

WMANL Congres 2024

Welkom



Programma

- **13:00** Openingswoord door Richard de Laat
- **13:15** Kennissessie: Robert Duiveman
- **14:15** Pauze
- **14:30** Themasesessie „De stand van zaken“ door Kees Oomen en René Brinkhuijsen
- **15:15** Themasesessie „Optoppen“ door Richard de Laat
- **16:00** Themasesessie „Het bespreken waard“ door Claudia Siewers en Yassine Hasnaoui
- **16:45** Samenvatting en afronding

Landelijke rapporten

9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024



Aantallen en kenmerken van VvE's

- CBS publiceerde nieuw rapport over aantallen en kenmerken van VvE's in Nederland
- Actualisatie van het onderzoek uit 2015-2016: doel verduurzamingsopgave
- Het rapport is een samenwerking met het Kadaster
- Er wordt gewerkt aan een bestand waarin de VvE-data verder verfijnd worden, locatie, energieprestatie (appartementsniveau) etc.



| Provincie | 1 januari 2022 | 1 september 2015 | Vershil |
|---------------|----------------|------------------|----------------------|
| Zuid-Holland | 51.965 | 49.955 | 2.010 |
| Noord-Holland | 35.890 | 31.985 | 3.905 |
| Utrecht | 10.525 | 9.535 | 990 |
| Gelderland | 10.150 | 9.220 | 930 |
| Noord-Brabant | 8.815 | 7.820 | 995 |
| Groningen | 5.725 | 5.760 | -35 |
| Limburg | 4.285 | 3.900 | 385 |
| Overijssel | 3.125 | 2.795 | 330 |
| Fryslan | 1.355 | 1.230 | 125 |
| Zeeland | 1.310 | 1.140 | 170 |
| Drenthe | 1.015 | 895 | 120 |
| Flevoland | 925 | 750 | 175 |
| | | | <u>10,100</u> |

Aantal VvE's in Nederland

- Nederland heeft 135.000 VvE's (met min. 1 woning)
- In totaal zijn dit 1,4 miljoen woningen, waarvan:
 - 48% koopwoning
 - 20% huurwoning corporatie
 - 32% huurwoning overige verhuurder
- Een toename van 8% van het aantal VvE's t.o.v. 2015 door met name nieuwbouw en verkoop huurwoningen



A

B

C

D

E

F

G



50%

C

D

33%



17%



9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024





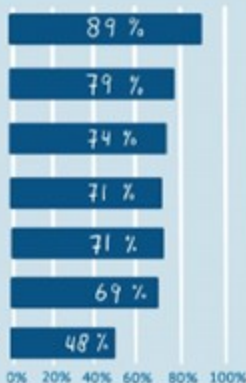
1. Verduurzamingsopgave

De verduurzamingsopgave is groot. De appartementen van **vóór 2005** hebben **bijna allemaal een verduurzamingsopgave**. Appartementen van **na 2005** voldoen in **minder dan de helft van de gevallen aan de huidige eisen**, naar inschatting van de eigenaren.



2. Wat willen eigenaren van appartementen

- Het is belangrijk dat een woning energiezuinig is **89 %**
- Verduurzaming zorgt voor minder energielasten **79 %**
- Verduurzaming maakt de woning meer waard **74 %**
- Verduurzaming helpt tegen klimaatverandering **71 %**
- Ik maak mij zorgen om het klimaat **71 %**
- Verduurzaming zorgt voor wooncomfort **69 %**
- Woning kan verder verduurzaamd worden **48 %**



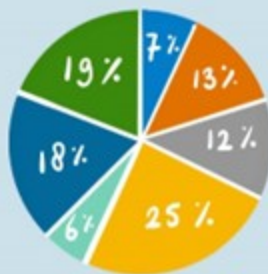
Doel en aanpak onderzoek

Het verduurzamen van appartementen brengt uitdagingen met zich mee. Eind december 2022 kondigde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een versnellingsagenda aan voor het verduurzamen van gebouwen in beheer van VvE's (Verenigingen van Eigenaars). I&O Research heeft een onderzoek uitgevoerd onder leden van VvE's naar hun drijfveren en barrières bij de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartements-eigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



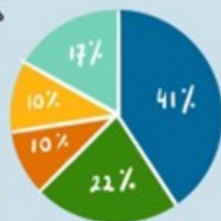
3. Wat willen zij daarvoor maandelijks sparen

- 0 euro
- minder dan 25 euro
- 25-49 euro
- 50 euro
- 51-99 euro
- 100 euro
- meer dan 100 euro



4. Verduurzamingsplannen VvE

- Geen plannen
- Onderzoek
- Voornemens
- Concrete maatregelen
- Weet niet



41% van de eigenaren zegt dat de VvE **geen plannen** heeft om (verder) te verduurzamen en **10%** woont in een complex waar in **2023, 2024 of 2025 werkzaamheden** uitgevoerd gaan worden.

5. Organisatiegraad VvE's

- Minimaal jaarlijks ALV **92 %**
- Actief bestuur **80 %**
- Beheerder aangesteld **78 %**
- Duurzaamheidscommissie **31 %**
- Professionele ondersteuning **31 %**
- (D)MIOP **77 %**
- Maandelijks sparen via VvE **78 %**
- Voldoende gespaard via VvE **21 %**
- Achterstallig onderhoud **20 %**
- Besluiten moeten unaniem **9 %**



6. Drijfveren en barrières voor eigenaren appartementen

- De mogelijkheid die men ziet om het VvE-gebouw te verduurzamen is een randvoorwaarde;
- De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
- Als besluiten unaniem genomen moeten worden, zien eigenaren een barrière;
- Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
- Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
- Een beheerder die de VvE ondersteunt helpt eigenaren om vertrouwen te krijgen in het proces;
- Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.



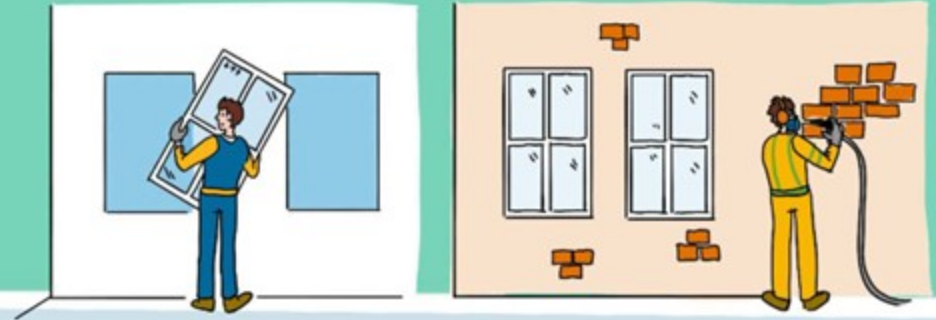
7. Drijfveren en barrières voor VvE's



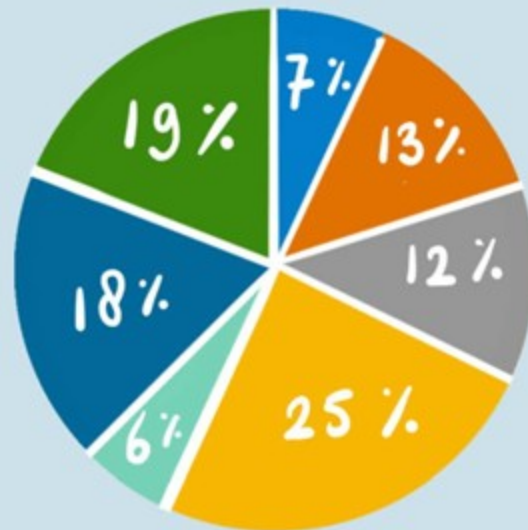
- Een duurzaamheidscommissie of -werkgroep in de VvE is noodzakelijk;
- Het bestuur of iemand die het voortouw neemt moet het onderwerp regelmatig op de agenda zetten;
- In VvE-gebouwen uit 1945 tot 1984 komt men sneller tot concrete plannen;
- De VvE ziet in gebouwen uit 1945 tot 1984 technische en financiële mogelijkheden;
- Mensen die zelf actief zijn in het bestuur zien vaker mogelijkheden om het gebouw te verduurzamen.



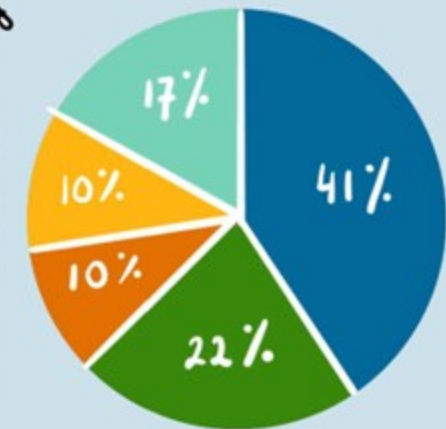
de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



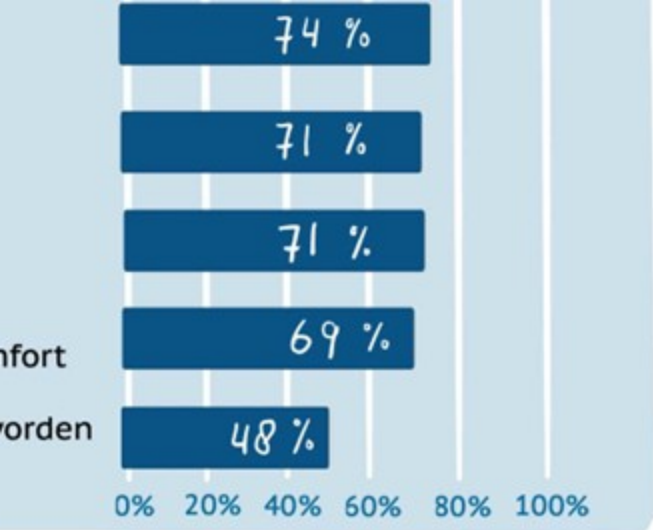
3. Wat willen zij daarvoor maandelijks sparen



4. Verduurzamingsplannen VvE

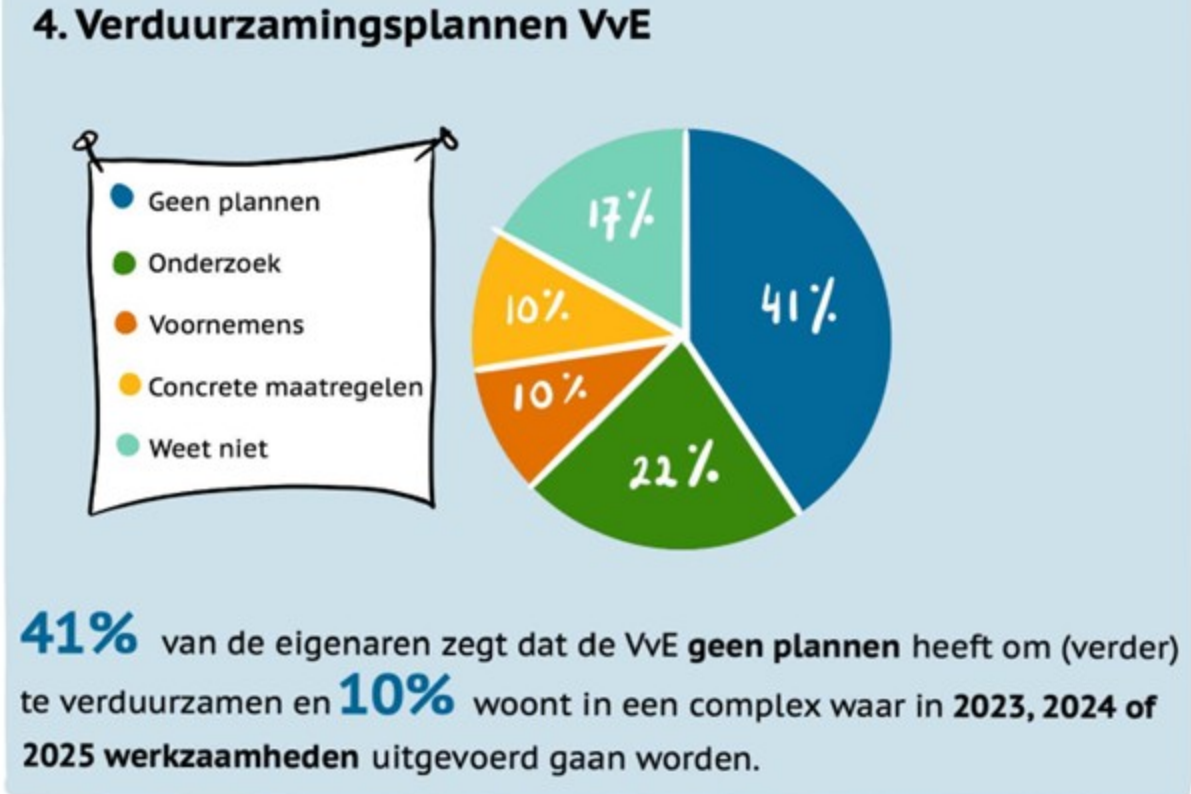
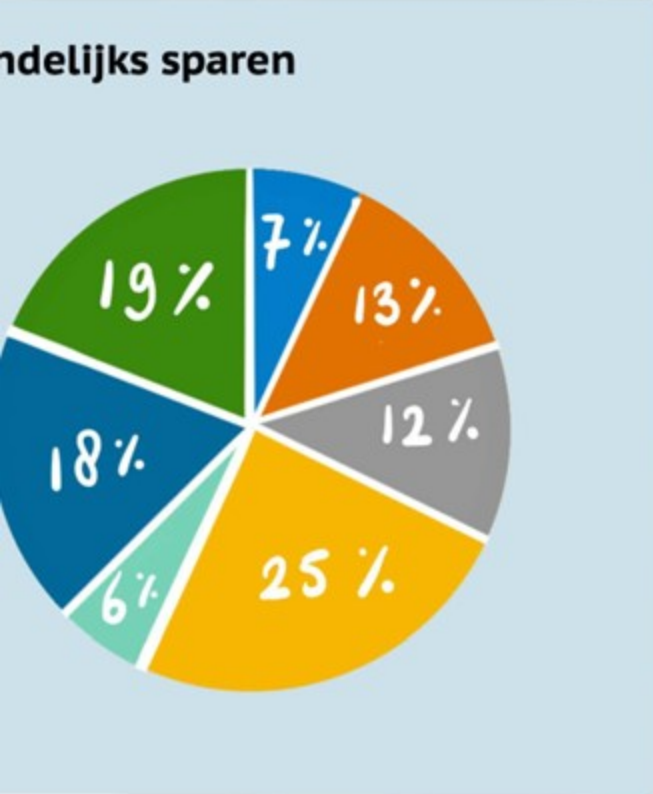


41% van de eigenaren zegt dat de VvE **geen plannen** heeft om (ver) te verduurzamen en **10%** woont in een complex waar in **2023, 2024** of **2025 werkzaamheden** uitgevoerd gaan worden.



de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.

1. De mogelijkheid die men ziet om het verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen worden zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert de uitvoering van verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt kan helpen om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.

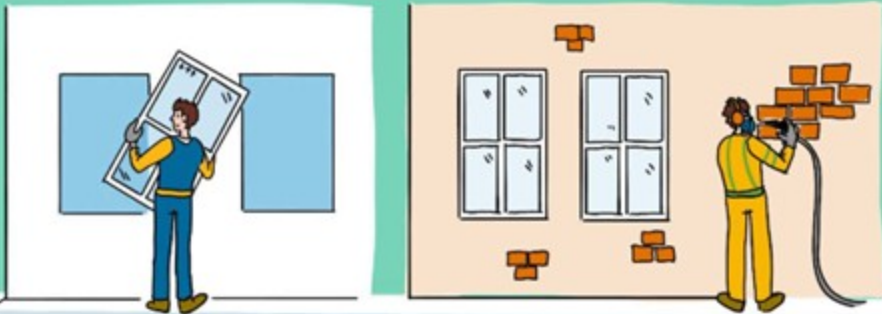


- ### 7. Drijfveren en barrières voor
-
1. Een duurzaamheidscommissie of -werkgroep zorgt voor voortgang;
 2. Het bestuur of iemand die het voortduurzamen regelmatig op de agenda zetten;
 3. In VvE-gebouwen uit 1945 tot 1984 worden er vaak geen plannen gemaakt;
 4. De VvE ziet in gebouwen uit 1945 tot 1984 nog veel mogelijkheden;
 5. Mensen die zelf actief zijn in het bestuur, willen sneller om het gebouw te verduurzamen.



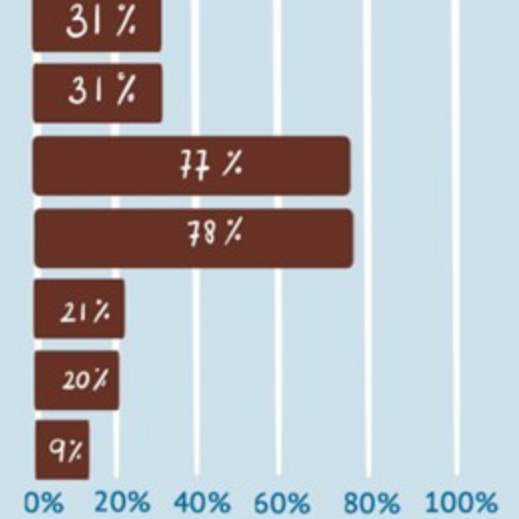
Doel en aanpak onderzoek

Het verduurzamen van appartementen brengt uitdagingen met zich mee. Eind december 2022 kondigde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een versnellingsagenda aan voor het verduurzamen van gebouwen in beheer van VvE's (Verenigingen van Eigenaars). I&O Research heeft een onderzoek uitgevoerd onder leden van VvE's naar hun drijfveren en barrières bij de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



4. Verduurzamingsplannen VvE

- Duurzaamheidscommissie
- Professionele ondersteuning
- (D)MJOP
- Maandlijks sparen via VvE
- Voldoende gespaard via VvE
- Achterstallig onderhoud
- Besluiten moeten unaniem



6. Drijfveren en barrières voor eigenaren appartementen

1. De mogelijkheid die men ziet om het VvE-gebouw te verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen moeten worden, zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt helpt eigenaren om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.



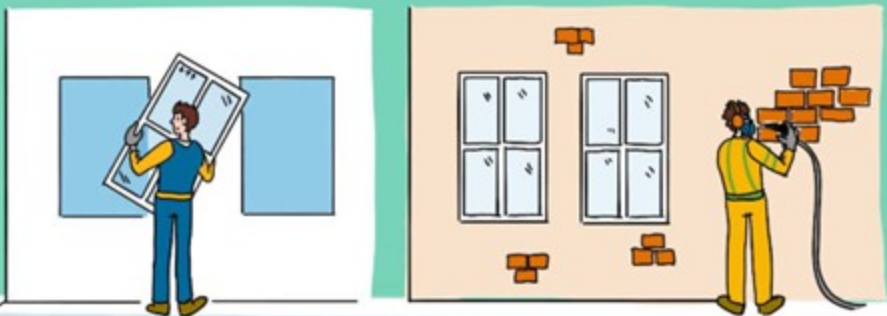
7. Drijfveren en barrières voor VvE's





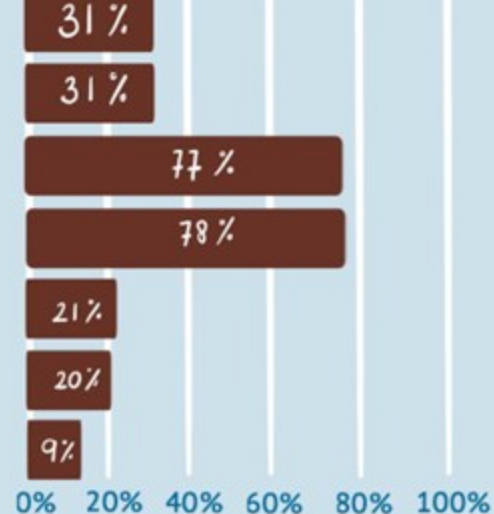
Doel en aanpak onderzoek

Het verduurzamen van appartementen brengt uitdagingen met zich mee. Eind december 2022 kondigde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een versnellingsagenda aan voor het verduurzamen van gebouwen in beheer van VvE's (Verenigingen van Eigenaars). I&O Research heeft een onderzoek uitgevoerd onder leden van VvE's naar hun drijfveren en barrières bij de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



4. Verduurzamingsplannen VvE

- Duurzaamheidscommissie
- Professionele ondersteuning
- (D)MJOP
- Maandlijks sparen via VvE
- Voldoende gespaard via VvE
- Achterstallig onderhoud
- Besluiten moeten unaniem



6. Drijfveren en barrières voor eigenaren appartementen

1. De mogelijkheid die men ziet om het VvE-gebouw te verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen moeten worden, zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt helpt eigenaren om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.



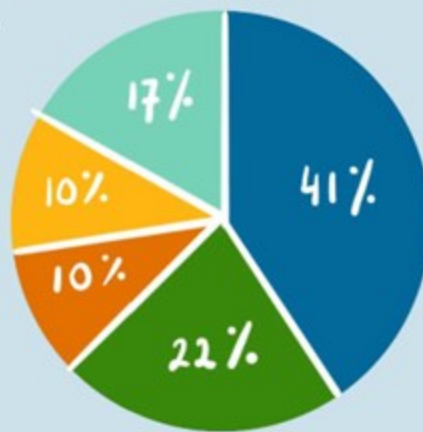
7. Drijfveren en barrières voor VvE's



de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



4. Verduurzamingsplannen VvE



41% van de eigenaren zegt dat de VvE **geen plannen** heeft om (verder) te verduurzamen en **10%** woont in een complex waar in **2023, 2024 of 2025 werkzaamheden** uitgevoerd gaan worden.

1. De mogelijkheid die men ziet om het VvE-gebouw te verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen moeten worden, zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt helpt eigenaren om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.



7. Drijfveren en barrières voor VvE's



1. Een duurzaamheidscommissie of -werkgroep in de VvE is noodzakelijk;
2. Het bestuur of iemand die het voortouw neemt moet het onderwerp regelmatig op de agenda zetten;
3. In VvE-gebouwen uit 1945 tot 1984 komt men sneller tot concrete plannen;
4. De VvE ziet in gebouwen uit 1945 tot 1984 technische en financiële mogelijkheden;
5. Mensen die zelf actief zijn in het bestuur zien vaker mogelijkheden om het gebouw te verduurzamen.

Duurzaam verenigd

Evaluatie Wet verbetering
functioneren verenigingen van
eigenaars

Nancy Blaker
Joran Veldkamp
Francine Burema
Lennard van Wanrooij
Rein Halbersma
Jornt Mandemakers

mei 2024

Duurzaam verenigd

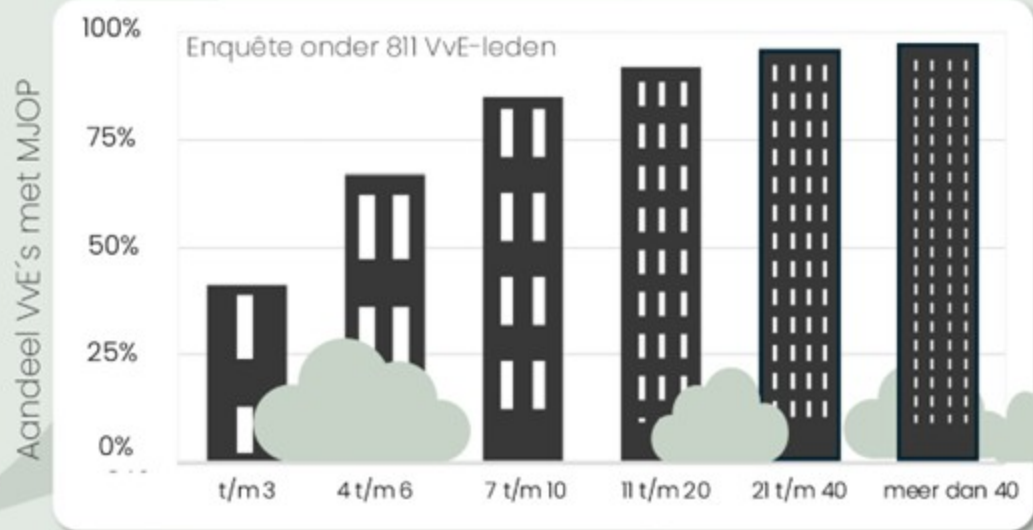


atlas research

Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (VvE's)

Hoe staat het met het gebruik van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en met VvE-leningen na inwerkingtreding van de Wet?

Grotere VvE's hebben vaker een MJOP



Juridische conflicten

Rechter kan VvE's in het gelijk stellen bij het aangaan van leningen

Rechter kan inhoud MJOP beperkt toetsen door ontbreken kwaliteitseisen

MJOP-en voldoen deels aan wettelijke eisen

- Is maximaal 5 jaar oud **91%**
- Kijkt 10+ jaar vooruit **60%**
- Bevat een inschatting van de totale kosten **71%**
- Rekent kosten gelijkmatig toe **42%**

Interviews met VvE-leden, beheerders, en experts



Experts: Kwaliteit MJOP varieert door gebrek vormvereisten, VvE's reserveren te weinig

VvE's: Wij hebben plannen voor onderhoud en verduurzaming maar financiering is een drempel

Consensus: Wij zien het nut en de noodzaak van verduurzaming, maar niet van een verplicht duurzaam MJOP (DMJOP)

Vaker leningen, vooral via Nationaal Warmtefonds en SVn

Totaal aantal leningen nog wel beperkt door:

- Moeizame besluitvorming binnen VvE's
- Relatief complex proces van aanvraag lening
- Gebrek aan partijen die leningen verstrekken

Nederlandse banken verstrekken (vrijwel) geen leningen aan VvE's, buitenlandse banken wel

Versnellingsagenda

9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024





VvE-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame VvE

De verduurzaming van VvE-woningen loopt achter, vergeleken met woningen die geen onderdeel zijn van een VvE. Om de klimaatdoelen van 2030 en 2050 te halen verdienen VvE's extra aandacht.

Deze agenda is bedoeld om het voor VvE's eenvoudiger te maken om gezamenlijk hun gebouw te verduurzamen.



- VvE's dragen bij aan **klimaatdoelen**.
- In Nederland **125.000** VvE's verduurzaamd.

Toelichting:

Eenvoudige besluitvorming VvE

- Afschaffing opkomsteis ALV (quorum)**
Voor een verduurzamingsbesluit op een ledenvergadering geldt geen opkomsteis.
- Gewone meerderheid 50% + 1**
Minimaal benodigde stemmen bij verduurzaming verlaagd.
- Wijzigen instemmingsrecht huurders**
70% van alle huurders die op het voorstel reageren moet instemmen.

Kosten van verduurzaming omlaag

- Lagere rente via Warmtefonds**
De VvE-energiebespaarlening is verlaagd met 1,5%.
- Uitbreiding subsidie (SVVE)**
Onder andere verandering in subsidievoorwaarden voor procesbegeleiding en stapeling van lokale subsidies wordt mogelijk gemaakt.

Betere ondersteuning bij verduurzaming

- Alle informatie op [verbeterjehuis.nl](https://www.verbeterjehuis.nl)**
Verbeterde en meer informatie voor VvE's en appartementseigenaren.
- Ondersteuning via VvE-verduurzamingsloket**
Landelijk VvE-verduurzamingsloket voor betere ondersteuning.

Pakket 1

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------|------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Eenvoudige besluitvorming VvE | | | | Afschaffing opkomsteis ALV (quorum) |
| | | | | Gewone meerderheid 50% +1 |
| | | Wijziging instemmingsrecht huurders | Instemmingsrecht van kracht | |
| | | | Digitaal vergaderen weer mogelijk | |

Pakket 1

Eenvoudige besluitvorming VvE

Afschaffing opkomsteis
ALV (quorum)

Gewone meerderheid 50% +1

Wijziging instemmingsrecht
huurders

Instemmingsrecht van kracht

Digitaal vergaderen weer mogelijk

- Gewone meerderheid, welke vorm?
- Afschaffen quorum
- Notificatieregeling
- Duurzaam in stand houden als taak voor de VvE
- Digitaal vergaderen wettelijk verankerd



VvE-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame VvE

De verduurzaming van VvE-woningen loopt achter, vergeleken met woningen die geen onderdeel zijn van een VvE. Om de klimaatdoelen van 2030 en 2050 te halen verdienen VvE's extra aandacht.

Deze agenda is bedoeld om het voor VvE's eenvoudiger te maken om gezamenlijk hun gebouw te verduurzamen.



- VvE's dragen bij aan **klimaatdoelen**.
- In Nederland **125.000** VvE's verduurzaamd.

Toelichting:

Eenvoudige besluitvorming VvE

- Afschaffing opkomsteis ALV (quorum)**
Voor een verduurzamingsbesluit op een ledenvergadering geldt geen opkomsteis.
- Gewone meerderheid 50% + 1**
Minimaal benodigde stemmen bij verduurzaming verlaagd.
- Wijzigen instemmingsrecht huurders**
70% van alle huurders die op het voorstel reageren moet instemmen.

Kosten van verduurzaming omlaag

- Lagere rente via Warmtefonds**
De VvE-energiebespaarlening is verlaagd met 1,5%.
- Uitbreiding subsidie (SVVE)**
Onder andere verandering in subsidievoorwaarden voor procesbegeleiding en stapeling van lokale subsidies wordt mogelijk gemaakt.

Betere ondersteuning bij verduurzaming

- Alle informatie op [verbeterjehuis.nl](https://www.verbeterjehuis.nl)**
Verbeterde en meer informatie voor VvE's en appartementseigenaren.
- Ondersteuning via VvE-verduurzamingsloket**
Landelijk VvE-verduurzamingsloket voor betere ondersteuning.



Wf-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame Wf

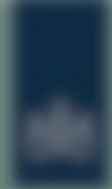


Kosten van verduurzaming omlaag

Lagere rente via Warmtefonds

Huidige SVVE verruiming

Uitbreiding subsidie (SVVE)



Wf-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame Wf



Kosten van verduurzaming omlaag

Lagere rente via Warmtefonds

Huidige SVVE verruiming

Uitbreiding subsidie (SVVE)

- **Verwachte aanpassingen in de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE)**
- **SPOR (Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten)**



VvE-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame VvE

De verduurzaming van VvE-woningen loopt achter, vergeleken met woningen die geen onderdeel zijn van een VvE. Om de klimaatdoelen van 2030 en 2050 te halen verdienen VvE's extra aandacht.

Deze agenda is bedoeld om het voor VvE's eenvoudiger te maken om gezamenlijk hun gebouw te verduurzamen.



VvE's dragen bij aan **klimaatdoelen**.
In Nederland **125.000** VvE's verduurzaamd.

Toelichting:

Eenvoudige besluitvorming VvE

- Afschaffing opkomsteis ALV (quorum)**
Voor een verduurzamingsbesluit op een ledenvergadering geldt geen opkomsteis.
- Gewone meerderheid 50% + 1**
Minimaal benodigde stemmen bij verduurzaming verlaagd.
- Wijzigen instemmingsrecht huurders**
70% van alle huurders die op het voorstel reageren moet instemmen.

Kosten van verduurzaming omlaag

- Lagere rente via Warmtefonds**
De VvE-energiebespaarlening is verlaagd met 1,5%.
- Uitbreiding subsidie (SVVE)**
Onder andere verandering in subsidievoorwaarden voor procesbegeleiding en stapeling van lokale subsidies wordt mogelijk gemaakt.

Betere ondersteuning bij verduurzaming

- Alle informatie op [verbeterjehuis.nl](https://www.verbeterjehuis.nl)**
Verbeterde en meer informatie voor VvE's en appartementseigenaren.
- Ondersteuning via VvE-verduurzamingsloket**
Landelijk VvE-verduurzamingsloket voor betere ondersteuning.



VvE-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame VvE



**Betere
ondersteuning bij
verduurzaming**

Alle informatie op [verbeterjehuis.nl](https://www.verbeterjehuis.nl)

Ondersteuning via VvE-verduurzamingsloket

Wettelijke verduurzaming VvE

- **Wettelijke verduurzaming VvE**
De wet verduurzaming VvE stelt eisen aan de verduurzaming van VvE's op basis van de wettelijke verduurzaming VvE.
- **Wettelijke verduurzaming VvE - 1**
De wet verduurzaming VvE - 1 stelt eisen aan de verduurzaming van VvE's op basis van de wettelijke verduurzaming VvE - 1.
- **Wettelijke verduurzaming VvE - 2**
De wet verduurzaming VvE - 2 stelt eisen aan de verduurzaming van VvE's op basis van de wettelijke verduurzaming VvE - 2.

Wettelijke verduurzaming VvE - 1

- **Wettelijke verduurzaming VvE - 1**
De wet verduurzaming VvE - 1 stelt eisen aan de verduurzaming van VvE's op basis van de wettelijke verduurzaming VvE - 1.
- **Wettelijke verduurzaming VvE - 1**
De wet verduurzaming VvE - 1 stelt eisen aan de verduurzaming van VvE's op basis van de wettelijke verduurzaming VvE - 1.

Wettelijke verduurzaming VvE - 2

- **Wettelijke verduurzaming VvE - 2**
De wet verduurzaming VvE - 2 stelt eisen aan de verduurzaming van VvE's op basis van de wettelijke verduurzaming VvE - 2.
- **Wettelijke verduurzaming VvE - 2**
De wet verduurzaming VvE - 2 stelt eisen aan de verduurzaming van VvE's op basis van de wettelijke verduurzaming VvE - 2.

2023

2024

2025

2026

**Betere
ondersteuning bij
verduurzaming**

Alle informatie op verbeterjehuis.nl

Ondersteuning via VvE-verduurzamingsloket

- **Het kennis- en expertisecentrum (KEC)**
- **Landelijke VvE-loket**
- **Opleiding procesbegeleiding**

KEC

“Het KEC versnelt de energietransitie van VvE’s door gemeenten in staat te stellen een effectieve VvE-aanpak te ontwikkelen door het aanbieden en ontwikkelen van specialistische kennis en expertise voor gemeenten, VvE’s en overige (markt)partijen.”

Procesbegeleiders

- Om de verduurzaming voor elkaar te krijgen zullen er deskundige procesbegeleiders moeten komen
- Het proces is ingewikkeld en multidisciplinair
- Verschillende regelingen vereisen professionele procesbegeleiders, zoals SVVE en SPOR om voor subsidie in aanmerking te komen



POST-HBO
PROCESBEGELEIDER VVE
Word de sleutelfiguur in de duurzame transitie van vve's!

MELD JE SNEL AAN!
Profiteer tijdelijk van de
verlaagde prijs dankzij
subsidieondersteuning.

**HOGESCHOOL
UTRECHT**

**HIER KOMT
ALLES SAMEN**

9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024







Procesbegeleiders

- Het onderdeel IDE4P (na- en bijscholing voor technische professionals) van de Hoge School Utrecht ontwikkelt de opleiding
- Diploma/certificaat = persoonscertificaat met PE (Permante Educatie) of PC (permanente Competentie)
- Registratie bij Sertum
- Hoe zit het met het praktische gedeelte?
- Streven; start opleiding september 2024

Wet kwaliteit incassodienstverlening

9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024



Wki

- U voert buitengerechtelijke incassowerkzaamheden uit en int schulden namens derden bij natuurlijke personen
- Registratie register incassodienstverlening binnen één jaar na 1 april 2024
- VOG incassomedewerkers per 1 april 2024
- Eenmalige kosten aanvraag € 2.200 per buitengerechtelijke incassodienstverlener + € 600 per eigenaar/bestuurder
- Jaarlijkse kosten handhaving/toezicht: € 1.800 eenmanszaak, € 7.400 overige bedrijfsvormen

Wki

- Lobby brancheorganisaties in Den Haag via commissiedebatten en procedurevergaderingen.
- BVVB heeft initiatief genomen richting Inspectiedienst Justitie en Veiligheid om een aantal aangesloten leden te controleren.
- JenV ontvangt meerdere signalen die rechtvaardigen Wki wet eerder te evalueren (niet na 3 jaar maar na 1 jaar). In meest positieve scenario wordt evaluatie eind 2024 opgestart en vindt voorjaar 2025 plaats.

Warmtetransitie

9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024



Warmtetransitie





Klimaatakkoord



2030 – 1,5 miljoen gebouwen

Wijkgericht

Regierol gemeente

Nationaal programma
lokale warmtetransitie
(NPLW)



Collectieve warmte / Warmtetransitie



Wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)

In 2050 is Nederland CO₂-**neutraal**. Aardgas is niet langer de standaard om een woning of gebouw mee te verwarmen en om mee te koken. Dit zal **stap voor stap** gaan. Het wetsvoorstel Wgiw geeft gemeenten de **bevoegdheid om wijken aan te wijzen**, die de komende tijd **van aardgas overstappen op duurzame energie**. Het is een belangrijk instrument voor gemeenten om **hoge kosten te voorkomen** voor de samenleving. Hierdoor hoeft (een deel van) het gasnet namelijk niet in stand te worden gehouden voor een klein aantal mensen.



Stap voor stap van aardgas overstappen op duurzame energie:

Stap 1

De gemeente wordt door dit wetsvoorstel verplicht iedere 5 jaar een warmteprogramma op te stellen waarin wordt beschreven in welke wijken zij de komende tijd aan de slag gaat met verduurzaming of het aardgas vrij maken. Participatie van bewoners en stakeholders is hierbij belangrijk.

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Stap 3

Om daadwerkelijk de levering van aardgas naar een wijk te kunnen beëindigen, moet een gemeente het omgevingsplan wijzigen. De gemeenteraad moet instemmen met deze wijziging.

Hierin geeft de gemeente onder andere aan wat de nieuwe warmtevoorziening wordt. En op welke datum de levering van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

Keuzevrijheid

Gebouweigenaren hebben altijd de keuzevrijheid om zelf op een andere manier van het aardgas af te gaan. De voorwaarde is wel dat er geen fossiele brandstof wordt gebruikt.

Alvast zelf aan de slag?

Als de gemeente voorlopig niet aan de slag gaat in een wijk, kan een gebouweigenaar ook zelf stappen zetten om het gebouw of de woning te verduurzamen of aardgasvrij te maken.

Kijk op: www.verbeterjehuis.nl voor meer informatie.

Stap 1

De gemeente wordt door dit wetsvoorstel verplicht iedere 5 jaar een warmteprogramma op te stellen waarin wordt beschreven in welke wijken zij de komende tijd aan de slag gaat met verduurzaming of het aardgas vrij maken. Participatie van bewoners en stakeholders is hierbij belangrijk.

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Stap 1

De ge
voors
warr

met
vrij
m
wonders en
stake
belangrijk.

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Stap 1

De gemeente w
voorstel ver
warmte
w
met
vrij
mak
bewoners en
stakeh
bij belangrijk.

Warmtetransitie -plan

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Stap 1

De gemeente w
voorstel ver
warmte
wo

met
vrij
mak
bewoners en
stakeh
bij belangrijk.

Warmtetransitie -plan

Stap 2

Voor
om v
geme

len
te
5

Dit
ouwing voor het
wijz
omgevingsplan.



Stap 1

De gemeente wil een
voorstel ver
warmte
we
met
vrij
mak
bewoners en
stakeh
bij belangrijk.

Warmtetransitie -plan

Stap 2

Voor de wijken die a
den
om van het a
de
gemeen
ers
b
Dit v
nderbouwing voor het
wijzigen van het omgevingsplan.

Uitvoeringsplan

as overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk de levering van aardgas naar een wijk te kunnen beëindigen, moet een gemeente het omgevingsplan wijzigen. De gemeenteraad moet instemmen met deze wijziging.

Hierin geeft de gemeente onder andere aan wat de nieuwe warmtevoorziening wordt. En op welke datum de levering van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

Gas overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om de
gas na
moet

Hieronder andere
aan w...ntevoorziening
wordt. E...datum de levering
van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

as overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk
gas naar een
moet een
plan
in

Omgevingsplan

Hierin
aan wat
wordt. En
van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

as overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk
gas naar een
moet een
plan
in

Omgevingsplan

Hierin
onder andere
aan wat
armtevoorziening
wordt. En
datum de levering
van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoer

Na vast

a

Dit
tijd
heeft
Denk hierbij
aan een
om te koken en
het geb
woning te verwarmen.



as overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk
gas naar een
moet een
plan
in

Omgevingsplan

Hierin
aan wat
wordt. En
van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk

Na vaststell
de uit
re
aan
jaar.
Dit is
heeft
aan een
het gebouw of de woning te verwarmen.

Uitvoering



Keuzevrijheid

Gebouweigenaren hebben altijd de keuzevrijheid om zelf op een andere manier van het aardgas af te gaan. De voorwaarde is wel dat er geen fossiele brandstof wordt gebruikt.



Keuz

Geb
de l

is wel
andstof
wo





Keuzevrijheid

Gebouwen

de kr

de

word

Opt-out

de is wel

brandstof



Wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)

In 2050 is Nederland **CO₂-neutraal**. Aardgas is niet langer de standaard om een woning of gebouw mee te verwarmen en om mee te koken. Dit zal **stap voor stap** gaan. Het wetsvoorstel Wgiw geeft gemeenten de **bevoegdheid om wijken aan te wijzen**, die de komende tijd **van aardgas overstappen op duurzame energie**. Het is een belangrijk instrument voor gemeenten om **hoge kosten te voorkomen** voor de samenleving. Hierdoor hoeft (een deel van) het gasnet namelijk niet in stand te worden gehouden voor een klein aantal mensen.



Stap voor stap van aardgas overstappen op duurzame energie:

Stap 1

De gemeente wordt door dit wetsvoorstel verplicht iedere 5 jaar een warmteprogramma op te stellen waarin wordt beschreven in welke wijken zij de komende tijd aan de slag gaat met verduurzaming of het aardgas vrij maken. Participatie van bewoners en stakeholders is hierbij belangrijk.

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Stap 3

Om daadwerkelijk de levering van aardgas naar een wijk te kunnen beëindigen, moet een gemeente het omgevingsplan wijzigen. De gemeenteraad moet instemmen met deze wijziging.

Hierin geeft de gemeente onder andere aan wat de nieuwe warmtevoorziening wordt. En op welke datum de levering van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

Keuzevrijheid

Gebouweigenaren hebben altijd de keuzevrijheid om zelf op een andere manier van het aardgas af te gaan. De voorwaarde is wel dat er geen fossiele brandstof wordt gebruikt.

Alvast zelf aan de slag?

Als de gemeente voorlopig niet aan de slag gaat in een wijk, kan een gebouweigenaar ook zelf stappen zetten om het gebouw of de woning te verduurzamen of aardgasvrij te maken.

Kijk op: www.verbeterjehuis.nl voor meer informatie.



Waarom is er een Wet collectieve warmte?

Collectieve warmte is cruciaal om klimaatdoelen te halen zoals vastgelegd in de Klimaatwet. Er zijn nieuwe regels nodig om collectieve warmtevoorzieningen te bevorderen en de duurzaamheid, leveringszekerheid en betaalbaarheid beter te borgen.



Gebouwde omgeving



Doelen Wcw

- Gemeenten hebben regie
- Nieuwe tariefregels en meer transparantie
- Borgen consumentenbelangen en leveringszekerheid
- Verduurzaming collectieve warmte

Samenhang

- **Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw):**
Gemeenten kunnen wijken aanwijzen waar ze (stap voor stap) van het aardgas afgaan en kiezen daarvoor een alternatief.
 - **Financieringsregelingen:**
 - Warmtenetten Investeringsubsidie (WIS)
 - Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE++)
 - Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)
 - Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)
- Voor ondersteuning lokale uitvoering is **Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW)** gestart.

Hoe? Onder meer door:

Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving (PVGO)

(Stapsgewijze) aanpassing van ruim 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen

Verduurzamen door:



- **Isolatie:** 1,5 miljoen koop- en 1 miljoen huurwoningen in 2030
- **Individuele warmte:** 1 miljoen hybride warmtepompen in 2030
- **Collectieve warmte:** half miljoen nieuwe aansluitingen in 2030 en 2,6 miljoen nieuwe aansluitingen in 2050 op een warmtenet



Wat is de Wet collectieve warmte?

De Wet collectieve warmte (Wcw) vervangt de Warmtewet. Deze wet draagt eraan bij dat het leveren van warmte in de toekomst goed geregeld is: betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam.



Voorziena inwerkingtreding Wcw:
1 januari 2025



De gemeente

Bepaalt waar en wanneer er een collectieve warmtevoorziening komt en wijst een warmtebedrijf aan



Het warmtebedrijf

Transporteert, levert warmte en is eindverantwoordelijk

Nieuw aangewezen warmtebedrijven hebben een publiek meerderheidsbelang of zijn een warmtegemeenschap

Wcw in het kort



Marktordening

- Gemeente heeft regie
- Warmtebedrijf integraal verantwoordelijk
- Publiek meerderheidsbelang warmtebedrijf of warmtegemeenschap
- Uitzondering kleine collectieve systemen
- Uitzondering warmtetransportbeheerder



Tariefregulering

- Alternatief voor gasreferentie (NMDA)
- Meer op kostengebaseerde tarieven
- Overgangperiode in fasen
- Transparantie kosten warmtekavels



Verduurzaming

- Prestatienorm voor uitstoot broeikasgassen
- Tijdelijke ontheffing mogelijk
- Onderdeel verplicht kavel- en investeringsplan
- Ophaalrecht restwarmte
- Consumenteninformatie over duurzaamheid



Leveringszekerheid

- Aanscherpen vereisten voor leveringszekerheid en consumentenbescherming



Meer informatie en ondersteuning voor gemeenten: ppfw.nl

Wcw in het kort



Marktordening

- Gemeente heeft regie
- Warmtebedrijf integraal verantwoordelijk
- Publiek meerderheidsbelang warmtebedrijf of warmtegemeenschap
- Uitzondering kleine collectieve systemen
- Uitzondering warmtetransportbeheerder



Tariefregulering

- Alternatief voor gasreferentie (NMDA)
- Meer op kostengebaseerde tarieven
- Overgangperiode in fases
- Transparantie kosten warmtekavels



Verduurzaming

- Prestatienorm voor uitstoot broeikasgassen
- Tijdelijke ontheffing mogelijk
- Onderdeel verplicht kavel- en investeringsplan
- Ophaalrecht restwarmte
- Consumenteninformatie over duurzaamheid



Leveringszekerheid

- Aanscherpen vereisten voor leveringszekerheid en consumentenbescherming

VvE en de Wcw

- Rol/bevoegdheid VvE
- Gebouweigenaar vs. appartementsrecht-eigenaar
- Het aangaan van de aansluitovereenkomst is een beheertaak in de zin van artikel 126 BW
- De VvE wordt ook bevoegd om het besluit nemen om de aardgasinfrastructuur in het gebouw (incl. privé-gedeelten) te laten verwijderen, tenzij.....

VvE en de Wcw

- Rol/bevoegdheid VvE
- Gebouweigenaar vs. appartementsrecht-eigenaar
- Het aangaan van de aansluitovereenkomst is een beheertaak in de zin van artikel 126 BW
- De VvE wordt ook bevoegd om het besluit nemen om de aardgasinfrastructuur in het gebouw (incl. privé-gedeelten) te laten verwijderen, tenzij.....

Nieuwsflitsen

9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024





- Minder dan 25% van de VvE's houdt zich bezig met de staat van de fundering
- 425.000 gebouwen lopen risico. 54 miljard euro herstelkosten
- Onderdeel taxatie
- Kijk op kcaf.nl (Kenniscentrum Aanpak Funderingsherstel). Zie tevens VvE Magazine



- **Voorlopig geen SMP voor de VvE**
- **Zorg voor biodiversiteit lijkt een snelle aanpak voor de SMP in de weg te staan**
- **VvE zal dus zelf een ecologisch onderzoek moeten uitvoeren**



- Einde salderingsregeling per 1-1-2027
- Komt er een HEMS-initiatief?
- Uitspraak kantonrechter over de wijze van salderen

Tuchtrecht

9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024



Tuchtrecht

Overheid en marktpartijen:

- verder doorvoeren transparantie VvE-beheerders
- verder verhogen kwaliteit dienstverlening
- Kaf van koren scheiden
- Geschillenbeslechting via geschillencommissie v
- In ontwikkeling: ROZ voorwaarden VvE-management v

Tuchtrecht

Welke zaken behandelt de Tuchtcommissie **wel?**

- Handelen/nalaten in strijd met statuten, reglementen, erecode of gedragscode van (branche-)organisaties waarbij men is aangesloten.
- Handelen/nalaten in strijd met de gesloten overeenkomst.
- Zodanig handelen/nalaten dat vertrouwen in de branche kan ondermijnd raakt.

Tuchtrecht

Welke zaken behandelt de Tuchtcommissie **niet**?

- Klachten over vorderingen die voortvloeien uit een overeenkomst tussen de VvE en de vastgoedprofessional.
- Het gaat dan niet om gedrag. Bedoelde vorderingen kunnen worden voorgelegd aan bijvoorbeeld de Geschillencommissie VvE Management of aan de rechter.