

VvE-gebouwen isoleren en verduurzamen

hard nodig, (nog) niet zo makkelijk

Wil de regio **door de helft**, dan kan dat niet zonder de VvE's — en halveren begint bij isolatie en ventilatie.

1 • Waarom dit raakt aan 'Door de helft'

78%

van het gas in een woning gaat naar **ruimteverwarming** (20% warm tapwater, 2% koken — CBS). Halveren kan dus niet zonder de schil: dak-, gevel- en vloerisolatie, beter glas én balansventilatie met **warmteterugwinning (WTW)**. Pas daarna lonen een (hybride) warmtepomp of warmtenet.

- Vrijwel alle VvE-woningen verwarmen met gas; 'van het gas af' via stadswarmte misleidt — het Amsterdamse net draait nog voor ~80% op een gascentrale.
- In de MRA beheren **ruim 36.000 VvE's** samen **ruim 400.000 woningen** (CBS, 1-1-2024) — in Amsterdam meer dan de helft. **Zonder de VvE's haalt de regio geen 50%.**

2 • Waarom het in een VvE lastig is

- Isolatie en ventilatie zijn in een VvE **collectieve besluiten**, gebonden aan de **splitsingsakte** en het modelreglement. De akte bepaalt of een besluit rechtsgeldig is.
- Onder Modelreglement 1992 is veel privé; onder 2006 vaker gemeenschappelijk — een makkelijker besluitvormingspad. De akte kan per VvE afwijken.
- Een besluit in strijd met de akte kan **nietig** zijn — zónder vervaltermijn; het kan jaren later alsnog onderuitgaan, met kapitaalvernietiging en conflict.
- *Voorbeeld:* twee Amsterdamse uitspraken in 2025 over rookgasafvoeren liepen tegengesteld af onder verschillend reglement. **Kortom: eerst de akte kennen, dan pas plannen.**

3 • De VvE Wasstraat — bijdrage aan oplossingen

Een laagdrempelige **juridische voortoets**: ken je splitsingsakte, welk modelreglement geldt, en of er in het verleden nietige besluiten zijn genomen — en pas dáárna de technische en financiële keuzes.

- Drie opbrengsten: **bewustzijn** (zicht op je eigen situatie), **handelingsvaardigheid** (de juiste route, in de juiste volgorde) en **risicoreductie** (geen besluiten die later sneuvelen).
- Vraagt **geen extra geld** — het is slimmer inzetten van bestaande middelen, zodat VvE's bewust, handelingsvaardig en risicoarm verduurzamen.

Zelf aan de slag

- 1 **Vraag je akte op** — bij het Kadaster, voor minder dan € 20. Openbaar, voor iedereen.
- 2 **Haal 'm door de Wasstraat** — zie per maatregel wat binnen de akte kan, en wat eerst aanpassing vraagt.
- 3 **Check of je VvE 'wakker' is** — jaarvergadering, reservefonds, eigen bankrekening, KvK-inschrijving.
- 4 **Neem je burens mee** — verduurzamen lukt alleen samen; begin met één of twee medestanders.



Probeer de demo
demo-
wasstraat.netlify.app

De VvE Wasstraat is een eerste verkenning — geen vervanging van juridische begeleiding.

VVENET · voor VvE's in Amsterdam/MRA · www.vvenet.nl · vvenet020@gmail.com · Jochem Floor & Dirk van der Woude