



De Duurzame VvE: quick guide

Een aanpak voor VvE beheerders
om VvE's te ondersteunen bij het verduurzamen.
De aanpak wijst u de weg naar praktische tools en websites.



Introductie: voor wie is deze quick guide?

- Deze quick guide is met name bedoeld voor VvE beheerders die VvE's willen helpen met het verduurzamen. Deze quick guide kan ook interessant zijn voor andere organisaties die producten en diensten leveren voor het verduurzamen van VvE's (zoals gemeenten en leveranciers van verduurzamingsmaatregelen).
- Deze quick guide helpt de lezer om:
 - Een inschatting te maken of verduurzaming bij een VvE kansrijk is en wat er eventueel gedaan moet worden wil het kansrijk worden.
 - Kansrijke VvE's te begeleiden tot het nemen van maatregelen.

 Hulp nodig?

Vragen over de aanpak?
[Neem dan contact met ons op.](#)



Inhoud



Tools

[Bijlage A: colofon](#)

[Bijlage B: overzicht tools](#)

[Bijlage C: contactgegevens](#)



Introductie: kansen bij VvE's

- In september 2013 is het Energieakkoord voor duurzame groei opgesteld (1): een samenwerking tussen de overheid, het bedrijfsleven en het maatschappelijk middenveld. Hierin zijn doelen opgesteld om de Nederlandse samenleving en economie te verduurzamen.
- Eén groep die achterop dreigt te raken zijn Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Een aanzienlijk deel van de woningeigenaren in Nederland is verenigd in een VvE; In Nederland zijn totaal 143.835 VvE's. Deze VvE's vertegenwoordigen samen bijna 1,2 miljoen woningen, een kwart van de totale Nederlandse particuliere woningvoorraad (2).
- Er worden nog relatief weinig maatregelen genomen door VvE's om energie te besparen of op te wekken.



Introductie: De VvE klantreis

- VvE's doorlopen een bepaald proces, de "VvE klantreis", bij het nemen van duurzame maatregelen (3). In deze stappen spelen naast technische factoren ook andere factoren een rol; juridische (welke wet- en regelgeving speelt een rol? Welke invloed hebben deze op de plannen?), economische (hoe ziet de business case eruit? Welke financieringsbronnen zijn er?) en sociale factoren (welk draagvlak is er bij bewoners? Welke drijfveren spelen er bij bewoners? Welke bewoners hebben veel invloed op andere bewoners?).
- Het doorlopen van de stappen door een VvE neemt tenminste twee jaar in beslag.
- De stappen in deze quick guide sluiten aan bij de klantreis die een VvE doorloopt. Door goed in te spelen op de stap waarin de VvE zich bevindt en de factoren die een rol spelen, kan de kans op positieve besluitvorming en een goedlopend proces worden vergroot.
- De tips en methodes in deze quick guide zijn algemeen inzetbaar, onafhankelijk van de specifieke duurzame energiemaatregelen.



VvE klantreis



Introductie: uw rol bij de VvE

- Deze gids richt zich op het proces waarbij u een VvE begeleidt *tot en met* het stemmen over de uitvoer van een maatregel.
- Het is belangrijk om voordat u met de begeleiding begint al te bepalen welke rol u wilt vervullen in het proces tot en met het stemmen, én in het proces erna (uitvoering van de verduurzamingsmaatregel):
 - **Procesbegeleider** die vanaf de allereerste interesse bij een VvE het proces begeleidt. Voorbeeld: VvE beheerder. Als beheerder kun je je eigen rol bepalen en partners zoeken voor de onderwerpen waar je zelf geen expertise over in huis hebt. Dit kan het verduurzamingsproces vergemakkelijken.
 - **Leverancier**. Zorg dan dat u in contact blijft met de procesbegeleider zodat u op het juiste moment kunt aanhaken.

Aan de slag in 7 stappen



1. Bepaal de kans op succes



Go/no go

2. Ondersteun de VvE bij de oriëntatie



2.1 [Energie besparen en/of opwekken](#)

2.2 [Juridische structuuranalyse](#)

2.3 [Financiële mogelijkheden](#)

2.4 [Betrekken van bewoners](#)

4. Stimuleer de uitvoer van een haalbaarheidsonderzoek



Go/no go



4.2 [Haalbaarheids-onderzoek](#)

4.1 [Algemene ledenvergadering](#)

3. Ondersteun de VvE bij het verdiepen in de mogelijkheden en het maken van een keuze



3.3 [Bewoners enthousiasmeren](#)

3.2 [Globale business case](#)

3.1 [Resultaatgericht onderzoek](#)

5. Ondersteun de VvE bij het opvragen van offertes en het opstellen van de business case



5.1 [Aanvraag van offertes](#)

5.2 [Business case](#)

6. Vergroot de kans op een positieve uitslag bij het stemmen



6.1 [Algemene ledenvergadering](#)



Go/no go

7. Leer van uw praktijkervaringen



De Duurzame VvE



Aan de slag in 7 stappen



1. **Bepaal de kans op succes**
2. **Ondersteun de VvE bij de oriëntatie**
 - Stap 2.1 Energie besparen en/of opwekken
 - Stap 2.2 Juridische structuuranalyse
 - Stap 2.3 Financiële mogelijkheden
 - Stap 2.4 Betrekken van bewoners



3. **Ondersteun de VvE bij het verdiepen in de mogelijkheden en het maken van een keuze**
 - Stap 3.1 Resultaatgericht onderzoek
 - Stap 3.2 Globale business case
 - Stap 3.3 Bewoners enthousiasmeren



4. **Stimuleer de uitvoer van een haalbaarheidsonderzoek**
 - Stap 4.1 Algemene ledenvergadering
 - Stap 4.2 Haalbaarheidsonderzoek



5. **Ondersteun de VvE bij het opvragen van offertes en het opstellen van de business case**
 - Stap 5.1 Aanvraag van offertes
 - Stap 5.2 Business case



6. **Vergroot de kans op een positieve uitslag bij het stemmen**
 - Stap 6.1 Algemene ledenvergadering



7. **Leer van uw praktijkervaringen**





Stap 1. Bepaal de kans op succes (1/3)

Voordat u daadwerkelijk aan de slag gaat met een VvE is het belangrijk om in te schatten hoeveel kans een VvE heeft om een besluitvormingsproces met positieve uitkomst te doorlopen. De inschatting helpt u om te bepalen met welke VvE u aan de slag gaat. Het is immers niet rendabel om veel energie te steken in VvE's die een grote kans hebben om ergens in het proces vast te lopen.

Bepaal hoeveel kans de VvE heeft om tot een positief besluit te komen tot verduurzaming aan de hand van de volgende factoren:

1. **Grootte van de VvE:** de grootte bepaalt de kans van slagen. Naarmate de VvE groter is neemt de kans van slagen vaak af omdat er meer overleggen nodig zijn, de VvE anoniemer wordt en de te nemen maatregelen een grotere investering vergen.
2. **Samenstelling VvE:** Gemengde VvE's hebben te maken met rechtsongelijkheidsproblemen van de bewoners. De belangen van de bewoners zijn dan niet gelijk en een groepsbesluit wordt lastiger. Een positieve professioneel verhuurder vergoot de kans van slagen, een negatieve professioneel verhuurder maakt een project (bijna) onmogelijk.
3. **Financiën:** Om de maatregelen te financieren zijn er op hoofdlijnen een aantal mogelijkheden; een verhoging van de eigen bijdrage, het aangaan van een lening of het gebruik maken van subsidies. Inventariseer welke ideeën er zijn bij de VvE voor financiering.



Stap 1. Bepaal de kans op succes (2/3)

Bepaal hoeveel kans de VvE heeft om tot een positief besluit te komen tot verduurzaming aan de hand van de volgende factoren - vervolg:

4. **Business case:** bekijk of u maatregelen ziet die relatief eenvoudig zijn te realiseren en snel besparingen of opbrengsten opleveren (het “laaghangend fruit”).
5. **Contactpersoon:** wie is de vraagsteller? Als het een lid van de VvE is dan is het belangrijk om duidelijkheid te krijgen over de mate waarin er draagvlak is bij het bestuur om te verduurzamen.
6. **Mandaat:** onder ‘mandaat’ wordt verstaan dat de initiatiefnemer gesteund wordt door de VvE of haar bestuur en bij voorkeur een budget(je) heeft voor advieswerk.
7. **Draagvlak:** bij peilingen is (bijna) altijd een meerderheid van de bewoners voorstander van duurzame maatregelen. De resultaten van een peiling onder bewoners zijn daarom ook nauwelijks relevant om inzicht te krijgen in het draagvlak. Peilen dient het doel de betrokkenheid werven en mandaat krijgen voor de initiatiefnemer.

Vul nu de haalbaarheidsscan in.



Stap 1. Bepaal de kans op succes (3/3)

- Per factor wordt een score gegeven. Een factor kan meer- of minder zwaar meegenomen worden in de beoordeling of een VvE traject zinvol is. De score is afhankelijk van het soort maatregelen, het voorbeeld betreft collectieve zonnepanelen systemen. U kunt bijvoorbeeld uitgaan van een score van minimaal 75 punten.
- Bepaal nu aan de hand van de uitkomst van de haalbaarheidsscan hoe u verder gaat:
 - **Het is niet kansrijk om met deze VvE aan de slag gaan.** Leg aan de VvE uit waarom het nu niet kansrijk is. Geef ook aan welke mogelijkheden er zijn (op langere termijn). U gaat op zoek naar een andere VvE waar meer kansen zijn.
 - **Er moet nog wat gebeuren: de VvE krijgt “huiswerk” mee.** Als de VvE dit huiswerk succesvol uitvoert, is het naar verwachting kansrijk om met deze VvE aan de slag te gaan. Ook bij het uitvoeren van het “huiswerk” kunt u de VvE ondersteunen.
 - **Bij deze VvE liggen kansen!** Lees verder bij [Stap 2](#).



Go/no go



Stap 2. Ondersteun de VvE bij de oriëntatie

Een VvE bestuurslid of een bewoner oriënteert zich op de mogelijkheden. Via internet, adviseurs en/of bekenden wordt informatie gezocht over verschillende soorten maatregelen en aanbieders. Het komt ook voor dat een VvE al aan het begin van het proces weet welke maatregel zij wil treffen. Als een VvE aan de slag wil met duurzame maatregelen dan komen er nogal wat vragen op hen af. Dit kunnen technische vragen zijn, juridische, economische maar ook sociale vragen (bijvoorbeeld: hoe realiseer je enthousiasme bij bewoners). Bij elk van deze vier typen vragen kunt u de VvE helpen om zo het proces te versoepelen.

Stap 2.1 [Energie besparen en/of opwekken](#)

Stap 2.2 [Juridische structuuranalyse](#)

Stap 2.3 [Financiële mogelijkheden](#)

Stap 2.4 [Betrekken van bewoners](#)

[Lees de ervaringen van VvE beheerder John van Winden \(vb&t vve diensten\) met het enthousiast maken van VvE's](#)





Stap 2.1 Energie besparen en/of opwekken (1/2)

De onderstaande tips helpen u om te komen tot een eerste overzicht van maatregelen.

Tip 1: Bekijk het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of het Groen MJOP

De aanwezigheid van een onderhoudsmoment in het MJOP kan een aanleiding vormen voor een VvE om zich te oriënteren. Ook kan het richting geven aan welke typen maatregelen gewenst zijn. Niet alle maatregelen zijn opgenomen in het MJOP. Maatregelen die vaak wel opgenomen zijn, zijn bijvoorbeeld vervanging van de algemene verlichting, kozijnen en verwarmingsinstallatie (waaronder de ketel). Extra maatregelen zoals voor de opwek van energie zijn vaak niet opgenomen. Daarbij kunnen dakisolatie en het installeren van zonnepanelen wel worden gekoppeld aan vervanging van het dak. Op deze manier heeft het MJOP invloed op de prioriteiten van een VvE. Een maatregel kan worden uitgesteld als bijvoorbeeld het dak pas over twee jaar vervangen moet worden. Tenslotte kunnen er onderhoudszaken spelen die eerst moeten worden aangepakt voordat er aandacht kan zijn voor duurzaamheid.

Als er al onderhoud gepland is dan is het vaak heel handig om dit te combineren met het nemen van duurzame energiemaatregelen. De maatregelen kunnen hierdoor goedkoper zijn en bewoners zitten slechts één keer in de rommel.

Een onderhoudsplan richt zich met name op het behoud van het bestaande. Een Groen MJOP gaat een stap verder. Hierbij wordt er bepaald welke mogelijkheden er zijn om energie te besparen of op te wekken.



Stap 2.1 Energie besparen en/of opwekken (2/2)

Tip 2: Maak een eerste keuze uit de maatregelen op het vlak van energie besparen en opwekken.

Een VvE die wil verduurzamen kan verschillende typen maatregelen nemen. Deze zijn in te delen in de volgende categorieën:

- Energie besparen: hieronder vallen onder meer isolatiemaatregelen (bijvoorbeeld van gevel of dak) en het aanbrengen van LED verlichting. Zie ook: overzicht van [maatregelen](#) (Milieucentraal);
- Energie opwekken: een voorbeeld hiervan is het aanbrengen van zonnepanelen. Zie ook: overzicht van [maatregelen](#) (Milieucentraal).

Tip 3: Bekijk wat het type woning voor invloed heeft op de mogelijke maatregelen.

- De technische mogelijkheden worden onder meer bepaald door het type woning. RvO heeft een [overzicht met referentiegegevens](#) van veel voorkomende woningtypen. Hier staan op dit moment twee type appartementen complexen in: galerij- en portiekwoningen.
- Voor VvE's is het mogelijk om een [Energieadvies](#) op te vragen. Dit is een adviesrapport dat de vereniging inzicht geeft in bouwkundige en installatietechnische verbetermaatregelen. De overheid heeft hier op dit moment subsidie voor beschikbaar gemaakt.



VvE beheerder John van Winden vertelt: VvE's enthousiast maken voor duurzaamheid

Vb&t vve diensten heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en de afgelopen jaren zijn wij druk bezig geweest om niet alleen onze VvE's enthousiast te maken voor duurzaamheid maar ook onze eigen medewerkers. Dit moet als basis voor het succes gaan gelden. Als onze beheerders al moeite hebben met het voor het voetlicht brengen van duurzaamheid en het begeleiden van de klantreis hoe moeten dan de besturen, van de VvE's die wij in beheer hebben, dit proces op een goede manier doorlopen?

De VvE beheerders kennen als geen ander de VvE en kunnen vooral op sociaal gebied onderkennen waar de struikelblokken liggen. Voor de VvE beheerders zijn specialisten op technisch, juridisch en financieel gebied binnen de organisatie beschikbaar voor expertise en ondersteuning.

Omdat we weten dat het een langdurig proces is, zijn we blij met elk succes. Inmiddels hebben we de eerste zonnecollectoren installatie opgeleverd waarop ook de individuele eigenaren zijn aangesloten zodat iedereen kan meeprofiteren van gratis stroom. Inmiddels zijn er ruim 20 VvE's die met een haalbaarheidsonderzoek bezig zijn.

Langzaam maar zeker komen de VvE's en onze medewerkers dus in beweging, hetgeen ons positief stemt over het pad dat we ruim drie jaar geleden zijn ingegaan!



Stap 2.2 Juridische structuuranalyse

In juridische zin moeten we VvE's onderscheiden in zuivere en gemengde VvE's.

Zuivere VvE

Dit is een VvE bestaande uit eigenaren die ook allemaal in de VvE woonachtig zijn.

Gemengde VvE

De VvE waarin, naast eigenaren/bewoners, tevens huurders wonen c.q. een professioneel verhuurder (meestal zijn dat woningbouwcorporaties) een deel van de appartementen bezit.

Tip 1. Maak een structuuranalyse. In de structuuranalyse moet bepaald worden:

- Hoe groot het aandeel van de professioneel verhuurder is;
- Het beleid aangaande verduurzaming van VvE's van de professioneel verhuurder;
- Een oplossing voor het financieel verrekenen van de investeringen in maatregelen met de huurders.

Medewerking van de professioneel verhuurder is een absolute vereiste om tot maatregelen te komen.

Tip 2. Ga vroegtijdig in gesprek met de professioneel verhuurder om inzicht te krijgen in zijn beleid en bereidheid tot medewerking.



Stap 2.3 Financiële mogelijkheden

De onderstaande tips helpen u om de financiële mogelijkheden te bepalen:

Tip 1: Het is vaak interessant om duurzame maatregelen te combineren met gepland onderhoud omdat maatregelen daardoor goedkoper zijn.

Tip 2: Bij het financieren van duurzame maatregelen zijn er op hoofdlijnen de volgende mogelijkheden. Bepaal welke mogelijkheden bij uw situatie passen:

- In het MJOP duurzaamheidsmaatregelen opnemen;
 - Een eenmalige extra VvE bijdrage vragen aan de leden;
 - Een lening afsluiten bij een bank;
 - Crowdfunding;
 - Gebruik maken van subsidie;
 - Lenen uit het eigen reservefonds;
 - ESCO (Energy Service Company) partij betrekken.
- Meer informatie vindt u in het “Overzicht Financieringsmogelijkheden Duurzaamheidsmaatregelen.”

Tip 3: Elk van deze financieringsmogelijkheden heeft voor- en nadelen. Weeg de voor-/ nadelen af en bepaal welke mogelijkheid het beste aansluit bij uw situatie. **Meer informatie hierover vindt u in de tool Overzicht financieringsmogelijkheden.**



Stap 2.4 Betrekken van bewoners (1/2)

De onderstaande tips helpen u om een beweging in gang te zetten – of te houden:

Tip 1: Een sterke leider kan een positieve invloed uitoefenen op het besluitvormingsproces. Kijk of er in uw VvE zo'n leider is. Is dit een technisch inhoudelijk sterke leider die veel weet van verduurzamen? Is dit een zakelijk leider die verstand heeft van business cases en juridische vragen? Is het ook een sociaal sterke leider die bewoners weet te enthousiasmeren en ook goed om kan gaan met weerstand en twijfels van bewoners? Wellicht zijn er meerdere leiders. Breng samen met de leider in kaart wie de invloedrijke bewoners – de sleutelfiguren – in de VvE zijn. Het kan handig zijn om een klankbordgroep te vormen met deze bewoners (zie tip 2).

Tip 2: De sleutelfiguren in een VvE hebben een groot sociaal netwerk. Andere bewoners luisteren naar hen. Zij kunnen u veel informatie geven over de verwachtingen, wensen, bezwaren, etc. die er leven onder bewoners. Drink een kop koffie met deze sleutelfiguren. Het is soms handig om een klankbordgroep van deze bewoners te vormen. Bewoners kunnen dan laagdrempelig bij de klankbordgroep terecht, bijvoorbeeld met vragen.



Stap 2.4 Betrekken van bewoners (2/2)

Tip 3: Betrek bewoners bij de plannen om te verduurzamen. Geef aan dat u bezig bent met de eerste oriëntatie. Ga met bewoners in gesprek of zorg dat de leider of klankbordgroep met bewoners het gesprek aan gaat. Positief betrokken bewoners kennen wellicht goede ervaringen van vrienden/familie met duurzame maatregelen en kunnen ideeën aandragen. Negatief betrokken bewoners uiten hun bezwaren. Dit kan u helpen bij de oriëntatie naar maatregelen. Bewoners kunnen ook verschillende belangen hebben bij bepaalde maatregelen. Dit speelt vaak bij maatregelen op het vlak van warmte-isolatie.

Als u hier al in een vroeg stadium aandacht aan besteedt, kan dit latere weerstand voorkomen. Zet communicatiemiddelen in die passen bij de bewoners in uw VvE, zoals een nieuwsbrief via e-mail, een app in de Bewoners What'sApp groep en een nieuwsbericht op het prikbord.

Tip 4: Besteed in deze fase al voldoende aandacht voor tegengeluid. Mensen die kritisch zijn, zijn over het algemeen betrokken. Laat ze meepraten en meedenken. De bezwaren van een persoon zijn mogelijk de bezwaren van meerdere mensen. Kom samen tot voorstellen.



Stap 3. Ondersteun de VvE bij het verdiepen in de mogelijkheden en het maken van een keuze

De VvE verdiept zich - na de eerste oriëntatie ([zie stap 2](#)) – in de mogelijke maatregelen. Er wordt bepaald welke maatregel het beste past bij het gebouw en de VvE en de voorkeuren (zowel objectief als subjectief) van het VvE-bestuur.

U kunt de VvE hier op verschillende manieren bij helpen. Het (laten) doen van goed onderzoek naar de mogelijkheden is een cruciale en bepalende stap in het verdere besluitvormingsproces tot energiemaatregelen. Ook kunt u helpen bij het opstellen van een globale business case en het enthousiasmeren van bewoners voor de maatregel.

Stap 3.1 [Resultaatgericht onderzoek](#)

Stap 3.2 [Globale business case](#)

Stap 3.3 [Bewoners enthousiasmeren](#)

[Lees de ervaringen van Christiaan Brester \(LENS\) met VvE's](#)





Stap 3.1 Resultaatgericht onderzoek

De onderstaande tips helpen u om resultaatgericht onderzoek te laten verrichten:

Tip 1: Goed onderzoek (laten) doen naar mogelijkheden is een cruciale en bepalende stap in het verdere besluitvormingsproces tot energemaatregelen. In een energieadvies moet worden aangegeven welke energemaatregelen passen bij de specifieke situatie van de VvE. Het advies moet duidelijk aangeven hoe deze maatregelen kunnen worden gerealiseerd: welke werkzaamheden zijn nodig en in welke volgorde? En wat is de impact op de bewoners tijdens de werkzaamheden?

Tip 2: Laat snelle scans uitvoeren zodat tegen geringe kosten meer inzicht ontstaat in de mogelijkheden en besparingen. Voorbeelden: snelle scans voor de opbrengsten van zonnepanelen of de besparingen door isolatie of dubbel glas.

Tip 3: De aanwezigheid van een professioneel verhuurder (zoals een woningbouwcorporatie) in de VvE kan in deze stap een bepalende rol spelen omdat zij voorkeur hebben voor bepaalde maatregelen - of juist tegen bepaalde maatregelen zijn - en zo richting geven aan het proces. Ga in gesprek met de professioneel verhuurder.



Christiaan Brester (LENS) vertelt: zijn ervaringen met VvE's



LENS energie is ontstaan om 'Herman de Zonnestroomverdelers' op de markt te brengen. Dat is een verdeelsysteem van zonnestroom, bedoeld voor appartementencomplexen en dus ook voor VvE's. Na het winnen van innovatieprijzen liep het storm. We hebben alleen de complexiteit van de doelgroep VvE's onderschat. Het is namelijk altijd maatwerk, met lange besluitvormingstijden en een hoog afbreukrisico in het proces. Daar wordt sectorbreed te makkelijk over gedacht vandaar ook onze deelname aan deze studie.

Inmiddels heeft LENS tientallen installaties voor VvE's kunnen realiseren in heel Nederland, door methodologie te ontwikkelen op Technisch, Juridisch, Economisch en Sociaal vlak en ons team daar ook op in te richten. We werken nooit in aanbesteding maar alleen in co-creatie met de klant. Daarom hebben we ook met ESCO constructies installaties voor VvE's gerealiseerd waarin we uniek zijn. We zijn VvE's wel anders gaan benaderen.

VvE's hebben een enorme informatiebehoefte. Dat vraagt veel van ons team. Daarom werken we nu alleen met de enige professionele schakel naar de VvE's: de beheerders. Beheerders zijn al langer betrokken, kennen de situatie en hebben toegang tot de benodigde informatie. Voor nu doen we dat met vb&t vve diensten, VvE Metea en VvE diensten van enkele woningbouwcorporaties. Deze aanpak slaat aan. Gelukkig maar, want LENS heeft, als social enterprise, het maatschappelijk belang voorop staan.



Stap 3.2 Globale business case

De (globale) businesscase speelt in deze stap een belangrijke rol. De business case voor de maatregelen die nader worden verkend, zal nog niet in detailniveau worden uitgewerkt. Wel zal er vaak een eerste inschatting worden gemaakt van de business case voor een bepaalde maatregel voor een VvE. Deze globale business case is niet voor alle maatregelen even makkelijk te maken. Het is niet altijd meteen duidelijk of er een business case is, omdat deze voor verschillende leden anders kan uitpakken en door verschillende leden anders kan worden gepercipieerd.

Tip 1: Maak voor het opstellen van de globale business case gebruik van de resultaten van de snelle scans (zie [stap 3.1](#)).

Tip 2: Gebruik deze globale business case als bespreekdocument binnen de VvE ten einde een positief besluit op een haalbaarheidsonderzoek te krijgen (zie [stap 4.2](#)).



Stap 3.3 Bewoners enthousiasmeren

De onderstaande tips helpen u om bewoners te enthousiasmeren.

- **Tip 1:** In deze fase bent u samen met het VvE bestuur druk bezig om te komen tot een keuze voor één of meer maatregelen. Houd bewoners op de hoogte, bijvoorbeeld via een nieuwsbrief of een mededeling op het prikbord. De leider of een eventuele klankbordgroep kan hier een belangrijke rol in vervullen. Zij kunnen een praatje maken met bewoners.
- **Tip 2:** Besteed wederom aandacht aan mensen die tegen het nemen van maatregelen zijn. Zorg dat de leider(s) of leden van de klankbordgroep met deze mensen persoonlijk in gesprek gaan. In deze stap van het proces kunt u ze wellicht nog enthousiasmeren.
- **Tip 3:** Organiseer een bijeenkomst waarop u de gekozen maatregel bespreekt. Benoem de voordelen van de gekozen maatregel. Geef aan wat de maatregel oplevert aan comfort (bijvoorbeeld vermindering van tocht en verbetering van binnenklimaat) en kostenvoordeel. Technische termen (zoals aantallen kWh's) zullen de meeste bewoners niets zeggen. Maak de maatregel concreet. Toon bijvoorbeeld warmtefoto's om het belang van isolatiemaatregelen te laten zien. Of toon (demo)opstellingen van maatregelen. Praktijkvoorbeelden kunnen bewoners ook overtuigen. Zie bijvoorbeeld: [de Nationale Duurzame Huizen Route](#) en een [voorbeeld van de VvE uit de gemeente Amsterdam](#).



Stap 4. Stimuleer de uitvoer van een haalbaarheids- onderzoek

Er is vaak een haalbaarheidsonderzoek nodig om helder te krijgen of de verduurzamingsmaatregel uitgevoerd kan worden in het betreffende gebouw. Wanneer het haalbaarheidsonderzoek meer geld kost dan het bestuur vrij mag besteden, is hier een stemming voor nodig. Ook wanneer het haalbaarheidsonderzoek zonder stemming gedaan kan worden, wordt het vaak wel ter stemming gebracht. De belangrijkste reden hiervoor is dat het bestuur het vertrouwen van de leden wil behouden en niet zonder hun toestemming geld wil uitgeven.

U kunt de VvE helpen bij het creëren van draagvlak voor een haalbaarheidsonderzoek. Wanneer er geen toestemming van de VvE is voor een haalbaarheidsonderzoek stopt het proces hier. Als er wel wordt gekozen voor de uitvoer van een haalbaarheidsonderzoek is het belangrijk dat dit onderzoek van goede kwaliteit is. Ook hierbij kunt u de VvE helpen.



Go/no go

Stap 4.1 [Algemene Ledenvergadering](#)

Stap 4.2 [Haalbaarheidsonderzoek](#)



Stap 4.1 Algemene ledenvergadering (1/3)

De onderstaande tips helpen u om de ledenvergadering **voor te bereiden**:

Tip 1: Kondig de ledenvergadering vroegtijdig aan. Gebruik daarvoor meerdere middelen (officiële brief, mededeling op prikbord, Whatsapp groep) die passen bij de bewoners. Benadruk dat aanwezigheid op de vergaderingen belangrijk is; er gaat op basis van stemming bepaald worden of er onderzoek wordt uitgevoerd (met financiële consequenties voor alle leden).

Tip 2: Zorg dat er een duidelijk besluitvoorstel ligt. Informeer bewoners ruim van te voren zodat ze zich een beeld kunnen vormen wat er precies besloten wordt (zie tip 1).

Tip 3: Begroot conservatief om te voorkomen dat je later terug moet met de mededeling dat het allemaal duurder wordt. Als het achteraf mee valt draagt dit bij aan het gevoel van succes.

Tip 4: Pak niet te veel zaken in één keer op. Dan overzien bewoners de gevolgen niet meer; houd het overzichtelijk.

Tip 5: Geef aan wat het tijdsplan wordt als er een positief besluit wordt genomen.

Tip 6: Zorg dat u het benodigde quorum en de stemverhouding om tot een positief besluit te komen inzichtelijk heeft. **Meer informatie hierover vindt u in de tool “Stemmen in de VvE”.**



Stap 4.1 Algemene ledenvergadering (2/3)

De onderstaande tips helpen u bij de **uitvoer** van de ledenvergadering:

Tip 1: Zorg dat u de maatregel concreet presenteert. Benoem de voordelen van de gekozen maatregel. Geef aan wat de maatregel oplevert aan comfort (bijvoorbeeld vermindering van tocht en verbetering van binnenklimaat) en kostenvoordeel. Technische termen zullen de meeste bewoners niets zeggen. Maak de maatregel concreet. Toon bijvoorbeeld warmtefoto's om het belang van isolatiemaatregelen te laten zien. Of toon (demo)opstellingen van maatregelen. (Zie ook [stap 3.3](#))

Tip 2: Bedenk tevoren welke vragen er kunnen komen. Zorg dat u deze kunt beantwoorden. Indien u verwacht niet zelf de technische vragen te kunnen beantwoorden, vraag dan een technisch expert u te ondersteunen, eventueel op afstand.

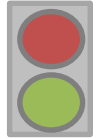
Tip 3: Neem de tijd om alles uit te leggen en wees geduldig.

Tip 4: Ga in op eventuele verschillen in belangen. Wees deze vraag vanuit de zaal voor.

Tip 5: Laat in de begroting van de VvE zien wat de gevolgen zijn van de maatregel. Geef aan of/welke gevolgen de investering zelf heeft op de jaarlijkse begroting. Geef ook aan wat de financiële gevolgen zijn nadat de investering heeft plaats gevonden en de nieuwe situatie is ontstaan. Bewoners zijn vaak gevoelig voor financiële prikkels.



Stap 4.1 Algemene ledenvergadering (3/3)



Go/no go

Go/no go moment:

Wanneer er geen toestemming van de VvE is voor een haalbaarheidsonderzoek stopt het proces hier.

Als de ledenvergadering zich wel uitspreekt voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek (met daaraan gekoppeld een bedrag en dus een financiële consequentie voor de eigenaren) is het belangrijk dat dit onderzoek van goede kwaliteit is. Ook hierbij kunt u de VvE helpen (zie [stap 4.2](#)).



Stap 4.2 Haalbaarheidsonderzoek

Onderstaand vindt u aandachtspunten voor de uitvoer van het haalbaarheidsonderzoek:

Aandachtspunt 1: Haalbaarheidsonderzoeken zijn niet altijd van goede kwaliteit en zijn hierdoor niet altijd even waardevol. Bovendien kunnen normbedragen voor een maatregel flink afwijken van werkelijke investeringskosten door bijkomende kosten. Wanneer een haalbaarheidsonderzoek een lage kwaliteit heeft of onrealistische normbedragen hanteert, leidt dit tot verminderd vertrouwen van een VvE in de aanbieder en verduurzaming. Dit kan ook toekomstige initiatieven hinderen.

Aandachtspunt 2: Zorg dat een haalbaarheidsonderzoek geen offerte is. Het haalbaarheidsonderzoek moet inspelen op de informatiebehoefte bij de VvE.

Aandachtspunt 3: Voorkom verkeerde verwachtingen bij de leverancier. Het aanvragen van een haalbaarheidsonderzoek gaat vooraf aan het aanvragen van een offerte. Zorg dat hij niet onnodig veel tijd investeert in het maken van offertes als de VvE daar nog niet aan toe is.



Stap 5. Ondersteun de VvE bij het opvragen van offertes en het opstellen van de business case

Het is nu tijd om offertes voor uitvoer van de maatregel op te vragen. Met behulp van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek (uit [stap 4.2](#)) en de opgevraagde offertes, kan bepaald worden hoe de business case er voor de maatregel uitziet. Wanneer deze door het VvE-bestuur als aantrekkelijk wordt beoordeeld, kan het plan ter stemming worden gebracht in de ledenvergadering. Het opvragen van offertes vereist kennis en ervaring. U kunt de VvE hierbij helpen. Ook kunt u helpen bij het opstellen van de business case.

Stap 5.1 [Aanvraag van offertes](#)

Stap 5.2 [Business case](#)



Stap 5.1 Aanvraag van offertes

Onderstaand vindt u aandachtspunten voor de aanvraag van offertes:

Aandachtspunt 1: De offerte moet beoordeeld kunnen worden door de aanvrager. Er moeten offertes worden opgevraagd bij één of meerdere leveranciers die van goede kwaliteit zijn. Als de kwaliteit niet goed is en de leden hierachter komen kan dit hun vertrouwen schaden.

De offertes moeten bovendien goed doorgelicht worden op geschiktheid voor de VvE.

Aandachtspunt 2: De beoordeling van de offerte is extra van belang bij PV omdat dit een relatief nieuwe maatregel is voor grotere complexen, waardoor niet alle leveranciers hier evenveel ervaring mee hebben.

Aandachtspunt 3: Om offertes met elkaar te vergelijken is het erg belangrijk om de uitvraag eenduidig te doen en geen ruimte te laten voor interpretatie. **Meer informatie hierover vindt u in de tool “Opdrachtgeverschap.”**



Stap 5.2 Business case

Onderstaand vindt u tips voor het opstellen van de business case:

Tip 1: Zorg dat er binnen de organisatie die het beheer verzorgt iemand is die niet alleen op technisch vlak de berekeningen kan maken/controleren maar ook op financieel vlak. Deze medewerker moet bijvoorbeeld goed op de hoogte zijn van de eenheidsprijzen (gas, water, elektra, kosten per liter warm water enz.), waar de verbruiken per jaar (gas en elektra en warm water) terug te vinden zijn en of die goed zijn toegepast in de berekening van de externe partij. Zo kan er een goede financiële check plaatsvinden.

Tip 2: Zorg dat de business case goed onderbouwd is op basis van getallen en prijzen die van toepassing zijn voor de VvE. Niet iedere VvE betaalt dezelfde prijs voor elektra (bij verbruik > 10.000 kWh daalt de prijs per kWh sterk). Dit kan een grote invloed hebben op de business case.



Stap 6. Vergroot de kans op een positieve uitslag bij het stemmen

Om een maatregel uitgevoerd te krijgen, moet een bepaald percentage van alle VvE leden positief stemmen voor het plan in de ledenvergadering. Als minder dan het benodigde aantal leden positief stemmen, dan kan de maatregel niet uitgevoerd worden. Het is daarom belangrijk om de ledenvergadering goed voor te bereiden zodat u de kans zo groot mogelijk maakt op een positieve uitslag.



Go/no go

Stap 6.1: [Algemene ledenvergadering](#)

[Lees de ervaringen van VvE beheerder Jeroen Kwant \(VvE Metea\) met Endura](#)





Stap 6.1 Algemene ledenvergadering (1/2)

De onderstaande tips helpen u bij de **voorbereiding** van de ledenvergadering:

Tip 1: Kondig de ledenvergadering vroegtijdig aan. Gebruik daarvoor meerdere middelen (officiële brief, mededeling op prikbord, Whatsapp groep) die passen bij de bewoners. Benadruk dat aanwezigheid op de vergaderingen belangrijk is; er gaat op basis van stemming bepaald worden of er duurzame energiemaatregelen worden uitgevoerd (met financiële consequenties voor alle leden).

Tip 2: Zorg dat er een duidelijk besluitvoorstel ligt. Informeer bewoners ruim van te voren zodat ze zich een beeld kunnen vormen wat er precies besloten wordt (zie tip 1).

Tip 3: Pak niet te veel zaken in één keer op. Dan overzien bewoners de gevolgen niet meer; houd het overzichtelijk.

Tip 4: Begroot conservatief om te voorkomen dat je later terug moet met de mededeling dat het allemaal duurder wordt. Als het achteraf mee valt draagt dit bij aan het gevoel van succes.

Tip 5: Geef aan wat het tijdspad wordt als er een positief besluit wordt genomen.

Tip 6: Zorg dat u het benodigde quorum en de stemverhouding om tot een positief besluit te komen inzichtelijk heeft. **Meer informatie hierover vindt u in de tool “Stemmen in de VvE”.**



Stap 6.1 Algemene ledenvergadering (2/2)

De onderstaande tips helpen u bij de **uitvoer** van de ledenvergadering:

Tip 1: Zorg dat u de maatregel concreet presenteert. Benoem de voordelen van de gekozen maatregel. Geef aan wat de maatregel oplevert aan comfort (bijvoorbeeld vermindering van tocht en verbetering van binnenklimaat) en kostenvoordeel. Technische termen (bijvoorbeeld aantallen kWh) zullen de meeste bewoners niets zeggen. Maak de maatregel concreet. Toon bijvoorbeeld warmtefoto's om het belang van isolatiemaatregelen te laten zien. Of toon (demo)opstellingen van maatregelen. ([Zie ook stap 3.3](#))

Tip 2: Bedenk tevoren welke vragen er kunnen komen. Zorg dat u deze vragen kunt beantwoorden. Indien u verwacht niet zelf de technische vragen te kunnen beantwoorden, vraag dan een technisch expert u te ondersteunen, eventueel op afstand.

Tip 3: Neem de tijd om alles uit te leggen en wees geduldig.

Tips 4: Ga in op eventuele verschillen in belangen. Wees deze vraag vanuit de zaal voor.



VvE beheerder Jeroen Kwant (VvE Metea) vertelt: het opstellen van Energiebesparingsadviezen



Al geruime tijd zijn verschillende gemeenten actief in het verstrekken of subsidiëren van duurzaamheidsadviezen. Vaak zijn dit theoretische verhalen met mogelijkheden zonder aan te haken bij de beleving van de VvE.

Deze adviezen zouden eigenlijk moeten inhaken bij gepland onderhoud of problemen en ongemakken die worden ervaren binnen het gebouw. Ook moet duidelijk worden welke kosten hiermee gemoeid zijn om duidelijk inzicht te geven in de financiële consequenties.

Inmiddels bieden wij onze klanten aan om een Endura Energiebesparingsadvies op te stellen vanuit het oogpunt van de VvE. Hier blijkt erg veel vraag naar te zijn.



Stap 7. Leer van uw praktijkervaringen

Door deze aanpak in de praktijk toe te passen, doet u ervaringen op. Het is waardevol om tijdens een traject met een VvE even stil te staan bij deze ervaringen. Wat ging goed? Wat zou u een volgende keer anders doen? Zo kunt u voor u zelf de aanpak aanscherpen en steeds succesvoller worden in de praktijk.

Tips om in de praktijk te leren:

Tip 1: Reserveer elke week een kwartier in uw agenda om belangrijke momenten en inzichten van de afgelopen week te noteren. Wat ging goed? Wat kan beter? Wat zou u een volgende keer anders doen?

Tip 2: Plan een aantal momenten in de agenda's van uw collega's om ervaringen met elkaar uit te wisselen en kennis te delen. Formuleer de uitkomsten van deze meetings als geleerde lessen.

Tip 3: Houd in de gaten welke bijeenkomsten er zijn vanuit platformorganisaties om kennis met elkaar te delen. Voorbeelden: [VvE Belang](#), [Vastgoedmanagement Nederland \(VGM NL\)](#), [Nederlandvve.nl](#), [VvE Centraal](#) en [Branchevereniging VvE Beheerders \(BVVB\)](#).

Tip 4: Pak bij de start van een nieuw project de geleerde lessen uit eerdere projecten erbij.

Tip 5: Gebruik succesvolle én minder succesvolle projecten om aan nieuwe initiatieven te laten zien wat wel en niet mogelijk is.



Bijlage A: Colofon

Dit is een resultaat in het kader van:

Topsector Energie - Samenwerking Topsector Energie en Maatschappij, TESE115014 De Duurzame VvE

Versie: augustus 2017

Aan deze quick guide werkten mee: Esther van Bentum (Backhoom), Christiaan Brester (LENS), Remko Cremers (Alliander), Nicole de Koning (TNO), Jeroen Kwant (VvE Metea) en John van Winden (vb&t vve diensten).

© 2017. Dit document is een resultaat van het STEM-project 'De Duurzame VvE', een samenwerking tussen TNO, Alliander, Hoom, VvE Metea, VB&T Groep en Lens Energie. Alle rechten worden voorbehouden. Hoewel dit document met zorg is samengesteld kunnen onjuistheden of onvolledigheden niet worden uitgesloten. De samenwerkende partijen aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit het gebruik of de inhoud van dit document. Dit document mag ongewijzigd worden verspreid onder handhaving van deze copyright-notice. Bij verwijzingen in andere publicaties naar de samenwerkende partijen als auteurs van dit document mag geen gebruik worden gemaakt van de logo's van deze partijen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Binnen TNO heeft deze rapportage het volgende projectnummer: TNO 2017 R10837



Bijlage B: Overzicht tools

- Stap 1: Haalbaarheidsscan
- Stap 2.3: Overzicht financieringsmogelijkheden
- Stap 4.1: Stemmen in de VvE
- Stap 5.1: Opdrachtgeverschap
- Stap 6.1: Stemmen in de VvE



Bijlage C: Vragen? Hulp nodig?



**Nicole de Koning
(TNO)**
06 51 55 8444
nicole.dekoning@tno.nl
www.tno.nl

(Eerste contactpersoon)



**Esther van Bentum
(Backhoom)**
06 15 02 55 99
esther.van.bentum@backhoom.nl
www.backhoom.nl



**Christiaan Brester
(LENS)**
06 24 54 8129
christiaan@LENS-energie.nl
www.LENS-energie.nl



**Remko Cremers
(Alliander)**
06 54 36 6965
remko.cremers@alliander.com
www.alliander.com



**Jeroen Kwant
(VvE Metea)**
030 600 39 30
Jeroen.Kwant@vvetemeta.nl
www.vvetemeta.nl



**John van Winden
vb&t vve diensten**
040 85 16 907
J.van.Winden@vbtgroep.nl
www.vbtvvediensten.nl