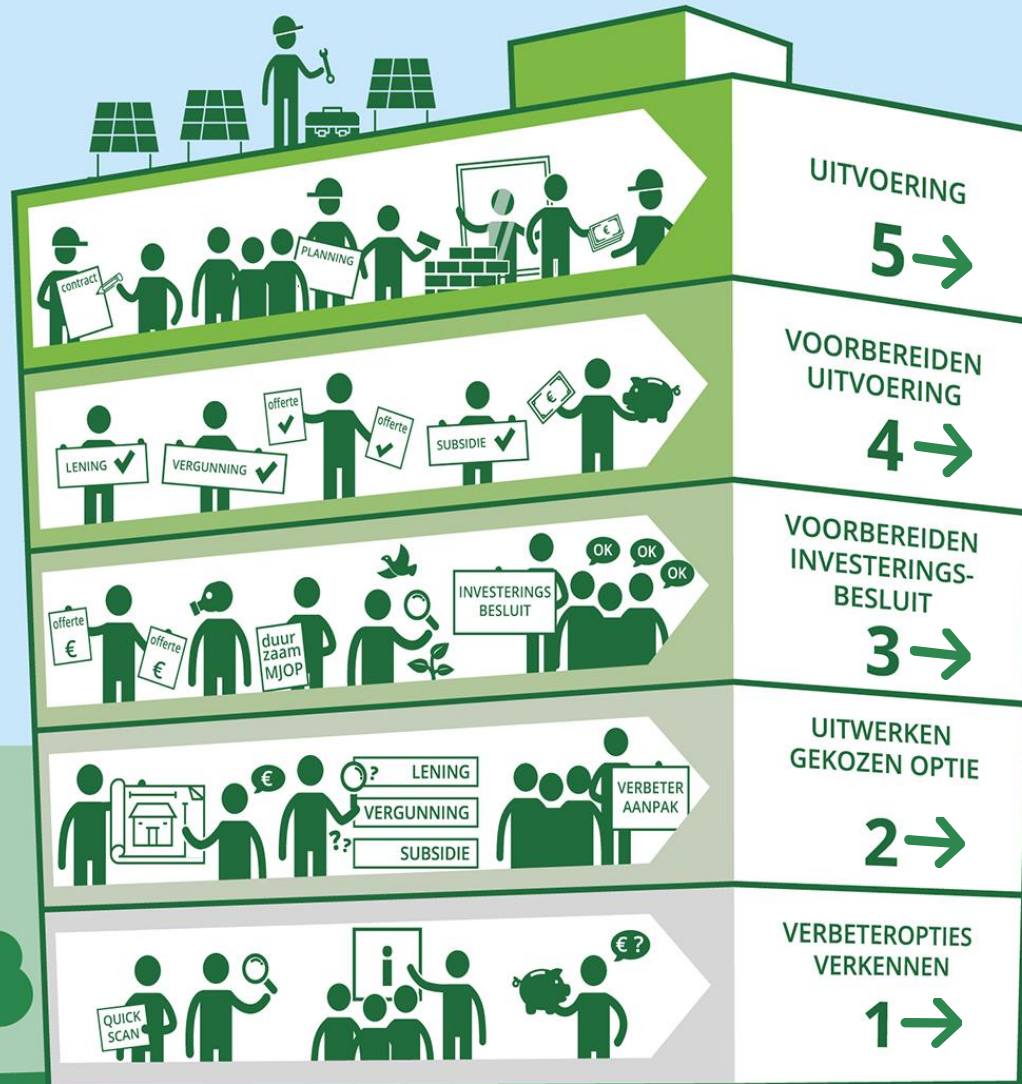


Van idee naar duurzaam VvE-gebouw



Deze interactieve
routekaart helpt VvE's bij
het proces van
verduurzamen.

Lees hier hoe dit
instrument werkt.



Klik op een van de fases voor meer informatie

Steeds meer VvE's hebben de wens of ambitie om hun gebouw te verduurzamen. Het maken van een realistisch, betaalbaar plan en deze met succes tot uitvoer brengen, is een complex proces. Iets wat VvE's doorgaans maar één keer doen. Om VvE's hierbij te helpen heeft VVE-010, samen met De Processpecialisten, deze interactieve routekaart gemaakt.

Deze routekaart bevat alle stappen die je als VvE tegenkomt van wens tot realisatie. We hebben het proces opgedeeld in vijf fasen. Aan het einde van elke fase heb je een deel van de route afgelegd en start de nieuwe fase. Per stap is aangegeven welke rollen relevant zijn, wat de stap inhoudt, wat het gewenste resultaat is en wat de doorlooptijd is. Wanneer relevant is er een verwijzing naar een externe website voor meer informatie.

Startpunt: basis op orde

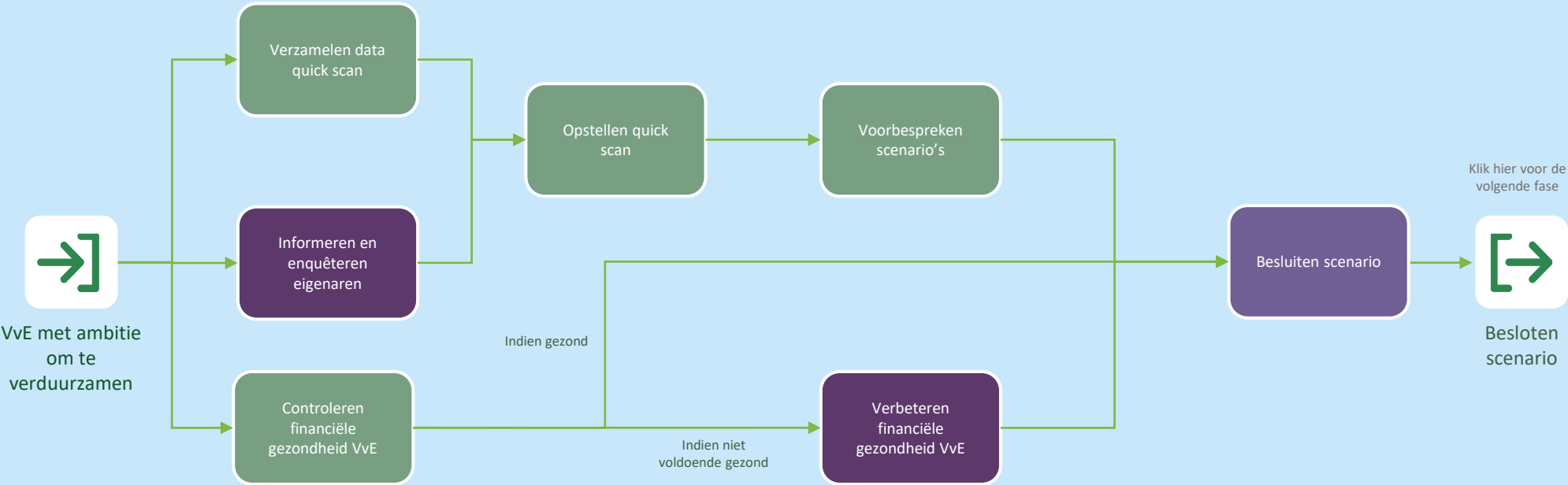
Deze routekaart vereist wel de nodige basis. Dit proces is alleen maar succesvol te doorlopen als de VvE/organisatie op orde is. En de leden moeten bereid zijn een energieadviestraject in te gaan. Hierin worden diverse scenario's van energiebespaarmaatregelen onderzocht. Voor de begeleiding van dit traject is subsidie.

Voorwaarden zijn verder dat er ten minste een actief bestuur en een paar actieve leden zijn. En dat er jaarlijks een ALV wordt gehouden en de VvE spaart voor onderhoud (ofwel, financieel gezond is). Het is wenselijk dat in een ALV ook een mandaat is gegeven voor het starten van een verduurzamingsonderzoek al dan niet gecombineerd met onderhoud. Als de VvE nog niet zo ver is, kan zij contact met VVE-010 opnemen.



1. Verbeteropties verkennen Maand 1 - 4

 4 maanden



Verantwoordelijke partijen

-  Duurzaamheids-adviseur
-  VvE-bestuur
-  Algemene ledenvergadering (ALV) VvE

Verzamelen data quick scan

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur
Ondersteunend: VvE-bestuur, VvE-beheerder

Optioneel

Nee

Output

Complete set aan data voor quick scan

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur verzamelt de nodige informatie voor de quick scan. Dit zijn onder andere het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), energieverbruiksgegevens en financiële overzichten van de VvE.



Informeren en enquêteren eigenaren

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur

Optioneel

Nee

Input

Enquête van adviseur

Output

Verzamelde wensen van eigenaren

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur gaat de eigenaren informeren over de plannen om het gebouw eventueel te verduurzamen. Ook is het belangrijk om in deze stap de wensen van eigenaren op te halen.



Opstellen quick scan

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur
Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Nee

Input

Complete set aan data voor quick scan

Output

Quick scan met scenario's

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur stelt de quick scan op op basis van de verzamelde data en de opgehaalde wensen van de eigenaren.



Voorbespreken scenario's

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: VvE bestuur

Optioneel

Nee

Input

Quick scan

Output

Geïnformeerd bestuur / technische commissie

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur bespreekt de scenario's voor met het VvE-bestuur en licht deze ook toe aan de eigenaren. Hier zijn meerdere vormen voor. De scenario's verschillen in de hoeveelheid maatregelen die er getroffen worden en de hoogte van de investering die deze maatregelen vragen.



Controleren financiële gezondheid VvE

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: VvE-bestuur, VvE-beheerder

Optioneel

Nee

Input

Jaarrekening i.c.m. het MJOP

Output

Vastgesteld financieel gezond ja of nee

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur controleert de financiële gezondheid van de VvE. De VvE-beheerder helpt hierbij door de jaarcijfers te overleggen/toe te lichten. Indien de uitkomst niet voldoet zal een vervolgesprek gaan over de wijze van verbeteren van de financiën als voorwaarde om verder te gaan met de uitwerking van de plannen.



Verbeteren financiële gezondheid VvE

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Ja, alleen indien niet voldoende gezond

Input

Vastgesteld niet financieel gezonde VvE

Output

Vastgesteld financieel gezonde VvE

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur is verantwoordelijk voor het financieel gezond maken van de VvE. Wat er precies ondernomen moet worden is afhankelijk van de reden dat de VvE niet financieel gezond genoeg is. Zolang de VvE niet voldoende gezond is, kan het proces niet verder doorlopen worden.



Besluiten scenario

Rollen

Verantwoordelijk: Algemene ledenvergadering (ALV) VvE

Ondersteunend: VvE-beheerder, VvE-bestuur, duurzaamheidsadviseur

Optioneel

Nee

Input

Scenario's en vastgesteld financieel gezonde VvE

Output

Besloten scenario

Het scenario omvat minimaal:

- Wat kan er gedaan worden?
- Hoe kan het gefinancierd worden?
- Indicatie woonlasten

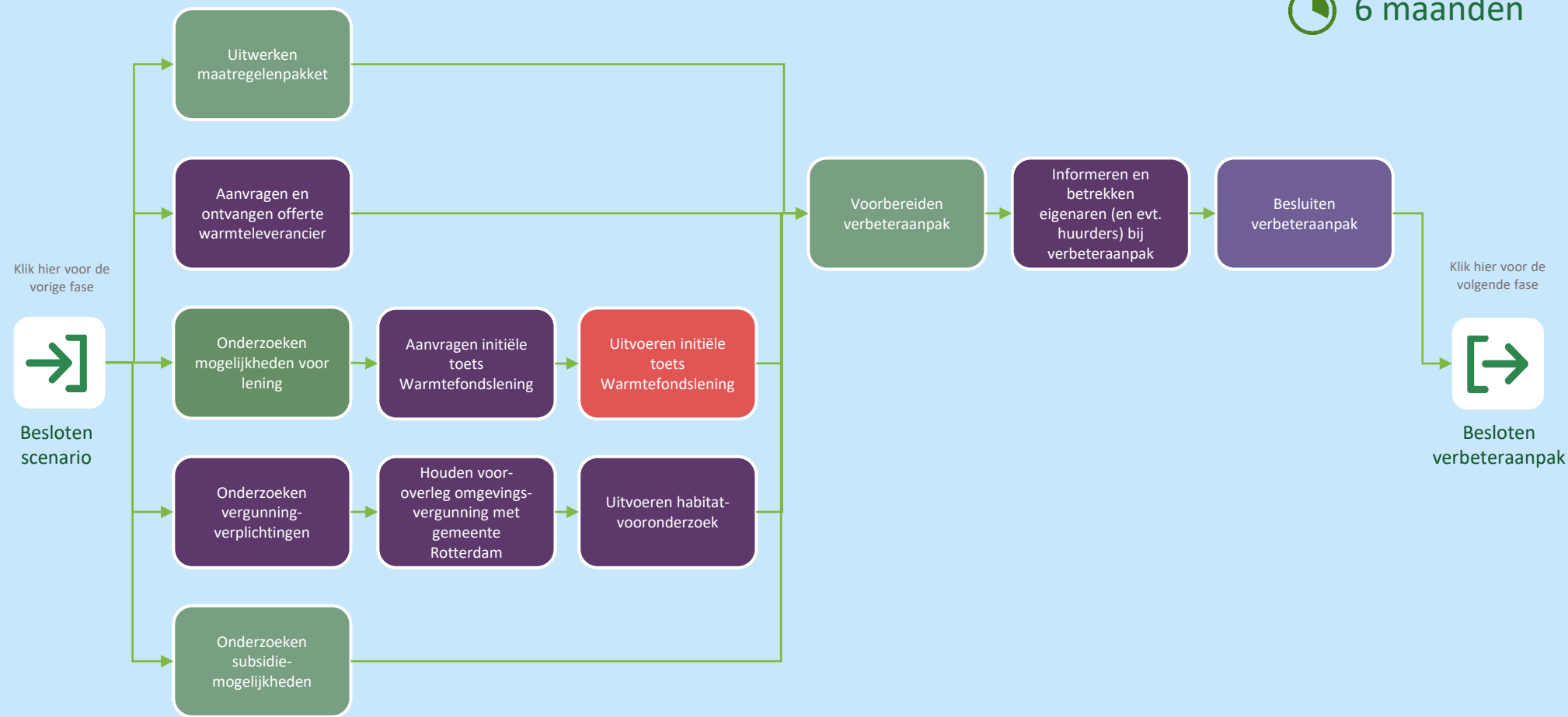
Beschrijving activiteit

De ALV van de VvE moet besluiten voor welk scenario gekozen wordt. Dit scenario zal in de volgende fases verder gedetailleerd worden uitgewerkt. Hier wordt dus het besluit genomen om de benodigde tijd te investeren om het scenario uit te gaan werken in een verbeteraanpak. Reserveer ook geld om de benodigde vervolgonderzoeken te bekostigen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan constructief onderzoek of een asbestinventarisatie. Als bij de eerste ledenvergadering niet voldoende aanwezigen zijn dan zal een tweede vergadering moeten worden uitgeschreven.



2. Uitwerken gekozen optie Maand 5 - 10

 6 maanden



Verantwoordelijke partijen

-  Duurzaamheids-adviseur
-  VvE-bestuur
-  Algemene ledenvergadering (ALV) VvE
-  Warmtefonds

Uitwerken maatregelenpakket

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: VvE-bestuur en/of commissies uit de VvE. Het kan ook zijn dat er een afvaardiging/klankbord vanuit de VvE komt.

Optioneel

Nee

Input

Besloten scenario

Output

Uitgewerkt maatregelenpakket

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur werkt het maatregelenpakket behorende bij het gekozen scenario in meer detail uit. Hieronder valt minimaal:

- Opstellen technische specificatie van de maatregelen
- Bouwtekeningen opstellen
- Constructief onderzoek
- Doorrekenen woonlasten (met uitersten)



Aanvragen en ontvangen offerte warmteleverancier

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Ja, alleen indien aansluiting op een warmtenet onderdeel is van het gekozen scenario

Input

Besloten scenario

Output

Offerte warmteleverancier

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur, eventueel met hulp van de beheerder, vraagt een offerte aan bij een warmteleverancier. Indien de VvE onderdeel is van de wijkaanpak dan zal dit automatisch door de gemeente geregeld worden en ontvangt de VvE een prijsvoorstel (offerte). Indien de VvE niet onderdeel is van de wijkaanpak dan moet de VvE zelf een of meerdere offertes aanvragen.



Onderzoeken mogelijkheden voor lening

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: Contactpersoon van de Energietransitielening bij de gemeente Rotterdam of contactpersoon bij het Warmtefonds

Optioneel

Ja, indien een lening onderdeel is van het gekozen scenario

Input

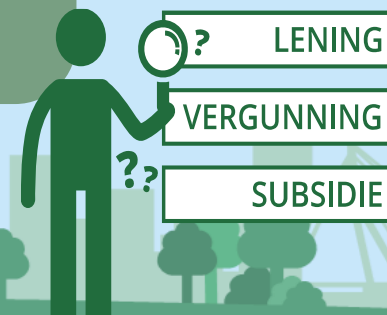
Besloten scenario

Output

Overzicht mogelijke lening(en) en vertaald naar de investering van de VvE t.b.v. inzicht in de maandlasten

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur doet onderzoek naar welke leningen mogelijk een optie zijn voor de VvE. Afhankelijk van het gekozen scenario kan van sommige leningen wel of niet gebruik gemaakt worden. Ook is de specifieke samenstelling van de VvE van belang voor de vraag of wel of niet aanspraak gemaakt kan worden op een lening. Indien nodig kan de duurzaamheidsadviseur ook contact opnemen met de betreffende instantie die de lening verstrekt om te controleren of de VvE kans maakt om de lening te ontvangen.



Aanvragen initiële toets Warmtefondslening

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien er voor een mogelijke lening van het Warmtefonds is gekozen

Input

Beoogde verbeteraanpak met maatregelen en benodigd leenbedrag

Output

Aangevraagde initiële toets Warmtefondslening

Beschrijving activiteit

Indien gekozen is voor een mogelijke Warmtefondslening dan vraagt het VvE-bestuur een initiële toets bij het Warmtefonds aan. Dit kan online gedaan worden.

→ [VvE Energiebespaarlening](#) (Warmtefonds)



Uitvoeren initiële toets Warmtefondslening

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien er voor een mogelijke lening van het Warmtefonds is gekozen

Input

Aangevraagde initiële toets Warmtefondslening

Output

Vastgestelde mogelijkheid tot Warmtefondslening

Beschrijving activiteit

In de initiële toets van het Warmtefonds wordt gekeken of de VvE voldoet aan de voorwaarden om een lening te kunnen aanvragen. Ook wordt het gehele traject dat een VvE doorloopt met het Warmtefonds toegelicht en worden er afspraken gemaakt over het vervolg.

Onderzoeken vergunningverplichtingen

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur

Optioneel

Nee

Input

Besloten scenario

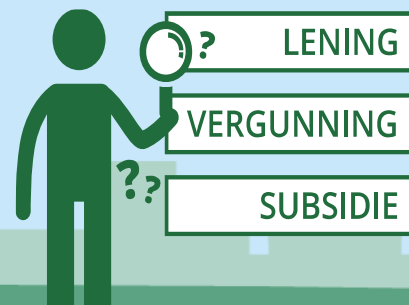
Output

Overzicht mogelijke vergunningverplichtingen

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur is verantwoordelijk voor het uitzoeken of er voor het besloten scenario vergunningen noodzakelijk zijn. In de praktijk zal de duurzaamheidsadviseur dit vaak doen.

→ [Vergunningcheck](#) (gemeente Rotterdam)



Houden vooroverleg omgevingsvergunning met gemeente Rotterdam

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur

Optioneel

Ja, indien omgevingsvergunning waarschijnlijk noodzakelijk is

Input

Overzicht mogelijke vergunningverplichtingen

Output

Overzicht aandachtspunten voor omgevingsvergunning

Beschrijving activiteit

Een vooroverleg over de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente Rotterdam. In dit vooroverleg wordt gezamenlijk met de betrokken teams binnen de gemeente gekeken naar de geplande maatregelen. Eventuele aandachtspunten vanuit de omgevingsvergunning worden direct besproken en mogelijke aanpassingen om wel een vergunning te kunnen krijgen worden voorgesteld.

→ [Omgevingsvergunning vooroverleg/conceptaanvraag](#) (gemeente Rotterdam)

Uitvoeren habitatvooronderzoek

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur, habitatexpert

Optioneel

Ja, indien uit het vooroverleg voor de omgevingsvergunning blijkt dat dit noodzakelijk is

Input

Aandachtspunten voor omgevingsvergunning

Output

Habitatvooronderzoeksrapport

Beschrijving activiteit

Indien tijdens het vooroverleg met de gemeente Rotterdam blijkt dat een habitatonderzoek noodzakelijk is voor de omgevingsvergunning, dan is het VvE-bestuur verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van een dergelijk onderzoek. Hiervoor huren ze een habitatexpert in die een habitatvooronderzoek uitvoert. In dit vooronderzoek wordt bekeken of een volledig onderzoek noodzakelijk is.

→ [Wet natuurbescherming](#) (Overheid.nl)



Onderzoeken subsidiemogelijkheden

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: Subsidiërende instanties, VvE-bestuur

Optioneel

Ja, indien subsidie(s) een onderdeel van het besloten scenario is/zijn

Input

Besloten scenario

Output

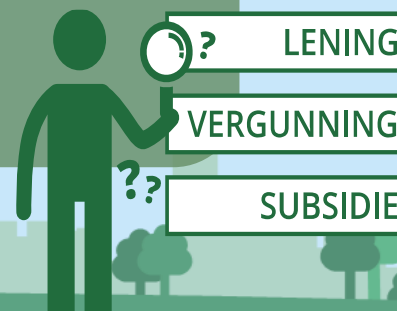
Overzicht subsidiemogelijkheden

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur onderzoekt voor welke subsidies de VvE met het besloten scenario in aanmerking kan komen. Indien mogelijk en noodzakelijk dan kan er (door het VvE-bestuur) contact opgenomen worden met de subsidiërende instantie om te onderzoeken of de VvE in aanmerking komt voor de subsidie. De beschikbare subsidies komen van:

- RVO
- Provincie (momenteel niet beschikbaar)
- Gemeente Rotterdam

→ [Subsidiewijzer Verduurzaming Rotterdamse VvE's \(VVE-010\)](#)



Vorbereiden verbeteraanpak

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Nee

Input

Overzicht subsidiemogelijkheden, habitatvooronderzoeksrapport, overzicht aandachtspunten voor omgevingsvergunning, overzicht mogelijke vergunningverplichtingen, overzicht mogelijke leningen, vastgestelde mogelijkheid tot warmtefondslening, offerte warmteleverancier, uitgewerkt maatregelenpakket

Output

Voorgestelde verbeteraanpak

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur verwerkt alle onderzochte punten en stelt de voorgestelde verbeteraanpak op. Dit is een detaillering van het eerder besloten scenario.

De verbeteraanpak omvat minimaal:

- Technische specificatie van de maatregelen
- Financiële doorrekening van de kosten en woonlasten

Informeren en betrekken eigenaren (en evt. huurders) bij verbeteraanpak

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: VvE-beheerder, duurzaamheidsadviseur

Optioneel

Nee

Input

Voorgestelde verbeteraanpak

Output

Voorbesproken verbeteraanpak

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur is verantwoordelijk voor het informeren en betrekken van de eigenaren en eventueel huurders bij de voorgestelde verbeteraanpak. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld informatieavonden georganiseerd worden.



Besluiten verbeteraanpak

Rollen

Verantwoordelijk: Algemene ledenvergadering (ALV) VvE

Ondersteunend: VvE-beheerder, VvE-bestuur

Optioneel

Nee

Input

Voorbesproken verbeteraanpak

Output

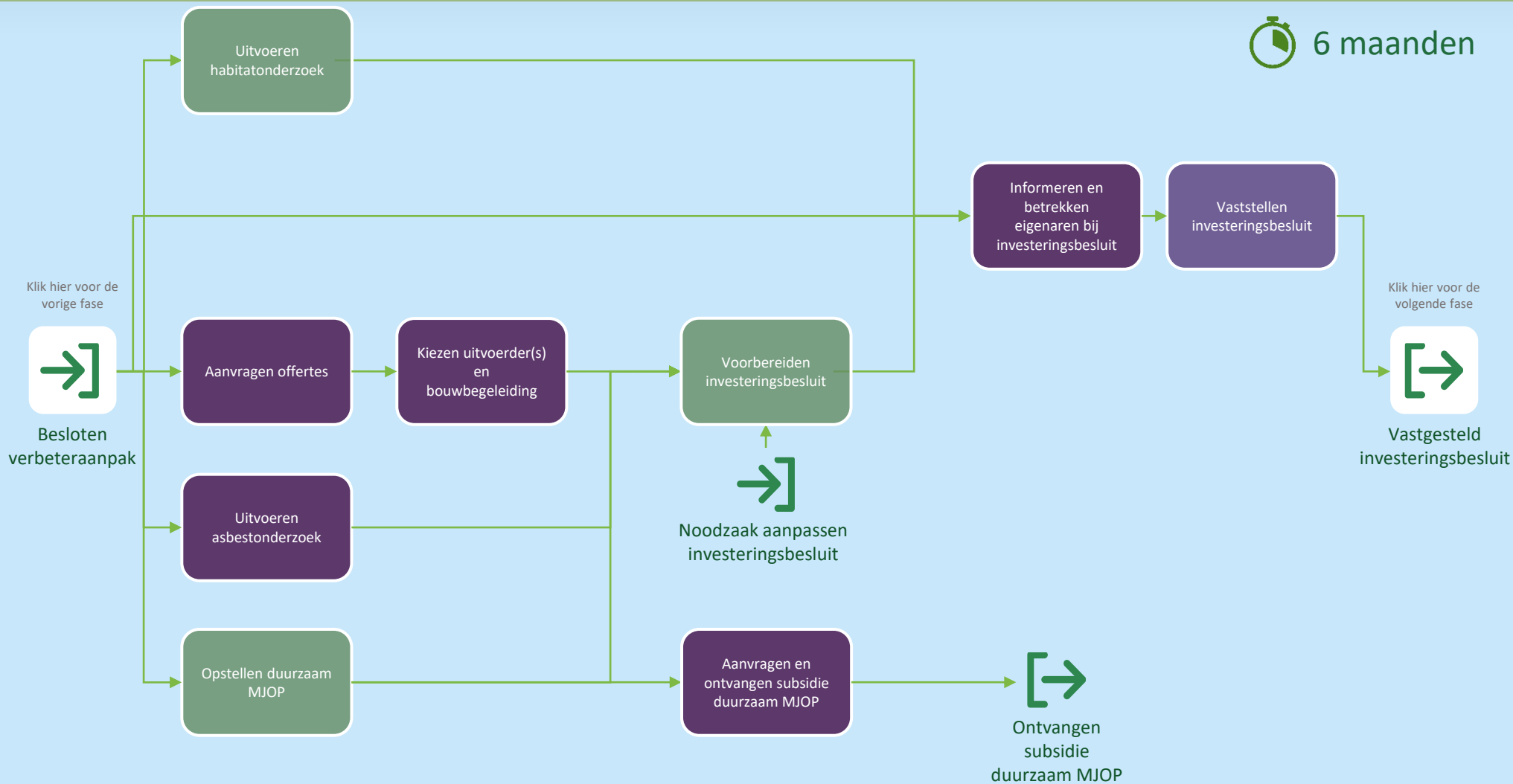
Besloten verbeteraanpak

Beschrijving activiteit

De ALV moet een besluit nemen over de verbeteraanpak. De verbeteraanpak wordt uiteindelijk verder uitgewerkt in een investeringsbesluit. Hier wordt dus het besluit genomen om de benodigde tijd en geld te investeren om de verdere detaillering te gaan doen. Als bij de eerste ledenvergadering niet voldoende aanwezigen zijn dan zal een tweede vergadering moeten worden uitgeschreven.



3. Voorbereiden investeringsbesluit Maand 11 - 16



Verantwoordelijke partijen

 Duurzaamheids-adviseur
  VvE-bestuur
  Algemene ledenvergadering (ALV) VvE

Klik op een activiteit voor meer informatie

[← terug naar overzicht](#)]

Uitvoeren habitatonderzoek

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur, adviseur (habitat) gemeente Rotterdam

Optioneel

Ja, indien vooronderzoek habitat heeft uitgewezen dat een volledig onderzoek noodzakelijk is

Input

Besloten verbeteraanpak, habitatvooronderzoeksrapport

Output

Habitatonderzoeksrapport

Beschrijving activiteit

Indien het habitatvooronderzoek heeft uitgewezen dat een habitatonderzoek noodzakelijk is en een besluit over de verbeteraanpak is gemaakt dan wordt het habitatonderzoek uitgevoerd. In veel gevallen zal het VvE-bestuur besluiten dit te laten uitvoeren door dezelfde partij als die het vooronderzoek heeft uitgevoerd. Dit kan een lange doorlooptijd hebben omdat in veel gevallen gewacht zal moeten worden tot het betreffende dier of plant zich manifesteert.



Aanvragen offertes

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: VvE-beheerder, duurzaamheidsadviseur

Optioneel

Nee

Input

Besloten verbeteraanpak

Output

Offertes

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur zal bij meerdere partijen offertes opvragen voor het uitvoeren van de maatregelen in de besloten veranderaanpak. Ook wordt aangeraden om een projectleider voor de uitvoering te betrekken als er veel maatregelen tegelijk worden uitgevoerd door meerdere partijen.

→ [WoonWijzerWinkel](#) (energieloket voor offertes)



Kiezen uitvoerder(s) en bouwbegeleiding

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: VvE-beheerder, duurzaamheidsadviseur

Optioneel

Nee

Input

Offertes

Output

Gekozen offertes

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur zal een besluit moeten nemen over de ontvangen offertes voor de uitvoering van de maatregelen en indien gewenst bouwbegeleiding. In veel gevallen zullen zowel de VvE-beheerder en duurzaamheidsadviseur het bestuur adviseren over de te kiezen offerte(s). Ook wordt aangeraden om met de gekozen partij(en) afspraken te maken over de geldigheidstermijn van de offerte(s).



Uitvoeren asbestonderzoek

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: Asbestonderzoeker

Optioneel

Ja, indien verwacht wordt dat asbest aanwezig is

Input

Besloten verbeteraanpak

Output

Vastgestelde aanwezigheid/afwezigheid asbest

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur zal een externe partij inhuren om een asbestonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek levert een rapport op of er wel of geen asbest aanwezig is.

→ [Asbestloket](#) (gemeente Rotterdam)



Opstellen duurzaam MJOP

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: VvE-beheerder, technisch adviseur t.b.v. opstellen MJOP

Optioneel

Nee

Input

Besloten verbeteraanpak

Output

Duurzaam MJOP

Beschrijving activiteit

Een MJOP is verplicht om de nieuwe ramingen voor toekomstig onderhoud na de ingreep te bepalen. Reserveringen voor toekomstig onderhoud blijven noodzakelijk om ook in de toekomst financieel gezond te blijven. De duurzaamheidsadviseur zorgt ervoor dat er een duurzaam MJOP wordt opgesteld door een externe partij.



Aanvragen en ontvangen subsidie duurzaam MJOP

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien subsidie onderdeel van besloten verbeteraanpak is

Input

Besloten verbeteraanpak, duurzaam MJOP

Output

Ontvangen subsidie duurzaam MJOP

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur kan na het opstellen van een duurzaam MJOP hier subsidie voor aanvragen. Dit kan parallel lopen aan het uitvoeren van de andere activiteiten.

→ [Subsidie Energieadvies met meerjarenonderhoudsplan SEEH VvE \(RVO\)](#)



Voorbereiden investeringsbesluit

Rollen

Verantwoordelijk: Duurzaamheidsadviseur

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Nee

Input

Besloten verbeteraanpak, gekozen offertes, vastgestelde aanwezigheid/afwezigheid asbest, duurzaam MJOP, noodzaak aanpassen investeringsbesluit

Output

Voorbereid investeringsbesluit

Het investeringsbesluit omvat minimaal:

- Totale investeringskosten
- Totale subsidie en lening
- Vertaling naar VvE-bijdrage
- Vertaling naar woonlast
- Voorgestelde uitvoerder(s) en bouwbegeleiding

Beschrijving activiteit

De duurzaamheidsadviseur verwerkt alle opgehaalde informatie in het investeringsbesluit. Indien er eerder een investeringsbesluit is vastgesteld waar aanpassingen in gemaakt moeten worden door veranderde omstandigheden of nieuwe informatie die op een later moment is verkregen, dan doet hij dit.

Informeren en betrekken eigenaren bij investeringsbesluit

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur, VvE-beheerder

Optioneel

Nee

Input

Vorbereid investeringsbesluit

Output

Voorbesproken investeringsbesluit

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur is verantwoordelijk voor het informeren en betrekken van de eigenaren bij het voorgestelde investeringsbesluit. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld informatieavonden georganiseerd worden. Wanneer er gebruik gemaakt gaat worden van een lening van het Warmtefonds kan deze een rol spelen in het informeren van de ALV over de lening.



INVESTERINGS
BESLUIT

Vaststellen investeringsbesluit

Rollen

Verantwoordelijk: Algemene ledenvergadering (ALV) VvE

Ondersteunend: VvE-beheerder, VvE-bestuur

Optioneel

Nee

Input

Voorbesproken investeringsbesluit

Output

Vastgesteld investeringsbesluit

Beschrijving activiteit

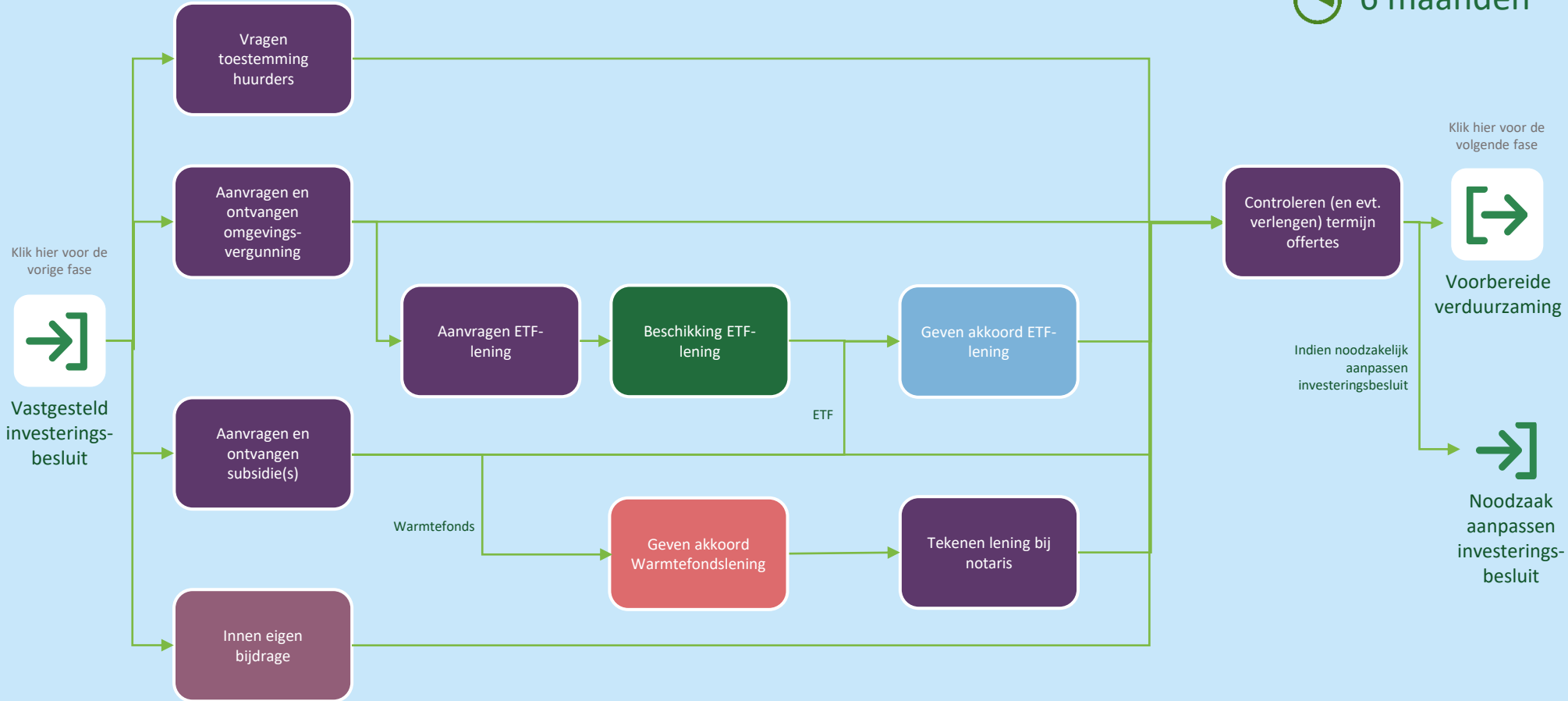
De ledenvergadering moet het investeringsbesluit vaststellen. Dit is de definitieve keuze om te investeren in verduurzaming en om alle voorgenomen plannen te gaan uitvoeren. Het is aangeraden om hier een marge mee te nemen voor veranderende omstandigheden tijdens het voorbereiden van de uitvoering en de uitvoering zelf. Met dit besluit wordt het bestuur een mandaat gegeven om namens de hele VvE leningen en subsidies aan te vragen en de plannen te gaan laten uitvoeren. De stukken voor de ALV moeten voordat ze aan de ALV gezonden worden door het Warmtefonds getoetst zijn indien een lening van het Warmtefonds gebruikt wordt. Als er de eerste keer niet voldoende aanwezigen zijn dan moet een tweede vergadering uitgeschreven worden. Wanneer een VvE-lid naar de rechter stapt omdat hij het niet eens is met het investeringsbesluit, ligt het proces stil totdat er een uitspraak door de rechter is gedaan.



INVESTERINGS
BESLUIT

4. Voorbereiden uitvoering Maand 17 - 22

 6 maanden



Verantwoordelijke partijen

-  Duurzaamheids-adviseur
-  VvE-bestuur
-  SVn
-  Warmtefonds
-  VvE-beheerder

Vragen toestemming huurders

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur, eigenaar-verhuurders

Ondersteunend: Eigenaren, VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien er huurders aanwezig zijn in het pand

Input

Vastgesteld investeringsbesluit

Output

Vastgelegde toestemming huurders

Beschrijving activiteit

De eigenaren van woningen die verhuurd worden moeten toestemming bij de huurders vragen voor de geplande werkzaamheden die tot wijzigingen (verbeteringen) van de woning leiden. Meestal gaat dit voorstel van de verhuurder gepaard met een voorstel tot huuraanpassing. Indien een groot-eigenaar een meerderheidsaandeel binnen de VvE bezit, dan kan de eigenaar een 'besluit nemen onder voorbehoud' van het verkrijgen van de instemming van de huurders. Een voorstel aan huurders wordt 'geacht redelijk te zijn' indien 70% van de huurders instemt.

Aanvragen en ontvangen omgevingsvergunning

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur, VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien een omgevingsvergunning noodzakelijk is en onderdeel van het investeringsbesluit

Input

Vastgesteld investeringsbesluit, habitatonderzoeksrapport, aandachtspunten vooroverleg omgevingsvergunning

Output

Ontvangen omgevingsvergunning

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur vraagt bij de gemeente Rotterdam een omgevingsvergunning aan. Hierbij houdt het bestuur rekening met de aandachtspunten uit het voorgesprek. Daarnaast wordt indien dit van toepassing was het habitatonderzoeksrapport aangeleverd. Wanneer alles in orde is verleent de gemeente de omgevingsvergunning. Indien er alsnog nieuwe aandachtspunten zijn dan kan het zo zijn dat het maatregelenpakket aangepast dient te worden. Dit kan een wijziging in het investeringsbesluit tot gevolg hebben.

De volgende aspecten vallen onder de omgevingsvergunning:

- Omgeving
- Welstand
- Habitat

→ [Omgevingsvergunning](#) (gemeente Rotterdam)

Aanvragen ETF-lening

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur, VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien ETF-lening onderdeel is van het investeringsbesluit

Input

Vastgesteld investeringsbesluit, ontvangen omgevingsvergunning

Output

Aangevraagde ETF-lening

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur vraagt een ETF-lening aan bij de gemeente Rotterdam. Dit kan het bestuur pas doen op het moment dat de omgevingsvergunning ontvangen is.

→ [Energietransitielening voor VvE's](#) (Duurzaam010)

Beschikking ETF-lening

Rollen

Verantwoordelijk: Gemeente Rotterdam

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Ja, indien ETF-lening onderdeel is van het investeringsbesluit

Input

Aangevraagde ETF-lening

Output

Beschikking ETF-lening

Beschrijving activiteit

De gemeente Rotterdam beoordeelt de aanvraag van de ETF-lening inhoudelijk. Zij controleert of er aan alle technische aspecten wordt voldaan om in aanmerking te komen voor de lening. Het kan zijn dat meer informatie nodig is om de aanvraag te beoordelen en dat het VvE-bestuur dus meerdere malen gedurende de beoordeling contact heeft met de gemeente.

Mocht er niet volledig aan de eisen van de gemeente voor de lening zijn voldaan dan kan het zijn dat er aanpassingen aan het investeringsbesluit noodzakelijk zijn.

Geven akkoord ETF-lening

Rollen

Verantwoordelijk: SVn

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Ja, indien ETF-lening onderdeel is van het investeringsbesluit

Input

Beschikking ETF-lening

Output

Akkoord ETF-lening

Beschrijving activiteit

Binnen 8 weken nadat de beschikking voor de ETF-lening vanuit de gemeente is ontvangen moet het VvE-bestuur bij het SVn een definitieve aanvraag voor de ETF-lening doen. SVn beoordeelt de aanvraag vervolgens op de financiële aspecten. Het kan zijn dat meer informatie nodig is om de aanvraag te beoordelen en dat het VvE-bestuur dus meerdere malen gedurende de beoordeling contact heeft met SVn.

Indien er ook een subsidie onderdeel is van het investeringsbesluit dan zal het SVn (vooral als het om een krappe financiële situatie gaat) eerst willen zien dat de subsidie toegekend is voordat ze de lening goedkeuren.

Mocht er niet volledig aan de eisen van het SVn voor de lening zijn voldaan dan kan het zijn dat er aanpassingen aan het investeringsbesluit noodzakelijk zijn.

→ [Energietransitielening VvE Rotterdam](#) (SVn)



Aanvragen en ontvangen subsidie(s)

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur, VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien subsidie(s) onderdeel zijn van het investeringsbesluit

Input

Vastgesteld investeringsbesluit

Output

Goedgekeurde en eventueel ontvangen subsidie(s)

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur dient één of meerdere aanvragen voor subsidie(s) in afhankelijk van welke onderdeel van het investeringsbesluit zijn. Sommige subsidies worden pas na uitvoering aangevraagd en sommige vóór uitvoering. Goedkeuring op subsidies is soms noodzakelijk voordat een lening wordt goedgekeurd. Specifiek de RVO-subsidies zijn soms voorwaardelijk voor een lening van het Warmtefonds. Ook uitbetaling van subsidie(s) is soms voorafgaand aan de uitvoering en soms na afloop. In het proces hebben we dit op één plek neergezet maar in werkelijkheid zal dit dus afhankelijk zijn van de specifieke subsidie.

Mochten subsidies die onderdeel van het investeringsbesluit zijn onverwachts toch niet goedgekeurd worden dan kan het zijn dat er aanpassingen aan het investeringsbesluit noodzakelijk zijn.

→ [Themapagina Subsidies \(VVE-010\)](#)



Geven akkoord Warmtefondslening

Rollen

Verantwoordelijk: Warmtefonds

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Ja, indien Warmtefondslening onderdeel van het investeringsbesluit is

Input

Vastgesteld investeringsbesluit

Output

Akkoord Warmtefondslening

Beschrijving activiteit

Het Warmtefonds geeft een definitief akkoord op de lening na het investeringsbesluit te hebben ontvangen. Het kan zijn dat nog meer stukken noodzakelijk zijn voordat een definitief akkoord gegeven kan worden. Dit is afhankelijk van de specifieke situatie van de VvE. In de initiële toets zal worden besproken welke stukken allemaal aangeleverd moeten worden en gedurende het hele traject blijft het Warmtefonds betrokken om te zorgen dat alles dat noodzakelijk is op de juiste wijze kan worden aangeleverd. Mocht er niet volledig aan de eisen van het Warmtefonds voor de lening zijn voldaan dan kan het zijn dat er aanpassingen aan het investeringsbesluit noodzakelijk zijn.

→ Voorwaarden VvE Energiebespaarlening (Warmtefonds)

LENING ✓

Tekenen lening bij notaris

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Ja, indien Warmtefondslening onderdeel van het investeringsbesluit is

Input

Akkoord Warmtefondslening

Output

Getekende lening Warmtefonds

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur moet de lening van het Warmtefonds bij een notaris tekenen. Dit moet door het bestuur zelf geregeld en betaald worden.



Innen eigen bijdrage

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-beheerder

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Nee

Input

Vastgesteld investeringsbesluit

Output

Ontvangen eigen bijdrage

Beschrijving activiteit

In de meeste gevallen zal de investering gedekt worden door een lening. Indien er echter ook een eigen bijdrage noodzakelijk is moet deze geïnd worden voordat opdracht tot uitvoering gegeven kan worden. Indien er problemen zijn bij het innen van de eigen bijdrage dan kan dit langer duren. Afhankelijk van de financiële gezondheid van de VvE kan een extra bijdrage/verhoging al eerder in het proces door de ALV worden vastgesteld en geïnd.



Controleren (en evt. verlengen) termijn offertes

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Duurzaamheidsadviseur, VvE-beheerder

Optioneel

Nee

Input

Vastgesteld investeringsbesluit, ontvangen eigen bijdrage, getekende lening Warmtefonds, goedgekeurde en eventueel ontvangen subsidie(s), akkoord ETF-lening, ontvangen omgevingsvergunning, vastgelegde toestemming huurders

Output

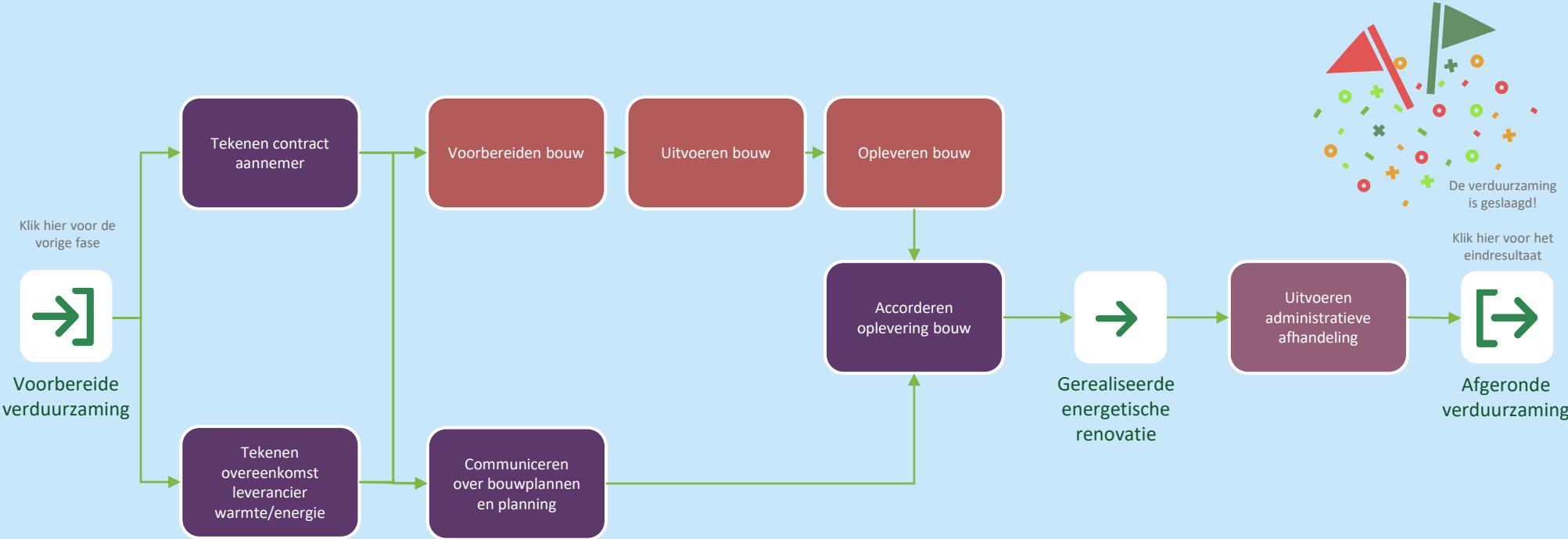
Offertes met toepasbare geldigheid

Beschrijving activiteit

Als alle voorbereidingen zijn getroffen, de noodzakelijke vergunningen, leningen en subsidies zijn goedgekeurd en/of ontvangen en als eventuele eigen bijdragen en toestemming van huurders zijn ontvangen, dan is het noodzakelijk om de offertes voor de uitvoering en de bouwbegeleiding te controleren. In veel gevallen zullen deze verlopen zijn en zal een nieuwe offerte aangevraagd moeten worden. Wanneer de nieuwe offertes binnen de marges van het investeringsbesluit vallen dan kan het proces doorgezet worden. Als nieuwe offertes buiten de marges vallen dan zal het investeringsbesluit moeten worden aangepast en kan het zijn dat leningen en overige zaken ook aangepast moeten worden. Het is aangeraden gedurende het hele traject contact met de gekozen partijen te onderhouden om indien noodzakelijk op een eerder moment al de offerte te laten verlengen en eventuele prijsaanpassingen te verwerken.



🕒 15 maanden



Verantwoordelijke partijen

- Aannemer
- VvE-bestuur
- VvE-beheerder

Tekenen contract aannemer

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Nee

Input

Offertes met toepasbare geldigheid

Output

Getekend(e) contract(en)

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur tekent de contract(en) met de uitvoerder(s) en eventueel bouwbegeleider.



Tekenen overeenkomst leverancier warmte/energie

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Ja, indien aanpassing aan leverancier warmte/energie onderdeel is van het investeringsbesluit

Input

Vastgesteld investeringsbesluit, offerte warmteleverancier

Output

Getekende overeenkomst leverancier warmte/energie

Beschrijving activiteit

Het VvE-bestuur tekent de noodzakelijke overeenkomsten met de nieuw gekozen partijen voor warmte/energie.



Vorbereiden bouw

Rollen

Verantwoordelijk: Aannemer

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Nee

Input

Getekend(e) contract(en)

Output

Vorbereide bouw

Beschrijving activiteit

De aannemer bereidt de bouw praktisch voor en stelt de noodzakelijke planning op. Indien gewerkt wordt met een bouwbegeleider zal deze de coördinatie tussen de verschillende partijen verzorgen. Als dit niet het geval is dan moet het VvE-bestuur dit zelf doen of de VvE-beheerder hiervoor inzetten.



Uitvoeren bouw

Rollen

Verantwoordelijk: Aannemer

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Nee

Input

Voorbereide bouw

Output

Afgeronde bouw

Beschrijving activiteit

De verschillende aannemers en eventueel bouwbegeleider voeren de bouw uit. Hierbij worden alle maatregelen uit het investeringsbesluit genomen en geïnstalleerd. Indien gewerkt wordt met een bouwbegeleider zal deze de coördinatie tussen de verschillende partijen verzorgen. Als dit niet het geval is dan moet het VvE-bestuur dit zelf doen of de VvE-beheerder hiervoor inzetten.

Dit kan langer of korter duren afhankelijk van de te nemen maatregelen en hoeveelheid betrokken partijen.



Opleveren bouw

Rollen

Verantwoordelijk: Aannemer

Ondersteunend: n.v.t.

Optioneel

Nee

Input

Afgeronde bouw

Output

Overgedragen proces-verbaal voor oplevering

Beschrijving activiteit

Deze activiteit omvat het opstellen en overdragen van het proces-verbaal voor oplevering. De duurzaamheidsadviseur is hier niet meer bij aanwezig. Als de VvE een bouwbegeleider heeft ingehuurd, dan is deze hierbij aanwezig.



Communiceren over bouwplannen en planning

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur

Ondersteunend: Bouwbegeleider, aannemer, VvE-beheerder

Optioneel

Nee

Input

Getekend(e) contract(en)

Output

Bewoners op de hoogte van plannen

Beschrijving activiteit

Gedurende het voorbereiden en uitvoeren van de bouw moet er constant met bewoners gecommuniceerd worden over de planning en verwachtingen. Indien een bouwbegeleider is ingehuurd zal deze dit voor het VvE-bestuur verzorgen, zo niet dan moet het VvE-bestuur dit zelf doen of dit beleggen bij de VvE-beheerder of een aannemer.



Accorderen oplevering bouw

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-bestuur
Ondersteunend: VvE-beheerder

Optioneel

Nee

Input

Overgedragen proces-verbaal voor oplevering

Output

Getekend proces-verbaal voor oplevering

Beschrijving activiteit

Het accorderen van de oplevering van de bouw omvat minimaal:

- Controleren van de oplevering
- Afspraken maken over de termijn van opleverpunten
- Ondertekenen van proces-verbaal



Uitvoeren administratieve afhandeling

Rollen

Verantwoordelijk: VvE-beheerder

Ondersteunend: VvE-bestuur

Optioneel

Nee

Input

Getekend proces-verbaal voor oplevering

Output

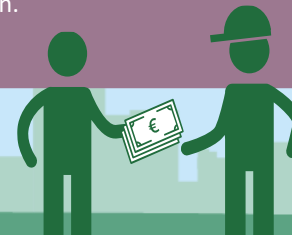
Afgeronde verduurzaming

Beschrijving activiteit

Het uitvoeren van de administratieve afhandeling omvat minimaal:

- Warmtefonds: facturen indienen en uitbetaling bouwdepot aanvragen, sluiting dossier na volledige afhandeling
- Subsidie(s): afhankelijk van de subsidie kan dit zijn het bewijs aanleveren van het afronden van het project, het aanvragen van uitbetaling subsidie of het aanvragen subsidie na uitvoering
- Vergunning: afmelden vergunning na uitvoering
- Updaten MJOP

Veel van deze activiteiten worden door de beheerder uitgevoerd maar sommige zullen ook door het bestuur zelf gedaan moeten worden.



Van idee naar duurzaam VvE-gebouw



**DE
PROCES
SPECIALISTEN**

Concept en realisatie:
VVE-010

In samenwerking met:
De Processpecialisten

Vormgeving/illustraties:
wesselien.nl

Juli 2022