

Verduurzamen voor Verenigingen van Eigenaren Zaanstad 2023

Uitgevoerd door Dimensus

Inhoud

- [Het onderzoek](#)
- [Samenvatting](#)
- [Achtergrond kenmerken](#)
- [Aansluiting bij belangenvereniging en Meerjarig Onderhoudsplan](#)
- [Verduurzamen](#)
- [Hindernissen bij verduurzamen](#)
- [Ondersteuning bij verduurzamen](#)
- [Colofon](#)



Het onderzoek

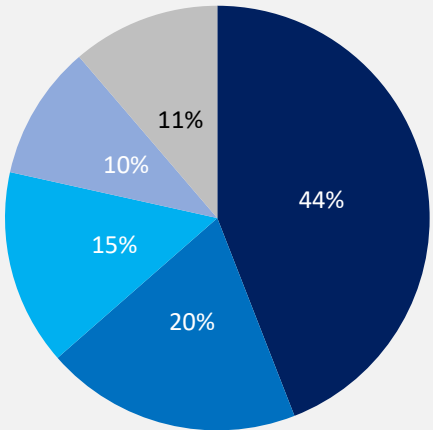
De Gemeente Zaanstad wil Verenigingen van Eigenaren ondersteunen bij verduurzamen van hun woningen. De gemeente is echter niet (voldoende) op de hoogte van waar VvE's tegenaan lopen, of ze behoefte hebben aan ondersteuning en zo ja, wat voor ondersteuning hen zou helpen. Om deze reden zijn de Verenigingen van Eigenaren in de gemeente Zaanstad benaderd om een vragenlijst hierover in te vullen. In totaal zijn er 566 VvE's aangeschreven waarvan 102 VvE's hebben deelgenomen aan het onderzoek, een responspercentage van 18%. Men kon de vragenlijst zowel online als op papier invullen.

In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Vanwege de kleine absolute aantallen is een significantietoets niet mogelijk en moeten de genoemde verschillen tussen de groepen als richtinggevend worden beschouwd.

Samenvatting

- De helft van de VvE's is aangesloten bij een belangvereniging (50%).
- Zeven op de tien VvE's beschikken over een Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP) (70%), bij 31% van hen zijn er ook maatregelen over het verduurzamen van het complex opgenomen in het Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP).
- Bijna vier op de tien VvE's zijn van plan de komende vijf jaar te verduurzamen (37%). De meest genoemde verduurzamingsmaatregel voor de komende vijf jaar is het plaatsen van zonnepanelen (68%).
- Volgens 45% van de VvE's is de meerderheid van de eigenaren binnen de VvE voorstander van verduurzamen.
- Met name de kosten van verbouwingen of aanpassingen worden als een grote hindernis voor verduurzamen ervaren (56% een grote hindernis, 18% een kleine hindernis), gevolgd door onduidelijkheid over de plannen van de gemeente over hoe en wanneer de wijk van het gas af moet (51% een grote hindernis, 23% een kleine hindernis) en onduidelijkheid over hoe men de maatregelen kan betalen of hiervoor een lening kan afsluiten of over de beschikbaarheid van eventuele subsidies (47% een grote hindernis, 31% een kleine hindernis).
- Als VvE's wordt gevraagd welke ondersteuning(en) hen zou(den) helpen bij het verduurzamen van het gemeenschappelijk bezit, noemen zij met name een schouw of scan van het complex (49%), informatie over hoe je het verduurzamen kunt betalen, inclusief mogelijkheden voor subsidies of leningen (48%) en/of technische kennis over mogelijkheden om te verduurzamen (43%).

Achtergrondkenmerken

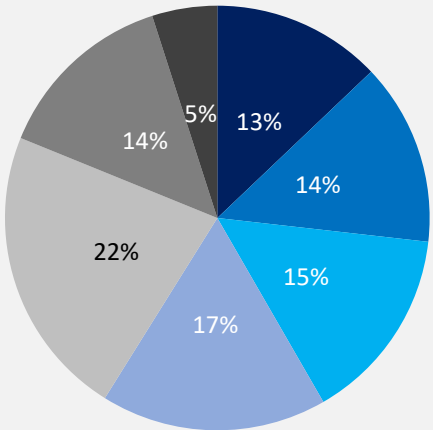


- 5 of minder woningen of appartementen
- 6-10 woningen of appartementen
- 11-25 woningen of appartementen
- 26-51 woningen of appartementen
- meer dan 50 woningen of appartementen

Aantal woningen per VvE, 2023.

De meeste VvE's die hebben meegewerkt aan het onderzoek maximaal 5 woningen of appartementen (44%) of uit 6 tot en met 10 woningen of appartementen (20%). Eén op de tien VvE's bestaat uit meer dan 50 woningen of appartementen (11%).

De bouwperiode van de woningen of appartementencomplexen loopt uiteen. Zo is iets meer dan een kwart van de woningen gebouwd vóór 1970 (27%), ruim twee op de tien zijn tussen 2003 en 2015 gebouwd (22%) en een zesde is tussen 1992 en 2002 (17%) gebouwd. Eén op de zeven woningen of appartementencomplexen is gebouwd na 2015 (14%).



- voor 1945
- 1945-1970
- 1971-1991
- 1992-2002
- 2003-2015
- na 2015
- weet ik niet

Bouwperiode complexen, 2023.

Belangenvereniging en Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP)



■ ja ■ nee ■ weet niet

Of men is aangesloten bij een belangenvereniging, 2023.



■ ja ■ ja, maar het plan is aan vernieuwing toe ■ nee ■ weet niet

Of de VvE over een Meerjarig Onderhoudsplan beschikt, 2023.



■ ja ■ nee

Of er maatregelen zijn opgenomen in het Meerjarig onderhoudsplan om het complex te verduurzamen, (N = 70), 2023.

De helft van de VvE's is aangesloten bij een belangenvereniging (49%), 45% niet en 6% geeft aan dit niet te weten.

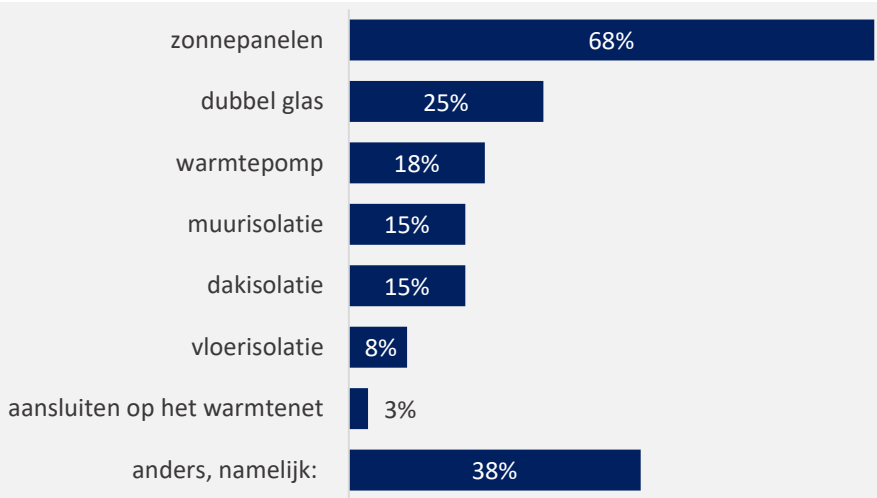
Zeven op de tien VvE's beschikken over een Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP) (70%), maar 18% geeft aan dat dit plan aan vernieuwing toe is. Een kwart van de VvE's beschikt niet over een MJOP en 6% geeft aan het niet te weten. Bij drie van de tien VvE's die over een MJOP beschikken zijn er in het MJOP ook maatregelen opgenomen om het complex te verduurzamen (31%).

VvE's bestaande uit maximaal 5 woningen zijn minder vaak aangesloten bij een belangenvereniging en beschikken minder vaak over een MJOP (resp. 24% en 29% tegenover 50% en 52% gemiddeld).

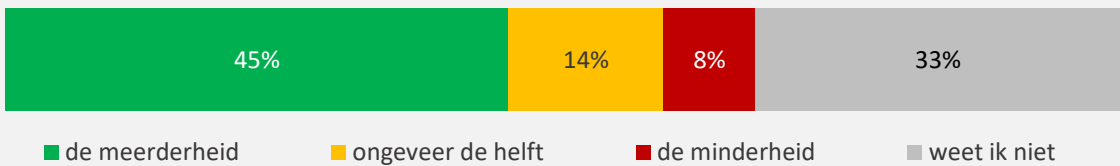
Verduurzamen



Of er plannen zijn om de komende 5 jaar te verduurzamen, 2023.



Welke plannen er zijn om het bezit de komende vijf jaar te verduurzamen, (N = 40), 2023.



Mate waarin eigenaren voorstander zijn van verduurzamen, 2023.

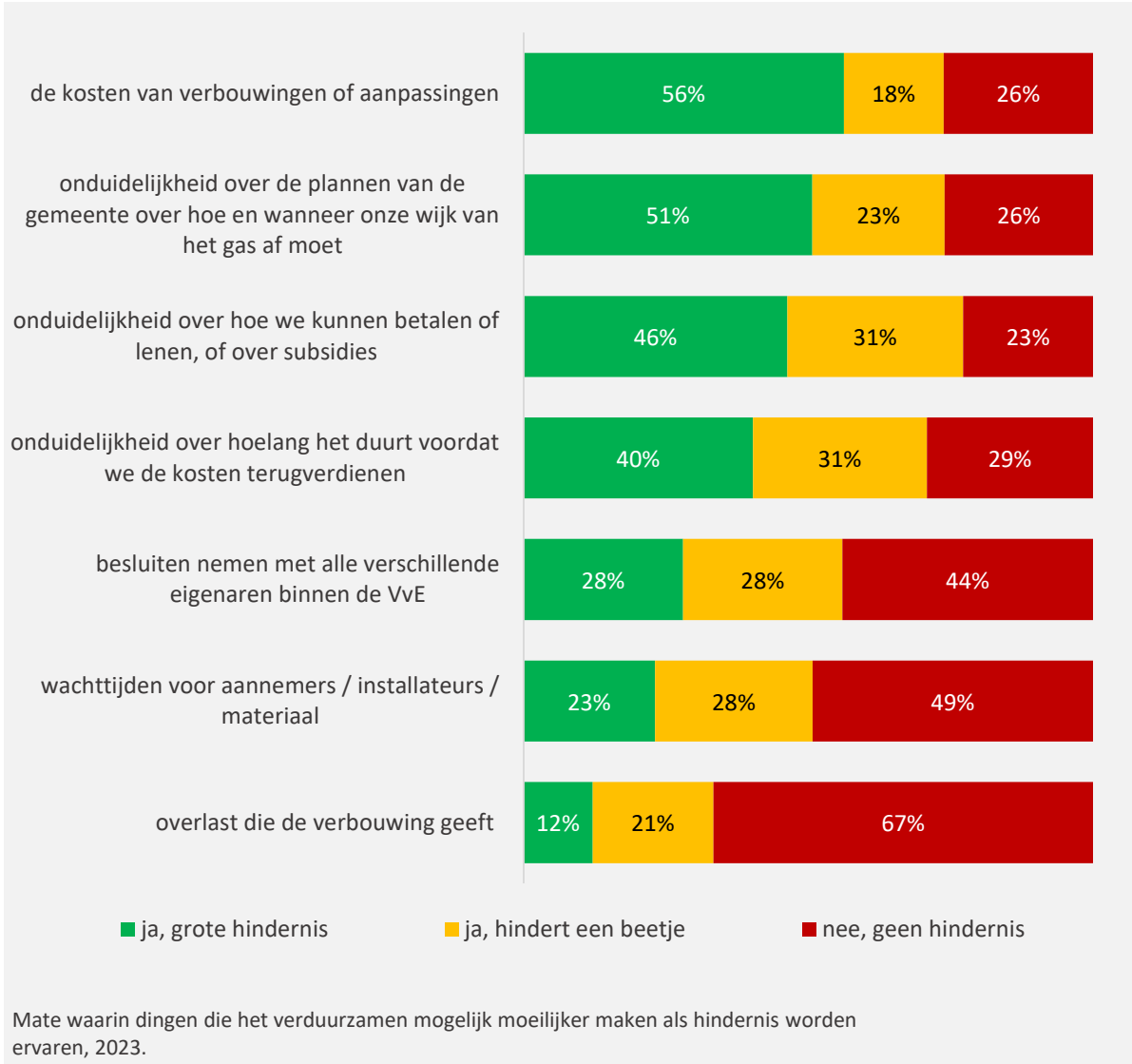
VvE's is gevraagd in hoeverre er plannen zijn om de komende vijf jaar te verduurzamen, en zo ja, welke plannen er dan zijn.

Bijna vier op de tien VvE's geven aan dat er plannen zijn om het bezit de komende vijf jaar te verduurzamen (37%). VvE's bestaande uit maximaal 5 woningen hebben minder vaak plannen om de komende vijf jaar te gaan verduurzamen (26%). VvE's bestaande uit 6-10 woningen, 11-25 woningen of 26-51 woningen zijn dit juist vaker van plan (resp. 47%, 46% en 50%). Over het algemeen geldt dat hoe ouder woningen zijn hoe vaker VvE's concrete plannen hebben om te verduurzamen. Dit loopt uiteen van 21% voor woningen na 2015 tot 46% voor woningen van vóór 1945. Deels zal dit ook samenhangen met het feit dat woningen van na 2015 vaker al verduurzaamd zijn. Daarnaast hebben VvE's die beschikken over een MJOP vaker dan gemiddeld concrete plannen om de komende vijf jaar te verduurzamen (49%).

Het aanbrengen van zonnepanelen wordt het meest als verduurzamingsmaatregel naar voeren gebracht (68%). Daarnaast is een kwart van de VvE's van plan dubbel glas aan te brengen (25%) en bijna twee op de tien zijn van plan in de komende vijf jaar een warmtepomp te installeren (18%). Bij bijna één op de zes VvE's denkt men aan muur- of dakisolatie (beide 15%) en 8% aan vloerisolatie. Bijna vier op de tien VvE's die van plan zijn om het bezit de komende vijf jaar te verduurzamen geven aan nog andere plannen te hebben zoals het plaatsen van laadpalen, het laten vernieuwen van de buitenschil of het vervangen van gloeilampen door LED-lampen.

VvE's is gevraagd welk deel van de eigenaren binnen de VvE voorstander is van verduurzamen. Een derde van de VvE's geeft aan dit niet te weten (33%). Volgens iets minder dan de helft is de meerderheid van de eigenaren voorstander hiervan (45%), volgens 14% ongeveer de helft en 8% geeft aan dat volgens hen de minderheid voorstander is van verduurzamen.

Hindernissen bij verduurzamen

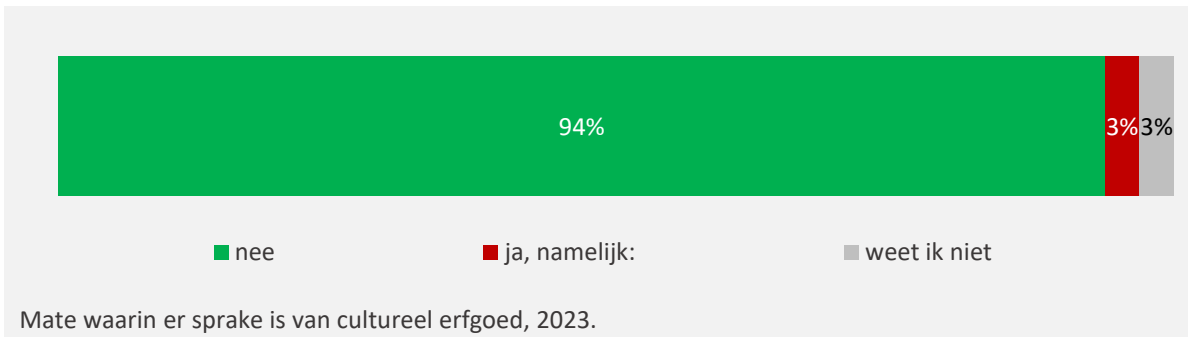


VvE's zijn gevraagd in hoeverre verschillende hindernissen in de weg staan bij het verduurzamen van het gemeenschappelijk bezit. Circa de helft van de VvE's noemt daarbij de kosten van verbouwingen of aanpassingen (56% grote hindernis) en/of de onduidelijkheid over de plannen van de gemeente over hoe en wanneer de wijk van het gas af moet (51%). Respectievelijk 18% en 23% ervaart dit als een kleine hindernis (een beetje). Onduidelijkheid over hoe men het verduurzamen kan betalen of hiervoor kan lenen of hiervoor gebruik kan maken van subsidies wordt eveneens vaak als (grote of kleinere) hindernis ervaren (77%). Overlast die de verbouwing geeft wordt het minst als hindernis gezien. Zo geeft twee derde aan dit niet als hindernis te ervaren (67%).

VvE's bestaande uit 26 woningen of appartementen of meer ervaren meer dan gemiddeld (grote of een kleinere) hindernissen.

Een derde van de VvE's ervaart nog andere hindernissen (35%). Men noemt hierbij met name het gebrek aan financiële middelen of de onduidelijkheid/onwetendheid over de mogelijkheden.

Ondersteuning bij verduurzamen



Als wordt gevraagd of ondersteuning(en) zou(den) helpen bij het verduurzamen van het gemeenschappelijk bezit dan antwoordt twee derde van de VvE's bevestigend (64%). Circa de helft van de VvE's denkt daarbij aan een schouw of scan van het complex (49%) of informatie over hoe de maatregelen zijn te betalen inclusief de mogelijkheden voor subsidies of leningen (48%). Ruim vier op de tien VvE's zouden graag ondersteuning in technische kennis over mogelijkheden om te verduurzamen willen (43%) en twee op de tien willen begeleiding bij het uitvoeren van verbouwingen of aanpassingen (18%). In mindere mate wordt begeleiding bij het nemen van besluiten binnen de VvE genoemd (11%).

VvE's waarbij de woningen of appartement vóór 1945 dan wel tussen 1992 en 2002 zijn gebouwd, hebben meer dan gemiddeld behoefte aan ondersteuning (resp. 75% en 78%). Ditzelfde geldt voor VvE's bestaande uit meer dan 50 woningen of appartementen (73%).

Er zijn nauwelijks VvE's waar het cultureel erfgoed het verduurzamen in de weg zou kunnen staan (3%).

- Vragenlijst



Vragenlijst verduurzamen voor Verenigingen van Eigenaren

Vul het antwoord in dat het beste bij uw Vereniging van Eigenaren past. Er zijn geen foute antwoorden. Soms kunt u meer dan één antwoord invullen. Dan staat dat in de vragenlijst.

Met verduurzamen bedoelen we dat de woningen energiezuiniger worden en dat er minder broeikasgassen (zoals CO2) nodig zijn voor verwarming en elektriciteit.

Met het bezit van de VvE bedoelen we de gemeenschappelijke delen van alle gebouwen, appartementen en verschillende ruimtes in het complex van uw VvE.

1. Uit hoeveel woningen / appartementen bestaat uw VvE?

2. In welke periode is het complex gebouwd?

☐

voor 1945

☐

1945 – 1970

☐

1971 – 1991

☐

1992 - 2002

☐

2003-2015

☐

na 2015

☐

weet ik niet

3. Is uw VvE aangesloten bij een belangenvereniging zoals Vereniging Eigen Huis of VvE-belang?

☐

ja

☐

nee

☐

weet ik niet

4. Beschikt uw VvE over een Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP)?

☐

ja

☐

ja, maar het plan is aan vernieuwing toe

☐

nee

☐

weet ik niet

5. Zijn hierin maatregelen opgenomen om het complex te verduurzamen?

☐

ja

☐

nee

6. Heeft uw VvE concrete plannen om het bezit de komende 5 jaar te verduurzamen?

☐

ja

☐

nee

→ Ga door naar vraag 8

☐

weet ik niet

→ Ga door naar vraag 8

7. Welke plannen heeft uw VvE om het bezit de komende 5 jaar te verduurzamen?

(Meer antwoorden mogelijk)

☐

zonnepanelen

☐

dakisolatie

☐

aansluiten op het warmtenet

☐

dubbel glas

☐

vloerisolatie

☐

anders, namelijk:

☐

muurisolatie

☐

warmtepomp

8. Er kunnen dingen spelen die het verduurzamen van het gemeenschappelijk bezit van een VvE moeilijker maken. In hoeverre staan de volgende hindernissen in de weg bij het verduurzamen van het gemeenschappelijk bezit?

	ja, grote hindernis	ja, hindert een beetje	nee, geen hindernis	weet niet, niet van toepassing
a. de kosten van verbouwingen of aanpassingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. onduidelijkheid over hoelang het duurt voordat we de kosten terugverdienen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vervolg vraag 8.	ja, grote hindernis	ja, hindert een beetje	nee, geen hindernis	weet niet, niet van toepassing
c. onduidelijkheid over de plannen van de gemeente over hoe en wanneer onze wijk van het gas af moet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. wachttijden voor aannemers / installateurs / materiaal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. overlast die de verbouwing geeft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. besluiten nemen met alle verschillende eigenaren binnen de VvE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. onduidelijkheid over hoe we kunnen betalen of lenen, of over subsidies	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Zijn er nog andere hindernissen die het verduurzamen van uw VvE in de weg staan?

☐

nee

☐

ja, namelijk:

Vragenlijst

10. Welke ondersteuning zou uw VvE helpen bij het verduurzamen van het gemeenschappelijk bezit?

(Meer antwoorden mogelijk)

- ☐ een schouw of scan van het complex zodat we weten wat we het beste kunnen aanpakken
- ☐ begeleiding bij het nemen van besluiten in de VvE
- ☐ begeleiding bij het uitvoeren van verbouwingen of aanpassingen (offertes vragen, afspraken maken met uitvoerders)
- ☐ technische kennis over mogelijkheden om te verduurzamen
- ☐ informatie over hoe je betaalt, kosten en mogelijkheden voor subsidies of leningen
- ☐ iets anders, namelijk:
- ☐ geen van deze

11. Is er sprake van cultureel erfgoed waar u rekening mee moet houden bij het verduurzamen van uw VvE?

- ☐ nee
- ☐ ja, namelijk de volgende delen van het complex:
- ☐ weet ik niet

12. Welk deel van de eigenaren is volgens u voorstander van het verduurzamen van het gemeenschappelijke bezit?

- ☐ de meerderheid
- ☐ ongeveer de helft
- ☐ de minderheid
- ☐ weet ik niet

13. Wilt u nog iets opmerken naar aanleiding van deze vragenlijst?

- ☐ geen opmerkingen

Hartelijk bedankt voor uw medewerking!

U kunt de ingevulde vragenlijst in de bijgevoegde antwoortenvelop zonder postzegel, opsturen naar:

Dimensus beleidsonderzoek, Antwoordnummer 10971 4800 WB Breda

Colofon

Dimensus en Companen: Bundeling van kennis, kunde en kracht

Dimensus helpt opdrachtgevers bij het vinden van passende antwoorden op hun beleidsvraagstukken op het brede maatschappelijke werkteerrein. Dit doen wij vanuit een bevoegdheid en passie voor sociaal-wetenschappelijk onderzoek. U bent daarbij partner in het proces; een goed resultaat komt namelijk niet tot stand zonder goede input. De onderzoeken van Dimensus richten zich op thema's als leefbaarheid en veiligheid, wonen, zorg en welzijn, cultuur, sport en recreatie en klanttevredenheid.

Companen helpt gemeenten, regio's, woningcorporaties en zorginstellingen, onder andere door onderzoek naar vraag en aanbod op de woningmarkt; op het niveau van de regionale woningmarkt, op locatieniveau, op het niveau van uw vastgoedportefeuille. In de onderzoeken is er aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving en voor zorg en diensten aan huis. Het onderzoek van Companen biedt een praktische opmaat voor advies, beleidsplannen en samenwerking.

Dimensus en Companen bundelen de krachten om u nog beter van dienst te kunnen zijn met innovatief onderzoek, passend bij uw vraag. Wij koppelen deskundigheid en logistieke ervaring, kwaliteit, flexibiliteit en een plezierige samenwerking aan een betaalbare prijs. In gezamenlijkheid ontwikkelen we producten. Voorbeeld hiervan is de GemeenteBeleidsMonitor (GBM) die inzicht geeft in waar uw gemeente staat op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en sociale kracht. En ook het WoonWaardeModel, waarmee gericht informatie wordt verkregen voor gebiedsmarketing rond nieuwe woonbestemmingen, samen met potentiële bewoners.

Zo gaan Dimensus en Companen samen op zoek naar antwoorden op uw vragen!

