

VERDUURZAMEN VAN VVE'S – TIPS EN TRICKS VANUIT SVN

Samenvatting

1,5 van de 8 miljoen woningen in NL zijn deel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Veel VvE's kampen met uitdagingen: achterstallig onderhoud, beperkte financiële reserves, uiteenlopende duurzaamheidsambities en verschillende belangen van bewoners om hierin te investeren. Er zijn subsidies en leningen beschikbaar, maar een breed gedragen aanpak vraagt vaak om procesbegeleiding, duidelijke communicatie, en een grondige voorbereiding. Op deze kenniskaart vindt je tips en tricks die je kan inzetten om VvE's hierbij succesvol te ondersteunen.



Valkuilen

- **Vrijwillige besturen:** VvE's worden vaak gerund door vrijwilligers, zonder voldoende kennis of tijd. Zorg voor ondersteuning op maat.
- **Flora en fauna-regelgeving:** Check hierop al vroeg in het proces in. Beschermde soorten (waaronder vleermuizen) kunnen vertraging en extra kosten veroorzaken.
- **Tekorten in reserveringsfondsen:** veel VvE's hebben vanuit bepalingen in hun splitsingsakte alleen gespaard voor (noodzakelijk) onderhoud. Onderzoek of je met financiële regelingen (zoals door het aanbieden van leningen) kunt bijspringen.
- **Kosten verduurzaming & achterstallig onderhoud op een hoop:** Voeg altijd een nul-scenario toe aan het kostenplaatje, waarin je omschrijft wat sowieso moet gebeuren aan onderhoud, ongeacht van de verduurzamingsmaatregelen. Zodat het niet lijkt dat de hoge kosten alleen door verduurzaming komen. Zo kun je eerlijk de kosten van verduurzamen vergelijken met alleen het onderhoud dat eigenlijk al moest gebeuren in het pand.



Succesfactoren

- **VvE-loket:** Een centraal aanspreekpunt dat VvE's informeert en begeleidt bij subsidies, regelgeving, en technische mogelijkheden.
- **Procesbegeleiding:** Ervaren begeleider die:
 - VvE's stapsgewijs door het proces loodst.
 - Draagvlak creëert door duidelijke communicatie en bewoners-bijeenkomsten.
 - Bekend is met juridische, financiële en organisatorische uitdagingen (zoals opstellen Duurzaam MJOP, leningen en subsidies).
- **Slimme financiële structuren:** Maak het mogelijk om financieringsregelingen te stapelen en combineer verduurzaming met noodzakelijk achterstallig onderhoud. Dit vergroot de haalbaarheid en het draagvlak.
- **Realistische verwachtingen:** Houd rekening met lange doorlooptijden en prijsstijgingen. Vermijd het noemen van concrete bedragen te vroeg in het proces, om draagvlakverlies te voorkomen.
- **Communicatie:** Benader bewoners met empathie en geef informatie stapsgewijs. Wees je bewust van de doelgroep die in de VvE zit. Zo kan het bij sommige VvE's geen goed idee zijn om hen in een vroeg stadium met technische detail te overweldigen, terwijl dit voor andere VvE's wel werkt.

Meer informatie

- [VvE-versnellingsagenda Verduurzaming](#)
- [VvE-belang | Kennisbank](#)
- [Praktijkverhaal en e-book 'De lange hordenloop'](#)
- [Eigen Huis – leningen voor de VvE](#)
- [VvE-loket gemeente Utrecht](#)
- [SVn Onderhoudsfonds](#) voor grote VvE's



Kennisbankartikelen

- [Pagina VvE's \(later toevoegen\)](#)

Contact

Contactpersonen SVn op dit gebied

- Mia Buddingh, relatiemanager Gld, OV, ZL
- 06-10193000



Ondersteuning vanuit NEO/ETGO

- Max Koster, max.koster@overijssel.nl
- 06 8209 0439



Q & A met SVn (1)



- **Maximumbedragen stimuleringslening**
Wat zijn goede maximum bedragen om te hanteren voor de stimuleringslening? Ik zie een maximum van €75.000 op de site maar andere gemeenten hanteren vaak een maximum tussen de €25.000 en €50.000 bij minder dan 4 woningen?



- **Maximumbedragen stimuleringslening**
- In algemene zin is een persoonlijke lening gemaximeerd op € 75.000,- conform kredietbeleid en regelgeving SVn. Dat geldt voor persoonlijke leningen aan particulieren. Dat is wat anders dan een zakelijke lening, zoals een financiering aan VvE's is.
- Het maximale leenbedrag voor kleine VvE's is € 25.000, - per appartementwoning. Dat geldt dus voor VvE's met minder dan 8 woonappartementen en is kredietbeleid van SVn waar niet van afgeweken wordt. Dit is enerzijds om de eigenaren te beschermen tegen te hoge leningen. Anderzijds hebben kleine VvE's veelal minder voorzieningen (vaak geen lift of parkeergarage) waardoor men hiermee voldoende uit de voeten zou moeten kunnen.
- Voor grote VvE's zien we inderdaad hogere leenbedragen tot € 50.000,- per appartementwoning als vrij gangbaar. Echter daardoor kan het budget wel snel op raken. Het is hierbij een overweging om het maximale leenbedrag per (grote) VvE te beperken op 1 of 2 miljoen.

Meer informatie

- [Stimuleringslening kleine VvE](#) (t/m 7 appt.)
- [Stimuleringslening grote VvE](#) (vanaf 8 appt.)



Kennisbankartikelen

- [VvE-belang | Stimuleringsregeling met NHG-borg](#)

Meer informatie en contact

SVn

- Mia Buddingh, relatiemanager OV, GLD, ZL
- 06-10193000
- m.buddingh@svn.nl



- Edward Nijhoff, accountmanager VvE
- 06 83 04 36 56
- e.nijhof@svn.nl



Q & A met SVn (2)



- **Restschulddgarantie**
Hoe zorg je er als gemeente voor dat er voor de maatwerklening een restschulddgarantie is, zoals in de verordening van de provincie Gelderland, en inwoners niet met een restschuld achterblijven?
- **Kostendekkende rente**
Als we kiezen voor een kostendekkende rente, hoe fluctueert deze dan in de tijd onder invloed van veranderende marktomstandigheden?



- **Restschulddgarantie**
Dat is geborgd doordat de restschuld bij verkoop moet worden afgeboekt indien deze niet kan worden afgelost uit de verkoopopbrengst en gaat daarmee ten laste van het budget van de gemeente.
- **Kostendekkende rente**
Door een mandaat voor het college op te nemen dat zij de rente kan herzien en wijzigen indien de kapitaalmarktontwikkeling daar aanleiding toe geeft.

Meer informatie

- <https://www.svn.nl/rentetarieven/>



Kennisbankartikelen

- [VvE-belang | Stimuleringsregeling met NHG-borg](#)

Meer informatie en contact

SVn

- Mia Buddingh, relatiemanager OV, GLD, ZL
- 06-10193000
- m.buddingh@svn.nl



- Edward Nijhoff, accountmanager VvE
- 06 83 04 36 56
- e.nijhof@svn.nl



Q & A met SVn (3)

Q

- **In-uit optie (particuliere) verhuurder:** kan een particulier die een woning verhuurd ook uit een lening stappen van het VvE fonds, of wordt deze niet als belegger gezien bij minder dan 4 woningen?

A

- **In-uit optie (particuliere) verhuurder**
Nee. De VvE gaat als geheel de lening aan of niet. In het laatste geval kan er voor worden gekozen om door de eigenaren een storting te doen in de onderhoudspot van de VvE. Dat kan met eigen middelen of een van de leningen voor particulieren wanneer de gemeente deze ook gaat aanbieden.

In het landelijk toekomstbestendig onderhoudsfonds hebben we een in-uit optie. Deze is uniek en testen we eerst in de praktijk voor we deze aanbieden aan gemeenten.

Meer informatie

- [Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's](#)
- Boek '[Thuis in gemengde complexen](#)'



Meer informatie en contact

SVn

- Mia Buddingh, relatiemanager OV, GLD, ZL
- 06-10193000
- m.buddingh@svn.nl



- Edward Nijhoff, accountmanager VvE
- 06 83 04 36 56
- e.nijhof@svn.nl



Q & A met SVn (4)



- **Procesbegeleider:** hoe belangrijk is de rol van een procesbegeleider in het verduurzamen van een VvE?



- **Procesbegeleider**
Een VvE-bestuur bestaat meestal uit vrijwilligers die vaak voor het eerst en eenmalig een dergelijk traject aangaan. Een VvE-beheerder heeft als taak de administratie voeren en het pand in stand te houden. Verduurzamen behoort niet tot de dagelijkse werkzaamheden.
Voor een procesbegeleider wel en die weet precies waar een VvE allemaal rekening mee moet houden. Van wet- en regelgeving, welke werkzaamheden, subsidies en leningen tot helpen bij creëren van draagvlak binnen de VvE aan toe. Diegene is daarmee cruciaal.

Meer informatie

- [VvE-belang | teamrollen VvE](#)
- [Hogeschool Utrecht – opleiding procesbegeleider verduurzaming VvE](#)



Kennisbankartikelen

- [Leerlab nog niet juist benaderde doelgroepen - VvE's](#)

Meer informatie en contact

SVn

- Mia Buddingh, relatiemanager OV, GLD, ZL
- 06-10193000
- m.buddingh@svn.nl



- Edward Nijhoff, accountmanager VvE
- 06 83 04 36 56
- e.nijhof@svn.nl