

Besparen in de gebouwde omgeving

Onderdeel VvE's nader toegelicht

december 2022
10734046



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

1. Inleiding

Op 2 juni 2022 is door de raad het [programma besparen in de gebouwde omgeving](#) vastgesteld. De raad is daarbij toegezegd om beter te laten zien wat we voor VvE's (gaan) doen. Dat is de aanleiding van deze aanvulling op het 'hoofdprogramma'.

Op hoofdlijnen is de bespaardoelstelling en -aanpak voor VvE's hetzelfde als in het 'hoofdprogramma'. Zo zetten we in op 35% besparing in 2050 t.o.v. 2022. We benaderen VvE's daarvoor proactief en focussen daarbij op ten eerste de natuurlijke momenten en ten tweede op VvE's met een hoog besparingspotentieel. Toch werkt voor VvE's de weg naar 'besparen' soms net even anders. Deze aanvulling laat zien hoe we met ons programma hierop inspelen.

Hoofdstuk 2 licht de omvang van de opgave voor VvE's toe.

Hoofdstuk 3 geeft de bespaardoelstelling uit het 'hoofdprogramma' weer.

Hoofdstuk 4 specificeert de visie en uitvoeringsstrategie voor VvE's.

Hoofdstuk 5 laat de instrumenten zien die we aan VvE's aanbieden.

Hoofdstuk 6 is een bijlage met cijfers.

2. De omvang van de opgave

Zoals in het 'hoofdprogramma' genoemd, is besparen van groot belang om de klimaatdoelstellingen te halen. Hier ligt nog een grote opgave. Ten aanzien van de VvE's is er zeer veel besparingspotentieel bij de allerkleinste (mini-) VvE's. Dit zijn veelal bis-woningen. Maar ook bij de grotere VvE's valt er nog aanzienlijk wat te besparen.

Om met gemeentelijke instrumenten goed in te spelen op het besparingspotentieel bij VvE's, is het van belang dat we weten:

- Hoeveel VvE's (en VvE woningen) er in Utrecht zijn
- Hoe het zit met het eigenaarschap binnen de VvE's
- Welke (specifieke) kenmerken de VvE's hebben.

2.1. Besparingspotentieel

Op basis van onderzoek door het Energiepaleis (zie bijlage in het 'hoofdprogramma') blijkt dat een groot besparingspotentieel in Utrecht ligt bij vooroorlogse rijwoningen (6.000 hoek- en tussenwoningen) en de vooroorlogse meerlaagswoningen (8.000 laag- en middenbouw woningen). De laatstgenoemde categorie bestaat voor het overgrote deel uit bis-woningen. Dit zijn mini-VvE's. Maar ook bij de klein-middel en grote VvE's valt nog veel te besparen.

Soort VvE's	Wooneenheden	Besparingspotentieel in miljoen m3/jaar
Mini	2 of 3	5,4
Klein-middel	4 - 20	2,2
Groot	>20	3,0
Totaal		10,6

Tabel: Besparingspotentieel per soort VvE

2.2. Aantal VvE's

Er zijn in de gemeente Utrecht 6.195 VvE's. Waarvan ca. 3.700 mini VvE's (2 of 3 wooneenheden), ca. 2.100 kleine-middel VvE's (4-20 wooneenheden) en ca. 395 grote VvE's (>20 wooneenheden). Een kwart van de bestaande woningvoorraad, zo'n 40.000 woningen zijn onderdeel van een VvE. Daarvan is 75% een koopwoning en een 25% een huurwoning. Zie voor meer cijfers de bijlage in hoofdstuk 6.

2.3. Eigenaarschap binnen de VvE's

Iets minder dan de helft van de VvE's, 2.665, zijn gemengde VvE's. Dat wil zeggen dat ze bestaan uit koopwoningen en huurwoningen. Bij deze gemengde VvE's is bijna 60% een koopwoning en 40% een huurwoning. De huurwoningen zijn voor ca. 33% van woningcorporaties en voor ca. 66% van particuliere verhuurders. Zie voor meer cijfers de bijlage in hoofdstuk 6.

2.4. Kenmerken

Complexer

De aanpak van de verduurzaming van VvE's is complexer dan bij grondgebonden woningen. Een eigenaar van een grondgebonden woning kan zelfstandig een besluit nemen over verduurzaming, terwijl de eigenaar van een appartement daarover overeenstemming moet bereiken met de mede-eigenaren. Daarbij profiteert niet iedereen in een VvE altijd in gelijke mate van verduurzaming, waardoor het lastiger is om alle eigenaren op een lijn te krijgen. Waarom zouden eigenaren van de begane grond woning(-en) meebetalen aan het isoleren van het dak? En bij gespikkeld bezit kijken eigenaar-bewoners weer anders naar de verduurzaming dan eigenaar-verhuurders. Ook eigenaar-bewoners in energiearmoede stemmen eerder tegen verduurzamingsmaatregelen, omdat ze de verhoogde servicekosten door het aangaan van een financiering niet kunnen betalen.

Ook qua regelgeving en regelingen zijn er belemmeringen voor VvE's:

1. Het SMP (soortenmanagementplan) waarbij vrijstelling kan worden verleend voor de wet natuurbescherming, bij het isoleren van de spouw of het dak, geldt niet voor VvE's. Zij moeten ecologisch onderzoek doen en geld uitgeven zonder dat ze weten of het tot uitvoering van de plannen komt. Zo'n onderzoek kost al gauw een jaar extra tijd.
2. Het aanvragen van subsidie en financiële regelingen leidt met name voor kleine VvE's tot behoorlijke administratieve lasten omdat een E-herkenning niveau 2 en een inschrijving in de KvK nodig is. Kleine VvE's hebben dit veelal niet.
3. De rente voor de landelijke energiebespaarlening is voor VvE's relatief hoog.
4. Er is voor de VvE eigenaar-bewoners, zonder financiële ruimte, geen regeling om een stijging van de servicekosten, door verduurzamingsmaatregelen, op te kunnen vangen.

MJOP

Een groot voordeel voor (vooral grotere) VvE's is dat ze meestal een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) hebben. Daarin is het onderhoud voor de komende 10-15 jaar beschreven. Belangrijke natuurlijke momenten, bijvoorbeeld vervanging van de dakbedekking, zijn hierin opgenomen. Vaak spaart een VvE ook voor deze onderhoudsinvesteringen. Dat biedt goede aanknopingspunten voor verduurzaming.

Drie soorten

Er zijn drie soorten VvE's te onderscheiden die elk een eigen dynamiek en problematiek hebben:

1. Mini VvE's

Ca. 3.700 VvE's		
	Kenmerken pand	Organisatie
	2 of 3 wooneenheden	Informeel/persoonlijk
	Vooroorlogs	Besluitvorming ad hoc
	Weinig corporatiebezit	Geen VvE beheerder
	Deels erfgoed	Belangen verschillen
	Particuliere verhuur	
	Lagere energielabels	

Dit zijn VvE's in een gesplitst pand dat meestal oorspronkelijk een woning was. De meeste mini VvE's liggen in en rond het centrum en zijn vooroorlogs. Driekwart is gebouwd voor 1945. Het besparingspotentieel is hoog. Een deel van de VvE's is monument of beschermd stadsgezicht.

- **Doelgroep:** Gezien de woningprijzen in en rond de binnenstad betreft het naar verwachting relatief weinig eigenaren met een laag inkomen.
- **Organisatie:** Deze VvE's zijn vaak informeel georganiseerd en niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). Er wordt alleen iets aan onderhoud gedaan als dat noodzakelijk is. Er worden (ad hoc) onderling afspraken gemaakt over het onderhoud. Bij verkoop van een woning kan dat tot discussie leiden omdat niet altijd duidelijk is wat de afspraken zijn. We zien dat een deel van de VvE's eigendom is van een eigenaar-bewoner met een eigenaar-verhuurder (bv. van kamergewijze verhuur). Deze twee eigenaren hebben verschillende belangen en moeite om samen het onderhoud uit te voeren.
- **Behoeft**

Mini VvE's zijn gebaat bij een heel praktisch advies dat aansluit op natuurlijke momenten. De grootste posten wat onderhoud betreft zijn vaak schilderwerk en dak. Een groen MJOP (meerjarenonderhoudsplan) biedt zicht op toekomstig onderhoud en de logische momenten om te verduurzamen. Voor de VvE's in de binnenstad geldt dat het warmtenet waarschijnlijk een logische oplossing is voor gasloos verwarmen, maar dat is maatwerk.

2. Kleine-middel VvE's

Ca. 2.100 VvE's		
	Kenmerken pand	Organisatie
	4 t/m 20 wooneenheden	Informeel/formeel
	(vroeg) naoorlogs	Besluitvorming formeel
	Weinig corporatiebezit	VvE beheerder (niet altijd)
	Geen lift	
	Lagere energielabel	

Deze VvE's zijn vaker kort na 1945 gebouwd (jaren '50/'60). Daarmee is er nog een behoorlijk besparingspotentieel.

- **Doelgroep:** De woningen zijn relatief betaalbaar en de inkomens van de eigenaren zijn dan ook niet hoog.
- **Organisatie:** Ze zijn vaker formeel georganiseerd. Dat betekent dat er jaarlijks vergaderd wordt, maar ook niet vaker. Er is lang niet altijd een professionele beheerder die de administratie doet. Het functioneren is daarmee afhankelijk van een eigenaar die zich daarvoor wil inzetten. Er is meestal wel een MJOP, maar vaak niet actueel en er wordt meestal ook gespaard voor onderhoud, hoewel dat vaak onvoldoende is. De wens om de woonlasten laag te houden is groot. Het komt voor dat er meerdere VvE's in één bouwkundig pand zitten.
- **Behoeft:** Ook voor deze VvE's is een groen MJOP een goede stap. Bij de wat grotere VvE's is een energieadvies nuttig om te onderzoeken waar het besparingspotentieel precies zit. Ook daar is de aansluiting op het MJOP van belang.

3. Grote VvE's

Ca. 395 VvE's		
	Kenmerken pand	Organisatie
	> 20 wooneenheden	Formeel
	Vaker gemengd bezit	Besluitvorming ingewikkeld
	Lift	VvE beheerder
	Lagere energielabels	Expertise nodig
	Koudebruggen	

Grote VvE's zijn te verdelen in gemengde en niet gemengde VvE's.

Gemengd

Deze VvE's zijn vaak vanaf de jaren '60 gebouwd. Toen werden de grotere complexen gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak als sociale huurwoningen gebouwd en zijn in de afgelopen jaren 'uitgepond'. Dat wil zeggen dat de woningen bij mutatie worden verkocht.

- **Doelgroep:** De woningcorporatie heeft nog een deel in eigendom, maar er zijn ook particuliere eigenaren. Dat kunnen voormalige huurders zijn, maar dat is niet altijd het geval. Dit noemen we gemengd of gespikkeld bezit.
- **Organisatie:** We zien hier dat de samenwerking tussen particuliere eigenaren en woningcorporaties wat zoeken is. Wie neemt het initiatief en hoe neem je de andere eigenaren mee? We hebben in de prestatieafspraken met de woningcorporaties afgesproken dat ze positief meewerken als de particuliere eigenaren met een initiatief tot verduurzaming komen. De VvE's hebben vaak een professionele beheerder die soms gerelateerd is aan de woningcorporaties.

Niet gemengd

Dit zijn vaker VvE's met jongere bouwjaren die vanaf de bouw als VvE zijn gebouwd. Vaker een parkeergarage onder de woningen. De woningen zijn redelijk geïsoleerd en de behoefte ligt eerder in het duurzaam verwarmen en de opwek van elektriciteit met zonnepanelen. In enkele gevallen is er ook vraag naar mogelijkheden voor elektrisch laden. De verwachting is dat die behoefte in de toekomst zal toenemen als het aantal elektrische voertuigen toeneemt.

- **Organisatie:** De VvE's zijn vaker wat groter en formeel georganiseerd met een MJOP. Hier is ook het draagvlak vaak lastig; de vergaderingen worden matig bezocht. Er zijn enkele enthousiastelingen nodig om verdere verduurzaming van de grond te krijgen.

Gemengd en niet gemengd

- **Behoeft**: De planvorming van een groot VvE complex is ingewikkeld. Er moeten veel stappen gezet worden en er is een lange adem nodig om de planontwikkeling tot een goed einde te brengen. De beheerder kan dit proces organiseren, maar wordt er eigenlijk niet voor betaald. Er zijn beheerders die een eigen afdeling verduurzaming hebben, maar dat is niet altijd het geval. Ook de besluitvorming is lastig omdat altijd gekeken wordt naar wat de woningcorporatie doet. Financiering is mogelijk via een landelijke energiebespaarlening, maar een woningcorporatie heeft vaak haar eigen financiële middelen waardoor ze wisselend reageren op een voorstel om een lening aan te gaan. Er is behoefte aan een trekker die een lange adem heeft en 'van alle markten thuis is'. Voornaamste taak is het proces beheersen, zowel qua draagvlak/communicatie, bouwkundige mogelijkheden, afstemming t.b.v. vergunningen, financiering, planning.

3. Doelstelling

We haken aan bij de doelstelling van het 'hoofdprogramma' besparen in de gebouwde omgeving. Ook bij VvE's is het doel om de komende jaren energie besparen aan te jagen en belemmeringen op te lossen zodat een versnelling en opschaling bereikt wordt.

De doelstelling is 35% energiebesparing in 2050 en gemiddeld 12% in 2030 ten opzichte van 2020. Voor alle Utrechtse woningen zetten we in op 10.000 energiemaatregelen (aan de schil) per jaar om het doel te bereiken. Specifiek voor VvE's streven we naar 2.500 energiemaatregelen bij VvE-woningen. Dit monitoren we via het bewonerspanel en onze acties.

4. Visie en uitvoeringsstrategie

We sluiten aan op de visie en strategie zoals benoemd in het 'hoofdprogramma' en hebben dat onderstaand verder gespecificeerd voor VvE's.

4.1. Visie

Uitgangspunten

We gaan uit van de volgende uitgangspunten:

1. Iedere VvE (bewoner) doet mee aan energie besparen
2. Iedere VvE (eigenaar/bewoner) doet op eigen tempo de benodigde aanpassingen: op een natuurlijk of een van buitenaf gecreëerd verandermoment
3. Verandermomenten laten we niet onbenut of een gemiste kans zijn: iedere VvE (eigenaar/bewoner) past toekomstbestendige maatregelen toe.
4. Iedere VvE (eigenaar/bewoner) kan van het begin tot het eind informatie, advies en ondersteuning krijgen: ontzorgen van de zogenoemde 'klantreis'
5. We ontzorgen maat-specifiek, dat wil zeggen dat we met onze ontzorging inspelen op de soorten VvE's: mini, klein-middel en groot
6. Naast de gemeente, gaan ook andere partijen VvE's (en eigenaren/bewoners) op het juiste moment attenderen en helpen om energie te besparen

Focus op natuurlijke momenten en besparingspotentieel

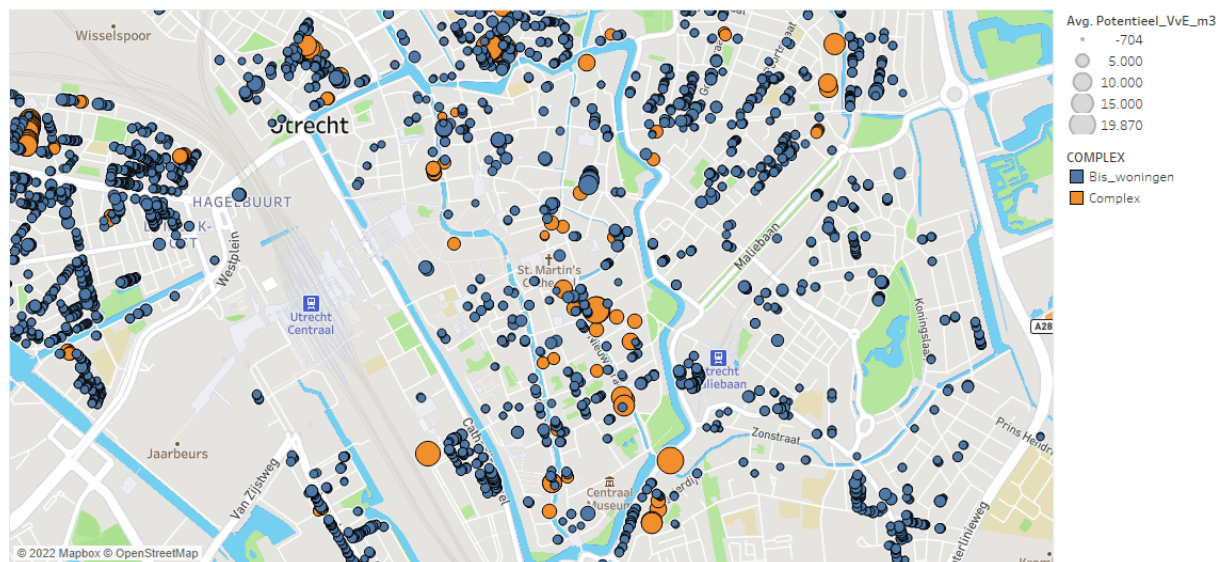
Natuurlijke verandermomenten

Voor VvE's focust onze inzet ten eerste op natuurlijke verandermomenten. Het MJOP speelt hierin een centrale rol. Zo'n natuurlijk moment kan onderhoud of een renovatie zijn, maar bijvoorbeeld ook een alternatief warmteaanbod vanuit de buurtgerichte aanpak. Verder kan zo'n natuurlijk verandermoment ook komen naar aanleiding van bijv. een erfenis of verhuizing. Voor de grotere VvE's spelen dergelijke 'levensgebeurtenissen' minder een directe rol om grote energiemaatregelen te treffen, omdat er sprake is van veel eigenaren in één complex.

In het uitvoeringsprogramma en de communicatiestrategie spelen we in op deze verandermomenten. VvE's en hun eigenaren moeten weten waar ze informatie kunnen vinden en terecht kunnen als ze aan de slag gaan.

Besparingspotentieel

Dit programma voor VvE's focust ook op besparingspotentieel. We jagen de VvE's waar nog veel energie te besparen is het hardst aan. Een groot potentieel ligt, zoals bij 2.1 beschreven, bij de biswoningen (mini VvE's) van voor 1945. Maar ook bij de andere VvE's valt nog veel te besparen.



Figuur: Fragment van Utrecht met besparingspotentieel bij vermoedelijk biswoningen en complexen van voor 1945

Collectiviteit waar mogelijk

Het 'hoofdprogramma' besparen in de gebouwde omgeving zet in op collectiviteit. Een VvE is natuurlijk al een collectief. Onderzocht zal worden waar ook met VvE's collectiviteit, in de zin van meerdere VvE's tegelijk die maatregelen treffen, behaald kan worden. Denk bijvoorbeeld aan een collectieve inkoopactie voor zonnepanelen en een collectieve dakenaanpak. Door periodiek een collectieve actie aan te bieden kunnen VvE's aanhaken wanneer zij daar klaar voor zijn.

Samenhang staat centraal

De samenhang van de maatregelen en de verbinding naar andere thema's staat centraal, zoals uitgelegd in het hoofdprogramma. Naast thema's als de Transitievisie Warmte en de temperatuurverlaging van het warmtenet, zoals benoemd in het hoofdprogramma, is er voor VvE's onder andere ook een samenhang met het programma Zon op Dak en de thema's ecologie en VvE's in brede zin.

Anticiperen op nationaal aanbod, oplossen van en inspelen op belemmeringen

We verwijzen en helpen VvE's op weg naar het landelijke en provinciale aanbod, zoals subsidies voor energieadvies en energiemaatregelen en leningen. Daar waar we belemmeringen zien komen we in actie met lobby en zo nodig met eigen instrumenten.

Zo gaan we in overleg met de Provincie om te verkennen hoe we ook voor VvE's het proces van het isoleren van de spouw en het dak, volgens de regels van de wet natuurbescherming, kunnen vergemakkelijken. Voor grondgebondenwoningen hebben we hier (onder bepaalde voorwaarden) vrijstelling voor kunnen regelen. Verder lobbyen we, i.s.m. de G4 gemeenten voor verbetering van de subsidie- en financieringsregelingen bij het rijk: voor een soepeler (aanvraag-)proces en een gunstiger rentetarief. Ook zijn we met de G4 gemeenten in overleg over energiearmoede (niet kunnen betalen verhoging servicekosten bij verduurzaming complex) en komen begin 2023 met een voorstel.

Aanvullend onderzoeken we de mogelijkheden voor een eigen financieringsregeling. Ook bieden we in aanvulling op het rijk eigen energieadvies en begeleiding per soort VvE aan. Deze is laagdrempeliger dan de rijksregeling en meer toegepast op de soort VvE.

Inzetten op beheerders

We willen ook andere partijen de boodschap laten uitdragen om geen kansen voor energie besparen onbenut te laten. Bij VvE's spelen de beheerders hierin een belangrijke rol. Zij doen bij grotere VvE's naast het administratieve beheer ook het onderhoud van de VvE. Daardoor kennen ze het gebouw en de VvE goed. Zij hebben niet altijd de kennis en expertise om de verduurzaming aan te pakken. Daarnaast hebben ze er niet altijd belang bij om dat te doen omdat het extra uren zijn die niet standaard in hun overeenkomst staan. We organiseren een bijeenkomst voor beheerders om kennis en ervaring uit te wisselen. We onderzoeken op welke manier we beheerders kunnen ondersteunen zodat ze aan de slag kunnen met de verduurzamen van de VvE's die ze in portefeuille hebben.

Inspelen op energiegedrag

Ook VvE-bewoners kunnen door verandering van hun energiegedrag veel energie besparen. De communicatiestrategie sluit daarin aan op het hoofdprogramma.

4.2. Uitvoeringsstrategie

De uitvoeringsstrategie voor VvE's is gelijk aan de strategie zoals in het 'hoofdprogramma' genoemd. Deze bestaat uit een stadsbrede en buurtgerichte aanpak en een aanpak voor specifieke situaties. Daarbij sturen we voor de stadsbrede aanpak op natuurlijke momenten en besparingspotentieel en bij de buurtgerichte aanpak ook nog op de Transitievisie Warmte.

Per aanpak zetten we instrumenten in voor alle VvE's, maar ook soort-specifieke instrumenten voor mini, kleine-middel en grote VvE's. De instrumenten worden ingezet langs de lijn van de klantreis: Informeren, Adviseren, Acties en Financieren

De instrumenten richten zich in de eerste plaats op de VvE als geheel en hun eigenaar-bewoners. Bij gemengde VvE's, spelen we als volgt in op de andere eigenaren:

- Particuliere verhuurders die relatief weinig woningen in een VvE verhuren bieden we dezelfde instrumenten aan als voor eigenaar-bewoners.
- Voor particuliere verhuurders die relatief veel woningen in een VvE verhuren onderzoeken en overwegen we of we met aanvullende instrumenten komen.
- Met de corporaties hebben we prestatieafspraken over het verduurzamen van hun bezit in VvE's. De afspraak is dat ze positief meewerken als de particuliere eigenaren in de VvE willen verduurzamen.

De ca. 25% huurders die onderdeel uitmaken van een VvE verwijzen we naar de instrumenten voor huurders, zoals genoemd in het 'hoofdprogramma'.

5. De instrumenten

In het uitvoeringsplan van het 'hoofdprogramma' staan de instrumenten die we inzetten om het bespaardoel te bereiken. Onderstaand een specifiekere uiteenzetting van de instrumenten die we voor de VvE's in (gaan) zetten.

5.1. Stadsbrede aanpak

Voor de stadsbrede aanpak hebben we de volgende instrumenten:

➔ Klantfase Informeren

VvE-loket	(alle VvE's)
Voor advies en informatie is het VvE-loket sinds 2020 actief. Daar kunnen VvE's (eigenaren, bewoners, bestuurders) terecht met alle vragen over een VvE: o.a. juridische- en organisatorische vragen en vragen over verduurzaming. Ze kunnen er terecht via de gemeentelijke website of door een mail te sturen naar vveloket@utrecht.nl . Het VvE-loket wordt goed bezocht (567 unieke bezoekers in 2021). Vanuit het VvE-loket worden ca. 50 VvE's per jaar begeleid. Dat kan bestaan uit een intakegesprek, doorverwijzing naar een energie-adviseur of andere expert. Meerdere VvE's hebben langjarig contact met de gemeente omdat ze na een advies activiteit uitvoeren (bv. advies inwinnen) en dan weer terugkomen voor advies over de volgende stap.	

Jouwhuisslimmer-loket	(alle VvE's)
Voor vragen over verduurzaming wordt verwezen naar de website van jouwhuisslimmer.nl . Gezien het grote aantal mini VvE's (ca. 3.700) en het feit dat ze vooral behoefte hebben aan praktisch advies, gaan we deze VvE's zoveel mogelijk helpen de benodigde stappen zelf te zetten. We zetten een helder stappenplan op jouwhuisslimmer.nl .	

Jouwhuisslimmer-bijeenkomsten

(alle VvE's)

Tijdens de jouwhuisslimmer-avonden is er een special voor VvE's. Na het algemene deel wordt er in de special ingegaan op het proces van de VvE en de mogelijkheden voor subsidie en financiering. De bijeenkomsten worden goed bezocht. Er zijn gemiddeld 40-50 mensen (digitaal en fysiek) aanwezig bij de special. We onderzoeken of we meer thema- of doelgroepgericht VvE's kunnen informeren.

Diverse bijeenkomsten

Zon op uw VvE (ism programma Zon op kleine daken)

(alle VvE's)

Voor VvE's organiseren we een bijeenkomst "zon op uw VvE" als onderdeel van het programma zon op kleine daken. Er zijn verschillende mogelijkheden voor VvE's om zonnepanelen op het dak te leggen, zowel individueel als collectief. Voor jonge VvE's (bouwjaar na 2000) hebben daar vragen over. Hierbij komt ook de mogelijkheid om laadpalen aan te leggen aan de orde.

Aanbieden opstart VvE (ism VvE-loket)

(mini VvE's)

Onder de mini VvE's zijn nog veel slapende VvE's die niets georganiseerd hebben. Het vormen van een VvE is dan een eerste stap om te komen tot verduurzamingsplannen.

We maken afspraken met aanbieders/beheerders voor het opstarten van een VvE. We gaan dit permanent aanbieden en onderzoeken of het organiseren van bijeenkomsten waarbij de VvE's direct afspraken kunnen maken, over de opstart, op voldoende belangstelling kan rekenen. We kijken ook naar een digitale variant in de vorm van een webinar of instructiefilm.

VvE en monumenten (ism Erfgoed)

(vooral mini VvE's)

Voor het verduurzamen van monumenten gelden speciale regels, denk bijvoorbeeld aan criteria voor het plaatsen van zonnepanelen en eisen qua materiaalgebruik. In het 'hoofdprogramma' haalden we al aan dat we bezig zijn met versoepelen van het (vergunning-)proces en de verduurzamingsmogelijkheden en dat we in dat kader pilots doen. Eigenaren van monumentale grondgebonden woningen informeren we, o.a. via Jouwhuisslimmerbijeenkomsten over de mogelijkheden. Omdat er bij de VvE's, met name de mini VvE's, ook veel monumentaal erfgoed zit, organiseren we in samenwerking met de afdeling Erfgoed ook speciaal voor VvE's een of meerdere bijeenkomsten in dit kader.

Cursus verduurzamen VvE's

(kleine-middel VvE's)

We bieden een cursus aan voor het verduurzamen van de kleine/middel VvE's. Welke stappen kun je zetten, waar vind je informatie? Dit gebeurt ook al in Rotterdam en in Amsterdam. We maken van de kennis van die twee steden gebruik voor het opzetten van een eigen cursus.

➔ Klantfase adviseren

Energieadvies, via regeling rijk

(alle VvE's)

De VvE kan subsidie aanvragen voor een energieadvies bij de [RVO](#). Dat kan ook een energieadvies met procesbegeleiding zijn of een energieadvies met meerjarenonderhoudsplan. Uit cijfers van de RVO blijkt dat er niet veel gebruik wordt gemaakt van deze regeling. Het is niet precies duidelijk waarom dat zo is. Het kan zijn dat de administratieve voorwaarden een belemmering vormen, maar ook het feit dat er maar 1 keer subsidie aangevraagd kan worden voor energieadvies, energieadvies met procesbegeleiding of

energieadvies met MJOP. Dat maakt dat VvE's pas subsidie aanvragen als het gehele proces doorlopen is.

Energieadvies aan huis en trajectbegeleiding

(mini VvE's)

Voor kleine VvE's (max 3 appartementen in een gesplitst pand) is het mogelijk om energieadvies aan huis aan en trajectbegeleiding aan te vragen. Daarmee maken we het voor kleine VvE's makkelijker. Ze hoeven niet, zoals bij de grotere VvE's KvK nummer en E-herkenning aan te vragen om van de landelijke mogelijkheden gebruik te maken.

Begeleiding en maatregelen, via regeling provincie

(mini en kleine VvE's)

De provincie heeft een [regeling](#) voor kleine VvE's waarbij VvE's kleiner dan 8 appartementen zich verenigen tot een cluster van minimaal 20 appartementen. Voor deze cluster van VvE's is subsidie beschikbaar voor procesbegeleiding en maatregelen tot maximaal 90% van de kosten. Dat kan interessant zijn voor meerdere VvE's die binnen één complex vallen en voor dezelfde type VvE's die als groepje bij elkaar in de buurt staan. We zijn dit jaar met een eerste pilot gestart in Ondiep met 19 VvE's met 79 woningen. Met de provincie maken we afspraken hoe we de regeling beter bekend kunnen maken bij VvE's en adviseurs.

Doorlichten MJOP en energieadvies

(kleine-middel VvE's)

We maken afspraken met adviseurs over het doorlichten van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), zodat we dit tegen een vaste prijs kunnen aanbieden aan VvE's: Wordt er voldoende gespaard, waar zitten mogelijkheden om te verduurzamen?). Met een voucher verleiden we VvE's er gelijk een groen MJOP van te maken.

Aanvullend ontwikkelen we met de energieadviseurs een praktisch energie-advies dat voor een vaste prijs kan worden aangeboden. In dit advies is extra aandacht voor kleine maatregelen zodat het energieverbruik direct omlaag gaat. Voor het advies wordt ook een bezoek aan het gebouw gebracht en probeert de adviseur te achterhalen of er mensen met een smalle beurs wonen.

Pilot DVvE

(grote VvE's)

Voor grote VvE's zijn we een pilot gestart waarbij we DVvE co-financieren voor het intensief begeleiden van 10 grote VvE's in Utrecht. DVvE is opgericht als onderdeel van ROM Utrecht region om VvE's te helpen bij plan- en besluitvorming richting verduurzaming van hun VvE. Het doel is om, binnen een periode van drie jaar, minimaal 1400 appartementen in de provincie Utrecht te hebben verduurzaamd. DVvE biedt haar diensten aan tegen aantrekkelijke tarieven op basis van een Elena subsidie. Deze subsidie is niet volledig kostendekkend. Een deel (10%) van de niet gedekte kosten wordt gedragen door de VvE en 10% door de gemeente. Afspraak is dat we bij succes van de eerste 10 VvE's het aantal te ondersteunen VvE's uitbreiden naar totaal 35.

Advies duurzaam verwarmen

(grote VvE's)

We ontwikkelen een advies voor grote VvE's om duurzaam te verwarmen.

Er lijken voldoende mogelijkheden voor advies voor VvE's. Toch weten nog niet alle VvE's de weg naar goede advisering te vinden. We wijzen Utrechtse VvE's proactief op de mogelijkheden en verkennen hoe zelf aanvullend en/of beter advies te kunnen geven.

→ Klantfase actie

Pilot inkoopactie VvE's

(alle VvE's)

In 2022 zijn er verschillende acties geweest voor gezamenlijke inkoopacties van bijvoorbeeld spouwmuurisolatie, zonnepanelen en een hybride warmtepomp. De acties zijn alleen toegankelijk voor eigenaren van grondgebonden woningen omdat voor de meeste maatregelen bij een VvE toestemming van de overige eigenaren nodig is. Samen met duurzaam Bouwloket en/of Winst uit je Woning starten we een pilot inkoopactie speciaal voor VvE's. Daarbij denken we aan een pilot voor de mini VvE's, aangezien die veel lijken op de grondgebonden woning. Een andere pilot kan zich richten op de collectieve inkoop van zonnepanelen in brede zin. In Amsterdam hebben ze hier reeds eerste ervaringen mee.

Samen isoleren (daken-aanpak)

(VvE's met slechte daken)

In 2022 zijn we pilots gestart met het zoeken naar 'slechte' daken bij VvE's. Dit doen we aan de hand van luchtfoto's. Een slecht dak is een goed moment om, naast dakrenovatie, ook het dak voldoende te isoleren. De VvE's met slechte daken bieden we hulp in de vorm van advies en trajectbegeleiding aan om het dak van het complex te renoveren en isoleren. Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen en andere isolatie-onderdelen, kunnen dan meteen meegenomen worden.

Samen isoleren (slechte labels)

(VvE's met hoog besparingspotentieel)

We gaan op zoek naar de VvE's die een groot besparingspotentieel hebben. Dat zijn de vooroorlogse mini VvE's (bis woningen) en de grotere VvE's gebouwd tussen 1945 en 1985. Dat doen we door data van energielabels, energieverbruik, gasaansluiting en VvE's aan elkaar te koppelen. Deze VvE's/eigenaren schrijven we gericht aan voor zover we over de adressen beschikken. Bij de grotere VvE's gaan we ook op zoek naar de bijbehorende beheerders. Ook zij worden aangeschreven. We bieden begeleiding aan:

De kleine VvE's krijgen een 'energieadvies aan huis en trajectbegeleiding' aangeboden. Ook wordt gewezen op de verplichting om de VvE in te schrijven in de KvK en de mogelijkheid om een groen MJOP aan te vragen. De grotere VvE's worden doorverwezen naar 'DVVE' of krijgen een kortingsbon voor een energieadvies aangeboden. Als ze een of meer maatregelen uit het energieadvies uitvoeren kunnen ze de kortingsbon inleveren bij de gemeente. Deze regeling wordt in Q1 2023 uitgewerkt.

Inregelen verwarming

(middel/grote VvE's)

In 2022 is een pilot gestart bij 11 VvE's (totaal 743 woningen, waarvan 261 huurwoningen) naar de mogelijkheid om energie te besparen door de collectieve verwarmingsinstallatie beter in te regelen. In alle gevallen was de installatie niet goed ingeregeld. In 9 van de 11 gevallen loont het om dynamisch in te regelen. In 2 van de gevallen zijn de kosten voor verbetering erg hoog. Meerdere VvE's zijn naar aanleiding van het advies aan de slag met verdere verduurzaming. We breiden deze pilot verder uit.

Pilot VvE zon en Laden

(grote VvE's)

We starten in 2023 een pilot VvE zon en laden waarbij we onderzoeken welke mogelijkheden er voor een grotere VvE met een parkeergarage zijn om zonnepanelen te combineren met een laadinfrastructuur voor elektrische auto's, eventueel gecombineerd met opslag van elektriciteit. Dit kan een aanleiding zijn om ook meteen besparende maatregelen uit te voeren.

➔ Klantfase financieren

Subsidie energiemaatregelen, via regeling rijk

(alle VvE's)

Een VvE kan bij het rijk subsidie aanvragen voor energiebesparende maatregelen (SEEH-regeling). Wanneer twee maatregelen worden uitgevoerd kan de VvE 30% subsidie krijgen. Dat is achteraf. De VvE moet dus eerst 100% voorfinancieren. Ook voor een aansluiting op het warmtenet of een warmtepomp is subsidie beschikbaar.

Lening bij het Energiefonds, via regeling gemeente/provincie

(alle VvE's)

Een VvE kan ook terecht bij het Energiefonds van de provincie voor een lening. Daar kan 75% van de investering worden gedekt met een lening.

Cursus Subsidie en financiering VvE

(alle VvE's)

Er is veel vraag naar duidelijkheid over subsidies en financieringen. In deze cursus geven we toelichting en kunnen mensen vragen stellen. In 2023 organiseren we de cursus in ieder geval 1 maal. Bij gebleken belangstelling kan de cursus herhaald worden. We doen dit online om de kosten beperkt te houden.

Duurzaamheidslening

(mini VvE's: individuele VvE-eigenaren)

De gemeente Utrecht heeft ook een duurzaamheidslening (via het SVn) voor individuele eigenaren. Dit is een interessante financieringsmogelijkheid voor mini-VvE's. We gaan dit beter onder de aandacht brengen.

Energiebespaarlening bij het Warmtefonds, via regeling rijk en bij SVn

(mini en kleine VvE's)

Sinds december 2022 heeft het rijk een lening voor mini en kleine VvE's (t/m 7 wooneenheden) via het Warmtefonds. Ook de SVn heeft sinds kort een regeling voor deze doelgroep. We wachten de werking van de rijksregeling via het Warmtefonds af. Mocht die onvoldoende uitkomst bieden dan overwegen we een overeenkomst met SVn aan te gaan voor hun regeling voor de mini en kleine VvE's.

Energiebespaarlening bij het Warmtefonds, via regeling rijk

(klein/middel en grote VvE's)

Sinds een aantal jaar is er voor VvE's vanaf 8 appartementen een zakelijke rijklening waarmee de VvE geld kan lenen. Deze lening wordt verstrekt door het [Warmtefonds](#). Nationaal Warmtefonds verstrekt leningen tot maximaal € 25.000 per appartement, met een looptijd van 7, 10, 15 of 20 jaar, afhankelijk van de hoogte van de lening. Bij het 'Zeer energiezuinige pakket' (maximaal € 50.000) en ZEP+ / 'Nul op de Meter' (maximaal € 65.000) kan de looptijd ook 30 jaar zijn. Het rentepercentage is afhankelijk van de looptijd van de lening. Dit percentage is hoger dan voor grondgebonden woningen.

Er zijn voldoende financieringsinstrumenten voor VvE's. Belangrijk is wel dat, net als bij grondgebonden woningen, ook bij VvE's, eigenaren geholpen moeten worden om door de bomen het bos te zien. Daar gaan we in ontzorgen.

→ Communicatie

We willen VvE's meer activeren door middel van campagnes.
De volgende campagnes zitten in de planning.

Campagne: activeer uw VvE	(gericht op slapende VvE's)
----------------------------------	-----------------------------

Gericht op kleine VvE's die niet actief zijn; er is geen KvK inschrijving, er wordt niet gespaard voor onderhoud en er is geen plan voor het onderhoud. Aan de campagne is een bijeenkomst gekoppeld waar e.e.a. wordt toegelicht en waar de inschrijving KvK eenvoudig geregeld kan worden. Hier wordt ook bekendheid gegeven aan het stappenplan op jouwhuissslimmer.nl (in ontwikkeling).

Campagne: APK voor uw MJOP	(gericht op kleine VvE's)
-----------------------------------	---------------------------

Gericht op kleine VvE's die nog geen MJOP hebben of die niet meer actueel is. In een bijeenkomst bespreken we het belang van een MJOP en hoe je die kan combineren met verduurzaming. Er ligt een concreet aanbod om het MJOP om te zetten in een groen MJOP of direct een groen MJOP aan te vragen als er nog geen MJOP is.

Campagne: VvE-loket is er voor u	(gericht op mini en kleine VvE's)
---	-----------------------------------

Algemene campagne om het VvE loket onder de aandacht te brengen. Daarbij worden ook bovengenoemde campagnes onder de aandacht gebracht.

5.2. Buurtgerichte aanpak

We sluiten aan bij de buurtgerichte aanpak van de 26 buurten van Blok 1, waarbij het WUP in 2026 klaar moet zijn en de woningen in 2034 aardgasloos verwarmd moet worden. De adviseur VvE's kijkt naar de specifieke effecten voor de VvE's in de betreffende buurt bij de voorgestelde aanpak. Dat doet de adviseur nu ook al bij de plannen voor OVN.

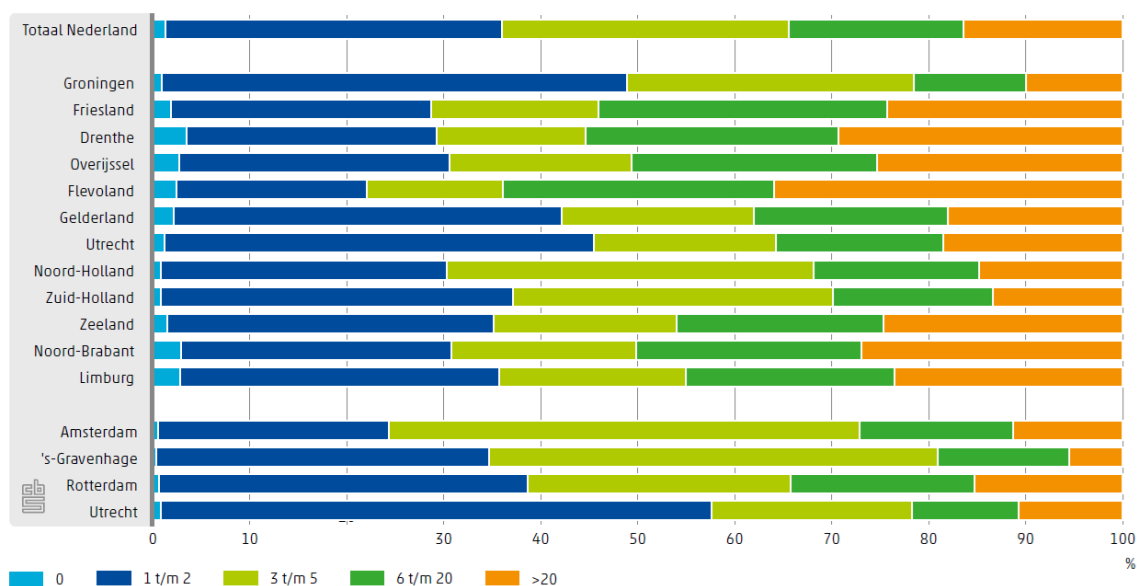
5.2. Specifieke situaties

We ondersteunen buurtinitiatieven/actieve VvE's en wijzen ze op ons instrumentarium. Tevens spelen we in op infraprojecten.

6. Bijlage: cijfers

Aantal wooneenheden

Utrecht kent volgens het CBS (2015) ruim 6.000 VvE's, waarvan ruim de helft 1 t/m 2 appartementsrechten heeft. Utrecht heeft ten opzichte van de andere grote steden een groot aandeel (heel) kleine VvE's.



Gemengd vs niet gemengd bezit

Iets minder dan de helft van de VvE's zijn gemengde VvE's: deze bestaan uit koop- en huurwoningen.

		koopwoningen		huurwoningen	onbekend	totaal
aantal gemengde VvE's	2665	14930	58%	10660	200	25790
aantal niet gemengde VvE's	3530	16110	100%			16110
totaal aantal VvE's	6195	31040	74%	10660	200	41900

De huurwoningen zijn voor ca. een derde van woningcorporaties en voor ca. twee derde van particuliere verhuurders.

huurwoningen VvE's	in bezit woning-corporatie	in bezit overige verhuurders	onbekend
10 665	3 120	6 275	1 270
100%	29%	59%	12%

Bouwjaar

Van alle VvE's met een woonfunctie is ruim 75% gebouwd voor 1945. Dit zijn ook de kleinere VvE's (gemiddeld 2,7 appartementsrechten). De grote VvE's zijn voornamelijk gebouwd na de 2^e wereldoorlog en dan vooral in de periode 1965-1985 (gemiddeld meer dan 20 appartementsrechten per VvE).

		voor 1945	1945 tot 1965	1965 tot 1985	1985 tot 2005	2005 en later
woningen	41 890	13 360	6 390	8 825	8 430	4 885
		32%	15%	21%	20%	12%
VvE's	6 190	4 870	310	295	425	290
		79%	5%	5%	7%	5%
gem grootte	7	2,7	20,6	29,9	19,8	16,8

Een (klein) derde van de woningen in VvE's dateert van voor 1945, ruim een derde is gebouwd tussen 1945 en 1985 en een derde is gebouwd na 1985. Het aandeel woningen dat is gebouwd tussen 1945 en 1985 (36%, 15215) beslaat slechts 10% van de VvE's. Dit zijn de grotere VvE's.

(Bron: CBS)