



VvE-aanpak Zoetermeer

Samenwerken loont en successen inspireren tot navolging!

G40 Bestuurlijke Netwerkdag Zoetermeer

Bouke Velzen (WH duurzaamheid & energietransitie)

4 februari 2026

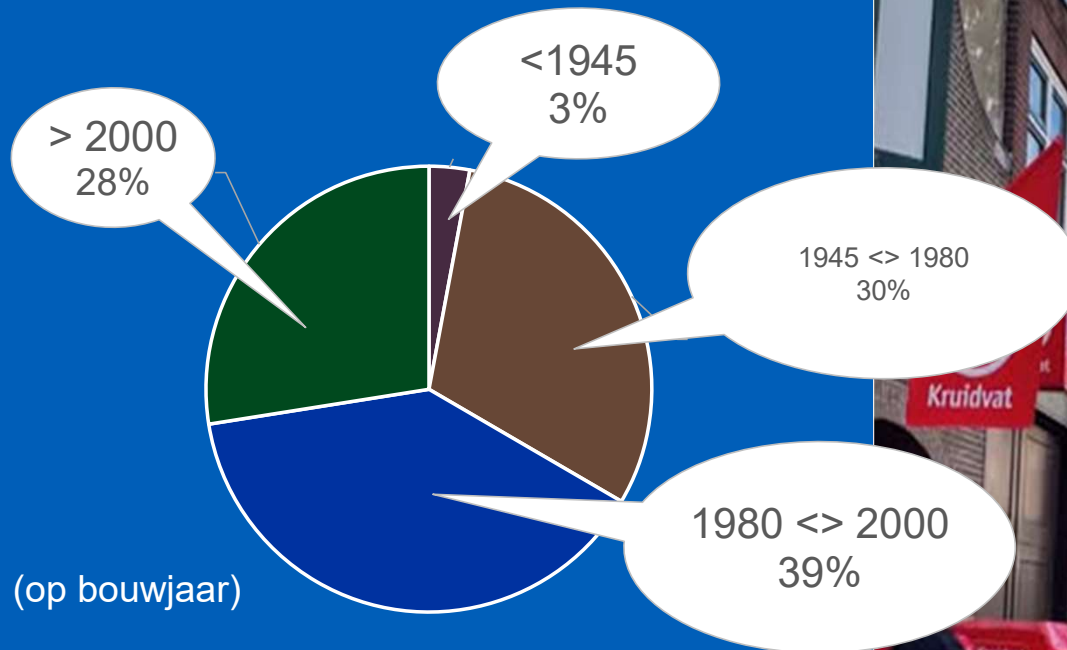


Zoetermeerse VvE's

- 578 VvE's
- 15.623 eenheden
- 419 VvE's met enkel woningen
- 381 VvE's niet transitie gereed
- ~100 gemengde VvE's (huur en koop)



Zoetermeerse VvE's



- Gem. 34 eenheden per VvE
- gem.10 in Seghwaert
- gem. 181 in Meerzicht



VvE's in Meerzicht (~1970)



VvE de Verdwenen Brug (~1975)

VvE's in de Hovenbuurt (1978)

VvE Douzapad “De Apenrots” (1978)



gemeente
Zoetermeer

De Zoetermeerse VvE-aanpak samengevat



VvE's ondersteunen bij de klantreis

VvE-loket Zoetermeer

- Start eind 2023
- 3 interne VvE adviseurs (2,5 FTE)





gemeente
Zoetermeer



Verduurzamen VvE's met VHF-SUBSIDIE

Samenwerking bevorderen (VvE platformen)

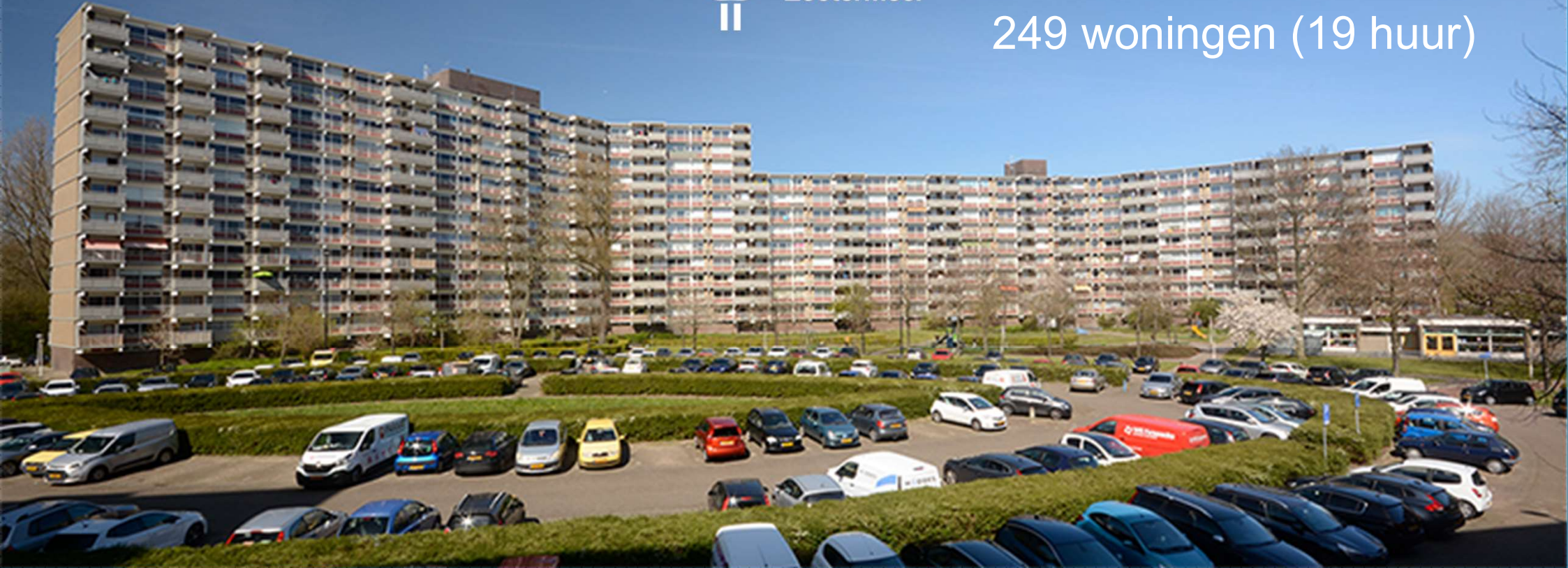
- + kennis delen
- + elkaar inspireren
- + elkaar helpen
- + schaalvoordelen
- + samenhang
- + draagvlak





gemeente
Zoetermeer

Gebouwd in 1973
249 woningen (19 uur)



VvE Jonkerbos

Zeer Energiezuinig Pakket
(ZEP)



Gebouwd in 1973
249 woningen (19 uur)



VvE Jonkerbos

Zeer Energiezuinig Pakket
(ZEP)

Successen mogen gevierd worden!



Haalbaarheid en draagvlak zijn onze succesfactoren'

Jaren 70-flat in het nieuw zonder gemits en gemaar

Als eerste in de wijk slaat de halve eeuw oude Zalkerbosflat aan het renoveren. Het geheim? Boerenverstand en goed klusteren.

Rémon van Zijl
Zoetermeer

Onbetaalbaar leken de broodnodige verbeteringen aan de vijftig jaar oude flat in Meerzicht. Al jaren krijgen particuliere flatregisseurs daar renovatieplannen financieel niet rond. Het klinkt gek, maar 15,7 miljoen euro voor de verduurzaming van de Bessenbuurt, mogelijk dat dat helpt.

Het lijkt een enorm bedrag, maar in de Bessenbuurt werkt de macht van de grote getallen. Ook bij de Zalkerbosflat. 'Als we hier deuren en vloeren vervangen, hebben we er meteen 300 nodig', zegt projectleider Frank Meijer van woningcorporatie Vidomes. Door de jaren heen is 60 procent van de woningen verkocht. De eigenaren en Vidomes leggen nu 12,3 miljoen op tafel om de flat op te knippen. Ten leening van 10 miljoen euro, 750.000 euro subsidie en 1,5 miljoen uit de spaarpot van de vereniging van eigenaren (vve). Dat was al rond twee de rijksoverheid bekend werd. 'We hopen natuurlijk dat er nog een deel van bij het Zalkerbos terecht komt', zegt Meijer.

Modelwoning
Met zo'n 180 particuliere woningen in de wijk Bessenbuurt.

► Projectontwikkelaar Frank Meijer (Vidomes) en Joke van der Veen (verduurzamingscommissie vve) op het balkon van de modelwoning. FOTO: GEMZICHT

Meijer: De eigenaren profiteerden daarvan, zij mochten ook een kijkje nemen.

Binnen vve's spelen veel conflicten, medede Vidomes. Eigen Huis deze week. Die pleit voor een netwerk van wijkrechtshouders. Maar in de Zalkerbosflat bleek dat niet nodig. Deze enorme galerijflat uit 1971 gaat na de zomer verbouwd worden. Een ruime meerderheid van de particuliere eigenaren en Vidomes-houders is akkoord.

HR++-glas, isolatie, nieuwe buitendeuren en een ventilatiesysteem dat de CO2 in de gaten houdt, krijgen schilders, nieuwe liften en meer de voorkeur. Het plan is om de flat te verbouwen tot een modelwoning.

balustrade, een pak isolatie op het dak en regen de zigevels. Volgend jaar is het Zalkerbos weer bij de tijd. De aannemer is al bezig met de voorbereiding.

'Geen onnodige ingrepen'
Waarom lukt dat hier wel? 'We verbouwen met boerenverstand, we doen geen onnodige ingrepen en jagen niet een energielabel na dat voor de bewoners weinig effect heeft. Ook hier was er een plan om de flat te verbouwen tot een modelwoning.'

De bijdrage gaat 104 euro per maand omhoog. 'Maar door gebouwen en rentatrefk de gemiddelde eigenaar nu 1000 euro meer. Maar als we niet investeren, zou de bijdrage omhoog moeten vanwege de onderhoudskosten', zegt Van der Veen. 'Nu krijgen we meer voor, lagere energiekosten en hogere woningwaarde'.

De hele operatie werd betaald door niet-voortgezet door de vve. 'Maar dat gaat blijkbaar af. Het is niet de bedoeling dat we de flat verbouwen en dan de vve erin moet zitten. Het is de bedoeling dat de flat verbouwd wordt en de vve erin zit.'

De bijdrage gaat 104 euro per maand omhoog. 'Maar door gebouwen en rentatrefk de gemiddelde eigenaar nu 1000 euro meer. Maar als we niet investeren, zou de bijdrage omhoog moeten vanwege de onderhoudskosten', zegt Van der Veen. 'Nu krijgen we meer voor, lagere energiekosten en hogere woningwaarde'.

De bijdrage gaat 104 euro per maand omhoog. 'Maar door gebouwen en rentatrefk de gemiddelde eigenaar nu 1000 euro meer. Maar als we niet investeren, zou de bijdrage omhoog moeten vanwege de onderhoudskosten', zegt Van der Veen. 'Nu krijgen we meer voor, lagere energiekosten en hogere woningwaarde'.

De bijdrage gaat 104 euro per maand omhoog. 'Maar door gebouwen en rentatrefk de gemiddelde eigenaar nu 1000 euro meer. Maar als we niet investeren, zou de bijdrage omhoog moeten vanwege de onderhoudskosten', zegt Van der Veen. 'Nu krijgen we meer voor, lagere energiekosten en hogere woningwaarde'.

DOUWEN AAN DE TOEKOMST

Bouke Velzen
Wethouder
Gemeente Zoetermeer

Goed voorbeeld doet volgen!

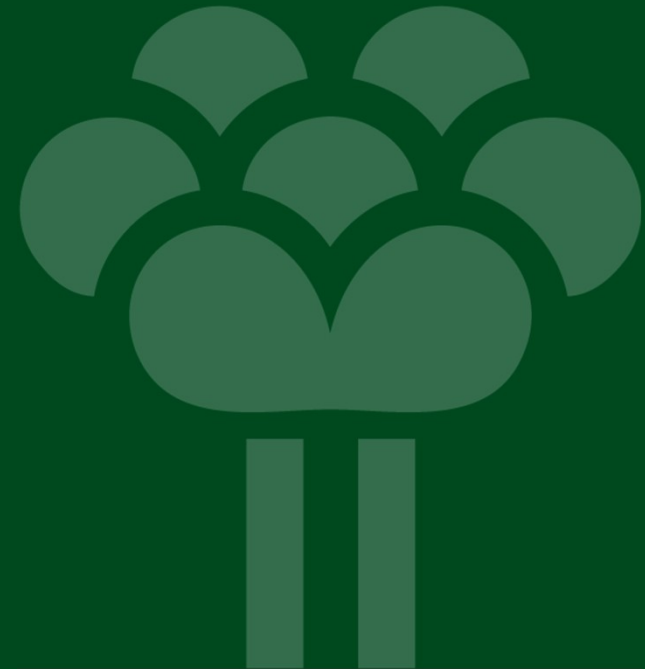


Samenvatting

- Help de VvE zichzelf te helpen en accepteer dat eigen initiatief en draagvlak noodzakelijk is.
- Ondersteun VvE's waar het verschil maakt.
- Creëer, faciliteer en ondersteun samenwerkingsverbanden tussen de VvE's en de gemeente, maar vooral ook tussen VvE's onderling.
- Vier successen, want goed voorbeeld doet volgen!



Vragen?





gemeente
Zoetermeer

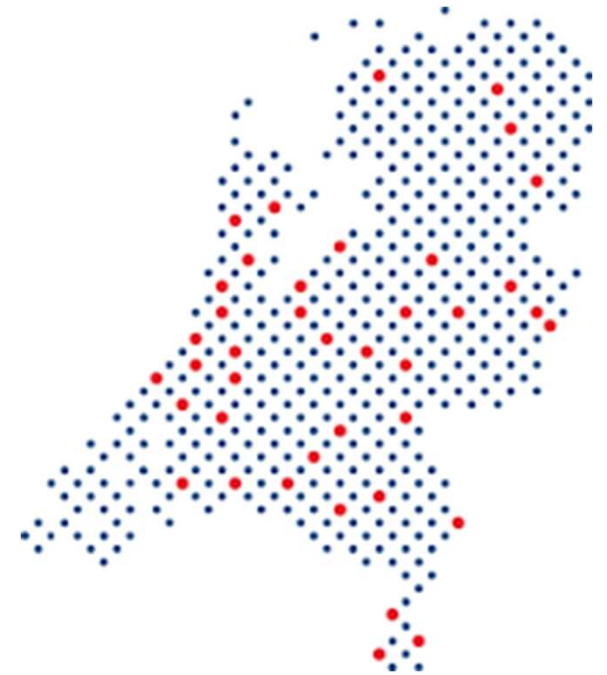
Dank voor jullie aandacht!

Meer weten?

Hans-Jurgen Kramer, Beleidsadviseur VvE
079 34 68 541
h.j.kramer@zoetermeer.nl

Themagroep Duurzaamheid

Versnellen VvE aanpak



4 februari 2026
Door Tanja de Jong

Lobby G40

Versnellen van de VvE-verduurzaming:

- Afstemming met het Rijk
 - betere financiering
 - vereenvoudigen van besluitvorming
 - bieden van deskundig advies

Verduurzaming gebouwde omgeving

Hoe verhouden VvE's zich tot de opgaven van gemeenten

- 18% van de woningen die verduurzaamd moeten worden in Nederland maken onderdeel uit van een VvE
- Aansluiten op een warmtenet is complex bijna onoplosbaar
- Maar ook voor verduurzamen van de schil en gemeenschappelijke ruimtes was ruime meerderheid nodig van leden

Samenwerkingsovereenkomst

In 2024 ondertekende de G40 SOK “VvE aanpak”:

- Afspraken met het Ministerie van Binnenlandse Zaken (nu VRO)
- Doel om tot versnelling te komen van verduurzaming VvE's
- Integrale aanpak die rekening houdt met lange doorlooptijden
- Procesbegeleiding is een succesfactor
- Rekening houdend met de groepsdynamiek en eigenheid van VvE's.

