

## Nota van Inlichtingen Haarlemse VvE aanpak 2026-2030

### Algemene informatie

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aanbesteding:</b>         | Haarlemse VvE aanpak 2026-2030 |
| <b>Aanbestedende Dienst:</b> | Gemeente Haarlem               |
| <b>Referentie:</b>           | TN-555490                      |

### 1. Aantallen VvE's zoals genoemd in paragraaf 1.2

In paragraaf 1.2 wordt vermeld dat Haarlem “440 grote VvE's” en “ruim 3600 kleine VvE's” telt. Wij gaan ervan uit dat deze aantallen betrekking hebben op het aantal appartementen binnen VvE-structuren, en niet op het aantal VvE-rechtspersonen. Wij verzoeken u vriendelijk te bevestigen dat deze interpretatie juist is.

#### Antwoord:

De genoemde aantallen betreffen VvE-rechtspersonen. Het aantal appartementsrechten is vele malen groter.

### 2. Effectiviteit van Fase 0 binnen de wijkgerichte aanpak

In paragraaf 1.3 wordt Fase 0 omschreven als “informer en werven van VvE's”. Onze ervaring is dat deze activiteiten op zichzelf niet voldoende zijn om VvE's daadwerkelijk te activeren of besluitvorming richting verduurzaming te realiseren. VvE's komen doorgaans pas in beweging wanneer intensieve procesbegeleiding wordt geboden, onder meer op de volgende onderdelen:

- ondersteuning van het bestuur,
- creëren van draagvlak bij de leden,
- vormgeving en begeleiding van besluitvormingstrajecten,
- omgaan met interne dynamiek, conflicten en kennisverschillen,
- integratie van verduurzaming met MJOP, onderhoud en financiële planning.

Zonder deze inzet is het behalen van besluitvorming in een ALV vaak niet haalbaar, zelfs wanneer het technisch advies kwalitatief goed is.

Wij verzoeken u daarom aan te geven hoe deze sociale en procesmatige componenten in de toekomstige aanpak worden geborgd en gefinancierd.

#### Antwoord:

Wij delen deze analyse. Specifiek hiervoor hebben wij naast Fase 0, ook Fase 1 en 2 ontwikkeld en in uitvoering.

*“Wij verzoeken u daarom aan te geven hoe deze sociale en procesmatige componenten in de toekomstige aanpak worden geborgd en gefinancierd.”*

Dit is precies de input die wij vanuit de markt opvragen.

### 3. Relatie tot de Handreiking 'Onderhouds- en Verduurzamingsaanpak VvE's'

In de markt wordt inmiddels breed gewerkt volgens de handreiking van Verbouwstromen, ontwikkeld in samenwerking met diverse marktpartijen. Deze handreiking benadrukt een integrale benadering waarin onder andere de volgende elementen worden gecombineerd:

- MJOP en verduurzamingsscenario's,
- analyse van achterstallig onderhoud,
- financiële meerjarenplanning,
- scenariovergelijking die verder gaat dan EPA-maatwerkadviezen.

De door de gemeente voorgestelde werkwijze vertoont qua stappen overeenkomsten met deze handreiking, maar lijkt qua inhoud minder breed te zijn opgezet.

Wij verzoeken u daarom te verduidelijken:

1. Is de gemeente bekend met deze handreiking, en hoe verhoudt de Haarlemse aanpak zich daartoe?

**Antwoord:**

Gemeente Haarlem is wel bekend met deze handreiking en wij zien herkenning van de processtappen in de huidige aanpak.

In de huidige Haarlemse aanpak worden Fase 0 en 1, volledig gesubsidieerd. Fase 2 en 3 worden nu deels gesubsidieerd o.b.v. het vertrouwen dat vve's doorpakken naar uitvoering, mede door deze gemeentelijke subsidie. Vanuit de huidige vve-aanpak zijn er op projectenbasis (lees enkele vve's) die wij ook in Fase 4 begeleiden. De focus ligt hierbij op het soepeler doorlopen van de (benodigde) vergunningstrajecten.

2. Op welke wijze wordt geborgd dat de advisering integraal is (MJOP + verduurzaming + onderhoud + financiën) binnen het EPA- of maatwerkadviestraject?

**Antwoord:**

Het huidige MJOP wordt als startpunt gebruikt, de huidige onderhoudsdotatie wordt beoordeeld (is het voldoende?), en mogelijke koppelkansen worden bekeken. Dit wordt in het EPA-maatwerkadvies in scenario's meegenomen.

### Vraag 4

**Kunt u toelichten wat de gemeente precies bedoelt met 'workshops' in het kader van de VvE-aanpak? Worden hiermee cursussen, informatiesessies, of andere vormen van bijeenkomsten bedoeld?**

Op pagina 5, onder 1.3 - spoor 1, staat:

Per wijk/ buurt zullen er budgetten en doelstellingen worden opgesteld zoals:

- Aantal VvE's geïnformeerd;

- Aantal workshops;
- Aantal adviezen;
- Aantal VvE's begeleid naar DO.

**Antwoord:**

De markt wordt gevraagd input te geven welke middelen op welke manier ingezet kunnen worden om VvE's te activeren, te informeren en te ondersteunen in hun verduurzamingsopgave. Zoals u zelf aangeeft zijn het geven van workshops, cursussen, informatiesessies of andere vormen van bijeenkomsten voorbeelden hiervan.

**Vraag 5**

**Kunt u aangeven tot waar de huidige VvE-aanpak reikt? En welke taken neemt het VvE-team momenteel op zich in het vervolgtraject richting de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen?**

3.0 VvE-aanpak bestaande uit twee sporen

Op pagina 4 staat:

Ook zet het VvE-team zich sterk in om VvE's verder te brengen na het adviestraject. Dit betekent, het verder brengen van VvE's richting de uitvoering van maatregelen.

De betrokkenheid van het VvE-team is hier nog hoger dan gedurende de adviestrajecten.

Bij vraag 1 staat:

Vraag 1: In de huidige aanpak worden VvE's door een adviestraject begeleid. Het adviestraject eindigt met het presenteren van het adviesrapport op een ALV, waarop een besluit wordt genomen door de VvE welk verduurzamingsscenario verder wordt uitgewerkt (indien deze behoefte er is).

**Antwoord:**

In de huidige aanpak wordt het adviestraject volledig gesubsidieerd. Het volledige gesubsidieerde onderdeel van de VvE-aanpak eindigt met het presenteren van de resultaten op een ALV. Momenteel zijn er meerdere VvE's die een vervolgtraject zijn ingegaan. Bij vertrouwen dat VvE's doorpakken naar uitvoering, wordt dit vervolgtraject deels gesubsidieerd. Voorbeelden van onderdelen waarbij wij vanuit het VvE-team betrokken zijn, zijn:

- Uitzetten Quicksan Flora & Fauna
- Sparringpartner voor zowel VvE's als adviesbureaus in vervolgtraject
- Soepel verlopen van toekomstige vergunningsaanvraag
  - o Architectonische visie opstellen in VO fase ten behoeve van vooroverleg met gemeente Haarlem
- Uitzetten extra waardevolle onderzoeken, zoals luchtdichtheidsmetingen of ventilatieonderzoeken
- Verdiepende onderzoeken richting toekomstige warmteoplossing.

## Vraag 6

**Wat maakt dat de huidige betrokkenheid van het VvE-team zo hoog is? Welke werkwijze wordt nu gehanteerd?**

Op pagina 9 bij vraag 7 staat: Op welke manier kan de huidige hoge betrokkenheid van het VvE-team bij de trajecten anders worden georganiseerd, zodat het proces opgeschaald kan worden?

### Antwoord:

De huidige hoge mate van betrokkenheid vanuit het VvE-team heeft met name te maken met het lerende karakter van de aanpak:

- Werving VvE's voor adviestrajecten
- Sociale component:
  - o Werken aan onderling vertrouwen aan de hand van ontwikkelde betrokkenheidsschema (zichtbaarheid gemeente):
    - Intakegesprek tussen VvE-team en duurzaamheidscommissie VvE
    - Aanwezigheid scenariogesprekken VvE-team
    - Aanwezigheid ALV's VvE-team
- Technische ondersteuning:
  - o Als koploper is er veel relevante kennis en expertise opgebouwd
  - o Lerende karakter VvE-aanpak:
    - Uitzetten en beoordelen van technische onderzoeken
    - Integratie van resultaten in de aanpak.
- Procesmatige ondersteuning:
  - o Onderlinge afstemming binnen de gemeente.
  - o Afstemming met:
    - Adviesbureaus over voortgang van proces
    - VvE-beheerders over voortgang van proces
- Relaties onderhouden met VvE-beheerders, marktpartijen, kenniscentra en adviesbureaus.

## Vraag 7

- a. **Kunt u aangeven welke expertise aanwezig is binnen het VvE-team van de gemeente Haarlem, en uit hoeveel experts het team momenteel bestaat?**

### Antwoord:

We hebben nu twee personen in het vve-team met een sterk bouwkundig en installatietechnische achtergrond. De andere twee personen hebben expertise op het gebied van procesmanagement en het sociale component. In totaal bestaat het team uit 2,9 fte.

- b. **Wordt van het VvE-team in de nieuwe aanpak dezelfde mate van capaciteit, inzet en betrokkenheid verwacht als in de huidige situatie?**

### Antwoord:

Nee.

## Vraag 8

**Welke communicatie- en activeringsactiviteiten (campagnes, informatieavonden, etc.) zijn er in de afgelopen 1 à 2 jaren gedaan, voor de groepen grote, kleine en mini VvE's? En hoe werd hierop gereageerd?**

Op pagina 9 bij vraag 8 staat: Hoe zorgt u ervoor dat er voldoende instroom van Haarlemse VvE's is gedurende de looptijd van de overeenkomst?

- Vraag 8.1: In bijlage 1 wordt het aantal VvE's binnen de clusters van de WWP's weergegeven. Gerelateerd aan deze cijfers, en de tijdsperiode van 3 jaar vragen wij welke aantallen als haalbaar worden gezien:

- Aantal VvE's geadviseerd

- Aantal VvE's begeleid naar DO

- Vraag 8.2: Hoe zorgt u ervoor dat er voldoende instroom van VvE's is in de stadsbrede aanpak?

### Antwoord:

In de afgelopen twee jaar zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd vanuit de gemeente Haarlem. Op deze bijeenkomst presenteerden wij vanuit het VvE-team de Haarlemse VvE-aanpak en gaven onze partners ook een korte presentatie over het aanbod. Genodigden voor deze bijeenkomsten waren VvE's en VvE-beheerders. Wegens minimale communicatiecapaciteit was er geen enorme opkomst vanuit VvE's. Wel waren er meerdere VvE-beheerders die actief zijn in Haarlem hierbij aanwezig, wat geresulteerd heeft in meerdere aanmeldingen voor het adviestraject.

In het afgelopen jaar zijn er erg weinig kleine VvE's geweest die zich hebben aangemeld voor het pre-advies. Sinds oktober 2025 is er een communicatiecampagne live gegaan voor de kleine VvE-aanpak. Hiervan zijn nog geen resultaten bekend.

Het VvE-team heeft veel contact met VvE-beheerders die actief zijn in Haarlem. De meeste VvE's die in 2025 hebben deelgenomen aan het adviestraject zijn geworven via de relaties met deze beheerders.

## Vraag 9

**Op welke manier wordt er in de huidige werkwijze afgestemd met VvE-beheerders? En wat is over het algemeen de reactie en betrokkenheid van deze beheerders?**

Op pagina 9 bij vraag 9 staat: Hoe denkt u over de afstemming en samenwerking met VvE-beheerders tijdens de procesbegeleiding richting DO?

### Antwoord:

Momenteel zit er een groot verschil in de afstemming met VvE-beheerders. Vanuit het VvE-team is er in september een sessie georganiseerd met de beheerders om de rol van de beheerders binnen onze huidige aanpak te bespreken. De rol van de beheerders verschilt, maar bestaat momenteel uit:

- Beheerders die een actieve rol nemen in het activeren van Vve's om zich aan te melden voor het adviestraject

- Beheerders die zorgen voor de aanlevering van benodigde documenten tijdens het adviestraject, maar verder geen actieve rol spelen.
- Beheerders die graag betrokken zijn bij de gesprekken over de verduurzamingsscenario's en de presentatie op de ALV.
- Beheerders die de procesbegeleiding in het vervolgtraject naar uitvoering op zich nemen.

#### **Vraag 10**

**Heeft de gemeente een beeld van het aantal slapende en actieve VvE's in de doelgroep kleine VvE's? Zo ja, wat is de verhouding?**

Pagina 9, 3.1 Aanpak kleine VvE's (max. 7 woningen)

Bij vraag 2 staat: Hoe denkt u over het adviseren van kleine VvE's (3 t/m 7 woningen), zowel binnen de stadsbrede als wijkgerichte aanpak?

Op pagina 9 bij vraag 4 staat: Heeft u voldoende capaciteit om kleine en mini-VvE's in Haarlem te ondersteunen bij hun verduurzamingsopgaven?

- Ruim 1.000 kleine VvE's (3 t/m 7 woningen)
- Ruim 2.600 mini VvE's (max 2 woningen)

**Antwoord:**

Er zijn geen concrete cijfers bekend over het aantal actieve kleine VvE's.

#### **Vraag 11**

**Wat zijn volgens de gemeente de belangrijkste redenen waarom de overige grote VvE's nog niet zijn bereikt?**

Op pagina 4 staat bij 1.2.1 **Knelpunten** 1. Bereiken van VvE's: het moeilijk bereiken van VvE's is vanuit het perspectief van het VvE-team tweedelig. Er heerst het gevoel dat de koplopers binnen het totaal aantal grote VvE's inmiddels al is bereikt. Nu moeten de overige grote VvE's nog worden bereikt.

**Antwoord:**

Voornaamste reden: Lage communicatiecapaciteit

Gebrek aan kennis (onwetendheid) en gevoel van urgentie bij bewoners binnen VvE's.

Complexiteit van de verduurzamingsopgave voor VvE's:

- Organisatie binnen VvE
- Gebrek aan actieve en betrokken leden binnen VvE (leden vinden voor het oprichten van duurzaamheidscommissie)
- Financiële middelen binnen VvE

## Vraag 12

**Kunt u vraag 4.2 op pagina 8 nader toelichten? ‘Denkt u dat het begeleiden van VvE’s naar DO invloed heeft op de prijsvorming van het gehele traject?’**

### **Antwoord:**

Deze vraag is gesteld om inzicht te krijgen waar het zwaartepunt van de kosten voor de VvE-aanpak zal liggen. Momenteel wordt voornamelijk het advies gesubsidieerd vanuit de gemeente. Dit kan ook anders ingericht worden. De VvE wordt alsnog een volledig adviestraject aangeboden, echter worden de kosten voor advies niet gesubsidieerd vanuit de gemeente (VvE kan hiervoor gebruik maken van SVVE). Het zwaartepunt van de kosten van deze aanpak zal sterker komen te liggen op de fase na het advies. Wij horen graag hoe de markt hier tegenaan kijkt, en hoe dit in andere gemeentes wordt opgepakt?