

# Gecoördineerd antwoord internetconsultatie SVVE-regeling

Delft, 9 september 2024

Vanuit het CondoReno-project (CondoReno, 2024) wensen wij volgend gecoördineerd advies voor te leggen in het kader van de wijziging SVVE-regeling.

Zowel marktpartijen als VvE's hechten belang aan het bestaan en het verder ontwikkelen van de SVVE-regeling om VvE's in beweging te brengen met financiële middelen om hun gebouwen grondig te renoveren en achterstallig onderhoud weg te werken. Nu merken we nog al te vaak dat de bestaande onderhoudsplannen van VvE's niet voldoen aan de gestelde eisen en dat er maar weinig VvE's zijn met een duurzaam meerjarig-onderhoudsplan (Blaker et al., 2024). Verduurzaming blijft achter omdat de kosten een struikelblok zijn (Blaker et al., 2024). In het bijzonder lopen (vooral de kleine) VvE's tegen de voorfinancieringsplicht.

Het doel van de SVVE-regeling is om bij te dragen aan de **versnelling van de verduurzaming** van gebouwen van VvE's en de **verlaging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot**. We merken evenwel in de praktijk dat de subsidieregeling niet noodzakelijk leidt tot:

1. Een kortere doorlooptijd van beslissingsprocessen van VvE's. Het proces van ideevorming over een renovatie tot de daadwerkelijke beslissing om de renovatie te starten neemt al gauw 5 tot 8 jaren in beslag.
2. Het drastisch verlagen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De subsidies leiden vaak nog niet tot de toepassing van een ZEP voor de renovatie. Enerzijds beperken de genomen renovatiebeslissingen zich vaak nog tot de verplichte of niet uitstelbare maatregelen en tot individuele gebouwen. Anderzijds zien we aan de hand van voorbeeldprojecten dat het realistisch kan zijn om de uitstoot na een grondige renovatie 4 tot 10 keer lager te krijgen, ook op het niveau van gebouwclusters.

We pleiten er dan ook voor om deze aandachtspunten verder uit te werken in de revisie van de SVVE-regeling en bieden hiertoe enkele handvatten.

## 1. De SVVE-regeling als instrument voor het bekomen van efficiëntere besluitvormingsprocessen van VvE's

De VvE dient sneller besluiten te formaliseren in haar ledenvergaderingen. Vanuit Europese projecten zoals [CondoReno](#) (2024) zien we dat er voor **grondige renovaties** een aantal belangrijke door de ledenvergadering te formaliseren beslismomenten zijn:

- Het goedkeuren van de uitvoering van een haalbaarheidsstudie (resulterend in een eerste bouwbegeleiding om alle eigenaars te betrekken met vooral communicatieve uitdagingen)
- Het goedkeuren van de uitwerking van een preferentieel ontwerpscenario (resulterend in een gespecialiseerde bouwbegeleiding met vooral uitdagingen met betrekking tot de bouwfysica, de installatietechniek en de energieprestatiegarantie na renovatie)
- Het goedkeuren van een investeringsplan en mogelijke aktewijzigingen (resulterend in het contractueel vastleggen van de financiering van de renovatie en de eigendomsverdeling na de renovatie met vooral financiële en juridisch-administratieve uitdagingen en uitdagingen om kwetsbare doelgroepen te helpen)
- Het goedkeuren van de start van de uitvoering op basis van offertes van aannemers (resulterend in de daadwerkelijke renovatie met vooral uitdagingen voor de communicatie met bewoners gedurende het renovatieproces, de kwaliteitsbewaking en de commissioning)

Iedere fase vraagt mogelijk om andere adviescompetenties en vormen van begeleiding. Je start bijvoorbeeld met een procesbegeleider en bij de selectiefase wordt een bouwbegeleider geselecteerd (overigens bij ZEP ook gesubsidieerd). Deze begeleidt de selectie en werkzaamheden van de aannemer/uitvoerder namens de VvE. Het is dus o.i. logisch om iedere fase afzonderlijk te subsidiëren. Slechts een handvol begeleiders slaagt er momenteel in om het volledige traject te ondersteunen. De markt van integrale woningrenovatiediensten is echter in volle ontwikkeling en dient te worden ondersteund. Vanuit de EPBD IV wordt ook een uitwerking van de Nederlandse one-stop-shop benadering gevraagd<sup>1</sup>. Als alternatief kan dus ook worden gedacht aan het toekennen van subsidies voor “integrale” procesbegeleiders en werkingsmiddelen voor one-stop-shop initiatieven op basis van prestatie-eisen.

Om het proces te versnellen is ons voorstel momenteel dus dat de subsidies beter aansluiten bij de hogerstaande natuurlijke beslismomenten en dat het bekomen van de subsidies beter leidt tot een volgende stap. Om de VvE's met subsidies in beweging te brengen is het ook wenselijk dat deze niet ex post worden toegekend, maar ex ante met resultaatsverplichting of een concrete impuls bieden voor overgang naar een volgende fase binnen een beperkt tijdsbestek.

#### *Inspiratie: de Vlaamse aanpak*

De Vlaamse overheid faciliteert de uitvoering van een [renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen](#). Het renovatiemasterplan bestaat uit 3 delen: een conditiestaatmeting, een MJOP en een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050. Het Vlaams Energie- en Klimaat Agentschap (VEKA) biedt voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor gebouwen van minstens 15 wooneenheden een financiële ondersteuning tot 12.000 euro inclusief btw (maximaal 60% van de kostprijs). De procesbegeleider vraagt de premie aan bij het VEKA en rekent de VME enkel het saldo aan.

Voorbeeld: het opmaken van het renovatiemasterplan voor een bepaald appartementsgebouw kost 10.000 euro, inclusief btw. Nadat het renovatiemasterplan werd bezorgd aan de VvE-beheerder of de VvE, factureert de begeleider 6.000 euro (incl. btw) aan het VEKA en 4.000 euro (incl. btw) aan de VvE.

Om aanspraak te kunnen maken op de subsidie moeten begeleiders de haalbaarheidsstudie binnen 6 maanden afronden en presenteren aan de VvE. Wanneer de VvE formeel beslist om over te gaan op een renovatie, kunnen (voornamelijk de kleinere) VvE's de kosten van de opmaak van het renovatiemasterplan bij sommige lokale instanties recupereren.

Eén van de grootste hindernissen te wijten aan de lange duur van - en mogelijke wijzigingen tijdens - de besluitvormingstrajecten is dat uitvoerende partijen grote acquisitierisico's zien en niet meer snel geneigd zijn om een offerte te leveren voor een grondige renovatie. Anderzijds zijn de geschikte marktpartijen voor begeleiding en uitvoering van integrale woningrenovaties ook nog vaak onbekend bij, en moeilijk te vinden door VvE's.

Ons voorstel is om, gekoppeld aan de aanvraag van de SVVE-subsidies, de data van VvE's, VvE-beheerders, procesbegeleiders en uitvoerders beter te ontsluiten en beschikbaar te maken als verplicht onderdeel bij de aanvraag van een SVVE-subsidie.

---

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld de geplande brainstorm hierover <https://www.nplw.nl/agenda/2775188.aspx?t=Brainstorm%c2%a0Denk-mee-over-de-ontwikkeling-van-het-eenloketsysteem-uit-de-EPBD-IV-richtlijn#tab=acceptedTab>

### *Inspiratie: de aanpak in Parijs*

Diverse Franse steden zoals Parijs maken gebruik van een publieke tool, het [CoachCoPro](#)-platform. Iedere VvE die aanspraak wil maken op een subsidie dient zich verplicht te registreren in dit platform. Het platform biedt enerzijds een overzicht van het eigen renovatietraject en informatie voor de VvE zelf, en anderzijds ook mogelijkheden om met andere VvE's die dit traject doorlopen ervaringen uit te wisselen. Even zeer krijgen begeleiders en uitvoerders ruimte in dit platform om eventuele matchmaking met VvE's mogelijk te maken. Gelijkaardige platforminitiatieven zijn nu ook in ontwikkeling in de Vlaamse steden Mechelen en Oostende.

Bij het financieringsadvies dient steeds de juiste combinatie te worden gezocht van publieke en private middelen. Bijzondere aandacht is bijvoorbeeld wenselijk voor het ondersteunen van financieel kwetsbare doelgroepen en om bewoners die meer zelf willen investeren dit ook toe te staan.

## **2. De SVVE-regeling als instrument voor het opschalen van het aantal renovaties en het verhogen van het ambitieniveau van renovaties**

De mogelijkheden van label-A renovaties of Zeer Energiezuinige Pakketten wordt door veel VvE's nog niet gezien als een realistische optie. Enerzijds wordt bij een grondige renovatie al gauw tevredenheid geuit met een label C of D. Anderzijds tonen voorbeeldprojecten dat je in bepaalde gevallen zelfs woonlastenneutraal ook een label A of beter kan bereiken. Eénmaal een grondige renovatie is uitgevoerd is de kans klein dat in de komende decennia nog meer energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd. Het is daarom belangrijk om een lock-in van suboptimale investeringen te vermijden en om tijdens de begeleiding een traject voor te stellen dat in lijn ligt met de verwachtingen van de Nederlandse overheid om op termijn een CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving te hebben. Indien er geen mogelijkheden zijn om een totaalaanpak in één keer te financieren, dient een concrete gefaseerde lange-termijn oplossing te worden bekrachtigd door de VvE-ledenvergadering.

Ons voorstel is daarom dat de procesbegeleider die aanspraak wil maken op een SVVE-subsidie steeds een berekening maakt van de totale maandelijks woonlasten (inclusief energiekosten) na renovatie en een woonlasten-optimaal scenario voorstelt. Daarnaast zouden we graag zien dat als onderdeel van de haalbaarheidsstudie op zijn minst ook één scenario wordt voorgesteld en besproken voor een aanpak met maximale verlaging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot (bijvoorbeeld energielabel A, ZEP, nul-op-de-meter, passiefhuis, netto-nul-energie-renovatie, energiepositief). Om hogere energiebesparing aantrekkelijk te maken pleiten wij ook voor een subsidie die, ofwel toeneemt in functie van de berekende energiebesparing, ofwel demonstratieprojecten stimuleert met een extra subsidie.

Om schaalvergroting te bekomen, bijvoorbeeld op het niveau van gebouwclusters, straten en wijken, lijkt het zinvol om tevens procesbegeleiders te ondersteunen die bewoners en stakeholders op een hoger niveau betrekken. Dit kan bijvoorbeeld in combinatie met subsidies voor stadsvernieuwing in het kader van de energietransitie.

Stakeholders ervaren momenteel ook hindernissen door gebrek aan harmonisatie van eisen en adviezen bekomen van afdelingen voor de controle van omgevings- en bouwvergunningen. Hierdoor wordt de stap naar een ZEP vaak duur of zelfs onmogelijk. Er wordt aangeraden om te zoeken naar een betere balans in de regeling om binnen de beperkingen toch een maximale energiebesparing toe te laten.

### 3. Overige aanbevelingen

Vanuit de consultatie van stakeholders ondersteunen wij verder ook mee de volgende adviezen:

- Kleinere VvE's en groepen van bewoners beter gebruik laten maken van procesbegeleiding.

De grens van 1 miljoen EUR investering voor het bekomen van procesbegeleiding is momenteel te hoog om kleinere VvE's te stimuleren om een degelijke renovatieaanpak uit te werken. We pleiten ervoor om de grens te vervangen of te herformuleren. De subsidie voor begeleiding kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan een minimaal investeringsbedrag per appartementsrecht (bijvoorbeeld voor het gelijktijdig aanpakken van achterstallig onderhoud en verduurzamingsmaatregelen minimum 75.000 EUR).

#### *Inspiratie: de Vlaamse aanpak*

Wie in Vlaanderen samen met 9 andere eigenaars (niet noodzakelijk in hetzelfde gebouw) een renovatiebegeleider aanstelt kan aanspraak maken op een collectieve renovatiebegeleidingspremie. Een procesbegeleider (BENOVatiecoach) kan hiermee worden aangesteld om ervoor te zorgen dat de energierenovatiwerken vlotter, kwaliteitsvoller en goedkoper worden uitgevoerd. De begeleider krijgt een vergoeding van maximaal 600 euro per woning of wooneenheid. In appartementsgebouwen daalt die premie vanaf de 6de wooneenheid naar 100 euro per wooneenheid. De [BENOVatiecoaches zijn geregistreerd](#) door de energiedistributienetbeheerder en kunnen makkelijk teruggevonden worden per postcode. De Stad Mechelen heeft in het kader van het Intereg2Seas Triple-A project (Triple-A, 2022) bijvoorbeeld aangetoond dat dergelijke premie ook kan leiden tot [renovaties op straatniveau](#).

- Duiding van subsidie en aanpak voor collectieve ruimtes

De voorgestelde verlaging van de minimale isolatieoppervlakte voor het bekomen van een subsidie zal kleinere VvE's kunnen helpen. Sommige (grotere) VvE's stimuleert een individuele eis voor appartementen bijvoorbeeld niet om het glas te vernieuwen in de collectieve ruimten. We raden aan om een aparte categorie te voorzien voor collectieve ruimten.

- Structureel ondersteunen en registreren van procesbegeleiders

Het zou wenselijk zijn dat procesbegeleiders van gemeenten of one-stop-shops de SVVE kunnen ontvangen namens de bewoners. Zodoende kunnen zij VvE's helpen met het voorfinancieren van de onderzoeken van de SVVE en kunnen zij mogelijkheden creëren voor collectieve inkoopacties met ontzorging. Volgens een stakeholder kunnen gemeenten nu ook al de ISDE aanvragen en ontvangen namens bewoners.

Zoals reeds voordien gemeld is het ook wenselijk dat begeleiders makkelijk vindbaar zijn voor de VvE's. Aangezien kleinere gemeenten weinig middelen hebben om een VvE-loket in te richten pleiten wij er ook voor dat begeleiders ook kunnen worden ingezet in omliggende gemeenten, en/of dat de provincies een pool van procesbegeleiders organiseren. In het bijzonder voor financieel en juridisch advies ontbreken nu nog vaak geschikte begeleiders in gemeenten.

Aangezien veel begeleiders momenteel nog weinig kennis hebben over de technische, organisatorische, financiële en juridische aspecten van een renovatie door een VvE, pleiten wij er ook voor om de registratie te koppelen aan het volgen van een aangepaste opleiding. Bijvoorbeeld in het kader van het project CondoReno (2024) wordt een dergelijke opleiding ontwikkeld.

- Duidelijk subsidiekader scheppen voor gemengde VvE's en groepen bewoners

Bij gemengde VvE's dient er structureel te worden samengewerkt met de verhuurders, t.t.z. eigenaars die niet zelf in de woningen wonen. In de praktijk gaat het vaak om wooncorporaties en investeerders die al dan niet een belang hebben om hun voorraad op te knappen. Soms zijn in hetzelfde gebouw ook niet-residentiële functies aanwezig. Anderzijds kan het een goed idee zijn dat verschillende eigenaars en VvE's renovatieprojecten samen plannen om proceskosten te drukken. Bij deze problematieken wordt nu naast de SVVE gebruik gemaakt van de stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) en de subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatiewijken (SPOR).

De afzonderlijke regelingen (SVVE, SAH, SPOR) leiden nu tot grote administratieve complexiteit, in het bijzonder bij gemengde VvE's. We suggereren dat een vast subsidiebedrag per woning of per m2 gebruiksoppervlakte het proces kan vereenvoudigen.

Een voorwaarde voor verenigingen met verhuurders is dat de vereniging voldoet aan Europese staatsteunregels voordat ze een SVVE-subsidie aanvraagt. Het voldoen aan deze voorwaarde vertraagt het proces aanzienlijk en zorgt voor toenemende kosten. We raden dan ook aan om deze voorwaardebepaling te herzien.

De SVVE-regeling zou ook de SPOR-regeling kunnen integreren.

*Inspiratie: ervaringen in Groningen*

In Groningen is een procesbegeleider aan de slag met clusters per bouwtype (zelfde bouwjaren, zelfde ontwerp, zelfde omstandigheden). Daarbij wordt per fase in de klantenreis gekeken waar schaalvoordelen zijn te halen als gevolg van de samenwerking tussen de VvE's. Zo nemen de kosten voor procesbegeleiding in de adviesfase af met 33%. In de verdiepingsfase worden soortgelijke voordelen gehaald. Bij de selectiefase kunnen de kosten verdeeld worden over 2-5 partijen. Voor het aanbod van maatregelen variëren de kortingen, maar deze zijn substantieel.

Van belang daarbij is dat als VvE's willen samenwerken er ook een gedeeld voorlopig ontwerp wordt gemaakt dat bij Welstand de eindfinish haalt voor alle gebouwen die vallen binnen het bouwtype, dat de financiering wordt ingeregeld op basis van de aanpak voor hetzelfde bouwtype (ondanks dat er maatwerk overblijft), dat de gelijkwaardigheidstoets generiek kan worden ingezet en dat RVO dan ook akkoord gaat indien men aan dezelfde energiematregelen per bouwtype voldoet. De procesbegeleider denkt hierdoor een versnelling in de energietransitie te kunnen realiseren en de betaalbaarheid van dit soort trajecten te vergroten.

We hopen dus dat processen kunnen versnellen en transparanter kunnen worden gemaakt voor VvE's door verdere administratieve vereenvoudigingen en koppelingen. We adviseren om een aantal subsidies meer te laten voldoen aan de SVVE bepalingen dan wel volledig daarop aan te sluiten.

**Referenties:**

Blaker, N., Veldkamp, J., Burema, F., Wanrooij, L. van, Halbersma, R. & J. Mandemakers, 2024. Duurzaam verenigd – evaluatie wet functioneren verenigingen van eigenaars. Atlas research, WODC Rapport 3464. <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/3381>, geraadpleegd op 9 september 2024.

CondoReno, 2024. Creating and multiplying Integrated Home Renovation Services for Condominium Associations in the Netherlands and Flanders (CondoReno). EU-LIFE project, <https://condoreno.org>, geraadpleegd op 9 september 2024.

Triple-A, 2022. Stimulating the Adoption of low-carbon technologies by home-owners through increased Awareness and easy Access (Triple-A). Interreg 2 Zeeën project, <https://www.interreg2seas.eu/nl/triple-a>, geraadpleegd op 9 september 2024.