

VVE-aanpak Zwolle

toekomst
sterk

De Buurtmakers



In opdracht van

Naam : Gemeente Zwolle
Postadres : Postbus 10007
Postcode + plaats : 8000 GA Zwolle
Contactpersoon : Christian Voortman

Opgesteld door

Naam : ToekomstSterk
Projectnummer : 23.28
Auteurs : Wijbrand Medendorp, Alex Dol
Koen Weytingh, Rob Wildeman
Datum : 1 juli 2024
Versie : 1.0 (definitief)

ToekomstSterk

Bezoek- en postadres : Mr H.F. de Boerlaan 151, 7411AH te Deventer
Telefoonnummer : +31621814616
E-mail : info@toekomststerk.nl
Website : www.toekomststerk.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Samenhang met rapportage Deze	3
2.	Inventarisatie van VVE's in Zwolle	5
2.1	Aantallen en grootte van vve's	5
2.2	Aantallen VVE's per wijk	6
2.3	Duiding van gegevens	8
2.4	Focus in aanpak vve's	12
3.	Analyse van vve's	13
3.1	Kenmerken vve-gebouwen	13
3.2	Kenmerken vve-organisaties	15
3.3	Kenmerken vve-financiën	18
3.4	Indeling in 3 archetypen	23
3.5	Conclusie: de situatie van VVE's	25
4.	Hoofddijn van de vve-aanpak	26
4.1	Overzicht in de 5 D's	26
4.2	Deur open	26
4.3	Dromen	27
4.4	Denken	28
4.5	Durven	28
4.6	Doen	28
4.7	En daarna?	29
5.	Voorbeelduitwerking vve in Deze	30
5.1	Kenmerken van de casus	30
5.2	De opstartfase (deur open)	30
5.3	De reken- en tekenfase (dromen en denken)	30
5.4	Vooruitkijken naar besluitvorming (durven en doen)	34
6.	Organisatorische context	35
6.1	Speelveld van de VVE's	35
6.2	Benodigde organisatie	35
6.3	Transformatieorganisatie: enkele contouren	36
6.4	Rolverdeling tijdens transformatie	38
7	Aanbevelingen voor het vervolg	40
	Bijlage 1 - aantal vve's per kwartiel per wijk	41
	Bijlage 2 - werkwijze aanbrengen focus in vve's	42
	Bijlage 3 - Onderbouwing berekening maandlasten	44

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De diversiteit van VVE's

In de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving nemen de complexen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VVE's) een bijzondere positie in. De verduurzaming van deze complexen vraagt een specifieke strategie die rekening houdt met de besluitvorming en beheerstructuur van een VVE.

VVE's zijn divers. Het kan gaan om een appartementencomplex met 40 eigenaren, maar ook om een blok van 4 garageboxen. Ook het type VVE-leden en voorzitters varieert enorm. Soms gaat het om een select groepje eigenaren dat elkaar al jaren kent. In andere gevallen bestaat een VVE uit een diverse groep vastgoedinvesteerdere die op afstand staan en panden verhuren.

Doel van de VVE-aanpak

De vve-aanpak in dit rapport is bedoeld om houvast te bieden bij het verduurzamen van vve's. Dit is van belang voor individuele vve's die op zoek zijn naar handelingsperspectief, maar ook voor de gemeente, bewonersinitiatieven en financiers, die elk vanuit de eigen positie het handelingsperspectief van vve's kunnen beïnvloeden.

Het rapport gaat in op 3 elementen:

- Het biedt inzicht in de aard, ligging en omvang van vve's zodat de gemeente en andere partijen gericht aan de slag kunnen met het (stimuleren van) verduurzaming ervan; (zie verder hoofdstuk 2)
- Het beschrijft een procesaanpak voor verduurzaming van vve's. Deze is schaalbaar en flexibel toepasbaar, en daarom bij elk type vve in te zetten. (hoofdstuk 3 en 4 en 5)
- Het doet organisatievoorstellen om deze aanpak te bewerkstelligen (hoofdstuk 6).

1.2 Samenhang met rapportage Deze

Actieonderzoek

In de buurt Hogenkamp in Deze is een actieonderzoek uitgevoerd om de mogelijkheden voor een wijkverbeterplan te verkennen. In verschillende domeinen zijn mogelijkheden, behoeften en structuren bevraagd:

- We zijn in de wijk zelf aan de slag gegaan,
- We hebben de gemeente bevraagd en uitgedaagd en faciliterende rol aan te nemen,
- We hebben financieringsmogelijkheden onderzocht
- We hebben stedenbouwkundige mogelijkheden en randvoorwaarden voor wijkverbetering onderzocht
- We hebben in een aantal flats een vve-proces doorgemaakt, gericht op verduurzaming en het beheersbaar krijgen van de onderhoudssituatie.

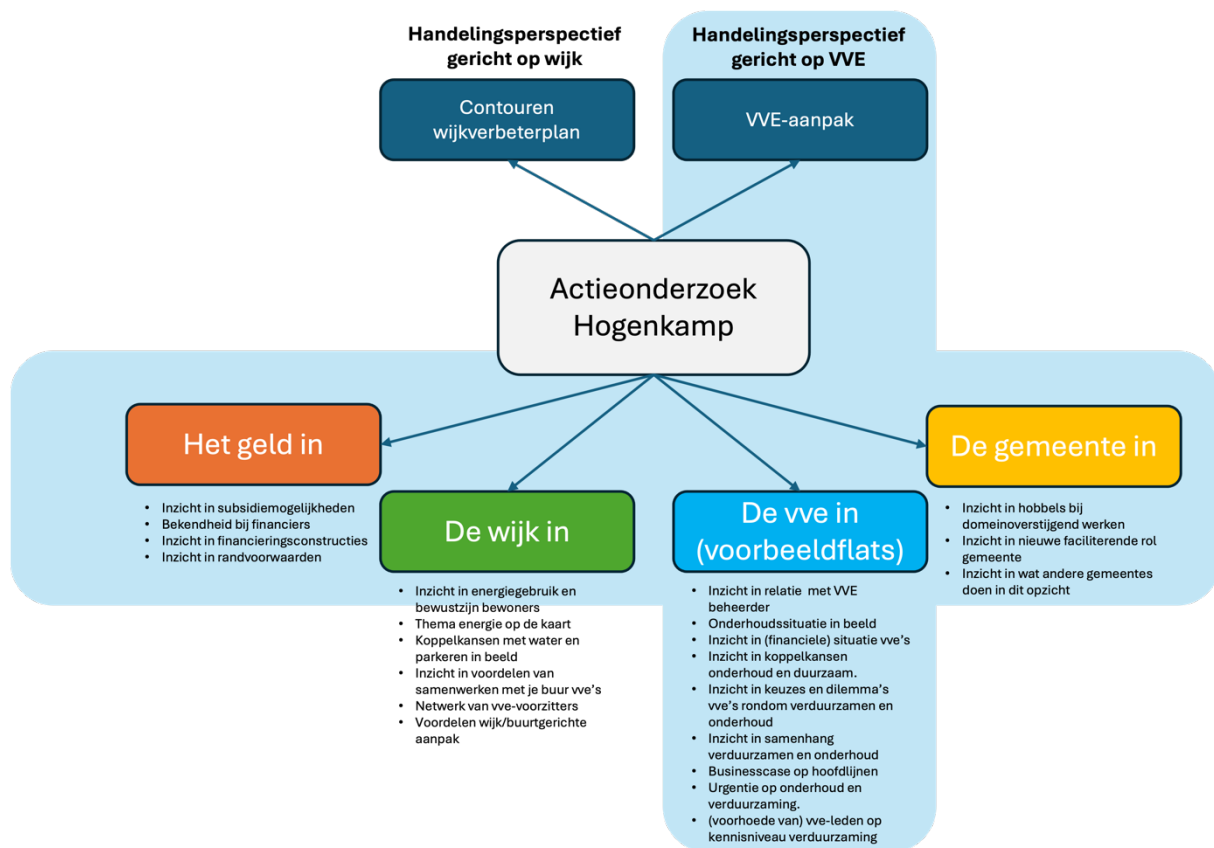
Deze sporen kennen een groot aantal dwarsverbanden die we werkendeweg hebben verkend. Dit noemen we actieonderzoek: We onderzoeken door te doen.

Twee typen resultaten

Het ligt voor de hand dat dit actieonderzoek dan ook twee typen resultaten kent: het resultaat van de inspanningen zelf, en de bredere leerervaring van het onderzoek. De eerste hebben we verwerkt in het rapport 'contouren wijkverbeterplan Hogenkamp'. Dit is buurtgericht en nodigt betrokken partijen uit om verder te gaan om het plan in Deze te concretiseren. Het geeft antwoord op de vraag: welke mogelijkheden zijn er voor integrale wijkverbetering en wat betekent dit voor vve's en hun bewoners?

De generieke leervaringen zijn terechtgekomen in een aanpak voor vve's in heel Zwolle. Dit noemen we de vve-aanpak. Dit is gericht op de hele stad. Het nodigt de stedelijke partijen uit om focus aan te brengen bij het benaderen en vraaggericht ondersteunen van vve's bij de transformatie van hun gebouwen. Tegelijk geeft het de vve's zelf procesmatige handvatten om een transformatie door te maken.

Onderstaande afbeelding laat zien hoe de verschillende onderdelen uit het actieonderzoek hebben geleid tot twee rapportages met verschillend handelingsperspectief.

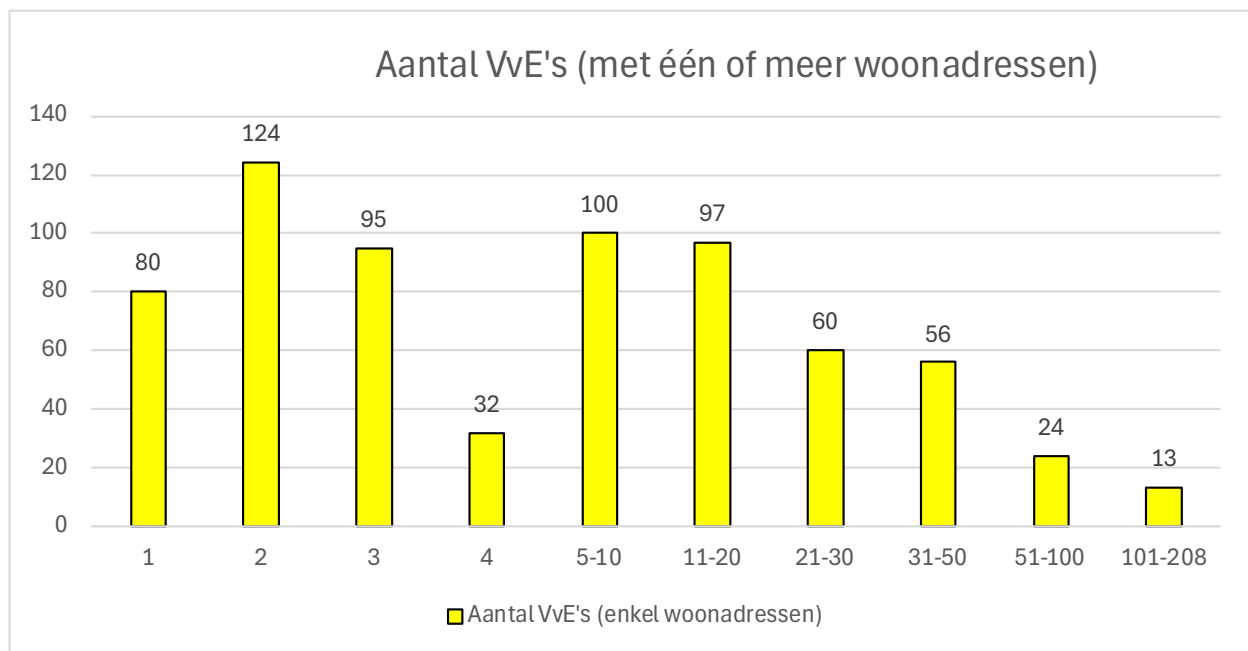


2. Inventarisatie van VVE's in Zwolle

Waar praten we over als we het hebben over de Zwolse vve's? Hoeveel zijn het er, hoe groot zijn ze, en waar bevinden ze zich? Met behulp van de antwoorden op deze vragen kan focus aangebracht worden: op welke vve's kunnen de Zwolse partijen zich beste richten met een vve-aanpak?

2.1 Aantallen en grootte van vve's

De gemeente Zwolle telt 769 ingeschreven vve's waarvan er 699 Vve zijn met één of meer woonadressen. In de meeste gevallen gaat het om kleine vve's met minder dan 5 leden (331 stuks). Deze vinden we vooral in de binnenstad en Assendorp. Maar ook zeer grote vve's komen voor. Zwolle telt 13 vve's met meer dan 100 woonadressen. Deze staan vooral in Holtenbroek en Aa-landen. Een enkele uitschieter telt meer dan 200 adressen (Belverderelaan, Stadshagen). De grafiek hieronder geeft inzicht in de verdeling naar grootte:



Tabel 1: aantal vve's en hun grootte

Er zijn 70 vve's zonder woonadressen. Deze zijn niet weergegeven in bovenstaande diagram. Onder deze groep vallen de vve's van kantoren en industriecomplexen, parkeerplaatsen, bedrijfsunits en garageboxen, maar ook van binnentuinen of andere onbebouwde kavels. Van 22 vve's zijn geen volledige gegevens beschikbaar zoals wijk. Deze zijn niet in bovenstaande diagram meegenomen. Bijlage 1 bevat de volledige tabel in totalen en per kwartiel.

In totaal zijn dit 10.050 woonadressen. Daarin zitten ook 1.100 woonadressen die in bezit zijn van woningbouwcorporaties, er zijn dus 8.950 woonadressen van niet-woningbouwcorporaties. Dit rapport gaat over alle vve's met 10.050 woonadressen.

2.2 Aantallen VVE's per wijk

De ene wijk kent meer vve's dan de andere. Onderstaande tabel geeft aan het aantal vve's per wijk weer. Hierbij is aangegeven hoeveel adressen en hoeveel woonadressen per wijk onder een vve vallen. Het verschil tussen adressen en woonadressen laat zich verklaren door garageboxen en schuurtjes met een eigen adres.

Postcode	Wijk	Aantal vve's	Aantal vve's met woonadressen	Aantal woonadressen in die vve's	Gemiddeld aantal woonadressen per VvE
8011	Binnenstad, Kamperpoort en Stationsbuurt	270	258	2003	7,8
8012	Assendorp	61	60	277	4,6
8013	Pierik en Marslanden	14	1	4	4
8014 t/m 8017	Zwolle-Zuid en Windesheim	98	94	1712	18,2
8019	Spoolde en Veerallee	12	12	82	6,8
8021	Dieze-West, Bollebieste	86	85	625	7,4
8022	Dieze-Oost	38	37	632	17,1
8023, 8025	Wipstrik, Oosterenk	32	27	609	22,6
8024	Berkum, de Vrolijkheid	10	5	38	7,6
8026	Herfte, Wijthmen	6	6	17	2,8
8031	Holtenbroek	33	33	1331	40,3
8032, 8033	Aa-landen	22	21	876	41,7
8035	Tolhuislanden	1	1	3	3
8041, 8042	Voorst, Westenholte	11	7	68	9,7
8043	Stadshagen	51	50	1755	35,1
8044	Mastenbroek	2	2	18	9
	Niet toegewezen aan een postcode	22	0	0	0
		769	699	10050	14,4

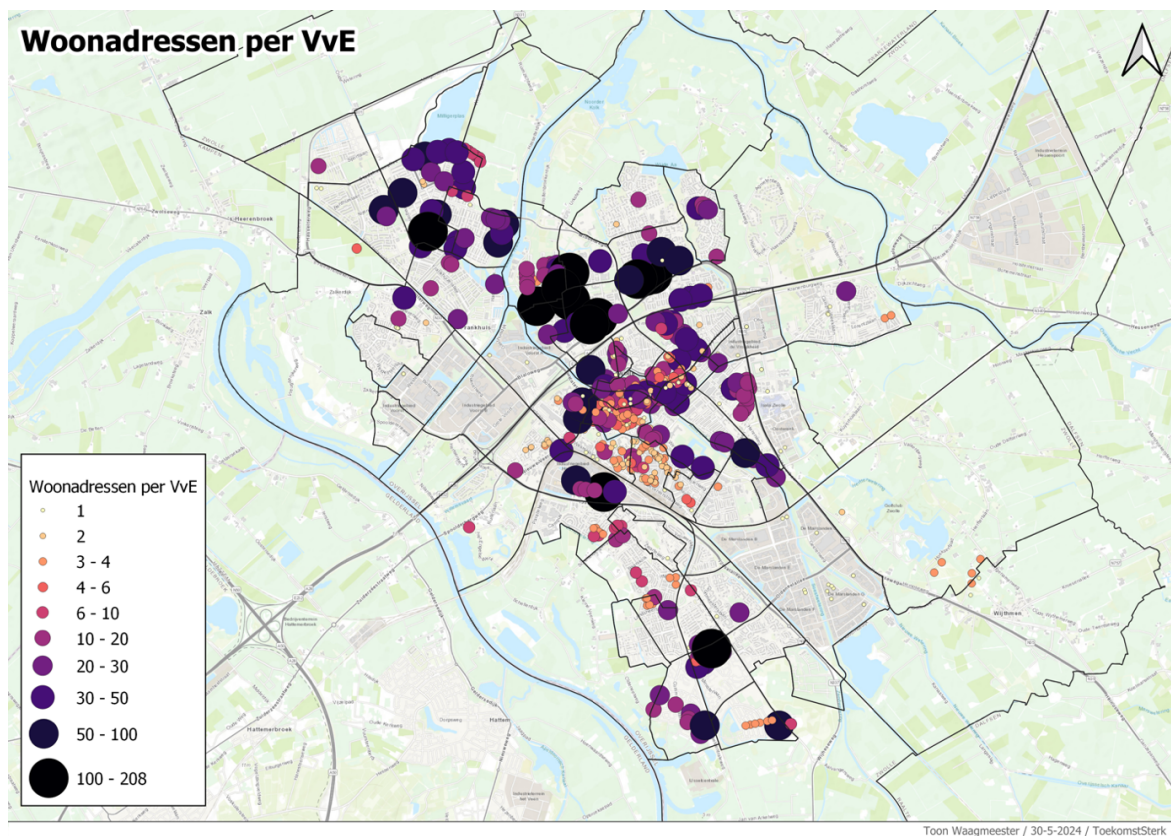
Tabel 2: vve's per wijk

Opvallend zijn de hoge aantallen vve-adressen in de binnenstad, Holtenbroek, Zwolle-Zuid en Stadshagen. De binnenstad kent bovendien een hoog aantal vve's. Dit duidt op kleine vve's. Toch zijn hier ook enkele grote complexen te vinden: denk aan het Maagjesbolwerk, het Eiland, de nieuwbouw aan de Harm Smeengekade en Pannenkoekendijk.

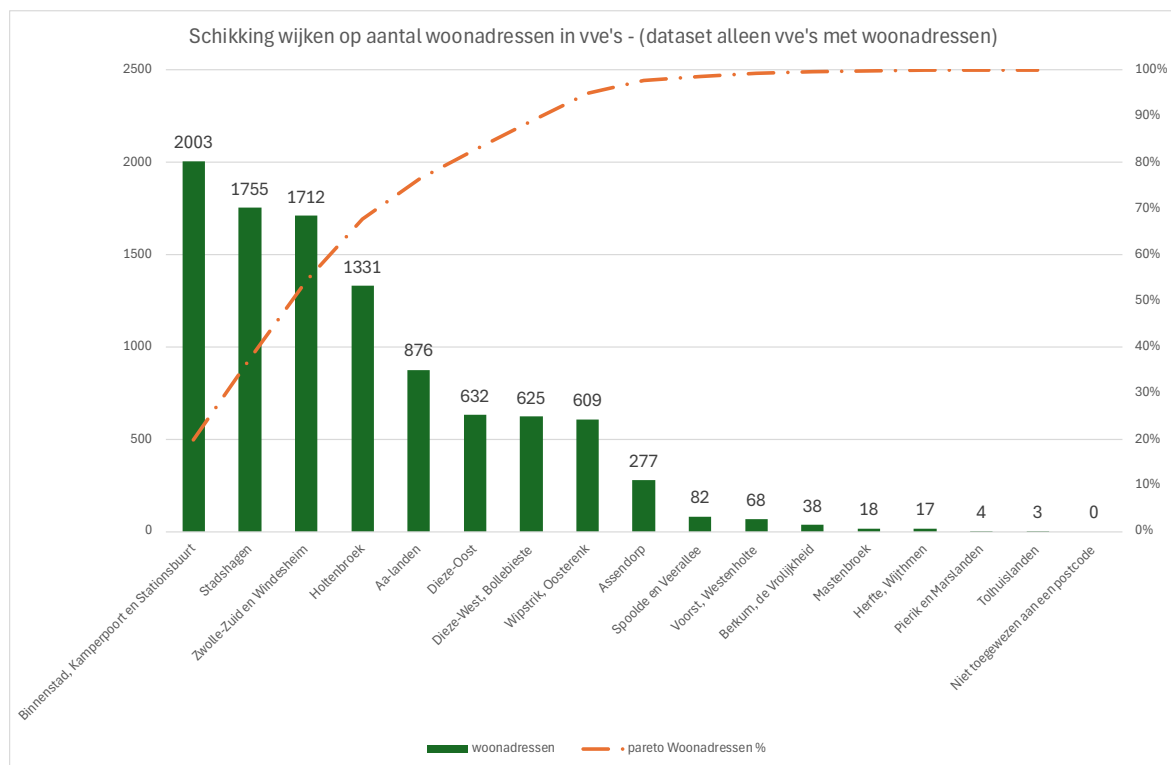
In de buitenwijken staan juist grotere complexen. Hier kan een relatief laag aantal vve's toch leiden tot een groot aantal woonadressen. (Monteverdiflat, winkelcentrum Zwolle-Zuid et cetera).

Opmerkelijke verschillen tussen adressen en woonadressen zijn verder zichtbaar op de bedrijventerreinen: de postcodes 8013 (Marslanden) en 8024 (Vrolijkheid) en 8041 (Voorst) kennen lage aantallen vve's, maar veel adressen. Hier gaat het veelal om bedrijfsunits die in grote aantallen in één gebouw zijn gehuisvest.

De kaart hieronder brengt de grootte en de verdeling van vve's over de wijken in beeld:



Om de scheefheid in de verdeling van vve-woonadressen verder in beeld te brengen, kunnen we deze in de volgende grafiek rangschikken. Hierbij is gebruik gemaakt van de getallen uit de één na laatste kolom van tabel 2.



Tabel 3: schikking wijken op aantallen woonadressen

Hieruit is af te leiden dat bijna 80% van de vve-adressen zich bevindt in 5 wijken: Holtenbroek, Aa-landen, Stadshagen, Zuid of de binnenstad. Maar wat zegt dit nu eigenlijk? Als we focus willen aanbrengen, dan moeten we de gegevens over de aantallen woonadressen en aantallen vve's juist combineren.

2.3 Duiding van gegevens

Indeling in kwartielen

Als we kijken naar de stad willen we graag zoveel mogelijk vve's helpen (met verduurzamen) via zo min mogelijk inspanning. Hoeveel woonadressen kun je nu bereiken via hoeveel vve's? Om die vraag delen we de 10.050 woonadressen in vier gelijke delen van ongeveer 2.500. Dit noemen we kwartielen. De vve's wijzen we toe in volgorde van klein naar groot. Dit geeft de volgende tabel:

Kwartiel	aantal woonadressen	aantal vve's met woonadressen	gemiddeld aantal woonadressen per VVE
K1	2562	522	4,9
K2	2501	101	24,8
K3	2416	52	46,5
K4	2571	24	107,1
Totaal	10050	699	14,4

Tabel 4: indeling in kwartielen

Willen we K1 benaderen, dan zullen we met 522 vve's aan de slag moeten om 2562 adressen te helpen. Bij K4 kunnen we met één bijeenkomst van 24 vve-voorzitters volstaan.

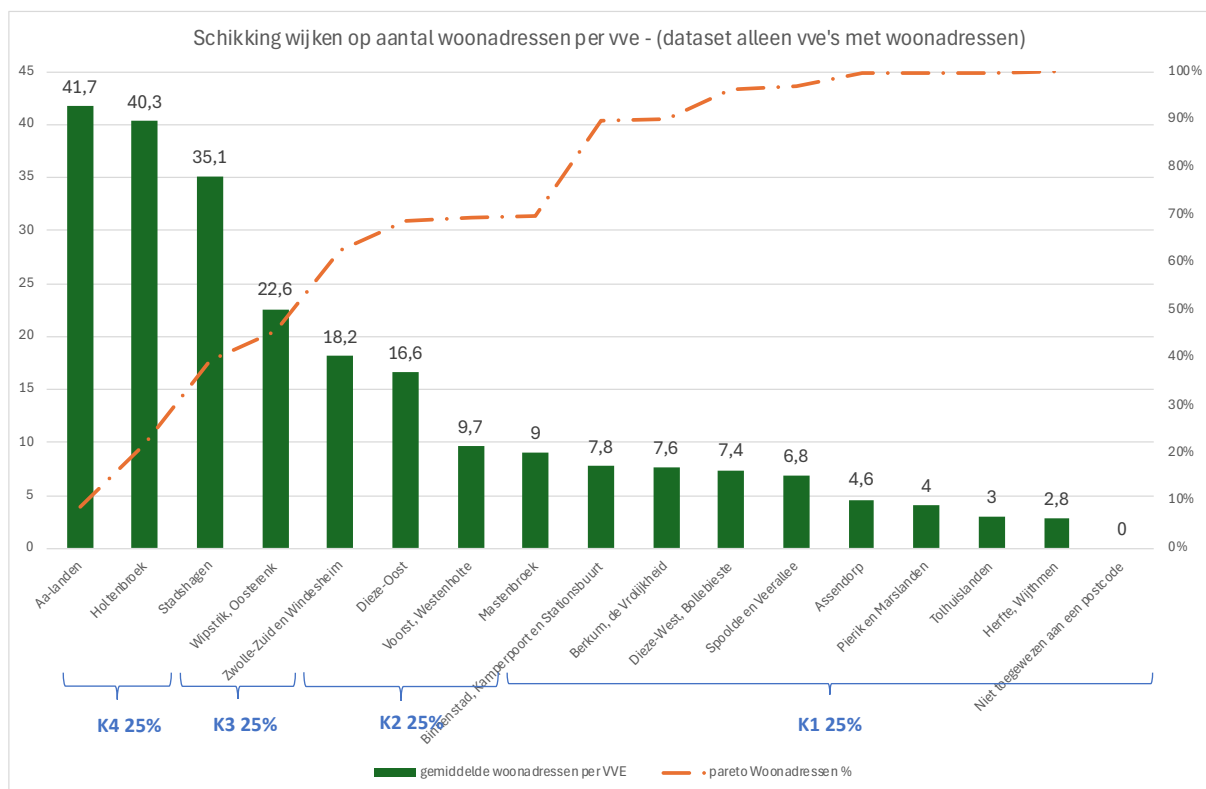
Dit leert ons dat we in de kwartielen 2, 3 en 4 met minder inspanning, meer adressen kunnen verduurzamen. (177 vve's geven toegang tot ~7500 adressen).

De aanname is dat vooral deze 177 vve's baat hebben bij een specifieke vve-aanpak. De 522 kleinere vve's verloopt besluitvorming rechtstreeks (bijvoorbeeld met 2 leden). Hier volstaat een aanpak gelijk aan de aanpak voor individuele particuliere woningeigenaren (wetende dat subsidies en dergelijke afwijken).

Werken met gemiddelde groottes

Om te weten in welke wijk de grotere of juist kleinere vve's zich bevinden, kunnen we de kwartielen toepassen op de eerdere verdeling per wijk. Daarvoor is het praktisch om met gemiddelde groottes per wijk aan de slag te gaan. In onderstaande grafiek staan nog eens de wijken gerangschikt. Nu staan deze in volgorde van *gemiddelde* vve-grootte.

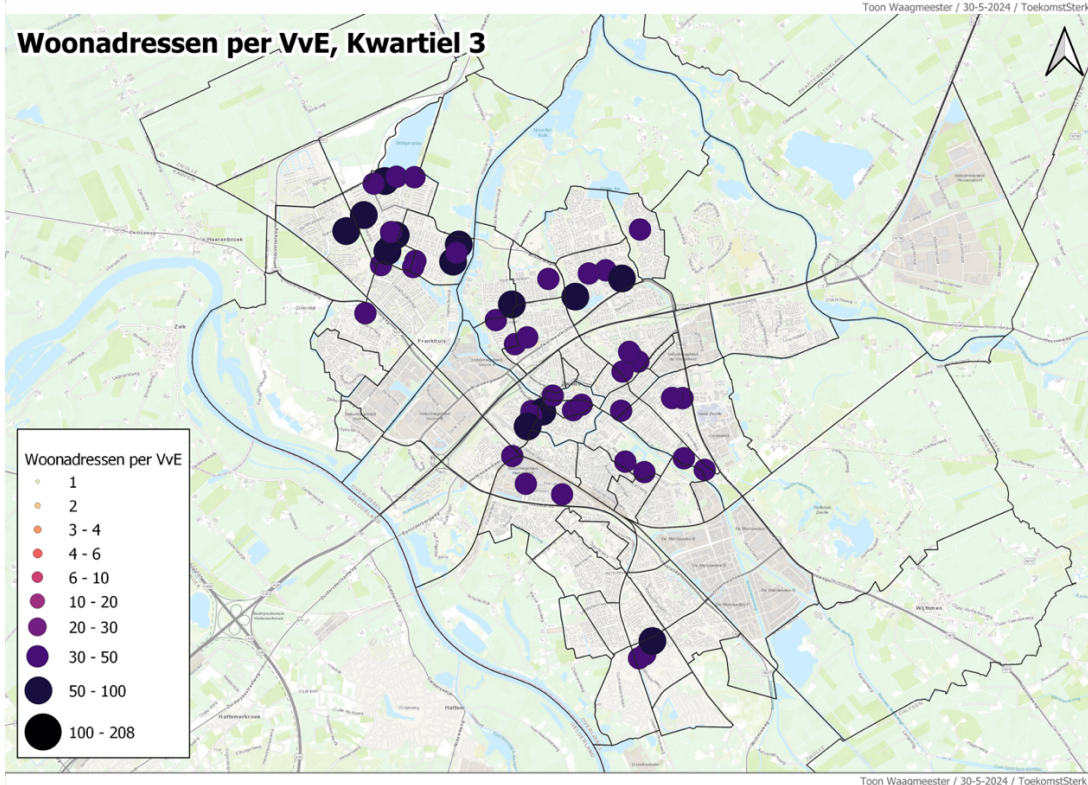
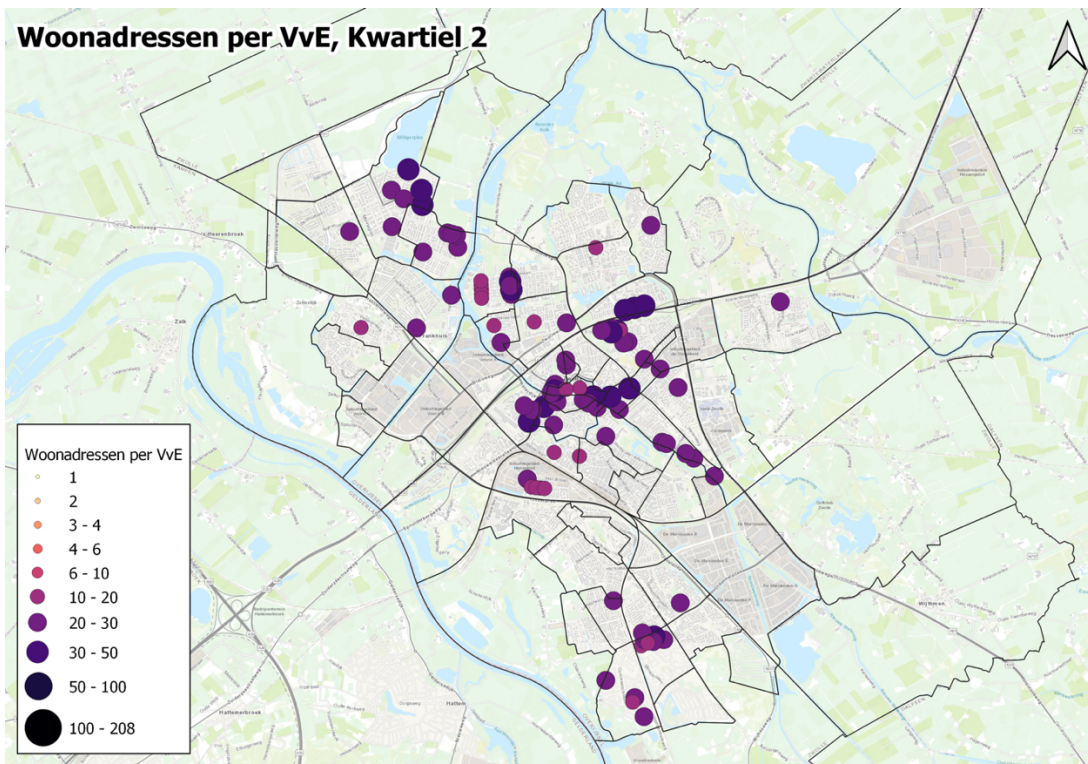
Onderaan de grafiek zijn de kwartielen uit bovenstaande tabel weergegeven met accolades. De precieze verdeling van de kwartielen over de wijken is terug te vinden in bijlage 1.



Tabel 5: schikking van wijken op basis van gemiddelde grootte per vve

Ook hieruit blijkt dat met de focus op een klein aantal vve's een groot aantal woningeigenaren en huurders geholpen kan worden. Holtenbroek en Aa-landen hebben samen de 25% grootste vve's (K4). Stadshagen, Zuid en de Wipstriik bevatten het één na grootste kwartiel (K3). Opvallend is de plek van de binnenstad. Hier zijn in absolute zin de meeste vve-woonadressen te vinden (zie tabel 2). Als we naar gemiddelde groottes kijken hoort de binnenstad juist bij de achterhoede.

De kaarten hieronder geven de locaties aan van de middelgrote vve's uit Kwartiel 2 en 3.



Verduurzamingsvraag

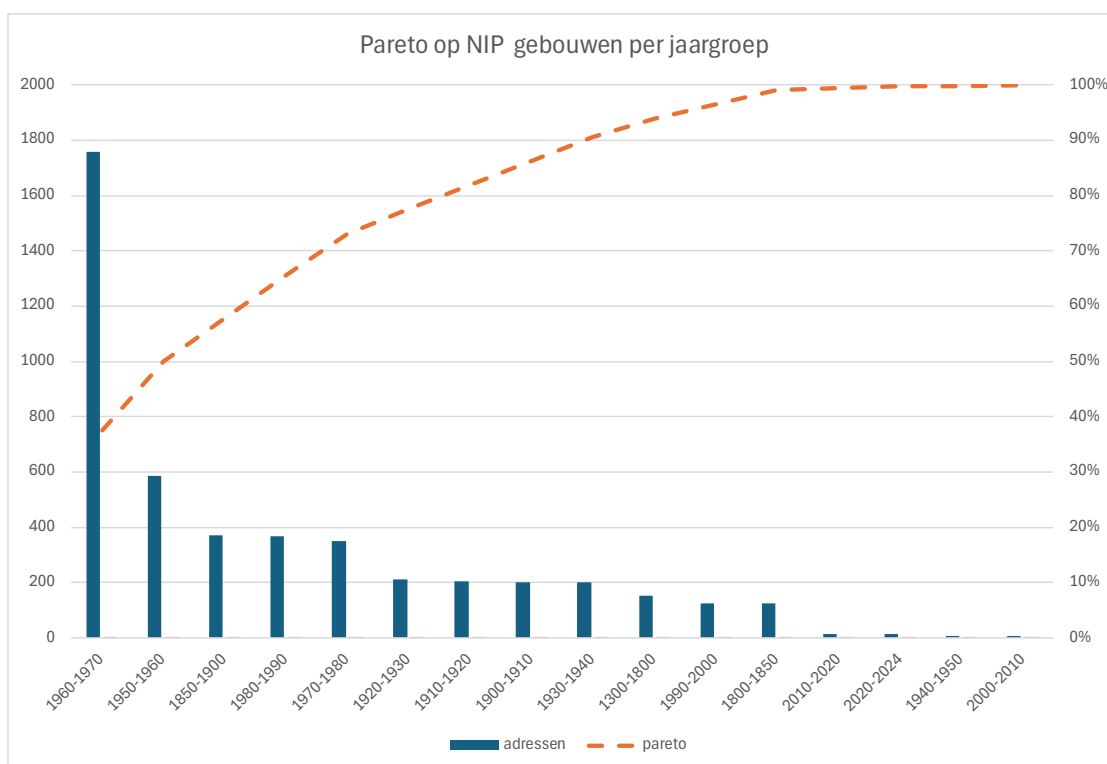
Los van groottes, of concentraties van vve's in bepaalde wijken, kan ook naar de 'vraag' gekeken worden. Welke vve's hebben nu de grootste uitdaging met het verduurzamen van hun pand? Dit is van veel factoren afhankelijk (zie hoofdstukken hierna). Om hier op basis van generieke data iets over te kunnen zeggen, kunnen de criteria van de NIP-subsidie gebruikt worden.

NIP-subsidie

Het Rijk geeft vanuit het Nationaal isolatieprogramma (NIP) subsidie voor isolatie aan mensen met een laag inkomen en een huis met een slecht energielabel. Mensen met een inkomen van 374.000 euro of lager en een huis met energielabel D of slechter komen ervoor in aanmerking. Het gaat om 1000,-. De gemeente Zwolle verstrekt de NIP-subsidie. Deze heeft ervoor gekozen om woningeigenaren die samenwerken extra subsidie te verlenen (1300,-). Omdat vve's sowieso samenwerken en een ander kostenplaatje hebben bij woningisolatie, heeft de gemeente voor vve's het bedrag per woning verhoogd naar 1600,- per woningeigenaar.

De NIP-subsidie kan een middel zijn om woningeigenaren (vve-leden) 'wakker' te schudden. Het gaat om een relatief eenvoudige, laagdrempelige subsidie met overzichtelijke voorwaarden. De NIP kan daarom werken als middel om in gesprek te gaan over verduurzaming. Het is daarom interessant om te zien welke vve-gebouwen in aanmerking komen voor de NIP. De gemeente heeft de adressen die NIP-subsidiabel zijn, in beeld. Deze gegevens zijn te combineren met bouwjaren.

Onderstaande grafiek laat de samenhang zien tussen de NIP-subsidiabele woonadressen en de bouwjaren van hun woning. Het geeft antwoord op de vraag: "hoeveel van de 10.050 vve-adressen komen in aanmerking voor de NIP, en welk bouwjaar hebben deze vve-panden?"



Tabel 6: schikking van cohorten bouwjaren op basis van aantallen woonadressen

Hoe langer de blauwe balk, hoe meer NIP-gegadigden (linker y-as). De oranje lijn geeft een cumulatief percentage van het totaal (rechter y-as). Deze grafiek laat zien dat 50% van de potentiële NIP-kanten zich in de linker 2 cohorten bevindt, en dus woont in een vve-gebouw dat stamt uit de jaren 1950-1970.

We weten in welke wijken deze panden staan: Het gaat om vve's in:

- Holtenbroek
- Aa-landen

- Dieze
- Wipstrik
- Assendorp

2.4 Focus in aanpak vve's

Bovenstaande analyses kunnen worden ingezet om focus aan te brengen bij de verduurzaming van vve's in Zwolle. Dit is belangrijk, want het aantal vve's en woonadressen is te groot om iedereen te kunnen helpen. De energie en van ambtenaren, bewonersinitiatieven en bedrijven dient dus gericht te worden ingezet.

Bovenstaande informatie leert ons:

- Dat de leeftijd van gebouwen belangrijk is. Via de NIP-analyse blijkt dat de 'verduurzamingsbehoefte' die er op papier bestaat (los van individuele voorkeuren of interesses van vve's) duidelijk correleert met de leeftijd van de gebouwen. Gebouwen uit de wederopbouwperiode (1950-1970) springen er duidelijk uit. Deze staan in een beperkt aantal wijken.
- De groottes van vve's zijn van belang. Er zijn grote verschillen. Aangenomen wordt dat juist de groep middelgrote vve's het meest gebaat is bij actieve begeleiding van hun transformatie. De grote vve's zijn beperkt in aantal, en hebben vaak een professioneler beheer en gunstiger verhouding tussen beheerkosten en vve-bijdragen. Kleinere vve's met minder dan 10¹ appartementen hebben geen of een kleine beheerder en vaak eenvoudiger besluitvormingsprocedures. Deze vve's hebben baat bij een aanpak die meer overeenkomt met de aanpak van particuliere woningen.
- Het schaalniveau van de wijk wordt belangrijk. Dit hangt samen met de aanwezigheid van (verschillen in) de bewonersinitiatieven en prioritering in het warmteprogramma (zie ook hoofdstuk 6). Het is zaak om op wijkniveau vooral de middelgrote en grote vve's te benaderen. Op deze manier wordt per wijk de inspanning overzichtelijk.

¹ Vve-beheerders stoten vve's van 10 en kleiner in oudere panden af omdat die te veel werk kosten in relatie met hun opbrengsten.

3. Analyse van vve's

Welke vve's hebben nu een uitdaging met verduurzaming en welke niet? Dit is van vele kenmerken afhankelijk. Aan de hand van het onderzoek in Dieze en landelijke gegevens herkennen we 16 variabelen die van invloed zijn. Die zijn onder te brengen in drie categorieën: gebouwkenmerken (3.1), organisatiekenmerken (3.2) en financiële kenmerken (3.3). Samen leiden deze kenmerken tot archetypen van vve's (3.4).

Actieonderzoek in Dieze

In een kleine buurt in de Hogenkamp (Dieze-Oost) staan 21 vve-appartementscomplexen bij elkaar. De flats zijn alleen in de jaren '60 gebouwd en hebben min of meer vergelijkbare gebouwkenmerken. Dit is geeft een goede Ausgangssituation om de kenmerken van vve's en hun samenhang te onderzoeken.

We zien een buurt met slechte energielabels, een groot aandeel van panden dat (commercieel) verhuurd wordt. De mediane WOZ-waarde bedraagt 245.000 euro (juni 2024). Onderhoud van de woningen/ complexen vraagt in veel gevallen aandacht.

Het is een doorgangswijk. Er zijn starters die hier hun eerste huis kopen en veel mensen die voor een paar jaar een woning huren. Ook is er een groep juist al jarenlang in de wijk woont en er absoluut niet weg wil.

In dit hoofdstuk is de uitleg over vve-kenmerken af en toe geïllustreerd met een voorbeeld uit het actieonderzoek in Dieze.

3.1 Kenmerken vve-gebouwen

Bouwjaar

Natuurlijk is het bouwjaar van belang. Nieuwe(re) gebouwen geven een andere businesscase dan oudere. We zien in de 'middenmoot' van vve's vooral veel flats uit de wederopbouwperiode. Na de oorlog werd veel seriematig gebouwd om aan de woningnood een einde te maken. Het leidde tot grote en kleine appartementencomplexen met houten kozijnen en enkel glas, een slechte kwaliteit beton en gedateerde verwarmingssystemen en leidingen. Dit leidt tot slechte energielabels en grote onderhoudsopgaven. In de wijken Dieze, Holtenbroek, Aa-landen en de Wipstrik, maar ook in Assendorp (Van Cuylenburghstraat, van Hardensteinstraat) zijn dit soort complexen te vinden.

Staat van onderhoud (MJOP)

De staat van onderhoud is vanzelfsprekend van belang. Een MJOP (meerjaren-onderhoudsplanung) geeft een indicatie van de staat van onderhoud. Ondanks het feit dat veel vve's een beheerorganisatie in de arm nemen om de organisatie te ondersteunen bij de planning van en keuzes over het onderhoud, is de kwaliteit van MJOP's (over het algemeen) zeer uiteenlopend.

Daarnaast is er een verschil tussen zeggen (plannen) en doen. Er zijn vve's waar simpelweg het geld ontbreekt om de onderhoudsadviezen van de vve-beheerder op te volgen. In dat geval zegt een MJOP niet zoveel over de staat van onderhoud. Toch gebruiken we deze (bij gebrek aan beter) de aanwezigheid van een MJOP als indicator voor de staat van onderhoud.

Wanneer is een MJOP 'goed'? Om MJOP's op een zinvolle manier te kunnen vergelijken is een categorisering 1 t/m 5 'sterren' ontworpen (op basis van actieonderzoek Dieze). De categorisering is cumulatief (elke volgende ster is inclusief kenmerken eerdere sterren).

- | | |
|-----------|---|
| 1 ster | vve heeft een MJOP(d) volgens NEN2767 (bij wet verplicht) |
| 2 sterren | vve heeft een <u>actueel</u> MJOP(d), niet ouder dan 5 jaar (bij wet verplicht) |

3 sterren	vve heeft een <u>compleet</u> MJOP(d); er zijn geen dure posten zijn vergeten
4 sterren	vve heeft een <u>realistisch</u> MJOP(d) met marktconforme bedragen
5 sterren	de <u>looptijd</u> van het MJOP(d) is 30 jaar (vereiste voor een lening bij het Nationaal Warmtefonds).

Energielabel

Het bouwjaar en de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden geven een indruk van het (voorlopig) energielabel. Aanwezigheid van een recent energielabel (en de hoogte ervan) heeft direct gevolgen voor al of niet toekennen van de NIP-subsidie. Ook in het praten over verduurzaming (en beleid maken erover) hebben de energielabels een belangrijke rol.

Energielabels in Dieze

Uit het actieonderzoek blijkt dat slechts 1 op de 10 woningen in Dieze een energielabel heeft dat na 2021 is uitgegeven en als betrouwbaar kan worden aangemerkt. De verwachting is dat binnen 10 jaar de labels wel betrouwbaar zijn omdat dan de meeste woningen verkocht zijn en een recent label hebben gekregen bij verkoop of een label geregeld hebben voor een gunstiger hypotheekrente en leenbedrag.

Helaas zien we in Dieze dat er sinds 2021 gunstiger energielabels worden uitgegeven dan dat de appartementen daadwerkelijk zijn. Zo kan een gunstiger hypotheekrente en leenbedrag worden verkregen. Meestal wordt een basisopname gedaan waar forfaitaire waardes van toepassing zijn die gunstiger uitpakken, en er worden “fouten” gemaakt die een labelsprong opleveren.

Aanwezigheid energierapport

Energie labels geven slechts een globaal beeld. Om een scherper beeld van de verduurzamingsopgave te krijgen is een detailopname en maatwerk-adviesrapport nodig dat door een energie-prestatie-adviseur (EPA-U) is opgesteld. Hierin staan gedetailleerde gebouwkenmerken die nodig zijn om berekeningen over de (toekomstige) warmtevraag te kunnen uitvoeren. Aanwezigheid van een energierapport vergemakkelijkt de stap om te komen tot een businesscase voor verduurzaming. Het geeft een duidelijker kader voor de energievraag, zeker als uitgegaan wordt van maatregelen zoals rvo die hanteert. De creatievere maatregelen zoals passieve-housemaatregelen komen alleen aan bod als de EPA-U adviseur hier kennis over heeft.

Een energierapport geeft dus inzicht in mogelijke maatregelen en hun effect, maar is ook nog onvoldoende om alle kosten in beeld te hebben. Er is nadien nog een extra engineeringsslag nodig om installatiedetails en bouwkundige details goed in beeld te brengen (constructieberekeningen, koudebruggen et cetera). Deze kosten staan niet in het maatwerk energierapport, maar dienen wel bij subsidieaanvragen meegenomen te worden.

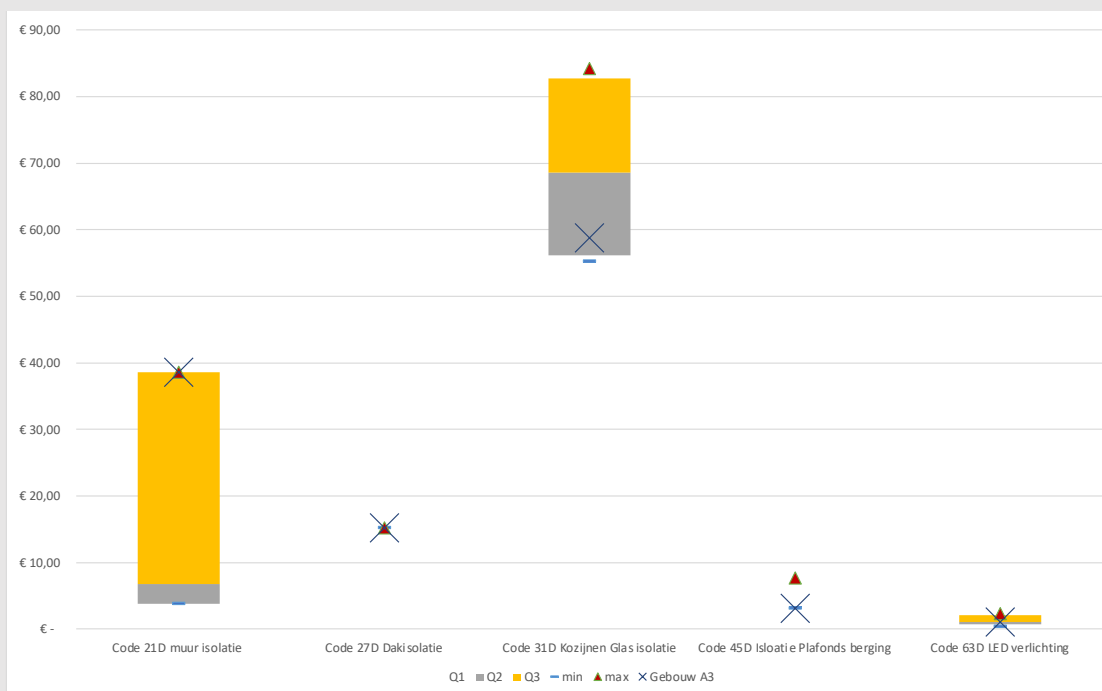
Aanwezigheid MJOP(D)

Verduurzaming en onderhoud gaan hand in hand. Daarom is de aanwezigheid van een meerjaren-onderhoudsplanung (MJOP) een must. Het verduurzamen van het gebouw heeft immers direct gevolgen voor de onderhoudsplanung. Het vernieuwen van het dak is een onderhoudstaak die direct kan bijdragen aan de verduurzamingsopgave, mits dit op een robuuste wijze wordt aangepakt. En andersom: als een verduurzamingsplan wordt gemaakt vallen wellicht een aantal posten uit het MJOP weg om dat delen van het gebouw worden vernieuwd met behulp van isolatie-subsidies. Meekoppelkansen noemen we dat. Is de verduurzamingsopgave verwerkt in het MJOP, dan spreken we van een MJOPD.

Hoewel een MJOP bij wet verplicht is, heeft in de praktijk niet elke vve een onderhoudsplanung. Aanwezigheid van een MJOP, of zelfs een MJOPD bespoedigt het denkproces over verduurzaming, omdat de vve (of in ieder geval bestuurder en/of beheerder) al inzichtelijk heeft hoe verduurzaming en onderhoud met elkaar samenhangen.

Hoeveel geld reserveer je voor verduurzamingsmaatregelen?

In een MJOPD maak je een voorspellingen planning van onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen zodat je weet hoeveel de vve-leden samen moeten 'sparen' via hun vve-bijdragen. Uit het actieonderzoek in Deze blijkt dat gehanteerde bedragen in MJOPD's flink uiteenlopen. Onderstaande afbeelding laat dit zien.



We zien hier de resultaten van een vergelijking van 8 MJOP's, voor vve's met min of meer vergelijkbare gebouwenkenmerken. Per maatregel is weergegeven hoeveel euro hiervoor wordt gereserveerd (y-as, bedragen in euro's per appartement per maand). Zo zien we in de middelste kolom de reserveringen voor kozijnen & isolerend glas. In de ene flat wordt hiervoor 84 euro per appartement per maand voor gereserveerd. Gemiddeld is dit 68. Er zijn ook vve's die dit met 57,- per appartement per maand voor elkaar krijgen. Terwijl elke vve evenveel ramen van nieuw glas dient te voorzien.

3.2 Kenmerken vve-organisaties

Aandeel verhuurders

VVE's van middelgrote en grote(re) complexen bestaan niet alleen uit particuliere eigenaren. In de praktijk zijn er veel verhuurders actief. Dit zijn enerzijds grote verhuurpartijen zijn, zoals woningcorporaties (1100 woonadressen binnen vve's in Zwolle) of commerciële organisaties. Anderzijds gaat het vaak om kleinschaliger pandjesbazen of particulieren met één appartement in bezit, bijvoorbeeld als (pensioen) belegging of als woonruimte voor de kinderen.

Aanwezigheid van verhuurders heeft allerlei gevolgen:

- Verhuurders wonen niet in het gebouw en zitten dus letterlijk op een afstand.
- Verhuurders hebben een ander belang dan particuliere eigenaren.
- Verhuurders hebben een andere manier van kijken. De verhuurders zijn meestal ondernemers en zzp'ers die minder risicoschuw zijn dan de gemiddelde particuliere eigenaar. En kijken over een langere termijn en snappen investeringen.

- Het huurpuntensysteem, en veranderende wetgeving hieromtrent heeft invloed op besluitvorming (zie onder financiën)
- De ene verhuurder is de andere niet. Sommige verhuurders zorgen goed voor hun bezit, en hun huurders. Andere verhuurders geven niet om de lange termijn, of om de omstandigheden (leefklimaat) waarin hun huurders wonen. Dit noemen we gemakshalve de 'asociale' verhuurders. Deze verhuurders willen doorgaans geen duurzaamheidsplannen en blokkeren besluitvorming. Het komt voor dat deze verhuurders panden weer doorverhuren aan commerciële partijen. Hierdoor lopen huurprijzen op, neemt eigenaarschap af (en overlast toe), nemen mutaties toe en vermindert sociale samenhang.
- Er zijn ook afwezige verhuurders die nooit op een vve vergadering komen opdagen en geen verantwoordelijkheid nemen voor een duurzame toekomst van het gebouw. Deze vertragen meestal de besluitvorming.

Op basis van de ervaringen in Deze doen we de aanname dat verhuurders in te delen zijn in verhuurders met een blik op de lange termijn en verhuurders met een kortetermijn belang. Een groter percentage 'langetermijn' verhuurders vergemakkelijkt besluitvorming en maakt het stellen van lange termijn doelen voor verduurzaming eenvoudiger. Een groter percentage 'kortetermijn'-verhuurders staat besluitvorming over verduurzaming juist in de weg. De aanname is dat, vanwege veranderende regelgeving, het aantal de kortetermijn-verhuurders zal afnemen.

Verhuurders in Deze

Van de ruim 300 appartementen in Deze worden er 218 verhuurd door 133 verhuurders. Het grootste deel daarvan (118) heeft in de wijk één appartement in bezit. Dit zijn vaak ouders die een pand hebben aangekocht voor hun kind, of individuele beleggers die één pand hebben als aanvullend pensioen. Eén grote commerciële verhuurder heeft 3 hele complexen in bezit (30 appartementen). De overige 14 verhuurders zijn vooral kleinschalige pandjesbazen met 2-5 panden in de buurt in bezit.

In de buurt worden panden weer doorverhuurd aan partijen die reïntegratiezorg leveren. Deze verhuur-partijen zijn moeilijk bereikbaar, niet betrokken bij wat er speelt in vve's. Huurders wonen meestal een korte periode in de buurt en raken (al dan niet om begrijpelijke redenen) moeilijk betrokken bij hun medebewoners of bij wat er speelt binnen de vve, flat of buurt.

Bestuursstijl voorzitter / bestuur

De vve-voorzitter heeft een cruciale rol bij verduurzaming. De individuele eigenschappen en competenties kunnen een verduurzamingsproces maken of breken. Vanuit de ervaringen in Deze zien we verschillende soorten voorzitters. In de eerste plaats is er het onderscheid proactief-reactief. De proactieve voorzitter neemt initiatief, weet hoe het MJOP ervoor staat en stuurt de vve-beheerder actief aan. De reactieve voorzitter laat zich juist aansturen door de beheerder. Een andere factor is het de manier waarop de voorzitter naar de vve kijkt. Hier maken we onderscheid in extern en intern gerichte voorzitters. Extern gericht zien de vve als onderdeel van een buurt(gemeenschap). Dit leidt tot kansen voor combinaties als vve's de krachten bundelen, bijvoorbeeld voor collectieve inkoop en subsidieaanvragen. Intern gericht kijken alleen naar de vve en het gebouw zelf. Tot slot zijn er ook de inactieve voorzitters. Dit zijn de vve-voorzitters die alleen op papier in het bestuur zitten en alles aan de vve-beheerder overlaten. Deze 3 indelingen leiden tot de volgende varianten:

0	Inactief
1	Reactief, intern gericht
2	Reactief, extern gericht
3	Pro-actief, intern gericht
4	Pro-actief, extern gericht

Mate van opdrachtgeverschap en kennis over verduurzaming

Naast de stijl van de voorzitter is ook de mate van kennis over verduurzaming van belang. Deze is binnen een vve soms bij de voorzitter, maar soms ook bij anderen aanwezig. Soms ontstaat er een werkgroep verduurzaming. De mate van kennis over verduurzaming gaat samen met de mate waarin een vve in staat is om opdrachtgeverschap te tonen. De vve als pandeigenaar kan opdrachten geven aan aannemers om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Bij grootschalige verbouwingen (>€5.350.000,-) is een aanbesteding noodzakelijk. In de praktijk is dit alleen het geval bij hele grote vve's of in gevallen waarin vve's samenwerken.

Gebruikelijk is dit via de vve-beheerders te laten lopen. Maar niet alle beheerders zijn hiertoe even goed in staat. Deze zijn vooral gericht op beheertaken en minder op projectontwikkeling. De betere beheerders hebben ervaring en expertise met het ontwikkelen van duurzaam vastgoed en hebben het proceswerk met duurzame subsidies en financiering in hun dienstenpakket. Om een ontwikkelende houding aan te nemen is goed opdrachtgeverschap cruciaal. Men dient bewust bekwaam te zijn. Of op zijn minst bewust onbekwaam, zodat deze rol gericht kan worden neergelegd bij derden met de nodige expertise.

Mate van saamhorigheid

Hoe beter vve-leden elkaar kennen, hoe makkelijk het is om samen (grote) keuzes te maken. Bij een grotere saamhorigheid gaat het groepsbelang zwaarder wegen ten opzichte van het individueel belang. Keuzes over verduurzaming gaan gepaard met grote uitgaven. Als het over geld gaat, vallen leden terug op het eigen belang. Een grote mate van saamhorigheid draagt bij aan onderling begrip over elkaars situaties en keuzes.

Sommige mensen hebben niet of nauwelijks voldoende geld om de huur of energierekening te betalen. In Zwolle is hiervoor de regeling Warm Thuis Zwolle opgezet. In deze regeling kan iedereen gratis energieadvies krijgen van een energiecoach. Particuliere woningeigenaren kunnen via Warm Thuis grote energiebesparingsmaatregelen vergoed krijgen. Vve's hiervan uitgezonderd.

Dit maakt dat mensen die verduurzaming niet kunnen betalen, ook tegen zullen stemmen binnen hun vve. Het is van belang dat verduurzaming voor iedereen mogelijk blijft en er oog blijft voor mensen met een kleinere portemonnee. Dit komt saamhorigheid ten goede. Daarom is een 'vangnetregeling' o.i.d. noodzakelijk om verduurzaming ook mogelijk te maken voor mensen met een laag inkomen. Het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) doet hier voorstellen voor in zijn rapport.

Maar dan moet de vve wel in staat zijn om tot keuzes te komen. Opkomst bij ledenvergaderingen is vaak een punt van aandacht. Een te lage opkomst kan ertoe leiden dat keuzes over verduurzaming worden uitgesteld. Een grote saamhorigheid leidt ertoe dat leden de vve 'belangrijk gaan vinden'. Men komt naar de vergaderingen. Dat versoepelt het proces (gesprekken, bewustwording, besluitvorming) van verduurzaming.

Aanwezigheid van 'kortetermijn'-verhuurders ondermijnt dit proces. Het is wenselijk om de organisaties die dit aangaat aan te spreken op de keuzes die zij maken ten aanzien van hun vastgoed en het effect ervan op de vve als geheel.

Fase in transitieproces

Tot slot beginnen niet alle vve's bij nul. Sommige vve's zijn al jaren bezig en hebben al plannen op de plank, werken al aan een businesscase of maken al keuzes over verduurzaming. De fase waarin de vve op het eerste moment van contact verkeert, zegt veel over de andere indicatoren, en is dus een goede voorspeller voor de snelheid waarmee het verduurzamingsmaatregelen kan doorvoeren. De indeling in fases wordt in hoofdstuk 4 verder toegelicht.

3.3 Kenmerken vve-financiën

Geld in kas: reserves

Wettelijk moet een vve een reservefonds hebben². Hier moet jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde jaarlijks aan worden toegevoegd. De meeste vve's voldoen hieraan. Maar is dit voldoende om de kosten uit het MJOP te dekken? Dit blijkt lang niet altijd het geval. De kwaliteit van de MJOP's speelt hierbij een belangrijke rol. MJOP's die alleen toezien op de korte termijn zijn misschien prima te financieren, maar hiermee is de vve niet financieel toekomstbestendig (zie voorbeeld Deze).

Bovendien zijn er investeringen nodig om te kunnen verduurzamen. Zeker bij verouderde complexen is het van belang om hiervoor geld te reserveren. Maar hoeveel? RVO rekent met een bedrag van €50.000,- per appartement. In de praktijk is meer geld nodig, Zeker als ook kosten voor architecten, leges, engineering en btw worden meegenomen. Het bedrag ligt dan al snel 2,5 -3,5 x hoger dan de berekening van RVO³.

Wat kost het verduurzamen van een vve?

Natuurlijk zijn de kosten van verduurzaming van allerlei specifieke factoren afhankelijk. Elk gebouw en elke vve is anders. Toch is er in het algemeen iets over te zeggen:

RVO schat de kosten voor verduurzaming (in het algemeen) rond de 50.000 euro per appartement. Gerekend met een aflossingsperiode van 20 jaar en een rekenrente van 3,42% komt dit neer op €350 per appartement per maand. Hierbij is nog geen rekening gehouden met kosten voor architecten, leges en engineering en de stijging van prijzen in de bouw.

De 50.000 euro van RVO betreft een gemiddelde. Dit bedrag is sterk afhankelijk van woningtype, eerder uitgevoerde maatregelen en ambitieniveau van verduurzaming. Voor woningen in Deze waar een volledig verduurzamingspakket wordt uitgevoerd, kunnen bedragen uitkomen op 2,5 – 3,5x het geschatte bedrag van RVO. Door in een vroeg stadium bouwkosten mee te nemen in de overwegingen en uitvoerende partijen mee te laten denken in een iteratief proces, kunnen kosten realistisch worden geschat, er wordt niet te weinig, maar ook niet te véél geraamd.

Het verbeteren van de kaspositie door bijbouwen

Een vve heeft soms de mogelijkheid om geld te generen door op eigen grond woningen bij te bouwen. Hiermee wordt het aandeel 'eigen geld' in een mogelijke businesscase flink verhoogd. Het kan gaan om 'optoppen' (woningen erop), 'ondertoppen' (woningen in bergingen, nieuwbouw bergingen naast het pand) of sloop-nieuwbouw. Het bijbouwen van woningen kan zowel bouwkundig als procedureel als qua omgeving complex zijn. Dominante factoren of bijbouwen tot de mogelijkheden behoort zijn:

² Bij uitzondering kan de vve ook beslissen hier niet aan te voldoen. Dan moet aan twee voorwaarden zijn voldaan. Ten eerste moet 80% van de leden instemmen met betaling van kosten als deze optreden. Ten tweede moet een bank een bankgarantie hebben verleend aan de vve. Het is uiterst onwaarschijnlijk dat vve's aan deze twee voorwaarden voldoen.

³ Uitgangspunten: maatregelen conform ZEP (zeer energiezuinig pakket), 3,42% rente (warmtefonds) en aflossingsperiode van 20 jaar

- Grondeigendom: heeft vve zelf grond in eigendom
- Bouwkundige randvoorwaarden
- Procedurele randvoorwaarden (zoals vergunningen en (mogelijkheid tot wijziging van) omgevingsplan)
- Bomen op eigen terrein
- Vve's in de omgeving
- Draagvlak in de buurt (denk aan parkeren, uitzicht, routes)

Alleen als vve's samenwerken met eventuele buur-vve's, omwonenden en gemeente heeft een dergelijk plan kans van slagen.

Onderhoudsbijdrage en kasreserves in Dieze

In de flats van de Hogenkamp ligt de onderhoudsbijdrage gemiddeld op €80 per maand. Dat is een te laag bedrag om de plannen uit de MJOP's te kunnen betalen.

Vanwege de gestegen bouwrijzen is een correctie nodig. Bovendien zijn de MJOP's incompleet en zien deze toe op een te korte termijn. Als wordt gecorrigeerd voor bouwrijzen in 2020-2024 stijgt de onderhoudsbijdrage met 33%. De looptijd van het MJOP wordt vaak gezet op 10 jaar, maar dit zou 30 jaar moeten zijn. Hiermee wordt de onderhoudsbijdrage met 2/3 verhoogd. In totaal is dus een verhoging met een factor 2 nodig: een onderhoudsbijdrage van 160,- zou realistisch zijn. En we zien nu de eerste vve's in de wijk die ook hierop uitkomen.

Kortom: vooral vanwege gedateerde MJOP's zouden onderhoudsbijdragen moeten worden verdubbeld om in de toekomst het onderhoud te kunnen blijven betalen.

Financiële situatie vve's in Dieze

In Dieze zijn van 8 van de 21 vve's de jaarrekeningen onderzocht. Op basis daarvan zien we de volgende verdeling aan reserve in het reservfonds per appartement:

Gemiddelde	€ 3.750,65
Maximum	€ 5.048,36
Q3	€ 4.548,01
Q2 (=mediaan)	€ 3.846,64
Q1	€ 3.000,41
Minimum	€ 2.031,25

Uit de bedragen op basis van de jaarplannen 2023 en de uitgangspunten van RVO voor een zeer energiezuinig pakket (ZEP) blijkt dat de mediane vve in Dieze 7,6% van de benodigde kosten kan dekken. Wetende dat in de praktijk de bedragen flink hoger uit kunnen vallen (2,5 – 2,5x hoger) heeft de mediane vve slechts 2,9% in kas. Verduurzaming moet dus nagenoeg volledig gefinancierd worden

Woningwaarde

Om verschillen woningtypen en -kenmerken te ondervangen werken we met WOZ-waarden per m². Hierin maken we categorieën tussen de 3500 en 5000 €/m²:

<3500	3500-4000	4000-4500	4500-5000	>5000
-------	-----------	-----------	-----------	-------

Hoe hoger de woningwaarde, hoe eenvoudiger verduurzamingsmaatregelen te financieren zijn (afhankelijk van individuele situaties). De bovengrens geeft de huidige nieuwbouwprijzen in Zwolle

weer, er zijn categorieën van €500 aangebracht om een shift in woningwaarde te kunnen zien. De gekozen schaal geeft zowel de bestaande als nieuwbouw weer. Voor bestaande bouw ligt de gemiddelde m2-prijs momenteel (juni 2024) rond de 4000,-.

De woningwaarde is een gegeven dat met de markt meebeweegt. Het is van belang om te weten hoe deze zich verhoudt tot de mogelijke woningwaarde nadat verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd. Deze zal hoger liggen. Hierdoor ontstaat extra hypotheekruimte om de maatregelen te kunnen financieren. Het is echter de vraag of deze ruimte de kosten voor de maatregelen kunnen dekken.

Woningwaarden in Dieze

Bij een appartement met een oppervlakte van 70m2 worden verbetermaatregelen conform ZEP (zeer energiezuinig pakket) uitgevoerd. Hierdoor ontstaat een extra leenruimte van €957 per m2, met een ZEP pakket, + nul-op-de-meter is dat zelfs €1257 per m2. In Dieze leidt dit ertoe dat de woningwaarde bijna 500,- per m2 hoger kan uitvallen.

Huurpunten

Omdat in vve's vaak veel verhuurders aanwezig zijn, zijn de huurpunten een belangrijke variabele. Het huurpuntensysteem is bepalend voor de huur die verhuurders mogen vragen aan hun huurders. In het puntensysteem is ook duurzaamheid meegenomen. Een beter energielabel wordt beloond met extra punten een slecht label wordt gestraft met minder punten. Dit heeft effecten voor huurders en verhuurders.

Vanuit het perspectief van de huurder zullen de huurpunten effect hebben op de huur. Als een appartement is verduurzaamd gaat de huurprijs omhoog. Dit zal in de praktijk alleen kunnen bij nieuwe huurcontracten. Ook de energiekosten veranderen. Ook kan sprake zijn van een energieprestatievergoeding (EPV) mits de maatregelen voldoen aan de eisen voor een EPV. Dat is een A++++ niveau. De energie van een warmtenet wordt altijd door de huurder betaald. En in dat geval betaald de huurder de hogere huurpunten.

Vanuit het perspectief van de verhuurder gaat het om de balans tussen investeringskosten (met bijbehorende lening) en de opbrengst van hogere huurkosten of een EPV. Hierbij is duurzaamheid één van de factoren die meespeelt. Er spelen in die afweging meerdere factoren een rol die minder tot investeren in duurzaamheid zullen resulteren:

1. Willen we nog blijven verhuren gezien het te lage rendement op de huurinkomsten?
2. Willen we nog blijven verhuren gezien de waardestijging van het vastgoed?

Pas als daar een ja uit volgt, is de volgende vraag:

3. Willen we investeren in duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd met een lening? Hierbij gaat de rente van de (duurzaamheids)lening een belangrijke rol spelen.

Conclusie huurpunten: voor huurders is er een verschuiving in wat ze betalen aan wie. Voor verhuurders is er huurverhoging of een Energie Prestatie Vergoeding om een deel van de investering te rechtvaardigen. Of ze daarvoor kiezen hangt in grote mate af van de rente op de financiering (zie hierna).

Zicht op subsidies: NIP

De NIP-subsidie kan een bijdrage leveren aan het sluiten van businesscases voor verduurzaming. Deze wordt alleen toegekend aan woningen met een energielabel D of lager en een WOZ-waarde van 374.000 euro of minder. Het is van belang om inzicht te hebben in het aantal appartementen dat

voldoet aan de NIP binnen de vve. Zo kan de hoogte van de NIP-subsidie per vve worden bepaald. De NIP-subsidie is laagdrempelig en mag worden gestapeld met andere subsidieregelingen. Vanuit de SPOR is stapeling echter niet mogelijk.

De NIP-subsidie loopt op tot €1600 per appartement, in geval van samenwerking tussen meerdere vve's. Zo laat de NIP-subsidieregeling zien dat samenwerking loont. Dit is voor particulieren met individuele maatregelen een mooi bedrag, en vanwege de laagdrempeligheid, kan de NIP fungeren als 'binnenkomer' om met verduurzaming aan de slag te gaan.

Kijken we naar grootschalige verbouwingsmaatregelen, waarin meerdere zaken in één keer worden aangepakt, dan moet de NIP vooral als 'opstap' beschouwd worden en zijn aanvullende financieringsbronnen dominanter.

Zoeken naar een geschikte NIP-maatregel in Dieze

De flats in Dieze hebben allemaal ongeveer dezelfde gebouwkenmerken. Daarom is het zinvol om uit te zoeken welke isolatiemaatregel veel effect heeft, maar nog betaalbaar is vanuit de NIP. Hieruit komen 2 maatregelen naar voren: het isoleren van de inpandige bergingen (=vloerisolatie eerste verdieping) of het isoleren van de toegangsdeuren van de appartementen

	Vloerisolatie eerste verdieping	Deuren
Schaalbaar?	Ja	Ja
Betaalbaar?	10350 <u>per gebouw*</u>	4000 <u>per appartement</u> (oa vanwege regelgeving brandvertraging)
Al uitgevoerd in de buurt?	Nee	Nee
Effect op warmteverlies?	Groot, veel warmteverlies (na dak en spouw)	Groot, huidige deuren geven warmtelek
Bijkomende voordelen?		Geluidisolatie, Brandveilig
Op korte termijn uit te voeren?	Ja (geen flora-en faunaonderzoek nodig)	Ja (geen flora-en faunaonderzoek nodig)
Spijtinvestering ten opzichte van langetermijnmaatregelen?	Ja, indien ondertoppen	Nee

*RVO schat de kosten voor verduurzaming voor de schil om de bergingen neerkomt op WB143 €5070 + WB266 €5280 per gebouw. Dan zijn de binnenmuren grenzend aan de berging en de plafonds berging naar de eerste verdieping geïsoleerd. Er zijn naast de bergingen ook 2 appartementen op de begane grond. Vloerisolatie van deze woningen is niet begroot (de kosten bedragen worden geschat rond de €50.000 per appartement. Bovendien zijn er risico's voor aantasting van riool en leidingwerk en fundering).

Niet alle vve's komen in aanmerking voor de NIP. Vanwege de criteria rond WOZ-waarde en energielabel, kan dit per appartement verschillen. Het is daarom zaak om te weten op hoeveel NIP-subsidie een vve kan rekenen. Dit is in beeld gebracht voor de hele stad.

<invoegen kaart NIP>

Voor Dieze is deze informatie in een interactieve website verwerkt. Dit is een handig hulpmiddel bij intakegesprekken met een vve (deur open). En als deze gedeeld wordt kan iedereen ook buiten het bestuur zien dat deze subsidie er is, en wat de burens aan subsidie krijgen. Een mooie starter voor het bewustzijn en duurzame thema.

Zicht op subsidies: overig

Vanuit het Rijk zijn subsidies als SVVE en SPOR beschikbaar voor verduurzaming van VVE's. Zicht op dergelijke subsidies (en de hoogte ervan) maakt een gesprek over verduurzaming iets eenvoudiger. Pas als duidelijk wordt hoeveel een subsidie kan bijdragen aan verduurzamingsmaatregelen, gaat dit element leven voor vve-leden en wordt de verduurzaming concreter (en betaalbaarder). Er zitten plafonds aan deze Rijkssubsidies en een voorwaarde dat de vve altijd nog 25% zelf betaalt.

Vanuit de SPOR kan ook het proceswerk om te komen tot een businesscase deels worden gefinancierd. Dit is belangrijk, want er komt veel dossierwerk bij kijken. Goede proceskennis is essentieel. Uit ervaringen in den lande blijkt dat de regeling niet dekkend is voor de benodigde proceskosten. (dit is pas het geval bij een herhaalfactor van 4 a 5 vve's).

Zicht op lening: Nationaal Warmtefonds

Naast subsidies kunnen vve's ook een lening afsluiten bij het Warmtefonds van het Rijk. Hiervoor geldt dezelfde redenatie als voor de subsidies alhoewel dit bedrag met rente terugbetaald moet worden: pas als duidelijk wordt hoeveel een lening kan bijdragen aan het totaal, gaat het leven voor de vve-leden. De hoogte van de rente is hierbij van belang. De rente van het Warmtefonds is momenteel stijgende (april 2,81%, juli: 3,74%). Dit werkt door in de haalbaarheid van businesscases.

Daarom kan een ingreep in de rentetarieven een middel zijn om businesscases haalbaar te krijgen. Provincies Friesland en Drenthe doen dat. Ook de gemeenten Hengelo en Amsterdam hebben hierop keuzes gemaakt. Hier wordt een garantstelling afgesproken, zodat het Warmtefonds lagere rentetarieven kan rekenen. Onderstaand voorbeeld (zie box) laat zien hoe dit doorwerkt voor de eerder beschreven businesscase in Dieze.

Er zijn provincies en gemeentes die een warmteronds rentekorting geven van 1,62%. Ook wordt er gewerkt aan een vangnetregeling voor vve-leden die in financiële problemen komen door besluiten van hun vve. Bij een goed functionerend vangnet neemt het risico voor financiers af en worden leningen van het Nationaal Warmtefonds makkelijker verstrekt. In Zwolle kan Warm Thuis Zwolle mogelijk een rol spelen bij het effectief toepassen van de toekomstige vangnetregeling.

Leningen voor kleine vve's

Veel kleine vve's schrikken van het vele papierwerk, daarom is er voor kleine vve's (minder dan 8 woningen) een laagdrempelige regeling gemaakt. Deze regeling is per 1 december 2023 ingegaan. Het plafond daar is slechts €25.000 per appartement. Het Warmtefonds kent een plafond van €34.000 voor generieke en €88.000 per appartement ZEP (Zeer Energiezuinig Pakket) en Nul op de Meter (NoM) pakket.

Hierdoor kunnen kleinere vve's minder lenen voor verduurzaming. Dit leidt tot individuele maatregelen die met een later verduurzamingsplan soms teniet worden gedaan (spijtmaatregelen).

Kortom: een deel van de verduurzamingskosten is te lenen. Maar de generieke regeling van het Warmtefonds is onvoldoende voor vve's die werk willen maken van verduurzaming. Bij uitvoering van meerdere maatregelen is een groter deel van het geld te lenen maar is de rente en aflossing op de lening niet op te brengen. Gelukkig zijn er aanvullende regelingen voor vve's in de maak, zodat tegen gunstiger voorwaarden geld kan worden geleend.

Mogelijk effect verandering rentetarieven op maatregelen in Deze

In het actieonderzoek is uitgezocht hoe een renteverandering doorwerkt in de maandlasten van bewoners. Hierbij is uitgegaan van verschillende maatregelpakketten (zie tabel pagina 34). Onderstaand overzicht geeft effecten weer op de maatregelpakketten P4, P5, C1 en C2. Hier zijn de warmtefondstarieven bovendien vergeleken met lagere tarieven na garantstelling door de gemeente Amsterdam. Zo wordt duidelijk hoe een ingreep in de rentetarieven doorwerkt voor bewoners.

	gem. Amsterdam, tot mei		Warmtefonds juni		stijgingvergelijking in in kosten lening 1,8% en 3,42% lineair.
referentie berekeni	1,80%		2,81%	3,42%	
P4	€ 122,38	€ 140,55	€ 151,53		€ 29,15
P5	€ 227,49	€ 261,28	€ 281,69		€ 54,20
C1 optopen	€ 529,83	€ 608,53	€ 656,06		€ 126,23
C2 sloopnieuwbouw	€ 1.388,48	€ 1.594,70	€ 1.719,26		€ 330,78

alles in €/maand per appartement

Uit deze tabel blijkt dat bij een beperkt stap-voor-stap maatregelpakket (P4 of P5) de maandlasten 29 – 54 euro hoger zijn dan in een situatie met een lager tarief. En in de C1 en C2 variant 126-331 dit omdat daar een grotere investering voor nodig is.

Effectieve jaarrente bij 10 jaar	Effectieve jaarrente bij 15 jaar	Effectieve jaarrente bij 20 jaar	Effectieve jaarrente bij 30 jaar
3,23%	3,42%	3,42%	3,36%

* De rente kan afwijken als de provincie of gemeente van de VvE een extra rentekorting aanbiedt.
Deze tabel is voor het laatst bijgewerkt op 14 juni 2024.

De actuele tekst van de warmtefonds.nl website met de rentetarieven.

3.4 Indeling in 3 archetypen

Het indelen van vve's: spingrafieken

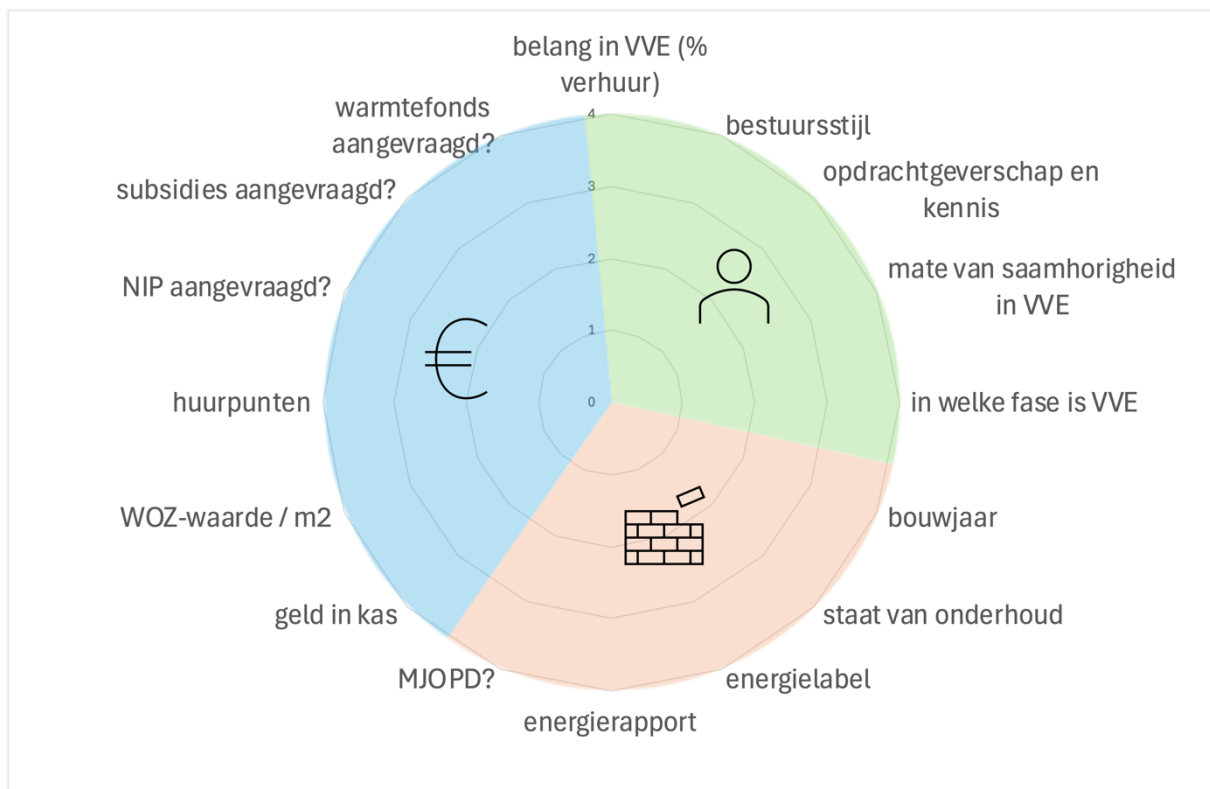
Hoe werken al deze kenmerken nu op elkaar in? In het actieonderzoek in Deze zijn diverse vve's langs de lat van bovenstaande 16 kenmerken gelegd. Dit doen we aan de hand van een spin-grafiek. Onderstaand diagram geeft de basis van zo'n grafiek. Hierin zien we aan de randen de 16 kenmerken staan, gegroepeerd in 3 groepen.

De hierboven genoemde kenmerken zijn vertaald naar scores 0 t/m 4 waarbij 0 staat voor "niet klaar voor verduurzaming" (middelpunt cirkel) en 4 staat voor 'volledig klaar voor verduurzaming' (buitenrand cirkel). Vve's die een cirkel langs de buitenrand scoren zijn klaar voor de start. Vve's die dichterbij het centrum scoren moeten nog flink aan de bak.

Door een vve te bevragen op bovenstaande onderwerpen en scores in te voeren ontstaat een beeld van de uitgangspositie van een vve. De opzet van de spingrafiek laat bovendien zien op welk domein de vve aandacht vraagt. Gaat het om het gebouw, de organisatie of juist de financiën?

In Deze is dit toegepast op verschillende vve's met (ogenschijnlijk) vergelijkbare gebouwkenmerken. Dit leidt tot drie archetypen vve's. Deze onderscheiden zich van elkaar door de mate waarin zij hulp nodig hebben bij hun verduurzamingsopgave. Het gaat om

1. Vve's die veel hulp nodig hebben met zowel besturen van vve als het tot stand brengen van verduurzaming
2. Vve's die met hulp van derden de verduurzaming kunnen vormgeven
3. Vve's die zelf de verduurzaming tot stand kunnen brengen



Figuur 7: de 16 kenmerken die een rol spelen bij verduurzaming van vve's

Vve's die veel hulp nodig hebben

Hier gaat het om vve's die in alle domeinen slecht scoren. Er is geen, een inactieve of reactieve bestuurder. Overzicht in financiën ontbreekt. Er is geen MJOP of energierapport. Met geluk heeft het gebouw een goed bouwjaar en heeft eerder wél onderhoud plaatsgevonden, zodat de vve het een tijdje uitzingt op basis van de huidige onderlinge afspraken.

Vve's die met hulp van derden de verduurzaming kunnen vormgeven

De tweede categorie betreft vve's die de urgentie al voelen en al stappen gezet hebben. Er zijn wat offertes aangevraagd, soms is er een werkgroep verduurzaming gevormd. Deze groep kan veel zelf, maar heeft tools nodig om slagvaardig en effectief aan het werk te gaan. Deze groep scoort over het algemeen goed op 'groen', maar heeft in het rode en blauwe domein soms extra hulp nodig. Of onderhoud en verduurzaming staan goed in de steigers, maar de 'groene' kant (overtuiging, besluitvorming, opdrachtgeverschap) verdient extra aandacht.

Vve's die zelf de verduurzaming tot stand kunnen brengen

Een kleine groep vve's heeft nauwelijks hulp nodig. Deze groep scoort in alle domeinen hoog. Er is een bestuur dat weet wat het doet en de zaakjes op orde heeft. Deze snapt hoe verduurzaming werkt, hoe besluitvorming werkt en hoe een vve als groep bij elkaar te houden. Er is zicht op subsidies. Deze groep heeft vaak voldoende aan de juiste kentallen en kan worden geholpen met het verzilveren van meekoppelkansen in de buurt zodat (betere) toegang tot subsidies en leningen ontstaat en businesscases gunstiger worden. Juist dit soort vve's kan een initiërende rol spelen in een buurtgerichte aanpak met meerdere vve's.

3.5 Conclusie: de situatie van VVE's

Hoe deze 16 kenmerken nu in perspectief te zien? Op basis van praktijkonderzoek in Deze trekken we de volgende conclusies:

Organisatie (groen)

- Een krachtig bestuur is van doorslaggevend belang. De competenties van de bestuurder en de mate waarin professioneel opdrachtgeverschap kan worden getoond zijn dominant.
- Met behulp van coaching kunnen vve-besturen versterkt worden, zodat nieuwe mogelijkheden voor gebouwtransformatie en wijkgerichte aanpakken ontstaan.

Gebouwen

- De factor onderhoud is dominant in de discussie over verduurzaming. De staat van onderhoud en het energielabel zijn medebepalend in de haalbaarheid van transformaties. Inzicht in raakvlakken tussen onderhoud en verduurzamen is cruciaal voor draagvlak. De kwaliteit van de MJOP's (en de mate waarin deze worden opgevolgd) zijn hiervoor een indicatie.

Financieel

- Transformaties dienen bijna volledig gefinancierd te worden. Eigen vermogen speelt nauwelijks een rol.
- Subsidies helpen maar kunnen alleen stap-voor-stapaanpakken afdekken. Deze zijn per definitie suboptimaal.
- Het huurpuntsysteem kan verkoop van appartementen opstuwten (verhuren is minder lonend). Dit kan van invloed zijn op het aandeel verhuurders in flats. Dit heeft mogelijk gevolgen voor draagvlak van transformaties.
- Leningen zijn nodig. Het rentetarief hierin is van grote invloed op maandlasten en (dus) het draagvlak voor plannen. Met garantstellingen van overheden kunnen rentetarieven gunstig blijven.

Toe naar een stapsgewijze aanpak, coaching en instrumenten

Om verduurzaming van vve-gebouwen te realiseren is het noodzakelijk om vve's te helpen met een stapsgewijze aanpak. De hoofdlijnen van deze aanpak staan in hoofdstuk 4. Vve-bestuurders hebben hulp nodig om deze stappen te doorlopen. Op de juiste momenten zijn de juiste instrumenten nodig. Dit gaat niet vanzelf. Er is een organisatie nodig om dit te kunnen uitvoeren. Het aantal vve's in Zwolle rechtvaardigt een stedelijke aanpak hierin. Hoofdstuk 5 gaat hier verder op in.

4. Hoofdlijn van de vve-aanpak

De energietransitie zal in elke vve anders verlopen. Toch is er een duidelijke hoofdlijn te herkennen. In elke vve start het met het voelen van urgentie. Het eindigt bij de uitvoering van concrete verduurzamingsmaatregelen. Dit hoofdstuk beschrijft de stappen die nodig zijn om vanuit een beheer-situatie te komen tot transitie. Dit doen we aan de hand van de 5 D's: deur open, dromen, denken, durven en doen.

4.1 Overzicht in de 5 D's

De vve-aanpak kent vijf fasen, elk met andere activiteiten en een op zichzelf herkenbaar resultaat. Onderstaande afbeelding geeft de vijf fasen met doelstelling weer.



Uit bovenstaand schema blijkt meteen het onderscheid tussen de eerste stap (deur openen) en de overige. Deze stap kan gezien worden als 'voorbereidend' en betreft nog niet zozeer de transitie zelf. Deze leidt alleen tot het 'meedoen' van een vve.

Hetzelfde geldt voor de laatste fase (doen), waarin feitelijk sprake is van uitvoering van een bouw/verduurzamingsproject en alle grote keuzes zijn gemaakt en vve-leden voor de lange termijn weten waar ze aan toe zijn.

Zo valt het proces uiteen in:

- 1 stap die leidt tot het aangaan van de transitie
- 3 stappen om de transitie vorm te geven
- 1 stap om de transitie uit te voeren

Het is bovendien van belang om te realiseren dat vve's beheerorganisaties zijn. Zowel vóór als na deze vijf transitiestappen zitten vve's dus in een beheerfase. Om die reden zou het stappenschema er eigenlijk zo uit moeten zien:



4.2 Deur open

Contact leggen

Dit is vanuit de huidige situatie van gemeente en bewonersinitiatieven de belangrijkste fase. Hoe bereiken we de vve's? Wie zijn het? Wat is de hulpvraag?

Doel van deze fase is om contact te leggen en bewustwording te creëren bij vve-voorzitter en leden. Dit gaat via bestaand netwerk, informatieavonden van bewonersinitiatieven, of een buurtactie (kleine energiemaatregelen, P1-meters etc).

- *Instrument: bewustwordings en bespaaracties (buurt- en wijkinitiatieven)*
- *Instrument: adressenlijst*

Bewustwording creëren

Is er eenmaal contact, dan kan via een snelle scan van MJOP, jaarrekening en de sociale kenmerken van de vve (zie h3) inzicht verkregen worden in de situatie van de vve (bepaling archetype). Dit leidt al of niet tot bewustwording bij vve-bestuur: transformatie van het gebouw is nodig! Maar ook: goed opdrachtgeverschap en mandaat zijn nodig! Dat vraagt voorbereidende acties. Via gesprekken ontstaat een beeld van de hulpvraag van de vve (-voorzitter). Als er meerdere vve's in de (directe) omgeving aanwezig zijn kunnen ook de kansen in de buurt aan de orde komen. Gaat de vve zijn gebouw aanpakken, of kijkt de vve breder?

- *Instrument: intakegesprek*
- *Instrument: basis-factsheet*

Werkgroep oprichten

In deze fase staan de mensen op die actief willen meedenken over de transformatie van het gebouw en/of de buurt. Met deze groep kan een werkgroep gevormd worden. Zo wordt de transformatie niet afhankelijk van één of enkele personen.

- *Instrument: routekaart voor duurzame vve-transformatie.*

Snelheid besluitvorming

Het is belangrijk dat besluiten over de komende transformatie vlot genomen kunnen worden. Een vergaderfrequentie van eens per jaar (meestal het geval voor vve's) is dan te weinig. Het is nodig dat een kleine groep de kleinere besluiten kan nemen en niet telkens een ledenvergadering nodig is. Daarom het goed om dit via aanpassing van de huisregels mogelijk te maken.

- *Instrument: aanpassing huisregels*

4.3 Dromen

Breed denken

De vve verkent het speelveld waarin verduurzaming plaats vindt. Wat komt er allemaal bij kijken? Hoe groot maken we het? En wat nemen we wel en niet mee? In deze fase is het van belang om breed te denken. Dromen mag! Juist issues die buiten de eigen pand liggen kunnen bijdragen aan het oplossen van het verduurzamingsvraagstuk. Denk aan optoppen of bijbouwen om geld te genereren. Of misschien wel een stap verder: sloop-nieuwbouw.

- *Instrument: voorbeeldprojecten, schetsontwerp architect, volumestudie*

Uitspreken van dromen en ambities

Bewoners spreken naar elkaar uit hoe ze hun toekomst in het pand voor zich zien. Misschien willen sommigen wel groter wonen en zijn daarom van plan om te verhuizen. Wat als we die grotere woning nu eens in dit pand realiseren, als we toch aan het verduurzamen zijn? Een architect maakt eens een tekening. Met potlood wordt een MJOP voor de nieuwe situatie geschetst, er ontstaat een beeld van samenhang tussen de huidige onderhoudsopgave en de nieuwe verduurzamingsplannen.

De box vergroten

Als de vve (of een werkgroep daarbinnen) nadenkt over verduurzaming komen ook belangen van omwonenden om tafel. Welke effecten hebben de plannen op hen? Liggen er kansen voor samenwerking? Door meer plannen en ideeën te betrekken, wordt het palet van oplossingen ook groter. We gaan niet out-of-the-box, maar vergroten de box.

Doel van deze fase is dat vve-leden de verduurzaming gaan zien als een kans om nieuwe mogelijkheden te benutten, en niet als een noodzakelijk kwaad. Zo ontstaat er positiviteit en energie rondom het vraagstuk.

Haal de uitvoering erbij

Tegelijk gaat het ook het kaf van het koren scheiden: aan het eind van deze fase ligt er een schetsontwerp en een duidelijke ambitie. Gaan we voor een BENG (bijna energieneutraal gebouw) of gaan we een stap verder, naar een zeer energiezuinig pakket (ZEP). Of gaan we nog verder met passief bouwen (naar de PHi 10x norm op 10% van het huidige energieverbruik) of zelfs naar Nul Op de Meter (NoM). En is dat de investering waard? Daarvoor is het nodig om ook partijen uit de uitvoeringsfase al eens mee te laten kijken. Een aannemer maakt eens een berekening op een sigarendoos. Er wordt contact gezocht met de gemeente. Passen de ideeën binnen het bestemmingsplan, en zijn er vergunningen nodig? (principeverzoek omgevingsloket). En in geval van het toevoegen van woningen: hebben we het over een verbouwing, of gaat het eerder om een gebiedsontwikkeling? Dat is bepalend voor het proces dat met de gemeente moet worden doorlopen.

- *Instrumenten: droomsessies, inventarisatie klanteisen- en wensen, vergunningenscan, KERN aanpak voor VVE's*
- *Vergelijken van maatregelpakketten op hoofdlijnen. Bewustzijn rondom de alles-in-een-keer aanpak: gebouwtransformatie.*

4.4 Denken

Als vanuit alle dromen, wensen en ideeën een beeld is ontstaan, is het tijd om toe te werken naar een concrete businesscase. Welke warmtesystemen en isolatiemaatregelen passen het beste bij de eisen en wensen van de bewoners? De groep weegt voordelen en nadelen tegen elkaar af en krijgt inzicht in de kosten. In deze fase zijn meekoppelkansen belangrijk: wat nemen we wel en niet mee? Wie heeft daar belang bij en hebben deze kansen invloed op de planning?

Eisen en wensen van bewoners worden omgezet in een programma van eisen. Samen met partijen als gemeente, woningcorporatie, vve's in de omgeving etc worden meekoppelkansen vastgesteld. Subsidiebedragen worden concreet doorgerekend. In een iteratief proces waarbij gerekend en getekend wordt, komt nu een haalbare businesscase tot stand.

- *Instrumenten: bouwteam vormen met werkgroep en engineers*

Er zijn diverse stappenplannen voor vve bij beheerders en aanbieders van transformatie projecten.

Meestal beginnen die in deze fase, en missen de droom fase. Deze aanpakken sluiten aan bij het technische deel van het engineerings- en renovatieproces.

4.5 Durven

Wat is nu nog nodig om de stap te zetten? Durf om een besluit te nemen. In de eerdere fases hebben de vve-leden elkaar al veelvuldig gesproken en gezien. We kennen elkaars zorgen en angsten. Begrijpen elkaars situatie en perspectief. Er ligt een plan dat hiermee rekening houdt. Nu nog samen de stap zetten. De vve besluit om het plan uit te voeren. De partijen die in de voorfase al betrokken waren, kunnen nu definitief gebonden worden. Als dat er nog niet was, maakt de aannemer een definitief ontwerp (DO). Subsidieaanvragen worden definitief ingediend.

4.6 Doen

Dit is de uitvoeringsfase. In deze fase is het van belang dat de vve zich een goed opdrachtgever toont. De isolatie- en verbouwingsmaatregelen worden uitgevoerd en het warmtesysteem wordt aangelegd. Ook de juridische vorm moet helder zijn voor aanvraag van de subsidies en leningen. Als meerdere vve's samenwerken, hoe komt dat er in de toekomst uit te zien? Dat is van belang als er tussen/bij vve-gebouwen nieuwe bouwwerkzaamheden zijn. Bijvoorbeeld voor parkeerplaatsen of gezamenlijke bergingen.

Gaat het om een warmtenet? Dan is samenwerking met de gemeente (openbare werken) van belang. Dit is in de vorige fase al voorbereid.

- *Instrumenten: kwaliteitsborging op de bouw met KERN-certificaat op duurzaam renoveren.*

4.7 En daarna?

Na de werkzaamheden keert de vve weer terug naar een situatie van beheer. Systemen zijn vernieuwd, en verbouwingen zijn gedaan. Het is zaak het MJOP hierop aan te passen. De energieprestaties worden gemonitord om ook de bouwer en de bewoners te verzekeren dat er geleverd is wat gewenst is. Mogelijk is er een meetbedrijf dat de energieprestatievergoeding berekent op het verbruik volgens de Warmtewet. Afgesproken nieuwe vve-bijdragen worden ingeregeld. De vve-beheerder staat hiervoor aan de lat. de transformatie is voltooid.

5. Voorbeelduitwerking vve in Dieze

Hoe werkt de aanpak nu in de praktijk? Het actieonderzoek in Dieze is een aantal stappen uit de vve-aanpak (al dan niet impliciet) doorlopen. In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van deze stappen van één van de voorbeelden uit Dieze.

5.1 Kenmerken van de casus

Eén van de voorbeeldflats is in een vroeg stadium van het actieonderzoek de vve-bestuurder benaderd. Het gaat om een middelgrote flat van 10 appartementen, gebouwd in 1963. De helft van deze flat wordt commercieel verhuurd. De vve-bestuurder heeft kennis van zaken en van daaruit overtuigingskracht naar de leden. Er is een flat-appgroep en besluiten worden slagvaardig en (meestal) in gezamenlijkheid genomen. Kortom: aan de organisatie-kant (groene sector) scoort deze flat goed.

Labels zijn nog laag (D). Op gebouwkenmerken scoort de flat nog niet goed, vooral vanwege bouwjaar en label, maar Benodigd onderhoud is in beeld via een actueel MJOP. Enkele grote maatregelen (zoals dak) is uitgevoerd. Er liggen nog geen energieprestatieadviezen.

De financieringskant is nog niet uitgewerkt. Er zijn nog geen subsidies aangevraagd. De lening van het warmtefonds is in beeld en meegenomen in de grove berekeningen.

5.2 De opstartfase (deur open)

Deur open

Het WijBedrijf Dieze heeft als wijkinitiatief het voortouw genomen in deze buurt. Via warm netwerk is de vve-voorzitter van deze flat in beeld gekomen. De voorzitter wil meedenken in het actieonderzoek. Vanuit zijn belang als verhuurder ziet hij verduurzaming als kans. Hier heeft hij wat grove berekeningen voor gedaan. Ook zijn er bedreigingen, zoals het huurpuntensysteem dat naar verwachting voor mutaties in de flat kan zorgen. De voorzitter staat ervoor open om samen met buur-flats op te trekken om verduurzamingsplannen concreter te krijgen.

5.3 De reken- en tekenfase (dromen en denken)

Dromen

Twee andere flats worden ook benaderd. Er volgen verschillende avonden van 'dromen'. Met behulp van stedenbouwkundigen worden beelden van optoppen gemaakt. Hier worden grofmazige berekeningen onder gezet. Al snel begint de groep te begrijpen dat verduurzaming geen ver-van-het-bedshow is. Er is actie nodig. Na het zien van de droomplaten is de groep overtuigd: eenvoudig een paar verduurzamingsmaatregelen uitvoeren is suboptimaal. Optoppen is nodig, en biedt zoveel kansen, dat de flats met dit idee verder willen. Zelfs ideeën voor sloop-nieuwbouw komen in beeld. De groep is enthousiast en gaat vooruitkijken. Nu is de weg vrij om plannen gedetailleerd uit te werken.

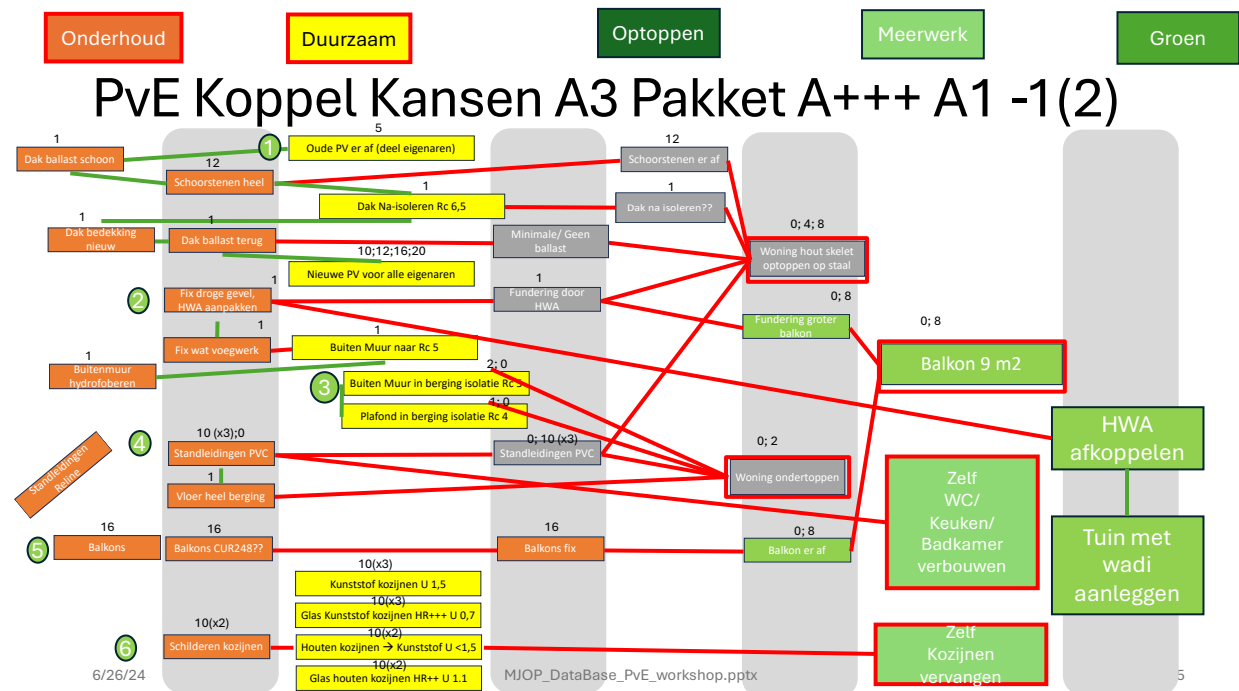
Denken

De voorzitter pakt nu door. Voor zijn flat maakt hij gedetailleerde berekeningen en vraagt offertes op bij aannemers. Zo worden de streefgetallen van subsidieverstrekkers concreet. Meestal vallen de kosten hoger uit. Daarnaast worden de haalbaarheid, kosten en opbrengsten van optoppen goed uitgerekend. De flat heeft 4 appartementen per laag. Wat gebeurt er met één extra laag optoppen, welke gevolgen heeft dit voor het gebouw, voor de buurt en voor de portemonnee van individuele bewoners?

De samenhang tussen meekoppelkansen wordt in beeld gebracht en op kosten gezet. Verschillende scenario's worden naast elkaar gezet (zie hierna).

Meekoppelkansen

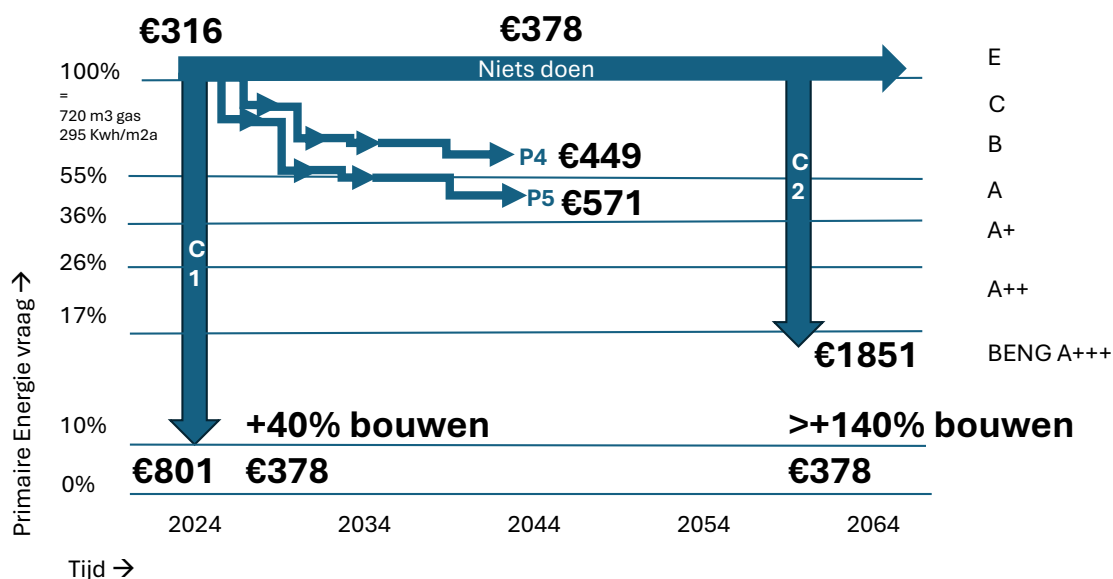
Ook wordt het benodigde onderhoud vergeleken met mogelijke verduurzamingsacties. Met verduurzamingsacties kan geld worden bespaard op toekomstig onderhoud (bijvoorbeeld: kunststof kozijnen). Ook bij optoppen/bijbouwen kan een meekoppelkans op onderhoud worden gepakt. Denk aan het vervangen van dakbedekking (niet meer nodig). Onderstaand schema geeft voor deze flat de samenhang tussen onderhoud (oranje blokken), verduurzaming (geel) en optoppen (groen) weer. met een dergelijk schema worden spijtinvesteringen voorkomen. Spijtinvesteringen zijn investeringen die conform MJOP moeten worden uitgevoerd, maar onnodig zijn als binnen een paar verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd.



Vergelijking van maatregelpakketten, visie op verduurzamen

De vve-voorzitter zet verschillende sets van maatregelen naast elkaar op kosten. Het gaat om pakketten die stap voor stap verduurzamen (telkens één maatregel uitvoeren). Dit noemen we pakket P4 en P5 (pakketten 1 t/m 3 zijn op deze flat niet van toepassing). Daarnaast is zijn maatregelen set C1 en C2, die beiden uitgaan van grootschalige maatregelen in één keer.

In de onderstaand diagram zijn de kosten van de pakketten uitgezet tegen de tijd (horizontale as), de energiebesparing (linker verticale as) en de mate van isolatie (rechter verticale as).



We zien hier dat gerekend met een periode van 40 jaar. Helemaal linksboven zien we de uitgangssituatie. Hier is de energievraag van het gebouw 100%. Dit is huidig niveau. Op de rechterschaal zien we dat het gebouw nu label E heeft. Bijbehorende maandlasten in de huidige situatie: 316 euro. De blauwe pijlen geven de routes aan die je kunt bewandelen door het uitvoeren van (verduurzamings)maatregelen aan het gebouw. Elke pijl leidt tot nieuwe hoogte van maandlasten (vette cijfers) Dit betreft vve-bijdrage en energiekosten. Hypotheeklasten zijn niet meegenomen.

Niets doen

De eerste route is de bovenste horizontale pijl. Als de vve niets doet verandert er ook niets. Energieverbruik blijft op 100% (los van autonome ontwikkelingen, zoals steeds zuiniger apparaten). Het label blijft E.

Stap voor stap isoleren: maatregelpakket P4 en P5

In het scenario dat de vve telkens één maatregel uitvoert, zien we de energievraag stukje bij beetje dalen, als gevolg van verbeterde isolatie. Dit leidt uiteindelijk (na een x aantal jaar) tot energielabel B (pakket P4) of energielabel A/A+ (pakket P5). Bijbehorende toekomstige maandlasten zijn in de diagram aangegeven.

Transformatie in één keer (C1)

Worden alle verduurzamings- (en onderhouds)maatregelen in één keer uitgevoerd, dan krijgen we de linker verticale pijl. Op korte termijn zakt het energieverbruik terug naar 10% van de huidige situatie. Dit leidt tot een BENG A+++ Label. Om dit te kunnen bekostigen is bijbouwen noodzakelijk met minimaal 4 appartementen.

Sloop-nieuwbouw (C2)

Een andere optie om alle maatregelen in één keer uit te voeren is sloop nieuwbouw. Deze is nu verder in de tijd getekend, (rechter verticale pijl), vanwege de langere aanlooptijd die dit vergt. Dit leidt energetisch tot dezelfde situatie als C1. De Kosten per appartement stijgen flink. Dit wordt

gecompenseerd door grotere inkomsten uit nieuwbouw, vanwege een groter aantal appartementen dat wordt teruggebouwd. (24 i.p.v. 10)

Nadere toelichting vergelijking maatregelpakketten voorbeeldcasus

In Deze is voor één flat doorgerekend wat verduurzaming kost in verschillende scenario's. Zo wordt duidelijk welke financiële opgave er ligt en hoe dit (grofweg) uitpakt voor de vve-leden. Hieronder volgt een globaal inzicht in de maandlasten:

	Huidige situatie	Niets doen	Stap voor stap	Stap voor stap	Transformatie	Sloop-nieuwbouw
Code Maatregelpakket (wijkverbeterplan)			P4	P5	C1	C2
Label in (nieuwe) situatie*	E	E	B	A(+)	A+++	A+++
Aardgasvrij?	nee	nee	ja	ja	ja	ja
Reservering onderhoud	80	160	160	160	48**	24
Verduurzamingskosten	-	-	152***	282***	666**** (optoppen)	1719 **** (nieuwbouw)
Servicekosten	90	90	90	90	90	90
Energiekosten	146	128	47	39	7	18
Totaal	316	378	449	571	801*****	1851
Vershil tov niets doen		-	+71	+193	+423	+1473
Vershil t.o.v. "niets doen" na verrekening opbrengst bijbouwen 40%		-	nvt	nvt	+0	nvt
Vershil na verrekening opbrengst bijbouwen >140%		-	nvt	nvt	nvt	+0

* de labels zijn gebaseerd op alleen het primaire energieverbruik. Goede isolatie, zonnepanelen en zuinige installaties kunnen een beter label geven. Koeling in de zomer (airco) en minder duurzame installaties kunnen het label omlaag brengen. Dit is per situatie maatwerk. Daarom is ervoor gekozen om primair energieverbruik als uitgangspunt te nemen.

** dit bedrag is een inschatting voor de eerste jaren. Een nieuw MJOPD is een vereiste. Om tot dit bedrag te komen, dient achterstallig onderhoud te zijn weggewerkt. (alle appartementen "als nieuw"). Waarmee koppelkansen genomen worden in het gebouw. Deze reservering zal te laag zijn volgens de wettelijke voorschriften.

***subsidies kunnen dit bedrag omlaag brengen. Prijzen zijn gebaseerd op aannames RVO. Daadwerkelijke kosten zullen hoger zijn.

****toevoegen van woningen kan dit bedrag omlaag brengen

***** deze prijs is wel door een aannemer afgegeven. Dit is exclusief kosten achterstallig onderhoud.

Wat valt op?

- In het scenario 'niets doen' lopen de reserveringen voor onderhoud op. Dit heeft vooral te maken met de stijging van de bouwrijzen. Energiekosten dalen juist iets, omdat naar verwachting elektriciteit steeds goedkoper wordt.
- De servicekosten betreffen kosten voor het beheer van de flat. Dit getal (90) is een gemiddelde van 11 vve's in Deze. Aangenomen is dat dit gemiddelde niet verandert. Dit is dus in alle scenario's gelijk.
- Bij de stap-voor-stap scenario's wordt telkens één verduurzamingsmaatregel uitgevoerd, zodra daar geld voor is. Hierdoor moeten de reserveringen verhoogd worden, en ontstaat er een extra component in de maandlasten. Subsidies zijn hierin nog niet meegerekend. De energiekosten dalen wel. Bij maatregelen die leiden tot een beter label, neemt dit effect toe.
- In het scenario 'transformatie' worden in één keer alle maatregelen tegelijk genomen. Dit zorgt voor stijging van verduurzamingskosten. Maar: hiermee worden ook allerlei onderhouds-issues aangepakt. De reserveringen voor onderhoud hoeven dus niet meer omhoog (blijven 80). Energiekosten laten een maximale daling zien. Met bijbouwen van 4 extra woningen (ten opzichte van huidige 10) kunnen deze worden terugverdiend.
- Tot slot is er het scenario sloop-nieuwbouw. In dat geval is geen sprake van verduurzamingskosten, maar van nieuwbouwkosten. Deze liggen fors hoger dan in andere scenario's. Staat tegenover dat dit kansen biedt voor het toevoegen van woningen. Hiermee gaan de nieuwbouwkosten per appartement weer omlaag. Als in de nieuwe situatie 24 woningen worden gebouwd (i.p.v. huidige 10), kan met de opbrengsten van nieuwbouw de bouwkosten worden afgedekt en kunnen maandlasten gelijk blijven aan het scenario 'niets doen'.

Let op: kostenramingen zijn van veel factoren afhankelijk. Dit voorbeeld dient ter illustratie en is in geen geval rechtstreeks toe te passen of te extrapoleren naar andere vve's.

5.4 Vooruitkijken naar besluitvorming (durven en doen)

Durven

Op basis van deze gegevens bereidt de voorzitter nu een “routekaart” voor. Het doel van de routekaart is eenheid houden in het gebouw betreft duurzame oplossingen. Dat voorkomt wildgroei en slechte besluitvorming en voorkomt spijtinvesteringen bij degene die juist wel hebben geïnvesteerd (maar niet volgens de routekaart). Dit geeft voor de leden duidelijkheid en laat zien hoe kleine stappen in het beheer van alledag in het licht van toekomstige verduurzaming kunnen worden gezien. Denk aan antwoorden op vragen als:

- wat doet de vve als er een cv stuk gaat?
- Wat doet de vve als iemand een airco aan de gevel hangt?

De voorzitter wil keuzes kunnen toetsen aan deze routekaart. Hierop wil hij regels van de vve alvast aanpassen. Daarnaast ook no-regret-onderhoudsmaatregelen uitvoeren. Zo ontstaat er een slagvaardigheid in de besluitvorming die nodig is bij transformatie.

Doen

De uitvoeringsfase is nog niet aangebroken in deze voorbeeldcasus.

6. Organisatorische context

Er staat een groot aantal vve's in de Zwolse wijken voor de uitdaging van verduurzaming. Om ervoor te zorgen dat niet telkens het wiel opnieuw wordt uitgevonden is het van belang dat er door partijen stadsbreed wordt samengewerkt om vve's te helpen. Hiervoor is een nieuwe organisatie nodig: een Zwolse vve-transformatie-organisatie. In dit hoofdstuk wordt dit verder verkend.

6.1 Speelveld van de VVE's

Bij het functioneren van vve's is in de basis een viertal partijen betrokken: de vve-organisatie zelf, de vve-beheerder zorgen samen dat de vve blijft functioneren. Op enige afstand staan de gemeente en de duurzame wijkinitiatieven.

Speelveld in beheersituatie

In een reguliere beheersituatie gaat het vooral om de vve zelf en de vve-beheerder. De vve bestaat uit leden en een voorzitter. De leden beslissen en betalen. De voorzitter organiseert, voert het woord en maakt overleg mogelijk.

De vve huurt een beheerder in die vergaderingen organiseert, administratie op orde houdt en een MJOP opstelt en bijhoudt. In geval van werkzaamheden kan de beheerder opdrachtgeverschap tonen namens de vve.

Op afstand staan gemeente en bewoners(wijk)initiatieven. De gemeente stelt kaders (vergunningen, beleid), en is niet concreet bij de vve betrokken. Landelijk, met name bij de vier grote steden, zien we een trend waarin de gemeente steeds meer de regie neemt bij transformatie van vve-gebouwen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan onteigening. Ook de privaatrechtelijke weg is in beeld. Bijvoorbeeld via 'infiltratie'. In dit geval koopt de gemeente actief appartementen aan om zo meer grip te krijgen op vve-transformaties. De gemeente dient goed af te wegen of een dergelijke handelswijze past bij Zwolle.

Bewonersinitiatieven organiseren acties voor individuele bewoners, bijvoorbeeld rondom energiebesparing en gedragsverandering of vergroening. Zij hebben op dit moment geen specifiek aanbod voor vve's rondom verduurzaming.

Tot slot nog aandacht voor woningcorporaties. Deze partijen hebben in veel gevallen bezit binnen vve's en zijn dus als rechtspersoon vve-lid in een groot aantal vve's. Het gaat om 1100 adressen (verdeling over aantal vve's is onbekend). Dit geeft de corporaties een duidelijke positie in het speelveld. Als zodanig zullen woningcorporaties een eenduidige handelwijze (procesmatig, randvoorwaarden etcetera) binnen vve's verlangen om zo een betrouwbare verhuurder en partner te kunnen zijn in de stad.

6.2 Benodigde organisatie

Handelingsperspectief bij transformatie

Vve's moeten vroeg of laat hun gebouw verduurzamen. De één is er sneller aan toe dan de ander. Het is hierbij van belang dat alle spelers in het speelveld focus houden op de eigen taak:

- De vve zelf neemt beslissingen en werkt aan interne overeenstemming over de keuzes. De vve houdt de regie over de transformatie;
- De vve-beheerder voert een afgebakende set beheertaken uit. Als nodig doet ze het organiserende werk: ALV's plannen, administratie bijhouden. Dit is een secretarisrol;

- De gemeente stelt kaders en benoemt koppelkansen in de buurt (publieke ruimte), vanuit andere vve's en/of andere beleidsvelden zoals groen, water en verkeer. De gemeente pakt zijn bevoegd-gezagrol en bewaakt procedures;
- Het (wijk)bewonersinitiatief stimuleert voortdurend bewustwording op individueel niveau vanuit een positieve insteek en kan een transformatie vooral in gang zetten (*deur open*). Hierin worden zij ondersteund door het platform Duurzaam Zwolle.

Als er sprake is van een (komende) transformatie komen hier twee nieuwe taken bij:

1. Het voeren van een proces om te komen tot transformatie (zorgen dat je begint)
2. Het voorbereiden en uitvoeren van de transformatie (doorzetten en afmaken)

Randvoorwaarden om taken uit te voeren

De vier bovenstaande partijen hebben *samen* de kwaliteiten in huis die nodig zijn voor deze 2 taken. Echter, bij samenwerking gaat, door uiteenlopende belangen, slagkracht en focus verloren. En die zijn juist nodig, vooral vanwege de volgende randvoorwaarden:

- Vertrouwen genieten bij vve's en hun leden
- De taal spreken van de uitvoerende partijen (installateurs, aannemers)
- Procesvaardigheden bezitten om het transformatieproces verder te brengen
- Programmatisch, maar vraaggestuurd te werk gaan zodat leereffecten op stedelijk niveau worden bereikt;
- Kwaliteit van transformaties borgen op stedelijk niveau.

Voorstel is om een nieuwe partij in het leven te roepen die bovenstaande 2 taken kan uitvoeren en voldoet aan de bovenstaande randvoorwaarden. Dit noemen we: transformatieorganisatie.

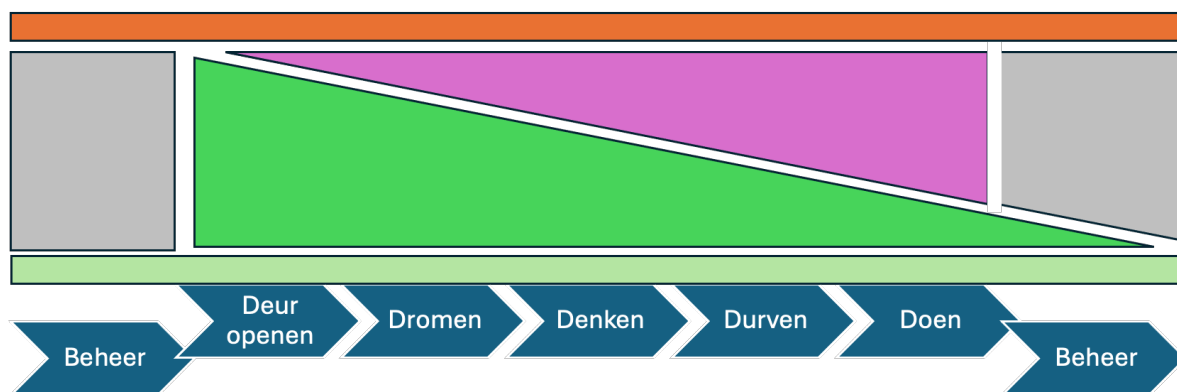
6.3 Transformatieorganisatie: enkele contouren

Wat een transformatieorganisatie doet

Een TO begeleidt het hele proces van de transformatie van een vve en helpt de vve en de voorzitter om tot een keus te komen en voert het opdrachtgeverschap in de uitvoeringsfase. Hiertoe neemt zij tijdelijk de regie over het beheer en onderhoud van het gebouw over van de vve-beheerorganisatie.

Hoe een transformatie-organisatie zich verhoudt tot andere organisaties

Het is van belang dat elke organisatie in het speelveld focus houdt op de eigen taken. De TO neemt geen taken over van andere spelers (uitgezonderd vve-beheer). Een transformatieorganisatie richt zich op transformatie van vve-gebouwen. Kijken we naar meekoppelkansen in de wijk, dan komt de gemeente in beeld, of een wijk(bewoners)organisatie. In de eerste fase zal de focus vooral bij de wijkorganisatie liggen. Hoe verder het traject vordert, hoe meer technische kennis nodig is om tot een sluitende businesscase te komen, hoe meer inspanning er van een transformatieorganisatie gevraagd wordt. Onderstaand diagram illustreert dit:



- Vve-organisatie en voorzitter als probleemeigenaar en beslisser
- Vve-beheerder houdt gebouwen en organisatie in stand
- De wijk(bewoners)organisatie werkt aan bewustwording en verbinding in de wijk
- De transformatieorganisatie staat vve bij in transformatieproces
- Platform duurzaam Zwolle ondersteunt wijkinitiatief en houdt stedelijk overzicht

Onderstaande tabel laat enkele kenmerken de organisaties naast elkaar zien.

	■	■	■	■
	VVE	Beheer	Wijk team	Transformatie org.
Financiering	Zelf	Door VVE	Door gemeente	Door VVE
Initiatief	VVE	VVE	Wijk aanbellen dit is het..	VVE kies een transformatie partij.
Draagvlak	VVE eigenaren	VVE eigenaren	Bewoners	VVE eigenaren
Focus	Gebouw	Gebouw	Wijk	Gebouw
Eigenschap persoonstype	Verskillend	Beheerders	Sociaal bewustwording Stedenbouwkundige	Dynamiek techniek

Schaalniveau waarop de organisatie opereert

Het is in het belang van de stad dat er een leereffect ontstaat rondom de transformatie van vve's. Hiertoe dient de organisatie bij voorkeur op stedelijk niveau te worden vormgegeven. Maar een transformatieorganisatie op wijkniveau kan misschien ook werken. Holtenbroek-Aa-landen zijn hier bijvoorbeeld logisch, vanwege grote hoeveelheid vve's en de gelijke context vanwege de wijkuitvoeringsplan en warmtenet.

Hoe een TO wordt gefinancierd

Het transformatieproces moet worden betaald. Het gaat om procesbegeleiding, ingenieurskosten, communicatie etc. Het is zuiver als de vve deze kosten betaalt. Hiervoor is via de SPOR subsidie beschikbaar.

Toch zijn er enkele stappen die moeilijk voor rekening van een vve kunnen komen.

- Vooral de eerste fase van transformatie (deur open) kost tijd en inspanning. Het is niet redelijkerwijs te verwachten dat een vve hiervoor betaalt. Ze is dan immers nog niet aan boord (want moet nog worden gevonden). De gemeente is hierin een natuurlijke kostendrager, zoals deze nu ook de wijkinitiatieven subsidieert met bewustwording in het algemeen.

- Mogelijk is er een verrekening van beheerkosten, voor beheertaken die de TO tijdelijk overneemt van de vve-beheerder. Hierover dient afstemming plaats te vinden tussen TO, vve-beheerder en vve-bestuur.

Wat als er geen transformatie-organisatie is?

In dat geval...

- Is er geen regie of overzicht op de transformatie van vve's in de stad
- commerciële partijen en vve-beheerders concurreren met elkaar om transformatie van vve's.
- transformaties zullen eerder gebouwgericht en minder snel wijkgericht zijn. Gebouwgerichte transformaties zijn eenvoudiger en minder risicovol (beperkt meekoppelkansentraject).
- Vve's nemen veelal maatregelen met een horizon op de korte termijn. In het licht van volledige transformaties gaat dit dikwijls om 'spijtoplossingen'.

Bestaande organisaties waarmee het fenomeen 'transformatie-organisatie verder kan worden verkend

- Platform duurzaam Zwolle
- Blauwvinger Energie
- HMO
- Gemeente Zwolle

6.4 Rolverdeling tijdens transformatie

Hoe kan een transformatie-organisatie nu opereren gedurende de verschillende stappen (D's) van transformatie? Dit is alleen te definiëren als ook de rollen en taken van andere partijen duidelijk zijn. Daarom staat in onderstaand schema de taken van verschillende spelers per fase uitgewerkt.

Legenda								
Beslissen	B							
Organiseren	O							
Mogelijk maken	M							
(voor)financieren	vF							
Woordvoeren	W							
Opdrachtgeverschap	Og							
		Beheerfase	Deur open	Dromen	Denken	Durven	Doen	Beheerfase
VVE-leden		B,F	B	B	B	B	B,F	B,F
VVE-voorzitter		M,W	O,W	O,W	O,W	O,W	M,W	M,W
VVE-beheerder		O,og	O,og	M	M	M	M, O	O,og
VVE-transformatie organisatie			M	O,og	O,vF,og	O,vF,og	O,vFog	
Wijk-transformatie organisatie			O,M	O,M	O	O		
Reguliere leverancier (aannemer)				M	M	M	VF	
Gemeente			F	F, M	M	M	M	
Wijk-bewonersinitiatief		M	M					M
Platform Duurzaam Zwolle		M	M					

In dit diagram vinden op de x-as de transformatiestappen. De partijen in het speelveld staan links. Hieraan is toegevoegd de wijk-transformatie-organisatie. Dit is een organisatie die zich richt op vve-overstijgende transformatie op buurt en wijkniveau (insteek van pilot Hogenkamp).

In het diagram zien we dat vve-leden altijd de B van besluitvorming bij zich hebben. De voorzitter speelt hierin een organiserende, faciliterende rol, al dan niet geholpen door een beheerder, waar in de uitgangssituatie ook het opdrachtgeverschap naar uitvoerende partijen ligt. Bewonersorganisaties hebben een rol op de achtergrond. Zij stimuleren, verbinden en maken zo mogelijk dat er een denkproces over transformatie op gang komt.

In de fasen daarna zien we het opdrachtgeverschap verspringen naar de transformatie-organisatie. De vve-beheerder gaat meer naar de achtergrond. Bewonersinitiatieven hebben gedurende de transformatie een kleinere rol (niet aangegeven in diagram).

Let vooral op de letter F. Wie financiert? Waar financiering in de beheer- en uitvoeringsfasen bij de vve-ligt, ligt deze aan het begin van de transformatie bij de gemeente en, zodra er toegewerkt wordt naar een businesscase (fase doen), bij de transformatie-organisatie. In dat geval is sprake van voorfinanciering die via subsidies en latere (verhoging) vve-bijdragen weer verrekend wordt. Deze voorfinanciering is onderdeel van de businesscase zelf.

7 Aanbevelingen voor het vervolg

Op basis van voorgaande hoofdstukken geven we de volgende aanbevelingen:

Vervolgonderzoek en strategie

1. Voer onderzoeken uit naar kleine of juist heel grote vve's en scherp de vve-aanpak aan naar aanleiding van dit onderzoek. Het actieonderzoek in Deze betrof alleen middelgrote vve's. Dit maakt dat er moeilijk heel generieke conclusies te trekken zijn.
2. Formuleer een stedelijke strategie op basis van de analyses uit dit document. Maak hierin onderscheid naar een strategie voor de 'focusgroep', (vanuit analyse hoofdstuk 2) en een strategie voor de overige vve's.

Oprichten organisatie

3. Stimuleren en/of faciliteer het oprichten van een Zwolse organisatie die vve's in Zwolle helpt met verduurzamen, in samenwerking met de gemeente en de wijkinitiatieven, of hierop toeziet (kwaliteitsborging). Geef deze organisatie expliciet een inhoudelijke focus en de functie van kennishouder in de stad. Zo is deze complementair aan de wijkinitiatieven.
4. Zorg dat programmatisch wordt gewerkt en er een leereffect ontstaat in de stad
5. Spreek een heldere taak- en rolverdeling af tussen gemeente, bewonersinitiatieven/ Platform Duurzaam Zwolle en deze nieuwe organisatie
6. Laat deze organisatie de volgende instrumenten ontwikkelen:
 - Kwaliteitsborging verduurzaming zodat
 - De isolatiemaatregelen die nu (conform MJOP) uitgevoerd worden, passen bij het ambitieniveau dat past bij het gebouw (geen 'te dunne' isolatie aanbrengen).
 - Er aandacht is voor energiearmoede door plannen van vve's
 - Vve's een MJOP hebben dat uitvoerbaar is en ook wordt uitgevoerd
 - Er geen vve's worden opgericht in ex-verhuurcomplexen waarin vve's grote schulden aangaan om vastgoedmaatschappijen uit te kunnen kopen.
 - Visie op verduurzaming en transformatie van vve's ter voorkoming van spijtinvesteringen
 - Een Quickscan voor vve's om snel vve-kenmerken te kunnen checken (zie H3)
 - Een basisformat routekaart voor vve's zodat Vve-leden geen spijtinvesteringen doen die collectieve verduurzaming in de weg zitten.

Stimuleren verduurzamen / transformeren vve's en buurten

7. Overweeg garantstelling door de gemeente Zwolle, zodat het nationaal Warmtefonds tegen lagere rentetarieven hun leningen beschikbaar kan stellen. Maak hierbij gebruik van voorbeelden elders in Nederland.
8. Maak kleine voorbeelden groot. Laat zien hoe het kan. Zorg dat er in elk kwartiel of wijk één goed voorbeeld is. De duurzame wijkinitiatieven hebben de juiste organisatie en communicatie staan om kleine successen groot te maken.
9. Benadruk in communicatie de kansen die een collectieve aanpak kan geven. Maak vroeg in het proces (deur open) met eenvoudige berekeningen duidelijk dat een collectieve aanpak noodzakelijk is voor een betaalbare transformatie / verduurzaming. Verleid vve's tot samenwerking om zo buurttransformatie-organisaties te kunnen laten ontstaan.
10. Ontwikkel een gemeentelijke vangnet-regeling voor vve-bewoners, aanvullend op de bestaande Warm Thuis-regeling om de saamhorigheid niet op financiële draagkracht te laten stuklopen. En neem zowel huurders als eigenaren die dit aangaat hierin mee.
11. Doe onderzoek naar maatregelen om ongewenste (sociale) effecten van kortetermijn-verhuur tegen te gaan. Denk aan regels voor onderhuur in het Omgevingsplan

Bijlage 1 - aantal vve's per kwartiel per wijk

Wijk	Q1	Q2	Q3	Q4	(blank)	Grand Total VVE's	Grand Total VVE met woonadres sen
Aa-landen	7	5	5	4	1	22	21
Assendorp	57	1	2		1	61	60
Berkum, de Vrolijkheid	4	1			1	6	5
Binnenstad, Kamperpoort en Stationsbuurt	227	22	6	3	12	270	258
Dieze-Oost	25	9	3		1	38	37
Dieze-West, Bollebieste	76	6	2	1	1	86	85
Herfte, Wijthmen	6					6	6
Holtenbroek	8	14	5	6		33	33
Mastenbroek	2					2	2
Pierik en Marslanden	1				13	14	1
Spoolde en Veerallee	11		1			12	12
Stadshagen	16	15	15	4	1	51	50
Tolhuislanden	1					1	1
Voorst, Westenholte	5	1	1		4	11	7
Wipstrik, Oosterenk	14	8	4	1	9	36	27
Zwolle-Zuid en Windesheim	62	19	8	5	4	98	94
							0
#N/A					22	22	0
Grand Total	522	101	52	24	70	769	699

Bijlage 2 - werkwijze aanbrengen focus in vve's

Om focus aan te kunnen brengen in de totaalijst van vve's is een tweetal bewerkingen uitgevoerd:

- er is gesorteerd op grootte
- er is gesorteerd op wijk

Aanpak vve's sorteren op wijk

- Er is uitgegaan van postcode-4;
- postcodes zijn toegewezen aan wijken. Sommige wijken bevatten meerdere postcodes (zuid, Aa-landen, Wipstrik, Voorst). Deze zijn samengevoegd. Andere postcodes beslaan meerdere wijken (bijv. binnenstad). Dit is verder niet uitgesplitst.
- Uitzondering is de Wipstrik. Wipstrik-zuid deelt zijn postcode met de Oosterenk (8025). Daarom is een aparte bewerking uitgevoerd met een hulpcijfer (8099) Dit resulteert in een hulptabel
- Vervolgens kunnen vve's met hun woonadressen weergegeven worden per wijk.

Aanpak sorteren op grootte:

- vve's zijn gesorteerd op volgorde
- gemiddelde groottes zijn berekend
- op basis van gemiddelde zijn vier ongeveer gelijke groepen gemaakt van elk ongeveer 2500 adressen. Dit zijn de kwartielen K1 t/m K4. Kwartiel 1 bevat ongeveer 2500 adressen binnen de kleinste vve's. Kwartiel 4 bevat ongeveer 2500 adressen binnen de grootste vve's.

Vve's per wijk, inclusief vve's met niet-woonadressen

Toewijzing postcodes aan wijken:

Postcode	Wijk
8011	Binnenstad, Kamperpoort en Stationsbuurt
8012	Assendorp
8013	Pierik en Marlanden
8014	Zwolle-Zuid en Windesheim
8015	Zwolle-Zuid en Windesheim
8016	Zwolle-Zuid en Windesheim
8017	Zwolle-Zuid en Windesheim
8019	Spoolde en Veerallee
8021	Dieze-West, Bollebieste
8022	Dieze-Oost
8023	Wipstrik, Oosterenk
8024	Wipstrik, Oosterenk
8025	Wipstrik, Oosterenk
8026	Herfte, Wijthmen
8031	Holtenbroek
8032	Aa-landen
8033	Aa-landen
8035	Tolhuislanden
8041	Voorst, Westenholtte
8042	Voorst, Westenholtte
8043	Stadshagen
8044	Mastenbroek
8099	Berkum, de Vrolijkheid *)
	Niet toegewezen aan een postcode

*) Deze code is aangepast omdat de postcode 8024 in twee wijken zit.

Verdeling adressen over postcodes:

Postcode	Wijk	Aantal vve's	Aantal adressen	Aantal vve's met woonadressen	Aantal woonadressen in die vve's	gemiddeld aantal woonadressen per VvE
8011	Binnenstad, Kamperpoort en Stationsbuurt	270	2370	258	2003	7,8
8012	Assendorp	61	362	60	277	4,6
8013	Pierik en Marslanden	14	374	1	4	4
8014 t/m 8017	Zwolle-Zuid en Windesheim	98	1940	94	1712	18,2
8019	Spoolde en Veerallee	12	93	12	82	6,8
8021	Dieze-West, Bollebieste	86	752	85	625	7,4
8022	Dieze-Oost	38	724	37	632	17,1
8023, 8025	Wipstrik, Oosterenk	32	854	27	609	22,6
8024	Berkum, de Vrolijkheid	10	197	5	38	7,6
8026	Herfte, Wijthmen	6	17	6	17	2,8
8031	Holtenbroek	33	1608	33	1331	40,3
8032, 8033	Aa-landen	22	988	21	876	41,7
8035	Tolhuislanden	1	3	1	3	3
8041, 8042	Voorst, Westenholte	11	166	7	68	9,7
8043	Stadshagen	51	1887	50	1755	35,1
8044	Mastenbroek	2	19	2	18	9
	Niet toegewezen aan een postcode	22	0	0	0	
		769	12354	699	10050	14,4

Bewerking om aantal vve's in een bin te krijgen. grafiek 1; aangepaste filter op data zoals Rob aangeleverd heeft.

```
=IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$16;A12<LijstjeRob!$B$16);LijstjeRob!$C$16;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$17;A12<LijstjeRob!$B$17);LijstjeRob!$C$17;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$18;A12<LijstjeRob!$B$18);LijstjeRob!$C$18;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$19;A12<LijstjeRob!$B$19);LijstjeRob!$C$19;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$20;A12<=LijstjeRob!$B$20);LijstjeRob!$C$20;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$21;A12<=LijstjeRob!$B$21);LijstjeRob!$C$21;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$22;A12<LijstjeRob!$B$22);LijstjeRob!$C$22;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$23;A12<=LijstjeRob!$B$23);LijstjeRob!$C$23;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$24;A12<=LijstjeRob!$B$24);LijstjeRob!$C$24;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$25;A12<=LijstjeRob!$B$25);LijstjeRob!$C$25;IF(AND(A12>=LijstjeRob!$A$26;A12<=LijstjeRob!$B$26);LijstjeRob!$C$26;"")))))))))))
```

Bijlage 3 - Onderbouwing berekening maandlasten

Alle rente's op basis van 20 jaar en 3,42% (Warmtefonds).

Scenario "huidig" vs. "niets doen"

Nu Huidige situatie					Niks doen				
energie					energie				
m3	720	€	1,40	€ 1.008,00	m3	720	€	1,40	€ 1.008,00
Kwh	2110	€	0,35	€ 738,50	Kwh	2110	€	0,25	€ 527,50
Jaar					Jaar				
maand					maand				
€ 1.746,50					€ 1.535,50				
€ 145,54					€ 127,96				
service					service				
€ 90,00					€ 90,00				
onderhoud					onderhoud				
€ 80,00					€ 160,00				
Totaal					Totaal				
€ 315,54					€ 377,96				

Scenario "niets doen" vs maatregelpakket P4

Niks doen					A2					SCOP							
energie					energie					energie					Bld maatregel Code		
m3	720	€	1,40	€ 1.008,00	m3	374,4	€	1,40	€ 524,16	G3	Gevel, bin houtvezel 14	WB364					
Kwh	2110	€	0,25	€ 527,50	Kwh	2438,73143	€	0,25	€ 609,68	V2	Vloer, PIR 10	WB153					
					PV Kwh					G2	Gevel, bin houtvezel 14	WB363					
Jaar					Jaar					A	Kierdichting raam/ deur	WB093					
€ 1.535,50					€ 565,27					A	PV, nu	WB235					
€ 127,96					€ 47,11					D	Dak, bui, XPS 14	WB265					
service					service					G	Spouw, EPS parels	WB009b					
€ 90,00					€ 90,00					A	WP hybride+ extra PV	0					
onderhoud					€ 160,00												
€ 160,00					€ 151,53												
duurzaam					€ 448,64												
Totaal					Totaal												
€ 377,96					€ 448,64												

Scenario "niets doen" vs maatregelpakket P5

Niks doen					A3					SCOP							
energie					energie					energie					Bld maatregel Code		
m3	720	€	1,40	€ 1.008,00	m3	309,6	€	1,40	€ 433,44	G3	Gevel, bin houtvezel 14	WB364					
Kwh	2110	€	0,25	€ 527,50	Kwh	2438,73143	€	0,25	€ 609,68	V2	Vloer, PIR 10	WB153					
					PV Kwh					G2	Gevel, bin houtvezel 14	WB363					
Jaar					Jaar					A	Kierdichting raam/ deur	WB093					
€ 1.535,50					€ 1.611,70					A	PV, nu	WB235					
€ 127,96					€ 134,31					D	Dak, bui, XPS 14	WB265					
service					service					G	Spouw, EPS parels	WB009b					
€ 90,00					€ 90,00					O	HR+++ (& kunststof kozijn	WB221					
onderhoud					€ 160,00					O2	HR++	WB019a					
€ 160,00					€ 281,69					A	Venti, WTW, centraal	WB090					
duurzaam					€ 666,00					A	WP hybride+ extra PV	0					
Totaal					Totaal												
€ 377,96					€ 666,00												

Scenario “niets doen” vs “transformatie” (C1)

	Niks doen					C1		SCOP	4,5	
	energie		incl btw en leges			energie		incl btw en leges		
	m3	720	€	1,40	€ 1.008,00	m3	0	€	-	€ -
	Kwh	2110	€	0,25	€ 527,50	Kwh	2260,4	€	0,25	€ 565,10
						PV Kwh	-2520	€	0,19	€ -478,80
				Jaar	€ 1.535,50				Jaar	€ 86,30
				maand	€ 127,96				maand	€ 7,19
	service				€ 90,00	service				€ 90,00
	onderhoud				€ 160,00	onderhoud				€ 48,00
						duurzaam				€ 656,06
	Totaal				€ 377,96	Totaal				€ 801,25

Scenario “Niets doen” vs “sloop-nieuwbouw”

	Niks doen					C2		SCOP	4,5	
	energie		incl btw en leges			energie		incl btw en leges		
	m3	720	€	1,40	€ 1.008,00	m3	0	€	1,40	€ -
	Kwh	2110	€	0,25	€ 527,50	Kwh	2260,4	€	0,25	€ 565,10
						PV Kwh	-1890	€	0,19	€ -359,10
				Jaar	€ 1.535,50				Jaar	€ 206,00
				maand	€ 127,96				maand	€ 17,17
	service				€ 90,00	service				€ 90,00
	onderhoud				€ 160,00	onderhoud				€ 24,00
						duurzaam sloop nieuwbouw				€ 1.719,26
	Totaal				€ 377,96	Totaal				€ 1.850,43