

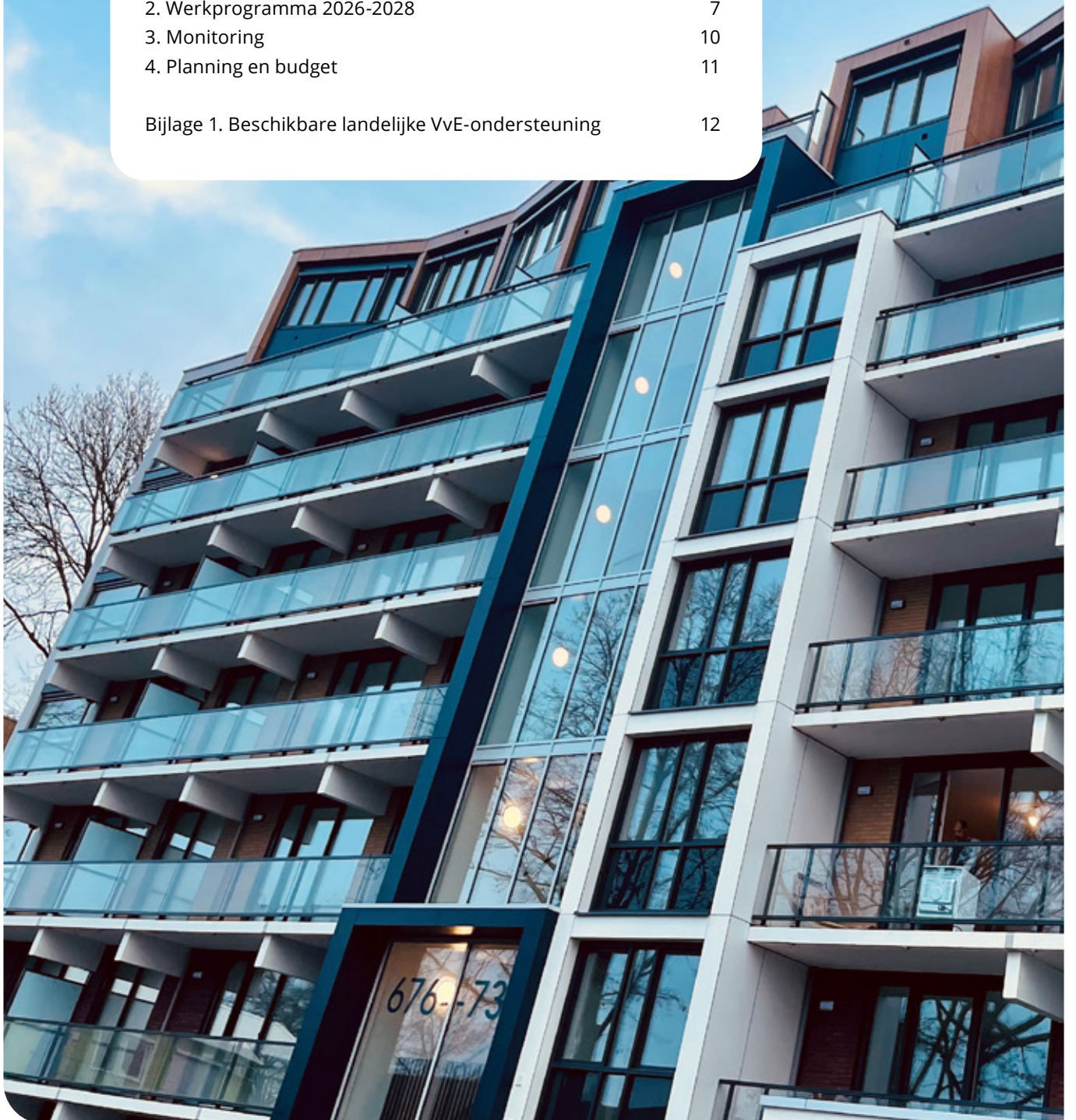
Toekomstbestendig wonen in een VvE

Plan van aanpak voor het stimuleren
van verduurzaming van VvE's in
Amstelveen 2026-2028

Opgesteld: feb 2026

Inhoudsopgave

Toekomstbestendig wonen in een VvE	3
Nationale VvE-versnellingsagenda verduurzaming	3
Lokale versnellingsaanpak	3
1. Lokale Versnellingsaanpak 2026-2028 – de uitgangspunten	5
2. Werkprogramma 2026-2028	7
3. Monitoring	10
4. Planning en budget	11
Bijlage 1. Beschikbare landelijke VvE-ondersteuning	12



Toekomstbestendig wonen in een VvE

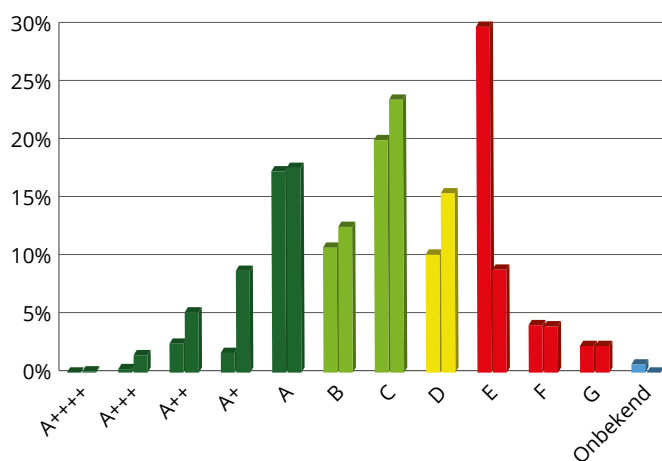
Landelijk wordt onderkend dat de verduurzaming van VvE-woningen achterloopt in vergelijking met woningen van particulieren en corporaties. Met 1,4 miljoen woningen die onderdeel zijn van een VvE (ruim 18% van het totaal), vormt dit een knelpunt voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Een VvE die actief is, heeft zeker 2 a 3 jaar nodig om tot besluitvorming te komen, een inactieve VvE kent doorlooptijden van 7 tot 10 jaar. De verduurzaming loopt achter wegens VvE-specifieke uitdagingen. Onderzoek van I&O Research (2023)¹ onderscheidt daarin vijf verschillende problemen:

1. Financieringsmogelijkheden: VvE's kunnen pas sinds 2018 een lening aangaan.
2. Organisatiegraad: niet iedere VvE heeft een actief bestuur of betrokken leden.
3. Kennisniveau: er is kennis nodig om een goed (D)MJOP op te laten stellen/ actualiseren.
4. Verschillende belangen: wensen/mogelijkheden van eigenaren kunnen ver uiteen liggen.
5. Besluitvorming: splitsingsakte kan een ongunstige meerderheid verlangen (zelfs unanimiteit).

Om de grootte van het probleem cijfermatig in beeld te brengen, is voor iedere gemeente de stand van zaken in kaart gebracht door het CBS. Uit dit onderzoek blijkt dat VvE's in Amstelveen op verschillende terreinen sterker achterloopt dan landelijk gemiddeld (CBS 2022)². Daarnaast gaat het in Amstelveen niet om ruim 18%, maar om 30,7% van onze woningvoorraad, die zich in een VvE bevindt. Concreter: 11.711 wooneenheden in 530 VvE's.³ Opvallend onder onze lokale VvE's is een andere type verhuurder (zeer weinig woningcorporatiebezit: 8% resp. 37%) en het percentage grotere (20+ woningen) VvE's (40% resp. 15%). In Amstelveen verbruiken VvE's 2% meer aardgas en 10% meer elektra (mede te wijten aan minder opgesteld zonvermogen).

Hoewel dit onderzoek een volledig beeld geeft van relevante indicatoren, is dit geen openbare data en verkrijgt het CBS deze data via maatwerkonderzoek. Het schetst een momentopname over het jaar 2022.

Momenteel al wel goed in kaart te krijgen, en te monitoren, is het energielabel van een woning. Dit is openbare data uit het kadaster. Amstelveen vult dit beeld aan met woninglabeldata van Calcasa. Deze partij analyseert aanvullende bronnen voor de bepaling van een accurater woninglabel en komt hiermee beter in de buurt van de werkelijkheid. De onderstaande data is actueel. De balken in de grafiek aan de linkerzijde betreffen de energielabels uit het Kadaster (maart '26), rechts de energielabels afkomstig van Calcasa (2026). Daar waar relevante aanvullende indicatoren op termijn beschikbaar komen, zullen deze worden toegevoegd.



Het huidige beeld toont dat 52,8 tot 69,4% van de woningen een energielabel C of hoger heeft. VvE-woningen met een label D of lager hebben de grootste urgentie om verduurzamingsstappen te zetten. Het betreft zo'n 3.586 tot 5.448 VvE-woningen.

Nationale VvE-versnellingsagenda verduurzaming

Om de verduurzaming onder VvE's te versnellen is er in 2023 een landelijke VvE-versnellingsagenda opgesteld. Sindsdien wordt er gewerkt aan drie sporen:

1. Eenvoudige besluitvorming VvE
2. Kosten verduurzaming omlaag
3. Betere ondersteuning bij verduurzaming

1 I&O Research (2023) iov Ministerie BZK, **drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave**

2 CBS (2022) iov Ministerie VRO, **aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren**

3 **Amstelveen in cijfers** + analyse gegevens planviewer + **Brief - Stand van zaken versnellingsagenda VvE's**

Het eerste spoor zet in op wetswijzigingen. Het gaat om een afschaffing van een opkomsteis (quorum), besluiten maken met een gewone meerderheid en het wijzigen van het instemmingsrecht van huurders. Bij het tweede spoor wordt ingezet op kostenverlaging. Het gaat om een lagere rente van leningen via het Warmtefonds en een uitbreiding en verruiming van de SVVE subsidie (stapelen met lokale subsidies in de uitvoeringsfase is mogelijk gemaakt). Daarnaast is er budget in het Nationaal Isolatie Programma en energiearmoede voor de verduurzaming van VvE's gezet, budget dat niet rechtstreeks naar een VvE, maar via de gemeente loopt. Het derde spoor zet in op een betere ondersteuning met kennisdossiers op de website verbeterjehuis.nl en een landelijk VvE-loket via Milieu Centraal. Ook is er een toolkit (met communicatiemateriaal) voor gemeenten en marktpartijen ontworpen. Deze ondersteuning is continu in ontwikkeling, het laatste nieuws is te vinden op de webpagina van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het doel van de versnellingsagenda is verduurzaming onder VvE's te stimuleren met (financiële) maatregelen die verduurzaming makkelijker, sneller en voor meer bewoners toegankelijk maken⁴ (in bijlage 1 zijn de belangrijkste resultaten van de huidige directe ondersteuning aan VvE's opgenomen).

Lokale VvE-versnellingsaanpak

De voorliggende lokale aanpak is aanvullend op de landelijke ondersteuning zoals hierboven beschreven en overweegt de geleerde lessen uit de eerdere VvE-ondersteuning. De gemeente Amstelveen werkt sinds 2017 aan het stimuleren van de energietransitie onder VvE's. De landelijke versnellingsaanpak was destijds nog niet van kracht. VvE's zijn procesmatig ondersteund met maatwerkadvisen en procesbegeleiding en in de uitvoering met subsidies voor energiebesparende maatregelen. Er zijn verschillende (inkoop)acties, communicatiecampagnes en themabijeenkomsten georganiseerd. Beide programma's die zich op VvE's hebben gericht: het Duurzaamheidsfonds (2017-2020) en het Servicepunt Energieadvies (2021-2024) zijn geëvalueerd.^{5,6,7} Ten dele is de ondersteuning verschoven naar landelijke (subsidie)mogelijkheden. VvE's waarderen direct contact en aan de hand genomen te worden. De



oprichting van een lokaal VvE-netwerk wordt wenselijk geacht. Een kleine 80 VvE's heeft maatwerkadvisen of procesbegeleiding ontvangen. Deze ondersteuning wordt nader geanalyseerd en opgevolgd in het huidige programma. Er zal een enquête worden gehouden om te bezien wat er met deze adviezen is gebeurd, en waar verdere ondersteuning nodig is.

Het doel van deze VvE-versnellingsaanpak is het stimuleren van VvE's tot het verduurzamen van hun woningen. Met de verduurzaming worden slechte woninglabels uitgefaseerd en wordt toegewerkt naar fossielonafhankelijkheid. Amstelveen werkt hieraan door in iedere procesfase op een toegankelijke wijze ondersteuning te bieden zodat stagnatie in het proces tot aan de besluitvorming voor verduurzaming zo veel mogelijk wordt voorkomen.

De bijbehorende uitgangspunten, doelgroepen, ondersteuning en bijbehorende doelstellingen, evenals de wijze van monitoring en verwachte planning en budget wordt hieronder uiteengezet.

4 **Verduurzaming vve's | Home | Volkshuisvesting Nederland**

5 Oplegger naar Dufo 2.0 staf DZ Amstelveen v3 staf (- te vinden op de H:schrijf in de map: 04 ET Amstelveen - 1. Duurzaamheidsfonds AA - 2. Evaluatie). De periode 2021-2024 is niet kwantitatief in kaart gebracht wat betreft CO2-reductie, genoemd getal is niet compleet.

6 Gemeente Amstelveen (2025): **Evaluatie Servicepunt Energieadvies (2021-2024)**

7 Gemeente Amstelveen (2025): **Analyse van de Amstelveense VvE's**

1. Lokale Versnellingsaanpak 2026-2028 – de uitgangspunten

Om tot een nieuw ontwerp voor de lokale aanpak te komen voor de periode 2026-2028, is gekozen voor onderstaande uitgangspunten. De aanpak richt zich op een toegankelijke ondersteuning die de verduurzaming van VvE's stimuleert en versnelt. VvE's kunnen in iedere fase bij de gemeente terecht met vragen en voor ondersteuning. Of de VvE nu inactief is, of al toe aan de uitvoering. Daarnaast werkt Amstelveen de komende jaren toe naar een completer beeld van haar VvE's. Met het actief koppelen van de gegevens die we van onze VvE's hebben, aan de verduurzamingsstatus van de VvE, kunnen we het voorgestelde programma goed monitoren en ondervinden welke ondersteuning werkt, maar ook, waar de verduurzaming vastloopt. Bij dit completere beeld hoort ook een zicht op de rollen die andere partijen bekleden bij de verduurzaming van een VvE, te starten met het in beeld brengen van de lokale particuliere verhuurders en VvE-beheerders.

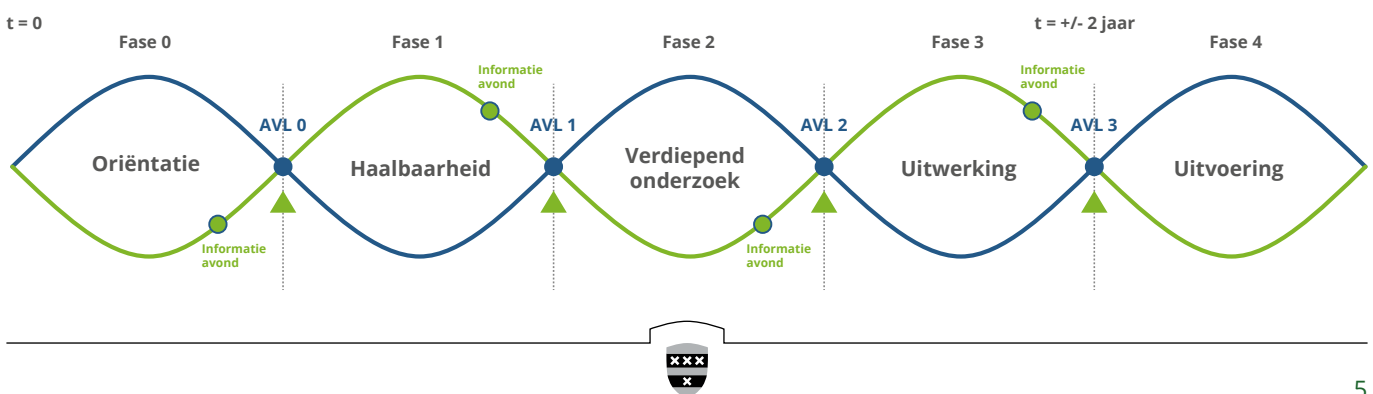
Focus op versnellen proces tot aan besluitvorming onder actieve VvE's. Amstelveen wil actieve VvE's een vliegende start bieden door hen gericht aan de hand te nemen en inhoudelijk regie te bieden over het proces. Actieve VvE's zijn VvE's die organisatorisch op orde zijn en daarmee in staat om samen besluiten te maken voor de verduurzaming van hun VvE. Verduurzaming komt vaak niet van de grond omdat het proces hiernaartoe complex is en om lange adem vraagt. De processtappen die nodig zijn (zie onderstaande figuur), zijn nauwgezet in kaart gebracht en beschreven door Verbouwstromen (2025)⁸, in opdracht van het ministerie VRO en in samenwerking met de hele sector rondom VvE's. In alle fasen worden VvE's landelijke ondersteuning geboden, in de vorm van tools, kennisdossiers of financiële steun. Amstelveen biedt lokale aanvulling met ondersteunend maatwerk:

met een 3-daagse kenniscursus, een uitgebreide Quick Scan op maat na bezoek aan eigen woning, en aanvullende beschikbaar gestelde advies-uren. Tijdens de volgende fase: de planfase (van haalbaarheid tot en met uitwerking), blijft direct contact mogelijk, met een benaderbaar Van-en-Voor-VvE-netwerk (en een aan dit lokale netwerk beschikbaar gestelde adviseur). Hiermee biedt Amstelveen een aanvullende en persoonlijk benaderbare procesondersteuning waarmee de complexe processtappen worden gestroomlijnd en processtagnatie kan worden voorkomen.

Stimuleren van hoge ambitiestelling bij besluitvorming. Amstelveen maakt verduurzamen aantrekkelijk met het ook aan VvE's beschikbaar stellen van de reeds bestaande energiebespaarsubsidie. Daarnaast is er een aanvullende (dus stapelbare) subsidie voor woningen met een slecht label en WOZ-waarde tot € 684.000. Deze subsidies zijn stapelbaar op de landelijke subsidies. Een VvE kiest, na agendering, het verduurzamingsambitieniveau met haar leden middels stemming op een ALV. Bij stemming kan gekozen worden voor één van de volgende ambities: 1) Meerjarenonderhoudsplan (MJOP-1): geen verduurzaming, maar een gezonde instandhouding 2) Duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP): in één of meerdere stappen, op één of meerdere momenten richting aardgasvrij-klaar of 3) in één stap aardgasvrij. Een hoger ambitieniveau wordt aantrekkelijk met tijdelijke aantrekkelijke (stapelbare) subsidies.

Ondersteunen aanvullende doelgroepen tot activatie. Er bestaan verschillende doelgroepen die te momenteel te weinig in beeld zijn, terwijl bij deze doelgroepen belangrijke activatiekansen liggen voor het verduurzamen

⁸ 'Handreiking Onderhouds- en Verduurzamingsaanpak VvE's' (2025) geeft inzicht in de te nemen stappen voor de verduurzaming van een VvE.



van VvE's. Hoewel de afgelopen jaren jaarlijks tientallen VvE's op verschillende wijzen ondersteund zijn, hebben we geen beeld van onze inactieve VvE's, zowel niet in aantallen als hun status. Inactieve VvE's zijn organisatorisch niet op orde, en doorlopen een veel trager besluitvormingsproces dan actieve VvE's. Het wordt belangrijk om deze doelgroep beter in kaart te krijgen en te onderzoeken welke ondersteuning haar kan activeren. Ook momenteel nog niet goed in beeld is wie onze grote particuliere verhuurders zijn en hoe zij zich verhouden tegenover plannen voor verduurzaming. Aangezien we veel gemengde VvE's hebben en een groot deel van onze verhuurders particuliere verhuurders zijn, wordt het belangrijk om hen beter te leren kennen. Een derde belangrijke doelgroep zijn de VvE-beheerders. Zij ondersteunen de lokale VvE's al bij de praktische zaken. Maar hoe goed hebben zij de verduurzamingsopgave op hun vizier? Wat kunnen en willen ze betekenen rondom de verduurzaming van VvE's? Welke zorgen of kansen zien de verschillende partijen? Met het actief benaderen van de genoemde doelgroepen wil Amstelveen meer kennis verwerven over mogelijke stagnatiebedreigingen en haar programmaontwerp zo goed mogelijk laten aansluiten op de kansen die uit deze kennis gedestilleerd kunnen worden. Voor inactieve VvE's zal een aanvullend activatieprogramma ontworpen en uitgerold worden. Voor particuliere verhuurders en VvE-beheerders wordt nader bekeken welke ondersteuning passend zou kunnen zijn.

In beeld brengen en benutten van de lokale context.

Om het ondersteuningsprogramma steeds beter aan te laten sluiten op de lokale werkelijkheid worden relevante VvE-details gekoppeld aan verduurzamingsgegevens. Met analyse van deze gegevens kunnen belangrijke subdoelgroepen van VvE's ontstaan die om een steeds gerichtere aanpak vragen. Hierboven wordt onderscheid gemaakt tussen actieve en inactieve VvE's en waarom zij een andere benadering verlangen. Er is veel relevante aanvullende informatie over onze VvE's bekend, al wordt hier nog weinig actief mee gewerkt.⁹ Denk aan informatie als: VvE-grootte (klein: 1-8, middel: 8-20, groot 20+), in welke wijk de VvE zich bevindt, of het hoogbouw of laagbouw betreft, wat het bouwjaar is, of de VvE gemengd (huur+koop), gespikkeld (woningen + winkels) of alleen

⁹ Een voorbeeld van waar dit al wel gebeurt is het benaderen van woningen met een label D en lager en een WOZ-waarde lager dan € 684.000 met een brief voor informatie over de gemeentelijke aanvullende energiebespaarsubsidie voor deze specifieke doelgroep.

koopwoningen betreft, welke WOZ-waarden de woningen hebben. Met het koppelen van VvE's aan hun processtatus en verduurzamingsgegevens (energielabel, aardgasvrij ja/nee, opgesteld zonvermogen) wordt een steeds gericht beeld verkregen, en daarmee wordt ook inzichtelijk in welke wijken of welke type VvE's achterlopen. Deze informatie wordt naast monitoringsdoeleinden van het programma zelf, ook benut om steeds beter aan te sluiten op de context van de VvE's die achter dreigen te blijven.

Opzetten van een basis- en intensieve aanpak.

Met een onderscheid tussen een basisaanpak en een intensieve aanpak wordt op de langere termijn onderscheid gemaakt tussen langdurige stabiele ondersteuning, waar VvE's op kunnen rekenen, en ondersteuning binnen een experimenteerruimte, waarvan de effectiviteit nog niet is bewezen. In de experimenteerruimte worden verschillende ondersteuningsmogelijkheden uitgeprobeerd en geëvalueerd. Aangezien deze ondersteuning wordt gekoppeld aan gerealiseerde verduurzaming, wordt op termijn beter inzichtelijk welk type ondersteuning een plek hoort te krijgen in de basisaanpak. Monitoring geeft hier richting aan.



2. Werkprogramma 2026-2028

Onderstaand werkprogramma is ontworpen voor de periode van 3 jaar en focust op het activeren van inactieve VvE's en actieve VvE's tot het zetten van processtappen richting het verduurzamen van hun VvE's. Daarnaast focust het programma op het in beeld krijgen van een tweetal aanvullende doelgroepen.

Doelgroepen en doelstelling	Maatregelen
2.1 Inactieve VvE's 20 VvE's richting stappenplan begeleiden	Intensieve aanpak: activatieprogramma inactieve VvE's <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek: In gesprek treden met inactieve VvE's Ontwerp, uitrol en evaluatie activatieprogramma
2.2 Actieve VvE's 120 VvE's zetten één of meerdere processtappen	Basisaanpak: VvE-helppes Amstelveen <ul style="list-style-type: none"> Communicatie via fysieke momenten: informatiebijeenkomsten, wijkaanpak Digitale communicatie: nieuwsbrief, socials, gemeentelijke website met doorverwijzing alle ondersteuningsvormen Intensieve aanpak: vergemakkelijken processtappen <ul style="list-style-type: none"> Oriëntatiefase: pilot gemeentelijk verduurzamings-traject (evalueren en vervolg geven) Planfase: oprichten en ondersteunen lokaal VvE netwerk + direct contact mogelijkheid: voor VvE-bewoners en besturen met vragen + energiecoaches coachen. Uitvoeringsfase: gemeentelijke subsidieregeling verduurzamen bestaande woningen + SPUK LAI (slecht energielabel + <WOZ € € 684.000)
2.3 Aanvullende doelgroepen Beelvorming op de mogelijke kansen en uitdagingen die particuliere verhuurders en VvE-beheerders benoemen rondom het verduurzamen van de VvE.	Intensieve aanpak: particuliere verhuurders in beeld krijgen <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek: verkennende gesprekken Ontwerp aanvullende ondersteuning Intensieve aanpak: VvE-beheerders in beeld krijgen <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek: verkennende gesprekken Ontwerp aanvullende ondersteuning

2.1 Inactieve VvE's

Niet actieve VvE's zijn niet goed in staat om verduurzamingsplannen met elkaar te maken. Een niet actieve VvE is organisatorisch niet (volledig) op orde¹⁰ en / of spaart niet via een reservefonds voor onderhoud en verduurzaming. Het gaat hier met name om kleine VvE's. Zij kampen vaak met achterstallig onderhoud, beperkte

betrokkenheid en financiële drempels bij verduurzaming. Muzus (2025)¹¹ toont aan dat er geen uniforme of lineaire route uit te stippelen is bij het activeren van een inactieve VvE. Activatiebeleid van de gemeente kan een positieve trigger bieden. Het gaat dan bijvoorbeeld om 'gemeentelijke druk' of 'gemeentelijke helderheid'

¹⁰ Organisatorische zaken die een VvE op orde moet hebben, zijn: kvk-inschrijving, jaarlijkse organisatie algemene ledenvergadering (ALV), bestuur, privacyverklaring, jaarstukken, kascommissie, begroting komend boekjaar, opstal- en aansprakelijkheidsverzekering.

¹¹ Muzus (2025): **Van een inactieve VvE naar een duurzaam MJOP**, onderzoek naar activeren inactieve VvE's, in opdracht van het Ministerie VRO.



over de aanpak rondom fossielonafhankelijkheid. Maar ook een 'gemeentelijk loket' en 'contactpersonen' worden genoemd als kansen. Direct contact speelt daarbij een belangrijke, adviserende rol. Momenteel is niet bekend hoeveel van de 530 VvE's in Amstelveen inactief zijn. We bereiken deze doelgroep op dit moment zeer waarschijnlijk maar met mate het de huidige ondersteuning, maar dit is ook niet goed in beeld. Ter start van een beter beeld van deze doelgroep wordt zij opgeroepen om in contact te treden met de gemeente. Met verkennende gesprekken wordt een beeld gevormd wat er speelt en hoe zij geholpen kunnen worden. Het doel is om een activatieprogramma te ontwerpen dat de doelgroep activeert. Een actieve VvE is wel in staat om samen besluiten rondom verduurzaming te nemen. Daar waar zij nadere ondersteuning nodig hebben, is deze op gemeentelijk niveau reeds beschikbaar (zie volgende kopje).

Intensieve aanpak: activatieprogramma inactieve VvE's

Kwalitatief onderzoek onder inactieve VvE-bewoners. Met behulp van wervende communicatie wordt contact gelegd met momenteel inactieve VvE's. Middels verkennende gesprekken vormen we ons een beeld van wat er speelt en ontstaan eerste ideeën bij een activatieprogramma voor inactieve VvE's.

Ontwerp, uitrol en evaluatie activatieprogramma. Met het ontwerp en de uitrol van een activatieprogramma willen we 20 VvE's richting het stappenplan begeleiden. Evaluatie van dit programma zal uitwijzen welke vorm de activatie van inactieve VvE's kan krijgen.

2.2 Actieve VvE's

Actieve VvE's kunnen overgaan tot verduurzaming, maar lokale gemeentelijke ondersteuning is hard nodig. Het verduurzamen van VvE's is complexe materie en vraagt om een lange adem. In het rapport van Verbouwstromen is in kaart gebracht welke processtappen een VvE doorloopt om tot uitvoering te komen. Momenteel duurt zo'n proces op z'n best 2 jaar. Maar ook langere looptijden worden genoemd. Om stagnatie in het proces te voorkomen wordt door de gemeente Amstelveen gerichte aanvullende VvE-ondersteuning aangeboden. Momenteel is niet bekend hoeveel van de 530 VvE's in Amstelveen actief zijn, al is een aanzienlijk deel van hen wel in beeld middels meldingen op eerdere ondersteuning.

De VvE's die inmiddels op de radar zijn, weten de gemeentelijke ondersteuning goed te vinden middels de bestaande communicatiekanalen die de gemeente inzet. Het doel is beschikbaar te zijn in iedere fase van de verduurzaming en te kunnen acteren op de vragen die leven. Hiermee wordt het proces tot verduurzaming versneld en ervaart de VvE regie over het proces.

Basisaanpak: VvE-hulpdesk Amstelveen is vindbaar en toegankelijk

Communicatie via fysieke momenten: op een jaarlijks 8-tal themabijeenkomsten worden zowel thema-specifieke onderwerpen uitgediept (denk aan een optopbijeenkomst i.s.m. 'wonen en bouwen' over het aanbouwen van een nieuwe verdieping) als het onderwerp verduurzaming in de breedte. Twee bijeenkomsten per jaar zullen aansluiten op de wijkaanpak (in 2026 vindt deze plaats in Elsrijk West en Patrimonium). Hiervoor wordt een brochure ontworpen, die o.m. vindbaar is bij de reguliere inloopsprekuren.

Digitale communicatie: met de gemeentelijke **niewsbrief** voor VvE's (met momenteel een bereik van 929 VvE-bewoners), de gemeentelijke socials en **webpagina** worden VvE's op de hoogte gehouden van de ondersteuningsmogelijkheden die zij zowel bij de gemeente als landelijk kunnen vinden, en worden zij geïnspireerd zelf aan de slag te gaan. Ook vindt men hier een mogelijkheid voor direct contact bij vragen. Met de communicatieafdeling wordt afgestemd welke onderdelen meertalig (ook in het Engels) worden aangeboden.

Intensieve aanpak: vergemakkelijken processtappen tot aan uitvoering voor actieve VvE's

Oriëntatiefase. Momenteel loopt de pilot '**Gemeentelijk Verduurzamingstraject**' om ervaringen op te doen met het ondersteunen van VvE's in de oriëntatiefase. VvE-Belang is de externe uitvoerende partij. VvE's ontvangen binnen deze pilot: verschillende informatiebijeenkomsten, een 3-daagse verdiepende cursus over het verduurzamen van een appartementencomplex, een oriëntatiescan op maat van de verduurzamingsmogelijkheden van het eigen VvE-gebouw, en tien uur ondersteunende coaching voor een desgevraagde kwestie. De cursus wordt in 2026 geëvalueerd en in al dan niet in aangepaste vorm voortgezet.



Planfase. We richten een netwerk op voor VvE-bestuurders (en andere commissieleden). Het netwerk biedt VvE's lokale inspiratie en vraagbaakmogelijkheden. Dit netwerk wordt in 2026 opgericht en actief ondersteund. Daarnaast wordt een lokaal directe contactmogelijkheid beschikbaar (een mailadres op de gemeentelijke webpagina voor VvE's). Deze behoeften komen uit meerdere onderzoeken naar voren, waaronder ons eigen **VvE behoefte-onderzoek** onder 150 VvE's (met 305 reacties) en de **evaluatie van het servicepunt** (2021-2024). Daarnaast wordt de mogelijkheid voor het trainen en inzetten van energicoaches voor VvE's onderzocht. Een aantal energicoaches heeft aangegeven hier interesse in te hebben.

(Financiële) ondersteuning bij uitvoering: De gemeente Amstelveen biedt financiële ondersteuning bij de uitvoering met de **gemeentelijke subsidie energiebesparing** (breder dan enkel voor VvE's, met in 2026 een budget van € 435.000) en daarbovenop met een aanvullende subsidie uit de **SPUK-LAI** (voor VvE-bewoners met een slecht energielabel en een WOZ-waarde tot € 684.000). Door inzichtelijk te maken welk percentage van deze bestaande subsidies door VvE-bewoners wordt benut, wordt een beeld verkregen hoe goed VvE's deze ondersteuning weet te vinden, en welke maatregelen hiermee worden bereikt. Er bestaan een aantal aanvullende ondersteuningsmogelijkheden in deze fase voor individuen die aan de slag willen. Te denken valt aan: energiefixers (kleine maatregelen), energiek verhuizen (label + rapportage te zetten stappen) en een gordijnactie (SPUK Energiearmoede). Dergelijk aanbod kan wisselen, maar actueel aanbod is te vinden op de **gemeentelijke webpagina voor VvE's**.

2.3 Aanvullende doelgroepen

Er zijn meer doelgroepen relevant bij het verduurzamen van VvE's. Binnen dit programma wordt gestart met het beter leren kennen van twee van hen. VvE's die willen starten met verduurzaming, leggen hun vragen vaak eerst bij hun beheerders neer. Wie zijn deze beheerder? Bieden ze diensten aan op het gebied van duurzaamheid? Verwijzen ze goed door? Welke rol spelen ze richting VvE's en waar lopen ze tegenaan? De lokaal

actieve VvE-beheerders worden in kaart gebracht en verkennende gesprekken worden opgestart. De inhoud van deze gesprekken geven inhoud aan het vervolg. Een andere doelgroep waar verkennende gesprekken mee worden opgestart is de lokale particuliere verhuurders. In 2026 wordt in het Besluit bouwwerken leefomgeving opgenomen dat alle huurwoningen in 2029 minimaal energielabel D moeten hebben¹². De gemeente kan hier op toezien. De motivatie om te verduurzamen en waar zij tegenaanlopen wordt in beeld gebracht. Ook hier geldt dat de inhoud van deze gesprekken inhoud geeft aan het vervolg.

Intensieve aanpak: VvE-beheerders en particuliere verhuurders beter in beeld krijgen

Kwalitatief onderzoek. Er wordt contact gelegd en verkennende gesprekken gevoerd met de lokaal actieve VvE-beheerders en particuliere verhuurders. Deze doelgroepen hebben, elk op eigen wijze, invloed op de verduurzaming van VvE's. Een ca 10-tal gesprekken in 2026-2027 geeft een eerste beeld van deze lokale doelgroepen en de daarbinnen spelende kansen en uitdagingen.

Ontwerp aanvullende ondersteuning. Relevante inzichten worden verwerkt in een voorstel voor aanvullende ondersteuning.



¹² Rijksoverheid: **Uitwerking eisen energieprestatie voor huurwoningen en utiliteitsgebouwen** (nieuwsbericht van 7 maart 2026).

3. Monitoring

Het actief monitoren van VvE's toont een beeld van waar de VvE's staan in hun proces duurzaamheidsstatus en welke ondersteuning daarbij passend is. Daarnaast biedt het een kans om aansluiting te vinden op de lopende wijkaanpak en de nog vast te stellen warmtevisie. Als de VvE in een wijk staat die op de planning staat aardgasvrij te worden in 10 jaar, dan wordt het verstandig om deze VvE's nu al actief te benaderen (zo stelt de landelijke versnellingsagenda)¹³.

Monitoringsdoelstelling	Maatregelen
Monitoring Toewerken naar een accuraat beeld van de verduurzamings-status van VvE's	Intensieve aanpak: in beeld brengen VvE's <ul style="list-style-type: none">• Wijkanalyse• Onderzoek eerdere ondersteuning• Meedenken ontwerp monitoringssysteem team energietransitie• Actief bijhouden status VvE's die ondersteuning ontvangen

Wijkanalyse. Per wijk wordt een aantal standaardgegevens van de aanwezige VvE's inzichtelijk gemaakt. Standaardgegevens omvat: wijk, adres, bouwjaar pand, VvE grootte: klein, middel, groot, actieve VvE: ja/nee, Type woningeigenaar: eigenaar/verhuurder. Met een GIS-specialist wordt gekeken naar de koppeling met bij ons bekende indicatoren die een aanvullend beeld schetsen over de huidige status. Duurzaamheidsindicatoren omvat: energielabel, duurzame opwek, warmtebron: type, warmtebron: individueel/collectief, aardgasvrij: ja/nee.

Onderzoek eerdere ondersteuning. Het achterhalen en koppelen van kwalitatieve en kwantitatieve resultaten van eerdere gemeentelijke ondersteuning vult dit beeld aan.

Ontwerp monitoringssysteem. Momenteel wordt voor de ambtenaren van het team energietransitie een monitoringssysteem gebouwd. Deze wordt naar verwachting in Q2 2026 in gebruik genomen. In dit systeem worden alle 530 VvE's opgenomen inclusief bijbehorende woonadressen. Bewonersnamen worden niet gekoppeld.



Volgen VvE's tijdens gemeentelijke ondersteuning.

Met het volgen van het doorlopen proces ontstaat een completer beeld welke processtappen VvE's mét gemeentelijke ondersteuning maken. Als een VvE toch vastloopt, kan gericht ondersteuning worden geboden. Daar waar mogelijk wordt eveneens het gekozen ambitieniveau bijgehouden. Dit ambitieniveau geeft een beeld over de mate van aardgasvrij-klaar.

Wanneer is bovenstaande VvE-aanpak succesvol?

De ondersteuning die Amstelveen in deze VvE-aanpak beschrijft, stimuleert de verduurzaming van VvE's. De verduurzaming wordt zichtbaar in betere energielabels van de VvE-woningen. Aangezien het monitoren van indicatoren om een lange adem vraagt, meten we tijdens dit programma eveneens de processtappen die VvE's zetten. De voorgestelde VvE-aanpak is succesvol bij de volgende resultaten:

- 20 inactieve VvE's zijn geactiveerd tot actieve VvE.
- 120 VvE's zetten één of meerdere processtappen (naar model van Verbouwstromen) richting besluitvorming tot het verduurzamen van hun VvE.
- 10 gesprekken met particuliere verhuurders en VvE-beheerders biedt inzicht en input op nadere ondersteuning, die de kans op stagnatie tot besluitvorming voor verduurzaming verkleint.

¹³ [Vve-versnellingsagenda Verduurzaming](#) | Home | [Volkshuisvesting Nederland](#)

4. Planning en budget

Programmaonderdelen	2026				Begroting		
	Q1	Q2	Q3	Q4	2026	2027	2028
Inactieve VvE's							
Kwalitatief onderzoek: in gesprek met inactieve VvE-leden					-	-	-
Ontwerp, uitrol en evaluatie activatieprogramma					-	20.000	20.000
Actieve VvE's							
Communicatie fysiek (jaarlijks: informatieavonden 8, wijkaanpak 2)					10.000	10.000	10.000
Digitale communicatie (nb, socials, website)					10.000	5.000	5.000
Ondersteuning oriëntatiefase: pilot gemeentelijke verduurzamingstraject (uitrol, evaluatie en vervolg geven)					50.000	15.000	15.000
Ondersteuning planfase: oprichten VvE-netwerk, direct contact mogelijkheid, energiecoach-opleiding					20.000	10.000	10.000
Uitvoeringsfase: gemeentelijke subsidie verduurzamen bestaande woning + SPUK LAI					-	-	-
Netwerk							
Kwalitatief onderzoek: in gesprek met netwerkpartijen					-	-	-
Ontwerp aanvullende ondersteuning					-	-	-
					90.000	60.000	60.000

Dekking						
Budget ondersteuning VvE's				90.000	60.000	60.000



Bijlage 1. Beschikbare landelijke VvE-ondersteuning

Kennisdossiers en onderzoeken:

- **Verbeterjehuis:** kennisdossiers, tools en tips die VvE-bewoners kunnen helpen bij het verduurzamen van hun VvE samen met hun burens.
- **Verbouwstromen:** handreiking onderhouds- en verduurzamingsaanpak – onderzoeksrapport met alle fasen en te doorlopen stappen die een VvE zet bij verduurzaming van de VvE.
- **Muzus:** van inactieve VvE naar een duurzaam MJOP – onderzoeksrapport met triggers tot het wakker schudden van inactieve VvE's

Subsidies:

- **SVVE subsidie voor verduurzamingsonderzoek en -advies:** subsidies voor allerlei nodige onderzoeken in 1 maal aan te vragen voor alle onderzoeken, niet ouder dan 3 jaar.
- Bij samenwerkingsverband met andere partijen: is er een alternatief beschikbaar **SPOR**. Minimaal 100 huurwoningen of minimaal 30 koopwoningen (bouwjaar < 1994).
- **SVVE (isolatiemaatregelen):** voor isolatie van spouwmuur, gevel, dak, zolder, vloer, bodem, glas, kozijn, en deuren.
- Voor verhuurders: **SVOH:** subsidie voor isolerende maatregelen, onderhoud en advies.
- **SVVE (zeer energiezuinig pakket):** het gaat om het isoleren van de hele bestaande thermische schil. De subsidie is hoger, maar stelt ook hoge eisen aan de verduurzaming.
- **SVVE (duurzame warmteopties):** voor warmtepomp, zonneboiler of centrale aansluiting op het warmtenet.
- **SVVE (bouwbegeleiding):** voor begeleidingskosten in de uitvoeringsfase tot 50%, bij uitvoering van ten minste twee of meer maatregelen en bij het zeer energiezuinig pakket.
- **SVVE (oplaadpuntenadvies + laadinfra):** subsidie voor advies of infra voor een laadpaal voor VvE's met eigen parkeergelegenheid.
- **SCE:** opweksubsidie zonnepanelen bij zowel groot- als kleinverbruikersaansluiting.
- **SDE:** alternatieve opweksubsidie zonnepanelen bij grootverbruikersaansluiting.

Lokale aanvullingen Amstelveen:

- **Gemeentelijke Subsidie Energiebesparing:** subsidie voor energiebesparende maatregelen: isolatie, ventilatie, duurzame verwarming en koeling.
- **Gemeentelijke subsidie 'Extra hulp voor VvE's bij isolatie':** subsidie voor isolatiemaatregelen voor woningen met een energielabel D of lager en een woningwaarde van € 684.000 of lager.
- **Gemeentelijke Subsidie Groen op Gebouwen:** subsidie voor groene daken en gevels.

Leningen:

- **Nationaal Warmtefonds (VvE-energiebespaarlening):** geldlening voor verduurzamen van VvE-pand en -woningen. Met looptijden tussen de 10 en de 30 jaar en rentepercentages tussen de 3,56 en de 4,13%. Afbetaling verloopt via de ledenbijdrage.
- **Nationaal Warmtefonds (VvE-ledenlening):** renteloze geldlening voor mensen voor wie de verhoogde ledenbijdrage voor de verduurzaming te hoog wordt. Hiermee gaan de kosten voor deze doelgroep niet omhoog. Enkel bij verkoop met overwaarde betaal je de lening terug, is die overwaarde er niet, dan kan een kwijtschelding worden aangevraagd.
- **BNG Duurzaamheidsfonds:** maatwerklening voor verduurzamen, gemeente staat garant.
- **SVn (toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's):** geldlening voor (achterstallig) onderhoud. Met looptijden van 10 tot 20 jaar, tegen marktconforme rentetarieven (momenteel 5,95% bij 20 jaar). Beschikbaar voor middelgrote en grote VvE's (va 8 appartementen). 20% van de kosten moet alsnog verduurzaming betreffen.
- **SVn (Stimuleringslening voor kleine VvE):** geldlening voor achterstallig onderhoud of verduurzaming. Looptijd van 10,15 of 20 jaar. Voor VvE's met maximaal 7 appartementen.

