.

## Meestemmen

In het geval er wel duurzaamheidsambities zijn, maar geen capaciteit en/of urgentie, kan ervoor worden gekozen om verduurzaming niet actief te agenderen maar wel mee te stemmen met verduurzamingsinitiatieven van de VvE. Denk alvast na over de duurzaamheidsambities, om zo snel te kunnen beoordelen of het initiatief binnen je kaders (waaronder de beschikbare middelen) past. Ga wel (gezamenlijk met de VvE) aan de slag met een DMJOB\*.

## Actief

Bij complexen met een goed label kan er ook gekozen worden voor een actieve rol in verduurzaming, bijvoorbeeld als dit complex op een warmtenet wordt aangesloten. [Kijk naar het schema op pagina 13](#) voor een voorbeeld van een actief verduurzamingsproces.

## Individueel

Zijn er maar een aantal EFG-woningen, of is de kans groot dat de rest van de VvE niet instemt met verduurzaming? Kijk dan naar manieren om de woningen individueel te verduurzamen, bijvoorbeeld door:

- Enkel glas te vervangen door HR++ glas met ventilatie
- Kookgas verwijderen
- Kierdichting
- Vervangen CV installatie

Individuele maatregelen moeten wel passend zijn binnen het kader van de splitsingsakte waarin staat wat gemeenschappelijk of individueel is. Ga over de individueel te treffen maatregelen in gesprek met de VvE, en geef aan dat de corporatie de kosten zal voldoen. Bij sommige maatregelen is namelijk formeel toestemming nodig van de VvE.

Houd ook rekening met een toekomstig scenario waarin de VvE alsnog deze maatregelen voor de rest van het complex wil nemen.

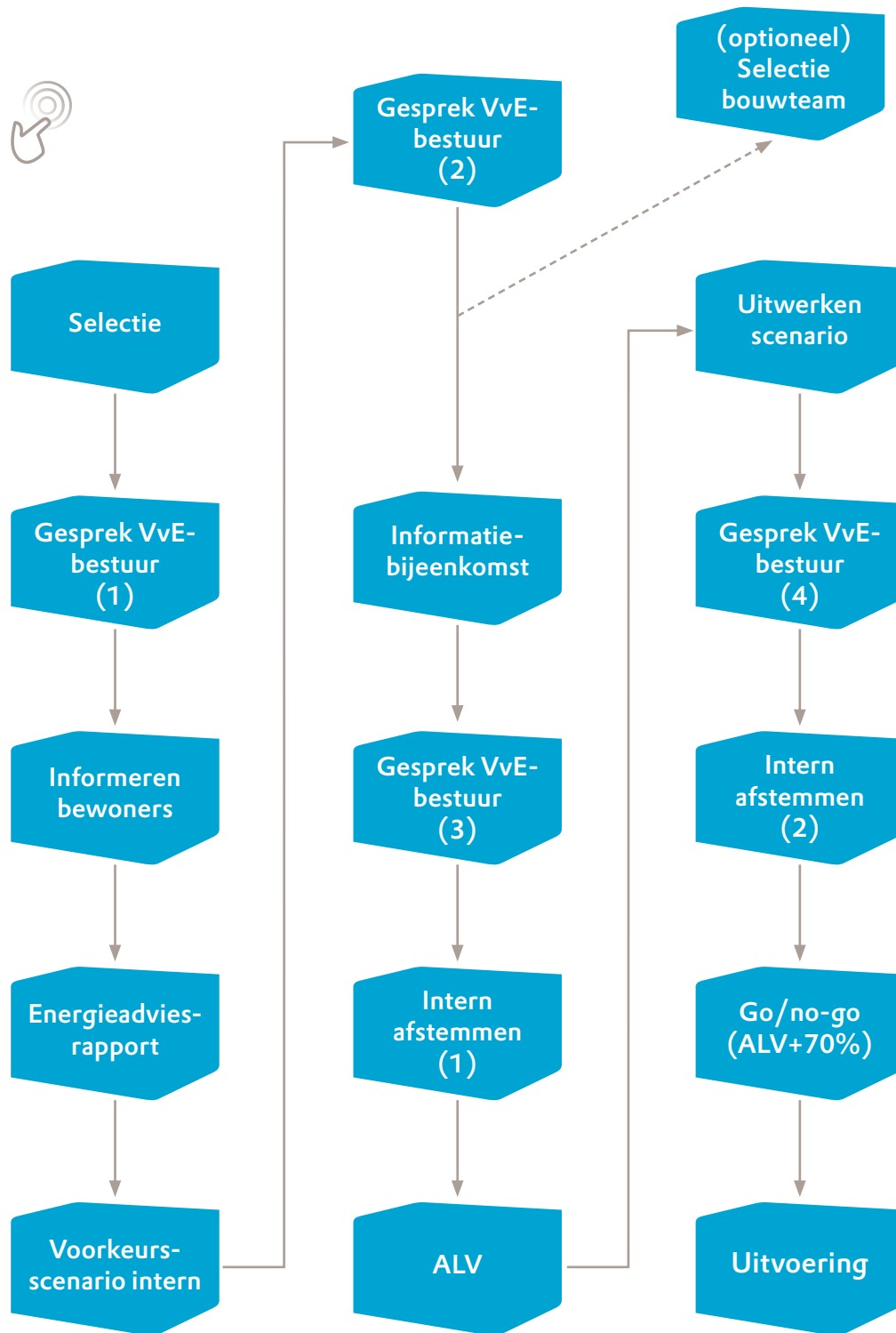
## Versnellen

Woningen met een EFG-label moeten versneld worden verduurzaamd om aan de Nationale Prestatieafspraken (NPA) te voldoen en energiearmoede te voorkomen. [Kijk naar het schema op pagina 13](#) voor een voorbeeld van een VvE-verduurzamingsproces.

Besef dat plannen en omstandigheden veranderen. Dat kan extern zijn, hoe snel verkoop je je woningen in een VvE bijvoorbeeld, of intern qua beleid. Daarom is het goed om jaarlijks je prioriteiten te actualiseren.

\*Verbouwstromen is momenteel een format voor een DMJOB aan het ontwikkelen, dit volgt in een latere versie.

## PROCES ACTIEVE VERDUURZAMING VVE'S



<b>Selectie</b>	Kijk eerst of het verduurzamen van het complex binnen je VvE-beleid past. Gebruik hiervoor bijvoorbeeld het <a href="#">afwegingskader op pagina 10</a> . En betrek ook bij de afweging de vraag of de overige eigenaren de wil hebben om te verduurzamen.
<b>Gesprek VvE-bestuur (1)</b>	Bij de start van het proces is het goed om contact op te nemen met het VvE bestuur. Gebruik hiervoor bijvoorbeeld een standaard brief, waarin je de intentie voor verduurzaming uitspreekt.
<b>Informereren bewoners</b>	Als het bestuur geïnformeerd is, is het verstandig om de bewoners te informeren. Maak de afweging of je kopers en huurders gezamenlijk informeert of apart. Dit is ook het moment om bij bewoners te informeren naar hun wensen, bijvoorbeeld met een enquête.
<b>Energieadviesrapport</b>	In het Energieadviesrapport (EAR) kun je verschillende scenario's laten doorrekenen, maak hiervoor ook gebruik van de opgehaalde input van bewoners. Het EAR kun je zelf aanvragen (en bekostigen) of gezamenlijk met de VvE. Zorg ervoor dat je een aantal scenario's laat doorrekenen, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimaal label D</li> <li>▪ Aardgasvrij</li> <li>▪ Gemiddeld label B</li> </ul>
<b>Voorkeursscenario intern</b>	Zorg dat er een interne investeringscommissie en een projectteam voor de verduurzaming komt met daarin verschillende rollen. Leg vervolgens intern de scenario's naast elkaar en kies het voorkeursscenario en bepaal hoe je met de andere scenario's omgaat. Houd hierbij rekening met: hoe realistisch zijn gekozen scenario, kosten en budget, capaciteit en overlast voor bewoners. Zorg voor intern akkoord via de eigen besluitvormingsstructuur, rekening houdend met de planning van de VvE. Maak ook de afweging of je dit traject zelf intensief wilt begeleiden of een onafhankelijke procesbegeleider aanstelt.
<b>Gesprek VvE-bestuur (2)</b>	Bespreek de verschillende scenario's en het voorkeursscenario met het bestuur. Spreek ook af om een informatiebijeenkomst te organiseren. Uiteindelijk zullen de leden tijdens een ALV een voorkeursscenario kiezen dat vervolgens verder wordt uitgewerkt (in combinatie met een mandaatbesluit om de onderzoekskosten te mogen besteden).
<b>Selectie bouwteam</b>	Optionele stap: als je met een bouwteam werkt, kun je het team al eerder betrekken in het proces en meenemen naar de informatiebijeenkomst.
<b>Informatiebijeenkomst</b>	Informeer de bewoners (eigenaren en eventueel huurders) over de verschillende scenario's, het voorkeursscenario, de financiering en de procesbegeleiding.
<b>Gesprek VvE-bestuur (3)</b>	Evalueer de uitkomsten van de informatiebijeenkomsten en stel, waar nodig, het plan bij. Gebruik dit moment om ook naar de vergunningen te kijken. Zo duren flora- en faunaonderzoek en -onthefing vaak meer dan een jaar, zie ook de <a href="#">wegwijzer Flora en Fauna</a> .
<b>Intern afstemmen (1)</b>	Bespreek de businesscase (het gekozen scenario) met de interne investeringscommissie en het projectteam. Zorg voor intern akkoord via eigen besluitvormingsstructuur, rekening houdend met de planning van de VvE. (Dit is feitelijk vergelijkbaar met een besluit over een voorlopig ontwerp van de aanpak voor de VvE.)
<b>ALV</b>	In de ALV leg je het definitieve plan voor en vraag je akkoord voor het vooronderzoek. Overweeg of je hier huurders al informeert of dit pas doet bij het ophalen van de 70%.

<b>Uitwerken scenario</b>	Maak de keuze voor een aannemer. Dit kan door op de traditionele manier aan te besteden of door het werken met een co-maker/bouwteam. Kies je voor een co-maker/bouwteam, dan is het verstandig om deze al eerder in het proces te betrekken. Kijk in deze fase ook naar de vergunningen (zoals flora en fauna en asbest). Verder is het verstandig om de huurders te informeren over de plannen, dit kan natuurlijk ook eerder.
<b>Gesprek VvE-bestuur (4)</b>	Bespreken van de definitieve resultaten.
<b>Intern afstemmen (2)</b>	Definitieve businesscase bespreken met de investeringscommissie: zorg voor intern akkoord via eigen besluitvormingsstructuur, rekening houdend met de planning van de VvE.
<b>Go/no go</b>	Ophalen van formeel akkoord van de kopers bij de ALV over de financiering en werkzaamheden. Ook moet minimaal 70% van de huurders instemmen. Bepaal of je dit vooraf/tegelijktijd/achteraf doet. Zie overwegingen hiervoor onder <u>betrekken huurders</u> . Dit is het besluit over het definitief ontwerp o.b.v. offertes en voorwaarden van subsidie en financiering.

# 5. BETROKKENHEID HUURDERS EN EIGENAAR-BEWONERS

## DRAAGVLAK VOOR VERDUURZAMING BINNEN EEN VvE

Als een corporatie de woningen van huurders wil renoveren of verduurzamen, dan moet de corporatie een redelijk voorstel aan de huurders doen. Als een meerderheid van 70% van de huurders met het voorstel instemt, wordt het voorstel geacht redelijk te zijn. Maar hoe zit dat bij een VvE, wat als een deel van de bewoners eigenaar-bewoner is, of huurt bij een particuliere verhuurder? Bij verduurzamingsmaatregelen moet vaak een verhoogde meerderheid van de eigenaren instemmen. Veel financiers, zoals het Warmtefonds stellen vanuit hun zorgplicht (richting de eigenaren binnen de VvE) een verhoogde meerderheid onder particuliere eigenaren als voorwaarde, ook als de corporatie een verhoogde meerderheid heeft. Een gemeente stelt mogelijk andere voorwaarden aan een lening voor verduurzaming. Dat maakt het voor corporaties noodzakelijk om een zorgvuldig traject te doorlopen om verduurzamingsmaatregelen te realiseren.

## WANNEER COMMUNICEER JE OVER DE VERDUURZAMING?

Kies je ervoor de VvE in een vroeg stadium te betrekken, dan kun je meteen bij de VvE wensen en ideeën ophalen en die uitkomsten meenemen in de plannen. In dat geval sta je sterker op het moment dat je de plannen presenteert.

## BETREKKEN EIGENAAR-BEWONERS

In principe loopt al het contact met eigenaar-bewoners via de VvE. De betrokkenheid van eigenaar-bewoners is cruciaal, aangezien een (verhoogde) meerderheid moet instemmen met de verduurzamingsplannen. Als je ervoor kiest om de woningen binnen de VvE versneld te willen verduurzamen, kun je als corporatie hierin ook een actieve rol nemen. Om eigenaar-bewoners enthousiast te krijgen, kun je een informatiebijeenkomsten organiseren voor alle bewoners, waarbij je de verduurzamingsambities toelicht. Hierbij kan het helpen om aan te bieden een energieadviesrapport te bekostigen of de procesbegeleiding te regelen. Zorg dat je tijdens het gehele proces de eigenaar-bewoners goed meeneemt en betrokken houdt.

## BETREKKEN HUURDERS

Met alle aandacht voor de particuliere eigenaren moet je niet vergeten dat je ook met de huurder communiceert. Je kunt ervoor kiezen om particuliere eigenaren en huurders tegelijk te betrekken. Dat heeft als voordeel dat huurders zich niet op achterstand gezet voelen. Als zij via hun burens horen dat er verduurzamingsplannen zijn, maar daarover nog niet zijn geïnformeerd door de corporatie, kan dat weerstand oproepen. Aan de andere kant: als de particuliere eigenaren níet akkoord gaan met de verduurzamingsplannen, worden die mogelijk afgeblazen. Heb je de huurders al geïnformeerd, dan is er onnodige onrust en teleurstelling. Daarbij krijg je veel vragen van huurders zonder dat je al concreet kunt vertellen wat er wanneer gaat gebeuren. Als je de huurders in een later stadium informeert, kun je concreet vertellen wat hen te wachten staat. Mogelijk ontstaat juist daardoor meer draagvlak.

Er is geen beste keus voor het moment waarop je de huurders betreft. Kijk goed wat past bij jouw corporatie en wat past bij de groep huurders om wie het gaat. Probeer zo duidelijk en concreet mogelijk te zijn over wat de bewoners te wachten staat. En vertel wat het hun oplevert.

Aandachtspunt bij communicatie: een corporatie zal eigen bezit sneller verduurzamen dan bezit in een VvE. In sommige wijken bezitten corporaties het volledige complex. Daar kunnen zij verduurzamen zonder dat ze te maken hebben met een VvE. Maar als die corporatie in diezelfde wijk ook bezit heeft in een VvE, kan het gebeuren dat dat complex niet verduurzaamd wordt, bijvoorbeeld doordat de VvE niet akkoord gaat met de plannen. Een dergelijk situatie kan veel vragen en onbegrip bij huurders oproepen.



## 6. FINANCIERING

Er zijn 3 varianten van het financieren van de (duurzaamheids)investeringen:

1. Reserveringen voor toekomstig onderhoud
2. Eenmalige bijdrage
3. Financieren via een lening

Periodiek (maandelijks) bijdragen aan de reserveringen voor (duurzaam) onderhoud is gangbaar. De VvE is vanuit de wet alleen verantwoordelijk voor het in stand houden van het vastgoed. Dat is zonder verbeteringen en/of verduurzamen. Gevolg is dat er (nagenoeg) altijd te weinig middelen in kas zijn voor de verduurzaming. Met extra reserveringen/bijdragen door bijvoorbeeld een Duurzaam Meerjarenonderhoudsbegroting (DMJOB), kan dat ingeregeld worden. Nadeel daarvan is dat de energierekening van een slecht geïsoleerde woning hoog blijft. Dat betekent dus een verhoogde bijdrage zonder profijt. Een eigenaar spaart dan voor een betere situatie in de toekomst, wat niet efficiënt is en dus niet aantrekkelijk.

De tweede optie wordt ook toegepast om tekorten bij investeringen in een keer met een eenmalige bijdrage te realiseren. Nadeel hierbij is dat niet alle huishoudens deze benodigde middelen hebben. En de VvE mag pas overgaan tot realisatie als alle leden aan hun betalingsverplichting hebben voldaan. In de praktijk levert dit vaak een doodlopende situatie op. Professionele (groot-)eigenaren hebben de middelen vaker voorhanden, de eigenaar-bewoners vaak niet.

Voor het verduurzamen van VvE's kan de VvE als derde optie een financiering aantrekken. Dit is een zakelijke financiering aan de vereniging. De lening heeft als voordeel dat het de voordelen van 'Gebouw gebonden financiering' in zich heeft. De lening blijft aan de woning toebehoren. Een eigenaar betaalt rente en aflossing via de VvE-bijdrage en profiteert zolang hij/zij eigenaar is van het appartementsrecht.

### WARMTEFONDS

Het Warmtefonds is de grootste financier van VvE-leningen. Het Rijk maakt de financiering mogelijk en heeft in 2023 tijdelijk de rente verlaagd op de VvE-financiering, om zo de verduurzaming voor een grote groep haalbaar te maken. Zie de website van het [Warmtefonds](#) voor actuele rentetarieven en uitleg over de VvE-financiering.

### STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is beschikbaar via een steeds groter aantal gemeenten en biedt ook financiering aan voor VvE's. SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk en helpt o.a. bewoners en maatschappelijke organisaties onder meer met financiering voor verduurzaming en/of (achterstallig) onderhoud. De voorwaarden van deze leningen zijn doorgaans aantrekkelijk. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de lokale gemeentelijke beleidsuitgangspunten of stimuleringsregelingen, vastgelegd in een gemeentelijke verordening.

### STIMULERINGSLENING KLEINE VVE

Speciaal voor kleine VvE's heeft SVn samen met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) een aantrekkelijke financieringsoplossing voor verduurzaming en wegwerken van (achterstallig) onderhoud. Kleine VvE's (7 of minder appartementen) staan voor extra uitdagingen om gezamenlijk te verduurzamen. Vaak heeft dit te maken met onderlinge afstemming en besluitvorming binnen de VvE. Nederland telt bijna een half miljoen appartementen in kleine VvE's en 70% daarvan heeft een slecht label (D t/m G). Uniek is dat zowel verduurzamingsmaatregelen als (achterstallig) onderhoud daarmee gefinancierd kan worden. De NHG-borg geeft appartementseigenaren extra financiële zekerheid voor het aangaan van de lening. Als een VvE-lid de lening niet meer kan betalen, dan staat NHG in veel gevallen borg voor een mogelijke betalingsachterstand op de lening bij SVn. Omdat NHG een kwijtscheldingsregeling hanteert, zal de VvE de achterstand vaak niet alsnog hoeven te betalen. NHG biedt op verzoek ook budgetcoaching als VvE-leden een betalingsachterstand oplopen.

Steeds meer gemeenten bieden deze Stimuleringslening aan. Zie voor meer informatie over de stimuleringslening voor kleine VvE de website van SVn ([Stimuleringslening kleine VvE \(svn.nl\)](https://www.svn.nl)). De video waarin de stimuleringslening in het kort wordt uitgelegd, en meer uitleg over de borg die NHG biedt, is te vinden op de website van NHG ([NHG borg voor kleine VvE's - NHG](https://www.nhg.nl)).

Zie voor meer informatie en de mogelijkheden binnen het werkgebied van de corporatie [de website van SVn](#) of [neem contact op met een van de relatiemanagers](#).

## VERKOOP ONDER VOORWAARDEN

Let op! Is er sprake van verkoop onder voorwaarden, bedenk dan hoe je omgaat met verduurzaming. Het komt regelmatig voor dat woningen op die manier zijn verkocht, met een terugkoopplicht van de corporatie. Eigenaars die wel willen verduurzamen, kunnen ervan afzien omdat ze het gevoel hebben dat ze het voor de corporatie doen. Hoe je hiermee omgaat, hangt helemaal af van de situatie en de afspraken die je als corporatie hebt gemaakt.

## SUBSIDIES

### SVVE

De Subsidie Vereniging van Eigenaren (SVVE) is voor VvE's de belangrijkste regeling. Deze biedt zowel subsidie aan voor onderzoeken en procesbegeleiding bij verduurzamen als subsidie op isolatiemaatregelen. Aangekondigd is dat de regeling voor 2024 wordt verbeterd en uitgebreid. Zie voor meer informatie de website van RVO over de [SVVE](#).

### SPOR

De subsidieregeling procesondersteuning voor opschaling renovatieprojecten (SPOR) geeft subsidie voor de procesondersteuning van samenwerkingsverbanden van woningeigenaren. Woningeigenaren kunnen verhuurders of eigenaar-bewoners zijn. Deze samenwerkingsverbanden hebben als doel het bundelen van hun woningen en daarmee gezamenlijk opschalen van renovatieprojecten ter verduurzaming van huur- en koopwoningen. Omdat er al procesondersteuningssubsidie in de SVVE is voor één enkele VvE, is de SPOR alleen van toepassing op samenwerkingsverbanden met meer dan één VvE. Deze regeling geldt vanaf november 2023. Meer informatie is te vinden op de website van RVO over de [SPOR](#).

### SAH

Een eigenaar binnen een gemengde VvE of een verhuurder van één of meerdere huurwoningen die de woningen aardgasvrij wil maken via aansluiting op een warmtenet, kan gebruikmaken van de Subsidieregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH). Deze regeling geeft subsidie voor bestaande woningen die binnen 5 jaar van het aardgas afgaan. Deze woningen zijn, of worden, op een warmtenet aangesloten en ontvangen subsidie voor:

- aanpassingen in de woningen (in pandige woningkosten)
- aansluitkosten op een warmtenet

Zie voor meer informatie de [website van RVO over de SAH](#).

### ISDE

Subsidie aan VvE's voor warmtepompen, zonneboilers en warmtenetten valt sinds januari 2023 onder de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE). Voor zonnepanelen en kleine windturbines kunnen VvE's nog wel terecht bij ISDE. Zie voor meer informatie de website van RVO over de [ISDE](#)

## COLOFON

Deze publicatie is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties en mede tot stand gekomen in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ymere, Stadgenoot, Havensteder, Woonbedrijf Ieder1, Staedion, Haag Wonen, de Alliantie en Verbouwstromen

© 2024, Den Haag

**Contactpersonen:** Morris Verlinden, Dorris Derksen (Aedes)

**Foto omslag:** Jaap van den Breukel

**Vormgeving:** Aedes

De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontleen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van  
**woningcorporaties**

