

VVE Bijeenkomst 26 maart

Majo Hendriks vve team



energie
besparen



energie
opwekken



warmte
transitie

voor, door en
met elkaar

wattnū

Programma

Beton(rot) en verduurzaming.

Lenen bij het Warmtefonds: door de vve en door een eigenaar

Operatie Isolatie: nu ook voor vve's!

Actualiteiten rond verduurzaming: subsidies, financiering en regelgeving, door Wattnu

Napraten, ontmoeten en kennis delen

Problemen met betonconstructies

Betonrot en Koudebruggen



energie
besparen



energie
opwekken



warmte
transitie

voor, door en
met elkaar

Frans Teeuwen

wattn^o

1. Wat is betonrot?

- Betonconstructie heeft stalen wapening voor draagkracht.
- Vocht komt bij wapening
- Wapening gaat roesten
- Wapening zet uit
- Beton barst of brokkelt af
- Meer vocht bij wapening
- Wapening roest steeds verder weg
- Constructie verliest draagkracht

2. Hoe ontstaat betonrot?

- Onvoldoende dekking wapening door slechte uitvoering
- Matige kwaliteit beton gestort in 1950 - 1980
- Aantasting wapening door calcium chloride
- Te zware belasting constructie veroorzaakt scheurtjes

3. Hoe kun je het herkennen?

- Donkere vlekken roest aan oppervlakte
- Scheuren op plek van wapening
- Delen beton zijn losgekomen
- Stalen wapening ligt bloot

Voorbeeld betonrot



Voorbeeld betonrot



4. Hoe kun je het herstellen?

- Mate van aantasting onderzoeken, hersteladvies (VABOR)
- Wapening vrij hakken, ontroesten, primer, beton herstellen
- Constructie ondersteunen of extra wapening aanbrengen
- Constructie compleet vervangen

5. Hoe kun je het voorkomen?

- Periodiek inspecteren door specialist
- Goede beschermende coating aanbrengen
- Beton isoleren en afschermen van buitenklimaat

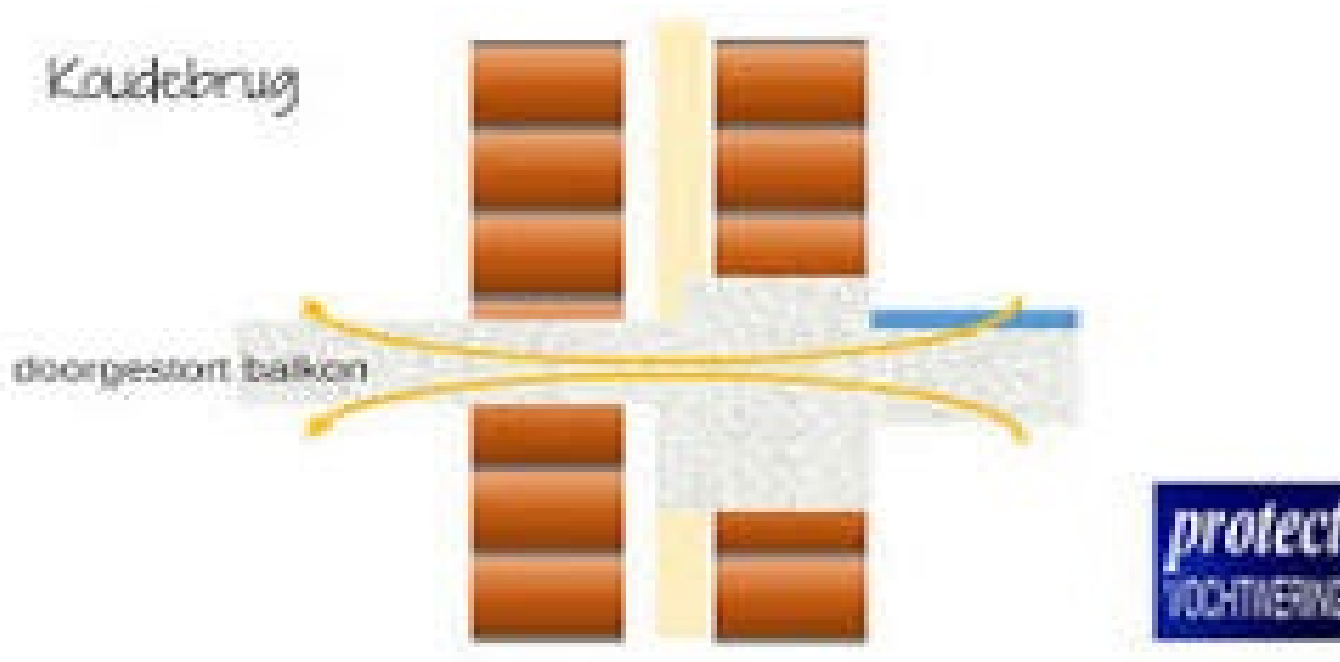
Prefab isolatie console



7. Wat is een koudebrug?

- Verbinding in constructie waarbij kou van buiten naar binnenzijde constructie geleid wordt.
- Warmteverlies, condens en comfortklachten
- Schimmelgroei, aantasting pleister- en schilderwerk
- Betonvloeren die doorlopen in balkon, galerij of gevel
- Betonnen wanden zonder goede isolatie
- Betonnen lateien en onderdorpels

Warmteverlies koudebrug



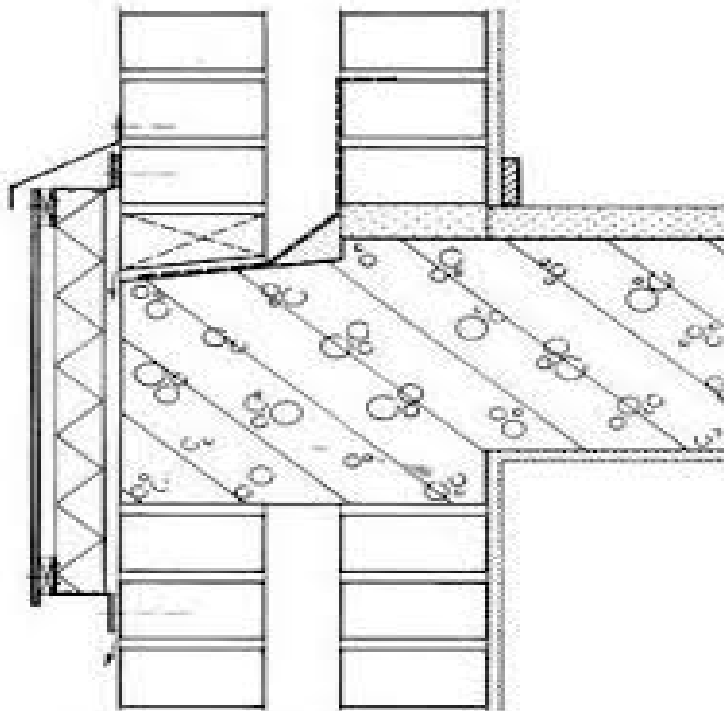
Voorbeeld koudebrug balkon



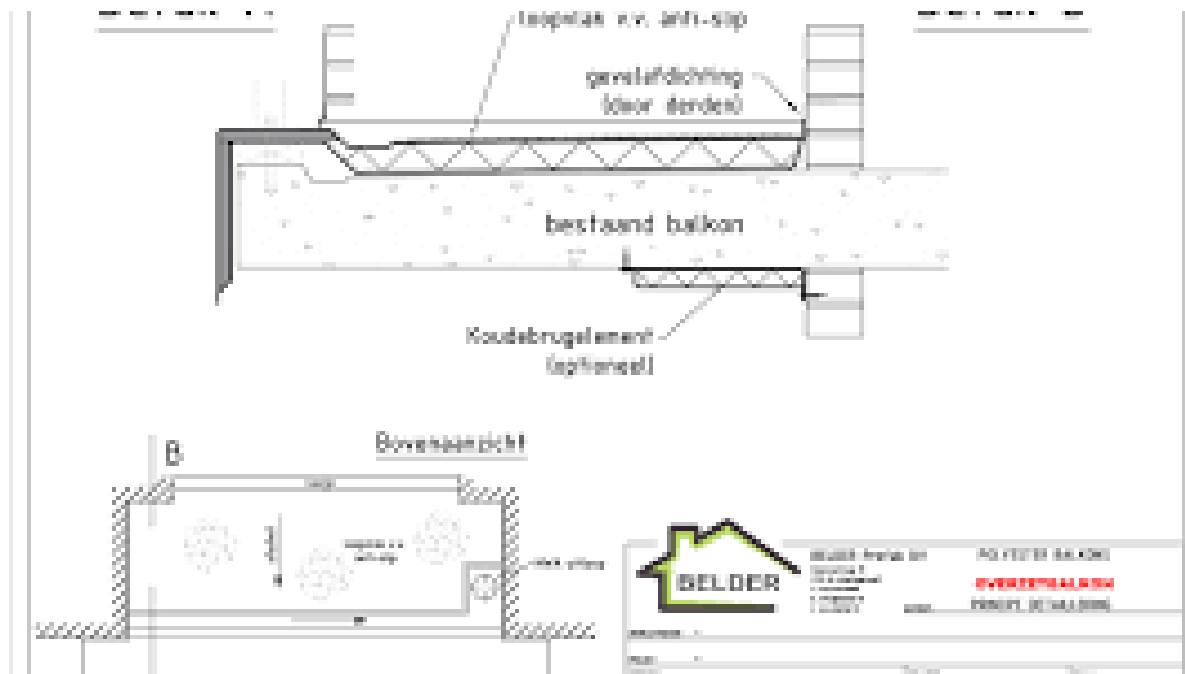
8. Hoe kun je het oplossen?

- Betonnen constructie geheel goed isoleren
- Koudebrugonderbreking aanbrengen

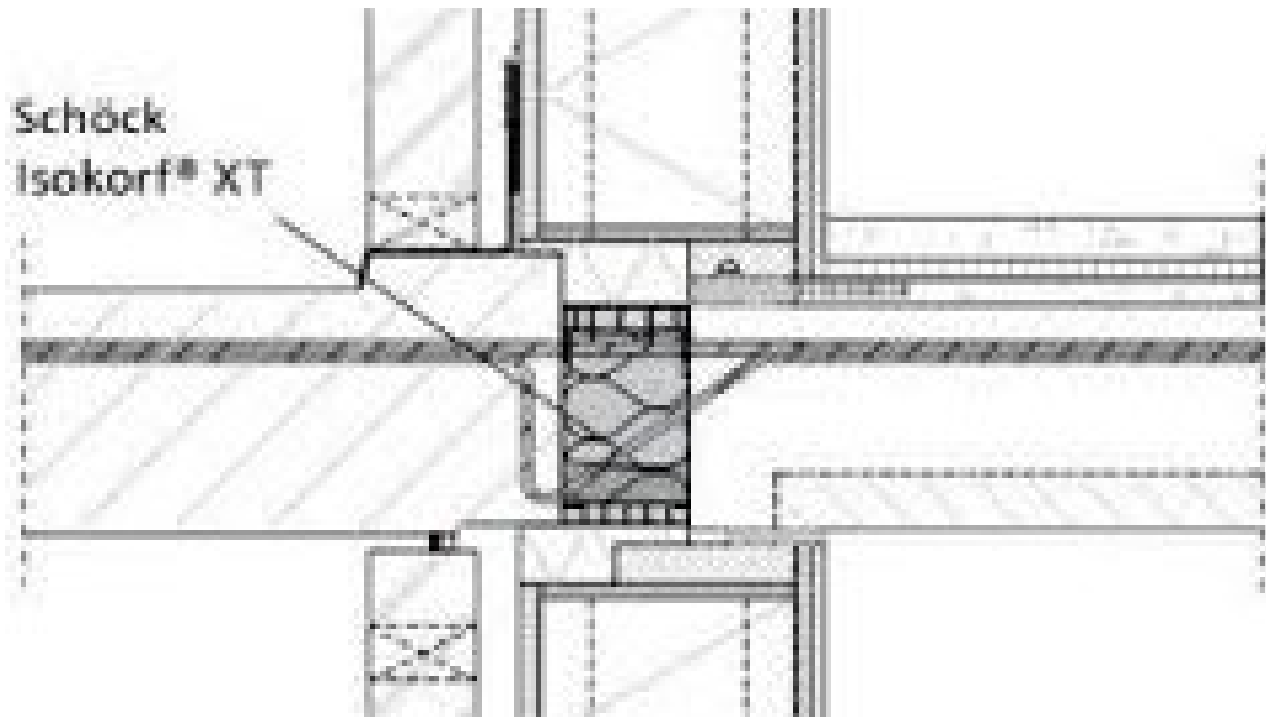
Voorbeeld isoleren aan buitenzijde



Voorbeeld isoleren balkon



Voorbeeld koudebrugonderbreking



Groot onderhoud en verduurzaming

Bij meerdere problemen (betonrot, koudebrug)



Schil compleet aanpakken en isolatie verbeteren

Warmtefonds: lenen voor verduurzaming

Rudi van Dam
Hans Prins



Nationaal
Warmtefonds
Ook voor jou

Ook voor jou

Rudi van Dam CFP® & Hans Prins

26 maart 2026



Programma

1. De verduurzamingsopgave NWF
2. Oplossingen Nationaal Warmtefonds
3. Hoe werkt financieren in de praktijk
4. Vragen, polls en discussie



Het Nationaal Warmtefonds *de verduurzamingsopgave*



Particuliere woningen



VvE's

~~Energiearmoede~~

Missie Nationaal Warmtefonds

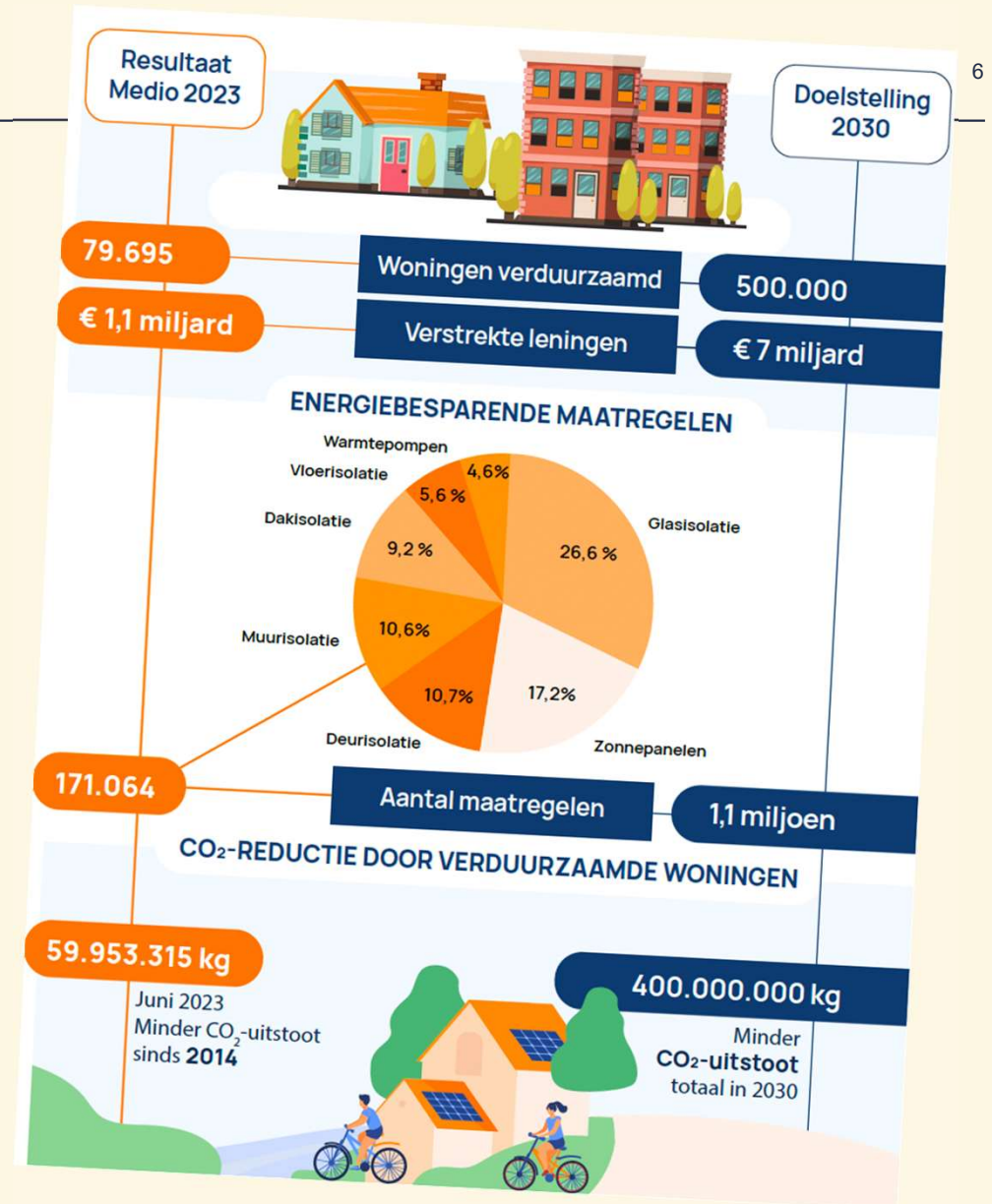
- Comfortabel wonen en lagere energiekosten mogelijk maken voor iedereen, met toegankelijke en betaalbare financiering
- Verstrekken **Energiebespaarlening** aan eigenaren, bewoners, scholen en VvE's tegen een lage rente zonder afsluitkosten.

Nationaal Warmtefonds: *Ook voor jou*

1. Actief sinds 2014
2. Géén winstoogmerk
3. In samenwerking met Rijksoverheid en EIB
4. Naast de overheid co-financiering van o.a. Rabobank, ING Bank en ASN Bank
5. Extra mogelijkheden voor mensen die ergens anders minder makkelijk kunnen lenen



Resultaten & Ambitie





165.000

Bij ruim 165.000 woningen
energiebesparende maatregelen
gefinancierd



250.000

Meer dan 250.000
energiebesparende maatregelen



2,4 miljard

Gefinancierd: € 2.400.000.000
Ambitie € 7.000.000.000



500.000

Ambitie: 500.000 woningen
financieel helpen verduurzamen
in 2030

**In 11 jaar 150.000 woningen,
in 4,5 jaar 350.000 woningen**

Keuzes keuzes keuzes

- Wil iedereen meedoen?
- Wat doe je wel en wat niet?
- Hoe betalen we het?
- Hoge investeringen vooraf
- Ongelijke draagkracht bewoners
- Angst voor hogere maandlasten
- Onzekerheid over rendement/opbrengsten
-



Productaanbod voor VvE's



VvE Ledenlening



VvE Energiebespaarlening

VvE Ledenlening

- Voor VvE leden met beperkt inkomen
- De ledenbijdrage stijgt door de VvE Energiebespaarlening
- Lening waaruit maandelijks daarvoor wordt opgenomen, max € 150 per maand



De VvE Energiebespaarlening

Een annuïteitenlening voor de VvE, niet voor de individuele leden

- VvE minimaal 2 wooneenheden, gebouwgebonden financiering
- Lening per vereniging minimaal € 25.000
 - Minimaal € 10.000,- bij financiering voor Laadinfrastructuur
- € 36.500 per appartementsrecht x aantal appartementen:
 - Zeer Energiezuinig Pakket € 73.000 of zelfs € 95.000, niet voor VvE's < 8 wooneenheden
- Looptijd lening 10, 15 of 20 jaar
 - Zeer Energiezuinig Pakket ook 30 jaar mogelijk, (muv VvE's < 8 wooneenheden)
- De lage rente is gedurende hele looptijd vast





Belangrijkste extra voorwaarden

Vanaf 8 wooneenheden

- **Maatwerk VvE Energieadvies is verplicht**
- **Bij leningen > 1mln aanvullende voorwaarden**
- **Meerjarenonderhoudsplan nodig voor minimaal de looptijd van de lening**
- **Zeer Energiezuinig Pakket of Nul op de Meter is ook mogelijk:**
 - hogere leenbedragen per appartement
 - looptijd lening maximaal 30 jaar.



Belangrijkste extra voorwaarden voor VvE's

Vanaf 2 t/m 7 wooneenheden

- Alle leden moeten de akkoordverklaring ondertekenen
- Geen Maatwerk VvE's Energieadvies of MJOP noodzakelijk
- Zeer Energiezuinig Pakket en/of ZEP+ /Nul op de Meter is niet mogelijk
- **Ontstaat er een achterstand bij een van de leden nadat de lening is ingegaan?** Dan kunnen wij de VvE na 6 maanden ontslaan van betaling van het deel dat dit lid moet betalen

Effectieve jaarrente bij 7 jaar	Effectieve jaarrente bij 10 jaar	Effectieve jaarrente bij 15 jaar	Effectieve jaarrente bij 20 jaar	Effectieve jaarrente bij 30 jaar
n.v.t.	3,56%	3,87%	4,02%	4,13%

De rente kan afwijken als de provincie of gemeente van de VvE een extra rentekorting aanbiedt.
Deze tabel is voor het laatst bijgewerkt op 24 december 2025.

Aantrekkelijke rentes

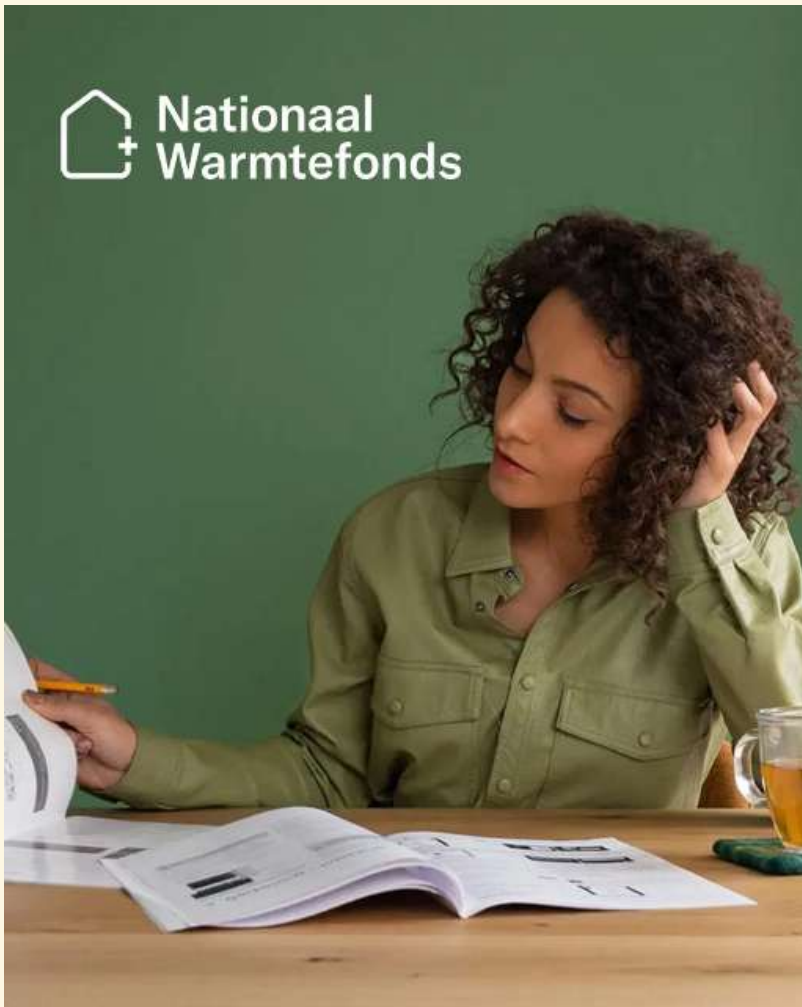
Dankzij subsidie van de overheid is er een landelijke rentekorting, waardoor de rente circa 4% bedraagt.

In bepaalde provincies en gemeenten wordt de rente aanvullend verlaagd door die provincie of gemeente.

Kijk eens op:

- Particulier en VvE: www.warmtefonds.nl/denhaag
- Particulier en VvE: www.warmtefonds.nl/leidschendam-voorborg

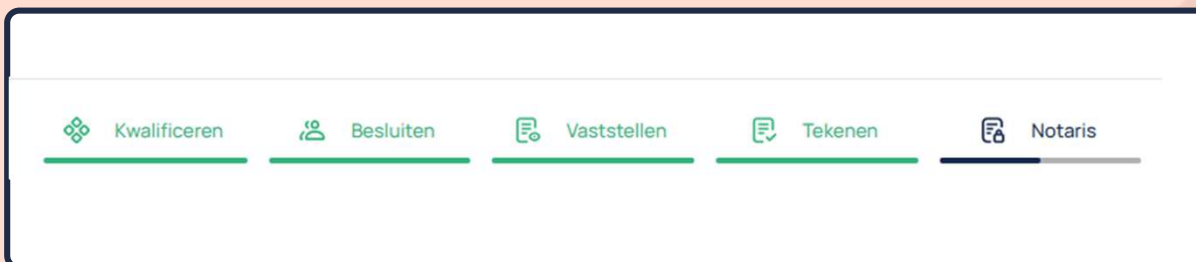
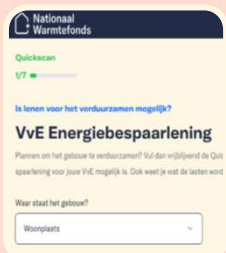
Financieren in de praktijk



Hoe kijken wel als financier naar een VvE?

- Is de VvE Actief en op orde (financiën, KVK) ?
- Is het plan realistisch?
- Kan de VvE het betalen?
 - Subside
 - Eenmalige eigen inbreng
 - Spaargeld VvE
 - MJOP
 - ELB
 - Achterstanden
- Zijn besluiten rechtsgeldig?
- Zijn risico's beheersbaar?
 - Uitvoeringsfase
 - Beheerfase

Procesverloop



Quickscan

7 korte stappen
Indicatie leenbedrag en maandlast
Indeling naar complexiteit

Kwalificeren

Verzamelen basis informatie
Eerste controle
Vergader datum
Rente vaststelling

Besluiten

Akkoord verklaring (concept)
Agenda (concept)
Notulen
Bezwaar termijn
Geen bezwaar

Vaststellen

Definitieve gegevens
Offerte aannemer
Tweede controle moment

Tekenen

Opstellen offerte financiering
VvE < 8:
Verstrekking

Notaris

Keuze VvE
NWF zorgt voor opdracht
Onder tekening

Beheer

Opnemen lening administratie
Openen bouwdepot
Afhandelen declaraties



Ontvangen vragen

- Hoe werkt vervroegde aflossing? Is dat voor de vve als geheel of is dat per appartement?
- Moeten alle eigenaren lenen of kan iemand 'die het geld heeft' ook zelf betalen, terwijl de anderen via de vve als geheel lenen?
- Hebben jullie al onderzocht of een appartement slechter verkoopbaar wordt als er een lening van het warmtefonds op de vve rust?
- De rente voor iemand met een grondgebonden woning en een inkomen onder de € 60 k is de rente nihil. Maar als 6 van die mensen een vve vormen, dan moet de vve wel rente betalen. Dat is toch niet eerlijk?
- In het recente webinar gaf Gert-Jan aan dat het voordelig is nu voor een ZEP of een nul-op-de-meter pakket te gaan. Hebben jullie daar rekenvoorbeelden van?
- Moet je als vve een deskundige inhuren om een lening aan te kunnen vragen? Zo ja, hoe heet die deskundigheid of hebben jullie een lijstje met namen?
- Klopt het dat iedereen het eens moet zijn met de lening, ook als de statuten een $\frac{2}{3}$ meerderheid vereist?





Start met verduurzaming



**Nationaal
Warmtefonds**
Ook voor jou

Operatie Isolatie en vve's

Susanne de Leth
Gemeente Gooise Meren

Operatie Isolatie voor VvE's

- Wat is Operatie Isolatie?
- Wat is het aanbod voor VvE's?
- Wat komt eraan voor VvE's?

Wat is Operatie Isolatie?



- Isolatiesubsidie Gooise Meren, achteraf aan te vragen bij de gemeente
- Tot €1000 per adres
- Tot €3000 per adres met een laag inkomen
- + €500 burens bonus
- + €250 bio based bonus
- Met gratis ondersteuning en advies van Wattnu

**OPERATIE
ISOLATIE**

Wat zijn de voorwaarden?



- U bent eigenaar-bewoner van een woning met WOZ-waarde onder €634.000
- Uw woning is matig tot slecht geïsoleerd (label D, E, F, G of twee slecht geïsoleerde bouwdelen)
- U heeft isolatie uitgevoerd na 1 januari 2023
- De isolatievoorwaarden van de maatregel voldoen aan de minimale eisen
- Als u uw dak of gevel isoleert: u isoleert op een natuurvriendelijke manier

Waarvoor kunt u subsidie krijgen?



- Vloer- of bodemisolatie
- Dakisolatie
- Gevelisolatie
- Zoldervloer of vlieringisolatie (alleen als deze onverwarmd is)
- Isolatie van glas en bestaande buitendeuren
- Ventilatie gekoppeld aan een isolatiemaatregel

Wat is het aanbod voor VvE's



- Op dit moment: alleen mogelijk om individueel subsidie aan te vragen
- Wattnu ondersteunt en denkt mee

In de huidige verordening:

- VvE's kunnen isolatiesubsidie met burenbonus aanvragen voor minimaal drie woningen die voldoen aan de subsidievoorwaarden
- VvE's komen niet in aanmerking voor de €3000 isolatiesubsidie
- VvE's moeten de maatregelen laten uitvoeren door een bouwbedrijf (geen DHZ)

Wat komt eraan voor VvE's?



- Juni 2026: aanvraagformulier voor VvE's gebaseerd op de huidige verordening
 - voor VvE's met e-herkenning (?)
 - subsidie voor woningen die: grenzen aan de maatregel, met een eigenaar bewoner
 - **geen** extra subsidie voor lage inkomens
 - alleen **achteraf** aan te vragen (na uitvoeren en betalen van de werkzaamheden)
- Najaar 2026: nieuwe verordening voor VvE's
 - huurwoningen tellen ook mee
 - alleen woningen grenzend aan de maatregel of ook daarbuiten?
 - **wel** extra subsidie voor lage inkomens (?)
 - ook **vooraf** aan te vragen

Meedenken?



Kom na afloop naar mij toe of mail: isoleren@gooisemeeren.nl

Vragen?



**OPERATIE
ISOLATIE**

Actualiteiten

Belangrijkste wijzigingen SVVE per 1 januari 2026

- > Ondersteunende onderzoeken en advies moeten zijn opgesteld na 1 januari 2024 en mogen maximaal drie jaar geleden zijn opgesteld ten tijde van aanvraag.
- > Maximum van € 2,5 miljoen per project is vervallen.
- > Enkele kleine wijzigingen m.b.t. deze onderzoeken.
- > De bouwbegeleider mag meer uren maken (32 uur i.p.v. 16 uur) in het voortraject; voor de fysieke start door de aannemer.
- > Inzet bouwbegeleiding gewijzigd van projecten met een Zeer Energiezuinig Pakket naar minimaal 2 maatregelen, echter nu met een minimum investeringsbedrag voor de verduurzamingsmaatregelen.
- > Beperkte aanpassingen bij de duurzame warmteopties.
- > Aanpassing bij voor- en achterzet beglazing bij monumenten.
- > Beperkte aanpassingen bij ventilatie

Ondersteunend onderzoek en advies

Subsidie van 75% van de kosten met een maximum van:

- € 20.000 voor een VvE tot maximaal 10 woningen
- € 30.000 voor 11 tot maximaal 30 woningen
- € 40.000 voor een VvE met meer dan 30 woningen

- **Onderzoeken en advies moeten zijn opgesteld na 1 januari 2024 en mogen maximaal 3 jaar oud zijn.**
- **Het totaal aan onderzoeken en advies dient achteraf in 1 keer te worden aangevraagd.**

Subsidies combineren

- SVVE en ISDE kunnen samengaan:
 - ISDE voor glas
 - SVVE voor rest van de schil
- Monumentensubsidies (RCE) en RVO subsidies kunnen ook samengaan.
- Operatie Isolatie komt er bij

4 juni vve avond Elektriciteit



Meer informatie

www.wattnu.org

info@wattnu.org

Dank voor uw aandacht!



wattnū