



VERDUURZAMINGSADVIES

..... te Arnhem

Maike Nieuwenhuis
Apeldoorn, 30 oktober 2025

© 2025 Google

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Samen verduurzamen met inzicht en gemak	3
1.2	Wie is K&R	3
2	Algemene informatie VvE te Arnhem	4
2.1	Juridische uitgangspunten	4
2.2	Technische uitgangspunten	4
2.2.1	MJOP	4
2.2.2	Huidige Epa-labels	5
2.3	Financiële uitgangspunten	5
3	Scenario uitwerking verduurzaming VvE..... te Arnhem	6
3.1	Scenario 1 – Basisscenario: Dak- en gevelisolatie	6
3.1.1	Doorrekening Servicebijdrage	6
3.1.2	Investeringskosten maatregelen	7
3.1.3	Subsidie	7
3.1.4	Lening SVn of eigen bijdrage	7
3.1.5	Doorrekening Voorlopig EPA label	8
3.2	Scenario 2 – Verhoogd isolatieniveau en HR++ glas	8
3.2.1	Investeringskosten maatregelen	8
3.2.2	Subsidie	9
3.2.3	Lening SVn	9
3.2.4	Doorrekening EPA label	9
3.3	Scenario 3 – Hoogwaardig verduurzamingsscenario	10
3.3.1	Investeringskosten maatregelen	10
3.3.2	Subsidie	10
3.3.3	Lening SVn	11
3.3.4	Doorrekening EPA label	11
3.4	Samenvattend overzicht Scenario's	12
3.5	Conclusie	12
4	Vervolgstappen	13
4.1	Onze stapsgewijze aanpak	13
4.2	Stap 2 - Gebouwonderzoek	13
4.3	Stap 3 - Planuitwerking en begroting	13
4.4	Stap 4 – Informatiebijeenkomst voor bewoners	13
4.5	Stap 5 – Definitieve besluitvorming	14
4.6	Stap 6 – Realisatie	14
4.7	Stap 7 – Project afronding	14
4.8	Waarom deze aanpak werkt	14

1 Inleiding

1.1 Samen verduurzamen met inzicht en gemak

Het verduurzamen van een VvE is vaak een complex traject. Besluitvorming binnen een Vereniging van Eigenaars vraagt draagvlak, inzicht en een heldere financiële onderbouwing. Daarnaast spelen vragen over de technische mogelijkheden, de kosten en de terugverdientijd een grote rol. Veel VvE's weten wel dat verduurzaming noodzakelijk en wenselijk is, maar niet waar te beginnen.

Wij begrijpen dat het lastig kan zijn om door de veelheid aan maatregelen, subsidies en financieringsmogelijkheden het overzicht te behouden. Daarom helpen wij VvE's om stap voor stap inzicht te krijgen in hun verduurzamingskansen.

Dit verduurzamingsrapport vormt stap 1 in dat proces. In dit rapport brengen wij op hoofdlijnen in kaart:

- welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn voor jullie gebouw,
- welke effecten deze hebben op de energielabels van de woningen,
- en hoe de servicebijdragen zich ontwikkelen onder verschillende scenario's.

Daarnaast geven wij inzicht in de financiële regelingen die verduurzaming haalbaar maken. Denk hierbij aan:

- de Subsidie Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE) van de RVO, waarmee VvE's ondersteuning kunnen krijgen bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen,
- en de VvE Energiebespaarlening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN), waarmee collectieve verduurzamingsinvesteringen tegen gunstige voorwaarden kunnen worden gefinancierd.

Ons doel is om het proces voor jullie overzichtelijk en behapbaar te maken. We nemen werk uit handen door technische en financiële informatie te vertalen naar een duidelijk stappenplan, zodat de VvE weloverwogen keuzes kan maken richting een duurzamere toekomst.

1.2 Wie is K&R

K & R is een projectmanagement- en adviesbureau op het gebied van duurzaamheid, vastgoed, techniek en organisatie. Ons bureau bestaat inmiddels 30 jaar en wij werken met een enthousiast team van ongeveer 25 professionals vanuit een duurzame en moderne kantooromgeving in Apeldoorn. Het motto dat wij hanteren binnen ons bureau is 'Samen werken aan een betere leefomgeving'.

Als adviesbureau werken wij dus samen aan een betere leefomgeving, waarbij onze focus gericht is op het ontwerpen van duurzame gebouwen en het verduurzamen van bestaande gebouwen en terreinen. Wij vinden het daarbij belangrijk om naar de toekomst toe CO2 neutraal te zijn, aangepast te zijn voor de optredende klimaatverandering en natuur inclusief te bouwen of te renoveren.

Wij bieden u een flexibele inzet, een pragmatische aanpak en een jarenlange ervaring bij zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten. Wij lossen met een bedrijfskundige blik uw duurzaamheidsuitdaging op. Dat doen wij integraal, dus zowel ten aanzien van de gebouwinstallaties als ook de bouwfysische aspecten. We combineren dat met een unieke kennis van bouw- en installatiekosten. Onze adviseurs zijn daarom zowel technisch als bedrijfskundig onderlegd.

2 Algemene informatie VvE te Arnhem

2.1 Juridische uitgangspunten

De juridische structuur van de VvE vormt het kader waarbinnen besluiten genomen kunnen worden. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de juridische basis van de vereniging, zoals het aantal appartementsrechten, het toegepaste modelreglement en de verdeling tussen gemeenschappelijke en privé-eigendommen. Deze uitgangspunten zijn bepalend voor de verantwoordelijkheden rond onderhoud, besluitvorming en financiering binnen de VvE.

- **Naam VvE:**
- **Adres:**
- **Aantal appartementsrechten (indexen):** 12 appartementsrechten
- **Aantal stemmen:** 12 (één stem per appartementsrecht)
- **Beheerder:**
- **Bestuur:**
- **Modelreglement:** Volgens de akte van Splitsing is modelreglement 1992 van toepassing.

Volgens de akte van splitsing zijn de volgende onderdelen collectief beheerd en onderhouden door de VvE:

- Dak en dakbedekking
- Gevels, metselwerk en voegwerk
- Galerijen en trappenhuizen
- Ramen, kozijnen, buitendeuren en buitenverfwerk
- Centrale technische installaties (intercom, verlichting algemene ruimten, vuilwaterpomp)
- Fundering en constructieve onderdelen van het gebouw
- De gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (water, elektra voor algemene ruimtes)
- Buitenruimtes zoals paden, hekwerken en parkeerruimten indien aanwezig

De VvE bekostigt het onderhoud hiervan via de gemeenschappelijke kas en reservefonds

Privé gedeelten

Tot het privé-eigendom van de individuele eigenaar behoren:

- De binnenzijde van de woning (vloeren, wanden, plafonds, leidingen tot het aansluitpunt op gemeenschappelijke voorzieningen)
- De eigen cv-installatie (individueel onderhoud verplicht; zie verwijzing naar Gasketelwet)
- Binnenafwerking en binneninstallaties

2.2 Technische uitgangspunten

De technische uitgangspunten beschrijven de huidige staat en opbouw van het gebouw. Hierbij wordt uitgegaan van het meest recente Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en relevante uitgevoerde werkzaamheden. Dit vormt de basis voor de beoordeling van de verduurzamingsmogelijkheden. Elementen zoals de bouwkundige staat, aanwezige installaties en huidige energieprestatie zijn hierin meegenomen om realistische en haalbare maatregelen te kunnen voorstellen.

2.2.1 MJOP

Het MJOP wordt elke 2 jaar op basis van een visuele inspectie ge-update door REBO VvE Management B.V. Er is momenteel geen DMJOP aanwezig. Het vervangen van de dakbedekking staat voor 2026 in het MJOP gepland. Dit natuurlijke vervangmoment is een mooie aangelegenheid om ook het dak te kunnen verduurzamen. Gezien het bouwjaar is er waarschijnlijk een spouw aanwezig. Het is niet bekend of deze al is geïsoleerd.

2.2.2 Huidige Epa-labels

Om de uitgangssituatie van het gebouw goed te begrijpen, is inzicht in de huidige energieprestatie van de woningen belangrijk. De bestaande energielabels (EPA-labels) geven een indicatie van de isolatiewaarde, installaties en energiezuinigheid van het complex. Deze labels vormen het vertrekpunt voor de berekening van de mogelijke labelsprongen binnen de verduurzamingsscenario's.

Onderstand volgt een overzicht van de huidige energielabel volgens energielabelchecker.nl:

94: F	92: E	90: E	88: E	86: E	84: F
106: F	104: F	102: E	100: E	98: F	96: F

2.3 Financiële uitgangspunten

De financiële uitgangspunten geven inzicht in de huidige financiële positie van de VvE. Hierbij is gekeken naar het saldo van het reservefonds, de jaarlijkse dotatie, en de hoogte van de servicebijdrage. Deze gegevens vormen het uitgangspunt voor het bepalen van de financiële haalbaarheid van de voorgestelde verduurzamingsscenario's en eventuele financieringsopties via subsidie of lening.

- Reservefonds groot onderhoud: per 31 december 2025 bedroeg dit € 26.850,-
- Servicebijdrage per jaar is **€ 174,09**
- Dotatie naar het reservefonds 2025 is €9.734,-

3 Scenario uitwerking verduurzaming VvE..... te Arnhem

Om de VvE inzicht te geven in de mogelijkheden voor verduurzaming, zijn drie scenario's opgesteld met oplopende ambities en investeringsniveaus. Elk scenario bevat een combinatie van maatregelen gericht op verbetering van de energieprestatie van het gebouw, comfortverhoging en toekomstbestendig onderhoud.

De scenario's verschillen in mate van investering en resultaat:

- **Scenario 1:** richt zich op relatief eenvoudige maatregelen met een beperkte investering en korte terugverdientijd.
- **Scenario 2:** combineert meerdere energiebesparende maatregelen voor een merkbare labelsprong en structurele verlaging van het energieverbruik.
- **Scenario 3:** omvat een integrale aanpak met een hogere investering, maar ook het beste energielabel en de grootste CO₂-reductie.

Bij elk scenario is inzicht gegeven in de investeringskosten, de financiële impact op de servicebijdrage, en de mogelijke financierings- en subsidiemogelijkheden. Hierbij is rekening gehouden met de beschikbare regelingen, zoals de Subsidie Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE) en de VvE Energiebespaarlening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN), inclusief een indicatie van rente en looptijd.

Deze scenario's helpen de VvE om weloverwogen keuzes te maken tussen haalbaarheid, ambitie en toekomstwaarde van het complex.

3.1 Scenario 1 – Basisscenario: Dak- en gevelisolatie

In dit eerste scenario wordt ingezet op het verbeteren van de gebouwschil door middel van isolerende maatregelen met een relatief beperkte investering. De bestaande dakbedekking wordt vervangen en voorzien van hoogwaardige isolatie met een minimale Rc-waarde van 3,5 m²K/W, waardoor warmteverlies via het dak aanzienlijk wordt verminderd en het binnenklimaat comfortabeler wordt.

Daarnaast wordt de gevel voorzien van spouwmuurisolatie, waarmee koudebruggen worden beperkt en het energieverbruik verder daalt. Deze combinatie van maatregelen levert een directe verbetering op van het energieverbruik en vormt een solide basis voor toekomstige verduurzamingsstappen.

Het scenario kenmerkt zich door een gunstige verhouding tussen investering, energiebesparing en onderhoudswaarde. De verwachte labelsprong is bescheiden, maar vormt een belangrijke eerste stap richting een duurzamer gebouw. De voorgestelde maatregelen komen in aanmerking voor subsidie via de SVVE van de RVO, en kunnen eventueel worden gefinancierd met de VvE Energiebespaarlening van het SVN.

3.1.1 Doorrekening Servicebijdrage

Om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van de voorgestelde maatregelen is de verwachte aanpassing van de servicebijdrage berekend. De hoogte van deze bijdrage wordt beïnvloed door meerdere factoren die gezamenlijk de maandelijkse lasten van de VvE bepalen.

De belangrijkste componenten in deze berekening zijn:

- **Investeringskosten van de maatregelen** – de totale kosten voor uitvoering van de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen;
- **Subsidie** – de bijdrage die de VvE kan ontvangen vanuit beschikbare regelingen zoals de SVVE;

- **Kosten van de lening** – de rente- en aflossingslasten wanneer (een deel van) de investering wordt gefinancierd via de VvE Energiebespaarlening van het SVN.

In de volgende subparagrafen worden deze onderdelen afzonderlijk toegelicht en samengebracht tot een inzichtelijke berekening van de verwachte wijziging in de servicebijdrage.

3.1.2 Investeringskosten maatregelen

De totale investeringskosten binnen dit scenario zijn gebaseerd op de werkzaamheden zoals opgenomen in het MJOP en aanvullende verduurzamingsmaatregelen.

- Dakisolatie en nieuwe dakbedekking (220 m²) → € 49.000
- Spouwmuurisolatie (440 m², Rc 1,1) → € 17.500

Totale bruto investering: **€ 66.500** (incl. btw)

De bedragen zijn inclusief materiaal, arbeid, steigerwerk en bijkomende uitvoeringskosten. Ze vormen de basis voor de verdere financiële doorrekening in dit scenario.

3.1.3 Subsidie

De maatregelen komen in aanmerking voor de Subsidie Verduurzaming VvE's (SVVE) van de RVO.

Indicatieve subsidiebedragen (2025):

Maatregel	Oppervlakte	Tarief	Totaal
Dakisolatie	220 m ²	€ 15 /m ²	€ 3.300
Spouwmuurisolatie	440 m ²	€ 8 /m ²	€ 3.520
Totaal subsidie			€ 6.800

Netto investering na subsidie: € 66.500 – € 6.800 = **€ 59.700**

3.1.4 Lening SVn of eigen bijdrage

Wanneer de VvE besluit de investering te financieren via de VvE Energiebespaarlening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN), kan het resterende bedrag worden geleend tegen een lage vaste rente.

In 2025 bedraagt de actuele rente circa 1,7 % (15 jaar vast).

Bij een investering van € 59.700 resulteert dit in:

Kenmerk	Waarde
Looptijd lening	15 jaar
Rentevoet	1,7 %
Jaarlast (annuïteit)	± € 4.540
Maandlast totaal VvE	± € 380
Maandlast per appartement (12 indexen)	± € 32

De leden kunnen er ook voor kiezen om dit bedrag in de vorm van een extra dotatie aan het reservefonds de financieren. De leden moeten dat elk een eigen bijdrage betalen van **€ 4.975,-**

3.1.5 Doorrekening Voorlopig EPA label

De uitgevoerde maatregelen in dit scenario – het isoleren van het dak en het aanbrengen van spouwmuurisolatie – hebben direct effect op de energieprestatie van het gebouw. Door de warmtedoorgang via dak en gevels te verminderen, daalt het totale warmteverlies met circa **30 – 40 %** ten opzichte van de huidige situatie.

Naast energiebesparing leidt verduurzaming tot meer wooncomfort, stabielere binnentemperaturen en een hogere marktwaarde van de appartementen. Deze verbetering vormt een stevige eerste stap richting verdere verduurzaming van het complex. Voor scenario 1 betekenen de maatregelen het volgende voor de voorlopige EPA label. V

94: D	92: C	90: C	88: C	86: C	84: D
106: E	104: E	102: D	100: D	98: E	96: E

3.2 Scenario 2 – Verhoogd isolatieniveau en HR++ glas

In dit tweede scenario wordt voortgebouwd op de maatregelen uit Scenario 1. Naast de dak- en gevelisolatie wordt de vloer geïsoleerd en wordt het bestaande glas vervangen door HR++-glas.

Deze aanvullingen zorgen voor een aanzienlijke verdere reductie van het warmteverlies en dragen bij aan een hoger energielabel en een comfortabeler binnenklimaat. De combinatie van dak-, gevel-, vloer- en glasverbetering resulteert in een sterke daling van het energieverbruik, terwijl de onderhoudswaarde van de gebouwschil aanzienlijk toeneemt. Dit scenario vraagt een hogere investering dan Scenario 1, maar levert ook een duidelijk betere energieprestatie op.

3.2.1 Investeringskosten maatregelen

De totale investeringskosten bestaan uit de werkzaamheden aan dak, gevel, vloer en glas:

Maatregel	Oppervlakte	Richtprijs/m ²	Totaalbedrag
Dakisolatie + dakbedekking (min. Rc ≈ 3,5)	220 m ²	€ 223 /m ²	€ 49.000
Spouwmuurisolatie (min. Rc 1,1)	440 m ²	€ 40 /m ²	€ 17.500
Vloerisolatie (min. Rc ≈ 3,5)	220 m ²	€ 55 /m ²	€ 12.100
HR++-glas (vervanging) (min. Ug 1.2)	550 m ²	€ 185 /m ²	€ 101.750
Totaal investering (incl. btw)			€ 180.350

De prijzen omvatten materiaal, arbeid, steigerwerk en bijkomende uitvoeringskosten. Dit vormt de basis voor de financiële doorrekening van dit scenario.

3.2.2 Subsidie

Ook in dit scenario komt de VvE in aanmerking voor de Subsidie Verduurzaming VvE's (SVVE) van de RVO. Indicatieve bedragen (2025-niveau):

Maatregel	Oppervlakte	Subsidietarief	Totaal
Dakisolatie	220 m ²	€ 15 /m ²	€ 3.300
Spouwmuurisolatie	440 m ²	€ 8 /m ²	€ 3.520
Vloerisolatie	220 m ²	€ 7 /m ²	€ 1.540
HR++-glas	550 m ²	€ 23 /m ²	€ 12.650
Totale subsidie (indicatief)			€ 21.010

Netto investering na subsidie:

€ 180.350 – € 21.010 = **€ 159.340**

3.2.3 Lening SVn

Wanneer de investering wordt gefinancierd via de VvE Energiebespaarlening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN), geldt in 2025 een rente van circa 1,7 % vast gedurende 15 jaar.

Op basis van de netto-investering van € 159.340 resulteert dit in:

Kenmerk	Waarde
Looptijd lening	15 jaar
Rentevoet	1,7 % vast
Jaarlast (annuïteit)	± € 12.130
Maandlast totaal VvE	± € 1.010
Maandlast per appartement (12 indexen)	± € 84

De lening is tussentijds boetevrij aflosbaar en kan worden gecombineerd met eventuele toekomstige subsidies of aanvullende financieringsvormen.

3.2.4 Doorrekening EPA label

Door de uitbreiding met vloer- en glasisolatie verbetert de totale thermische schil aanzienlijk.

De warmtedoorgang door dak, gevel, vloer en glas wordt met circa 55–60 % verminderd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Naast het lagere energieverbruik leidt dit tot:

- Comfortverbetering (minder koude vloeren en tocht),
- Lagere stookkosten,
- Toename van de woningwaarde,

En een betere positionering ten opzichte van toekomstige wettelijke eisen voor energie-efficiëntie.

Dit scenario biedt daarmee een uitstekende balans tussen investering, wooncomfort en duurzame meerwaarde voor de VvE.

94: C	92: B	90: B	88: B	86: B	84: C
106: C	104: B	102: A	100: B	98: B	96: C

3.3 Scenario 3 – Hoogwaardig verduurzamingsscenario

In dit derde en meest ambitieuze scenario wordt ingezet op een integraal verduurzamingspakket.

Naast de reeds opgenomen maatregelen uit Scenario 2 – dak-, gevel-, vloer- en glisolatie, worden tevens de kozijnen vervangen door geïsoleerde, onderhoudsarme kozijnen (kunststof of aluminium met thermische onderbreking) en worden er nieuwe geïsoleerde voordeuren geplaatst.

Tot slot worden zonnepanelen geïnstalleerd om het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik van de VvE (verlichting, intercom, pompen) grotendeels op te wekken.

Door deze gecombineerde aanpak bereikt het gebouw een hoog isolatieniveau en wordt het collectieve energiegebruik fors gereduceerd. Dit scenario vraagt de grootste investering, maar levert ook het hoogste energielabel, het beste comfort en de laagste exploitatielasten op.

3.3.1 Investeringskosten maatregelen

De investeringskosten zijn opgebouwd uit alle maatregelen uit Scenario 2, uitgebreid met de vervanging van kozijnen, voordeuren en de plaatsing van zonnepanelen:

Maatregel	Oppervlakte/Aantal	Richtprijs	Totaalbedrag
Dakisolatie + dakbedekking	220 m ²	€ 223 /m ²	€ 49.000
Spouwmuurisolatie (Rc 1,1)	440 m ²	€ 40 /m ²	€ 17.500
Vloerisolatie	220 m ²	€ 55 /m ²	€ 12.100
HR++-glas	550 m ²	€ 185 /m ²	€ 101.750
Nieuwe kozijnen (inclusief montage)	550 m ²	€ 300 /m ²	€ 165.000
Geïsoleerde voordeuren (12 stuks)	€ 2.000 /stuk	€ 24.000	
Zonnepanelen (voor VvE-verbruik, ca. 10 kWp)	25 panelen	€ 1.200 /stuk	€ 30.000
Totaal investering (incl. btw)			€ 399.350

3.3.2 Subsidie

De maatregelen komen in aanmerking voor de Subsidie Verduurzaming VvE's (SVVE) van de RVO. Indicatieve subsidie (2025-niveau):

Maatregel	Oppervlakte	Subsidietarief	Totaal
Dakisolatie	220 m ²	€ 15 /m ²	€ 3.300
Spouwmuurisolatie	440 m ²	€ 8 /m ²	€ 3.520
Vloerisolatie	220 m ²	€ 7 /m ²	€ 1.540
HR++-glas	550 m ²	€ 23 /m ²	€ 12.650
Kozijnvervanging (incl. HR++-glas)	550 m ²	€ 30 /m ²	€ 16.500
Zonnepanelen (10 kWp, voor gemeenschappelijk verbruik)	—	ca. € 125 /paneel	€ 3.125
Totale subsidie (indicatief)			€ 40.635

Netto investering na subsidie:

€ 399.350 – € 40.635 = **€ 358.715**

3.3.3 Lening SVn

Wanneer de VvE de investering financiert via de VvE Energiebespaarlening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN), geldt in 2025 een vaste rente van 1,7 % voor 15 jaar.

Bij een netto-investering van € 358.715 resulteert dit in:

Kenmerk	Waarde
Looptijd lening	15 jaar
Rentevoet	1,7 % vast
Jaarlast (annuïteit)	± € 27.300
Maandlast totaal VvE	± € 2.275
Maandlast per appartement (12 indexen)	± € 190

De lening is tussentijds boetevrij aflosbaar. De lagere energielasten (door isolatie én eigen opwek) compenseren een belangrijk deel van de stijgende servicebijdrage.

3.3.4 Doorrekening EPA label

Met de toevoeging van nieuwe kozijnen, geïsoleerde voordeuren en zonnepanelen bereikt het gebouw een zeer hoge energieprestatie. De gebouwschil voldoet aan de huidige nieuwbouwnormen en het collectieve elektriciteitsverbruik wordt grotendeels zelf opgewekt.

De voordelen op een rij:

- Zeer laag energieverbruik en toekomstbestendigheid;
- Verhoogd wooncomfort en minder geluidsoverdracht;
- Daling van de onderhouds- en energiekosten voor de VvE;
- Sterke waarde stijging van de appartementen.

Met dit scenario is de VvE klaar voor een duurzame en energiezuinige toekomst en voldoet het complex aan de lange-termijndoelen van het Klimaatakkoord.

94: A+	92: A++	90: A++	88: A++	86: A++	84: A+
106: A+	104: A++	102: A++	100: A++	98: A++	96: A+

3.4 Samenvattend overzicht Scenario's

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de drie uitgewerkte verduurzamingsscenario's. De scenario's lopen op in ambitie, investeringsniveau en energiebesparing.

Onderdeel	Scenario 1: Basisscenario	Scenario 2 Verhoogd isolatieniveau	Scenario 3 Hoogwaardig verduurzamingsscenario
Opgenomen maatregelen	Dakisolatie + nieuwe dakbedekking Spouwmuurisolatie	Dakisolatie + gevelisolatie Vloerisolatie HR++-glas	Dak-, gevel- en vloerisolatie HR++-glas + nieuwe kozijnen Geïsoleerde voordeuren Zonnepanelen (VvE-verbruik)
Totale investering (incl. btw)	€ 66.500	€ 180.350	€ 399.350
Subsidie (SVVE, indicatief)	€ 6.800	€ 21.010	€ 40.635
Netto-investering na subsidie	€ 59.700	€ 159.340	€ 358.715
Rente lening (SVN)	1,7 % – 15 jaar	1,7 % – 15 jaar	1,7 % – 15 jaar
Maandlast totaal VvE	± € 380	± € 1.010	± € 2.275
Maandlast per woning (12 indexen)	± € 32	± € 84	± € 190
Verwachte labelsprong	F -> D	F -> B	F → A+
Gemiddelde energiebesparing	30 – 40 %	55 – 60 %	70 – 75 %
Comfort- en waardestijging	Basisverbetering (comfortabeler binnenklimaat)	Aanzienlijk (meer comfort, lagere stookkosten)	Hoog (energiezuinig, stil, toekomstbestendig gebouw)

Let op: Woningen die verhuurd worden zijn uitgesloten van subsidiemogelijkheden bij de SVVE.

3.5 Conclusie

De drie uitgewerkte scenario's laten zien dat de VvE beschikt over duidelijke mogelijkheden om het gebouw toekomstbestendig te maken. Elk scenario biedt een ander niveau van investering, energiebesparing en comfortverbetering, waardoor de leden samen kunnen bepalen welk pad het beste aansluit bij hun ambities en financiële draagkracht.

Scenario 1 biedt een solide basis met relatief beperkte middelen en een duidelijke eerste labelsprong. Scenario 2 brengt het gebouw op een hoog isolatieniveau en levert een structurele verlaging van het energieverbruik op. Scenario 3 vormt de meest complete aanpak, waarbij de VvE investeert in een vrijwel energiezuinig en onderhoudsarm complex met een hoge toekomstwaarde.

4 Vervolgstappen

Het verduurzamen van een VvE is een traject dat stap voor stap verloopt. Nadat de VvE inzicht heeft gekregen in de mogelijke maatregelen, investeringen en subsidies, is het belangrijk om te bepalen hoe het proces verder vorm krijgt. Wij begeleiden de VvE hierbij in overzichtelijke fasen, zodat elke stap zorgvuldig wordt afgewogen en gedragen door de leden.

4.1 Onze stapsgewijze aanpak

De onderstaande infographic laat zien hoe het traject van onderzoek tot uitvoering verloopt. Iedere fase kan afzonderlijk worden doorlopen, zodat de VvE steeds zelf de regie houdt over tempo, besluitvorming en investering.

STAPPENPLAN VvE VERDUURZAMING



4.2 Stap 2 - Gebouwonderzoek

In deze fase worden de bouwkundige en bouwfysische eigenschappen van het gebouw nader onderzocht. Daarnaast wordt een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd daar dit wettelijk vereist is. De resultaten vormen de technische basis voor het definitieve verduurzamingsplan.

4.3 Stap 3 - Planuitwerking en begroting

Na het gebouwonderzoek werken wij het verduurzamingsplan verder uit. Er worden offertes opgevraagd bij gespecialiseerde marktpartijen en de financiële onderbouwing wordt verfijnd. Ook worden subsidiemogelijkheden en financieringsopties, zoals de SVVE-subsidie en de VvE Energiebespaarlening van SVN, in detail uitgewerkt. Het resultaat is een concreet uitvoeringsplan dat in een (ingelaste) ledenvergadering kan worden vastgesteld.

4.4 Stap 4 – Informatiebijeenkomst voor bewoners

Om draagvlak te creëren binnen de VvE organiseren wij een informatiebijeenkomst voor bewoners en eigenaren. Tijdens deze sessie worden de plannen, de financiële gevolgen en de planning toegelicht. Ook uitvoerende partijen zijn aanwezig om vragen te beantwoorden. Zo ontstaat transparantie en begrip bij alle betrokkenen.

4.5 Stap 5 – Definitieve besluitvorming

Na de informatiebijeenkomst nemen de leden een formeel besluit over de uitvoering van het verduurzamingsplan.

4.6 Stap 6 – Realisatie

Na goedkeuring van de plannen en ontvangst van eventuele subsidies en financieringen start de uitvoeringsfase.

Wij begeleiden de VvE van opdrachtverstrekking tot en met oplevering, bewaken de planning, kwaliteit en budget, en zorgen dat de werkzaamheden zorgvuldig worden uitgevoerd.

4.7 Stap 7 – Projectafroning

Na afronding verzorgen wij de verantwoording richting subsidie- en financieringsinstanties. Het projectdossier wordt compleet gemaakt en, indien gewenst, worden de definitieve energielabels aangeleverd. Hiermee is het verduurzamingstraject formeel afgerond en beschikt de VvE over een duurzaam, toekomstbestendig complex.

4.8 Waarom deze aanpak werkt

Onze aanpak combineert inhoudelijke kennis van verduurzaming met ervaring binnen VvE's. Wij weten hoe besluitvorming binnen verenigingen verloopt en zorgen voor:

- **Transparantie** in kosten, planning en besluitvorming;
- **Draagvlak** bij eigenaren door actieve communicatie;
- **Continuïteit** door stap voor stap begeleiding van plan tot uitvoering.

Zo wordt verduurzamen haalbaar, overzichtelijk en financieel verantwoord.