

1

Oriënteren

In deze fase tref je voorbereidingen voor het maken van een plan voor groot of achterstallig onderhoud en/of verduurzaming. Waar moet je allemaal aan denken? We zetten het voor je op een rij.

1. Betrek bewoners bij de voorbereiding
Als je veranderingen wilt doorvoeren, is goede communicatie met medebewoners cruciaal. Je kunt een enquête houden waarin je inventariseert wat zij belangrijk vinden. Of je spreekt ze persoonlijk aan.



Tip: Voor het organiseren van een aantal zaken van jouw VvE is het benodigd dat de VvE actief is en ingeschreven is in het KvK. Woon je in een kleine, niet georganiseerde, VvE? Dan moet je eerst een actieve VvE hebben voor je aan de slag kunt gaan. Kijk voor meer informatie over het activeren van een slapende VvE op [VvE belang](#).

2. Maak een inventarisatie van de maatregelen die je wilt uitvoeren
Je kunt hiervoor verschillende scenario's uitwerken afhankelijk van de maatregelen die je wilt treffen. Dit kun je bijvoorbeeld doen aan de hand van een energie adviesrapport dat je voor je gebouw kunt laten maken.



Tip: Heb je een VvE beheerder? Check dan of jouw VvE beheerder je hierbij kan helpen.

3. Check de financiën van je meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Kan het geplande onderhoud uit reserves gefinancierd worden? Dat wordt in deze fase duidelijk. Bekijk [hier](#) een voorbeeld exploitatie begroting.

4. Organiseer een bijeenkomst waarin je bewoners informeert over:

- Wat er gedaan kan worden aan onderhoud en/of verduurzaming
- Welke scenario's denkbaar zijn om dit te realiseren
- De financiële gezondheid van de VvE



Tip: Overweeg een procesbegeleider in te schakelen.

2

Uitwerken gekozen opties

In deze fase ga je het plan voor onderhoud en/of verduurzaming verder uitwerken. Wat is in deze fase belangrijk?

1. Het maatregelenpakket uit fase één wordt uitgewerkt. Gekeken wordt naar:

- Technische specificaties
- Bouwtekeningen
- Globale kostenindicatie
- Constructief onderzoek

2. Verricht nader onderzoek naar de financieringsmogelijkheden. Check hiervoor:

- De consequenties van inzet eigen financiële middelen en een extra bijdrage;
- Beschikbare subsidies. Kijk op www.verbeterjehuis.nl of bekijk de subsidies in jouw gemeente;
- Bekijk of jouw gemeente met SVn een lening beschikbaar stelt via svn.nl/vve/op-zoek-naar-een-lening/;
- Maak óók inzichtelijk wat de financiële consequenties zijn als je niets doet aan onderhoud en/of verduurzaming. Vergelijk 'niets doen' en het in stand houden van het complex met het gewenste scenario;
- Is een lening voor jouw VvE een optie? Vergelijk dan de voorwaarden van de beschikbare leningen.

✓ Sommige gemeenten in Nederland bieden de Stimuleringslening kleine VvE (met NHG) aan. Check via www.svn.nl/leningzoeker of jouw gemeente deze lening ook aanbiedt of neem bij vragen contact op met VvE@svn.nl.

Tip: Bereken [hier](#) alvast of, en zo ja in hoeverre, de maandelijkse VvE bijdrage aangepast moet worden.

3. Onderzoek de vergunningsverplichtingen via de website van je gemeente.
Denk hierbij bijvoorbeeld aan vergunning voor: de flora en fauna (vleermuis), asbestverwijdering of omgevingsvergunning.



Tip: Houd de bewoners ook in deze fase actief betrokken! Dit kun je doen door een (online) informatieavond te organiseren of door het versturen van een nieuwsbrief.

3

Vorbereiden investeringsbesluit

In deze fase wordt toegewerkt naar een besluitvorming over het definitieve plan van aanpak. Wat ga je in deze fase doen?

1. Offertes opvragen op basis van de gekozen maatregelen uit fase twee bij verschillende uitvoerders en bouwbedrijven

2. Kiezen voor een uitvoerder en bouwbegeleiding (optioneel)
Let op: dit is een voorkeursleverancier, er is nog niet getekend.

3. Het investeringsbesluit voorbereiden
Dit besluit bestaat uit:

- De totale investeringskosten;
- De financiering van onderhoud (bijv. lening, subsidie);
- Vertaling naar VvE bijdrage;
- Vertaling naar de woonlasten;
- Voorgestelde uitvoerder;
- Mandaat voor het tekenen van de offerte van de financier;
- De keuze voor een lening met of zonder NHG.



4. Het investeringsbesluit vaststellen in de ALV
Als het investeringsbesluit is genomen en vastgesteld in de ALV volgt één maand bezwaartermijn na datum van de ALV notulen. Vervolgens is het akkoord van de leden officieel.

Tip: ALV, ook wel de algemene ledenvergadering, dient verplicht 1 x per jaar te worden gehouden, maar kan altijd een keer extra plaatsvinden om het proces sneller te doorlopen.



5. Het (D)MJOP aanpassen met de extra onderhoud- of verduurzamingsmaatregelen.

Tip: Gebruik de handige documenten voor een goede voorbereiding en vastlegging van de ALV.

Stappenplan kleine VvE

4

Vorbereiding uitvoering

De voorbereidingen voor de uitvoering kunnen nu echt starten. In deze fase ga je aan de slag met het aanvragen van de financiering die in de vorige fase is vastgesteld.



VvE's die extra financiële zekerheid willen voor het gezamenlijk aangaan van een lening, kunnen bij de Stimuleringslening kleine VvE een lening aanvragen met NHG (Nationale Hypotheek Garantie). De NHG borg kan uitkomst bieden bij betalingsproblemen en heeft een werking bij verkoop, bijvoorbeeld door een kwijtscheldingsregeling. Het grootste voordeel van de NHG borg is echter de preventieve werking. NHG biedt op verzoek budget coaching en maatwerk als VvE-leden een betalingsachterstand oplopen. Met de borg neemt NHG een drempel weg voor kleine VvE's om gezamenlijk een lening voor verduurzaming en/of achterstallig onderhoud aan te gaan. Lees de volledige uitleg en voorwaarden op [NHG](#).



Tip: Als je een Stimuleringslening kleine VvE wilt afsluiten: controleer voorafgaand aan de ALV of jouw gemeente de lening aanbiedt en nog budget beschikbaar heeft. Daarnaast is het goed om te checken of jouw VvE aan de gevraagde voorwaarden kan voldoen. Loop je vast of heb je hulp nodig? Kijk eerst of je antwoord op je vragen vindt in onze veel gestelde vragen. Kom je er echt niet uit, dan kun je zonder extra kosten deskundig advies inwinnen bij onze VvE specialisten.

5

Stappen

Is er besloten dat de Stimuleringslening kleine VvE (met NHG) wordt aangevraagd bij SVn? Dan doorloop je de volgende stappen:

1. Verzamel de benodigde documenten. Bekijk in de **checklist** welke documenten benodigd zijn.

2. Lees de **algemene voorwaarden** en de van de lening goed door.

3. Verstuur het **aanvraagformulier** en de benodigde documenten naar **VvE@svn.nl** of per post naar: **SVn, Postbus 40, 3800AA Amersfoort.**



Zodra de lening is ingegaan, incasseert SVn maandelijks het bedrag van de bankrekening die je hebt doorgegeven op het aanvraagformulier.



Tip: Controleer goed of het aanvraagformulier juist is ingevuld en de juiste documenten zijn meegestuurd. Twijfel je ergens over? Check onze veel gestelde vragen en onze checklist. Kom je er niet uit, neem dan contact op met SVn. Zo voorkom je vertraging in de afhandeling.

6

Uitvoering

Dit is het moment waarop alles is geregeld. In deze laatste fase:

1. Teken je het contract met de aannemers en overige leveranciers.

2. Wordt de bouw voorbereid en ingepland.



3. **Declareer je de nota's bij SVn bij uitvoering.** Bij een afgesloten Stimuleringslening kleine VvE kunnen declaraties worden ingediend via het declaratieformulier. De aannemer ontvangt het geld voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Tip: Communiceer ook tijdens het onderhoud en /of verduurzaming met de bewoners. Informeer ze niet alleen over de voortgang maar ook wanneer er sprake is van geluid- of ander overlast.



Tip: Voor informatie of vragen over je lopende VvE-lening bij SVn, stuur een e-mail naar VvE@svn.nl.

