

Handreiking Onderhouds- en Verduurzamingsaanpak VvE's

Auteurs: Team VvE Verbouwstromen

Datum: 3 november 2025

Versie: Definitief 1.0



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

Doel	4
Doelgroep	5
Fasen	5
Thema's	5
Context van een VvE's	6
Sturen op drie Parameters	7
Tools en Toelichtingen	7
Interessante Informatie en Achtergronden	8

ESSENTIE VAN DE AANPAK: GEÏLLUSTREERD

FASE 0: ORIËNTATIE

Doel	12
Initiatief tot Onderhouds- en Verduurzamingsopgave	12
Procesbegeleiding	13
Activiteiten en Planning Fase 0	14
0.1 Technisch	14
0.2 Financieel	15
0.3 Juridisch	16
0.4 Sociaal Draagvlak	16
0.5 Gemengde VvE's	18
0.6 ALV0	19
Algemene Aandachtspunten voor Fase 0: Oriëntatie	20

FASE 1: HAALBAARHEID

21

Doel	21
Activiteiten en Planning Fase 1	21
1.1 Technisch	23
1.2 Financieel	24
1.3 Juridisch	25
1.4 Sociaal Draagvlak	26
1.5 Gemengde VvE's	27
1.6 ALV1	29

FASE 2: VERDIEPEND ONDERZOEK

31

Doel	31
Activiteiten en Planning Fase 2	31
2.1 Technisch	33
2.2 Financieel	34
2.3 Juridisch	37
2.4 Sociaal Draagvlak	40
2.5 Gemengde VvE's	40
2.6 ALV2	41

FASE 3: UITWERKING

43

Activiteiten en Planning Fase 3	43
3.1 Technisch	45
3.2 Financieel	47
3.3 Juridisch	50

3.4 Sociaal Draagvlak	52
3.5 Gemengde VvE's	54
3.6 ALV3	54
FASE 4: UITVOERING	57
Doel	57
Activiteiten en Planning Fase 4	57
4.1 Technisch	58
4.2 Financieel	58
4.3 Juridisch	58
4.4 Sociaal Draagvlak	59
4.5 Gemengde VvE's	60
BEGRIPPENLIJST	61

INLEIDING

Deze handreiking is onder het programma Verbouwstromen en in afstemming met de Versnellingsagenda VvE's opgesteld in samenwerking met: VvE Belang, VGM, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), Milieu Centraal, BVVB, Focus Vastgoed Groep, E3 advies, PKW, DVvE, Synopel, Green Leap, Groen Overleven, Tsavo, Ymere, De Alliantie, Eigen Haard, Stadgenoot, Nijestee, Beter Wonen, De Woonplaats. Dit document is gebaseerd op de stand van zaken op het moment van schrijven (2025).

Doel

Met deze handreiking beogen de samenwerkende opstellers een werkwijze te introduceren die tot een kwalitatief onderhouds- en verduurzamingsplan leidt. Het doel is dat de sector de informatie uit deze handreiking gebruikt en toepast in de ontwikkeling van haar dienstverlening en communicatie uitingen. Eén van de belangrijkste elementen van de werkwijze is dat de stappen die genomen worden om een gebouw toekomstbestendig te maken zo spijtvrij mogelijk zijn, stappen die men later niet zal betreuren (zie voor uitleg spijtvrij [Tool 01](#): 'Een Goed Plan voor een Onzekere Toekomst'). Dat kan alleen als we gezamenlijk een einddoel vastleggen waaraan gebouwen dienen te voldoen. Ondanks grote discussies over wat een CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2050 op gebouwniveau betekent, zijn de plannen vanuit Europa (In EPBD IV) en ons land wel behoorlijk richtinggevend. In 2050 is er geen aardgas meer ter beschikking voor de gebouwde omgeving. Om over te stappen op duurzame warmtebronnen heeft de Nederlandse overheid De Isolatiestandaard ontwikkeld. Deze gebouw-gebonden prestatienorm geeft de maximale warmtebehoefte van een gebouw aan, waarbij via een integrale afweging een optimale uitwerking van maatregelen per specifieke locatie en per gebouwdeel ontwikkeld kan worden. De afgewogen isolatienorm (van na 1945) voorziet, naast flexibiliteit in aansluiting van duurzame bronnen voor de gebruikers, vooral ook in enige zekerheid voor bewoners over stabiele en betaalbare woonlasten op de lange termijn. Als we toewerken naar gebouwen die aardgasvrij zijn en conform de isolatiestandaard presteren dan worden de stappen erheen planbaar en voor

zover dat mogelijk is maximaal spijtvrij. Zie [Tool 01](#) voor toelichting en onderbouwing.

De leden van een Vereniging van Eigenaren (VvE) zijn juridisch aan elkaar verbonden en daardoor tot elkaar veroordeeld voor het nemen van collectieve besluiten omtrent hun gebouw. Een VvE is in eerste instantie opgericht voor de organisatie van instandhouding van het gebouw. Ook voor de verduurzaming is een VvE afhankelijk van een collectief besluit, conform de reglementen uit haar splitsingsakte en bijbehorende modelverordening. Via een zorgvuldig proces waarin de thema's techniek, financiën, juridische zaken en draagvlak inhoudelijk en procesmatig goed op elkaar zijn afgestemd blijken VvE's toekomstbestendige stappen te kunnen nemen, aangemoedigd door gunstige subsidie- en financieringsvoorwaarden, lokale uitvoeringsprogramma's en/of eigen ambitie of urgenties. Deze plannen pakken in de praktijk heel verschillend uit vanwege de grote verschillen in uitgangspunten van een VvE. Mede daarom is een uniforme aanpak van belang voor het waarborgen van de integrale kwaliteit van de verduurzamingsplannen die vve's als startpunt kunnen nemen voor hun eigen maatwerkproces.

In de sector is er nog weinig overeenstemming waar een zorgvuldig besluitvormingsproces aan moet voldoen. Dit is gezien de beginfase in de transitie waarin de VvE-sector zich bevindt ook logisch. In die situatie is het van belang om richtlijnen te creëren waarlangs de markt en de overheid zich kunnen focussen. Deze handreiking is in dit kader opgesteld door Verbouwstromen in samenwerking met de sector om kwaliteitsborging van besluitvormingstrajecten te helpen faciliteren. De sector onderschrijft de inhoud van deze handreiking inclusief bijbehorende tools (zie de sectie over tools verderop in de inleiding). Met nog breder draagvlak voor de handreiking zal de kwaliteit en uniformiteit van processen en producten voor VvE's verhoogd worden. De markt en overheden kunnen certificeringen, regels, wetten en subsidies hierop (geleidelijk) aanpassen.

Doelgroep

Bij een zorgvuldig besluitvormingstraject zijn vaak meerdere partijen betrokken aan zowel de vraag- als aanbodzijde. Deze handreiking heeft daardoor een meervoudige doelgroep die we voor het gemak in tweeën hebben verdeeld. De VvE-zijde bestaat uit alle leden dus eigenaar-bewoners en verhuurders, bestuurders en commissieleden. De zijde van professionals beslaat zowel de dienstverleners zoals procesbegeleiders, VvE-beheerders, energie- en bouwkundig adviseurs, financiers, architecten en ook gemeenteambtenaren alsmede toeleveranciers zoals bouwers en installateurs. Voor de VvE beschrijft dit document wat de leden te doen staat om zichzelf goed te organiseren, elkaar te betrekken, de markt te bevragen en besluiten te nemen. VvE leden kunnen afgeschrikt raken van de hoeveelheid en complexiteit van alle informatie die dit totale besluitvormingstraject beslaat. Het is wijs om hen de informatie in simpele vorm en geleidelijk te presenteren. Voor de professionals beschrijft dit document de minimale kwaliteitsrichtlijnen waartoe processen en diensten aan de VvE aangeraden worden zich te verhouden.

Fasen

In dit document zijn de (proces)stappen die een VvE neemt verduidelijkt in vijf fasen. Iedere stap voorwaarts in het proces geeft de VvE meer duidelijkheid met steeds minder risico's over de gekozen oplossing. Soms zal het echter nodig zijn om een stap terug te zetten als zaken onverwachts tegenvallen, om zodoende te heroriënteren op een alternatief. Een goed besluitvormingstraject is dus niet persé een lineair traject, maar kent een iteratief karakter. Met een zorgvuldig proces organiseer je niet alleen draagvlak voor een besluit van een hoogwaardige ingreep die haalbaar en betaalbaar is, maar stel je de markt ook in gelegenheid om goede oplossingen en producten te ontwikkelen met zo min mogelijk risico op problemen en/of meerwerk. Op deze manier kan een collectief aan eigenaren juist een grote kracht zijn. Met de woorden "alleen ga je sneller, samen kom je verder" wensen wij de lezer bijzonder veel succes toe richting positieve besluitvorming voor een toekomstbestendig VvE-gebouw.

Thema's

De diverse onderwerpen waarover een VvE besluiten moet nemen richting een definitief plan zijn te categoriseren onder vier thema's:

- Technisch
- Financieel
- Juridisch
- Sociaal draagvlak

Er bestaat vaak samenhang of onderlinge afhankelijkheid tussen de verschillende thema's. Zo heeft het thema 'Technisch' bijvoorbeeld veel invloed op het thema 'Financieel'. Omwille van de leesbaarheid is er in deze handreiking voor gekozen om niet elke nuance en afhankelijkheid expliciet te benoemen. Houd er desondanks rekening mee dat deze verbanden wél bestaan.

Thema Technisch

Het technische aspect is een fundamenteel onderdeel binnen de reis die een VvE aflegt. Onder dit thema valt natuurlijk het technisch beheer van het gebouw dat ervoor zorgt dat het gebouw in optimale staat blijft. Daarnaast vallen de verduurzamingsscenario's of maatregelpakketten onder dit thema. Belangrijk aandachtspunt is het zoeken naar zinvolle en slimme combinatie van verduurzaming en onderhoud met aandacht voor de specifieke gebouwcontext. Op deze manier worden technische thema's zoals o.a. duurzaamheid, gezondheid, veiligheid, bruikbaarheid, toegankelijkheid en beeldkwaliteit in samenhang tot planvoorstellen uitgewerkt waarover de VvE een besluit kan nemen.

Thema Financieel

Het thema Financieel is een groot en belangrijk thema, omdat de betaalbaarheid uiteindelijk vaak ook de haalbaarheid bepaald. In dit thema is in deze handreiking vooral de focus gelegd op financial engineering. Dit gaat over het gebruik van financiële technieken en instrumenten om complexe financiële problemen op te lossen. Voor een VvE die haar pand wil verduurzamen, betekent dit het strategisch inzetten van financiële middelen

(o.a. subsidies, leningen) en structuren (regelgeving) om de benodigde investeringen (vanuit het gekozen scenario) mogelijk te maken. Doel hierbij is om de woonlasten zo laag mogelijk te krijgen en houden voor de VvE-leden.

Thema Juridisch

Het juridische thema omvat alle naleving van wet- en regelgeving die van toepassing is op de VvE, maar ook alle juridische consequenties van de mogelijke plannen voor verandering en verbeteringen van de VvE. Een goed juridisch kader zorgt ervoor dat de VvE op een transparante en rechtvaardige manier functioneert. Het is belangrijk dat de VvE juridisch advies inwint (extern of via een gekwalificeerd VvE-lid) om ervoor te zorgen dat alle besluiten en acties in overeenstemming zijn met het appartementsrecht, de splitsingsakte en huishoudelijk reglement. Maar ook om gewenste plannen (gekozen scenario) mogelijk te maken als daarvoor de splitsingsakte en huishoudelijk reglement aangepast moeten worden. Daarnaast valt onder dit thema de (juridische) uitwerking van de gewenste samenwerking met uitvoerende partijen zoals adviseurs, financiers, aannemers en andere partijen.

Thema Sociaal Draagvlak

Sociaal draagvlak is een cruciaal thema binnen de aanpak van een VvE. Het verwijst naar de mate waarin de leden van de VvE gezamenlijk achter beslissingen en plannen staan die de VvE aangaan. Een sterk sociaal draagvlak zorgt ervoor dat veranderingen en verbeteringen binnen de VvE soepel verlopen, omdat er een breed gedragen consensus is. Met name geldt dit voor onderhoudsprojecten, verduurzamingsinitiatieven of andere nieuwe gemeenschappelijke voorzieningen die verder gaan dan de standaard instandhoudingszaken. Het bevorderen van sociaal draagvlak kan worden bereikt door open communicatie, transparantie in de informatievoorziening en in besluitvorming en het actief betrekken van alle leden bij het proces. Ook valt de interne organisatie van de VvE hier onder.

De fasen en thema's zijn in een matrix gezet om een schematisch overzicht te geven voor diverse tools en bijlagen die een rol spelen in de weg naar een kwalitatief plan.

Context van een VvE's

Naast de vier thema's waar iedere VvE mee te maken heeft is de context van een VvE bijzonder impactvol en kan sterk verschillen. Elke VvE heeft haar eigen context, gevormd door eigendomsverhoudingen, type gebouw, schaalgrootte, doelgroepen van bewoners en gebruiksfuncties. Zo wordt er bijvoorbeeld onderscheid gemaakt tussen gemengde VvE's (met corporatiebezit), kleine VvE's (minder dan acht appartementen conform Warmtefonds), VvE's met winkels in de plint, en zogenoemde 'gespikkelde VvE's' (met commerciële of particuliere verhuurders). Iedere specifieke context (of combinatie van contexten) vraagt om maatwerk op basis van een uniforme aanpak zodat iedere VvE een kwalitatief plan en besluitvormingsproces krijgt.

Gemengde VvE

Gemengde VvE's functioneren binnen een unieke context waarin het eigendom is verdeeld tussen particuliere eigenaren en woningcorporaties en/of verhuurders. Deze samenstelling brengt specifieke dynamieken met zich mee die invloed hebben op het procesverloop en de besluitvorming binnen de VvE.

De verschillende belangen van particuliere eigenaren en professionele verhuurders leiden tot uiteenlopende juridische kaders en besluitvormingsprocessen ([Tool 15: 'Metrolijnen voor Corporaties'](#)). Zo vereist bijvoorbeeld een renovatie- of verduurzamingsplan niet alleen instemming binnen de VvE, maar ook goedkeuring van huurders, wat het proces ingewikkelder maakt. Deze context vraagt om extra aandacht en maatwerk. Daarom is in deze handreiking een aparte sectie opgenomen die ingaat op de specifieke aandachtspunten van gemengde VvE's.

Particuliere Verhuurders of Beleggers

In veel VvE's is er sprake van particuliere verhuurders of beleggers als specifiek type eigenaars tussen de particuliere eigenaars of woningbouwcorporaties. In deze handreiking is er nog geen speciale aandacht voor deze doelgroep of context. Die aandacht en aanvulling is wel

nodig, omdat deze doelgroep vaak extra aandacht of overtuiging nodig heeft in het besluitvormingstraject vanuit andere belangen.

Omvang VvE

Daarnaast maakt de omvang van een VvE veel uit. Kleine VvE's (het Warmtefonds hanteert minder dan acht appartementen als grens) hebben andere subsidie- en financieringsvoorwaarden. Proceskosten per bewoner zijn veel hoger in kleine VvE's waardoor het inschakelen van externe begeleiding vaak financieel moeilijk haalbaar is. Het uitgebreide proces dat in deze handreiking wordt voorgesteld kan daardoor als te omvangrijk worden ervaren. Toch is er bewust voor gekozen om het volledige proces te beschrijven. Zo krijgen ook kleine VvE's inzicht in alle noodzakelijke stappen en de zorgvuldigheid plus kwaliteit die zij zouden moeten willen nastreven.

Sturen op drie Parameters

Een succesvolle onderhouds- en verduurzamingsaanpak binnen een VvE vraagt om sturing op drie essentiële parameters: geld, tijd en draagvlak. Deze parameters vormen samen het fundament voor een haalbare en gedragen uitvoering. Geld, vallend onder het thema Financieel, betreft de beschikbare middelen en de wijze waarop investeringen worden gepland en gefinancierd. Draagvlak, onderdeel van het thema Sociaal, draait om de betrokkenheid en instemming van de leden; zonder voldoende steun is uitvoering vaak niet mogelijk. Tijd is een terugkerende factor per fase van het proces en vraagt om realistische planning, duidelijke mijlpalen en flexibiliteit bij onvoorziene omstandigheden. Soms zijn er veel activiteiten en drukte in een bepaalde periode en soms zal het 'stiller' zijn, eigenlijk een tijdspad met wisselende intensiteit dat vraagt om flexibiliteit en meebewegen. De hoofdstukken van iedere fase zullen met een overzicht van activiteiten en (streef)planning starten.

Door de drie parameters voortdurend in samenhang te beschouwen, ontstaat een aanpak die zowel uitvoerbaar als bestendig is, en waarvan de uitkomst van kwaliteit is. Kwaliteit beschouwen we dus niet als een parameter maar als een gegeven. Door te werken vanuit een duidelijk einddoel en te sturen op

een integrale aanpak, ligt het kwaliteitsniveau van het verduurzamingsplan en het bijbehorende besluitvormingsproces als het ware vast.

Tools en Toelichtingen

In deze handreiking zijn in verschillende fase verdiepende documenten opgenomen per thema. Deze verdiepende documenten gelden als kader of richtlijn voor een kwalitatieve ondergrens. In de handreiking wordt naar deze verdiepende documenten verwezen als 'Tools'. Voor de leesbaarheid hebben we ervoor gekozen om voor elk document het woord 'Tool' te gebruiken. Een tool kan zowel een praktisch hulpmiddel zijn, zoals een Excel-rekenmodel, als een document waarin een specifiek aspect nader wordt uitgewerkt of toegelicht. **Tabel 1** geeft een overzicht van de verschillende tools die zijn opgenomen in deze handreiking.

De tools zijn gebaseerd op jarenlange ervaring van vele experts actief in de VvE begeleiding en belangenbehartiging, maar blijven een moment opname. In elke tool is een datum opgenomen die aangeeft wanneer de meest recente updates zijn doorgevoerd. Tenslotte is het de bedoeling dat de sector de informatie uit dit document zelf gebruikt en toepast in haar communicatie-uitingen en dienstverlening. Om die reden wordt het stuk als *white label* aangeboden. De informatie is in stukken ingedeeld zodanig dat het zich ideaal leent voor toepassing op een interactieve website.

Tabel 1.

Overzicht Tools en Toelichtingen

Document	Titel
01	Toekomstperspectief Spijtvrij
02	Rolverdeling
03	Gezondheidscheck

04	Van MJOP tot DMJOP-1	VvE Belang 2025, De VvE Campagnebox	https://www.vvebelang.nl/diensten/campagnebox/
05	Woonlasteninzicht		
06	Voorbeeld uitvraag Procesbegeleider	Milieu Centraal 2025, Toolkit verduurzaming VvE's	https://vve.milieucentraal.nl/toolkit-verduurzaming-vve-s/
07	Splitsingsakte en Modelreglementen	VvE's met Energie 2025	https://vvesmetenergie.nl/
08	Haalbaarheidsonderzoek	DVvE.nl	https://dvve.nl/
09	Intakelijst VvE voor fase 0	Stroomversnelling 2018: Handreiking voor begeleiding van VvE's naar Nul op de Meter	https://energielinq.nl/nul-op-de-meter/22-tips-en-tools-voor-nul-op-de-meter/
10	Procesplan Onderhoud en Verduurzaming definitie document		
11	Samenwerkingsvorm en Marktvraag	Stroomversnelling 2025, downloads - > diverse VvE gerelateerde stukken	https://energielinq.nl/downloads/
12	Planning per fase		
13	Besluiten per ALV	VvE 010 2025, loket voor appartementseigenaren	https://www.vve010.nl/
14	Corporatie Rollenspel		
15	Corporatie Metrolijnen	Zet je VvE op groen	https://energy.nl/tools/zet-je-vve-op-groen/

Interessante Informatie en Achtergronden

Tabel 2.

Interessante Informatie en Achtergronden

Titel/Omschrijving	Link
Frank Steenkamp 2024, De lange hordenloop – een lesje verduurzamen van twee Amsterdamse VvE's	https://vvenet.blogspot.com/2024/11/boek-de-lange-hordenloop-hier-te.html

ESSENTIE VAN DE AANPAK: GEÏLLUSTREERD

De illustratie ‘Fase overzicht – uniforme besluitvorming’ (op de volgende pagina) toont de kern van de aanbevolen aanpak als richtlijn. Bovenaan staan de vijf fasen: van oriëntatie tot uitvoering. Elke fase wordt afgesloten door een Algemene Ledenvergadering (ALV), voorafgegaan door een informatieavond.

De golvende lijnen laten zien hoe inhoud (juridisch, technisch, financieel) en sociaal draagvlak met elkaar verweven zijn. Door dit proces zorgvuldig te doorlopen, ontstaat een integraal plan voor onderhoud en verduurzaming wat draagvlak heeft en uitvoerbaar is. Dit plan combineert maatregelen slim en werkt toe naar het einddoel in 2050: aardgasvrij volgens de isolatiestandaard na 1945.

Oriëntatie (optioneel)

- Doel: bewustwording en verzamelen van basisinformatie over de VvE/ het gebouw.
- Startpunt: huidige onderhoudsbeleid en reserveringen (MJOP-0).
- Hulpmiddelen: financiële check of oriëntatiescan.
- Opstarten van een verduurzamingscommissie.
- In de ALV besluit de VvE over het opstarten van een haalbaarheidsonderzoek en eventueel een procesbegeleider (aanbevolen, maar kan verschillen per context).

Haalbaarheid

- MJOP-0 wordt herijkt op basis van een conditiemeting → dit wordt MJOP-1 (gezonde instandhouding) ([Tool 04](#): ‘Van MJOP tot DMJOP-1’).
- Vaak leidt dit tot hogere bijdragen, wat schrikreacties kan geven.
- Er komt een verduurzamingsadvies met vier scenario’s richting het einddoel ([Tool 08](#): ‘Haalbaarheidsonderzoek’).
- De procesbegeleider combineert deze scenario’s met MJOP-1.
- Resultaat is het inzicht in gemiddelde woonlasten per scenario ([Tool 05](#): ‘Woonlasteninzicht’).

- In de ALV1 kiest de VvE een voorkeurscenario, vooraf besproken op de informatieavond.

Verdiepende onderzoek

- Het voorkeurscenario wordt verder onderzocht en uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp (VO), eventueel door een bouwteam.
- In ALV2 wordt gestemd over een voorlopig investeringsbesluit.

Uitwerking

- Het VO wordt uitgewerkt tot een Technisch Ontwerp (TO).
- Indien traditioneel uitgevraagd wordt op basis van een bestek een aannemer geselecteerd.
- Alles komt samen: begroting, subsidies, financiering, woonlasten, 70% instemming huurders, draagvlak onder eigenaren.
- In ALV3 wordt het definitieve uitvoeringsbesluit genomen

Uitvoering

- Contractuele formaliteiten afhandelen met aannemer, financier, subsidieverstrekker. Ook: bewonersbegeleiding, directievoering, toezicht op oplevering administratie
- Werkvoorbereiding starten
- Kwaliteitsborging installeren en uitvoeren

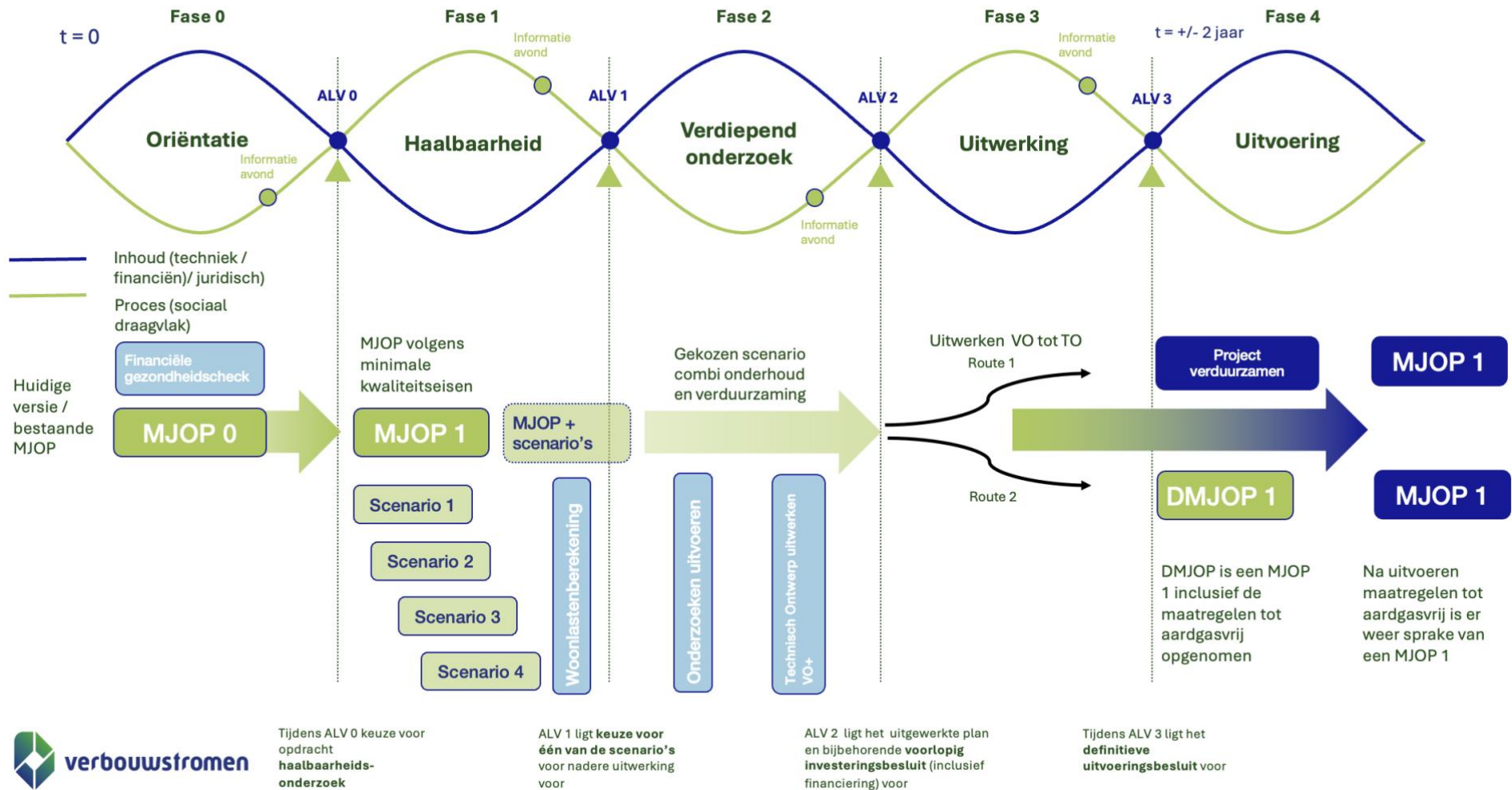
Scenario’s en DMJOP

- Bij keuze voor scenario 1, 2 of 3: opstellen van een DMJOP-1 vanaf de verdiepende fase voor planning van vervolgstappen
- DMJOP-1 = MJOP-1 + verduurzamingsmaatregelen → zorgvuldig afgestemd in het besluitvormingsproces.
- Andere DMJOP’s zonder dit proces heten DMJOP-0 → beperkte waarde voor toekomstbestendig beleid omdat einddoel niet scherp is.
- Bij keuze voor scenario 4 (direct naar einddoel): nieuw MJOP-1 nodig.

Tot slot

- Het hele traject duurt ongeveer twee jaar, maar verloopt zelden lineair. Soms zijn iteratie slagen nodig op basis van nieuwe inzichten of veranderende omstandigheden.
- Succes is volledig afhankelijk van de zorgvuldige organisatie van communicatie en draagvlak met de leden en bewoners.

Fase overzicht – Uniforme besluitvorming:



FASE 0: ORIËNTATIE

Doel

Het doel van de oriëntatiefase (fase 0) is om bewustwording te polsen en creëren voor de verduurzamingsopgave van je VvE. Aan het einde van de oriëntatiefase wil je draagvlak voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek (fase 1) verkrijgen. Technische of onderhoud gerelateerde urgentie vergroot vaak de functionele noodzaak en het draagvlak voor vervanging, en kan strategisch worden benut in besluitvorming om verder na te denken over het combineren van onderhoud en verduurzamen. Als er geen directe urgentie is moet een VvE zich nog steeds bewust zijn dat zij een transitie-opgave heeft op de langere termijn (tot 2050) met consequenties en belangrijke keuzes. Veelal gaan die gepaard met een hogere VvE-bijdrage, omdat er meer gespaard zal moeten worden of er een lening afgelost zal gaan worden. In deze fase is het van belang om een beeld te vormen van de huidige stand van zaken. De VvE verzamelt informatie over onder andere de huidige financiële staat, het huidige Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en inzicht in de woonlasten.

De oriëntatiefase is geen verplichte fase. De aanleiding en vorm kunnen heel verschillend zijn en deze fase is geen voorwaarde om een haalbaarheidsonderzoek te starten. Desalniettemin worden hier verschillende stappen en onderwerpen besproken waar de VvE in deze fase mee te maken kan krijgen of die behulpzaam kunnen zijn.

Initiatief tot Onderhouds- en Verduurzamingsopgave

Hoe komt het initiatief om aan de slag te gaan met een verduurzamingstraject eigenlijk tot stand? Bij VvE's kunnen verschillende partijen initiatief nemen tot een onderhouds- en verduurzamingstraject. De aanleiding kan variëren van achterstallig onderhoud, grote vervangingsmomenten of intrinsieke motivatie tot gemeentelijke stimulansen. Hieronder zijn enkele voorbeelden weergegeven.

Initiatief van VvE vanwege Achterstallig Onderhoud

Veel VvE's kampen met achterstallig onderhoud en onvoldoende financiële middelen om dit onderhoud te financieren. Dit leidt op de lange termijn tot nóg hogere kosten en grotere problemen voor de VvE. Een serieuze ingreep in de schil of de installaties van een gebouw kunnen aanleiding zijn om tegelijkertijd verduurzamingsmaatregelen te treffen die daarop van invloed zijn. Als bijvoorbeeld glas of kozijnen vervangen moeten worden, dan is het logisch om naar moderne isolerende varianten te kijken in samenhang met de ventilatievoorzieningen. Maar ook als je dakbedekking aan vervangingsonderhoud toe is, is dat een geschikt moment om meteen dakisolatie en/of versterking voor zonnepanelen aan te brengen. Bij het nemen van maatregelen is het lange termijn doel CO₂-neutraal op basis van een zo laag mogelijk resterende warmtebehoefte. Op deze manier zijn de ingrepen toekomstbestendig en zorg je als VvE dat elke verduurzamingsstap er een is richting het einddoel waarmee de waarde van het vastgoed behouden blijft (spijtvrij).

Initiatief van VvE vanwege Intrinsieke Duurzaamheidsambitie

Er zijn VvE's die vanuit eigen overtuiging de wens hebben om hun pand te verduurzamen. Deze motivatie kan voortkomen uit een bewuste keuze voor duurzaamheid, het verkleinen van de ecologische voetafdruk of de wens om op lange termijn energiekosten te besparen. Daarnaast speelt vaak ook de behoefte mee om het wooncomfort te verbeteren, bijvoorbeeld door het verminderen van tocht, schimmel en vocht. Deze VvE's starten vaak direct in fase 1 van het verduurzamingstraject.

Initiatief van Gemeenten

VvE's die zich bevinden in gemeenten of regio's met een programmatische aanpak voor verduurzaming, of waar corporaties een portfoliostrategie voor gemengde VvE's hanteren, kunnen VvE's in staat stellen om te moeten verduurzamen waardoor fase 0 sneller wordt doorlopen. Bijvoorbeeld gemeentelijke subsidies, het gratis aanbieden van energieadvies of een QuickScan, of andere vormen van ondersteuning kunnen VvE's stimuleren om sneller en efficiënter aan de slag te gaan met verduurzaming.

Initiatief van Woningcorporaties

Bij gemengde VvE's kunnen woningcorporaties het initiatief nemen tot de onderhouds- en verduurzamingsopgave. Woningcorporaties dienen uiterlijk in 2028 de EFG-labels uit te faseren volgens de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Het initiëren van de verduurzaming is een kans voor woningcorporaties. Hiermee kunnen proactief koers bepalen en de VvE hierin meenemen.

Initiatief van VvE-beheerder

VvE beheerders spelen een belangrijke rol bij het instandhoudingsbeleid, de administratie en organisatie van Algemene Ledenvergaderingen (ALV's) bij VvE's (indien betrokken). Vanuit deze rol hebben zij zicht op eventueel achterstallig onderhoud of ontoereikende VvE-bijdrages en -reserveringen. Hier zouden zij de VvE dan ook op moeten attenderen. Dit kan een aanleiding bieden om de situatie en mogelijkheden voor toekomstbestendig onderhoud, gecombineerd met verduurzaming, te laten analyseren. Verduurzaming is vaak geen onderdeel van de beheerovereenkomst. Hier moeten dus aparte afspraken over worden gemaakt. Steeds meer VvE beheerders begeven zich op het terrein van verduurzaming en breiden hun diensten daarop uit. Voor dit nieuwe businessmodel kunnen andere voorwaarden nodig zijn dan gebruikelijk, waarvan VvE en beheerder zich bewust moeten zijn. Zorgvuldigheid, onafhankelijkheid en keuzevrijheid zijn daarvan belangrijke elementen, waarmee een VvE beheerder zich als procesbegeleider zou kunnen positioneren. Dit zou een VvE beheerder 2.0 kunnen zijn, waarin naast instandhouding ook verduurzaming expliciet tot de opdracht behoort van de beheerder. Vanuit de kennis en ervaring die VvE beheerders al hebben met VvE's, hun gebouwen, hun leden, het besluitvormingstraject en de uitvoering/organisatie van onderhoudsmaatregelen zou dat een logische stap kunnen zijn. Echter, het is geen gegeven dat iedere beheerder het onderhoud en verduurzaming adequaat oppakt. Wees bewust van het feit dat het hebben van een beheerder dus geen garantie is voor succesvolle verduurzaming.

Procesbegeleiding

In de oriëntatiefase (fase 0) van de onderhouds- en verduurzamingsopgave van VvE's kan de keuze gemaakt worden om wel of geen procesbegeleider aan te stellen voor het vervolgproces. Een procesbegeleider is een professional die het proces van planvorming tot uitvoering begeleidt. Deze kan worden aangesteld voor of na de eerste ALV0. Offertes voor procesbegeleiding kunnen zowel voor als net na ALV0 worden aangevraagd. Het voordeel van het aanvragen van offertes voor ALV0 is dat het mandaat nauwkeuriger kan worden vastgesteld op basis van de offertes.

Naast een procesbegeleider kunnen tijdens de vervolg stappen specialistische adviseurs nodig zijn, op de diverse thema's. Zoals architecten, bouwkundigen, financieel specialisten, installatie specialisten en flora- en fauna-adviseurs.

Er zijn drie opties voor procesbegeleiding:

1. **Geen begeleiding:** Dit wordt afgeraden, tenzij de VvE bijzonder goed functioneert in goede harmonie en sfeer en de te nemen maatregelen beperkt zijn. Let op: financiers vragen om aantoonbare goede organisatie. (Context – verschil tussen kleine en grote VvE's) [IE1.1]
2. **Begeleider die onderaannemers contacteert:** Deze begeleider coördineert de communicatie en afspraken met onderaannemers zoals specialistische adviseurs.
3. **Begeleider die zelf ook de inhoud uitvoert/aanlevert:** Deze begeleider neemt niet alleen de coördinatie op zich, maar voert ook inhoudelijke (advies)werkzaamheden uit.

Omdat de VvE tijdens ALV0 moet besluiten of er een procesbegeleider aan wordt genomen voor de volgende fase, is het belangrijk om vóór de ALV0 offertes uit te vragen. In [Tool 06](#) is een voorbeeld uitvraag voor procesbegeleiders opgenomen. Deze tool kan door een VvE worden gebruikt om een geschikte procesbegeleider te selecteren. Door deze voorbeelden en eisen te raadplegen, kunnen VvE-besturen beter geïnformeerde keuzes maken en ervoor zorgen dat de geselecteerde procesbegeleider voldoet aan

de specifieke behoeften en verwachtingen van de VvE. Dit draagt bij aan een efficiënter en succesvoller onderhouds- en verduurzamingsproces.

Activiteiten en Planning Fase 0

Activiteiten		Doorlooptijd
		Variabel
0.1	Informatie verzamelen over de VvE	Duur: 4 weken
0.2	Gezondheidscheck	Duur: 1 tot 2 weken
0.3	Oriëntatie scan	Duur: 2 weken
0.4	Controle onderhoud/huidig MJOP	Duur: 1 tot 2 weken
0.5	In kaart brengen woonlasten	Duur: 2 tot 4 weken
0.6	Offerte uitvraag procesbegeleider	Duur: 2 weken
0.7	Check bestuursaansprakelijkheidsverzekering	Duur: 1 dag
0.8	Leden informeren en agenda informatieavond versturen	Duur: 4 tot 6 weken
0.9	Informatieavond	Start: 4 weken na <i>Leden informeren en agenda informatieavond versturen</i>
0.10	Actief leden benaderen om voorkeuren op te halen naar aanleiding van informatieavond	Optioneel bij lage opkomst of weinig draagvlak

0.11 Enquête leden naar aanleiding van informatieavond

0.12 Terugkoppeling enquête naar leden

0.13 Eventueel 2^e informatieavond

0.14 Enquête/voorlopige stemming voor:

- Procesbegeleiding
- Opstellen MJOP-1
- Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek

Ondanks dat deze fase geen vaste vorm heeft of must is worden suggesties voor behulpzame activiteiten gedaan en doorlooptijden aangegeven. In [Tool 12](#) vind je een balkenplanning met daarin de activiteiten uit fase 0, de tijd die per activiteit nodig is en wanneer deze activiteit start.

0.1 Technisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 0 in op technisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de technische kant van deze fase. *Fase 0: Technisch* staat in het teken van het in kaart brengen van de huidige stand van zaken van het VvE-gebouw. Het VvE bestuur geeft opdracht voor een oriëntatiescan naar de mogelijke maatregelen en kijkt naar het MJOP. Ook kijk je naar de inzet van een procesbegeleider van het verduurzamingstraject en krijg je inzicht in de besluitpunten voor ALV0.

0.1.1 Oriëntatiescan

Een oriëntatiescan geeft een eerste indicatie van mogelijke maatregelen en een schatting van de besparingen. Ook geeft deze inzage op de risico's die de VvE loopt, bijvoorbeeld het hebben van een onvolledig MJOP (zie voor de

eisen van een goed MJOP [Tool 04](#): ‘Van MJOP tot DMJOP-1’). De oriëntatiescan biedt ook inzicht in of de VvE klaar is voor de warmtetransitieplannen van de lokale overheid. Tot slot geeft de scan zicht op een mogelijk vervolgproces. De nauwkeurigheid van deze voorstellen en indicaties is echter beperkt omdat er (nog) geen uitgebreide inspecties van het gebouw en berekeningen op de specifieke situatie gemaakt worden. Een oriëntatiescan wordt vaak van achter een bureau gemaakt met aangeleverde input van een VvE. Oriëntatiescans worden aangeboden door gemeenten, woningcorporaties en VvE-adviseurs. Een oriëntatiescan geeft geen advies, maar geeft een indruk van de opgave waarvoor men staat. Van daaruit kan de ALV beslissen om een verdiepend vervolgonderzoek en advies te laten uitbrengen. Er zijn verschillende goede voorbeelden van oriëntatiescans in de markt beschikbaar.

Het VvE bestuur dient opdracht te geven voor een oriëntatiescan. Dit kan onder andere voortkomen uit een eerdere ALV, waar het bestuur opdracht heeft gekregen de mogelijkheden voor verduurzaming in kaart te brengen. VvE's kunnen een oriëntatiescan uitvragen bij verschillende aanbieders.

VvE's zijn verantwoordelijk voor het aanleveren van de juiste informatie voor het opstellen van een oriëntatiescan waaronder het huidige MJOP, de huidige dotatie en reserveringen en overige informatie waar de adviseur om vraagt (zie [Tool 09](#): ‘Intakelijst VvE’ voor fase 0).

De adviseur stelt een oriëntatiescan op die ten minste bestaat uit:

- Het beoordelen van het huidige MJOP en omschrijven wat nodig is om deze om te zetten naar een kwalitatief MJOP-1 (zie voor uitleg [Tool 04](#): ‘Van MJOP tot DMJOP-1’)
- Het vaststellen van de huidige staat van het gebouw
- Het omschrijven van mogelijkheden tot verduurzaming en de bijbehorende investeringen en woonlasten ([Tool 05](#): ‘Woonlasteninzicht’).

Vervolgens wordt een rapport opgesteld met de bevindingen en aanbevelingen. Dit rapport bevat mogelijke verduurzamingsmaatregelen,

subsidie- en financieringsopties en vervolgstappen. Een oriëntatiescan kan als introductie van de dienstverlening van een procesbegeleider gelden. Ook kan voor deze scan het sentiment bij de bewoners opgevraagd worden. De gevraagde informatie aan de VvE levert een drempel op waaruit de motivatie van een VvE afgeleid kan worden. Het wel of niet aanleveren van voldoende en de juiste informatie draagt bij aan het succes van het totaalproces.

0.1.2 MJOP

Krijg inzicht in het huidige MJOP of, als die er niet is, of er voldaan wordt aan de spaarregeling van 0,5% van de herbouwwaarde. In deze fase is het handig inzicht te krijgen in de maandelijkse bijdrage voor beheer en onderhoud en of dit lastendekkend is. In het geval dat er geen MJOP aanwezig is (of als deze verouderd of onvolledig is) wordt geadviseerd deze wel op te stellen conform [Tool 04](#). Dit geeft de VvE inzicht in de huidige financiële en technische staat van het gebouw en VvE.

Op basis van de huidige situatie kan de VvE beslissen of dit een wenselijke situatie is en dat het dringende advies is een MJOP-1 op te stellen conform [Tool 04](#)!

0.2 Financieel

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 0 in op financieel vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de financiële kant van deze fase. *Fase 0: Financieel* staat in het teken van het in kaart brengen van de huidige financiële stand van zaken van het VvE- gebouw en de vereniging. De VvE doet een gezondheidscheck en een woonlasteninzicht. Je krijgt inzicht in de algemene kosten van het gebouw en de VvE. Ook kijk je naar het MJOP en de bijbehorende MJOB (Meerjaren Onderhoudsbegroting) (zie voor uitleg [Tool 04](#): ‘Van MJOP tot DMJOP-1’).

Ten slotte kijk je naar de inzet en kosten van een procesbegeleider van het verduurzamingstraject en krijg je inzicht in de besluitpunten voor ALV0.

0.2.1 Gezondheidscheck VvE

Een gezondheidscheck is een relatief eenvoudige check hoe een VvE er financieel voorstaat (reserveringen en hoogte van servicelasten) in relatie tot hun huidige onderhoudsbehoefte gericht op instandhouding. De gezondheidscheck is idealiter onderdeel van een oriëntatiescan (zie hieronder), maar kan ook op zichzelf staan. Een gezondheidscheck heeft een signaalwaarde waardoor een VvE zich geroepen kan voelen om wijzigingen in beleid te overwegen en vervolgonderzoeken uit te laten zetten. Met een gezondheidscheck wordt beoordeeld of de huidige reserves, reserveringen en dotatie voldoende zijn om de onderhoudslast, conform het huidige MJOP, te dekken. Indien dit onvoldoende blijkt te zijn, wordt bepaald welke verhoging van de maandlasten daarmee gemoeid zijn. Het is verstandig in aanloop naar verduurzamingsmaatregelen om de VvE bijdrage direct al (deels) bij te stellen in ALV0 zodat het gat met verduurzamingsscenario's kleiner wordt om te overbruggen in volgende fasen. Een stapsgewijze verhoging kan in een VvE beter uitpakken dan een grote overbrugging. VvE's kunnen zelf een gezondheidscheck zoals [Tool 03](#) invullen.

0.2.2 Huidig Woonlasteninzicht

De VvE verzamelt informatie over de huidige hoogte van gemiddelde – energieverbruiken en de opbouw van de VvE-bijdrage. Op basis van deze informatie kan de VvE zelf of een ingehuurde persoon of partij een eerste woonlastenberekening laten opstellen. Verderop in het traject zal de procesbegeleider deze informatie gebruiken voor het opstellen van de energieberekeningen en het bepalen van de energiebesparingen.

0.3 Juridisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 0 in op juridisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de juridische kant van deze fase. *Fase 0: Juridisch* staat in het teken van het in kaart brengen het dossier van de VvE: wat is eigenlijk van wie? Hierbij kijk je naar de Splitsingsakte en het Modelreglement. Ook checkt het bestuur haar aansprakelijkheidsverzekering en overleg je over het mandaat van het bestuur, een eventuele Commissie

Duurzaam (zie H0.2) en de procesbegeleider van het verduurzamingstraject. Ook krijg je inzicht in de besluitpunten voor ALV0.

0.3.1 Dossier VvE

In deze fase moeten de Splitsingsakte en Modelreglement aan het dossier worden toegevoegd (zie [Tool 07](#): 'Splitsingsakte en Modelreglementen'). Waarbij een eerste analyse wordt gedaan welke specifieke aandachtspunten er zijn voor het besluitvormingsproces en toedeling en afbakening van gemeenschappelijke en privé-gedeelten van het gebouw, zoals vastgelegd in de splitsingsakte en het bijbehorende reglement.

0.3.2 Bestuursaansprakelijkheidsverzekering

Heeft het bestuur van de VvE een aansprakelijkheidsverzekering? Zo niet, dan moet deze afgesloten worden.

0.3.3 Mandaat Conform Reglement

In aanloop naar ALV0 wordt een voorstel voor plafondbudget en mandaat voor bestuur (of de uitvoerende werkgroep) uitgewerkt. Dit is nodig om tot een bepaald bedrag en met gekaderde zeggenschap opdrachten te kunnen geven. Deze opdrachten geven vulling aan de noodzakelijke activiteiten die volgen uit het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek.

0.4 Sociaal Draagvlak

Samenvatting

Hoe houd je rekening in fase 0 met het creëren van sociaal draagvlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de sociale kant van deze fase. *Fase 0: Sociaal Draagvlak* staat in het teken organisatie en informatievoorziening binnen de VvE. De VvE kan een Commissie Duurzaam oprichten om het project te trekken. Informatie over het proces en de inhoud verstrekken aan bewoners is essentieel, via nieuwsbrieven, informatieavonden of andere communicatiekanalen (WhatsApp-groepen of communities). Ook wil je inbreng verzamelen en de bewoners een stem geven, bijvoorbeeld middels een enquête. Ook kijk je naar het inschakelen van een procesbegeleider van

het verduurzamingstraject en krijg je inzicht in de besluitpunten en voorbereiding voor ALV0.

0.4.1 Organisatie van de VvE

Commissie Duurzaam

Het VvE Bestuur is eindverantwoordelijk voor de VvE. Wanneer er een verduurzamingstraject wordt opgestart, wordt dit gedaan in aanvulling op de reguliere taken van de VvE. Het kan voor het Bestuur veel gevraagd zijn om naast de reguliere taken ook het verduurzamingsproces te dragen. Daarom is het een goed idee om een Commissie Duurzaam op te richten. Deze commissie bestaat uit VvE-leden die graag willen werken aan verduurzaming en zich willen inzetten voor de VvE. Dit kan handig zijn, omdat het bestuur dan taken kan uitbesteden en niet alles zelf hoeft te doen. Hierdoor kan het bestuur focus houden op haar primaire rol. De Commissie Duurzaam kan bijvoorbeeld (duurzame) maatregelen onderzoeken en voorstellen, informatieavonden voor bewoners helpen organiseren, subsidies aanvragen en duurzame projecten begeleiden. In deze fase is er nog geen sterke behoefte voor specifieke inhoudelijke kwaliteiten voor de leden van deze commissie. Wel kan er vast een doorkijk worden gemaakt die elke fase wordt herijkt: welke expertise heeft de VvE gedurende het proces nodig, waar gaan gaten vallen en wat moet er dus ingekocht worden in de markt? Houd rekening met de expertise die de VvE door haar bewoners wellicht al in huis heeft.

De VvE beheerder

Sommige VvE's hebben een VvE-beheerder in dienst. Aan het begin van dit hoofdstuk staat wat beschreven over de initiator-rol die de beheerder kan vervullen. Ook wanneer het initiatief niet vanuit de beheerder komt is het belangrijk om goed met het Bestuur, de beheerder en indien relevant de woningcorporatie af te stemmen en elkaar voorafgaand en tijdens het proces betrokken te houden. Neem het contract met de beheerder er nog eens bij: welke werkzaamheden vallen hier onder? Verwacht je (meer) inzet van de beheerder rondom het verduurzamingstraject? Kijk dan naar of en hoe het contract uitgebreid moet worden. Door de verwachtingen goed met elkaar af te stemmen voorkom je dubbel werk en losse eindjes.

0.4.3 Informatievoorziening

Het is belangrijk om alle bewoners en VvE-leden mee te nemen in het project. Hierbij wil je iedereen van inhoudelijke informatie voorzien. Daarnaast wil je iedereen meenemen in het proces: hoe ziet een verduurzamingstraject er mogelijk uit? Waar staat de VvE nu? Ook is het belangrijk om bewoners en VvE-leden de kans te geven hun stem te laten horen voorafgaand aan de ALV. Je wilt weten wat hun wensen en behoeftes zijn, zodat je hier rekening mee kunt houden en op kan inspelen in de informatievoorziening. Dit alles draagt bij aan het creëren van draagvlak, vertrouwen en betrokkenheid onder bewoners.

We raden de volgende manieren van informatievoorzieningen aan:

- **Nieuwsbrief en informatieposters:** hiermee kun je bewoners op de hoogte stellen van de stand van zaken rondom het verduurzamingstraject.
- **WhatsApp- of Signalgroep/community:** hiermee kunnen bewoners worden geïnformeerd en op de hoogte gesteld over het proces en de inhoud van het verduurzamingstraject. Beheer wie berichten kan posten zodat het geen discussie kanaal wordt, maar een communicatiekanaal voor bijvoorbeeld het Beheer of de Commissie Duurzaamheid.
- **Enquête onder bewoners:** het VvE-bestuur en/of de Commissie Duurzaam kunnen enquêtes met behulp van de procesbegeleider opstellen. Hiermee kun je wensen en behoeftes van bewoners uitvragen. Ook kun je hiermee informatie verzamelen over het energieverbruik van bewoners. Mogelijke onderwerpen zijn:
 - Inventariseer wensen van VvE leden over het complex;
 - Inventariseer het woongenot/-comfort;
 - Zijn er klachten zoals hitte, kou, vocht, schimmel?
 - Wat is de energiebehoefte van de bewoners?
 - Hoelang woont iedereen in het complex – is er veel doorloop?
 - Inventariseer de houding binnen de VvE tegenover mogelijke verduurzaming

Het persoonlijk overhandigen van de enquête, gecombineerd met een duidelijke toelichting over de inhoud en het doel, biedt meerwaarde en draagt bij aan het vergroten van zowel het draagvlak als de betrokkenheid van bewoners.

- **Informatieavond:** deze avond kan gebruikt worden om bewoners te informeren over de bevindingen uit de enquête en om vragen te beantwoorden, wat bijdraagt aan een voorspoedig verloop van ALV0. Indien er gekozen wordt voor het organiseren van een informatieavond, is het aan te raden om de adviseur van de oriëntatiescan het inhoudelijke verhaal te laten vertellen. Dit zorgt ervoor dat het VvE-bestuur en de Commissie Duurzaam neutraal blijven. Ook is het belangrijk deze bijeenkomst te evalueren: wat was de opkomst en hoe was de sfeer? Was er veel kritiek, werden er veel vragen gesteld of opmerkingen gemaakt? Noteer hierbij ook de grootste voor- en tegenstanders. Door dit in kaart te brengen kun je beiden al vroeg in het proces betrekken, bijvoorbeeld in een actie- of klankbordgroep.
- **Tolken en brieven in andere talen** kunnen worden ingezet om ook mensen die de Nederlandse taal niet of onvoldoende beheersen goed te informeren en op de hoogte te houden van de ontwikkelingen rond het verduurzamingsproject.

0.5 Gemengde VvE's

Samenvatting

Een gemengde VvE, waar een woningcorporatie een deel van de woningen bezit en dus ook huurders wonen, heeft een aantal specifieke aandachtspunten in het verduurzamingsproces. *Fase 0: Gemengde VvE's* kijkt naar het ambitieniveau van de corporatie: wat zijn haar drijfveren en wensen om wel of niet te verduurzamen? Ook is het belangrijk om afspraken te maken over de rolverdeling en tijdslijn in de communicatie naar bewoners. De corporatie wil mogelijk zelf haar huurders informeren. Dan moet dit qua timing goed afgestemd worden met de informatievoorziening naar de VvE-leden. Daarnaast geven we de corporatie wat handvatten om haar eigen interne proces rondom verduurzaming in kaart te brengen en om vanuit

inzicht in verschillende rollen een bewuste keuze te maken voor de specifieke situatie. Sta hier stil bij de verschillende partijen rondom de VvE, zoals het bestuur, de beheerder, de corporatie, een Commissie Duurzaam, en spreek met elkaar af wie wat doet in elke fase van het verduurzamingstraject.

0.5.1 Ambitieniveau van de Woningcorporatie

Initiatief van Woningcorporaties

Bij gemengde VvE's kunnen woningcorporaties het initiatief nemen tot de onderhouds- en verduurzamingsopgave. Woningcorporaties dienen uiterlijk in 2028 de EFG-labels uit te faseren volgens de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

Bij gemengde VvE's, waar zowel koop- als huurwoningen aanwezig zijn, spelen specifieke juridische aspecten een belangrijke rol. In de oriëntatiefase is het cruciaal om rekening te houden met de verschillende belangen van eigenaren en huurders. Het bestuur moet zorgen voor goede communicatie en transparantie over de plannen en de voordelen van verduurzaming. Het is essentieel om draagvlak te creëren door alle betrokkenen te informeren en te betrekken bij de eerste stappen van het proces. Sommige woningcorporaties hebben beleid dat hen verplicht om de VvE te verduurzamen, terwijl anderen mogelijk geen budget hebben om bij te dragen aan de verduurzaming. Dit kan leiden tot spanningen binnen de VvE, vooral als de eigenaren verwachten dat de woningcorporatie een groot deel van de kosten op zich neemt. Het is belangrijk om deze verschillen in beleid en financiële mogelijkheden vroegtijdig te identificeren en te bespreken. Neem de woningcorporatie mee in de uitvraag van de oriëntatiescan gezien zij moeten instemmen voor deze uitgaven. Geadviseerd wordt daarnaast een gesprek te voeren over het haalbaarheidsonderzoek voor ALV0 als zij meer dan 30% van de stemmen bezit. Indien de woningcorporatie niet bereid is een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en meer dan 30% van de breukdelen bezit, kan zij het verdere proces blokkeren. Aanbevolen wordt zo vroeg mogelijk te achterhalen wat de wensen van de woningcorporatie zijn, zodat voorkomen wordt dat het proces halverwege alsnog stagneert. Tegelijkertijd is het van belang dat de ambitie van de corporatie niet de enige mogelijkheid voor de VvE is. De VvE is gebaat bij verschillende keuze-opties om draagvlak te kunnen bereiken.

0.5.2 Interne Financiën Corporatie voor Verduurzaming

Als woningcorporatie kan het heel behulpzaam zijn om één budget te maken voor verduurzaming en hier alle projecten uit te betalen. Een tip is om dit budget te baseren op de Duurzame Meerjaren Onderhoudsplannen (DMJOP's), mits deze voldoen aan de beschreven stappen en kwaliteitsrichtlijnen uit [Tool 04](#): van MJOP naar DMJOP1. Hiermee kan het (interne) financieringstraject versneld worden.

0.5.3 Rolverdeling in Informatievoorziening naar Bewoners

Bij een gemengde VvE is het advies dat het VvE Bestuur/Commissie Duurzaam goed met de woningcorporatie afstemmen over de informatievoorziening naar de bewoners. De woningcorporatie is in eerste instantie verantwoordelijk voor communicatie naar haar huurders. Gezien huurders geen directe stem in de ALV hebben en alle beslissingen bij de corporatie liggen wil je de huurders niet te intensief betrekken. Tegelijkertijd wil je ook geen wantrouwen creëren door ze te weinig te informeren en zij in de wandelgangen belangrijke informatie horen van hun burens.

Wie communiceert waarover? Op welke manier wordt er naar bewoners gecommuniceerd? Als er bijvoorbeeld posters in de lift hangen, of overal briefjes in de bus gaan, of bewoners elkaar spreken, dan nemen ook de huurders (al) kennis van de plannen. De corporatie en particuliere verhuurders moet hiervoor al wat communiceren naar de huurders. Dit voorkomt verwarring. Stem goed met de vertegenwoordiger van de corporatie af wat de wederzijdse wensen en verwachtingen zijn in de informatievoorziening naar alle bewoners, en dus ook de huurders.

[Tool 02](#): Rolverdeling geeft inzicht in de verschillende rollen in het verduurzamingsproces

0.5.4 Corporatie: Metrolijnen

Het kan helpend zijn voor de woningcorporatie om haar eigen interne proces voor het verduurzamen met een VvE in kaart te brengen. Hiermee kunnen de belangrijke stappen en stakeholders vooraf geïdentificeerd worden. Dit legt ook mogelijke knelpunten bloot, waarvan het handig is dat deze aan de

voorkant van het proces bekend zijn. Zo kan (onverwachte) vertraging later in het proces voorkomen worden. [Tool 15](#): 'Metrolijnen voor Corporaties' biedt een template om het proces uit te tekenen. Door deze tool in elke fase weer te gebruiken kan het interne besluitvormingsproces bij de corporatie zo goed mogelijk in kaart worden gebracht en worden afgestemd met het besluitvormingsproces van de VvE.

De metrolijn biedt ook inzicht in de consequenties van/betrokkenen bij het doorlopen van het proces voor de corporatie in de fasen hierna.

0.5.5 Corporatie: Rollenspel

Om beter inzicht te krijgen vanuit de woningcorporatie op wensen, belangen en houding van de andere VvE leden, beheerder en ook de huurders kan het helpen om voorafgaand aan het proces een rollenspel te spelen. Een voorbeeld en nadere toelichting is hiervan uitgewerkt in [Tool 14](#).

0.6 ALVO

ALVO heeft als doel om een besluit te nemen over het laten uitwerken van een haalbaarheidsonderzoek en een bijbehorend budgetplafond. Tijdens deze vergadering wordt ook het vervolgproces toegelicht, zodat alle betrokkenen inzicht krijgen in de komende stappen en weten wat er van hen verwacht wordt. Echter, in deze fase maakt de VvE nog geen keuze voor een definitief scenario of geeft nog geen opdracht voor het uitvoeren van maatregelen. In de oriëntatiefase is het van belang om je bewust te zijn van de splitsingsakte en statuten om zodoende de juridische eigendomsverdeling, besluitvormingsprocedures en breukdelen van je VvE te onderkennen (zie [Tool 07](#): 'Splitsingsakte en Modelreglementen').

Het besluit dat in deze fase voorligt, betreft het uitwerken van een haalbaarheidsonderzoek, eventueel met hulp van een procesbegeleider. Dit besluit omvat ook het mandaat (zowel financieel als uitvoering) om op basis van offertes of een maximaal budget aan de slag te gaan. Door deze duidelijkheid te bieden, kunnen eigenaren en andere belanghebbenden goed geïnformeerd deelnemen aan het proces.

Idealiter zijn alle verduurzamingsaspecten op een ALV slechts een hamerstuk. Kaart van tevoren de beslissingen af en zorg voor een goede informatievoorziening. Hierbij zijn een persoonlijke aanpak en maatwerk soms onvermijdelijk. Zorg ervoor dat je lastige bewoners voor de ALV gesproken hebt en mensen de kans hebt gegeven om vragen te stellen. Zo voorkom je lastige besluitvorming en veel vragen of oponthoud tijdens de ALV.

0.6.1. Besluiten ALV0

De focus van ALV0 ligt op twee besluiten, die beide gaan over het verlenen van mandaten. Het eerste besluit betreft het mandaat voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Op basis van de oriëntatie door de VvE – al dan niet ondersteund met een oriëntatiescan – moet de VvE een besluit nemen om wel of geen haalbaarheidsonderzoek op te laten stellen en naar de volgende fase te gaan. In dit besluit moet er een beslissing worden gemaakt over de volgende onderwerpen:

- **Besluit mandaat 1:** Haalbaarheidsonderzoek
 - MJOP-1
 - Flora- en faunaquickscan
 - Optioneel: EP-MWA (Energieprestatie Maatwerkadvies)

Het tweede besluit betreft het mandaat voor de inzet van een procesbegeleider. De VvE kan ervoor kiezen werk uit handen te geven of het zelf in handen te nemen. Het advies is om dit uit handen te geven en in de ALV mandaat te vragen voor deze werkzaamheden. In dit besluit moet er een beslissing worden gemaakt over het volgende onderwerp:

- **Besluit mandaat** procesbegeleiding
 - Offertes van verschillende procesbegeleiders

Een uitgebreider overzicht over de besluiten die moeten worden genomen zijn te vinden in [Tool 13: 'Besluiten per ALV'](#).

Algemene Aandachtspunten voor Fase 0: Oriëntatie

Hier zijn enkele praktische tips voor een succesvolle fase 0 in het proces:

- **Duidelijke communicatie:** Houd de communicatie eenvoudig en begrijpelijk. Zorg ervoor dat alle VvE-leden de informatie goed kunnen volgen.
- **Gesprek met de beheerder:** Bespreek eventuele extra kosten met de beheerder en maak duidelijke afspraken over de vergoeding, vooral als de beheerder geen rol speelt in de onderhoudswerkzaamheden.
- **Juiste informatie op het juiste moment:** Geef de benodigde informatie op het juiste moment, zodat iedereen goed geïnformeerd is en er geen verwarring ontstaat. Zorg dat informatie gedoseerd wordt en je het op verschillende niveaus aanbiedt. Bijvoorbeeld een versimpelde, visuele oplegger die een dik rapport een één oogopslag samenvat. Zo neem je mensen met uiteenlopende informatiebehoefte en -verwerking mee. Ook kan te veel informatie in een keer tot overrompeling leiden en besluitvorming in de weg gaan staan.
- **CV versus VvE's:** Naast VvE's bestaan er ook Coöperatieve Verenigingen. CV's hebben een andere juridische structuur en andere voorwaarden voor financiering. Het gebeurt regelmatig dat men denkt in een VvE te wonen en dat gedurende dit proces blijkt dat het een CV is. Geadviseerd wordt dit vroegtijdig te achterhalen. Bij een CV wordt een procesbegeleider in alle gevallen aangeraden gezien de specifieke voorwaarden voor financiering.
- **Als het thema verduurzaming nog niet leeft in een VvE:** Het kan zijn dat verduurzaming nog niet leeft in een VvE. Dan kan men verwijzen naar een VvE cursus, een lokaal overheidsprogramma en/of Milieu Centraal. Daarnaast doet het woord verduurzaming de vonk niet altijd overslaan. Spreek daarom over bijvoorbeeld energiebesparing, geen warmte verspillen, wooncomfort verhogen, investeren in de toekomst van je gebouw en hittebestendig maken om een VvE mee te krijgen.

FASE 1: HAALBAARHEID

Doel

In deze fase wordt de haalbaarheid voor verschillende scenario's uitgewerkt in een integraal onderhouds- en verduurzamingsadvies voor de Vereniging van Eigenaren (VvE). [Zie tool 10](#). Integraal staat voor een afgewogen verduurzamingsplan op maat waarin bouwkundige en installatietechnische (onderhouds)elementen zijn gecombineerd met verduurzaming, waarin kosten, financiering, subsidies, en besparingen goed zijn doorgerekend tot woonlastenniveau en waarin rekening wordt gehouden met juridische aspecten en de verschillende type bewoners in het pand. Dit alles gebeurt tegen de achtergrond van lokale transitie- en wijkuitvoeringsplannen (incl. lokale regelgeving zoals welstand) en dient spijtvrije stappen richting een helder einddoel te formuleren. Deze fase eindigt met een Algemene Ledenvergadering (ALV) die een voorkeursscenario kiest ter verdieping en uitwerking. Het doel van de haalbaarheidsfase is een haalbaar (technisch, juridisch en financieel) en gedragen plan inclusief mandaat tot fase 3 met daarin:

1. Technische mogelijkheden in beeld (scenario's conform [Tool 08](#): 'Haalbaarheidsonderzoek')
2. Wat betekenen deze maatregelen voor wooncomfort, financiën en andere thema's?
3. De keuze van de VvE in ambitieniveau/scenario

Activiteiten en Planning Fase 1

Activiteiten		Doorlooptijd
		18 weken
1.1	Vorbereiding startbijeenkomst fase 1	Start: Direct beginfase 1 Duur: 2 weken

1.2	Startbijeenkomst fase 1	Start: Direct na <i>Vorbereiding startbijeenkomst 1</i>
1.3	Opdracht procesbegeleiding en haalbaarheidsonderzoek	Start: Direct beginfase 1
1.4	Ophalen en aanleveren van benodigde stukken voor haalbaarheidsonderzoek aan procesbegeleider en bureaustudie	Start: Direct beginfase 1 Duur: 4 weken
1.5	Startbijeenkomst/kennismaking/commissie duurzaam/bestuur/groot eigenaar en evt. beheerder (planning opstellen tot en met ALV1 bewonersbrieven, posters, etc.)	Start: 1 week na <i>Ophalen en aanleveren stukken</i>
1.6	Opdracht voor MJOP1	Start: Direct beginfase 1
1.7	Opdracht voor quickscan flora en fauna	Start: Direct beginfase 1
1.8	Bewoners enquête zorgen en energiegebruiken versturen	Start: Direct beginfase 1
1.9	Bewoners enquête zorgen en energiegebruiken ophalen	Start: 4 weken na <i>Versturen enquête</i>
1.10	Schouw op locatie	Start: 2 weken na beginfase 1 Duur: 2 dagen
1.11	Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek	Start: Direct begin van fase 1 Duur: 12 weken
1.12	Tussenpresentatie aan commissie duurzaam/bestuur/groot eigenaar en evt. beheerder (agenda: presentatie haalbaarheidsonderzoek en MJOP1, bespreken informatieavond, uitnodiging informatieavond, wat leggen we voor bij ALV) eventueel twee overleggen om richting definitief rapport te bepalen	Start: 6 weken na start <i>Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek</i>

1.13	Offertes opvragen voor verdiepende onderzoeken	Start: Direct na <i>Tussenpresentatie</i> Duur: 4 weken
1.14	Offerte procesbegeleider vervolgtraject	Start: 2 weken na afronding <i>Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek</i>
1.15	Leden informeren en agenda informatieavond versturen	Start: Direct na <i>Tussenpresentatie</i>
1.16	Informatieavond agenda: presenteren resultaat en advies haalbaarheidsonderzoek, peiling voorkeursscenario, planning, overzicht nader onderzoek, verslag informatieavond en uitkomsten met aankondiging ALV delen	Start: 4 weken na <i>Tussenpresentatie</i>
1.17	Vorbereiding ALV 1	Start: Direct na afronding <i>Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek</i> Duur: 6 weken
1.18	ALV 1	Start: Direct na <i>Vorbereiding ALV1</i>
1.19	Actief leden benaderen om voorkeuren op te halen naar aanleiding van informatieavond	Optioneel bij lage opkomst en weinig draagvlak
1.20	Enquête leden naar aanleiding van informatieavond	
1.21	Terugkoppeling enquête naar leden en nieuwsbrief	
1.22	Eventueel 2 ^e informatieavond	
1.23	Enquête/voorlopige stemming voor: Keuze voorkeursscenario	

Terwijl de VvE zich in deze fase organiseert voor het project en de bewonerscommunicatie inricht, laat het een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren, bij voorkeur door een procesbegeleider.

In [Tool 12](#) vind je een balkenplanning met daarin de activiteiten uit fase 1, de tijd die per activiteit nodig is en wanneer deze activiteit start.

1.1 Technisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 1 in op technisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de technische kant van deze fase. *Fase 1: Technisch* staat in het teken van stappen zetten om de haalbaarheid van verduurzaming in kaart te brengen. Hiervoor doe je bij voorkeur een uitvraag voor een haalbaarheidsonderzoek, omdat het over een combinatie van onderhoud en verduurzaming gaat. Voor het onderzoek breng je het (D)MJOP ((Duurzaam) Meerjaren Onderhoudsplan) op niveau. Je gaat je verdiepen in de verschillende verduurzamingsscenario's. Dit komt samen in de uiteindelijke haalbaarheidsrapportage: welk scenario is wenselijk en haalbaar? Dit biedt de nodige informatie om in ALV1 te besluiten welk verduurzamingsscenario de voorkeur heeft en met hoeveel de maandelijkse dotatie aan de ALV verhoogd moet worden om dit scenario haalbaar te maken.

1.1.1 Uitvraag Haalbaarheidsonderzoek

In plaats van een aparte beoordeling van het onderhoudsbeleid en de verduurzamingsmogelijkheden op te vragen bij verschillende partijen, wordt in deze fase aangeraden om een haalbaarheidsonderzoek uit te vragen. Een VvE is namelijk gebaat bij het verkrijgen van inzicht in spijtvrije scenario's waarin onderhoud en verduurzaming slim zijn gecombineerd en waarbij financiële afwegingen m.b.t. sparen of lenen goed zijn gemaakt. De procesbegeleider kan hierin ondersteunen of een aanbod doen. Hierbij kun je gebruik maken van de scenario's uit [Tool 08](#).

Bereid als VvE de uitvraag voor het haalbaarheidsonderzoek zorgvuldig voor en controleer je uitvraag aan de hand van **Tools 04, 05 en 08** die respectievelijk gaan over MJOP en DMJOP-1, woonlasteninzicht, en verschillende scenario's. Informeer de leden over de uitvraag en de gehanteerde criteria om transparantie te waarborgen. In het geval van een procesbegeleider de uitvraag voorleggen aan de VvE of in samenwerking opstellen.

1.1.2 MJOP en DMJOP op Niveau

Voor het opstellen van de definitieve haalbaarheidsrapportage is naast de mogelijkheden tot verduurzaming een goed beeld nodig van de huidige technische staat van het gebouw. Vraag als VvE een nieuw MJOP uit dat voldoet aan de kwaliteit als omschreven in [Tool 04](#) onder de naam MJOP-1. De VvE heeft hierdoor een MJOP-1 van goede kwaliteit, een gebouwkeuring en de huidige staat op een uitgebreid niveau inzichtelijk. Met deze informatie is het mogelijk scenario's op te stellen die passen bij de onderhoudsstaat van het gebouw.

1.1.3 Scenario's en MJOP-1

Het haalbaarheidsonderzoek geeft een aantal scenario's tot verduurzaming. Een scenario is in deze context een beschrijving van een mogelijke reeks onderhoudsmaatregelen in combinatie met verduurzamingsmaatregelen (uit energieadvies) geplaatst in de tijd (planning) en voorzien van financiële consequenties. Aanvullend kunnen verwachte impact (hinder, comfort etc.) ook als onderdeel worden toegevoegd. De scenario's worden gebruikt in planning, analyse, en besluitvorming om verschillende mogelijke uitkomsten te verkennen en voor te bereiden om uiteindelijk gezamenlijk als VvE een voorkeurs scenario te kiezen. [Tool 08](#) geeft inzicht in de uitwerking van scenario's en welke scenario's ten minste het overwegen waard zijn. Hierbij is het belangrijk om inzicht te geven aan de leden van de VvE wat de scenario's in de praktijk betekenen voor de VvE.

De scenario's worden door de VvE of een adviseur uitgewerkt op technisch, financieel en planningsniveau. Het doel hiervan is om tijdens ALV1 een keuze te maken voor één van de scenario's. Dit gebeurt op basis van het MJOP-1. Hierbij wordt ook een voorstel gedaan over het uitvoeren van de maatregelen. Dit kan op twee manieren:

1. **Alle maatregelen tot aan aardgasvrij worden in één keer uitgevoerd:** Nadat alle maatregelen zijn uitgevoerd moet er een vervangend MJOP-1 komen waarin alle (nieuwe) bouwdelen en onderhoudstermijnen zijn opgenomen.

2. De maatregelen worden stapsgewijs uitgevoerd: Dit gebeurt via een DMJOP

In het DMJOP dienen de kosten voor onderhoud en uitvoering van scenario's inzichtelijk te zijn en vertaald te worden naar een maandelijkse bijdrage.

Let op: *De kwaliteit van energielabels en maatwerkadvies Energiebesparing geven een indicatie van de energiezuinigheid van een woning, maar zijn niet altijd een betrouwbare afspiegeling van de werkelijke situatie. De waarde van het standaard Maatwerkadvies Energiebesparing is beperkt. Dit type advies, dat vaak tot stand komt na een korte inspectie en beperkt bureauonderzoek, is hooguit geschikt als een eerste verkenning van verduurzamingsmogelijkheden. Het biedt onvoldoende diepgang en nauwkeurigheid om als stevige basis te dienen voor het opstellen of doorrekenen van een concreet verduurzamingsplan ([Tool 08](#): 'Haalbaarheidsonderzoek').*

1.1.4 Definitieve Haalbaarheidsrapportage

De haalbaarheidsrapportage moet voldoen aan een aantal belangrijke criteria. Terwijl de presentaties vooral een overzicht bieden en beperkte informatie bevatten, moet de rapportage gedetailleerde toelichting en alle benodigde details bevatten. Transparantie in berekeningen en maatregelopties is cruciaal, zodat alle gegevens navolgbaar zijn. Rekenwaarden zoals rentepercentages en gasprijzen moeten duidelijk in beeld gebracht worden. Visuele ondersteuning, zoals foto's en tabellen, helpt om de maatregelen en berekeningen inzichtelijk te maken. Als procesbegeleider of expert is het belangrijk om een inhoudelijk onderbouwd advies te geven voor de te maken keuzes. Belangrijkste onderdelen van het haalbaarheidsonderzoek zijn het vervangen van het MJOP-0 voor een MJOP-1 (Tool 4) en de minimaal door te rekenen scenario's (Tool 8). Het referentiescenario in combinatie met het MJOP-1 bepaalt de minimale VvE bijdrage om het onderhoud te kunnen betalen. Let op, mogelijk is een verduurzamingsaanpak hierdoor voordeliger.

1.2 Financieel

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 1 in op financieel vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de financiële kant van deze fase. *Fase 1: Financieel* staat in het teken van goed zicht krijgen op de financiële stand van zaken van de VvE en het verduurzamingstraject. Dit noemen we financial engineering. Hierbij stel je een financieel afwegingsmatrix op die je tijdens het verduurzamingstraject telkens tot een verder detailniveau kan invullen, waarbij je de woonlasten per maand zo laag mogelijk houdt ten opzichte van de kwaliteit van de ingrepen. Je neemt hier de kosten van de nieuwe DMJOP-1 in mee. Op basis van het DMJOP-1 en de haalbaarheidsrapportage kijk je of de maandelijkse VvE-bijdrage toereikend is, of dat het nodig is deze in ALV1 te verhogen al dan niet in combinatie met een eenmalige extra inleg.

1.2.1 Financial Engineering

In fase 1 stel je de financiële afwegingsmatrix op. In elke fase wordt deze matrix verder verfijnd en aangevuld. Bij de start van een nieuwe fase is het nodig samen vast te stellen wat je nodig hebt om dit overzicht tot een verder detailniveau uit te werken. In [Tool 05](#) staat beschreven hoe je een financieel afwegingsmatrix opstelt en hoe je hiermee werkt. Het doel is om iedere verfijningsslag de woonlasten per maand te minimaliseren ten opzichte van de kwaliteit van de ingreep.

Onderdeel van deze matrix is de begroting die hoort bij de scenario's:

- Als VvE de haalbaarheidsfase zonder procesbegeleider doorloopt is het advies om goed rekening te houden met doorlooptijden, prijsvariaties en onvoorziene kosten. Zeker bij grote werkzaamheden kunnen aanvullende kosten verwacht worden. Dit dient elke fase terug te komen. De mate waarmee is afhankelijk en de adviezen daarover verschillen. Belangrijkste aandachtspunt is dat er geen financiële besluiten genomen moeten worden op basis van een energie maatwerkadvies (Maatwerkadvies woningen en woongebouwen). Dat is van onvoldoende financieel niveau. Een start

kan zijn om de kostenkengetallen van RVO te gebruiken, waarbij een marge of opslag wordt aangehouden voor aanvullende kosten.

Let op: *Het is van belang dat de onzekerheid zo laag mogelijk wordt gehouden. Vanuit solidariteit en gemeenschappelijkheid wil je zo lang mogelijk vasthouden aan de gemiddelde woonlasteninzichten om het collectief belang te blijven borgen. Benoem dit expliciet naar de VvE leden toe.*

1.2.2 Besluit Aanpassen VvE-bijdrage

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek en het meegeleverde MJOP-1 blijkt of de VvE voldoende spaart om het onderhoud over de komende 30 jaar te kunnen betalen. Het is verstandig om de VvE bijdrage stapsgewijs te verhogen naar het benodigde bedrag. In ALV1 wordt op basis van het haalbaarheidsonderzoek en het MJOP-1 het besluit voorgelegd om de bijdrage met een eerste stap te verhogen. De verhoging moet voldoende zijn om minimaal het onderhoud voor de komende periode te kunnen betalen. Eventueel kan deze verhoogd worden om ook de verduurzaming te kunnen betalen, wanneer al voldoende duidelijk is welk scenario wordt gekozen en wat bijbehorende maatregelen zijn. Het kan voorkomen dat de variant inclusief verduurzamen en renoveren een lagere bijdrage oplevert dan enkel onderhoud. Daarnaast moet duidelijk zijn voor de VvE leden dat verduurzaming ook lagere energielasten meebrengt waardoor de gecombineerde lasten lager kunnen uitvallen.

Alle VvE-leden moeten voorafgaand aan ALV1 geïnformeerd worden over de opties. Vragen en onduidelijkheden moeten zijn weggenomen voorafgaand aan deze ALV zodat dit slechts een hamerstuk is.

1.3 Juridisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 1 in op juridisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de juridische kant van deze fase. *Fase 1: Juridisch* staat in het teken van het inschakelen van externe partijen en

adviseurs, en checken op zaken als een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Daarnaast leg je in ALV1 vast welk mandaat geldt voor de volgende fase: wie binnen de VvE en welke externe partijen mogen besluiten nemen zonder hiervoor terug te hoeven naar de ALV, en tot welk maximaal bedrag? Wanneer de verschillende verduurzamingsscenario's zijn uitgewerkt, is het vervolgens aan de ALV om te bepalen met welk scenario de VvE verdergaat.

1.3.1 Keuze Voorkeursscenario

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek en de bijbehorende financiële onderbouwing spreekt de VvE tijdens de ALV haar voorkeur uit voor één van de scenario's. De VvE legt dit schriftelijk vast als officieel besluit. Om ervoor te zorgen dat er een unaniem besluit is, of ten minste 70% dezelfde voorkeur heeft, dient dit voorafgaand aan de ALV tijdens (bijvoorbeeld) een informatieavond bij alle leden in beeld te zijn gebracht wat hun voorkeur is zodat er geen uitstel van besluit voorkeurscenario ontstaat.

1.3.2 Check Adviseurs

Wanneer je externe partijen en (specialistische) adviseurs inschakelt, is het belangrijk om in elk geval rekening te houden met de volgende punten:

- Heeft de externe partij of adviseur een goede beroepsaansprakelijkheidsverzekering?
- Controleer de algemene voorwaarden van de adviseurs (DNR 2011, herziening 2013).
- Check de externe partij of adviseur op referenties
- Benchmark de kosten en vergelijk deze met de offerte van de externe partij of adviseur

1.3.3 Flora en Fauna

Er is een wettelijke verplichting om een flora- en faunaquickscan uit te laten voeren. Het flora- en faunaonderzoek is een knelpunt in veel verduurzamings- en renovatieplannen. Vooruitlopend op *fase 2: Verdiepend Onderzoek*, is het raadzaam om in fase 1 al een flora- en faunaquickscan uit te laten voeren om

vertraging in het proces en de uitvoering te voorkomen. Wanneer de gemeente al een Soortenmanagementplan (SMP) in werking heeft gesteld voor de wijk of het stadsdeel dan kan dit geraadpleegd worden op basis van postcode. Hier volgt dan een advies uit.

1.4 Sociaal Draagvlak

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 1 in op sociaal vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de sociale kant van deze fase. *Fase 1: Sociaal Draagvlak* staat in het teken van VvE-leden en bewoners op de hoogte te houden van het proces en de punten waar in ALV1 besluiten over worden genomen. Je begint de fase met het organiseren van een startbijeenkomst. Ook is het raadzaam om een klankbordgroep op te richten binnen de VvE. In deze fase kan een enquête een geschikt middel zijn om de wensen en behoeften van bewoners in kaart te brengen. Nieuwsbrieven, posters en WhatsAppgroepen/communities zijn geschikte middelen voor communicatie over het proces. Organiseer in deze fase een informatiebijeenkomst om de haalbaarheidsrapportage te bespreken en de verduurzamingsscenario's toe te lichten. Geef hierbij ruimte voor vragen van de leden. Dit helpt in de voorbereiding naar ALV1. In deze fase worden er nog geen besluiten genomen.

1.4.1 Startbijeenkomst

Tijdens de startbijeenkomst maken de eigenaren (VvE-bestuur, Commissie Duurzaam) die het verduurzamingstraject trekken en de projectbegeleider kennis. Hierbij kan het behulpzaam zijn om de VvE structuur uit te leggen om de rol van de procesbegeleider te duiden. Een belangrijk onderdeel van de startbijeenkomst is de uitleg van het gehele proces, de stapsgewijze beslismomenten en de toelichting van de haalbaarheidsfase als onderdeel van het geheel. Daarnaast geeft de procesbegeleider toelichting over wat een toekomstbestendig VvE-gebouw is, de opbouw van het haalbaarheidsonderzoek. De bewoners geven toelichting over de stukken die zij aangeleverd hebben en welke nog ontbreken. Hierbij wordt besproken hoe het MJOP is opgebouwd, of alles is uitgevoerd dat op de planning stond, de

relatie met een eventuele grooteigenaar en of er sprake is van een (gedoog)beleid voor bewoners die zelf al maatregelen hebben genomen.

1.4.2 Organisatie van de VvE-klankbordgroep

In deze fase wordt er een klankbordgroep opgericht binnen de VvE. Deze groep kan meedenken – maar niet mee besluiten. Besluitvorming vindt in de ALV plaats. Zorg voor een diverse samenstelling van de klankbordgroep: zowel in type persoon, leeftijd en gezinssamenstelling. Zorg dat zowel huurders als eigenaar-bewoners in deze groep vertegenwoordigd zijn. Ook is het belangrijk om juist de grootste critici een plek te geven in deze groep. Door deze groep actief te betrekken geef je deze bewoners een rol en een stem.

1.4.3 Informatievoorziening

Enquête en Nieuwsbrieven

In de vorige fase is waarschijnlijk al een enquête uitgevoerd om de wensen en behoeften van bewoners te inventariseren. In deze fase kan een aanvullende enquête worden gehouden. Daarnaast zijn nieuwsbrieven en posters een waardevol middel om bewoners regelmatig te informeren en betrokken te houden. Door hen continu op de hoogte te houden van de voortgang door middel van belangrijke updates te delen blijven bewoners actief betrokken en wordt hun vertrouwen in het proces versterkt.

De procesbegeleider kan helpen bij het opstellen van gerichte vragen voor de enquêtes passend bij het EPA-maatwerkadvies. Ook kan deze het VvE-bestuur ondersteunen bij het opstellen van nieuwsbrieven en zorgen voor duidelijke en relevante informatie om bewoners goed geïnformeerd en betrokken te houden.

Informatiebijeenkomst

Tijdens de informatiebijeenkomst voor alle bewoners is het belangrijk om het proces tot nu toe te bespreken. Begin met de presentatie van het haalbaarheidsonderzoek, waarin verschillende scenario's worden toegelicht conform [Tool 08](#). Geef een overzicht van deze scenario's en deel de adviezen van de procesbegeleider en eventuele adviseurs. Bespreek vervolgens de

komende ALV(1) en het vervolgtraject, en bied ruimte voor vragen van de aanwezigen. Dit zorgt voor duidelijkheid en betrokkenheid bij alle deelnemers. Tijdens deze informatiebijeenkomst dienen minimaal de volgende onderwerpen aan bod te komen:

- **Technisch:** uitleg over de verschillende scenario's die zijn onderzocht;
- **Juridisch:** uitleg over wat wel en niet onder de VvE valt;
- **Financieel:** hoe financiert u verduurzaming? Besteed hierbij ook aandacht aan de vervolgstappen in de toekomst: wat moet er per scenario nog gebeuren ná de verduurzamingsstap – oftewel: wat zijn de kosten die verbonden zijn aan het gezond houden van de VvE na het uitvoeren van het scenario?
- **ALV:** waar wordt er de komende ALV 1 over besloten?
- **Optioneel:** bij urgente onderhoudsactiviteiten waarvoor niet voldoende is gespaard of op korte termijn er een financieel tekort gaat ontstaan, kan men een voorschot nemen op uitleg over de risico's van een te lage dotatie en de mogelijke oplossingsrichting met een integraal verduurzamingplan (sociaal). Dit houdt in dat de VvE kennis neemt van de opties om meer geld in te leggen en om naast herstel ook verduurzamende opties onderzoekt waarmee het onderhoud ook wordt meegenomen.

De procesbegeleider kan inhoudelijke toelichting geven bij bovenstaande onderwerpen en samen met de Commissie Duurzaam vragen beantwoorden en het vervolgtraject verduidelijken.

Digitaal Archief

Voor de transparantie en het historisch besef binnen de VvE is het belangrijk om een digitaal toegankelijk archief beschikbaar te stellen. In dit archief kunnen onder andere agenda's, notulen, vergaderstukken en reglementen worden ingezien en teruggevonden. Dit is niet alleen handig voor huidige bewoners, maar ook voor nieuwe bewoners die later in het proces instromen.

TIP: Het kan handig zijn om de informatievoorziening in twee (of meerdere) talen op te stellen wanneer er veel niet-Nederlandssprekende bewoners in het gebouw wonen.

1.5 Gemengde VvE's

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 1 in voor gemengde VvE's? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in hoe gemengde VvE's verschillen in deze fase. *Fase 1: Gemengde VvE's* staat in het teken van het extra aandacht geven aan de mogelijke verschillen in belangen van de particuliere VvE-leden, de woningcorporatie en de huurders. Met name de financiering is hierbij een belangrijk onderdeel. Daarnaast heeft de woningcorporatie vaak een standaard Programma van Eisen (PvE) dat zij toepassen in een verduurzamingstraject. Dit heeft voor- en nadelen: sta hierbij stil alvorens naar de volgende fase over te gaan.

1.5.1 Belangen van Woningcorporatie en de VvE

Gemengde VvE's, waarin woningcorporaties samen met particuliere eigenaars zitten, hebben enkele specifieke kenmerken. De belangen van een woningcorporatie en de belangen van particuliere eigenaren liggen niet altijd op één lijn. Hiervoor is extra aandacht nodig tijdens het verduurzamingsproces. Dit omvat onder andere het inventariseren van de technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid voor zowel koop- als huurwoningen. Het is belangrijk om de verschillende scenario's voor de gemengde VvE uit te werken en de financiële oplossingen te verkennen. Hierbij moeten subsidies en financieringsopties worden onderzocht, waarbij financiering via een lening van de VvE nadrukkelijk als een van de mogelijkheden moet worden meegenomen. Anders worden particuliere eigenaren vaak erg beperkt in hun mogelijkheden of bereidheid waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende financiële posities van eigenaren en huurders. Het is belangrijk om een evenwichtige kostenverdeling te vinden die voor alle partijen acceptabel is.

Corporaties hebben de neiging om de verduurzamingsprojecten binnen gemengde VvE's op dezelfde manier aan te vliegen en te budgetteren als hun eigen bezit. Deze gedachte is logisch aangezien de corporatie zo veel

mogelijk haar bekende processen wil volgen. Ook moet zij haar middelen zo eerlijk mogelijk verdelen over de totale opgave. Bij een gemengde VvE is de besluitvorming echter aan de ALV, niet aan de corporatie. Een VvE is gebaat bij keuze-opties, en bij een toekomstbestendig beleid met zo laag mogelijke woonlasten per maand. Eigenaren kunnen enorm profiteren van de huidige subsidievoorwaarden en langetermijnfinanciering bij grote integrale ingrepen. Voor de corporaties kunnen die scenario's veel besparing op onderhoud opleveren, en gebouwen gereed maken voor de langere termijn. Een omslag van sturen op *investeringen* naar *maandlasten* en *total cost of ownership* is nodig om draagvlak bij eigenaar-bewoners te creëren.

Tegelijkertijd is het voor corporaties interessant om grote renovaties als investering te mogen boeken, omdat dit de Interest Coverage Rate (ICR) minder onder druk zet. Hiervoor moet de ingreep van een corporatie bij volledig eigen bezit aan minimaal drie van de vier volgende voorwaarden voldoen conform *“Het besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting”* in 2019:

1. Verbetering van de energetische prestaties (meerdere labelstappen);
2. Gevel- of dakrenovatie inclusief isolatie;
3. Toekomstbestendige installatievoorzieningen (minimaal 10 jaar zonder aanpassing);
4. Badkamers, toiletten en keukens op niveau van nieuwbouw;

Een VvE is geen volledig eigen bezit. Badkamers, toiletten en keukens zijn geen gedeeld bezit van de VvE. Daarom moet bij een VvE de renovatie aan punt 1, 2 en 3 voldoen om weg te mogen schrijven als investering.

TIP: *Woningcorporaties hebben een verplichting om te verduurzamen conform de Nationale Prestatieafspraken. Mocht de VvE tijdens een ALV besluit niet instemmen met enige vorm van verduurzaming, laat dit dan notuleren. Daarna kunnen huurders nog gevraagd worden voor individuele maatregelen. Mocht de verduurzaming niet van de grond komen, dan kan de corporatie haar inspanningsverplichting in ieder geval aantonen.*

1.5.2 De Bewoners in een Gemengde VvE

Gemengde VvE's kunnen een uitdagende doelgroep van bewoners bevatten die weinig tot geen ruimte hebben voor extra maandlasten. Verschillende talen en culturen kunnen daarbij een barrière vormen voor collectief overleg en organisatie van draagvlak. In gemengde VvE's zitten vaak oud huurders die via uitponding een appartement goedkoop hebben overgenomen. Bij deze doelgroep bestaat een groter risico dat zij een verhoging van de VvE bijdrage niet kunnen veroorloven. Als corporatie is het raadzaam om een onafhankelijke procesbegeleider in te schakelen. Daarnaast is het belangrijk om de problemen van bewoners serieus te nemen; een goede of verbeterde verhouding tussen leden maakt besluitvorming makkelijker.

Voor bewoners die echt in financiële problemen komen door verhoging van de VvE-bijdrage voor achterstallig onderhoud en verduurzaming is de overheid bezig om een financieel vangnet te ontwikkelen. Dit is essentieel om VvE-leden met beperkte mogelijkheden tot participatie mee te kunnen krijgen in toekomstplannen. Houd hiervoor ook de lokale regelgeving in de gaten.

Ook in gemengde VvE's kunnen zich particuliere verhuurders en beleggers onder de eigenaars bevinden, die speciale aandacht vragen.

1.5.3 Risico bij een Individuele Aanpak

In situaties waarin positieve besluitvorming onmogelijk is of gekaapt wordt door een enkeling ontstaat soms de behoefte of neiging om maatregelen individueel uit te laten voeren voor de huurwoningen. Indien dit zaken van het collectieve domein bevatten conform de splitsingsakte, is daar een groot juridisch risico aan verbonden. Als je afwijkingen van de splitsingsakte door wil voeren, dan zal minimaal de ALV toestemming moeten geven bij herhaling en zal dit in alle notulen terug te vinden moeten zijn. Maar zelfs dan zijn juridische problemen niet gegarandeerd verholpen.

In dat kader is ook een waarschuwing voor een opt-out regeling ten behoeve van de corporatie bij VvE-financiering hier op zijn plek. Op grond van een opt-out regeling kunnen eigenaars hun bijdrage aan een VvE uitgave direct betalen in plaats van meedoen met een geldlening aan de VvE van een

geldverstrekker. In ruil daarvoor hoeven zij vervolgens niet bij te dragen aan gemeenschappelijke kosten van rente en aflossing van de lening en zijn zij niet (mede) aansprakelijk voor de schuld. Op het moment van schrijven is er nog discussie over of een opt-out regeling mogelijk is. Niemand overziet momenteel nog de juridische implicaties hiervan voor de toekomst, dus wees daar alert op.

1.5.4 Standaard PvE van Woningcorporatie

Woningcorporaties passen in gedeeld bezit van een VvE soms een standaard PvE toe bij verduurzamingsprojecten. Dit PvE is vaak gebaseerd op hun eigen kwaliteitsnormen, uitvoeringsstandaarden en langdurige samenwerking met vaste ketenpartners. Dit zijn de voor- en nadelen van deze aanpak.

Voordelen en Kansen

- **Efficiëntie en snelheid:** Door gebruik te maken van een bestaand PvE kunnen projecten sneller worden voorbereid en uitgevoerd, met minder afstemming en minder kans op fouten.
- **Bewezen kwaliteit en betrouwbaarheid:** Het PvE is vaak gebaseerd op eerdere ervaringen en bevat technische eisen die zich in de praktijk hebben bewezen.
- **Kostenbeheersing:** Door standaardisatie en schaalvoordelen kunnen kosten lager uitvallen, wat gunstig is voor zowel de corporatie als de VvE.
- **Consistente communicatie met ketenpartners:** Aannemers en installateurs weten wat er verwacht wordt, wat de kans op misverstanden verkleint.

Nadelen en Risico's

- **Beperkte inspraak van particuliere eigenaren:** Het standaard PvE is opgesteld vanuit het perspectief van de woningcorporatie en sluit mogelijk niet aan bij de wensen of belangen van particuliere VvE-leden.
- **Risico op eenzijdige besluitvorming:** Als het PvE zonder overleg wordt toegepast, kan dit leiden tot spanningen binnen de VvE en weerstand bij besluitvorming in de ALV.

- **Minder maatwerk:** Een standaard PvE houdt mogelijk onvoldoende rekening met specifieke kenmerken van het gebouw of de bewonersgroep.
- **Juridische en bestuurlijke kwetsbaarheid:** Als het PvE niet goed past binnen de splitsingsakte (collectieve versus individueel delen van het gebouw) dan kan het tot juridische onmogelijkheden leiden. En als het niet goed wordt ingebed in het besluitvormingsproces van de VvE (bijvoorbeeld via een ALV-besluit), kan dit leiden tot juridische bezwaren of vertraging.

1.5.5 Rolverdeling in Informatievoorziening naar Bewoners

Ook in deze fase is het belangrijk om afspraken te maken met de woningcorporatie over de informatievoorziening. De huurders hebben geen actieve stem in de ALV1, maar moeten wel bij het proces betrokken worden omdat hier het draagvlak ook belangrijk is. Stem met de corporatie af via welke weg de communicatie met de huurders loopt.

1.5.6 Betrokkenen binnen de Woningcorporatie

Tool 15: 'Metrolijn voor Corporaties' heeft geholpen om het interne proces en de betrokkenen van de corporatie in kaart te brengen. Neem deze ingevulde tool er weer bij en scherp deze verder aan: wie is er binnen de organisatie nodig om het proces naar de volgende fase te brengen? Hiermee verduidelijk je het proces, identificeer je stakeholders en momenten van interne besluitvorming. Dit helpt in het huidige traject, maar legt ook een goede basis voor toekomstige projecten.

1.6 ALV1

Samenvatting

Voorafgaand aan ALV1 vindt een voorbespreking plaats met het bestuur en de Commissie Duurzaam om de waarschijnlijke keuze voor een voorkeursscenario te bepalen. Dit helpt bij het voorbereiden van de ALV en de benodigde mandaten, zoals het opvragen van offertes voor de vervolgfase. Let op dat deze offertes worden aangevraagd op de naam van de VvE.

Het VvE-bestuur en/of de Commissie Duurzaam bereiden de ALV voor door een voorbespreking te houden met een eventuele procesbegeleider, adviseurs en de Commissie Duurzaam. Samen bepalen zij het voorkeursscenario en stellen mandaatdocumenten op. Zorg ervoor dat alle leden op de hoogte zijn van de juiste stemverhoudingen en verstrek de documenten minimaal twee weken voor de ALV. Tijdens de ALV presenteer je de scenario's en zorg je voor een juridisch kloppende besluitvorming.

Tijdens ALV1 wordt een besluit genomen over het voorkeursscenario uit de vier uitgewerkte scenario's. Het vervolgproces wordt toegelicht, zodat alle betrokkenen inzicht krijgen in de komende stappen en weten wat er van hen verwacht wordt. Het is essentieel om aandacht te besteden aan juridisch kloppende besluitvorming. Zowel het bestuur als de leden moeten op de hoogte zijn van de juiste stemverhoudingen voor dotatieverhoging en verduurzamingszaken, zoals vastgelegd in de splitsingsakte. Duidelijke stempunten en toelichtingen worden opgesteld en mandaatdocumenten worden minimaal twee weken voor de ALV aan de leden verstrekt.

Tijdens de ALV heeft de procesbegeleider een beperkte rol: het is aan de leden om beslissingen te nemen. Het beantwoorden van vragen is passend, maar er wordt geen nieuwe informatie gepresenteerd. Tot slot worden de stemmingen gehouden om tot besluiten te komen. De mandaten omvatten minimaal de volgende activiteiten van fase 2:

- Onderzoeken
- Procesbegeleiding voor fase 2
- Bouwkundige begeleiding
- De begeleiding van marktbenadering behorend bij het gekozen scenario.

1.6.1 Besluiten ALV1

De focus van ALV1 ligt op drie besluiten, waarvan een gaat over het verlenen van een mandaat. Het eerste besluit betreft het eventueel verhogen van de ledenbijdrage op basis van het MJOP-1 bedrag. In sectie 1.2.2 is een uitgebreidere toelichting over de verhoging van de ledenbijdrage te vinden.

Het tweede besluit gaat over het kiezen van een voorkeursscenario voor de verduurzaming van de VvE. Op ALV1 wordt gekozen met welk voorkeursscenario de VvE verdergaat naar fase 2.

Het laatste besluit betreft het mandaat voor de uitwerking voor een voorkeursscenario naar een voorlig investeringsbesluit. Hieronder valt ook het geven van een opdracht aan de procesbegeleider, het aanhaken van verdere benodigde expertise, het (laten) uitvoeren van onderzoeken, het aanvragen van de Energiebespaar-lening en het uitwerken van mogelijke samenwerkingsvormen en de marktbenadering. In mandaatdocumenten wordt in verder detail aangegeven hoe ver en tot welk bedrag het mandaat reikt. Let op dat alle offertes op naam van de VvE worden aangevraagd. In dit besluit moet er dus een beslissing worden gemaakt over de volgende onderwerpen:

- **Besluit mandaat** uitwerking voorkeursscenario naar voorlopig investeringsbesluit
 - Procesbegeleiding
 - Expertise
 - Onderzoeken
 - Aanvragen financiering (landelijk of lokaal)
 - Samenwerkingsvormen en marktbenadering

Een uitgebreid overzicht over de besluiten die moeten worden genomen zijn te vinden in [Tool 13: 'Besluiten per ALV'](#).

FASE 2: VERDIEPEND ONDERZOEK

Doel

In fase 2 van het verduurzamingstraject ligt de focus op het uitvoeren van verdiepende onderzoeken en het uitwerken van een Voorlopig Ontwerp (VO) van het gekozen voorkeursscenario op basis van de resultaten van deze onderzoeken. Het doel is om een duidelijk beeld te krijgen van de technische en financiële kaders en haalbaarheid van de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen. Ook is het belangrijk om in deze fase een solide basis te leggen voor een voorlopig investeringsbesluit in de Algemene Ledenvergadering (ALV).

Activiteiten en Planning Fase 2

Activiteiten		Doorlooptijd
		30 weken
2.1	Vorbereiding startbijeenkomst fase 2	Start: Direct beginfase 2 Duur: 2 weken
2.2	Startbijeenkomst kartrekkers planning en rolverdeling	Start: Direct na <i>Vorbereiding startbijeenkomst fase 2</i>
2.3	Vergunningencheck	Start: Direct beginfase 2 Duur: 2 weken
2.4	Opstellen opdracht voor verdiepende onderzoeken	Start: Direct beginfase 2 Duur: 1 week
2.5	Opstarten lening aanvraag onderdeel 1	Start: Direct beginfase 2 Duur: 4 weken

2.6	Check de-minimis (bij aanwezigheid woningcorporaties/verhuurder)	Start: Direct beginfase 2 Duur: 4 weken
2.7	Uitvoeren verdiepende onderzoeken	Start: Direct na <i>Opstellen opdracht verdiepende onderzoeken</i> Duur: 12 weken (afhankelijk van onderzoeken kan dit meer of minder tijd kosten)
2.8	Doornemen verdiepende onderzoeken door procesbegeleider	Start: Direct na <i>Uitvoeren verdiepende onderzoeken</i> Duur: 2 weken
2.9	Onderzoek naar noodzaak en voorstel tot aanpassing splitsingsakte	Start: Direct beginfase 2 Duur: 4 weken
2.10	Tussenpresentatie resultaten en gevolgen verdiepende onderzoeken	Start: 8 weken na start <i>Uitvoeren verdiepende onderzoeken</i>
2.11	Opstellen PvE (maatregelen + prestaties) door procesbegeleider of bouwkundig expert	Start: Direct na <i>Tussenpresentatie</i> Duur: 4 weken
2.12	Opstellen opdracht tot uitwerken plan naar gewenst ontwerpniveau	Start: Direct beginfase 2 Duur: 1 week
2.13	Uitvoeren plan uitwerken tot gewenst ontwerpniveau (VO)	Start: Direct na <i>Tussenpresentatie</i> Duur: 8 weken

2.14	Marktconsultatie aannemers of opstellen nieuwe begroting en financiële consequenties door adviseurs o.b.v. onderzoeksresultaten inclusief woonlastenindicatie	Start: Direct na <i>Uitvoeren verdiepend onderzoek</i> Duur: 12 weken
2.15	Finetunen MJOP1 o.b.v. onderzoeksresultaten	Start: Direct na <i>Uitvoeren verdiepend onderzoek</i> Duur: 2 weken
2.16	Tussenpresentatie VO en woonlastenberekening	Start: 4 weken na start VO
2.17	Vooroverleg gemeente (indien nodig)	Start: Direct na <i>Tussenpresentatie</i>
2.18	Leden informeren, agenda en uitnodiging informatieavond versturen	Start: 4 weken voor <i>Informatieavond</i>
2.19	Opstellen begroting door procesbegeleider fase 3	Start: Direct na VO Duur: 2 weken
2.20	Voorindiening welstand (indien nodig)	Start: 2 weken na VO
2.21	Subsidieberekening opstellen	Start: Direct na VO Duur: 2 weken
2.22	Informatieavond: agenda, presentatie VO, woonlastendoorrekening o.b.v. VO, voorbereiding op ALV.	Start: 2 weken voor ALV2
2.23	Vorbereiding ALV 2	Start: 6 weken voor start ALV2 Duur: 6 weken
2.24	ALV 2	Start: 2 weken na afronding <i>Marktconsultatie</i>
2.25	Actief leden benaderen om voorkeuren op te halen naar aanleiding van informatieavond	Optioneel bij lage opkomst en weinig draagvlak

2.26	Enquête leden naar aanleiding van informatieavond
2.27	Terugkoppeling enquête naar leden
2.28	Eventueel 2 ^e informatieavond
2.29	Enquête/voorlopige stemming voor: • Nieuwe woonlasten • Overgaan naar uitwerking • Investeringsbesluit op uitgewerkt scenario • Keuze samenwerkingsvorm

Na de uitvoering van verdiepende onderzoeken kan in deze fase het VO uitgewerkt worden op basis van een opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het soort marktbenadering dat je als VvE kiest bepaalt of je in deze fase adviseurs aanstelt of een uitvraag doet voor een bouwteam om het ontwerp te maken. Met inzicht in de onderzoeksresultaten en het ontwerp kan een aangepaste en meer gedetailleerde woonlastenberekening gemaakt worden. Het verstekken van informatie aan leden vindt periodiek plaats en de Commissie Duurzaam wordt betrokken in tussenresultaten en de voorbereiding van de informatieavond. Het voorlopige investeringsbesluit moet goed voorbereid en weloverwogen genomen worden, want deze is meestal bepalend voor de doorgang van een project.

Verder vind je in [Tool 12](#) een balkenplanning met daarin de activiteiten uit fase 2, de tijd die per activiteit nodig is en wanneer deze activiteit start.

2.1 Technisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 2 in op technisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de technische kant van deze fase. *Fase 2: Technisch* staat in het teken van het aan de slag gaan met het uitvoeren van onderzoeken om de staat van het gebouw en verduurzamingsmogelijkheden in groter detail in kaart te brengen. Het plan wordt verder uitgewerkt naar een VO óf Definitief Ontwerp (DO). Je gaat de marktvraag voor de uitvoering van het plan doen. Ook kijk je vast welke zaken voor flora en fauna je uit kunt voeren. Het gekozen ontwerp wordt op ALV2 tot stemming gebracht.

2.1.1 Uit te voeren Onderzoeken

Tijdens deze fase worden diverse onderzoeken uitgevoerd om de huidige staat van het gebouw en de mogelijkheden voor verduurzaming in kaart te brengen. Enkele belangrijke onderzoeken zijn:

- **Asbestinventarisatie:** Dit onderzoek is noodzakelijk bij gebouwen die vóór 1993 zijn gebouwd om de aanwezigheid van asbest te detecteren. Asbest kan een gevaar voor de gezondheid vormen en moet veilig worden verwijderd voordat andere werkzaamheden kunnen beginnen.
- **Gevelonderzoek:** Hierbij wordt de staat van de spouwmuur of gevelisolatie onderzocht. Dit is belangrijk om te bepalen of de gevel geschikt is voor isolatie en om eventuele structurele problemen op te sporen.
- **Balkoninspectie:** Inspectie van uitkragende balkons om de veiligheid en stabiliteit te waarborgen. Dit is cruciaal om te voorkomen dat balkons instorten of andere veiligheidsrisico's vormen.
- **Dakconstructie berekeningen:** Nodig bij het toevoegen van zonnepanelen of andere zware installaties op het dak. Deze berekeningen zorgen ervoor dat het dak de extra belasting kan dragen zonder structurele schade.

- **Ventilatieonderzoek:** Essentieel bij vervanging van glas en kozijnen om te zorgen voor adequate ventilatie. Goede ventilatie is belangrijk voor de luchtkwaliteit en het comfort van de bewoners.
- **Brandveiligheidsonderzoek:** Dit standaard onderzoek is nodig om te voldoen aan de wettelijke eisen en om de veiligheid van de bewoners te waarborgen.
- **Flora- en faunaonderzoeken:** Om te voldoen aan de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek identificeert beschermde soorten die mogelijk aanwezig zijn en zorgt ervoor dat de werkzaamheden geen schade aanrichten aan de natuur.
- **Netcongestie:** Beoordeling van de aansluitbaarheid van zonnepanelen en hybride warmtepompen. Dit onderzoek bepaalt of het elektriciteitsnet de extra belasting aankan.
- **Temperatuur-overschrijdingsberekeningen:** Bij ZEP en vervanging van kozijnen of glas om hitteproblemen te modelleren. Dit helpt om te voorkomen dat het gebouw te warm wordt in de zomer.
- **Gelijkwaardigheidsberekening ZEP:** Om de gelijkwaardigheid van maatregelen aan te tonen. Dit is nodig om te voldoen aan de eisen van subsidies en financiering.
- **Kanalenonderzoek:** Bij nieuwe ventilatiesystemen die gebruik maken van bestaande kanalen. Dit onderzoek zorgt ervoor dat de nieuwe systemen goed functioneren en geen problemen veroorzaken.
- **Rioleringsonderzoek:** Bij rioleringsproblemen die niet in het MJOP zijn opgenomen. Dit onderzoek identificeert problemen met de riolering die moeten worden opgelost voordat andere werkzaamheden kunnen beginnen.
- **Kozijnenonderzoek:** Bij houten kozijnen om de staat te beoordelen. Dit helpt om te bepalen of de kozijnen moeten worden vervangen of gerepareerd.
- **Luchtdichtheidsinspectie (Blower-door):** Bij de blower-doortest wordt de luchtdichtheid van het gebouw geïnspecteerd en kunnen luchtlekken worden opgespoord.
- **Onderzoek Welstandscommissie:** De Welstandscommissie beoordeelt plannen op uiterlijk en ruimtelijke kwaliteit, en adviseert de gemeente over de aanvraag van omgevingsvergunningen.

- **Ventilatieonderzoek:** Een onderzoek wat gedaan kan worden naar de status van de ventilatie in het gebouw.
- **Energielabel Advies:** Voor en na de verduurzamingsmaatregelen, bijvoorbeeld bij subsidie-eisen. Dit advies helpt om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren en te voldoen aan de eisen van subsidies.

2.1.2 Uitwerking Plan en Gewenst Ontwerpniveau

Het VO beschrijft de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen. Het VO moet voldoen aan de volgende criteria:

- **Technische Uitwerking:** Het VO moet een gedetailleerde beschrijving bevatten van de technische maatregelen, inclusief tekeningen en specificaties. Dit zorgt ervoor dat alle betrokken partijen een duidelijk beeld hebben van wat er moet gebeuren.
- **Stichting Kosten Overzicht (SKO):** Een gedetailleerde raming van de kosten is essentieel om de financiële haalbaarheid van het project te beoordelen. Dit omvat een overzicht van de kosten voor materialen, arbeid en eventuele bijkomende kosten.
- **Planning:** Een realistische planning voor de uitvoering van de maatregelen is cruciaal om ervoor te zorgen dat het project binnen de gestelde tijdslijnen wordt voltooid. Dit helpt ook om de impact op de bewoners te minimaliseren.
- **Risicoanalyse:** Identificatie en beoordeling van mogelijke risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen zijn belangrijk om ervoor te zorgen dat het project soepel verloopt. Dit omvat het identificeren van technische, financiële en organisatorische risico's.
- **Draagvlak:** Het ontwerp moet breed gedragen worden door de leden van de VvE. Dit betekent dat de leden goed geïnformeerd moeten zijn over de voorgestelde maatregelen en de voordelen ervan moeten begrijpen.

Een VvE kan ook besluiten in deze fase om een DO te laten uitwerken. In een DO zitten minder onzekerheden of risicomarge. Echter zijn de voorbereidingskosten daarvan hoger terwijl er nog geen investeringsbesluit

genomen is. Beide scenario's bevatten dus risico's van verschillende aard. Door bij een VO rekening te houden met een risicomarge ben je beter ingedekt.

2.1.3 Flora- en Faunauitvoeringsplan

Een uitvoeringsplan voor flora en fauna wordt opgesteld. Uit het flora- en faunaonderzoek is bekend aan welke eisen de bouw moet gaan voldoen in verband met flora en fauna. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat er nestkasten moeten worden opgehangen voor diverse soorten vogels.

2.2 Financieel

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 2 in op financieel vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de financiële kant van deze fase. *Fase 2: Financieel* staat in het teken van het aanscherpen van de financiële doorrekening. Dit kan doordat de plannen in deze fase steeds duidelijker vorm krijgen. Ook ga je de subsidieaanvraag en de aanvraag voor een lening opstarten. In ALV2 worden het investeringsvoorstel en de subsidie- en financieringsmogelijkheden aan de leden van de VvE gepresenteerd. De ALV besluit over het voorstel en de definitieve maatregelen die worden uitgevoerd.

2.2.1 Financial Engineering

In deze fase is nader onderzoek nodig om nog meer grip te krijgen op de financiën (zie [Tool 05: 'Woonlasteninzicht'](#)). Dit heeft als doel om zoveel mogelijk onzekerheden over scenariokeuze weg te nemen en kostenraming beter te onderbouwen. Financial engineering is nodig om de meest gunstige verhouding tussen sparen, uit reserves of lenen te bepalen met in acht name van reële subsidiekosten.

Het is van belang een goede financiële doorrekening te maken van de kosten en de baten. De onderdelen die moeten terugkomen in de financiële doorrekening zijn:

- De gemiddelde energiebesparing, of indien mogelijk gebruikersgedrag (vaak bij blokverwarming) in de vorm van een nauwkeurige voorspellingsberekening van de energiebesparing.
- Opbouw VvE-bijdrage, op gemiddeld niveau of per woningtype indien er veel verschillende typen zijn. Bij behoefte aan individueel woonlasteninzicht kan een bewoner persoonlijk een indicatie gegeven worden aan de hand van haar (stook)gedrag.

Om tot een goede opbouw te komen van een nieuwe VvE-bijdrage zijn de onderstaande ingrediënten noodzakelijk om te updaten:

- Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP-1)
- Conclusies uit de onderzoeken
- Besparing op onderhoud en vermeden onderhoud
- Reservefonds
- Inschatting van de investeringskosten voor verduurzaming
- Subsidies
- Leningen

Subsidies

VvE's kunnen gebruikmaken van de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE) om verduurzamingsmaatregelen te financieren. Deze subsidie ondersteunt onder andere investeringen in isolatie, energieadvies, warmtepompen, zonneboilers en zonnepanelen. Naast de SVVE kunnen sommige gemeenten aanvullende lokale subsidies aanbieden, afhankelijk van de regio. Door gebruik te maken van deze regelingen kunnen VvE's de kosten van verduurzaming verlagen en tegelijkertijd bijdragen aan een energiezuiniger en comfortabeler gebouw. Het is daarom belangrijk om tijdig de mogelijkheden te verkennen en subsidies aan te vragen voordat de beschikbare budgetten uitgeput zijn. Met de Energiesubsidiewijzer krijg je snel en overzichtelijk inzicht in de subsidies en leningen die beschikbaar zijn voor het verduurzamen van je woning – zowel landelijk als lokaal (zie [Energiesubsidiewijzer: duurzame subsidies | Milieu Centraal](#)).

Leningen

Energiebespaarlening Nationaal Warmtefonds

VvE's hebben verschillende mogelijkheden om verduurzaming en onderhoud te financieren. Een belangrijke optie is de Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds. Deze lening richt zich specifiek op verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatie en zonnepanelen, en biedt VvE's de mogelijkheid om tot €87.000 per appartement te lenen bij projecten die voldoen aan de ZEP(+)-criteria. De looptijd varieert van 10 tot 30 jaar, afhankelijk van de gekozen voorwaarden, en de rente is aftrekbaar voor eigenaars-bewoners in box 1. De lening wordt verstrekt aan de VvE, waarbij de aflossing via de VvE-bijdrage wordt geregeld.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Een andere optie is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), dat naast verduurzaming ook onderhoud financiert. VvE's kunnen tot €65.000 per appartement lenen, mits minimaal 20% van het bedrag wordt besteed aan verduurzamingsmaatregelen. De looptijden zijn flexibel (10, 15 of 20 jaar), en de rente wordt eveneens via de VvE-bijdrage verdeeld. Dit fonds biedt extra ruimte voor VvE's met gecombineerde plannen voor verduurzaming en onderhoud.

TEN31-lening

Daarnaast biedt de TEN31-lening van TEN31 Bank een alternatieve financieringsmogelijkheid. Deze lening is stapelbaar met andere financieringen en kan zowel voor verduurzaming als onderhoud worden ingezet. VvE's kunnen tot €30.000 per appartement lenen, met looptijden van 10, 15 of 20 jaar en een rente vanaf 6,20% voor een vaste periode van 10 jaar. Ook hier is de rente individueel aftrekbaar voor eigenaars-bewoners in box 1.

Met deze subsidie- en financieringsopties kunnen VvE's verduurzamings- en onderhoudsprojecten op een betaalbare manier realiseren, waarbij de keuze voor de meest geschikte lening afhankelijk is van de specifieke behoeften en plannen van de VvE.

TIP: Check ook altijd de lokale subsidies en financieringen. O.a. Gelderland en Overijssel bieden financieringsopties aan, maar mogelijk ook andere gemeenten en provincies reiken ook mogelijkheden tot financiering aan (zoals de Nij Begun).

2.2.2. Investeringsbesluit Onderbouwing

Een investeringsbesluit binnen een VvE wordt genomen op basis van een concreet investeringsvoorstel, waarin een uitgewerkt onderhouds- en verduurzamingsscenario is opgenomen. Dit voorstel bevat onder meer de technische inhoud van de maatregel, de kostenraming, financieringsopties (zoals inzet van het reservefonds, leningen of subsidies), en de gevolgen voor de maandelijkse bijdrage of mogelijke eenmalige extra inleg. Het voorstel wordt uiteindelijk ter besluitvorming voorgelegd aan de leden tijdens een ALV. Heldere onderbouwing, transparantie en het creëren van draagvlak zijn essentieel om tot een goedgekeurd besluit te komen.

2.2.3 Begroting Scenario

De begroting van een scenario is een financiële inschatting van de kosten en baten. De begroting omvat alle kosten, zorg daarbij voor volledigheid van kostenposten: bouwkundige ingrepen, installatietechniek, advieskosten, vergunningen, projectbegeleiding, en onvoorziene kosten. En daarnaast de subsidiemogelijkheden, onderhoudslasten, energiebesparing en de impact op de maandelijkse VvE-bijdrage. Aandachtspunten:

- Gebruik een transparant en navolgbaar rekenmodel;
- Zorg voor een duidelijke toelichting per kostenpost;
- Werk met reële marktprijzen en offertes waar mogelijk;
- Als de looptijd van offertes beperkt zijn, neem een post op verwachte kostprijs stijging.

2.2.4 Opstarten Subsidieaanvraag

Voor het aanvragen van een subsidie is een goede voorbereiding essentieel. Het start met het inventariseren van subsidiemogelijkheden die passen bij de geplande maatregelen, bijvoorbeeld via RVO of gemeentelijke regelingen.

Vervolgens worden de subsidievoorwaarden bestudeerd, zoals bijvoorbeeld de minimale energiebesparing, type maatregelen en vereiste documenten (bewijslast). Belangrijke voorbereidende activiteiten (die in deze handreiking nader worden besproken) zijn:

- Het opstellen van een verduurzamingsplan of maatwerkadvies;
- Het verzamelen van offertes;
- Het controleren van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK);
- Het voorbereiden van een besluit van de ledenvergadering.

Een tijdige start is belangrijk, omdat sommige subsidies werken met een subsidieplafond of beperkte aanvraagtermijn.

2.2.5 Opstarten Lening Aanvraag

Bij het aanvragen van een lening, zoals bijvoorbeeld via het Nationaal Warmtefonds, is een zorgvuldige voorbereiding vereist. Het start met het verzamelen van de benodigde documentatie, waaronder een recent MJOP (zie [Tool 04](#): 'Van MJOP tot DMJOP-1'), een verduurzamingsplan of maatwerkadvies, en een (voornemens) ledenbesluit waarin de lening wordt goedgekeurd. Ook is een actuele KvK-inschrijving en een overzicht van de financiële situatie van de VvE noodzakelijk. Daarnaast moet worden bepaald welk bedrag geleend wordt, voor welke maatregelen, en wat de looptijd en aflossingsstructuur zal zijn. Goede afstemming en aansluiting op het team dat het onderhouds- en verduurzamingsplan uitwerkt is cruciaal. Het is raadzaam om tijdig contact op te nemen met de kredietverstrekker om de voorwaarden en het aanvraagproces goed te begrijpen.

TIP: In deze fase kan het raadzaam zijn om een kostendeskundige in te schakelen om de kosten van de aannemer te toetsen en te bezien of deze marktconform zijn.

2.3 Juridisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 2 in op juridisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de juridische kant van deze fase. In fase 2: *Juridisch* is belangrijk om goed zicht te krijgen op alle benodigde vergunningen voor de werkzaamheden. Je gaat verschillende marktbenaderingen verkennen en afwegen welke het meest geschikt is voor jouw verduurzamingstraject. Je laat flora- en faunaonderzoek uitvoeren om mogelijke beschermde soorten en de juiste maatregelen te identificeren. Ook kijk je in deze fase of het nodig is om de splitsingsakte van het complex aan te passen. In ALV2 stemmen de leden over het investeringsvoorstel en de definitieve maatregelen die worden uitgevoerd.

2.3.1 Vergunningen

In deze fase van de verduurzamings- en onderhoudsopgave is het van belang inzicht te krijgen op de benodigde vergunningen. De eerste stap in het verkrijgen van dit inzicht is het invullen van de vergunningscheck op DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet): <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>. Voor vragen over de procedures of speciale verzoeken, neem direct contact op met de gemeente.

Voor veel werkzaamheden moeten vergunningen worden aangevraagd. Hieronder worden een aantal veel voorkomende vergunningen bij de verduurzaming van VvE's gepresenteerd:

- Omgevingsvergunning: Ruimtelijke vergunning (bouwactiviteit omgevingsplan)
- Omgevingsvergunning: Technische vergunning (bouwactiviteit technisch plan)
- Sloopvergunning
- Flora en fauna
- Erfgoed

Er zijn echter ook werkzaamheden waarbij er geen vergunningen nodig zijn. Vergunningsvrije werkzaamheden bij de verduurzaming van VvE's kunnen het volgende bevatten:

- Werken waarbij functie gelijk blijft
- Werkzaamheden zonder effect op het aanzicht
- Regulier niet-ingrijpend onderhoud
- Werkzaamheden aan binnenzijde wanneer dit niet van invloed is op de constructie

Om de haalbaarheid van een renovatieplan te toetsen voordat het proces voortgezet wordt en er hogere kosten gemaakt worden, wordt aangeraden om een omgevingsoverleg aan te vragen bij de afdeling 'Vergunningen' van de gemeente om de wenselijkheid en haalbaarheid van het plan te laten bepalen. Bij een positief besluit kan vervolgens de vergunning volgens de reguliere weg aangevraagd worden.

Bij de aanvraag van vergunningen is het van belang dat alle vergunningen samen ingediend worden! Indien er één of meerdere ontbreken, wordt aangeraden om de gehele aanvraag in te trekken en opnieuw in te dienen. Dit voorkomt afwijzing en opnieuw indienen met hogere kosten en langere doorlooptijden als gevolg.

Bij een omgevingsvergunning wordt de aanvraag beoordeeld op verschillende punten. Dit zijn bijvoorbeeld de volgende punten:

- De uiterlijke kenmerken (commissie omgevingskwaliteit);
- Indien technisch nodig: technische eisen (brandvoortplantingsklasse, sterkte constructie, etc.);
- Impact op de wijk (bij bijvoorbeeld optoppen): extra verkeersbewegingen, parkeren, daglicht, etc.);
- Eventuele afwijking op het toegestane gebruik.

Daarnaast is het goed om aan sommige punten extra aandacht te besteden, aangezien deze punten soms over het hoofd worden gezien of doordat deze punten meer tijd of moeite kosten. Deze punten zijn:

- Mogelijk vergunning nodig voor bouwplaatsinrichting en logistiek op gemeentegrond.
- Er is toestemming van gemeente nodig indien er over gemeentegrond wordt gebouwd (bijvoorbeeld bij gevelisolatie).
- Vervangen kozijnen kan als groot onderhoud gezien worden, maar mogelijk is hier ook een sloopmelding voor asbesthoudende materialen voor nodig.
- Controle op beschermde diersoorten i.v.m. mogelijk een flora- en fauna-activiteit.
- VvE is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van vergunningen. Een externe partij, bijvoorbeeld de architect of bouwkundig adviseur, kunnen hierbij ondersteunen of de aanvraag doen.

Is het werk vergunningsvrij? Dit betekent niet dat het werk ‘gewoon’ uitgevoerd kan uitvoeren. Het moet altijd aan de technische eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) voldoen. Het is handig om hier al naar te verwijzen bij de opdrachtverlening.

TIP: *Heeft het beoogde maatregelenpakket raakvlakken met onderwerpen waar de Welstandscommissie over gaat? Organiseer dan een overleg om de plannen voor te bespreken.*

2.3.2 Verschillende Marktbenaderingen

In deze fase is het essentieel om bewust te kiezen voor een passende marktbenadering, omdat dit grote invloed heeft op het verdere proces, de kostenbeheersing en de samenwerking. Er zijn drie belangrijke benaderingen die gezamenlijk een spectrum vormen voor verschillende marktbenaderingen. Deze drie marktbenaderingen zijn:

1. De ontwikkeling-aanpak
2. De bouwteam-aanpak
3. De aannemingsaanpak

De keuze tussen deze benaderingen hangt af van de complexiteit van het project, de beschikbare voorbereidingstijd, de economische conjunctuur in

de bouwsector, het gewenste risicoprofiel, en de mate van betrokkenheid die de VvE wil of kan nemen.

Daarnaast is het van belang om de markt actief te benaderen om inzicht te krijgen in de beschikbare oplossingen, kostenindicaties en uitvoeringsmogelijkheden. Dit betekent dat er contact wordt gelegd met gespecialiseerde partijen, zoals aannemers, installateurs of adviseurs, om gerichte informatie op te halen. Deze marktverkenning helpt niet alleen bij het toetsen van de technische en financiële haalbaarheid van mogelijke scenario's, maar draagt ook bij aan het creëren van realistische verwachtingen binnen de VvE. Door meerdere offertes of visies op te vragen, ontstaat een beter beeld van de bandbreedte in prijs en kwaliteit, wat de besluitvorming in latere fases versterkt.

Iedere aanpak heeft zijn eigen voor- en nadelen. De doorwerking van de uiteindelijke keuze voor een samenwerkingsvorm raakt ook aan de andere thema's (technisch, financieel en sociaal). Het is een keuze voor de wijze waarop de VvE wil samenwerken met andere partijen. In [Tool 11](#) vindt u een uitgebreidere toelichting op samenwerkingsvormen en manieren om de markt uit te vragen voor VvE's. Hieronder worden de drie meest voorkomende marktbenaderingen toegelicht.

Ontwikkel-aanpak

De ontwikkel-aanpak houdt in dat aannemers en adviseurs geselecteerd worden in fase 2 op basis van een prestatiebestek om een VO voor de VvE uit te werken. Het prestatiebestek wordt door een procesbegeleider opgesteld naar aanleiding van de verdiepende onderzoeken en verwerkt tot uitvraag. Een geselecteerd hoofdaannemer met eigen gekozen adviseurs werkt het VO uit. Dit bevordert de samenwerking en integraliteit, maar kan hogere initiële kosten met zich meebrengen. Bij deze aanpak kan er een risico ontstaan voor ondermaatse aandacht van de architectonische kwaliteit. Daarnaast vereist deze aanpak een hoge mate van samenwerking en communicatie tussen alle betrokken partijen, wat uitdagend kan zijn.

Bouwteam-aanpak

De bouwteam-aanpak, die vaak de voorkeur heeft van woningcorporaties, houdt in dat aannemers en adviseurs vanaf een VO samenwerken om een definitief en uitvoering gereed ontwerp uit te werken. De aanbesteding hiervoor vindt plaats in fase 3. Dit bevordert samenwerking en flexibiliteit, en biedt ruimte voor vroegtijdige samenwerking tussen opdrachtgever, aannemer en adviseurs. Dit bevordert transparantie, optimaliseert het ontwerp en maakt het mogelijk om risico's en kosten gezamenlijk te beheersen. Echter, dit kan hogere initiële kosten met zich meebrengen. De hogere initiële kosten en langere doorlooptijd kan de financiële druk op de VvE doen toenemen. Daarnaast vereist deze aanpak een hoge mate van samenwerking en communicatie tussen alle betrokken partijen, wat uitdagend kan zijn. Ook vraagt het om een actieve rol van de VvE of haar vertegenwoordigers en een hoge mate van vertrouwen in de bouwteampartners.

Aannemingsaanpak (Losse Boodschappen)

Deze aanpak wordt meestal gehanteerd als het om losse of niet interfererende maatregelen gaat. In dat geval kan een klus vaak direct bij een leverancier (of meerdere) aangevraagd worden. Soms is het slim om meerdere losse maatregelen toch door een aannemer te laten uitvoeren als er efficiëntie te behalen valt in coördinatie of bijvoorbeeld bouwplaatskosten. Voor een renovatie uit integrale maatregelen is de aanpak van losse boodschappen in de regel een meer riskante oplossing aangezien de essentiële aansluitingen of afstellingen op elkaar tussen wal en schip kunnen belanden, waarvoor je dan als VvE alle risico draagt. Binnen de aannemingsaanpak maken we onderscheid tussen enkelvoudig en meervoudige aanbestedingen.

Daarnaast biedt een aannemingsaanpak meer prijsconcurrentie en duidelijkheid vooraf. Deze aanpak is geschikt wanneer het PvE en het ontwerp al goed zijn uitgewerkt. Het nadeel is dat er minder ruimte is voor optimalisaties tijdens het proces en dat risico's vaker eenzijdig bij de aannemer worden gelegd, wat kan leiden tot hogere inschrijfprijzen of discussies tijdens de uitvoering.

Enkelvoudige Aanbesteding

Bij een enkelvoudige aanbesteding wordt één partij benaderd voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Dit kan leiden tot snellere besluitvorming en uitvoering, maar beperkt de concurrentie en kan hogere kosten met zich meebrengen. Een valkuil hierbij is dat de VvE mogelijk niet de beste prijs-kwaliteitverhouding krijgt omdat er geen concurrentie is. Daarnaast kan de afhankelijkheid van één partij risico's met zich meebrengen als deze partij niet aan de verwachtingen voldoet.

Meervoudige Aanbesteding

De meervoudige aanbesteding bevordert concurrentie door meerdere partijen uit te nodigen om een offerte in te dienen, wat kan leiden tot lagere kosten. Echter, dit proces is tijdrovend en complex. Een valkuil is dat het selectieproces veel tijd en middelen kan vergen, wat kan leiden tot vertragingen. Bovendien kan de focus op de laagste prijs ten koste gaan van de kwaliteit van de uitvoering.

Proces en Communicatie

Ongeacht de gekozen marktbenadering is het cruciaal dat de VvE zorgt voor goede communicatie en transparantie om draagvlak te behouden en de voortgang te waarborgen. Het proces begint met het opstellen van een gedetailleerde uitvraag waarin de eisen en wensen van de VvE worden beschreven. Vervolgens worden selectiecriteria vastgesteld om de beste partij te kiezen. Bij de bouwteam-aanpak wordt daarnaast een team van adviseurs en aannemers samengesteld die de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen zullen begeleiden.

Door deze aandachtspunten in acht te nemen en zorgvuldig te plannen, kunnen VvE's een weloverwogen keuze maken voor de marktbenadering die het beste past bij hun specifieke situatie en behoeften.

2.3.3 Flora- en Fauna-onderzoek

Het flora- en faunaonderzoek is nodig om te bepalen of er beschermde soorten aanwezig zijn. Wanneer dit zo is en de werkzaamheden mogelijk schade berokkenen aan deze soorten, moeten er maatregelen genomen

worden om de schade te voorkomen. Mogelijk moet er een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor flora- en fauna-activiteiten. Op de website van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is uitgebreide informatie hierover te vinden, samen met een stappenplan voor werkzaamheden: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/omgevingsvergunning-flora-en-fauna>.

2.3.4 Wijzigen Splitsingsakte

In fase 2 is het belangrijk om erachter te komen of een wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk is. Zo niet, dan is er op dit gebied geen verdere actie vereist. Zo wel, dan moeten de consequenties van de wijziging in kaart worden gebracht. In ALV2 worden deze gepresenteerd. De ALV besluit dan of er kan worden gestart met de voorbereidingen voor de wijziging. Hierbij hoort ook het mandaat om een opdracht te geven aan de jurist of notaris voor de wijziging.

2.4 Sociaal Draagvlak

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 2 in op sociaal vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de sociale kant van deze fase. *Fase 2: Sociaal Draagvlak* wordt het sociale draagvlak verder uitgebouwd om het plan verder te brengen richting ALV2. Met een startbijeenkomst worden alle bewoners op de hoogte gebracht van het verloop van fase 1 en ALV1. Door informatievoorziening in de vorm van nieuwsbrieven en een bijeenkomst, waar materialen en producten tentoon worden gesteld, blijven de bewoners betrokken en goed geïnformeerd over de maatregelen.

2.4.1 Startbijeenkomst Fase 2

Tijdens de startbijeenkomst gaan de bewoners in op het gekozen scenario en de benodigde verdiepende onderzoeken die nodig zijn voor het vervolg van de verduurzamingsopgave. Hierbij kan het behulpzaam zijn om de VvE-structuur uit te leggen om de rol van de procesbegeleider te duiden. Een belangrijk onderdeel van de startbijeenkomst is de uitleg van het vervolgproces, de stapsgewijze beslismomenten en de toelichting van deze onderzoeksfase als

onderdeel van het geheel. De bewoners krijgen verdere toelichting over de stukken die zijn opgesteld en de keuzes die zijn gemaakt in de haalbaarheidsfase.

2.4.2 Informatievoorziening

Nieuwsbrieven

Regelmatige nieuwsbrieven zijn essentieel om de leden van de VvE op de hoogte te houden van de voortgang van het project. De nieuwsbrieven moeten informatie bevatten over de uitgevoerde onderzoeken, de planning, de financieringsmogelijkheden en de volgende stappen in het proces. Dit helpt om transparantie te waarborgen en het vertrouwen van de leden te behouden.

Informatiebijeenkomst

Een informatieavond biedt de gelegenheid om de leden van de VvE te informeren over de voortgang van het project en om hun vragen te beantwoorden. Tijdens deze avond worden de resultaten van de onderzoeken gepresenteerd, evenals het VO en de financieringsmogelijkheden. Het is belangrijk om voldoende tijd in te plannen voor vragen en discussie, zodat alle leden zich gehoord voelen en hun zorgen kunnen uiten.

TIP: *Neem producten en materialen mee naar de informatieavond. Dit helpt om de bewoners een beeld te geven over waar het om gaat. Ook kunnen er uitjes georganiseerd worden naar een voorlopende VvE, of een leverancier.*

2.5 Gemengde VvE's

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 2 in voor gemengde VvE's? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in hoe gemengde VvE's verschillen in deze fase. In *fase 2: Gemengde VvE's* moeten de verduurzamingsmaatregelen worden uitgewerkt en doorgerekend. Voor gemengde VvE's betekent dit dat er aandacht moet zijn voor de specifieke behoeften en beperkingen van zowel koop- als huurwoningen. Het ontwerp moet flexibel genoeg zijn om aan de diverse eisen te voldoen. Daarnaast moeten de kosten en baten voor beide

groepen duidelijk worden gecommuniceerd om ervoor te zorgen dat iedereen de voordelen begrijpt en ondersteunt. Woningcorporaties geven vaak de voorkeur aan een bouwteam, waarbij aannemers en adviseurs vanaf het begin samenwerken. Dit bevordert samenwerking en flexibiliteit, maar kan hogere initiële kosten met zich meebrengen. De voorkeur voor een bouwteam betekent dat de VvE kan profiteren van een geïntegreerde aanpak en betere coördinatie, maar dit kan ook leiden tot hogere kosten en een langere doorlooptijd.

2.5.1 Inzet Ketenpartners Woningcorporatie

Een ketenpartner van een woningcorporatie is een organisatie of partij die structureel samenwerkt met de corporatie om haar kerntaken uit te voeren — zoals het bouwen, onderhouden, verduurzamen en beheren van (sociale) huurwoningen. Deze samenwerking vindt plaats binnen een zogeheten ketensamenwerking, waarbij partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het realiseren van doelen, vaak met gedeelde processen en afspraken voor een langere periode en over verschillende complexen.

Het inzetten van vaste ketenpartners binnen de onderhouds- en verduurzamingsaanpak van een gemengde VvE heeft verschillende voor- en nadelen.

Voordelen

- **Efficiëntie en snelheid:** Ketenpartners zijn vaak al bekend met het woningbezit van de corporatie, wat leidt tot snellere uitvoering en minder afstemming.
- **Ervaring met verduurzaming:** Deze partijen hebben vaak ervaring met soortgelijke projecten en kennen de technische standaarden en verwachtingen van de corporatie.
- **Schaalvoordeel:** Door collectieve inkoop en langdurige samenwerking kunnen kosten lager uitvallen dan bij losse aanbesteding.
- **Beproefde processen en kwaliteitsborging:** Ketenpartners werken vaak met vaste kwaliteitsprocedures, wat de kans op fouten of gebreken verkleint.

Nadelen

- **Belangenverstrengeling:** De corporatie heeft mogelijk invloed op de keuze van de uitvoerende partij, wat kan leiden tot een gevoel van ongelijkheid of gebrek aan transparantie bij particuliere VvE-leden.
- **Beperkte keuzevrijheid:** Andere VvE-leden hebben mogelijk geen inspraak in de selectie van de uitvoerende partij, wat kan botsen met het democratische karakter van de VvE.
- **Minder marktwerking:** Door niet aan te besteden of alternatieven te vergelijken, kan de VvE kansen missen op betere prijs-kwaliteitverhoudingen.
- **Verantwoordingsplicht:** Het bestuur moet extra zorgvuldig zijn in het vastleggen van afspraken, transparantie richting leden en het voorkomen van schijn van bevoordeling.

Aanbeveling

Tijdens dit proces zijn er meerdere aanbevelingen:

- Leg de keuze voor de ketenpartner goed vast in de ALV-besluiten, inclusief motivatie en alternatieven die zijn overwogen.
- Laat een onafhankelijke partij (bijv. bouwkundig adviseur of bouwopzichter) meekijken bij de beoordeling van offertes, uitvoering en kwaliteitsborging. Let wel op dat dit extra kosten met zich meebrengt.
- Zorg voor transparante communicatie richting alle leden over de rol van de woningcorporatie en de gekozen uitvoeringspartner.

2.5.2 Rolverdeling in Informatievoorziening naar Bewoners

Stem als VvE en woningcorporatie met elkaar af hoe de informatievoorziening naar de bewoners loopt en bij wie de huurders terecht kunnen met input of vragen.

2.6 ALV2

Samenvatting

Tijdens ALV2 wordt het VO, inclusief het investeringsvoorstel en de subsidie- en financieringsmogelijkheden, gepresenteerd aan de leden van de VvE. De

informatievoorziening aan de leden moet zo zijn ingericht dat de voorliggende stukken slechts een hamerstuk zijn voor besluit. De leden stemmen over het voorstel en kiezen de definitieve maatregelen die zullen worden uitgevoerd. Het is essentieel dat de besluitvorming juridisch correct verloopt en dat alle leden goed geïnformeerd zijn over de gevolgen van hun keuzes. Dit omvat het opstellen van stempunten en toelichtingen, evenals het voorbereiden van mandaatdocumenten die minimaal twee weken voor de ALV aan de leden worden verstrekt.

TIP: *Neem producten en materialen mee naar de ALV. Dit helpt de beeldvorming van de VvE-leden.*

2.6.1. Besluiten ALV2

De focus van ALV2 ligt op vier besluiten. Daarvan gaan drie besluiten over het verstrekken van een mandaat. Het eerste besluit, en enige zonder mandaat, is over de planinhoud. In dit besluit worden de resultaten van het verduurzamingsplan geaccordeerd. Dit zijn technische uitwerking en de bijbehorende begroting en planning (tijd, techniek, financieel).

Het tweede besluit betreft een mandaat over de voorbereiding uitvoeringsbesluit. De VvE besluit door te gaan met de uitwerking van de plannen. Dit besluit is inclusief de kosten voor de procesbegeleider, externe expertise, verdere onderzoeken indien nodig en het kiezen en opstellen van de marktbenadering. In dit besluit moet er dus een beslissing worden gemaakt over de volgende onderwerpen:

- **Besluit mandaat** voorbereiding uitvoeringsbesluit
 - Procesbegeleiding
 - Expertise (o.a. jurist, bouwtechnisch en financieel)
 - Onderzoeken indien nodig
 - Aanvraag omgevingsvergunning (indien nodig)
 - Ruimtelijke ontwikkeling
 - Bouwen
 - Ontheffing natuurwet
 - Samenwerkingsvormen en marktbenadering

Het derde besluit betreft een mandaat voor het opstarten voor het aanvragen van subsidies of leningen. Dit mandaat is relevant als de VvE al zover is in het proces dat dit aan de orde is. Met dit besluit kunnen in de volgende fase de subsidieaanvragen en leningen opgestart worden.

Het laatste besluit gaat over de voorbereiding voor het wijzigen van de splitsingsakte (indien nodig). Uit het haalbaarheidsonderzoek kan voortkomen dat voor de uitvoering van de plannen de splitsingsakte aangepast moet worden. Het wijzigen van de splitsingsakte moet notarieel geregeld worden waardoor voorbereiding en een gezamenlijk besluit verplicht zijn. Indien dit de situatie is moet er een extra ALV worden ingelast om een stemming plaats te laten vinden. Dit is ALV 2,5 (zie sectie 2.6.3). In dit besluit moet een beslissing worden gemaakt over de volgende onderwerpen:

- **Besluit** voorbereiden wijzigen splitsingsakte (indien nodig)
 - Financiële consequenties
 - **Mandaat** opdracht jurist/notaris

Een uitgebreider overzicht over de besluiten die moeten worden genomen zijn te vinden in [Tool 13: 'Besluiten per ALV'](#).

2.6.2 ALV2,5

Bij de noodzaak om de splitsingsakte te wijzigen is een extra ALV nodig waarbij iedereen akkoord moet zijn om de wijzigingen door te kunnen voeren. In deze ALV2,5 is de wijzigingstekst voor de splitsingsakte opgesteld en rond gegaan. Iedereen dient het hiermee eens te zijn en de akte moet notarieel vastgelegd worden. Hiervoor is een 100% akkoord nodig en een jurisprudentie voor 80%.

Notie: *Wanneer de splitsingsakte gewijzigd moet worden is deze ALV noodzakelijk om in ALV3 een besluit te kunnen nemen.*

FASE 3: UITWERKING

Het doel van deze fase is om te komen tot een opdracht voor uitvoering. Daarvoor is een definitief uitgewerkt plan nodig, met een partij die conform plan en afspraken gaat uitvoeren. Daar horen ook alle aanvragen voor vergunningen, subsidies en financiering bij. In deze fase is het uitlijnen van de timing van de verschillende parallelle activiteiten essentieel. Deze fase kan lang duren. Als uitgangspunten veranderen en meer tijd kosten kunnen andere processen in de knel raken met financiële gevolgen die op alle aspecten een consequentie hebben. Ondertussen dienen de bewoners goed geïnformeerd te blijven en wordt een wisseling van de wacht voorgesteld ten aanzien van betrokken commissieleden. Het komt aan op zorgvuldigheid, gedetailleerde documentatie en afspraken alsmede goede timing in deze fase richting het uitvoeringsbesluit.

Activiteiten en Planning Fase 3

Activiteiten		Doorlooptijd 46 weken
3.1	Voorbereiding startbijeenkomst fase 3	Start: Direct beginfase 3 Duur: 2 weken
3.2	Startbijeenkomst met kartrekkers: planning en rolverdeling	Start: Direct na <i>Vorbereiding startbijeenkomst fase 3</i>
3.3	Opstellen opdracht en verstrekken DO en TO	Start: Direct beginfase 3 Duur: 4 weken
3.4	Uitvoeren DO en TO	Start: Direct na <i>Opstellen opdracht en verstrekken DO en TO</i> Duur: 24 weken

3.5	Tussenpresentatie DO inclusief woonlastenberekening (op aanvraag individueel)	Start: 12 weken na start <i>Uitvoeren DO en TO</i>
3.6	Aanvraag omgevingsvergunning	Start: 2 weken na <i>Uitvoeren DO en TO</i> Duur: maximaal 16 weken
3.7	Opstarten lening aanvraag onderdeel 2	Start: Direct na <i>Uitvoeren DO en TO</i> Duur: 2 weken
3.8	Tussenpresentatie TO inclusief woonlastenberekening (op aanvraag individueel)	Start: 2 weken na <i>Uitvoeren DO en TO</i>
3.9	Bij traditioneel aanbesteding: na 3 maanden heb je een aannemingsovereenkomst	Start: 12 weken na start <i>Uitvoeren DO en TO</i> Duur: 16 weken
3.10	Opstellen definitieve offerte uitvoering werkzaamheden gekozen scenario en MJOP-1 NA	Start: 2 maanden voor afronding <i>Uitvoeren DO en TO</i> Duur: 12 weken
3.11	Opstarten lening aanvraag onderdeel 3 en 4	Start: 4 weken voor afronding <i>Definitieve offerte uitvoering</i> Duur: 8 weken
3.12	Subsidieaanvraag o.b.v. offerte indienen na ALV 2	Start: 4 weken na start fase 3
3.13	Leden informeren en agenda informatieavond versturen	Start: 4 weken voor <i>Informatieavond</i>
3.14	Informatieavond: agenda: presentatie TO, woonlastendoorrekening o.b.v. offerte, voorbereiding op ALV.	Start: 2 weken na <i>Tussenpresentatie TO</i>

3.15	70% huurders akkoord ophalen door WOCO (advies eerst 70% ophalen i.v.m. 2 maanden bezwaartermijn)	Start: Direct na <i>Uitvoeren DO en TO</i> Duur: 4 weken
3.16	Voorbereiding ALV 3 (verhogen vve bijdrage, MJOP-1 NA, begroting en financiering conform eisen warmtefonds)	Start: 6 weken voor <i>ALV3</i> Duur: 6 weken
3.17	ALV 3	Start: 2 weken na afronding <i>Aanvraag</i> <i>omgevingsvergunning</i>
3.18	Actief leden benaderen om voorkeuren op te halen naar aanleiding van informatieavond	Opstellen opdracht voor verdiepende onderzoeken
3.19	Enquête leden naar aanleiding van informatieavond	
3.20	Terugkoppeling enquête naar leden	
3.21	Eventueel 2 ^e informatieavond	
3.22	Enquête/voorlopige stemming voor: • Nieuwe woonlasten • Overgaan naar uitwerking • Investeringsbesluit op uitgewerkt scenario • Keuze samenwerkingsvorm	

Verder vind je in [Tool 12](#) een balkenplanning met daarin de activiteiten uit fase 3, de tijd die per activiteit nodig is en wanneer deze activiteit start.

Als je de traditionele marktbenadering gekozen hebt, werk je in deze fase met je team aan adviseurs een bestek uit ten behoeve van de selectie van een uitvoerende partij. Indien je sinds fase 2 met een bouwteam werkt moet er ook een Technisch Ontwerp met bestek uitgewerkt worden.

Het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning, alsmede aanvraag voor de verschillende onderdelen van de financiering en subsidies dient hier geregeld te worden. Daarnaast is in gemengde VvE's het ophalen van 70% instemming bij huurders in deze fase aan te bevelen.

3.1 Technisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 3 in op technisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de technische kant van deze fase. In fase 3: *Technisch* wordt een belangrijke stap gemaakt op technisch gebied. De Vereniging van Eigenaars (VvE) stelt een technisch dossier samen. Dit dossier dient als naslagwerk waar tot in detail alles over het werk is opgenomen en moet goedgekeurd worden in de volgende Algemene Ledenvergadering (ALV3). Een vergaande mate van uitwerking en vastlegging wordt aangeraden om risico's te voorkomen.

3.1.1 Het Technisch Dossier

In fase 3: 'Uitwerking' wordt het technisch dossier opgesteld. In dit dossier worden alle technische maatregelen voor onderhoud en verduurzaming uitgewerkt en specifiek gemaakt zodat deze in ALV3 vastgesteld kunnen worden. Het dossier bestaat uit drie verschillende onderdelen:

1. De uitwerking van het Technisch Ontwerp
2. De uitwerking van de opdracht
3. De uitwerking van de administratieve bepalingen die van toepassing zijn op het werk

Zeker in geval van een serieuze bouwkundige ingreep wordt in de deze fase een Voorlopig Ontwerp (VO) uitgewerkt via een Definitief Ontwerp (DO) tot een Technisch Ontwerp (TO). De drie onderdelen worden hieronder verder belicht.

Uitwerking van het Technisch Ontwerp

Het verschil tussen een DO en TO wordt in de **Tabel 3** toegelicht. De extra detaillering van ontwerp en afspraken wordt bijzonder aangeraden, omdat bij dit uitwerkingsniveau veel meer risico's uitgesloten worden voor de VvE. In het TO worden ook de besteksvoorwaarden opgesteld.

TIP: *Stel (besteks)voorwaarden op die conform zijn met de eisen van het Warmtefonds, en zorg dat je alternatieve betalingsmomenten vastlegt in de administratieve voorwaarden van het bestek. Denk hierbij ook dat na uitvoering facturen en bewijsstukken moeten worden ingediend via het portaal van het Warmtefonds. Neem dit op in de voorwaarden richting de uitvoerende partijen.*

Tabel 3

Verschillen tussen DO en TO

	DO	TO
Tekeningen	Situatie 1:500/1:200 Plattegronden, gevels, Doorsneden 1:100 Principedetails 1:5	Situatie 1:500/1:200 Plattegronden, gevels, doorsneden 1:100 Kenmerkende fragmenten 1:50/1:20 Details 1:5 Prefab staten [kozijnen, prefab beton]
Beschrijvingen	Kleur- en materiaalstaat Prestaties Onderzoeksrapporten	Administratieve bepalingen [UAV 2012] Algemene technische bepalingen Werkomschrijvingen

Uitwerking van de Opdracht

De uitwerking van de opdracht waarop een aannemer kan inschrijven bestaat o.a. uit de volgende elementen:

- Bestek met bijlagen:
 - Tekeningen

- Kleur- en materiaalstaat
- Onderzoeksrapporten
- Subsidie- en financieringsvereisten
- V&G-plan ontwerpfase
- Begroting
- Werkplan met contractplanning
- Termijnstaat
- Garanties

Administratieve Bepalingen

De administratieve bepalingen zijn afkomstig uit de UAV 2012.

- Betaling in termijnen (paragraaf 40 lid 3):
let op dat alleen verwerkte bouwstoffen voor opnemings in
aanmerking komen om risico's uit te sluiten.
- Zekerheidsstelling (paragraaf 43a lid 3):
bankgarantie tot oplevering + onderhoudstermijn (5%)
- Risicoregeling woning- en utiliteitsbouw 1991:
niet van toepassing = prijs is vast tot einde werk

3.1.2 Waarom je niet krijgt wat je bestelt?

Het kan gebeuren dat hetgeen wat wordt geleverd anders is dan hetgeen wat wordt besteld. Dit ligt aan twee dingen: de regels uit de UAV2012, en het verdienmodel van de aannemer.

Paragraaf 5 lid 4 UAV2012

- a) De opdrachtgever is aansprakelijk voor de functionele ongeschiktheid: van door hem voorgeschreven bouwstoffen;
- b) van bouwstoffen, die bij een door hem voorgeschreven leverancier moeten worden betrokken, tenzij de aannemer een keuzemogelijkheid had met betrekking tot deze bouwstoffen.

Let op: De VvE is hiervoor dus zelf verantwoordelijk en aansprakelijk!

Paragraaf 17 lid 5 UAV2012

Indien de directie zulks goed vindt, zal de aannemer in plaats van met een fabrieksnaam aangeduide bouwstoffen andere mogen leveren, mits van overeenkomstige hoedanigheid. De directie onthoudt de goedkeuring niet op onredelijke gronden.

Let op: De VvE moet de beoordeling en goedkeuring van alternatieve voorstellen op gelijkwaardigheid bijzonder serieus nemen en daarvoor indien nodig advies inwinnen. De eventuele extra kosten van extern advies zijn veelal in het voordeel van de VvE.

Paragraaf 6 lid 27 UAV2012

Indien door of namens de opdrachtgever het inschakelen van een bepaalde onderaannemer of leverancier is of wordt voorgeschreven, is de aannemer voor wat het presteren van die onderaannemer of leverancier betreft jegens de opdrachtgever tot niet meer gehouden dan tot datgene, waartoe de aannemer die onderaannemer of leverancier kan houden krachtens de voorwaarden door deze gehanteerd en zoals deze door de opdrachtgever zijn aanvaard of goedgekeurd.

Indien de voorgeschreven onderaannemer of leverancier niet, niet tijdig of niet deugdelijk presteert en de aannemer het redelijkerwijs nodige heeft gedaan om nakoming en/of schadevergoeding te verkrijgen, zal de opdrachtgever de voor de aannemer ontstane meerdere kosten aan hem vergoeden, voor zover deze hem niet zijn vergoed door de onderaannemer of leverancier.

Verdienmodel van de Aannemer

Wat de aannemer onder de streep te kort komt (door scherpe aanbidding, slechte inschatting of tegenvallers), wordt vaak boven de streep gecompenseerd met inkoopvoordeel op ketenpartners, onderaannemers en leveranciers. Hierdoor kan het dat deze iets anders levert dan wat is besteld.

Juist hierom is het belangrijk om het technisch dossier op orde te hebben en alles goed vast te leggen. De eigenaar-bewoner is de consument en deze

dient beschermd te worden. Daarnaast is bij een werk van meer dan 1 miljoen euro externe directievoering verplicht. Het dossier dient dan als referentie voor de beoordeling van alternatieven, monsters en proefvlakken, en de uitvoeringskwaliteit. Ook is het dossier belangrijk voor de afmeldcodes van SVVE-subsidie.

TIP: Door een proefwoning te gebruiken kunnen de geleverde materialen gecontroleerd worden voordat het werk wordt uitgevoerd.

3.2 Financieel

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 3 in op financieel vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de financiële kant van deze fase. *Fase 3: Financieel* staat in het teken van het aanscherpen en definitief maken van de financiële doorrekening. Individuele eigenaren moeten de kans krijgen om de gemiddelde woonlasten te vertalen naar hun eigen situatie.

3.2.1 Financial Engineering

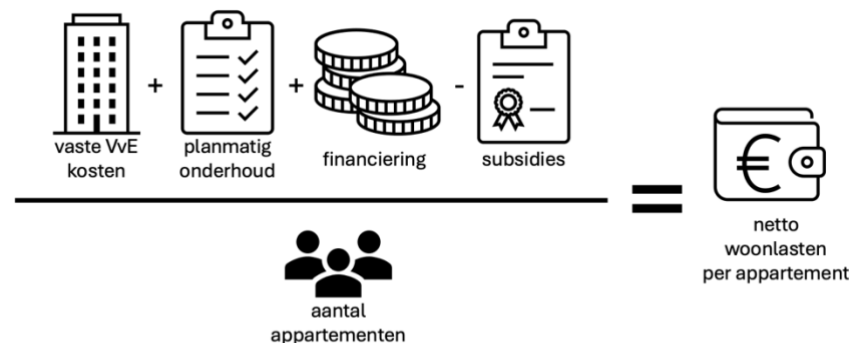
Financial engineering is de optimalisering van de woonlasten en investering die gedaan moet worden. In deze fase leiden de definitieve kosten tot een optimalisering van de verhouding in bijdrage uit de reserves, eenmalige dotatie, te financieren delen (evt. bij verschillende partijen) bij totaal beschikbare subsidies. De volgende aspecten komen aan bod in deze fase:

- Definitieve begroting
- Exacte subsidiebedragen
- Financieringsvoorwaarden
- Individuele woonlastenprojecties
- Sparen voor vervolgstappen

3.2.2 Definitieve Begroting en Woonlastenberekening

Als het TO met bestek en planning gereed zijn kan de aannemer een definitieve offerte opvragen. De VvE of procesbegeleider maakt op basis hiervan een nieuwe woonlastenberekening.

Om de woonlasten te berekenen tel je bij elkaar op: de vaste VvE kosten, kosten voor het planmatig onderhoud en de financieringskosten. Hier trek je de subsidies vanaf. Wanneer je dit bedrag deelt door alle woningen krijg je de woonlasten per woning. Zie **Figuur 1**. 'Woonlastenberekening' voor een visualisatie van deze berekening.



Figuur 1: Woonlastenberekening

TIP bij ZEP-projecten: Houd een vooroverleg met RvO en met hun energieadviseur.

3.2.3 Aanvragen Subsidies (Definitief)

Er zijn medio 2025 een aantal verschillende subsidies mogelijk. Zo is er de SVVE, SAH, NIP, NIJBEGUN en de SPOR. Hieronder staat een overzicht met wat er onder deze subsidies valt.

- SVVE (Subsidie Verduurzaming Verenigingen van Eigenaren)
 - Advies en begeleiding
 - Maatregelen
 - Bouwbegeleiding
- SAH (Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen)
 - Inpandige woningkosten
 - Aansluitkosten
 - Afkoopvastrecht

- NIP (Nationaal Isolatieprogramma) (SPUK/LIA)
 - Afhankelijk van hoe de lokale overheid de regeling heeft ontwikkeld
- Nij Begun
 - Alleen in aardbevingsgebied bedoeld voor maatregelen
- SPOR (Subsidieregeling Procesondersteuning Opschaling Renovatieprojecten)
 - Onderzoek en advies subsidie voor samenwerkende VvE's
 - Deze loopt tot 30 september 2026

Hoe je bepaalt welke subsidies je kan aanvragen voor jouw verduurzamingstraject wordt bepaald door middel van het doorlopen van drie stappen:

1. Voor welke subsidies komt dit project in aanmerking?
2. Zijn de verschillende subsidies stapelbaar?
3. Op basis van de antwoorden op 1 en 2: wat is de beste samenstelling van subsidiemogelijkheden?

Subsidievoorwaarden en voorwaarden van de lening kunnen een onderlinge afhankelijkheid met zich meebrengen wat tot een lastige puzzel in de planning kan leiden. Met name als de uitgangspunten van subsidie/lening of de financiële kaders van de offerte in tussentijds veranderen, is het risico voor de VvE op vertraging, bijgestelde woonlasten of aangepaste werkzaamheden groot.

Voor ALV3 is een juiste documentatie voor de subsidieverstrekker van belang. Dit gaat om de volgende zaken:

- Offerte(s)
 - Duidelijke opgave producttypes
 - Duidelijke opgave m² of stuks
 - Duidelijke opgave R_c of U_w / U_f
 - KvK(s) van aannemer(s)
- Verhuurders
 - Inge vulde staatssteunverklaring(en)

- Machtiging
 - Machtiging intermediair
- VvE
 - Bankgegevens IBAN en BIC
 - KvK gegevens
 - Contactpersoon
 - Pand ID - De unieke code waarmee een pand is vastgelegd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

TIP: Bel de gemeente voor subsidie, zodat er ook direct een contactpersoon is.

3.2.4 Aanvragen Leningen (Definitief)

Medio 2025 zijn er een aantal verschillende financieringsmogelijkheden, met verschillende voorwaarden voor de (verhouding van) financiering van verduurzamingsmaatregelen en/of onderhoudsmaatregelen:

- Nationaal Warmtefonds
 - Verduurzamende maatregelen en noodzakelijke bijkomende kosten
 - VvE Ledenlening voor particuliere woningeigenaren onder een bepaalde inkomensgrens
- Energiefonds Overijssel
 - Verduurzamende maatregelen en achterstallig onderhoud 20/80 en noodzakelijke bijkomende kosten
- SvN Toekomstbestendig onderhoudsfonds
 - Verduurzamende maatregelen & achterstallig onderhoud 20/80 en noodzakelijke bijkomende kosten
- Gemeentelijke leningen
 - Mogelijk zijn er lokale mogelijkheden voor financiering

Bij het aanvragen van financiering worden de volgende vier afwegingen gedaan:

1. Welke financieringsmethodes zijn er mogelijk?
2. Voldoet het pakket aan de richtlijnen van de financieringsinstantie(s)?
3. Is cofinanciering a) noodzakelijk en b) mogelijk?
4. Wat zijn de mogelijkheden vanuit de VvE?
 - a. Heeft de VvE eigen middelen om in te zetten?
 - b. Zou een éénmalige dotatie mogelijk zijn?
 - c. Hoe gaat de VvE sparen voor vervolgstappen voor een verder scenario?

Voor ALV3 is een juiste documentatie voor de financierder van belang. Dit gaat om de volgende zaken:

- Agenda ALV3
 - Formulering besluiten:
 - Maatregelen opgesomd
 - Projectbegroting
 - Besluit tot aangaan VvE lening
 - Gewijzigde begroting (bijlage)
 - Gewijzigde (Duurzaam) Meerjaren Onderhoudsplan ((D)MJOP) (zie **Tool 04**: 'Van MJOP tot DMJOP-1')
- Stemformulier met vier opties per besluit:
 - Voor
 - Tegen
 - Blanco
 - Met de meerderheid
- Volmacht
 - Standaard volmacht + steminstructie (stemformulier)

TIP: Subsidievoorwaarden en voorwaarden van de lening hebben soms een onderlinge afhankelijkheid, wat de planningspuzzel complex kan maken. Met name als de uitgangspunten van subsidie/lening of de financiële kaders van de offerte tussentijds veranderen loopt de VvE risico op vertraging,

aangepaste woonlasten of gewijzigde maatregelen. Dit vraagt bijzondere aandacht van de procesbegeleider en VvE.

3.2.5 Maatwerk Energiebesparing

Om de energiebesparing per woning te berekenen kan het volgende stappenplan gebruikt worden.

1. Verzamel het huidige verbruik en de kosten
2. Besparingspercentages per scenario
 - a. - 35% gas (m^3)
 - b. - 30% elektra (KWh)
3. Bereken nieuwe verbruik
 - a. Variabele kosten ná maatregelen
 - b. $V_{\text{gas}}' = V_{\text{gas}} \times (1 - \% \text{besparing gas})$
 - c. $V_{\text{stroom}}' = V_{\text{stroom}} \times (1 - \% \text{besparing stroom})$
 - d. Kosten nieuw = $(V_{\text{gas}}' \times P_{\text{gas}}) + (V_{\text{stroom}}' \times P_{\text{stroom}}) + \text{vaste kosten} = \text{nieuwe verbruikskosten}$
4. Bereken de besparing
 - a. Huidige kosten – nieuwe kosten = besparing per jaar, delen door 12 is per maand.

Let op: Neem bij energiekostenberekening de veranderende marktprijzen in acht.

Aandachtspunt gemengde VvE's: Corporaties moedig je huurders aan om zelf de berekening te (laten) maken van individuele woonlasten

3.2.6 Overige Factoren

Een aantal belangrijke andere factoren die een rol spelen in het financiële plaatje zijn:

- Mogelijke belastingvoordeel box 1. of box 3.
- Mogelijke rentekorting op hypotheek door labelsprong
- Mogelijke aftrek opslag hypotheek door waardeverbetering

Let op: Het belastingvoordeel kan heel groot zijn, in sommige gevallen zelfs groter dan de energiebesparing.

3.3 Juridisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 3 in op juridisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de juridische kant van deze fase. In fase 3: *Juridisch* start de VvE met de wijziging van de splitsingsakte indien dit nodig blijkt uit de scenariokeuze en verdiepende onderzoeken. Dit proces wordt hier duidelijk beschreven om vertraging te voorkomen. Ook wordt er gestart met de vergunningsaanvraag. Hier wordt beschreven wanneer dit het beste kan, wat er nodig is voor de vergunningsaanvraag en hoe de VvE dit het beste kan doen. Ook worden er een aantal samenwerkingsvormen (eerder in fase 2 genoemd) verder toegelicht. Op juridisch vlak dient de VvE er in deze fase rekening mee te houden dat de verslaglegging rondom ALV3 aan de voorwaarden van het Warmtefonds moet voldoen, als hier een subsidie wordt aangevraagd.

3.3.1 Wijziging Splitsingsakte

Bij sommige verduurzamingsmaatregelen is het noodzakelijk om de splitsingsakte aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij:

- Toevoeging van collectieve installaties (bijv. warmtepomp of zonnepanelen)
- Wijziging in het gebruik of eigendom van ruimten (bijv. technische ruimte)
- Verandering in kostenverdeling of gebruiksrechten

In fase 3: 'Uitwerking' is het belangrijk om hier aandacht voor te hebben. De wijziging van de splitsingsakte is een juridisch traject dat tijd en unanimiteit vraagt. Tijdige signalering van een nodige wijziging voorkomt vertraging in de uitvoering of financiering van het werk. Daarom is het belangrijk om in deze fase te toetsen of een wijziging nodig is om de geplande maatregelen uit te voeren.

De wijziging van de splitsingsakte gaat (over het algemeen) zo in zijn werk:

1. Inventarisatie van noodzakelijke aanpassingen (met jurist of notaris)
2. Vooroverleg met VvE-bestuur en leden
3. Opstellen van de wijzigingsakte via de notaris
4. Besluitvorming via extra ALV met 100% akkoord*, inclusief financiers. Hierbij kan de notaris contact opnemen met de hypotheekverstrekkers.
5. Notariële vastlegging

* Jurisprudentie wijst naar 80%. Daarnaast is gang langs de kantonrechter mogelijk vanaf 80%, wanneer je geen 100% haalt.

Let op: Gezien 100% akkoord nodig is, wordt dit proces als zeer complex gezien.

TIP: Voor de 100% akkoord en het contact met de hypotheekverstrekkers wordt aanbevolen een notaris (op tijd!) in te schakelen. Ook hiervoor komt de ledenmatrix van pas.

Let op: Tuinen zijn soms meegedeeld met splitsingsakte, waardoor mensen heel veel meer moeten betalen in het onderhoud – de tuin telt mee in breukdeel.

Let op: RVO en Warmtefonds willen beiden een definitief besluit.

Voor een goed verloop van dit proces kan er een extra ALV ingelast worden tussen ALV2 en ALV3. In deze ALV2,5 wordt de wijziging van de splitsingsakte bekrachtigd. Dit zorgt ervoor dat in ALV3 de definitieve uitvoering bekrachtigd kan worden.

3.3.2 Vergunningen

In fase 3 worden de benodigde vergunningen voor het werk aangevraagd. Echter, je hebt niet bij alle soorten werkzaamheden heb je vergunningen nodig. Een aantal soorten werkzaamheden zijn vergunningsvrij, zoals:

- Bij werken waarbij de functie gelijk blijft
- Wanneer het werk geen effect heeft op het aanzicht

- Wanneer het regulier, niet-ingrijpend onderhoud betreft
- Bij werkzaamheden aan de binnenzijde wanneer dit geen invloed heeft op de constructie

Doorgaans dienen de volgende vergunningen te worden aangevraagd:

- Omgevingsvergunning: Ruimtelijke vergunning (bouwactiviteit omgevingsplan)
- Omgevingsvergunning: Technische vergunning (bouwactiviteit technisch plan)
- Sloopvergunning
- Flora en fauna
- Erfgoed

Om erachter te komen voor welke werkzaamheden je een vergunning moet aanvragen en welke werkzaamheden vergunningsvrij zijn heeft de overheid een tool ontwikkelt, de vergunningscheck. De vergunningscheck op DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) kan worden geraadpleegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>. Voor vragen over de procedures of speciale verzoeken is het raadzaam om direct contact met de gemeente op te nemen.

TIP: *Vraag alleen aan wat vergunningplichtig is. Dit is alles aan de voorzijde van het gebouw. De achterzijde is veelal vrij van vergunningen met uitzonderingen daar gelaten zoals bijvoorbeeld bij monumentale gebouwen.*

Vorbereiding Vergunningsaanvraag

Om de haalbaarheid van het renovatieplan te toetsen voor je dieper het proces ingaat en er hogere kosten gemaakt gaan worden, kan er een omgevingsoverleg aangevraagd worden om de wenselijkheid en haalbaarheid te laten bepalen. Bij een positief besluit kan het reguliere aanvraagproces worden gestart.

Aanvragen Vergunning

De vergunning kan worden aangevraagd door de VvE zelf, de bouwbegeleider, architect, procesondersteuner of door de uitvoerende aannemer. In ALV2 is

de persoon die de vergunningsaanvraag gaat doen hier door de VvE voor gemachtigd.

Er zijn drie mogelijke momenten om de vergunning aan te vragen. Bij elk van de momenten zijn een aantal overwegingen van belang.

1. Tijdens de verdiepende onderzoeksfase tot voorlopig investeringsbesluit (ALV2)
 - Je weet of het plan een vergunning krijgt en welke extra eisen er worden gesteld (zoals aanpassing detailleringen en mitigerende maatregelen t.b.v. flora en fauna)
 - Je kan daardoor een beter realistisch plan uitwerken en kosten ramen.
 - Je gaat heel vroeg hoge kosten aan, terwijl je nog een risico hebt dat het plan niet door de ALV 2 komt.
2. Tussen voorlopig investeringsbesluit en definitief besluit/uitwerkingsfase (tussen ALV2 en ALV3)
 - Het kan zijn dat het plan waarop een voorlopig investeringsbesluit is genomen geen vergunning krijgt, dat het plan aangepast moet worden of dat er extra eisen worden gesteld die niet zijn meegenomen in de berekeningen.
 - Het plan en de projectbegroting kunnen nog flink wijzigen.
 - Met de nieuwe informatie kan je een beter DO en begroting maken en een juiste prijs bij de aannemer.
 - Hoge kosten liggen voor het definitieve besluit, maar je kan met zekerheid het plan en de kosten voorleggen bij ALV 3
 - In de praktijk haken nog maar weinig VvE's af na ALV2
3. Na definitief besluit (Na ALV3)
 - 100% zeker dat de ALV het plan wil en dus de hoge legeskosten niet voor niets zijn.
 - Bij alle eerdere stemrondes moet een slag om de arm worden gehouden dat het plan onder voorbehoud vergunning is.
 - Het kan zijn dat het plan waarop het definitieve investeringsbesluit is genomen geen vergunning krijgt, dat je plan moet aanpassen of dat er extra eisen worden gesteld die niet zijn

meegenomen zijn in de berekeningen en opdracht voor aannemer.

- Vergunning met eventuele aanpassingen kunnen te lang duren waardoor de aannemer prijs niet meer geldend is.
- In het slechtste geval kan het zijn dat een deel van de voorgaande fases opnieuw moeten worden gedaan.

TIP: *Zorg bij de aanvraag dat je alle vergunningen samen indient! Ontbreekt er één, trek alles terug en dien het opnieuw in. Dit voorkomt afwijzing en opnieuw indienen met alle kosten en doorlooptijden.*

TIP: *Laat de bezwaartermijn voor omgevingsvergunning samenvallen met bezwaartermijn ALV3.*

TIP: *Sommige gemeenten bieden legeskorting!*

3.3.3 Samenwerkingsopties in de Uitvoering

Na het aanvragen zijn er verschillende manieren om van de uitvraag naar de uitvoering te komen. De volgende drie vormen komen bij VvE's vaak voor:

1. **Klassieke offerte of aanbesteding:** Bij een klassieke offerte of aanbesteding schrijft de VvE geholpen door eigen adviseurs zo veel mogelijk zelf uit en voor.
2. **Bouwteam:** Bij een bouwteam wordt al vroeg een uitvoerende partij betrokken die een grote verantwoordelijkheid/risico op zich neemt voor het ontwerp en/of de engineering. De aannemer selecteert hierin over het algemeen haar eigen adviseurs en partners.
3. **Ontwikkelingsamenwerkingen:** Bij ontwikkelingsamenwerkingen ligt de verantwoordelijkheid bij een consortium, waarbij één partij of een vaste samenwerking een totaaloplossing aanbiedt en eventueel zelfs garandeert op prestaties, die de VvE 'afneemt'.

3.4 Sociaal Draagvlak

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 3 in op sociaal vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de sociale kant van deze fase. In fase 3: *Sociaal Draagvlak* blik je terug blik je terug op wat er tot nu toe is bereikt op dit gebied. Dit biedt inzicht in of er nog een (inhaal)slag te maken is, of dat de stand van zaken voldoende is om de bewoners verder mee te nemen in het proces. Ook kijkt de VvE naar haar eigen organisatie. In deze uitwerkingsfase kan de Commissie Duurzaam vervangen worden door vers bloed in een nieuw Renovatieteam. Dit team kan aan de slag richting de uitwerking en uitvoering van het plan. Ook worden er suggesties gedaan voor een goede informatievoorziening naar de bewoners.

3.4.1 Startbijeenkomst Fase 3

Tot aan fase 3 is alles gedaan om de leden van de VvE te betrekken en te werken aan verbinding en vertrouwen. Informatieavonden zijn gehouden, nieuwsbrieven en verslagen zijn periodiek verstuurd. Er is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van een buurt-appgroep, individuele gesprekken zijn gevoerd over o.a. de woonlasten met interpretatie van de energierekening, input is opgehaald middels enquête(s) en vragen van bewoners zijn beantwoord, er is langs de deuren gegaan bij alle bewoners, de Commissie Duurzaam is uitgebreid en klankbordgroep met de grootste critici is in werking, en er is gewerkt aan een goede relatie met huurders (buren, buurtapp) en woningcorporatie. Op dit moment zouden alle leden in beeld moeten zijn zodat er zicht is op de tussenstand m.b.t. een gekwalificeerde meerderheid. Al resultaten hiervan kunnen worden besproken in de startbijeenkomst van fase 3.

3.4.2 Organisatie van de VvE

Aangeraden wordt om de Commissie Duurzaam te vervangen voor een nieuw Renovatieteam. Deze fase vraagt namelijk weer nieuwe inzet, motivatie en andere expertise. Wisselingen in het team kunnen gunstig zijn. Dit verdeelt ook de lasten van de verduurzaming over meerdere bewoners.

In het Renovatieteam is het goed om rollen te verdelen. Zo wordt het duidelijk wie de verantwoordelijkheid heeft over een bepaald onderwerp.

Verschillende onderwerpen waar het Renovatieteam verantwoordelijk voor is zijn:

- Bouwteam en techniek
- Warmtefonds en financiën
- Relatie met bewoners
- Samenwerking met de corporatie
- Nieuwsbrieven (in samenwerking met de corporatie)

Ook is het raadzaam om een ‘Warme Opname’-team in te stellen. Dit team draagt zorg voor het langsgaan van alle woningen om deze te bekijken door de aannemer (circa één uur per woning). Hierbij let het team op bijzonderheden aan de woning, maar ook het contact met de bewoner(s) is hier van belang. Dit team brengt in kaart welke woningen en bewoners extra hulp en aandacht nodig hebben gedurende de werkzaamheden. De warme opname kan in fase 3 uitgevoerd worden maar trekt een wissel op het voorbereidingsbudget alvorens het uitvoeringsbesluit genomen is. Om die reden kan het ook in fase 4 uitgevoerd worden.

Een goede relatie met de huurders is eveneens essentieel. Zet hierop in middels burenccontact, een buurt-appgroep en goed overleg met de woningcorporatie.

Daarnaast kan er contact opgenomen worden met het activatieteam van de gemeente. Dit team kan een aantal keer ingezet worden om bewoners te betrekken en de opkomst bij informatiebijeenkomsten en ALV's te verhogen.

Tot slot kan de oprichting van een Klusbrigade behulpzaam zijn en veel werk schelen voor de aannemer in de uitvoeringsfase (lees besparing voor de VvE). Verschillende soorten betrokkenheid van leden bij het project verhoogt vaak de motivatie en steun onder de bewoners. De Klusbrigade kan zich vast gaan voorbereiden op die uitvoering.

3.4.3 Informatievoorziening

In deze fase is het belangrijk om aan alle bewoners duidelijk te maken wat voor werkzaamheden er gaan plaatsvinden, wat dit concreet gaat betekenen voor de bewoners en wat zij er straks voor terugkrijgen. Hier kan het VvE bestuur ook het adviseursteam en/of bouwteam bij betrekken.

Er zijn verschillende manieren waarop en waarmee je bewoners kan informeren en kan blijven betrekken bij het proces. Voorbeelden hiervan zijn:

- Informele contactmomenten organiseren: koffiekar neerzetten, inloopmiddagen of een helpdesk bemannen in de entreehal op zaterdagochtend.
- Naast nieuwsbrief ook informatieposters. Hang ze achter glas i.v.m. vandalisme op de poster.
- Het maken van een proefwoning (scenario 3 en 4) (dient ook technisch doel). Heeft ook mogelijke risico's. Zo kun je je subsidie verliezen, omdat je al werk aan het uitvoeren bent of raakt het al aan je omgevingsvergunning.
- Het bied bewoners voldoende mogelijkheid om vragen te stellen.
- Door het in beeld brengen van de leden is ook bekend wie er straks hulp nodig hebben of gebruik moeten maken van speciale voorzieningen tijdens de uitvoering.

3.4.4 Ken de Bewoners

Met een ledenmatrix of overzichtelijke tabel kunnen alle VvE leden in beeld worden gebracht. Op dit moment in het proces is er – als het goed is – al een gekwalificeerde meerderheid. In deze matrix kan worden bijgehouden hoe alle bewoners in de wedstrijd zitten. Houd hierin bij: welke zorgen hebben bewoners, welke afwijkingen hebben de appartementen, wat zijn bijzonderheden (ook in gebruik etc.)?

TIP: Door een kleurcodering in de ledenmatrix van rood-oranje-groen te gebruiken kun je direct zichtbaar maken in hoeverre de bewoners zijn aangehaakt.

3.5 Gemengde VvE's

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 2 in voor gemengde VvE's? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in hoe gemengde VvE's verschillen in deze fase. In fase 2: Gemengde VvE's ligt de focus op het draagvlak vergroten door huurders mee te krijgen in de verduurzamingsplannen. Ook wordt er gekeken naar hoe een VvE kan leren van het professionele opdrachtgeverschap van een corporatie, en hoe een corporatie een VvE-beheer kan bijstaan in de verduurzamingsopdracht. Als laatste worden de besluiten in ALV3 gepresenteerd.

3.5.1 Draagvlak en 70% Akkoord Huurders

Het DO moet alle input van de vorige fasen integreren en een gedetailleerd plan presenteren dat klaar is voor uitvoering. Bij gemengde VvE's is het cruciaal om ervoor te zorgen dat het plan breed gedragen wordt en dat er duidelijke afspraken zijn over de uitvoering en financiering. Het bestuur moet zorgen voor een formele goedkeuring van het plan door alle betrokken partijen, inclusief eventuele huurdersorganisaties. Volgens de wet is een renovatievoorstel voor een gebouw redelijk als minstens 70% van de huurders ermee instemt. Huurders die niet akkoord gaan (maximaal 30%) kunnen de renovatie dan niet weigeren, tenzij ze zelf naar de rechter stappen om de renovatie aan te vechten.

Bij grotere projecten is het een mogelijkheid om op huisbezoek te gaan bij de huurders. Dan worden de plannen gepresenteerd en wordt gevraagd om te tekenen voor akkoord. Een andere mogelijkheid is om bewoners eerder in het proces de kans te geven om vragen te stellen en mee te praten. Tot slot, check goed of het om een verbetering of om planmatig onderhoud gaat. Bij de laatste is goedkeuring van huurders niet vereist.

3.5.2 Inzet Corporatie bij Verbouwing

Een VvE kan veel leren van het professioneel opdrachtgeverschap van een corporatie. Denk aan inkoopprocedures, voorwaarden, kwaliteitsborging, communicatie met bewoners, renovaties in bewoonde staat en beheer.

Zolang het vrijblijvend en onafhankelijk is kan een corporatie een VvE-bestuur of Commissie Duurzaam hier goed bij ondersteunen.

Daarnaast kunnen de benoemde voordelen van efficiëntie, ervaring, schaalvoordeel en kwaliteitsborging uit fase 2 voor de inzet van bekende uitvoerende partijen van de corporatie in deze fase gematerialiseerd worden. Van belang is dat hierbij rekening wordt gehouden met de risico's van de genoemde nadelen (belangenverstrengeling, beperkte keuzevrijheid, minder marktwerking en verantwoordingsplicht).

De mate waarin synergie bereikt kan worden zal uiteraard afhangen van het soort en grootte van de ingreep en de partners/het netwerk van de corporatie. Een grootschalige integrale renovatie vergt een ervaren aannemer die verantwoordelijkheid neemt voor het hele proces. Aangezien het werken met VvE's extra aandacht verdient in de rolverdelingen met VvE-bestuur en commissies alsmede in de communicatie naar bewoners zal een aannemer ook specifiek op dit onderdeel uit moeten blinken en geselecteerd moeten worden.

Bij enkelvoudige of eenvoudiger ingrepen is een directe lijn naar een leverancier of onderaannemer vaak behulpzaam.

3.6 ALV3

3.6.1. Van Voorlopig Investeringsbesluit naar Definitief Uitvoeringsbesluit

In de afgelopen ALV2 is een voorlopig investeringsbesluit genomen. Hierin zijn de resultaten van de onderzoeken besloten, het voorlopig technische plan inclusief scenario's en raming, de voorlopige projectbegroting inclusief subsidies, en de mandaten voor het vervolg van de uitwerking van het plan, de aannemer, de financierings- en subsidieaanvraag.

In ALV3 wordt het definitieve uitvoeringsbesluit genomen. Hierin moeten alle bouwstenen op tafel liggen, zoals de financieringsofferte van het Nationaal Warmtefonds (NWF), de definitieve prijs van de aannemer, de doorrekening van het definitieve plan en de subsidiebeschikking van SVvE.

Let op: Voor de financiering van het Nationaal Warmtefonds worden specifieke eisen aan de verslaglegging van de besluitvorming gesteld. De documentatie hiervoor is [hier](#) te vinden.

Voorafgaand aan de Besluitvormende ALV

- De vergaderstukken worden voorbereid aan de hand van de verplichte formats. Deze zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan het NWF.
- Na goedkeuring kunnen de vergaderstukken aan de leden verstuurd worden. Deze zullen ook weer bij het NWF ingeleverd worden.
- Checken: wat staat er in de splitsingsakte en/of modelreglement als minimale oproeptermijn voor een vergadering en gelden er specifieke bepalingen voor het geven van een volmacht?
- Vergaderstukken die in ieder geval meegestuurd moeten worden:
 - De door NWF goedgekeurde projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen en, indien van toepassing, de offertes;
 - De VvE-begroting en het door overzicht van de gewijzigde VvE bijdragen per (type) appartementsrecht;
 - Het gewijzigde (D)MJOP (indien van toepassing).
- Bij een gemengde VvE: het bestuur van de corporatie moet de medewerker mandaat geven om in te stemmen op de ALV. Dit is tijdens deze ALV van extra belang omdat het een besluitvormende vergadering betreft. Vaak heeft de medewerker een doorlopend mandaat. Tip: informeer en betrek het bestuur van de corporatie al op voorhand.

Tijdens de Besluitvormende ALV

- Voor de ALV en de stemformulieren is een specifiek format opgesteld, hier zal de VvE zich strikt aan moeten houden.
- Zorg ervoor dat de VvE tijdens de vergadering de juiste vormeisen hanteert uit het wetboek, modelreglement en splitsingsakte. Let op indien de VvE aanspraak wil maken op de energiebespaarlening van het Warmtefonds er extra vormeisen gelden.

Na de Besluitvormende ALV

- Voor de notulen is weer een bepaald format noodzakelijk.
- Voordat de notulen worden verzonden naar de leden, worden deze weer gecontroleerd door het NWF.
- De goedgekeurde notulen kunnen naar de leden verzonden worden. Hiervan moet ook weer een kopie naar het NWF.
- Na het verzenden van de notulen richting de leden, start de bezwaartermijn van x maand. Na afloop hiervan moet de VvE aangeven of er bezwaar is gemaakt, hier is ook een format voor.

3.6.2 Besluiten ALV3

In ALV3 ligt de focus op twee besluiten waarvan één een mandaat betreft. Het eerste besluit gaat over de nieuwe maandlasten. Tijdens deze ALV stelt de VvE de hoogte van de nieuwe maandlasten vast en de ingangsdatum.

Het tweede besluit betreft het mandaat voor de definitieve uitvoering (tijd, techniek, financieel). Tijdens deze ALV geeft de VvE mandaat voor de verdere uitwerking van de definitieve uitvoering, waaronder het aangaan van leningen, het aanvragen van subsidies, uitvoeringscontracten en het inschakelen van bouwbegeleiding. In dit besluit moet er dus een beslissing worden gemaakt over de volgende onderwerpen:

- **Besluit mandaat** definitieve uitvoering (tijd, techniek, financieel)
 - Subsidieaanvragen
 - Uitvoeringscontracten
 - Bouwbegeleiding e.d.
 - Leningsovereenkomsten
 - Leg agenda en besluitstukken minimaal zes weken van tevoren voor aan het Warmtefonds

Een uitgebreider overzicht over de besluiten die moeten worden genomen zijn te vinden in [Tool 13: 'Besluiten per ALV'](#).

Notie: *Let op de voorwaarden van het Warmtefonds en het format tijdens deze ALV.*

Notie: *Meekomend onderhoud wordt niet door het Warmtefonds gefinancierd. Hiervoor moet je naar de SvN (nog niet helemaal duidelijk hoe dit loopt).*

FASE 4: UITVOERING

Doel

Het doel van fase 4 is om tot uitvoering te komen en goed af te ronden. Nadat het voorbereidende werk gedaan is om tot een definitief uitvoeringsbesluit te komen in fase 3 zullen er in fase 4 eerst nog een aantal formaliteiten afgehandeld moeten worden. De aannemer kan daarna de werkvoorbereiding starten alvorens tot uitvoering over te gaan. Goede afspraken over kwaliteitsborging en -monitoring, alsmede bewonerscommunicatie is essentieel in deze fase waarin overlast onvermijdelijk is, maar fouten vermeden kunnen worden.

Activiteiten en Planning Fase 4

Fase 4 - Activiteiten		Doorlooptijd 13 weken
4.1	Vorbereiding startbijeenkomst fase 4	Start: Direct beginfase 4 Duur: 2 weken
4.2	Startbijeenkomst fase 4	Start: Direct na <i>Vorbereiding startbijeenkomst fase 4</i>
4.3	Notulen ALV 3 versturen naar leden	Start: 2 weken na start fase 4
4.4	Subsidieaanvraag SVVE, NIP, enz.	Start: Direct beginfase 4 Duur: 3 weken
4.5	Bekoelingstermijn	Start: Direct na <i>Notulen ALV 3 versturen</i> Duur: 4 weken

4.6	Versturen brief financierder mits geen bezwaar tijdens bekoelingstermijn	Start: Direct na verstrijken <i>Bekoelingstermijn</i>
4.7	Afspraak bij notaris, passeren akte van geldlening na bekoelingstermijn	Start: Direct na verstrijken <i>Bekoelingstermijn</i> Duur: 4 weken
4.8	Stukken terug naar warmtefonds	Start: 1 week na afroniding <i>Afspraak notaris, passeren akte</i>
4.9	Opening bouwdepot (gebruiksduur 2 jaar)	Start: 10 dagen na <i>Stukken terug naar warmtefonds</i>
4.10	Aannemingsovereenkomst tekenen	Start: Direct na verstrijken <i>Bekoelingstermijn</i>
4.11	Start werkvoorbereiding (afhankelijk van planning aannemer)	Afhankelijk planning aannemer
4.12	Externe bouwkundige inhuren namens VVE opdrachtgevers opzichter (afhankelijk van planning aannemer)	Afhankelijk planning aannemer
4.13	Start bouw (afhankelijk van planning aannemer)	Afhankelijk planning aannemer
4.14	Vorbereiding ALV 4 (afhankelijk van planning aannemer)	Afhankelijk planning aannemer

In [Tool 12](#) vind je een balkenplanning met daarin de activiteiten uit fase 1, de tijd die per activiteit nodig is en wanneer deze activiteit start.

4.1 Technisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 4 in op technisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de technische kant van deze fase. In deze fase ligt de technische focus op kwaliteitsborging en -bewaking, zodat dat gestelde doelen uit het verduurzamingsplan daadwerkelijk behaald worden.

4.1.1 Kwaliteitsborging en Kwaliteitsbewaking

Om ervoor te zorgen dat de gestelde doelen vanuit onderhouds- en verduurzamingsplan behaald worden, vraagt dit om heldere afspraken over de (uitvoerings)kwaliteit van de werkzaamheden en toegepaste materialen. Kwaliteitsborging en kwaliteitsbewaking zijn essentieel om te waarborgen dat uitgevoerde werkzaamheden voldoen aan de gestelde eisen, duurzaam zijn en bijdragen aan de waarde en veiligheid van het gebouw. Dit voorkomt onnodige herstelkosten, verlengt de levensduur van bouwdelen en versterkt het vertrouwen van de leden in het proces.

Enkele belangrijke aandachtspunten voor het organiseren van kwaliteitsborging zijn:

- Het opstellen van duidelijke prestatie-eisen in het bestek of de opdrachtverstrekking via de UAV (check standaard tekst en pas waar nodig aan) in de voorgaande fasen;
- Het inschakelen van een onafhankelijke bouwkundige of toezichthouder voor controle tijdens en na uitvoering (directievoering). Dit kan ook door technisch beheerder of VvE beheerder gedaan worden;
- Het instellen van een commissie van toezicht of een technische commissie (intern). Binnen grotere VvE's kan een commissie van leden worden ingesteld die toezicht houdt op de uitvoering van werkzaamheden. Deze commissie kan samenwerken met externe deskundigen;
- Het hanteren van erkende normen en richtlijnen (zoals NEN-normen of BRL-protocollen);

- Het vastleggen van oplevermomenten en toetsingscriteria in de planning;
- Het documenteren van uitgevoerde werkzaamheden en gebruikte materialen in een logboek, opleverdossier of digitaal VvE-beheersysteem.

Door deze maatregelen te integreren in het onderhouds- en verduurzamingsproces, wordt de kwaliteit geborgd en ontstaat er een transparant en controleerbaar traject voor alle betrokkenen.

4.2 Financieel

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 4 in op financieel vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de financiële kant van deze fase.

4.2.1 Subsidieaanvragen

Begin Fase 4 worden de subsidieaanvragen bij SVVE, NIP etc. gestart.

4.2.2 Opening Bouwdepot

In deze fase wordt het bouwdepot geopend. Deze is geldig voor een periode van twee jaar.

4.3 Juridisch

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 4 in op juridisch vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de juridische kant van deze fase. In fase 4 is de bekoelingsperiode, oftewel de bezwaartermijn, van belang. Ook moet de akte van geldlening gepasseerd worden wanneer de VvE een lening aangaat voor de werkzaamheden. Daarnaast moet de aannemingsovereenkomst worden getekend door de VvE.

4.3.1 Bekoelingsperiode

Een bekoelingsperiode bij VvE besluitvorming, ook wel een bezwaartermijn genoemd, is de periode waarin leden van de VvE bezwaar kunnen maken tegen een genomen besluit. Deze periode, vaak een maand, geeft leden de tijd om een besluit te heroverwegen of eventueel juridisch aan te vechten, voordat het besluit definitief wordt.

Waarom een Bekoelingsperiode?

- **Recht op bezwaar:** Het geeft leden de kans om hun stem te laten horen en eventuele bezwaren kenbaar te maken tegen een besluit dat hen aangaat.
- **Bescherming van belangen:** Het voorkomt dat besluiten te snel en ondoordacht worden genomen, waardoor de belangen van alle leden beter gewaarborgd worden.
- **Transparantie:** Het draagt bij aan een transparante besluitvorming binnen de VvE.

Wanneer Bekoelingsperiode van Toepassing?

- **Specifieke besluiten:** Vaak is een bekoelingsperiode van toepassing bij besluiten over financiële zaken (leningen, grote uitgaven), wijzigingen in de splitsingsakte, of wanneer een besluit ingrijpende gevolgen heeft voor de leden.
- **In de statuten:** De exacte regels rondom de bekoelingsperiode en de duur ervan zijn vaak vastgelegd in de statuten of het splitsingsreglement van de VvE.

Belangrijk om te Weten

- **Startpunt:** De bekoelingsperiode gaat in de dag nadat de leden kennis hebben genomen van het besluit.
- **Vernietiging:** Indien een lid binnen de bekoelingsperiode bezwaar maakt, kan hij/zij de vernietiging van het besluit inroepen bij de kantonrechter.
- **Actie ondernemen:** Het is belangrijk dat leden die bezwaar willen maken tijdig actie ondernemen en de bekoelingsperiode niet laten verstrijken.

Conclusie

De bekoelingsperiode is een belangrijk onderdeel van de VvE besluitvorming, dat bijdraagt aan een eerlijke en transparante besluitvorming en de belangen van alle leden beschermt.

4.3.2 Passeren Akte van Geldlening

De VvE leent vaak geld voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De lening overeenkomst wordt officieel vastgelegd in een notariële akte dit gebeurt in het bijzijn van een notaris, die de akte opstelt en controleert. Vervolgens wordt deze akte ondertekend door zowel de geldlener als de geldverstrekker.

4.3.3 Teken en Aannemingsovereenkomst

Het werk moet nog worden uitgevoerd. Voor de uitvoering is een aannemer aangenomen en heeft een offerte aangeleverd. Wanneer de VvE akkoord is met de aanbidding en uitvoering van de werkzaamheden wordt er een aannemingsovereenkomst getekend met daarin alle afspraken over het uitvoeren werk. Deze overeenkomst geldt als contract tussen de uitvoerende partij en de opdrachtgever.

4.4 Sociaal Draagvlak

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 4 in op sociaal vlak? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in de sociale kant van deze fase.

4.4.1 Startbijeenkomst

Bij de startbijeenkomst van fase 4 wordt teruggeblikt op de uitkomsten en implicaties van ALV3. Het vervolgproces voor deze fase wordt geschetst. Dit is onder andere de uitvoeringsplanning en eventueel overlast voor de bewoners. Hierbij worden ook aanspreekpunten aangewezen vanuit de aannemer en de VvE (eventueel de directievoerder) om het traject voor de bewoners zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Vanuit de goede voorbereidingen voor de definitieve besluitvorming en het gedetailleerde inzicht in het draagvlak en de houding van individuele bewoners is het in de fase van uitvoering essentieel om extra aandacht te geven aan de mensen die tegen stemden of zich afzijdig hielden. Alle woningen zullen namelijk vroeg of laat betreden en aangepakt moeten worden, dus alle bewoners moeten opendoen. Als mensen niet mee willen werken, maak dan met alle betrokken partijen een duidelijk plan om bewoners te betrekken en de plannen op te lijnen voor een soepele uitvoering.

4.5 Gemengde VvE's

Samenvatting

Wat houdt het verduurzamingstraject in fase 4 in voor gemengde VvE's? Dit deelhoofdstuk neemt je mee in hoe gemengde VvE's verschillen in deze fase. In fase 4: *Gemengde VvE's* moeten de verduurzamingsmaatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Voor gemengde VvE's is het belangrijk om de voortgang nauwlettend te volgen en eventuele problemen snel op te lossen. Communicatie blijft essentieel om ervoor te zorgen dat alle bewoners op de hoogte zijn van de werkzaamheden en de impact daarvan. Het bestuur moet ervoor zorgen dat de uitvoering volgens plan verloopt en dat de kwaliteit van de werkzaamheden gewaarborgd is.

4.5.1 Communicatie tijdens Uitvoering

Zorg voor een duidelijk plan voor communicatie met alle bewoners. Waar kunnen zij met klachten terecht? Hoe ontvangt iedereen informatie over de werkzaamheden? Zorg dat de rollen binnen de VvE, de corporatie en de uitvoerder hierin duidelijk zijn

4.5.2 Na de Uitvoering

Na de uitvoering van de werkzaamheden is er een nieuwe situatie. Het is belangrijk om een zo volledig mogelijk (oplever)dossier samen te stellen, zodat de nieuwe situatie als startpunt fungeert voor een nieuw MJOP-1. Zodat de instandhoudingstaken direct goed kunnen starten.

Daarnaast zijn er nog andere aandachtspunten o.a.:

- Oplevertests/dossier
- Nieuw MJOP
- Monitoring van nieuwe installaties
- Aanpassen van de verzekeringen
- Nieuwe energie labels
- Overdracht (dossier) aan de beheerorganisatie VvE
- Overdracht (dossier) aan beheerorganisatie woningcorporatie
- Aanpassen woningwaardering (woningcorporatie)
- Bewonersboek met handleidingen e.d. (of op digitaal portaal)
- Dossier opleverpunten
- Afsluiten en inregelen van onderhoudscontracten

BEGRIPPENLIJST

1. Algemene Ledenvergadering (ALV)

De ALV is een het hoogste orgaan waarin leden van een vereniging samenkomen om besluiten te nemen, zoals het goedkeuren van de begroting, het kiezen van bestuursleden of het bespreken van beleid. Elke fase van dit verduurzamingstraject wordt afgesloten met een ALV om door te gaan naar de volgende fase.

2. Procesbegeleider

Een procesbegeleider is een onafhankelijk persoon/ partij die de VvE ondersteunt bij het structureren en begeleiden van het verduurzamingsproces. Ze dragen zorg voor de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek en informeren de VvE op de juiste manier over de mogelijkheden om onderhoud en verduurzaming te combineren en draagvlak te bereiken.

3. VvE-beheerder

Een VvE-beheerder is een professionele partij of persoon die het beheer van een Vereniging van Eigenaars (VvE) uitvoert. Dit kan zowel administratief, financieel als technisch beheer omvatten. Een beheerder zorgt ervoor dat de VvE goed functioneert en dat alle wettelijke verplichtingen worden nageleefd. Dit is vooral handig bij grotere VvE's of wanneer eigenaren weinig tijd of kennis hebben om het beheer zelf te doen.

4. Splitsingsakte

Een splitsingsakte is een notariële akte waarin een gebouw wordt verdeeld in afzonderlijke appartementsrechten. Deze splitsing is relevant bij het doen van (verduurzamings)werkzaamheden aan een gebouw.

5. Breukdelen

Breukdelen zijn een belangrijk onderdeel van een splitsingsakte bij appartementsrechten. Ze geven aan welk aandeel elke eigenaar

heeft in het geheel, en bepalen vaak ook de verdeling van kosten en stemrechten binnen de VvE (Vereniging van Eigenaars).

6. Modelreglement

Een modelreglement is een standaarddocument dat regels bevat voor bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaars (VvE). Het regelt zaken zoals het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, onderhoud en besluitvorming.

7. Mandaat

Een mandaat is de bevoegdheid die iemand krijgt om namens de VvE bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen – inclusief het maken van de daarvoor benodigde kosten.

8. Bouwdepot

Een bouwdepot is een speciale rekening waarop een geldbedrag wordt gestort door een hypotheekverstrekker, bedoeld voor de financiering van bouw- of verbouwingskosten. Het bedrag wordt in termijnen uitgekeerd naarmate de werkzaamheden vorderen.

9. Onderaannemer

Een onderaannemer is een persoon of bedrijf dat door een hoofdaannemer wordt ingehuurd om een deel van het werk uit te voeren binnen het grotere project.

10. Dotatie

De term dotatie VvE verwijst naar het bedrag dat periodiek wordt toegevoegd aan het reservefonds van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Deze dotatie is bedoeld om toekomstige kosten voor groot onderhoud aan het gebouw te kunnen dekken, zoals dakrenovatie, schilderwerk of liftvervanging.

11. Woonlasten

Woonlasten zijn de maandelijks kosten die gepaard gaan met het wonen in een appartement, zoals hypotheek of huur, energie, water, VvE bijdrage, gemeentelijke belastingen en verzekeringen.

12. Investeringsbesluit

Een investeringsbesluit is een formele beslissing door de Algemene Ledenvergadering om geld te investeren in een verduurzamingstraject.

13. Gemengde VvE's

Een gemengde VvE is een VvE waarin zowel eigenaar-bewoners als huurders wonen. Dit wordt ook wel aangeduid als gestippeld bezit. In het gebouw zijn appartementen in eigendom van verschillende partijen, waarvan sommige worden verhuurd. Vaak zijn de eigenaars verdeeld in eigenaar-bewoners en een woningcorporatie.

14. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Een MJOP is een plan waarin staat welk onderhoud aan een gebouw in de komende jaren nodig is, wanneer dat moet gebeuren en wat het ongeveer gaat kosten. Het helpt bij het reserveren van voldoende geld voor toekomstig onderhoud. Voor de volledige definitie en het verschil tussen MJOP en MJOP1 (zie [Tool 04](#)).

15. Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)

Een DMJOP is een uitgebreid MJOP waarin ook duurzame maatregelen zijn opgenomen, zoals energiebesparing of milieuvriendelijke materialen. Het combineert onderhoud met verduurzaming. Voor de volledige definitie en het verschil tussen DMJOP en DMJOP1 (zie [Tool 04](#)).

16. Programma van Eisen (PvE)

Een PvE is een document waarin alle eisen, wensen en randvoorwaarden staan waaraan een gebouw, product of dienst moet voldoen. Het vormt de basis voor ontwerp en uitvoering.

17. Structuurontwerp of Schetsontwerp (SO)

Het SO is de eerste globale uitwerking van een ontwerp, waarin de hoofdopzet, functies en ruimtelijke indeling worden vastgelegd. Het is een vroege fase in het ontwerpproces.

18. Voorlopig Ontwerp (VO)

Het VO is een verdere uitwerking van het SO, waarin het ontwerp concreter wordt gemaakt met plattegronden, gevels en materiaalkeuzes. Het dient als basis voor overleg en besluitvorming.

19. Definitief Ontwerp (DO)

Het DO is de definitieve versie van het ontwerp, waarin alle keuzes zijn vastgelegd. Dit ontwerp wordt gebruikt voor de aanvraag van vergunningen en de voorbereiding van de uitvoering.

20. Technisch Ontwerp (TO)

Het TO is een technische uitwerking van het DO, met gedetailleerde tekeningen, constructies en installaties. Het is bedoeld voor de aannemer om het project daadwerkelijk te kunnen bouwen.

21. Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO)

De fase in een bouwproject waarin het ontwerp volledig technisch wordt uitgewerkt, zodat de aannemer het project daadwerkelijk kan uitvoeren. Het bevat gedetailleerde tekeningen, materiaalkeuzes, constructieve berekeningen en uitvoeringsspecificaties.

22. Total Cost of Ownership (TCO)

Het totaalbedrag aan kosten voor de aanschaf, bezit, en exploiteren van een product of dienst voor de gehele levensduur van het product.

23. De-minimis

Een de-minimis is een regel uit het Europese staatssteunrecht die bepaalt dat kleine bedragen aan staatssteun niet hoeven te worden aangemeld bij de Europese Commissie, omdat ze geen merkbare invloed hebben op de concurrentie binnen de EU.

24. ZEP

Een Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) is een combinatie van verduurzamingsmaatregelen die gezamenlijk een complex of gebouw 'zeer energiezuinig' maken.