



bo-ex DUDOK  
WONEN

PORTAAL volkshuisvesting  
Arnhem

# VERDUURZAMING CORPORATIEBEZIT IN GEMENGDE VVE'S

*INZICHTEN, TIPS EN TOOLS BIJ DE ZOEKTOCHT NAAR  
VERDUURZAMING VAN BEZIT IN GEMENGDE VVE'S.*

Utrecht, juli 2020

Auteurs: Jérôme Magnée, Wouter Geerlings en Jeroen Dungelmann

finance  
ideas



# INLEIDING: AANLEIDING EN DOEL

## Aanleiding van dit rapport

- Nederland geeft met het Klimaatakkoord invulling aan de doelstelling van CO2-reductie, waarbij er een belangrijke rol is weggelegd voor de gebouwde omgeving die bestaat uit circa 7,8 miljoen woningen en circa 1 miljoen overige gebouwen (Klimaatakkoord 2019). Ongeveer 30% van de woningen is in bezit van woningcorporaties (2,3 miljoen), ongeveer 15% is in bezit van commerciële verhuurders en 55% is een koopwoning (Staat van de Volkshuisvesting 2019).
- Een **Vereniging van Eigenaren (VvE)** is de vereniging waarin de eigenaren van de appartementsrechten in een gebouw georganiseerd zijn. Dat kunnen kopers (bewoner/eigenaar), commerciële verhuurders of sociale verhuurders zijn en combinaties daarvan. Bij meerdere typen eigenaren wordt gesproken over een gemengde VvE. In Nederland zijn er circa **850.000 woningen onderdeel van een gemengde VvE**, waarvan corporaties er bijna 150.000 woningen in bezit hebben. Er zijn ook circa 450.000 woningen in niet-gemengde VvE's (CBS 2016).
- Corporaties zijn al jaren bezig met het verduurzamen van hun bezit. Daarbij lijkt er een verschil te zijn ontstaan in 'regulier bezit' en bezit in gemengde VvE's. De verduurzaming van bezit in gemengde VvE's brengt extra complexiteit met zich mee voor bijvoorbeeld de besluitvorming en de financiering. Deze complexiteit heeft in de praktijk tot gevolg dat de **verduurzaming van gemengde VvE's achter blijft**. Is dat uit te leggen aan de huurders in deze woningen?
- Een groep van vier corporaties heeft samen met Finance Ideas de ambitie uitgesproken om 'dit probleem' aan te pakken. Met als motto "eerst één stap terug om daarna twee stappen vooruit te kunnen zetten" is een projectgroep opgericht, met als resultaat dit rapport.

## Doel van dit rapport

- De probleemstelling van dit onderzoek is als volgt: "Ruim 10% van de woningen in Nederland is onderdeel van een gemengde VvE. Ook een substantieel deel van het corporatiebezit is onderdeel van een (gemengde) VvE. **Bij de verduurzaming van dit bezit ervaren corporaties extra complexiteit, waardoor de verduurzaming van dit bezit vaak wordt uitgesteld.** Deze huurders van corporaties hebben daarmee nog geen perspectief op een duurzame, ofwel betaalbare en comfortabele, woning. Wanneer zijn zij aan de beurt en wat is er nodig om dat te realiseren? Corporaties ervaren het als een probleem dat zij nog geen antwoord hebben op deze vraag."
- Het doel van dit onderzoek is om woningcorporaties een stap verder te helpen bij het verduurzamen van hun bezit in gemengde VvE's. Dat is gedaan via deze drie stappen:
  1. De feitelijke omvang en kenmerken van het corporatiebezit in gemengde VvE's in beeld brengen;
  2. De problemen en de achterliggende oorzaken waarom verduurzaming zo complex is, achterhalen;
  3. Mogelijke oplossingen voor de geconstateerde problemen vaststellen.
- Daarmee kan **dit rapport een vertrekpunt** zijn voor corporaties om meer inzicht te krijgen in de opgave van de verduurzaming van het bezit in gemengde VvE's. Naast inzichten in de feiten en problemen geeft het rapport tips en tools om gemengde VvE's te verduurzamen, zodat corporaties 'twee stappen vooruit' kunnen zetten met de verduurzaming van het bezit in gemengde VvE's.
- Dit rapport focust met name op de **besluitvorming en financiering** van het verduurzamen van bezit in gemengde VvE's. Het project Ace Retrofit van Interreg biedt met een breder perspectief waardevolle handvatten voor corporaties, lokale overheden en VvE's voor de verduurzaming\*.

\*Zie ook: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/>

# MANAGEMENT SAMENVATTING: VERDUURZAMING GEMENGDE VvE'S BLIJFT ACHTER

## Inzichten, tips en tools voor verduurzaming van gemengde VvE's

- Corporaties zijn al jaren bezig met het verduurzamen van hun bezit. Daarbij lijkt er een verschil te zijn ontstaan in 'regulier bezit' en bezit in gemengde VvE's. De verduurzaming van bezit in gemengde VvE's brengt extra complexiteit met zich mee voor bijvoorbeeld de besluitvorming en de financiering, wat in de praktijk tot gevolg heeft dat **de verduurzaming van gemengde VvE's achter blijft**.
- Een groep van vier corporaties heeft, samen met Finance Ideas, de ambitie uitgesproken om 'dit probleem' aan te pakken. Met als motto "**eerst één stap terug om daarna twee stappen vooruit te kunnen zetten**" is een projectgroep opgericht, met als resultaat dit onderzoeksrapport.
- De probleemstelling van dit onderzoek is als volgt: "Ruim 10% van de woningen in Nederland is onderdeel van een gemengde VvE. Ook een substantieel deel van het corporatiebezit is onderdeel van een (gemengde) VvE. Bij de verduurzaming van dit bezit ervaren corporaties extra complexiteit, waardoor de verduurzaming hiervan vaak wordt uitgesteld. **Deze huurders van corporaties hebben daarmee nog geen perspectief op een duurzame, ofwel betaalbare en comfortabele, woning.** Wanneer zijn zij aan de beurt en wat is er nodig om dat te realiseren? Corporaties ervaren het als een probleem dat zij nog geen antwoord hebben op deze vraag."
- Dit rapport beschrijft en analyseert de opgave van corporaties om hun bezit in gemengde VvE's te verduurzamen. Wat is de omvang, welke problemen zijn er en wat zijn mogelijke oplossingen? Dit rapport geeft **inzichten, tips en tools** om woningcorporaties een stap verder te helpen bij het verduurzamen van hun bezit in gemengde VvE's.

## Data analyse en probleemanalyse

- Data van het CBS (2016) laat zien dat er in Nederland 1,3 miljoen woningen (1 op de 6 woningen) onderdeel zijn van een VvE. Hiervan zijn 847.880 woningen onderdeel van een gemengde VvE, 11% van de Nederlandse woningvoorraad. **Corporaties** hebben met een aandeel van **17% van de woningen in de gemengde VvE's** een belangrijke rol bij de verduurzaming en kunnen een verschil maken.
- Dit rapport focust op de probleemdimesies die spelen bij de **besluitvorming en financiering** van het verduurzamen van corporatiebezit in gemengde VvE's. De probleemdimesies zijn gegroepeerd naar vier categorieën, te weten: (1) Urgentie, (2) VvE, (3) Gebouw en (4) Duurzaam.



# BELEIDSUITGANGSPUNTEN EN DATA BASIS VOOR PRIORITEIT EN SLAGINGSKANS PER VvE

## Beleidsuitgangspunten en data geven gestructureerde basis

- Uit de workshops met de deelnemende corporaties is naar voren gekomen dat veel van de probleemdimesies, en daarmee de complexiteit van de verduurzaming van gemengde VvE's, een nadrukkelijke relatie hebben met beleidsuitgangspunten van de corporatie en de omgeving. De volgende **drie aandachtsgebieden voor beleidsuitgangspunten** zijn benoemd in het onderzoek.
  1. Corporatie (portefeuillestrategie, duurzaamheid, financieel beleid)
  2. Relatie corporatie ten aanzien van huurders/bewoner-eigenaar (houding, eigendom)
  3. Gemeente (transitievisie warmte, VvE-ondersteuning)
- Naast het in beeld brengen, en waar nodig opstellen, van de beleidsuitgangspunten is het belangrijk om de **data van de VvE-portefeuille op orde** te hebben. De combinatie van heldere beleidsuitgangspunten en de beschikbaarheid over relevante data maakt een objectivering van de prioriteit en slagingskans mogelijk.

### Boodschap 1: start met duidelijke beleidsuitgangspunten

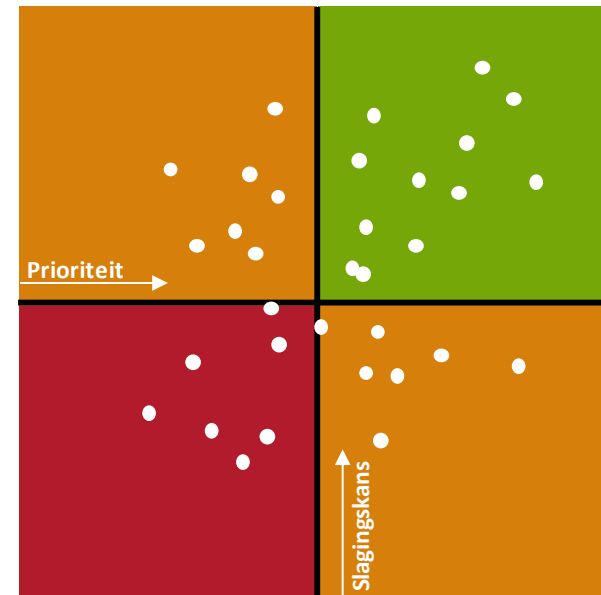
Zorg voor duidelijke beleidsuitgangspunten voor bezit in gemengde VvE's vanuit de aandachtsgebieden corporatie, corporatie en VvE en gemeente (en omgeving).

### Boodschap 2: bepaal prioriteit en slagingskans per VvE

Maak met een scoringsmodel een analyse van de VvE-portefeuille om per VvE de prioriteit en slagingskans te bepalen. Start de verduurzaming met VvE's met een hoge prioriteit en hoge slagingskans.

## Prioriteit en slagingskans om VvE-portefeuille in kaart te brengen

- Om de hele VvE-portefeuille in kaart te brengen en te bepalen bij welke VvE's de prioriteit en de slagingskans het hoogst is, is een conceptueel **scoringsmodel** ontwikkeld.
- Dit conceptuele scoringsmodel biedt een goed vertrekpunt voor een analyse van de VvE-portefeuille. Aan de hand van beleidsuitgangspunten en de data kunnen de verschillende VvE's met elkaar worden vergeleken. In een puntenwolk visualisatie is het snel duidelijk **welke VvE's de hoogste prioriteit en hoogste slagingskans** hebben.



# FINANCIERING: VEEL FINANCIERINGSBRONNEN, WEL/NIET LENEN VIA VvE IS EEN BELEIDSKEUZE

## Veel financieringsbronnen, maar welke past bij welke situatie?

- Dit onderzoek focust zich mede op de financieringsvraag van de verduurzaming van gemengde VvE's. Door de organisatievorm van de VvE is traditionele hypothecaire financiering voor een VvE niet mogelijk.
- De financiering van bezit in gemengde VvE's is anders dan regulier bezit. Een VvE heeft reserves en kan deze aanvullen door (extra) te sparen. We onderscheiden in het rapport daarnaast de volgende drie financieringsbronnen: subsidies, leningen en de categorie overig.

### Boodschap 3: financiering is anders, maar hoeft geen probleem te zijn

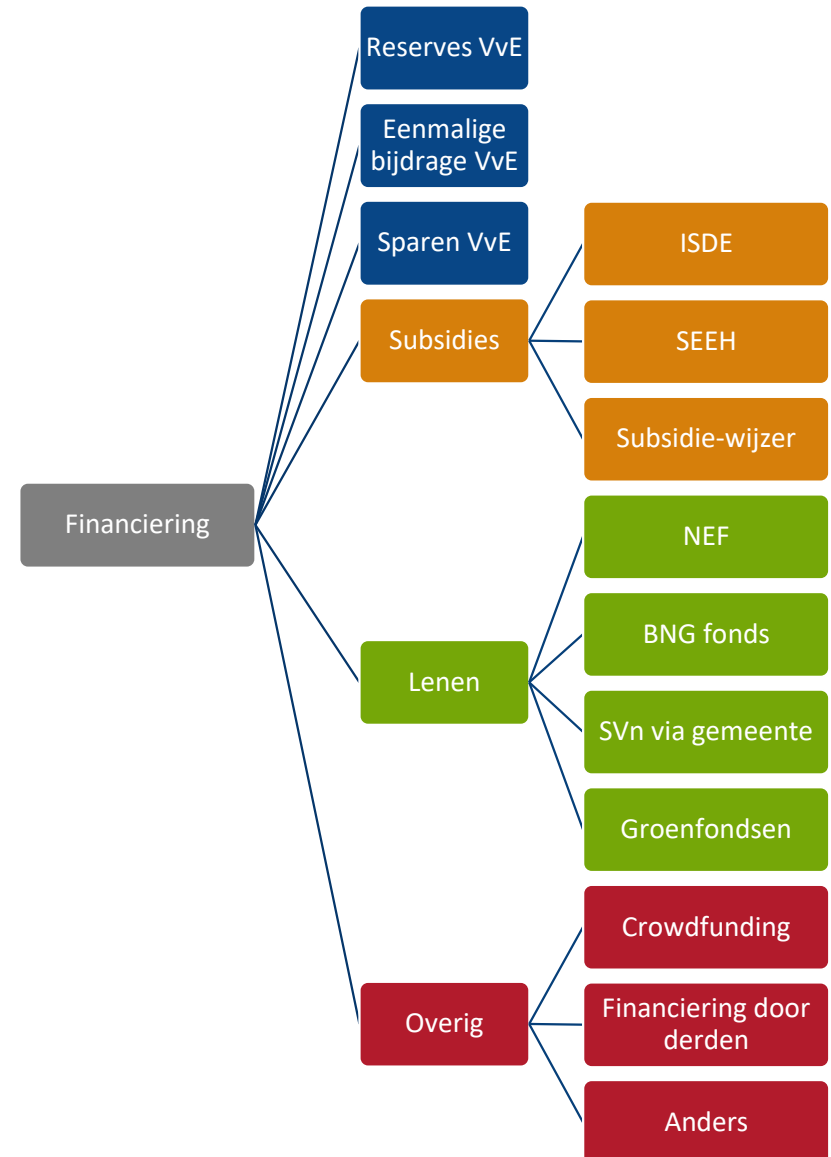
De financiering van de verduurzaming van bezit in gemengde VvE's is anders dan de financiering van de verduurzaming van ander corporatie bezit, wat niet wil zeggen dat financiering daarmee een probleem is.

### Boodschap 4: meerdere financieringsbronnen beschikbaar

Voor VvE's zijn subsidies voor de proceskosten en verduurzamingsmaatregelen beschikbaar die de financieringsvraag verlagen. Als de reserves van de VvE en subsidies onvoldoende zijn voor de verduurzaming, dan zijn er meerdere mogelijkheden voor de VvE om leningen aan te trekken.

### Boodschap 5: lenen vanuit VvE is een beleidskeuze

Een gemengde VvE kan zich financieren met leningen. Daarmee wordt ook het breukdeel van de corporatie gefinancierd, wat een hogere rente tot gevolg heeft in vergelijking met (geborgde) financiering door de corporatie. Er is wettelijk (nog) geen mogelijkheid voor een zogenaamde opt-out, wat ook niet voor 2022 verwacht wordt. Een VvE lening is daarmee een beleidskeuze tussen of een hogere rente of het vooralsnog uitsluiten van deze financieringsbron.



# NAAR VERDUURZAMING VAN GEMENGDE VvE'S IN ACHT STAPPEN

## Het stappenplan

- De data analyse, de beleidsuitgangspunten, het scoringsmodel en het overzicht van de financieringsbronnen zijn handvatten om de verduurzaming van gemengde VvE's effectief te versnellen. Er is een stappenplan opgesteld bij deze handvatten. De groene stappen (1, 2, 3, 4 en 8) vallen binnen de scope van dit rapport. De oranje stap (7) is besproken in de workshops maar niet uitgewerkt. De rode stappen (5 en 6) vallen buiten de scope van dit onderzoek.
- De logische eerste stap is om te starten met de beleidsuitgangspunten voor VvE's en relevante beleidsuitgangspunten uit de omgeving (stap 1). Stap 1 is beschreven in hoofdstuk 4. In stap 2 wordt informatie en data per VvE verzameld.
- Om de prioriteit en slagingskans van verduurzaming te bepalen, wordt een scoremodel ingericht (stap 3), waarin het resultaat van de eerste twee stappen wordt gebruikt om een zo objectief mogelijk beeld van de prioriteit en slagingskans per VvE te bepalen (stap 4). De stappen 2, 3 en 4 zijn beschreven in hoofdstuk 5.
- Daarna volgen stap 5 en 6, waarbij de beslissing wordt genomen op welke VvE's de focus wordt gelegd en het proces wordt gestart. Als dat leidt tot een duurzame MJOP (stap 7), dan volgt (stap 8) de financieringsvraag. Voor de laatste stap zijn in hoofdstuk 6 de opties beschreven.

## **Boodschap 6: ga gestructureerd aan de slag met een stappenplan**

Door de acht stappen van het stappenplan te doorlopen, kan gestructureerd aan de slag worden gegaan met verduurzaming van bezit in gemengde VvE's. Dit rapport beschrijft bij een aantal stappen handvatten die hierbij ondersteunen.

## In acht stappen naar verduurzamen van gemengde VvE's



# INHOUDSOPGAVE EN BETROKKEN PARTIJEN

## Inhoudsopgave

1. Achtergrond	<u>7</u>
- Verduurzamingsopgave VvE's in Nederland	
- Literatuur en onderdelen probleem	
2. Verantwoording	<u>11</u>
- Data en workshops	
- Team en werkgroep	
- Dankwoord corporaties	
3. Data analyse bezit in gemengde VvE's	<u>13</u>
- Data	
- Onderliggende complexiteiten	
4. Beleidsuitgangspunten	<u>20</u>
- Waarom uitgangspunten?	
- De uitgangspunten	
5. Scoringsmodel	<u>25</u>
- Probleemdimensies	
- Scoringsmodel	
6. Financieren van de verduurzaming	<u>30</u>
- Subsidies	
- Leningen	
- Andere vormen	
7. Het stappenplan	<u>39</u>
8. Vervolgstappen en aanbevelingen	<u>41</u>

## Betrokken partijen

- Dit onderzoek is mogelijk gemaakt door een groep van acht actieve en enthousiaste medewerkers van de volgende vier corporaties.



- De volgende partijen hebben een bijdrage geleverd aan het tot stand komen van dit rapport .



1

Achtergrond



# 1 OP DE 6 NEDERLANDSE WONINGEN IN VvE EN CORPORATIES BEZITTEN 17% VAN GEMENGDE VvE'S

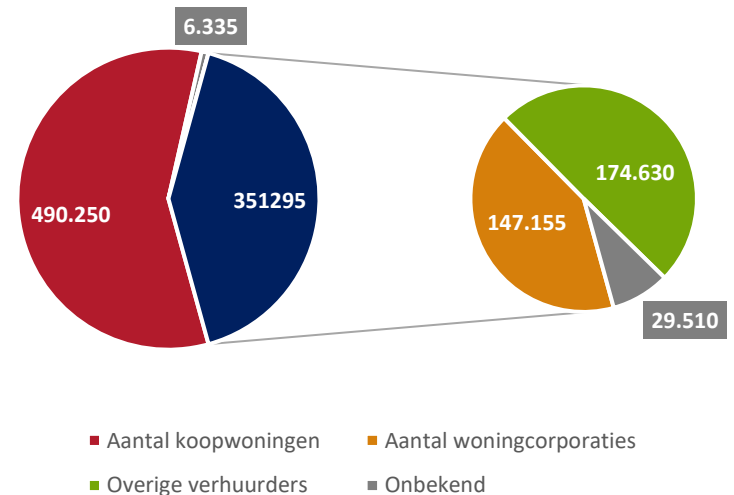
## Circa 850.000 Nederlandse woningen in gemengde VvE's

- Het ontstaan van Verenigingen van Eigenaren is een gevolg van de wettelijke verplichting van een Vereniging van Eigenaren (VvE) als een gebouw gesplitst is in appartementsrechten.
- De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, bijvoorbeeld de gevel of het dak. Ook de keuze om zonnepanelen op het dak te leggen of de schil van een woning te **verduurzamen, valt onder de besluitvorming van de VvE.**
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen ongemengde VvE's en gemengde VvE's. Van gemengde VvE's is sprake als er meerdere typen eigenaren zijn, bijvoorbeeld een corporatie en ook één of meerdere bewoner-eigenaren en/of commerciële verhuurders.
- Data van het CBS (2016) laat zien dat er in Nederland 1,3 miljoen woningen (1 op de 6 woningen) onderdeel zijn van een VvE. Van deze woningen zijn **847.880 woningen onderdeel van een gemengde VvE**, 11% van de Nederlandse woningvoorraad.
- De figuur hiernaast laat zien hoe het bezit van gemengde VvE's is verdeeld. De linker cirkeldiagram laat zien dat 490.250 koopwoningen en 351.295 huurwoningen onderdeel zijn van een gemengde VvE.
- De rechter cirkeldiagram laat zien welke partijen eigenaar zijn van de 351.295 huurwoningen die onderdeel zijn van een gemengde VvE. Het aandeel in het bezit van de corporaties is aanzienlijk, namelijk 147.155 woningen.

## Corporaties eigenaar van 17% woningen in gemengde VvE's

- Deze cijfers laten zien dat VvE's een substantieel onderdeel zijn van de verduurzamingsopgave van de Nederlandse woningvoorraad. Corporaties zijn met 17% van de woningen in de gemengde VvE's een belangrijke stakeholder. Corporaties kunnen daarmee een grote rol spelen bij het verduurzamen van VvE's, zowel **als versneller maar ook (onbedoeld) als vertrager.**
- **Het verduurzamen van gemengde VvE's wordt door corporaties als complex ervaren** en krijgt daarom veelal een lage(re) prioriteit bij het verduurzamen. Tegelijkertijd willen corporaties ook de huurders in deze woningen graag een duurzame en comfortabele woning geven. Hierin schuilt dus een dilemma.

## Verdeling bezit in gemengde VvE's (totaal = 847.880 woningen)\*



# COMPLEXITEIT VANUIT BESLUITVORMING, ORGANISATIE & HOUDING EN FINANCIERING

## Drie onderliggende complexiteiten

- Er zijn verschillende knelpunten die het voor corporaties lastiger maken om het bezit in gemengde VvE's te verduurzamen ten opzichte van regulier bezit. Wij onderscheiden daarbij\*:
  1. Complexe besluitvorming;
  2. Complexiteit door verschillen in houding en organisatorische uitdaging;
  3. Complexiteit in financiering;
- We bespreken achtereenvolgens de bovenstaande drie elementen. Dit doen we aan de hand van eerder verschenen rapporten over dit onderwerp. Het onderstaande overzicht geeft een beknopte weergave van de knelpunten en de onderliggende oorzaken.

Besluitvorming	Organisatie en houding	Financiering
<ul style="list-style-type: none"><li>• Besluitvorming en huurders</li><li>• Besluitvorming binnen de VvE</li><li>• Besluitvorming en bewoner-eigenaar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebrek aan interesse om te verduurzamen</li><li>• Gebrek aan kennis om over te gaan tot verduurzaming</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reserves en financiële situatie van VvE</li><li>• Beperkte financierings mogelijkheden bij banken</li><li>• Onduidelijkheid over alternatieve financiering</li></ul>

## Besluitvorming VvE

- Het eerste element bij de verduurzaming van gemengde VvE's ligt bij de complexe besluitvorming binnen gemengde VvE's. Waar corporaties normaal gesproken de enige eigenaar en besluitnemer zijn, zijn er bij gemengde VvE's meerdere eigenaren. De **eigenaren nemen samen een besluit** in de VvE-vergadering.
- Iedere VvE moet een bestuur hebben, jaarlijks een algemene ledenvergadering organiseren en statuten opstellen. Om gemeenschappelijke besluiten te nemen, dient 2/3 van de leden van de VvE aanwezig te zijn bij de ledenvergadering en 2/3 dient in te stemmen.
- Het doorvoeren van ingrijpende verduurzamingsmaatregelen of het aangaan van financiering valt onder deze gemeenschappelijke besluitvorming. **Huurders hebben hierbij geen directe inspraak in de besluitvorming in de gemengde VvE**, zij hebben immers geen appartementsrecht.
- De corporatie heeft bij de besluitvorming rekening te houden met haar huurders. Voor **woningverbeteringen** die niet als onderhoud worden gezien (renovatie), moet de corporatie goedkeuring krijgen van minstens **70%** van haar huurders. Daarnaast dient de corporatie goedkeuring te krijgen van minstens **70%** van huurders als de renovatie gepaard gaat met een **huurverhoging**.
- De corporatie moet dus rekening houden met zowel de huurders, als de andere eigenaren in het complex. Er kunnen tegenstrijdigheden ontstaan tussen de belangen van de huurders, de corporatie en de verschillende andere eigenaren, waardoor de besluitvorming veel complexiteit kent.

# VERDUURZAMEN GEMENGDE VvE'S KENT EXTRA ORGANISATORISCHE -EN FINANCIERINGSUITDAGINGEN

## Organisatie en houding VvE

- Waar de corporatie normaal gesproken, in samenspraak met haar huurders, zelf kan beslissen over verduurzaming van haar bezit, is besluitvorming in een gemengde VvE een gezamenlijk proces van alle eigenaren. Hierdoor is de corporatie afhankelijk van **de houding van de andere bewoner-eigenaren** ten opzichte van verduurzaming. Die kan ook tussen bewoner-eigenaren onderling nog verschillen.
- Er kan sprake zijn van een situatie waarin **de corporatie graag een complex wil verduurzamen, terwijl de bewoner-eigenaren dit niet willen**. Zo kan een bewoner-eigenaar een korte(re) verblijfsduur voor ogen hebben of geen interesse hebben in de investering die met verduurzaming gepaard gaat. Als de corporatie niet 2/3 van de stemmen heeft, kan daarom niet over worden gegaan tot verduurzaming. Als de corporatie wel 2/3 van de stemmen heeft, is het de vraag of het wenselijk is om een dergelijk besluit af te dwingen.
- Daarnaast kan er sprake zijn van een situatie waarin **de bewoner-eigenaar wil verduurzamen, terwijl de corporatie of huurders van de corporatie dit niet willen**. Zo kan de corporatie een verkoopstrategie hebben, waardoor de corporatie mogelijk een lagere prioriteit geeft aan verduurzaming van het complex. Daarnaast kan de corporatie terughoudend zijn om een externe financiering aan te gaan (zie ook sectie hiernaast). Als de andere eigenaren niet 2/3 van de stemmen hebben, kan de corporatie hier een belemmerende factor zijn voor verduurzaming.
- Tot slot is het de vraag wie de kar gaat trekken voor het verduurzamingsproces. Indien er geen directe aanleiding is, kan het zijn dat geen van de partijen het belang of de prioriteit voelt om het ingewikkelde proces met meerdere belanghebbenden tot een goed einde te brengen.

## Financiering VvE

- Normaliter financieren corporaties verduurzaming met eigen middelen of door een (geborgde) lening aan te gaan. Bij het verduurzamen van de gemengde VvE is de corporatie echter **afhankelijk van de mogelijkheden en de financiële slagkracht van de VvE**. Als er onvoldoende middelen zijn binnen de VvE om te verduurzamen, wat nagenoeg altijd het geval is, kan een extra bijdrage van de eigenaren een optie zijn. Er kunnen echter **grote verschillen zijn in de financiële draagkracht** van de andere eigenaren om de verduurzaming te bekostigen. Een logische stap is dan om over te gaan op externe financiering door de VvE.
- Het aantrekken van leningen is om meerdere redenen complex:
  - Als de VvE een lening aangaat, is de corporatie aansprakelijk voor haar breukdeel van de lening. Momenteel (juli 2020) is er **geen mogelijkheid van een zogenaamde opt-out**, waarmee een corporatie niet meedoet aan de VvE lening. Een wetswijziging die dit mogelijk maakt, is in voorbereiding, maar wordt niet voor 2022 verwacht.
  - Traditionele banken zijn terughoudend met het verstrekken van leningen aan (gemengde) VvE. Er is **geen hypothecaire zekerheid** en er is onduidelijkheid over de zorgplicht en VvE's.
- Er zijn alternatieve financieringsmogelijkheden (zie ook hoofdstuk 6), maar die kennen ook complexiteiten:
  - De rente die een VvE betaalt voor financiering is **hoger dan de rente** die een corporatie betaalt wanneer zij zelf een **(geborgde) lening** aantrekt.
  - De praktijk wijst uit dat corporaties veelal **door de bomen het bos niet zien** over de (on)mogelijkheden van financiering van de verduurzaming van gemengde VvE's. Ook leven er geregeld vragen over de juridische (on)mogelijkheden en de gevolgen voor de verantwoording van financiering door een VvE.



2

Verantwoording

# WORKSHOPS, DATA ANALYSE, LITERATUURONDERZOEK EN GEHANTEERDE TERMINOLOGIEËN

## Workshops en interviews

- De bevindingen in dit rapport zijn voor een groot deel gebaseerd op **negen workshops** met medewerkers van de deelnemende corporaties.
- Tijdens de workshops zijn de volgende acties ondernomen:
  1. Vaststellen van knelpunten uit de data analyse van de corporaties
  2. Opzet bespreken voor mogelijke oplossingsrichtingen
  3. Kosten analyse en financieringsmogelijkheden
  4. Concretisering van scoringsmodel en stappenplan
- Verder hebben de deelnemende corporaties een belangrijke bijdrage geleverd aan het leveren van data, het delen van informatie, het ontwikkelen van de praktische tools en het duidelijk krijgen van de probleemdimensies en de mogelijke oplossingen daarvoor.
- Voor het schetsen van de achtergrond is gebruik gemaakt van diverse publicaties. Er is gebruik gemaakt van onderzoek van Companen<sup>1</sup>, Invest-NL<sup>2</sup>, Rebel<sup>3</sup>, TNO<sup>4</sup>, een literatuurstudie van Van der Vleuten<sup>5</sup> en de afstudeerscriptie van Duffhues<sup>6</sup>.
- Daarnaast zijn de bevindingen in dit rapport gebaseerd op gesprekken met [Nationaal Energiebespaarfonds](#), [Invest NL](#) en [Maastricht University/Interreg](#). Voor verdere verdieping heeft VvE-beheerder [Woonscan](#) haar inzichten over een duurzame MJOP gedeeld.
- Tot slot is bij het opstellen van dit rapport gebruik gemaakt van de kennis en expertise van prof. dr. Piet Eichholtz, hoogleraar vastgoedfinanciën aan de Universiteit Maastricht en tevens verbonden aan Finance Ideas.

## Probleemdimensies, prioriteit en slagingskans

- In het rapport wordt gebruik gemaakt van de term '**probleemdimensies**' om de factoren aan te duiden die, binnen de scope van dit onderzoek, het verduurzamen van bezit in gemengde VvE's complex maken. Deze probleemdimensies worden in het rapport op verschillende manieren gekoppeld aan de **beleidsuitgangspunten** en aan het **scoringsmodel**.
- De basis voor het bepalen van de probleemdimensies zijn de data uitvraag en de workshops met de deelnemende corporaties.
- Verder gebruiken we de termen 'prioriteit' en '**slagingskans**'. Prioriteit geeft aan in hoeverre een VvE meer of minder voorrang krijgt en de term slagingskans geeft aan in hoeverre de kans op succes groter of kleiner is.
- We beschrijven een conceptueel scoringsmodel dat de prioritering en slagingskans in kaart kan brengen, op basis van beleidsuitgangspunten en kenmerken, waarmee VvE's onderling vergeleken kunnen worden.
- In dit rapport geeft de presentatie van de uitkomsten van de data analyse een totaal beeld weer en treden we niet in details van de analyse van de individuele corporaties binnen dit onderzoek.

<sup>1</sup> [VvE belang SER](#)

<sup>2</sup> [Naar duurzame appartementen](#)

<sup>3</sup> [VvE-energiebespaarfonds Den Haag associations in the Netherlands](#)

<sup>4</sup> [Aardgasvrij wonen](#)

<sup>5</sup> [Literatuurstudie van der Vleuten](#)

<sup>6</sup> [The sustainability challenge of condominium](#)



3

Data analyse bezit in gemengde VvE's

# DATA ANALYSE VOOR 3.316 WOONGELEGENHEDEN IN GEMENGDE COMPLEXEN

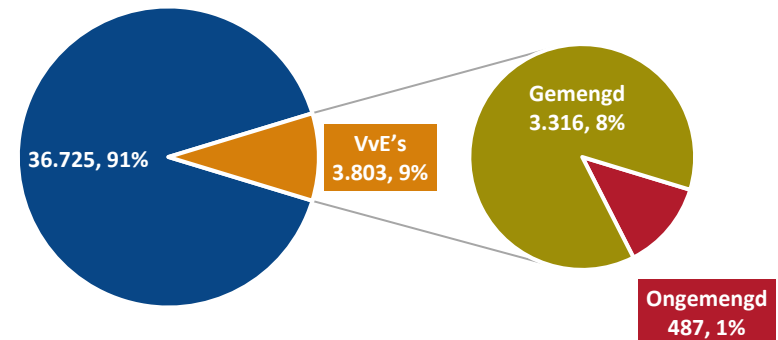
## Aanpak data uitvraag op VvE-niveau

- Om inzicht te krijgen in de omvang en de kenmerken van de opgave van de verduurzaming van bezit in gemengde VvE's, is er data bij de deelnemende corporaties verzameld en geanalyseerd. Drie van de vier deelnemende corporaties hebben de data aan kunnen leveren van (een deel) van hun VvE-portefeuille.
- Het doel van de data uitvraag is om inzicht te krijgen in:
  - Wat is de omvang van het bezit in gemengde VvE's van de deelnemende corporaties en wat zijn de kenmerken?
  - Waar liggen nu knelpunten als we naar verschillende complexen kijken en zijn er aanknopingspunten voor de vervolgvragen:
    - Wat bepaalt waar de **prioriteit** zou moeten liggen bij het verduurzamen van gemengde VvE's?
    - Wat bepaalt de **slagingskans** van het verduurzamen van gemengde VvE's?
  - Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen corporaties?
  - Wat zijn mogelijke aangrijpingspunten voor oplossingen?
- De data uitvraag bestaat uit de volgende onderdelen:
  1. **Algemeen**  
→ Portefeuillestrategie, aantal eenheden/gebouwen, waardes
  2. **Verdeling bezit**  
→ Eenheden corporatie, bewoner-eigenaar, commerciële verhuurder
  3. **Kenmerken bezit**  
→ Bouwjaar, energielabel, isolatiemaatregelen, zonnepanelen
  4. **Toekomstbestendigheid**  
→ MJOP, verduurzamingsstrategie (in MJOP), aansluiting warmtenet
  5. **Financiële gezondheid**  
→ Voldoende middelen voor onderhoud en verduurzaming

## Bezit van corporaties in VvE's

- De figuur hieronder geeft weer wat het bezit is van de deelnemende corporaties in gemengde VvE's. De figuur laat zien dat, van de 40.528 onderzochte wooneenheden, 9% onderdeel is van een VvE. Van deze VvE's is 87% gemengd.
- De data analyse focust zich op de 3.316 woongelegenheden die onderdeel zijn van 170 gemengde VvE's.
- Het volgende hoofdstuk gaat in op de resultaten van deze data uitvraag. Daarmee geeft dit hoofdstuk een eerste indicatie van factoren die de prioriteit en slagingskans van verduurzamen kunnen bepalen.

## Aantal gemengde VvE's t.o.v. totaal aantal woongelegenheden



# CORPORATIES BEZITTEN VEELAL MEER DAN 50% VAN DE GEMENGDE VvE'S

## Eigendomsverhouding in gemengde VvE's

- De eigendomsverhouding van het bezit in gemengde VvE's is onder meer van belang voor de financieringsopgave en de besluitvorming.
- De figuren hiernaast laten zien dat corporaties voor gemiddeld 64% eigenaar zijn van de gemengde eenheden, waarbij er sprake is van een grote spreiding op complex niveau. In 37% van de VvE's is de corporatie eigenaar van meer dan 75% van de eenheden en in 30% is het belang tussen de 50 en 75%. Deze verdeling heeft de volgende implicaties voor:

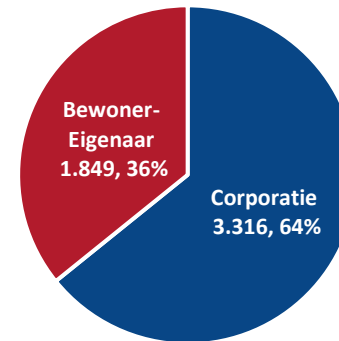
### 1. Prioriteit:

- De prioriteit kan afhankelijk zijn van de slagingskans, dus de verduurzaming van complexen met een groter corporatiebezit staat mogelijk hoger op de agenda voor de corporatie.
- Wanneer de corporatie minder dan 25% bezit heeft in een VvE (in 11% van de VvE's), kan de corporatie het initiatief bij de bewoner-eigenaar laten liggen. Hier ligt de prioriteit van corporaties daarom mogelijk lager.

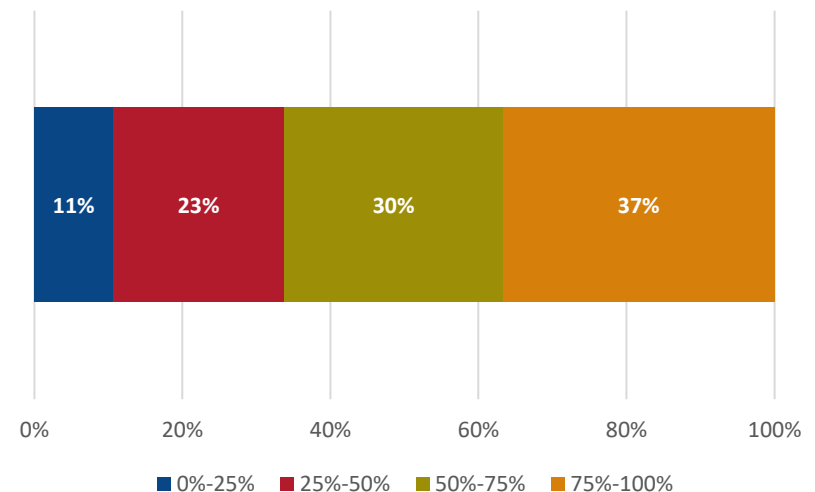
### 2. Slagingskans:

- Besluitvorming: het kan relatief eenvoudiger zijn om over te gaan tot verduurzaming wanneer de corporatie het merendeel van het bezit heeft binnen een complex.
- Bij een hogere eigendomsverhouding van de corporatie is de financiering van de verduurzaming relatief minder afhankelijk van de financiële situatie van de bewoner-eigenaren.

## De corporaties zijn voor 64% eigenaar van de gemengde eenheden



## In 67% van de VvE's bezit de corporatie meer dan 50% van de eenheden



# PORTEFEUILLESTRATEGIE VAAK DOOREXPLOITEREN, ÉÉN CORPORATIE HEEFT OOK TERUGKOOP ALS OPTIE

## Portefeuillestrategie en verduurzamingsvisie

- De portefeuillestrategie per complex is relevant voor toekomstige eigendomsverhouding. Corporaties hanteren vaak de volgende opties voor de portefeuillestrategie van hun complexen: (1) doorexploiteren, (2) sloop/nieuw of (3) verkoop. Voor gemengde VvE's is er ook optie (4): **terugkoop van de eerder verkochte woningen** voor de portefeuillestrategie. Door een terugkoop-strategie verdwijnt uiteindelijk de gemengde VvE en daarmee de extra complexiteit bij verduurzaming.
- Corporaties geven aan bij 2/3 van de complexen een 'doorexploiteer-strategie' toe te passen. **Terugkoop van eenheden binnen complexen komt maar bij één corporatie voor.**
- De meeste complexen hebben 15 of meer eenheden. 12% van de complexen zijn relatief klein (1-6 eenheden).

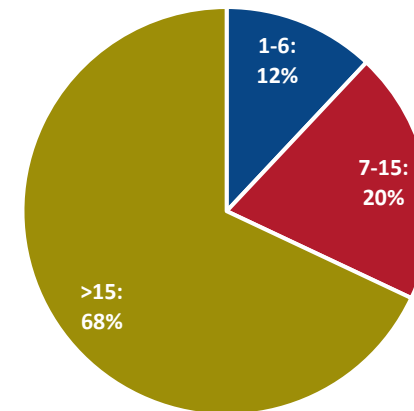
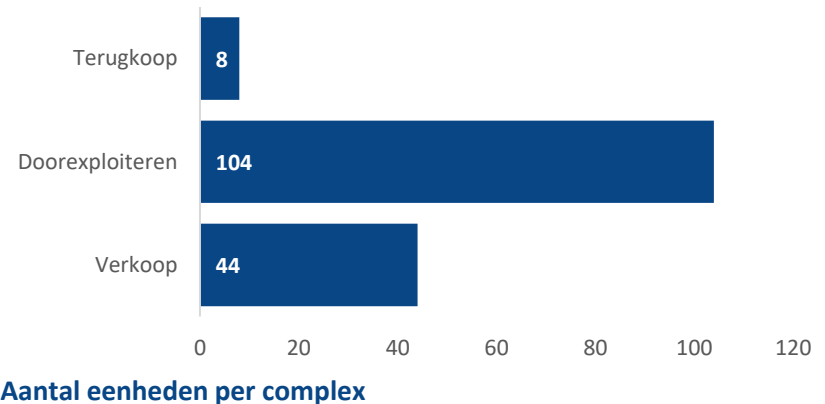
### 1. Prioriteit:

- De portefeuillestrategie kan een indicatie geven van de prioriteit van de corporatie om het complex te verduurzamen. Bij een verkoopstrategie heeft de corporatie mogelijk minder belang om op korte termijn te verduurzamen. Of, misschien juist wel als daarmee de verkoopbaarheid en de verkoopprijs positief beïnvloed wordt. De situatie kan per corporatie en per VvE dus anders zijn.

### 2. Slagingskans:

- Een terugkoopstrategie kan worden toegepast om zo een groter eigendomsaandeel te krijgen binnen de VvE en mogelijke besluitvorming te bevorderen en/of om uiteindelijk geen gemengde VvE meer te hebben.
- De hoeveelheid eenheden per complex kan effect hebben op de verduurzamingsopgave en financieringsmogelijkheden.

## Portefeuillestrategie



# VERDUURZAMINGSOPGAVE KAN STERK VERSCHILLEN PER VvE

## Gebouw kenmerken en bijkomende implicaties

- Data op complex niveau geeft inzicht in de huidige staat van het gebouw op het gebied van duurzaamheid en toekomstige verbetermogelijkheden. Gegevens over de verdeling van **bouwjaren** en **energielabels** hebben implicaties voor de urgentie, verduurzamingsmaatregelen en financieringsbehoefte per VvE en zijn daarom van invloed op de prioriteit en slagingskans.
- De figuur hiernaast laat zien dat het merendeel van de complexen is gebouwd voor 1974. Ook is er een groot aandeel jaren '80 woningen. Energielabel C is het meest voorkomend (44% van de eenheden), gevolgd door label B (32%) en label D (13%). Deze gebouwspecificaties hebben op de volgende manier implicaties:

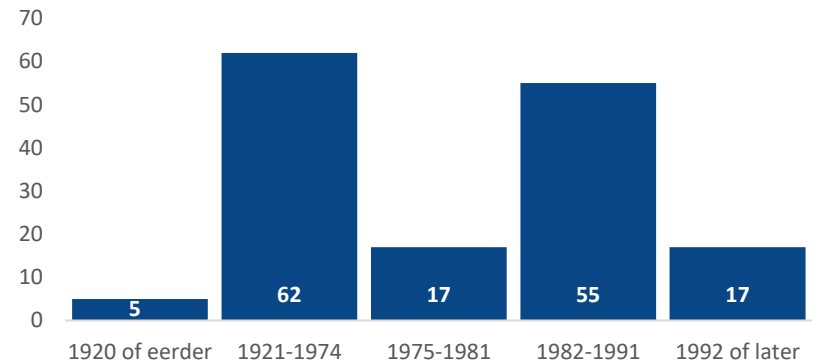
### 1. Prioriteit:

- Complexen met bouwjaren vanaf 1992 hebben vanwege het geldende bouwbesluit van zichzelf al een relatief goed energielabel. De prioriteit voor deze nieuwere complexen ligt daardoor veelal lager.
- 60% van de complexen heeft label C of slechter, verduurzaming voor deze gebouwen heeft mogelijk een hogere prioriteit voor het realiseren van een duurzame voorraad als corporatie en een comfortabele en duurzame woning voor deze huurders.

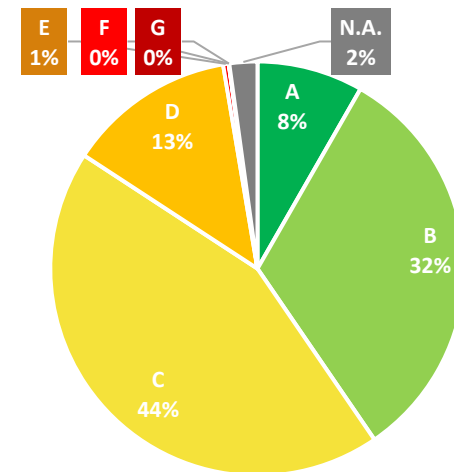
### 2. Slagingskans:

- Oudere gebouwen hebben veelal meer mogelijkheden voor zogenoemde quick wins, denk hierbij aan LED verlichting in portieken en op galerijen of het optimaliseren van centrale stookvoorzieningen.
- Kosten en maatregelen verschillen per labelstap.

## Verdeling bouwjaren



## Verdeling energielabels

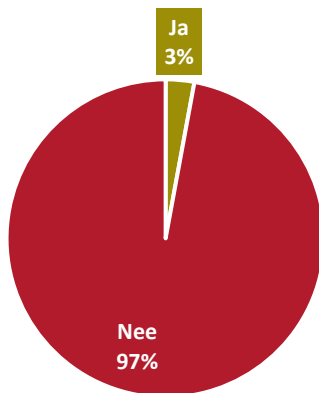


# NOG RELATIEF WEINIG ZONNEPANELEN EN HOGE KANS AANSLUITING WARMTENETTEN

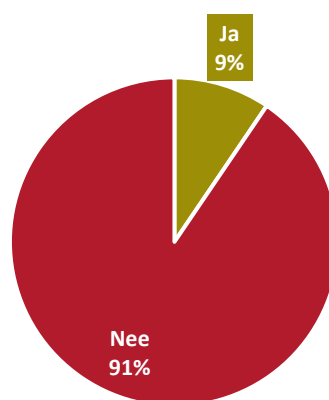
## Weinig zonnepanelen en collectieve verwarming

- In een aantal complexen zijn er al verduurzamingsmaatregelen getroffen. Denk hierbij aan de toepassing van zonnepanelen, het gebruik van collectieve verwarming en de aansluiting op een warmtenet.
- De figuren onderin laten zien dat bij 3% van complexen **zonnepanelen** zijn geïnstalleerd. In 9% van de gebouwen is er een **collectieve verwarming**.
- 43% van de complexen heeft een mogelijke **aansluiting op een warmtenet** voor 2030. Dit percentage verschilt per corporatie en is voornamelijk afhankelijk van de Transitievisie warmte van de gemeente.
- In de data analyse was onvoldoende data per VvE beschikbaar met reeds uitgevoerde isolatiemaatregelen om conclusies te kunnen trekken.

### Zonnepanelen



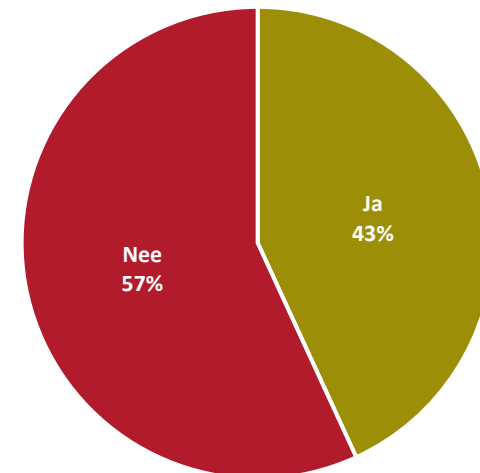
### Collectieve verwarming



## Lage toepassing biedt verduurzamingsopties

- 1. Prioriteit:**
  - Een laag percentage zonnepanelen biedt mogelijkheden voor een toename van duurzame energie opwekking zonder veel ingrepen.
  - Gemeentebeleid om warmtenetten te realiseren (voor 2030), geeft een noodzaak om in actie te komen. Dat momentum kan aanleiding zijn voor meer maatregelen om de VvE te verduurzamen.
- 2. Slagingskans:**
  - Verschillende landelijke en lokale subsidies en stimuleringsregelingen en gemeentebeleid verbeteren het rendement van de investering en de financieringskans.

### Mogelijkheid tot aansluiting warmtenet in 2030



# NAUWELIJKS DUURZAME MJOP'S EN NAUWELIJKS MIDDELEN VOOR VERDUURZAMING

## Verduurzamingsstrategie en financieringsbehoefte

- Wanneer de prioriteit en slagingskans van complexen zijn geanalyseerd op basis van eigendomsverhouding, duurzaamheidskenmerken en verduurzamingsopties, is de vervolgstap om te onderzoeken of er complexen zijn die al duurzaamheidsplannen hebben vastgelegd. Deze stappen worden in een **duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)** opgenomen.
- De figuren hiernaast laten zien dat duurzaamheid maar in één van de 153 MJOP's is opgenomen. Dit zal ook de reden zijn dat er maar voor 1% van de complexen voldoende middelen zijn voor verduurzaming. Verder zijn er in de meeste gevallen wel voldoende middelen beschikbaar voor regulier en planmatig onderhoud. Deze gegevens hebben de volgende implicaties:

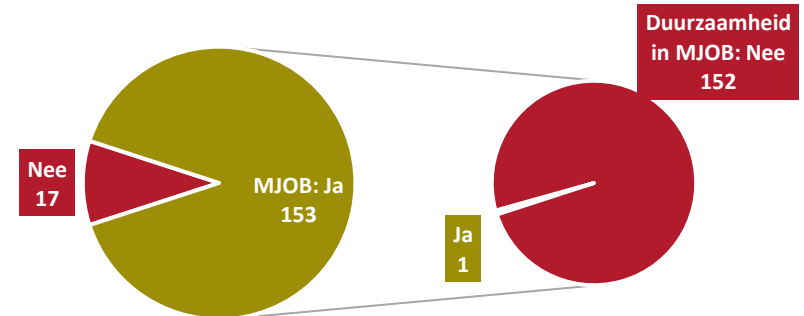
### 1. Prioriteit:

- Voor VvE's zonder duurzame MJOP is verduurzaming op korte termijn lastig. Het proces om binnen de VvE te komen tot een gedragen duurzame MJOP heeft in de praktijk vaak de nodig tijd nodig.
- Tegelijkertijd is het besluit om een duurzame MJOP op te gaan stellen een belangrijke stap om het proces van verduurzaming in gang te zetten.

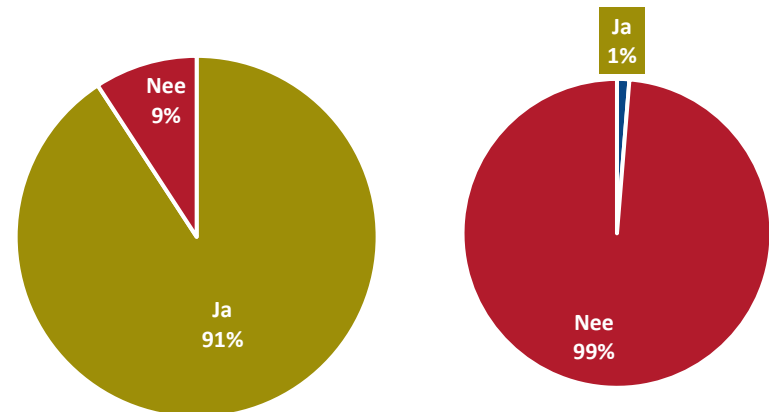
### 2. Slagingskans:

- Een beschikbare duurzame MJOP zorgt voor een efficiënter en effectiever verduurzamingstraject.
- Wanneer er voldoende middelen beschikbaar zijn of kunnen komen binnen de VvE, is de slagingskans van de aanvullende financiering groter.

## Van de VvE's met een MJOP, is duurzaamheid er nauwelijks in opgenomen



## Voldoende middelen voor (1) onderhoud (2) verduurzaming





4

Beleidsuitgangspunten

# BEGIN MET HET VASTLEGGEN VAN DUIDELIJKE BELEIDSUITGANGSPUNTEN

## Het belang van beleidsuitgangspunten

- De data analyse laat zien dat er grote verschillen zijn in de kenmerken van het bezit van corporaties in gemengde VvE's. Deze verschillen geven een eerste inzicht in de prioriteit en slagingskans.
- Uit de workshops met de deelnemers is naar voren gekomen dat de slagingskans en prioritering erg afhangt van de beleidsuitgangspunten van de corporatie en de omgeving. De slagingskans kan bijvoorbeeld anders zijn door verschillen in portefeuillestrategie en de implicaties daarvan voor de VvE. De prioritering kan per corporatie anders zijn door verschillen in bijvoorbeeld de duurzaamheidsstrategie.
- Voordat een corporatie de prioriteit en slagingskans kan bepalen, is het daarom **cruciaal om beleidsuitgangspunten vast te leggen**. Dit hoofdstuk gaat in op deze uitgangspunten en de link met de complexiteit die uit de data analyse naar voren komen.
- Uit de workshops met de deelnemers is naar voren gekomen dat beleidsuitgangspunten **veelal nog niet voldoende concreet** zijn vastgelegd voor het VvE-bezit. Een belangrijke aanbeveling aan corporaties is daarom om het proces te starten met het vaststellen van beleidsuitgangspunten. Daaronder valt ook specifiek het beleid ten aanzien van hoe een corporatie omgaat met stemverhoudingen en hoe wordt omgegaan met (pro-actieve) VvE's.
- Tot slot is het belangrijk om in beeld te hebben wat het beleid is van de gemeente uit hoofde van bijvoorbeeld de Transitievisie warmte. Wat is de toekomstige warmtevoorziening in de wijk en wanneer wordt deze gerealiseerd? En, ziet de gemeente het belang van VvE's en neemt zij al (extra) maatregelen (specifiek) voor VvE's?

## Beleidsuitgangspunten vanuit drie aandachtsgebieden

- Er zijn drie aandachtsgebieden voor beleidsuitgangspunten die van invloed zijn op de prioriteit en slagingskans van de verduurzaming van het bezit van corporaties in gemengde VvE's. Dit zijn de volgende drie aandachtsgebieden en de bijbehorende beleidsuitgangspunten:

### Corporatie

- Wat is de portefeuillestrategie per VvE?
- Wat is de duurzaamheidsstrategie voor VvE's?
- Wat is de financieringsstrategie voor VvE's?

### Corporatie en bewoner-eigenaar/huurders

- Hoe ga je om met eigendomsverhoudingen en stemmingen?
- Hoe ga je om met houding van huurders en eigenaar-bewoners?

### Gemeente/omgeving

- Is er zicht op maatregelen vanuit de Transitievisie warmte?
- Is er (extra) ondersteuning voor (gemengde) VvE's?

# BELEIDSUITGANGSPUNTEN: PORTEFEUILLESTRATEGIE, FINANCIËEL BELEID EN DUURZAAMHEIDSBELEID

## Beleidsuitgangspunten corporatiebezit

- De beleidsuitgangspunten die vanuit corporatiebeleid relevant zijn, worden hiernaast weergegeven. Het schema geeft een handvat om het beleid per probleemdimensie in beeld te brengen. Aan de hand van een aantal voorbeelden schetsen we het belang van deze uitgangspunten.
- **Portefeuillebeleid:** het portefeuillebeleid geeft aan wat de corporatie op termijn met een complex van plan is. Veelal is dit doorexploiteren, verkopen of terugkopen. De portefeuillestrategie kan bepalend zijn voor de prioritering van complexen. Wil de corporatie bijvoorbeeld alleen complexen verduurzamen met een doorexploiteer beleid, of staat de corporatie er ook voor open om complexen met een verkoopbeleid te verduurzamen?
- **Financieel beleid:** het financiële beleid van corporaties ten aanzien van gemengde VvE's bepaalt in grote mate de slagingskans van verduurzaming. Staat de corporatie er bijvoorbeeld voor open dat de VvE een lening aantrekt, of wil de corporatie verduurzaming (alleen) financieren met het reservefonds van de VvE en/of wil de corporaties eenmalig of structureel een hogere VvE-bijdrage doen?
- **Duurzaamheidsbeleid:** ook het duurzaamheidsbeleid voor gemengde VvE's is bepalend voor de prioriteit en slagingskans. Ligt de prioriteit bijvoorbeeld bij bezit met een label C of slechter, of juist bij bezit dat kan worden aangesloten op een warmtenet en is het bezit in gemengde VvE's integraal onderdeel van het duurzaamheidsbeleid of gelden er bijzonderheden voor VvE's en zo ja welke dan?

## Schema beleidsuitgangspunten corporatie

Aandachtsgebied	Toetsvraag	Vervolg vraag	Probleemdimensie
Corporatie	Heb je een portefeuillebeleid voor de gemengde VvE's?	Wat is het portefeuille beleid?	Portefeuillestrategie
	Heb je een financieel beleid voor de gemengde VvE's	Wat is het financiële beleid?	Financieel beleid
	Heb je een duurzaamheidsbeleid voor de gemengde VvE's?	Wat is het duurzaamheidsbeleid?	Energie labels
			Bouwjaar
			Type verwarming
			Warmtenet
PV			

# BELEIDSUITGANGSPUNTEN: HOUDING VANUIT VvE EN STEMVERHOUDING EIGENARENROL

## Uitgangspunten corporatie voor bewoner-eigenaren en huurders

- De beleidsuitgangspunten voor corporatiebeleid met betrekking tot de relatie met de bewoner-eigenaren en eigen huurders zijn hiernaast weergegeven. Het schema geeft een handvat om het beleid per probleemdimensie in beeld te brengen. Aan de hand van een aantal voorbeelden schetsen we het belang van deze uitgangspunten.
- **Omgang met verschillende houdingen:** huurders en bewoner-eigenaren kunnen vanwege verschillende redenen een positieve of negatieve houding hebben ten opzichte van verduurzaming. Voor de corporatie is het van belang om te bepalen hoe wordt omgegaan met verschillende houdingen. Kiest de corporatie er bijvoorbeeld voor om complexen met huurders/bewoner- eigenaren die een negatieve houding hebben over te slaan, of wil de corporatie deze partijen actief overtuigen? En, hoe ga je om met VvE's die zelf het initiatief nemen?
- **Omgang met eigendomsverhouding:** de verschillende eigendomsverhoudingen hebben invloed op de prioriteit en slagingskans. Voor de corporatie is het van belang om vast te leggen of het bezit met een hogere eigendomsverhouding van de corporatie de prioriteit krijgt. Daarnaast is het van belang om na te denken over het gebruik van een meerderheidsstem als de houding van bewoner-eigenaar niet positief is, maar de huurders bijvoorbeeld wel graag willen verduurzamen.

## Schema uitgangspunten corporatie, bewoner-eigenaar en huurders

Aandachtsgebied	Toetsvraag	Vervolg vraag	Probleemdimensie
Corporatie, bewoner-eigenaar en huurder	Weet je hoe je omgaat met verschillende houding t.o.v. duurzaamheid?	Hoe gaan we om met bewoner-eigenaar?  Hoe gaan we om met eigen huurders?	Houding eigenaren  Houding huurders
	Heb je een beleid over hoe je omgaat met eigendom in gemengde VvE's	Wat is besluitvormingsbeleid van de corporatie?	Eigendomsverhouding

# BELEIDSUITGANGSPUNTEN: TRANSITIEVISIE WARMTE EN ONDERSTEUNING GEMEENTE

## Uitgangspunten gemeente-verduurzaming

- Verschillende gemeentes hebben verschillend duurzaamheidsbeleid en ook het beleid ten aanzien van (gemengde) VvE's verschilt per gemeente. Het schema hiernaast geeft een handvat om het gemeentebeleid per probleemdimensie in beeld te brengen. Aan de hand van een aantal voorbeelden schetsen we het belang van deze uitgangspunten.
- **Duurzaamheidsbeleid:** het duurzaamheidsbeleid wordt per gemeente bepaald. Specifiek van belang is het beleid dat is -of wordt vastgelegd- over de Transitievisie warmte. Vooral de mogelijkheid van de aanleg van wel of geen warmtenet voor of na 2030 is relevant voor de verduurzaming van gemengde complexen de komende jaren. Voor corporaties is het belangrijk om een beeld te hebben van het beleid van de gemeentes waarin de corporatie bezit heeft.
- **Ondersteuning/subsidies:** daarnaast komt het voor dat gemeentes specifiek ondersteuning bieden aan VvE's (bijvoorbeeld in [Utrecht](#) en [Maastricht](#)) om te verduurzamen. De gemeente Maastricht heeft bijvoorbeeld door deelname aan het Interreg project [ACE-Retrofitting: Accelerating Condominium Energy Retrofitting](#) een website voor VvE's opgesteld met praktische tips om de verduurzaming op te starten. Het is van belang om de gemeente-specifieke ondersteuning en subsidies in kaart te brengen, aangezien deze het proces aanzienlijk kunnen versnellen en de financieringsvraag kunnen verlagen.

## Schema uitgangspunten gemeente-verduurzaming

Aandachts gebied	Toetsvraag	Vervolgvraag	Probleem-dimensie
Gemeente	Heeft de gemeente een transitievisie warmte opgesteld voor de wijk (voor gemengde VvE's).	Wat wil de omgeving/gemeente voor en na 2030 met de warmtevraag?	Beleid warmtenet
	Heeft de gemeente specifieke subsidies/ondersteuning voor gemengde VvE's	Wat zijn subsidies/ondersteuning van de gemeente?	Beleid subsidies/ondersteuning

5

## Scoringsmodel



# SCORINGSMODEL VOOR INZICHT IN PRIORITEIT EN SLAGINGSKANS PER VvE

## Introductie scoringsmodel

- De voorgaande hoofdstukken hebben laten zien dat de prioritering en de slagingskans bij het verduurzamen van gemengde VvE's in grote mate wordt bepaald door de beleidsuitgangspunten en de kenmerken van de VvE.
- Om de hele VvE-portefeuille in kaart te brengen en te bepalen bij welke VvE's de prioriteit en de slagingskans het hoogst is, is een conceptueel scoringsmodel ontwikkeld. Het scoringsmodel geeft, op basis van de beleidsuitgangspunten en kenmerken, **een inzicht in de VvE's die voor de corporatie logisch zijn om als eerste te verduurzamen.**
- Het scoringsmodel bestaat uit vier categorieën. Onder iedere categorie liggen een aantal probleemdimensies. Dit zijn de dimensies die bepalen waar de prioriteit en de slagingskans het hoogste of het laagst is per complex. De categorieën zijn (1) urgentie, (2) VvE, (3) gebouw en (4) duurzaam.
- Het is belangrijk om hierbij aan te geven dat de uitwerking van het scoringsmodel per corporatie kan verschillen in de praktijk. De categorieën en probleemdimensies die in dit rapport zijn vastgelegd, zijn passend voor de deelnemers aan dit onderzoek, waarbij op detailniveau enkele probleemdimensies of de impact daarvan anders kan zijn.
- Het conceptuele scoringsmodel is een goed vertrekpunt om de relevante probleemdimensies vast te stellen en de typering, score en weging te bepalen. Om dat te kunnen doen, moeten de beleidsuitgangspunten helder zijn en moet de onderliggende data van de VvE-portefeuille beschikbaar zijn. Pas dan kan een scoringsmodel worden ingericht en worden gebruikt om de VvE-portefeuille te scoren.

## Categorieën scoringsmodel



1. **Urgentie:** onderliggende probleemdimensies scoren de prioriteit om het complex te verduurzamen. Is er een urgente aanleiding?
2. **VvE:** onderliggende probleemdimensies scoren de prioriteit en slagingskans op basis van de kenmerken van de VvE en de beleidsuitgangspunten die de corporatie heeft vastgelegd over VvE's.
3. **Gebouw:** onderliggende probleemdimensies scoren de prioriteit en slagingskans op basis van de kenmerken van het gebouw en de beleidsuitgangspunten die de corporatie heeft vastgelegd over verduurzaming van gebouwen.
4. **Verduurzaming:** onderliggende probleemdimensies scoren de prioriteit en slagingskans op basis van financiële -en planmatige maatregelen die al zijn genomen op het gebied van verduurzaming.

# PRIORITEIT EN SLAGINGSKANS OP BASIS VAN PROBLEEMDIMENSIES URGENTIE EN VvE

## Categorie 1: Urgentie



- De eerste categorie om gemengde VvE's te scoren is **Urgentie** om te verduurzamen. Is er een urgente aanleiding waardoor er sowieso iets moet gebeuren binnen de VvE?
- Een aantal casussen waar verduurzaming van gemengde VvE's succesvol heeft plaatsgevonden, is geïnitieerd door een directe (vaak bouwkundige) aanleiding. Situaties waarin grote ingrepen in het gebouw urgent zijn, bieden vaak de kans om ook met verduurzaming aan de slag te gaan. Een interessant **praktijkvoorbeeld** is de [Mozart flat in Tilburg](#).
- Urgentie bestaat uit de volgende onderliggende probleemdimenties:
  1. **Bouwkundig:** een bouwkundig probleem kan directe aanleiding zijn om grote ingrepen te doen in het gebouw. Zo kan betonrot, lekkage, asbest of een ander bouwkundig probleem aanleiding zijn om ook met verduurzaming aan de slag te gaan.
  2. **Omgeving:** kansen of druk vanuit de omgeving kunnen het verduurzamingsproces versnellen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van een warmtenet voor 2030 uit hoofde van de transitievisie warmte van de gemeente.
  3. **Groot onderhoud:** als er op korte termijn groot onderhoud uitgevoerd wordt, kan dit ook een kans geven om te verduurzamen.

## Categorie 2: VvE



- De tweede categorie om gemengde VvE's te scoren, is de **VvE** en de onderliggende kenmerken van de VvE. Zoals in de data analyse zichtbaar is geworden, bepalen de kenmerken van de VvE in belangrijke mate de prioriteit en de slagingskans van het verduurzamen van de gemengde VvE.
- In het conceptuele scoringsmodel zijn meer dan tien onderliggende probleemdimenties vastgelegd voor de categorie VvE. Hieronder wordt een aantal dimensies uitgelicht om de categorie te verduidelijken. De weging en score voor deze probleemdimentie is sterk afhankelijk van het beleid van een corporatie.
  1. **Portefeuillestrategie:** de portefeuillestrategie van de corporatie bij de gemengde VvE kan bepalen hoe groot de prioriteit van de corporatie is om VvE te verduurzamen. Zo kan de prioriteit hoger of juist lager zijn bij een verkoopstrategie.
  2. **Eigendomsverhouding:** de eigendomsverhouding bepaalt mede de slagingskans om te verduurzamen en kan daarnaast ook invloed hebben op de prioriteit van de corporatie om te verduurzamen. Een lager eigendom van de corporatie kan bijvoorbeeld een lagere slagingskans betekenen.
  3. **Houding:** de houding van de huurders en bewoner-eigenaren ten aanzien van verduurzaming bepaalt in grote mate de slagingskans van verduurzaming. Een positieve en proactieve houding kan de slagingskans vergroten. Een initiatief van huurders en/of bewoner-eigenaren kan ook een hogere prioriteit tot gevolg hebben.

# PRIORITEIT EN SLAGINGSKANS OP BASIS VAN PROBLEEMDIMENSIES GEBOUW EN DUURZAAM

## Categorie 3: Gebouw

- De derde categorie om gemengde VvE's te scoren is het **Gebouw** en de onderliggende gebouwkenmerken. In de data analyse is zichtbaar geworden dat er grote verschillen kunnen zijn in het bezit van corporaties in gemengde VvE's. Verschillende gebouwkenmerken maken dat de prioriteit en de slagingskans om het gebouw te verduurzamen uiteen kunnen lopen.
- In het scoringsmodel bestaat de categorie Gebouw uit ongeveer 12 probleemdimensies. Hieronder staan een aantal voorbeelden:
  1. **Energielabel:** het energielabel kan grote invloed hebben op de prioriteit van de corporatie om aan de slag te gaan met verduurzaming. De scoring en weging is nadrukkelijk afhankelijk van de beleidsuitgangspunten van het (VvE-)duurzaamheidsbeleid.
  2. **Extra gebouw complexiteit:** als de corporatie bijvoorbeeld een monumentaal pand wil verduurzamen, dan kan de extra complexiteit rondom het behoud van historische waarde effect hebben op de slagingskans.
  3. **Bouwjaar/renovatiejaar:** het bouwjaar kan de prioriteit van de corporatie om aan de slag te gaan met verduurzaming beïnvloeden. Gebouwen met een bouwjaar na 1992 vallen onder een nieuw bouwbesluit, waardoor de kwaliteit van de woning hoger is. Hierdoor kan er voor corporaties een minder hoge prioriteit liggen om de jongere gebouwen (na 1992) te verduurzamen en is het wellicht logischer om eerst prioriteit te geven aan de oudere gebouwen.

Gebouw



## Categorie 4: Duurzaam

- De vierde categorie is **Duurzaam**. Deze categorie scoort de mate waarin de gemengde VvE 'klaar is' voor verduurzaming. Zo kan het voor komen dat een VvE op basis van de andere categorieën een hoge prioriteit en slagingskans heeft, maar dat de VvE een achterstand heeft in het opbouwen van een onderhoudsreserve. Hierdoor kan de slagingskans van verduurzamen alsnog lager zijn.
- In het conceptuele scoringmodel bestaat de categorie Duurzaam uit ongeveer vier probleemdimensies. Hieronder staan drie van de probleemdimensies toegelicht:
  1. **Duurzaamheid in MJOP:** gemengde VvE's waar verduurzaming al (gedeeltelijk) in de MJOP is opgenomen, zijn aanzienlijk kansrijker om succesvol te verduurzamen.
  2. **Algemene reserves:** VvE's die voldoende algemene reserves hebben, zijn aanzienlijk kansrijker om te verduurzamen. Als de VvE niet over voldoende reserves beschikt, zal er waarschijnlijk eerst gespaard moeten worden voor voldoende onderhoudsreserves.
  3. **Landelijke en lokale subsidie mogelijkheden:** bij VvE's die in aanmerking komen voor landelijke of lokale subsidies is de slagingskans om te verduurzamen aanzienlijk hoger. Subsidies kunnen het financieringsvraagstuk verkleinen en/of de mogelijkheid bieden expertise in te huren, waardoor de slagingskans groter wordt. Het opraken of stopzetten van subsidies kan de prioriteit verhogen.

Duurzaam



# GEBRUIK SCORINGSMODEL GEEFT INZICHT IN DE VvE-PORTEFEUILLE

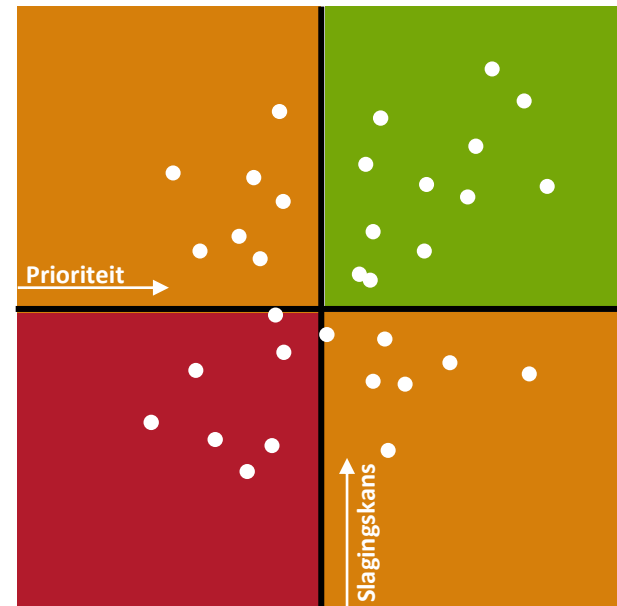
## Gebruik scoringsmodel

- Het conceptueel scoringsmodel dat met de deelnemende corporaties is ontwikkeld, biedt een goed vertrekpunt voor een analyse van de VvE-portefeuille, maar vereist ook corporatie-specifiek maatwerk. Om het scoringsmodel daadwerkelijk te gebruiken, moeten **de volgende acties** worden ondernomen:
1. Bepalen van beleidsuitgangspunten vanuit aandachtsgebieden corporatie, de relatie met VvE en gemeentelijk beleid verduurzaming.
  2. Vertalen van uitgangspunten en data naar probleemdimensies en types en vervolgens naar een score en weging. Mogelijke keuzes per probleemdimensies en onderliggende types zijn deels standaard, maar voor een deel beleidsafhankelijk en dus maatwerk.
  3. Richt een scoringsmodel in met bovenstaande gegevens, bereken scores per VvE en maak de uitkomsten inzichtelijk voor de VvE-portefeuille.
- De uitkomsten van het scoringsmodel kunnen mogelijk ook gebruikt worden voor:
    - Communicatiemiddel met huurders en VvE's. Door probleemdimensies, prioriteit en slagingskans in kaart te brengen kan een gesprek met de betrokkenen gevoerd worden.
    - Inventarisatie van mogelijke maatregelen die ervoor kunnen zorgen dat een VvE van het rode of een oranje kwadrant naar het groene kwadrant kan schuiven.

## Uitkomsten scoringsmodel

- Na het invullen van het scoringsmodel aan de hand van de data en beleidsuitgangspunten, kunnen de verschillende VvE's met elkaar worden vergeleken.
- In een **puntenwolk visualisatie** is het snel duidelijk welke VvE's de hoogste prioriteit en slagingskans hebben. In het voorbeeld hieronder worden de VvE's in het groene kwadrant logischerwijs als eerste opgepakt.

## Visualisatie voorbeeld





# 6

## Financiering van de verduurzaming

# FINANCIERINGSVRAAG BIJ PROCESKOSTEN EN REALISATIE VERDUURZAMINGSOPGAVE

## Wanneer in het proces ontstaat financieringsvraag?

- Nadat de corporatie de beleidsuitgangspunten heeft bepaald en het scoringsmodel heeft toegepast op het bezit, is de volgende stap de interne afstemming en besluitvorming om te bepalen voor welke VvE's de corporatie de verduurzaming als eerste wil oppakken. Deze stap is opgenomen in het stappenplan in het volgende hoofdstuk als stap 5, maar is niet verder uitgewerkt in dit rapport.
- Daarna volgt logischerwijs een proces van overleg en besluitvorming binnen de VvE waarbij mogelijk externe begeleiding wordt ingeschakeld voor inhoudelijke expertise en/of procesbegeleiding. Dat kan leiden tot een volgende stap waarbij een duurzame MJOP wordt opgesteld. Welke verduurzamingsmaatregelen worden wanneer genomen en welke financiële consequenties heeft dat op welk moment? Deze stappen zijn opgenomen in het stappenplan in het volgende hoofdstuk als stap 6 en 7, maar een verdieping valt buiten de scope van dit onderzoek.
- **Pas na het doorlopen van bovenstaande stappen kan de financieringsvraag van de verduurzamingsopgave worden bepaald.** Welke middelen zijn er nu (reserves) en in de komende jaren (VvE bijdragen) beschikbaar en hoe verhouden die zich tot de investeringen om de verduurzamingsopgave te realiseren? Daarmee ontstaat inzicht in de financieringsvraag waarna een beslissing genomen kan worden hoe deze wordt ingevuld. Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijkheden om de verduurzamingsopgave te financieren door de VvE.

## Financiering van proceskosten en verduurzamingsmaatregelen

- Het proces voorafgaand aan de feitelijke uitvoering van de verduurzaming brengt veelal kosten met zich mee. Deze zogenaamde proceskosten brengen ook een financieringsvraag met zich mee. Hoge proceskosten kunnen wellicht zelfs een belemmering zijn om het proces op gang te brengen.
- Daarom onderscheiden we in dit rapport de financieringsvraag vanuit de proceskosten en de financieringsvraag vanuit de ingrepen om de VvE te verduurzamen, ofwel:
  1. **Proceskosten** voor procesbegeleiding en opstellen van een duurzaam MJOP hoeven niet (volledig) vanuit de reserves gefinancierd te worden.
    - Hiervoor zijn subsidies beschikbaar voor begeleiding en advies.
    - Meerdere gemeentes bieden aanvullende ondersteuning.
  2. **De kosten van de daadwerkelijke verduurzaming** van VvE's
    - Voor de financiering hiervan zien we de volgende mogelijkheden:
      - Gebruik van VvE reserves
      - Extra bijdrage eigenaren
      - Sparen door VvE
      - Gebruik van subsidies voor VvE's
      - Geld lenen met VvE
      - Overige financieringsmogelijkheden

# FINANCIERING VAN PROCESKOSTEN VOORBEREIDINGSFASE HOEFT NIET (VOLLEDIG) UIT DE RESERVES

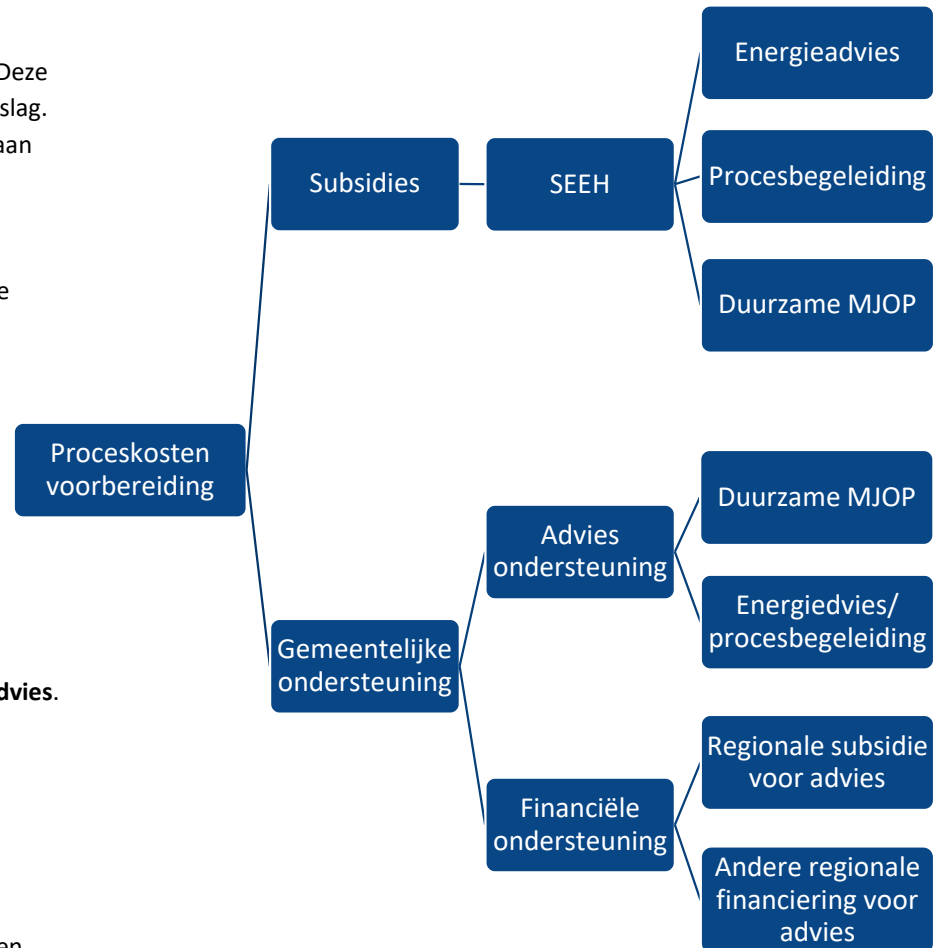
## Verduurzamingsplannen opstellen met financiële steun

– Om de verduurzaming te realiseren, is het vaak noodzakelijk om een voorbereidend proces te doorlopen, waarvoor procesbegeleiding wenselijk is. Daarnaast is het noodzakelijk om de verduurzamingsmaatregelen te inventariseren en een duurzame MJOP op te stellen. Deze processtappen zijn in de praktijk ingewikkeld en nemen veel tijd in beslag. Praktijkervaring laat een tijdsinspanning van drie tot vijf jaar zien tot aan de uiteindelijke verduurzaming.

– Er zijn naast het aanspreken van de reserves van de VvE meerdere mogelijkheden om deze proceskosten in de voorbereidingsfase van de verduurzaming van de VvE te financieren. In het onderzoek zijn de volgende mogelijkheden geconstateerd (juli 2020):

- 1. Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH)** voor VvE's:
  - Deze subsidie kan worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) t/m 31 december 2022.
  - Onder deze subsidie valt voor de voorbereidingsfase: energieadvies, procesbegeleiding en het opstellen van een MJOP.
  - Begin juni 2020 is er nog 75% van de € 2 mln beschikbaar.
- 2. Gemeentelijke financiële ondersteuning** op het gebied van **energieadvies**. Meerdere gemeentes hebben initiatieven om VvE's te ondersteunen.
- 3. Gemeentelijke financiële ondersteuning** voor het opstellen van een **duurzame MJOP**.

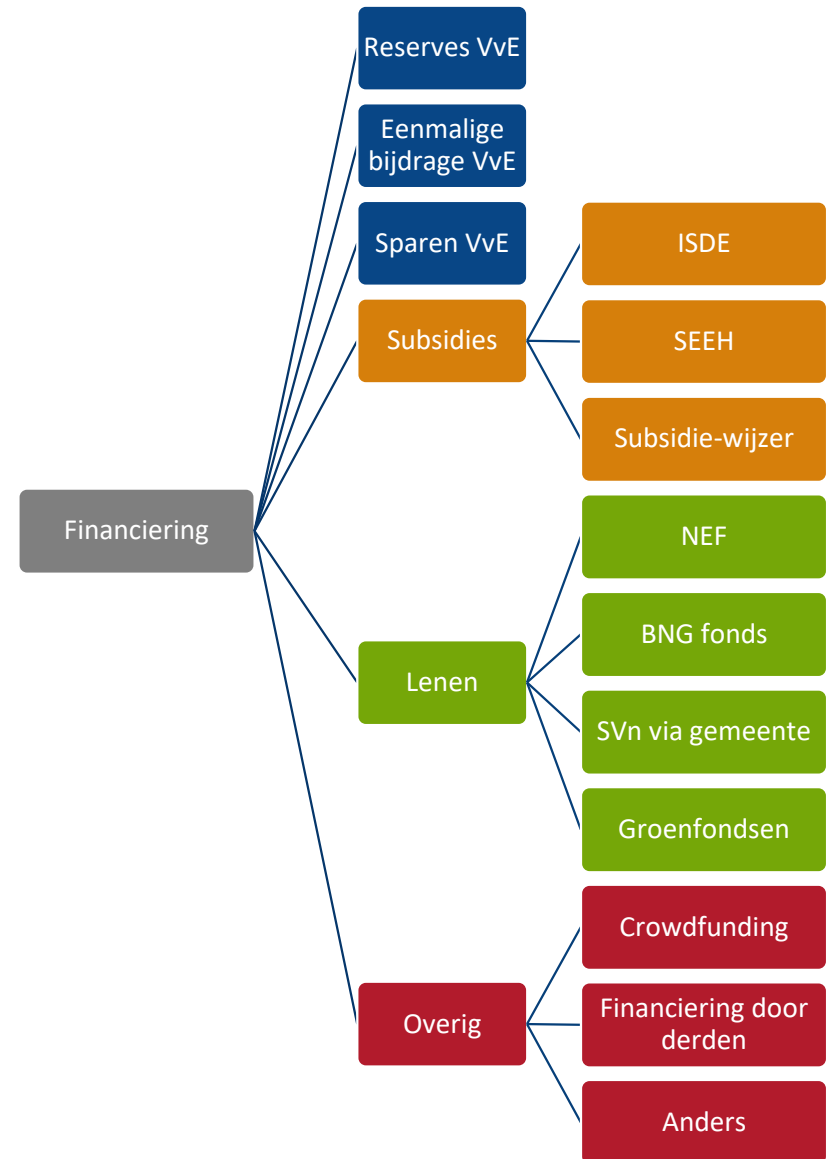
– Door gebruik te maken van deze vormen van financiering kan een belangrijk deel van deze proceskosten in de voorbereidingsfase worden afgedekt. Professionele (onafhankelijke) begeleiding met nauwelijks kosten voor de VvE verhoogt de slagingskans.



# COMBINATIE VAN MEERDERE FINANCIERINGSBRONNEN LIJKT HET MEEST VOOR DE HAND LIGGEND

## Overzicht van vier financieringsmogelijkheden

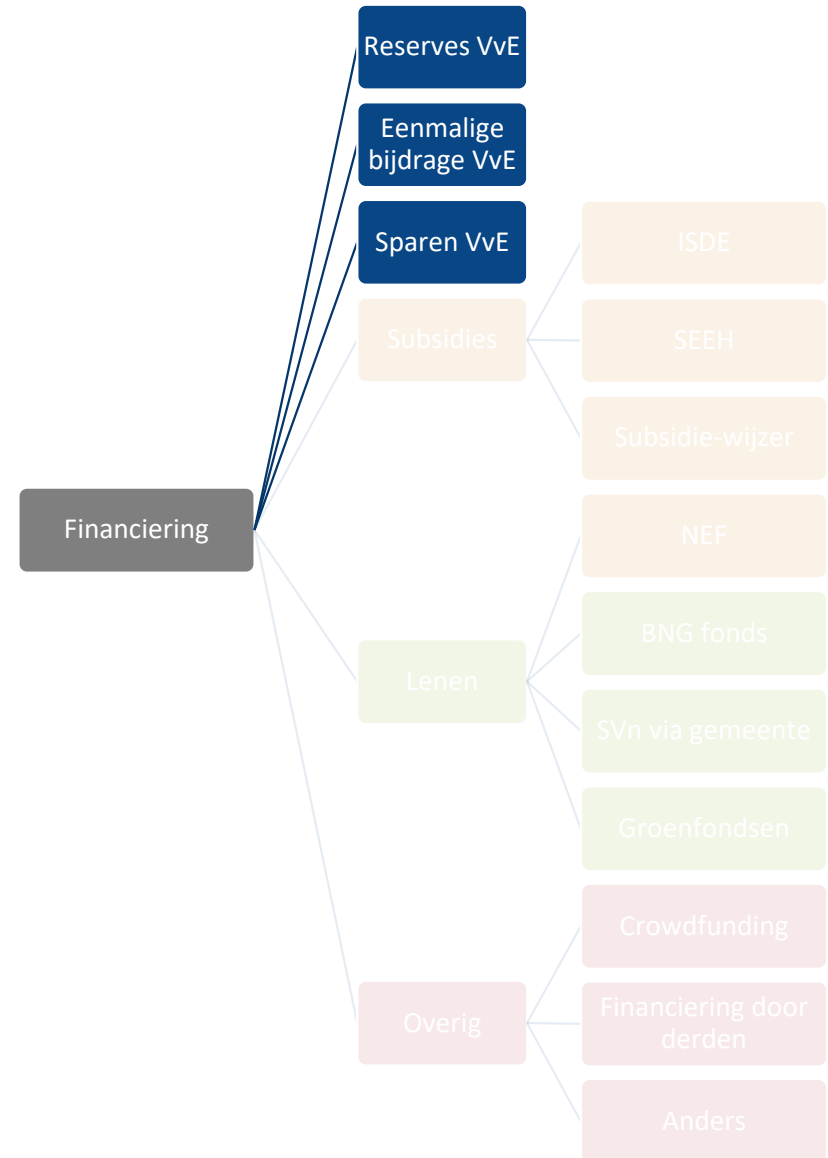
- Wanneer de verduurzamingsambitie is uitgewerkt in een duurzame MJOP, kan de financieringsvraag bepaald worden. Vervolgens kunnen de financieringsmogelijkheden beoordeeld worden. De volgende financieringsbronnen worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt:
  1. **Eigen middelen of extra bijdrage VvE**
  2. **Subsidies**
  3. **Lenen**
  4. **Overig**
- Het voornaamste doel van dit hoofdstuk is om corporaties inzicht te geven in de verschillende mogelijkheden wat betreft financiering van gemengde VvE's. Er zijn meerdere (denkbare) mogelijkheden, maar om het overzichtelijk te houden, hebben wij de meest praktische hier benoemd. Onder 'Overig' zijn een drietal (nog) minder gangbare alternatieven beschreven.
- In de praktijk zal financiering van verduurzaming waarschijnlijk niet plaatsvinden met slechts één van de bovenstaande mogelijkheden, maar met een combinatie van de mogelijkheden. **Het is raadzaam om een 'financieringsmix' op te stellen** die het beste past bij de specifieke verduurzamingscasus van de gemengde VvE. Dit hoofdstuk biedt corporaties een overzicht van de mogelijkheden die de VvE heeft om zich te financieren.
- We spreken hier nadrukkelijk over financiering van de VvE, omdat de VvE verduurzaamt en dus ook de financieringsvraag heeft. Financiering door extra (eenmalige of structurele) bijdrage van de leden heeft natuurlijk wel een financieringsvraag voor de corporatie tot gevolg. Die situatie lijkt ook de enige optie dat (geborgde) financiering door de corporatie gebruikt kan worden om bezit in gemengde VvE's te verduurzamen.



# FINANCIERING MET BESCHIKBARE RESERVES VvE OF MET EXTRA BIJDRAGE EIGENAREN

## Zijn er reserves binnen de VvE of kunnen die vergroot worden?

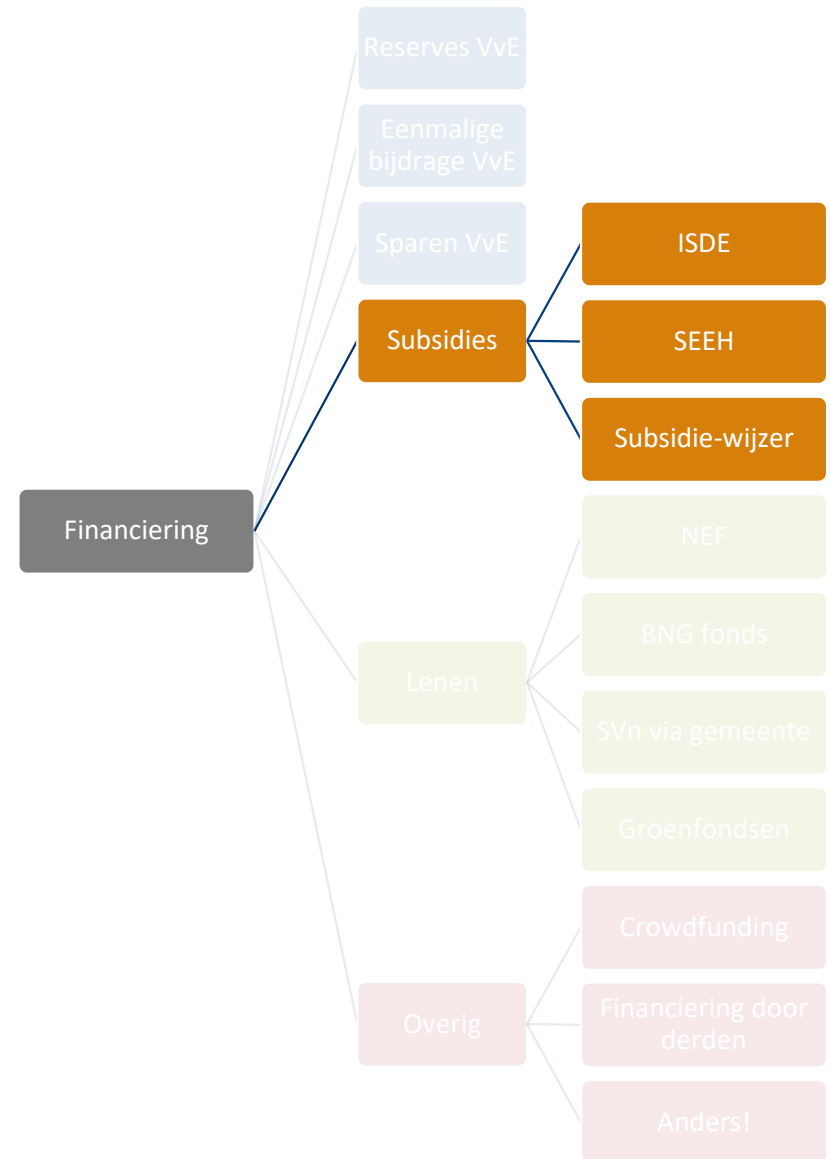
- Een eerste mogelijke financiering is om gebruik te maken van de reserves binnen de VvE. Bij deze vorm van financiering zijn extra kosten die bij leningen optreden, zoals rente en transactiekosten, niet van toepassing. Binnen de VvE zijn er drie mogelijkheden voor financiering:
  1. Gebruik de opgebouwde reserves, indien aanwezig, van de VvE voor de verduurzaming van het complex. De data analyse laat zien dat er maar in 1% van de VvE's een potje aanwezig is voor verduurzaming. De kans dat hiermee het volledige verduurzamingstraject gefinancierd kan worden, is daarom klein.
  2. Gebruik de beschikbare middelen van de eigenaren binnen de VvE voor de verduurzaming door een extra eenmalige bijdrage. Alle eigenaren doen naar rato een extra bijdrage. Naar mate er meer eigenaren in een VvE aanwezig zijn, wordt de kans groter dat niet iedereen de mogelijkheid heeft deze extra bijdrage te doen. Deze financieringsmogelijkheid van de VvE kan door de corporatie waar nodig gefinancierd worden met (geborgde) leningen.
  3. Gebruik een spaarstrategie binnen de VvE voor verduurzaming van het complex door een hogere periodieke bijdrage. Een nadeel van deze financieringsoptie is de duur van de spaartijd voordat de VvE tot (gedeeltelijk) verduurzaming over kan gaan. Een strategie hierbij kan zijn om de verduurzaming op te knippen.
  4. Een interessant **praktijkvoorbeeld** van een spaarstrategie is het 'Investeringsfonds' dat door Dudok al jaren wordt toegepast. In de splitsingsakte is naast de verplichting om een reservefonds te vormen voor onderhoud ook de verplichting opgenomen dat er een Investeringsfonds wordt gevormd voor energieprestatieverbetering en/of beperking van milieubelastende factoren. In de data analyse zijn geen VvE's meegenomen, waarbij sprake is van een Investeringsfonds.



# GEDEELTELIJKE FINANCIERING DOOR SUBSIDIES

## De financieringsvraag wordt kleiner door subsidies

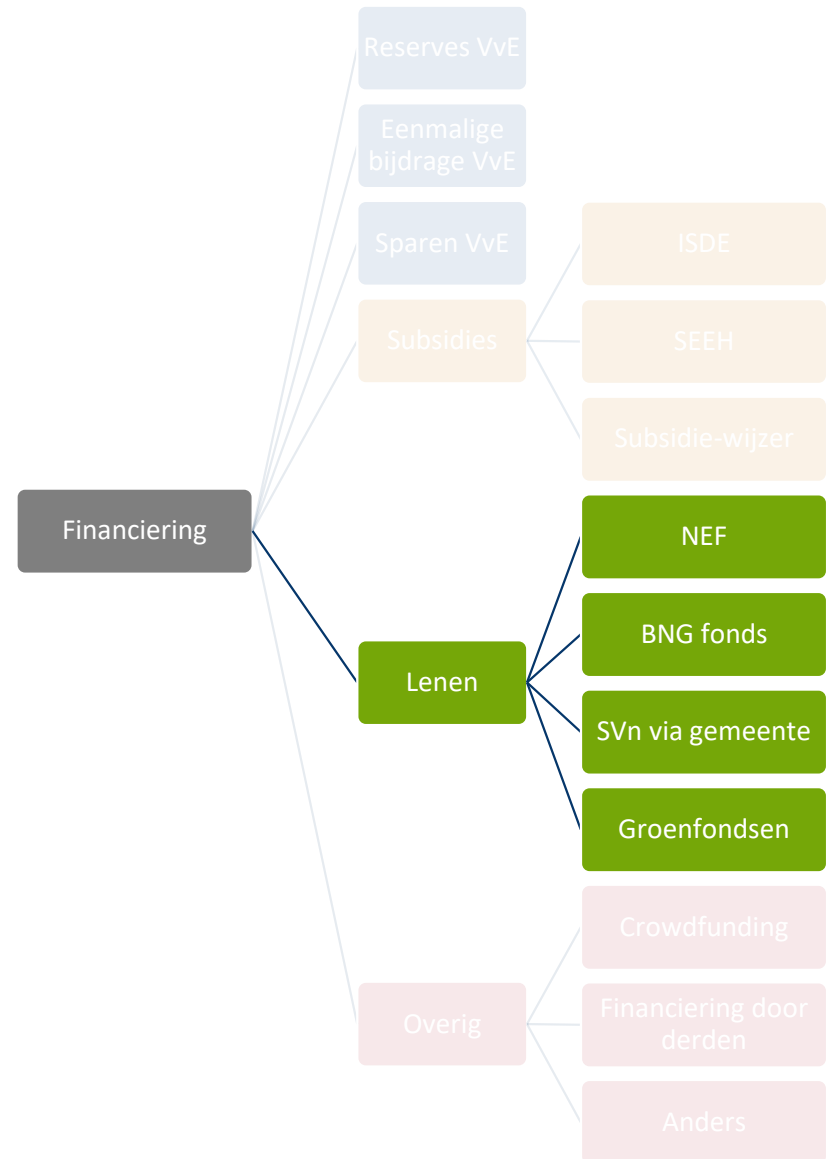
- Naast het gebruiken van de reserves van de VvE om de duurzame MJOP te realiseren, kan er gekeken worden naar beschikbare subsidies om de investering (deels) te financieren. Er zijn verschillende mogelijkheden voor VvE's en de mogelijkheden verschillen per de regio en/of gemeente. Bij financiering met subsidies zijn de volgende opties beschikbaar:
1. **Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)**
    - De Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) is een tegemoetkoming bij de aankoop van zonneboilers en warmtepompen. Deze regeling is ook beschikbaar voor VvE's. Met de ISDE stimuleert de Rijksoverheid huishoudens om minder gas te gebruiken en meer duurzame warmte.
  2. **Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH)**
    - Deze subsidie kan worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) t/m 31 december 2022.
    - Onder deze subsidie valt voor de realisatie van de verduurzaming: energiebesparende maatregelen, waaronder isolatiemaatregelen of een samenhangend 'zeer energiezuinig pakket'.
    - Begin juni 2020 is er nog 75% van de € 2 mln beschikbaar.
  3. **Subsidie-wijzer** van Milieu Centraal
    - Gratis online tool met een overzicht van subsidie, lening en overige mogelijkheden voor VvE's per gemeente.



# FINANCIERING LENINGEN AAN TE TREKKEN ALS VvE

## Meerdere mogelijkheden om leningen aan te trekken als VvE

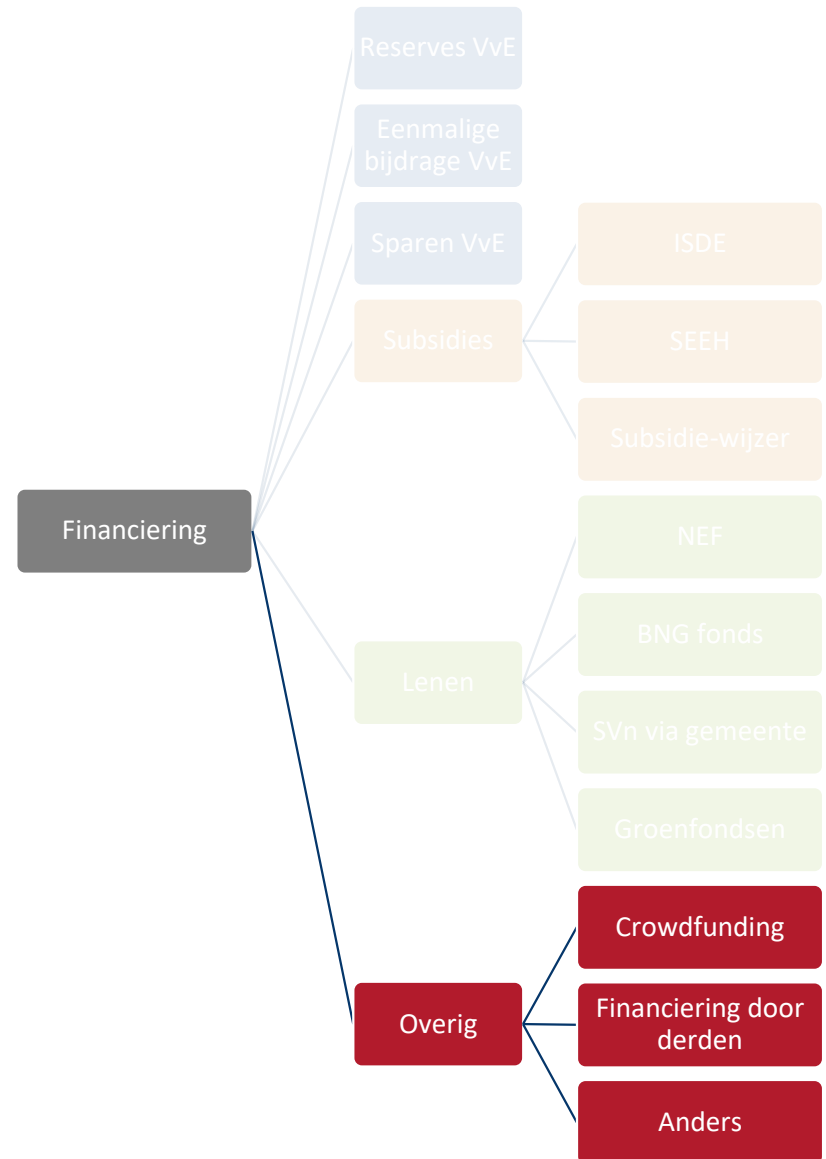
- Naast het aanspreken van de reserves van de VvE en het aanvragen van subsidies, is ook het aangaan van een lening door de VvE een financieringsmogelijkheid. Als de VvE een lening aangaat, is de corporatie aansprakelijk voor haar breukdeel van de lening. Bij een verkoopstrategie gaat dit breukdeel omlaag naar rato van het aantal eenheden dat wordt verkocht. Momenteel (juli 2020) is er geen mogelijkheid voor een zogenaamde opt-out, waarmee een corporatie niet meedoet aan de VvE lening en daar ook niet aansprakelijk voor is.
  - Een wetswijziging die de opt-out mogelijk maakt, wordt niet voor 2022 verwacht. Tot dan heeft de corporatie twee opties, of (1) de VvE trekt de volledige financiering aan (per saldo hogere rentelast) of (2) het aantrekken van leningen door de VvE als financieringsbron wordt tegengehouden, wat de slagingskans waarschijnlijk aanzienlijk reduceert. Er zijn meerdere mogelijkheden voor een VvE om een lening aan te trekken.
1. Nationaal Energiebespaarfonds ([NEF](#))
    - Met de VvE Energiebespaarlening van het NEF kunnen energiebesparende maatregelen door de (gemengde) VvE gefinancierd worden, ook voor het deel dat in bezit is van een corporatie.
  2. [BNG Duurzaamheidsfonds](#)
    - Maatwerkleningen voor duurzame projecten, producten of diensten waar VvE's ook voor in aanmerking kunnen komen.
  3. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting ([SVn](#))
    - Stimuleringslening voor VvE's
    - Stichting zonder winstoogmerk
  4. Diverse groenfondsen
    - Lening voor investeringen in groenprojecten
    - Aangeboden door verschillende banken
    - Groenverklaring verlaagt rentetarief



# ALTERNATIEVE FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN

## Een woud aan alternatieve financieringsmogelijkheden

- Er zijn al tal van mogelijkheden voor de financiering vanuit de reserves van de VvE, subsidies en/of het aantrekken van een lening. In de vorige pagina's hebben we getracht een overzicht te geven van de spreekwoordelijke bomen in het bos. Naast deze drie voor de hand liggende financieringsmogelijkheden zijn er tal van andere mogelijkheden. Hieronder schetsen we enkele mogelijkheden:
1. Gebruik van **crowdfunding** voor de financiering van de verduurzaming van het complex. Bij crowdfunding dragen meerdere investeerders bij aan de financiering.
    - Een succesvol **praktijkvoorbeeld** van deze vorm van financiering is de verduurzaming van de VvE 'Het Nieuwe Land' met een groot aandeel van Volkshuisvesting Arnhem. Een deel van de financiering is afkomstig van crowdfunding, waar meerdere deelnemers (vooral omwonenden) geld konden inleggen voor de 209 voorziene zonnepanelen tegen een aantrekkelijk rendement.
  2. Een energy service company (ESCO) kan de financieringsvraag veranderen van een eenmalige investering naar een periodieke betaling. Diverse energieleveranciers en installateurs van duurzame installaties bieden ESCo's aan. De ESCo doet de investering en de VvE betaalt daarvoor een periodieke bijdrage voor de financieringslasten en eventueel service en onderhoud. Als de periodieke betaling vergelijkbaar is met de energiebesparing ontstaat een woonlasten neutrale oplossing.
  3. Verder zijn er tal van andere mogelijkheden. We noemen hier graag nog de creativiteit van een VvE om een extra etage op het complex te plaatsen en met de verkoopwinst de verduurzaming van het complex te financieren.

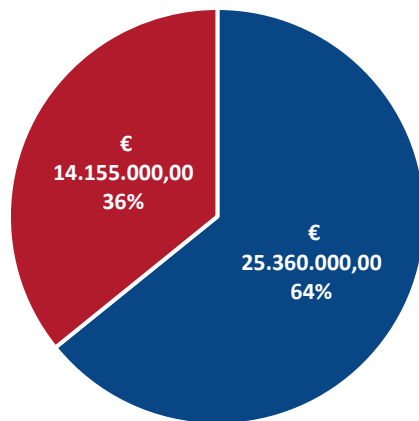


# FINANCIERINGSVRAAG: FINANCIERING VOOR RUIM 1/3 BIJ BEWONER EIGENAAR

## Indicatie financiersvraag

- Om gevoel te krijgen bij de omvang van de financieringsvraag is er een grove kosten inschatting gemaakt voor de VvE's van de deelnemende corporaties waarvoor de data analyse heeft plaatsgevonden. Kosten-aannames zijn gebaseerd op onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw ([EIB](#)) en input van de deelnemers:
  1. Gemiddelde kosten per labelstap per eenheid: €5.000,-
  2. Kosten aansluiting warmtenet per eenheid : €15.000,-
- De totale kosten zijn tot stand gekomen door het totale aantal labelstappen naar A te vermenigvuldigen met de gemiddelde kosten per stap. Warmtenet kosten zijn afhankelijk van de aansluitingsmogelijkheden.

## Kosten inschatting labelstappen naar 'A'

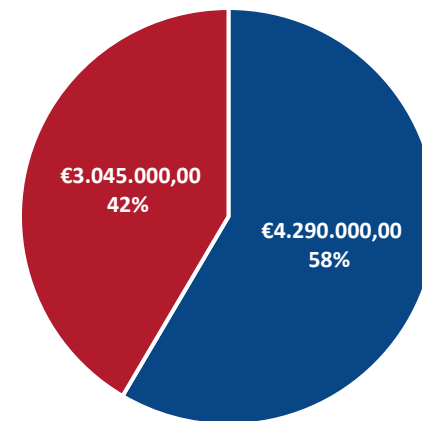


■ Corporatie ■ Bewoner-Eigenaar

## Wat zegt het

- De grove inschatting van de verduurzamingskosten van de VvE's in de data analyse is EUR 47 miljoen. De financieringsvraag bij corporaties is bijna twee derde en voor de bewoner eigenaren ruim een derde. Deze berekening geldt voor de 170 gemengde VvE's uit de data analyse.
- Deze inschatting uit de data analyse is erg grof en heeft een te kleine omvang om bredere conclusies te trekken. We bevelen een vervolgonderzoek aan. Immers, 1 op de 6 Nederlandse woningen is onderdeel van een VvE en twee derde daarvan is onderdeel van een gemengde VvE. Hoe groot is de investering en wie moet welk deel daarvan financieren?

## Kosten inschatting warmtenet adaptie



■ Corporatie ■ Bewoner-Eigenaar

7

Stappenplan



# IN ACHT STAPPEN BEZIT IN GEMENGDE VvE'S VERDUURZAMEN

## De stappen structureren

- De data analyse, de beleidsuitgangspunten, het scoringsmodel en het overzicht van de financieringsbronnen zijn handvatten om de verduurzaming van gemengde VvE's effectief te versnellen. Er is een stappenplan opgesteld bij deze handvatten. De groene stappen (1, 2, 3, 4 en 8) vallen binnen de scope van dit rapport. De oranje stap (7) is besproken in de workshops maar niet uitgewerkt. De rode stappen (5 en 6) vallen buiten de scope van dit onderzoek.
- De logische eerste stap is om te starten met de beleidsuitgangspunten voor VvE's en relevante beleidsuitgangspunten uit de omgeving (stap 1). Stap 1 is beschreven in hoofdstuk 4. In stap 2 wordt informatie en data per VvE verzameld.
- Om de prioriteit en slagingskans van verduurzaming te bepalen, wordt een scoremodel ingericht (stap 3), waarin het resultaat van de eerste twee stappen wordt gebruikt om een zo objectief mogelijk beeld van de prioriteit en slagingskans per VvE te bepalen (stap 4). De stappen 2, 3 en 4 zijn beschreven in hoofdstuk 5.
- Daarna volgen stap 5 en 6, waarbij de beslissing wordt genomen op welke VvE's de focus wordt gelegd en het proces wordt gestart. Als dat leidt tot een duurzame MJOP (stap 7), dan volgt (stap 8) de financieringsvraag. Voor de laatste stap zijn in hoofdstuk 6 de opties beschreven.

## Te doorlopen stappen



# 8

## Vervolgstappen en aanbevelingen



# VERVOLGSTAPPEN VOOR CORPORATIES EN AANBEVELINGEN RIJKSOVERHEID EN GEMEENTES

## Implementatie van de boodschappen in dit rapport

- Dit rapport geeft **zes hoofdboodschappen** mee aan corporaties die verder willen met verduurzaming van hun bezit in gemengde VvE's en daarmee de huurders in gemengde VvE's antwoord willen geven op de vraag wat zij wanneer kunnen verwachten voor het verduurzamen van hun woning. Het stappenplan en de tools bij het stappenplan geven structuur en ondersteuning om praktische invulling te gaan geven aan de zes hoofdboodschappen. Met het onderzoek is er één stap terug gezet, zodat corporaties nu twee stappen vooruit kunnen zetten.
- De belangrijkste eerstvolgende stap is om de hoofdboodschappen in de praktijk te gaan **implementeren**. Per deelnemende corporatie wordt bepaald hoe hieraan het beste invulling geven kan worden. Bij de ene corporatie kan dit betekenen dat ze aan de slag gaat met het implementeren van het scoringsmodel, terwijl de andere corporatie meer behoefte heeft om eerst de beleidsuitgangspunten specifiek voor VvE's te bepalen.
- Ook bij diverse **niet-deelnemende corporaties** merken we een behoefte om gestructureerd aan de slag te gaan met verduurzaming van gemengde VvE's. Wij nodigen corporaties daarom graag uit om contact op te nemen om de inzichten, tools en tips uit dit onderzoek te delen en aan de slag te gaan.
- Daarnaast hopen we in bredere zin bij te dragen aan **de dialoog** hoe de verduurzaming van VvE's in Nederland succesvol plaats gaat vinden. We denken graag mee over hoe de hoofdboodschappen en de tools daarbij een meerwaarde kunnen hebben.

## Aanbeveling

- De inzichten, tools en tips in dit rapport zijn hoofdzakelijk gericht op corporaties. Tegelijkertijd zien wij een aantal belangrijke aanbevelingen voor de rijksoverheid en gemeentes.
- **Rijksoverheid:** de belangrijkste belemmering bij het financieren van de verduurzamingsopgave van bezit in gemengde VvE's voor corporaties is het ontbreken van de opt-out regeling. Corporaties zijn door de hogere financieringskosten terughoudend om een collectieve leningen aan te gaan via de VvE. De overheid kan financiering stimuleren door een opt-out regeling juridisch mogelijk te maken en/of om anderzijds dit rentenadeel op te lossen.
- **Gemeentes:** belangrijke input om als corporatie te bepalen bij welke VvE de prioriteit en slagingskans het hoogste is, zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente. Duidelijkheid vanuit de Transitievisie warmte en extra ondersteuning aan VvE's dragen bij aan een hogere prioriteit en een grotere slagingskans. Voor gemeentes die nog geen extra ondersteuning bieden aan VvE's, is het raadzaam om dit te overwegen. De in dit rapport genoemde voorbeelden uit Maastricht en Utrecht zijn hiervoor mogelijk een inspiratiebron.



**finance  
ideas**

# ADVIES - ONDERZOEK - KENNIS

**PORTEFEUILLE-  
STRATEGIE**

**FINANCIËEL  
BELEID**

**ASSET  
MANAGEMENT**

**WONEN MET ZORG**

**FINANCIËLE  
STURING  
& CONTROL**

**VERANTWOORD  
INVESTEREN**

**DUURZAAM  
BEDRIJFSMODEL**

**STRATEGISCHE  
(DATA)ANALYSE**

**INKOMENS-  
REGISTRATIE**

## Contact opnemen met Finance Ideas

Finance Ideas B.V.

Kantoor HNK Utrecht

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480

[www.finance-ideas.nl](http://www.finance-ideas.nl)

[info@finance-ideas.nl](mailto:info@finance-ideas.nl)

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

