Inleiding

Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is in het leven geroepen door het Rijk om de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken in Nederland structureel te verbeteren. Door middel van deze subsidieregeling kunnen gemeenten financiële ondersteuning krijgen voor het fysiek opknappen van particuliere woningen en de woonomgeving. De regeling richt zich specifiek op gebieden waar sociaaleconomische problemen en fysieke achterstanden samenkomen en waar de levenskwaliteit onder druk staat. Hierbij gaat het veelal om stedelijke focusgebieden en grensregio's die kampen met structurele achterstanden en weinig perspectief op natuurlijke verbetering. Via gerichte investeringen in renovatie, verduurzaming en herinrichting van de openbare ruimte wordt niet alleen de fysieke uitstraling van buurten verbeterd, maar ook wordt bijgedragen aan een versterkte sociale samenhang en het vergroten van de kansen voor de bewoners.

Lelystad-Oost is één van de gebieden die binnen het kader van het VHF extra aandacht ontvangt. De wijken Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk kenmerken zich door een hoge concentratie grondgebonden particuliere woningen die gebouwd zijn in de jaren zeventig en tachtig. Deze woningen vertonen vaak aanzienlijke onderhoudsachterstanden en hebben een matige tot slechte energieprestatie. De verkoop van grote aantallen voormalige corporatiewoningen heeft daarnaast geleid tot een versnipperd bezit in de wijk, waardoor het gezamenlijk oppakken van renovatie- en verduurzamingsmaatregelen wordt bemoeilijkt. Tegelijkertijd wonen in Lelystad-Oost relatief veel inwoners met een laag inkomen en beperkte toegang tot financieringsmogelijkheden, wat de onderhoudsproblematiek verder heeft versterkt. Hierdoor staat de leefbaarheid al jaren onder druk en heerst er onder bewoners een verhoogd gevoel van onveiligheid. De fysieke opgaven in deze wijken zijn onlosmakelijk verbonden met sociale uitdagingen zoals armoede, taalachterstand en sociaal isolement.

Om deze negatieve spiraal te doorbreken, heeft de gemeente Lelystad in 2021 succesvol een aanvraag ingediend voor middelen uit het Volkshuisvestingsfonds. Met de toekenning van deze middelen is het programma Woningverbetering Lelystad-Oost (WLO) gestart. Binnen dit programma wordt ingezet op het verbeteren en verduurzamen van particuliere woningen en het toekomstbestendig maken van de openbare ruimte. De aanpak in Lelystad-Oost is integraal van opzet en wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met het netwerk Samen Lelystad Oost, dat zich richt op het versterken van de sociale infrastructuur. Tijdens de eerste fase is gewerkt met pilotprojecten waarin fysieke verbeteringen werden gekoppeld aan sociale begeleiding, gericht op het activeren en ondersteunen van bewoners. De ervaringen uit deze pilotprojecten laten zien dat een persoonlijke benadering, waarbij bewoners zowel technisch als sociaal worden ondersteund, essentieel is om duurzame veranderingen te realiseren.

Met de opgedane inzichten uit de eerste tranche wordt de aanpak in de komende periode verder verbreed. Een belangrijk aandachtspunt is de uitbreiding naar Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Deze doelgroep werd in de eerste fases buiten beschouwing gelaten, maar blijkt van groot belang voor het verbeteren van de gehele woonstructuur van Lelystad-Oost. In de wijk bevinden zich verschillende appartementengebouwen en hofjes met collectief eigendom, waar achterstallig onderhoud eveneens een groot probleem vormt. Door nu ook VvE's actief te betrekken, kan de verduurzamingsslag op grotere schaal worden doorgezet en kan de visuele en technische kwaliteit van complete woonblokken worden verbeterd. De samenwerking met VvE's vraagt om maatwerk, onder andere vanwege de collectieve besluitvorming die hierbij noodzakelijk is. Toch biedt deze uitbreiding grote kansen om de wijken als geheel toekomstbestendig te maken en te zorgen voor een blijvende positieve verandering in het leefklimaat van Lelystad-Oost.

Met de voortzetting en verbreding van het programma WLO levert Lelystad een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Door samen met de partners vanuit *Samen Lelystad oost* te blijven investeren in zowel de fysieke als de sociale infrastructuur, wordt er gebouwd aan wijken waar bewoners zich veilig voelen, perspectief hebben en trots kunnen zijn op hun woonomgeving.

Aanvraag
Na toekenning van de eerste tranche uit het Volkshuisvestingsfonds is de gemeente gestart met de uitvoering van de eerste projecten in Lelystad-Oost, gericht op het verbeteren van grondgebonden woningen. Om verder op te schalen, hebben we in 2024 een aanvraag ingediend voor de derde tranche van het fonds. Deze aanvraag is inmiddels gehonoreerd, waardoor we extra financiële ruimte hebben om verdere investeringen in het gebied te doen. Gezamenlijk zorgen deze subsidies voor de onderstaande investeringsruimte in het gebied

Totale budgetten			
	Subsidie	Cofinanciering	Totale budget
VHF-tranche 1			
- Renovatie	€ 23.481.030,30	€ 10.063.298,70	€ 33.544.329,00
- Inponding	€ 1.718.316,60	€ 736.421,40	€ 2.454.738,00
- Sloop-nieuwbouw	€ 7.072.527,00	€ 3.031.083,00	€ 10.103.610,00
- Openbaar gebied	€ 3.375.248,10	€ 1.446.534,90	€ 4.821.783,00
- Programmakosten	€ 3.564.712,20	€ 1.527.733,80	€ 5.092.446,00
Subtotaal	€ 39.211.834,20	€ 16.805.071,80	€ 56.016.906,00
VHF-tranche 3			
- Woningverbetering/ VvE's	€ 4.047.814,40	€ 1.734.777,60	€ 5.782.592,00
- Maatschapp. voorzieningen	€ 1.335.077,10	€ 572.175,90	€ 1.907.253,00
- Programmakosten	€ 300.600,00	€ 171.300,00	€ 471.900,00
Subtotaal	€ 5.683.491,50	€ 2.478.253,50	€ 8.161.745,00
Totaal	€ 44.895.325,70	€ 19.283.325,30	€ 64.178.651,00

De aanvraag voor de derde tranche van het Volkshuisvestingsfonds richt zich op zowel primaire als secundaire activiteiten. Volgens de voorwaarden mag maximaal 30% van de totale investering worden besteed aan secundaire activiteiten.

De primaire activiteit binnen deze aanvraag betreft het aanpakken van achterstallig onderhoud en het verduurzamen van circa 220 woningen in VvE-verband. Net als bij de projecten uit de eerste tranche wordt hierbij gekozen voor een integrale aanpak. De fysieke verbeteringen worden ingezet als hefboom voor sociale interventies, om – waar nodig – ook de onderliggende sociale problematiek aan te pakken die heeft bijgedragen aan de huidige situatie.
Omdat deze integrale aanpak voor VvE's relatief nieuw is en er van de VvE's een eigen financiële bijdrage wordt gevraagd, wordt de samenwerking gezocht met het Energie Expertise Centrum Flevoland. Gezamenlijk willen we komen tot een aantrekkelijk aanbod waarmee VvE's gestimuleerd worden om deel te nemen. Ook de samenwerking met VvE-beheerders is hierin cruciaal, aangezien wij als gemeente geen dwingende middelen hebben om deelname af te dwingen – we kunnen enkel verleiden en faciliteren.

Als secundaire activiteit richten we ons op de verbetering van maatschappelijk vastgoed. We willen investeren in wijkvoorzieningen die ontmoeting en beweging stimuleren en zo bijdragen aan meer sociale cohesie, zelfredzaamheid en een verbeterde leefbaarheid en veiligheid in de wijk.
Daarnaast zijn er middelen aangevraagd voor programmakosten. Tijdens de uitvoering van de eerste tranche is gebleken dat het ministerie een striktere definitie van projectkosten hanteert dan we gewend waren. Mede hierdoor vallen de programmakosten hoger uit dan aanvankelijk begroot.

Voorwaarden aanvraag
De voorwaarden van het fonds hebben een aantal consequenties in de uitvoering. Zo is de primaire activiteit in de aanvraag de realisatie van de aanpak van particuliere woningverbetering bij VvE's. Dit betekent dat de secundaire activiteit, in dit geval onder meer het mede financieren van de onrendabele top van maatschappelijk ontroerend goed in de achterstandsgebieden slechts kan worden uitgevoerd als de primaire activiteit is gerealiseerd.

Gezien de voorwaarde dat maximaal 30% van de totale investering mag worden besteed aan secundaire activiteiten, komen deze pas in aanmerking voor subsidie nadat de primaire activiteiten zijn gerealiseerd. Bovendien is de beschikbaarheid van middelen voor maatschappelijk vastgoed mede afhankelijk van de uiteindelijke hoogte van de programmakosten aangezien deze ook onderdeel zijn van de secundaire activiteiten. Dit betekent dat de investeringen in maatschappelijk vastgoed nog onzeker zijn en sterk samenhangen met de complexiteit en voortgang van de aanpak van de VvE's.

Uitvoering
Het realiseren van particuliere woningverbetering via VvE's is een complex proces. Zoals we hebben ervaren bij de individuele woningverbeteringen in Lelystad-Oost in het kader van de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds, is het al bij individuele eigenaren lastig om tot een effectieve aanpak te komen. In dit soort trajecten opereert de gemeente in feite als een private organisatie die bewoners en eigenaren een aanbod doet, zonder daarbij te beschikken over wettelijk instrumentarium om maatregelen af te dwingen. De gemeente vervult een faciliterende en begeleidende rol, met name bij het organiseren van financiering onder gunstige voorwaarden. Hoewel de gemeente niet formeel partij is in de relatie tussen eigenaar en aannemer, wordt er wel gewerkt met geselecteerde aannemers die via aanbesteding zijn vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente zich vrijwaren van aansprakelijkheid of claims van zowel de aannemer als de particuliere eigenaar. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de woning ligt immers primair bij de eigenaar, en deze autonomie wil de gemeente respecteren.

Intensieve begeleiding door de gemeente is blijft van groot belang omdat het ingaan op het aanbod vanuit WLO zelfs met de beschikbare subsidie en gunstige lening een ingrijpende en complexe beslissing is.. Daarom is begeleiding nodig om bewoners te helpen bij het begrijpen en overwegen van het aanbod, het regelen van de financiering, en het komen tot overeenstemming over een offerte die naar tevredenheid wordt uitgevoerd. Indien nodig speelt de gemeente ook tijdens de uitvoering een actieve rol om het proces soepel te laten verlopen. Tegelijkertijd moet de gemeente zorgvuldig opereren om elke schijn van willekeur of ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Dit vereist een transparante en gestandaardiseerde werkwijze. Dat is uitdagend, omdat elke woning en iedere bewonerssituatie juist om maatwerk vraagt.

Het opzetten van een traject voor woningverbetering binnen wooncomplexen met een Vereniging van Eigenaren (VvE) brengt nog een aanzienlijke extra complexiteit met zich mee. Een VvE is immers een aparte juridische entiteit, los van de individuele bewoner-eigenaar. Binnen een gesplitst eigendom bestaat een duidelijk onderscheid tussen het privé-eigendom van het appartement en het gemeenschappelijk eigendom, waarbij taken en verantwoordelijkheden nauwkeurig zijn vastgelegd en wettelijk geregeld. De VvE krijgt hierin een formele rol en bevoegdheden toegewezen. In dit krachtenveld kan de gemeente enkel faciliteren en de optie voor woningverbetering aankondigen. Daarbij moet de gemeente wel uiterst zorgvuldig opereren om aansprakelijkheid en onrealistische verwachtingen te vermijden. Het vinden van de juiste balans tussen ondersteuning en begrenzing is hierbij essentieel. De Vve blijft hierin verantwoordelijk voor het meekrijgen van zijn leden en het aanvragen van de subsidie.

Elke VvE heeft doorgaans een eigen geschiedenis en ontwikkelt daarin een eigen traditie van besluitvorming. Helaas kenmerkt die traditie zich in de praktijk vaak door een laag niveau van activiteit: er zijn weinig vergaderingen, de opkomst is minimaal en er worden nauwelijks voorstellen ter stemming

gebracht. Regelmatig ontbreekt het aan draagvlak en betrokkenheid. In sommige gevallen is zelfs sprake van financiële onregelmatigheden of bestuursconflicten waarbij het bestuur opstapt.
Ondanks deze realiteit geldt voor elke VvE de wettelijke verplichting om te beschikken over een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waarin voorzien wordt in planmatig en incidenteel onderhoud van het complex. In een goed functionerende VvE worden investeringen op basis van dit plan zorgvuldig vastgelegd en gespreid over meerdere jaren.
Wanneer de gemeente met een voorstel voor ingrijpende investeringen komt, grijpt zij in op deze bestaande planning — of, in het slechtste geval, op een situatie waarin al jarenlang sprake is van achterstallig onderhoud, onvoldoende financiële reserveringen en een VvE die intern verdeeld is of inactief is geworden. Daarmee vormt het MJOP in de praktijk regelmatig een obstakel bij het onderbouwen van de subsidieaanvraag: het plan is verouderd, ontbreekt, of weerspiegelt niet de urgentie en investeringsbehoefte die op dat moment aanwezig is.

In Lelystad is een analyse uitgevoerd van VvE's (woningcomplexen) die zich in een achterstandssituatie bevinden en waarin aanzienlijke investeringen noodzakelijk zijn. Eén van de meest opvallende en urgente casussen is het complex "Het Bastion". De centrale vraag daarbij is: waarop moet de gemeente zich, binnen de beperkte en doelgericht in te zetten middelen van het Volkshuisvestingsfonds (VHF), precies richten? Wat in ieder geval duidelijk is, is dat de gemeente niet bevoegd is om rechtstreeks individuele eigenaren binnen een VvE te benaderen. De wetgever heeft met opzet gekozen voor de VvE als rechtspersoon die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het complex. Het is dan ook aan de VvE zelf om al dan niet actief werk te maken van verbetering en verduurzaming.
De gemeente kan daarbij slechts een ondersteunende rol spelen: zij kan de VvE begeleiden, informeren en stimuleren tot actie. Tegelijkertijd moet de gemeente scherp bewaken dat zij niet de verantwoordelijkheden van de VvE overneemt. Doet zij dat toch, dan loopt zij het risico op aansprakelijkheid, schadeclaims of conflicten — iets wat te allen tijde moet worden voorkomen.

Kortom dit leidt tot het volgende beeld:

- De verantwoordelijkheid van VVE-beheerders ligt bij het coördineren van het beheer, communicatie en besluitvorming. Bewoners moeten actief betrokken worden. Vaak ontbreekt het aan kennis en middelen. Het is de vereniging van eigenaren die bepaalt wat er gebeurt. Dit betekent dat de VVE dus in de vorm van een koepelaanvraag de aanvraag moet verrichten voor een subsidie van het VHF 3.
- Een dergelijke koepelaanvraag kan alleen maar met voldoende steun van de eigenaren (minimaal 70 of 80 %).
- eigenaren/verhuurders moeten meegenomen worden om de aanpak een kans van slagen te geven.
- Het MJIP is een grote afhankelijkheid. Deze kan zowel remmend als steunend werken., De daadwerkelijke uiteenrafeling van eigendommen; is die bouwkundig logisch of niet of vereist deze bij een ingreep wijziging van het gehele appartementsrecht van het complex (bij het Bastion bijvoorbeeld meer dan 220 notariële eigendomsaktes met bijbehorende tekeningen etc. waar ieder individueel mee in moet stemmen).
- Nou overleg tussen de VVe, de gemeente en de woningbouwcorporatie is nodig om ervoor te zorgen dat er een passende oplossing kan komen voor bewoners die onvoldoende vermogend zijn om mee te gaan in de aanpak. De vve blijft hierin verantwoordelijk voor zijn besluiten en de gevolgen hiervan.
- Het is de VVE die dit moet oppakken om te komen tot een koepelaanvraag en alle voorwaarden daartoe moet regelen.
- Het kan deze slechts regelen bij voldoende mandaat van de vergadering van eigenaren van dit complex.
- De gemeente kan de VVE bijstaan en het totale proces begeleiden. Het is en blijft de VVE die het moet doen! Zo niet is het een voltrekt onbegaanbaar pad.
  Bij een goedwillend en draagkrachtig VVE bestuur is procesbegeleiding vanuit de gemeente en haar partners onmisbaar voor een subsidietraject vanuit VHF 3.

- Alles staat en valt bij voldoende draagvlak in de VVE voor een dergelijke aanpak (75% afhankelijk van de splitsingsakte of het modelreglement).

De daadwerkelijke aanpak van een complex vereist ook weer maatwerk per appartement/eigenaar, helderdere juridische afbakening gemeenschappelijk/ individueel, aanbestedingsprocedure, komen tot de uitwerking van een plan van aanpak. De gemeente kan ook hier slechts procesbegeleider en adviseur zijn.
Het is de VVE die dit moet doen! Bij VHF heeft dit, na pilot de Wold en het project Zandbank, meer dan een jaar geduurd voordat daadwerkelijke aanpak kan worden gestart met de versnelling. In geval van een VVE ligt dit echt nog complexer.

Doorlooptijd. Deze wordt in grote mate bepaald door de slagvaardigheid van het bestuur van de VVE, het draagvlak onder de bewoners/eigenaren en de stand van zaken van het MJOP.
- Is het bestuur dat echt wil en slagvaardig is.
- De intrinsieke motivatie van de bewoners is echt maatgevend of het een slagingskans heeft of niet
- De frequentie en de opkomst van de ledenvergaderingen. Deze is vaak zeer laag (1 maal per jaar en een zeer lage opkomst).
- Het zal vele vergaderingen individuele gesprekken. Presentaties, etc. kosten om te komen tot een koepelaanvraag. Als men al het quorum daartoe haalt.
- Ook bij een positieve start van de VVE zal de doorlooptijd enorm zijn. Is men dan in staat om binnen de looptijd van de subsidie het project te realiseren?

Uitgangspunten
De uitgangspunten voor de uitvoering van de derde tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn zorgvuldig geformuleerd op basis van de geleerde lessen uit eerdere fases van het programma Woningverbetering Lelystad-Oost (WLO), de gestelde beleidsambities en de juridische uitvoerbaarheid. Daarbij is aangesloten op de uitgangspunten zoals vastgelegd in de nota van uitgangspunten WLO vanuit de 1e tranche van het Volkshuisvestingsfonds, waarin onder meer het belang van een integrale wijkaanpak, eigenaarschap van bewoners, differentiatie per doelgroep (waaronder particuliere eigenaren en VvE's) en samenwerking binnen het lokale netwerk centraal staan. Deze elementen vormen samen het fundament voor een haalbare en duurzame uitvoering die recht doet aan de complexiteit van de opgave in Lelystad-Oost wat ons brengt tot de volgende uitgangpunten:

1. Subsidie uitsluitend voor VvE's
2. Focus op de meest verwaarloosde complexen in kwetsbare gebieden
3. Prioritering van financieel kwetsbare eigenaar-bewoners
4. WOZ- waardeplafond van €360.900 (prijspeil 2025)

1. Subsidie uitsluitend voor VvE's
De subsidieregeling is specifiek gericht op het collectief verbeteren van appartementsgebouwen. Er is bewust gekozen om de subsidie uitsluitend beschikbaar te stellen voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's), omdat dit zorgt voor meer schaal en samenhang in de uitvoering. Door te werken via VvE's wordt versnippering voorkomen en is het juridisch en praktisch beter uitvoerbaar. Individuele aanvragen binnen één gebouw zouden leiden tot ongelijkheid, organisatorische complicaties en inefficiënties in de uitvoering. De subsidie wordt dan ook uitsluitend verstrekt aan VvE's, en niet aan individuele appartementseigenaren. De VvE is verantwoordelijk voor een zorgvuldige verdeling van de middelen en voor het organiseren van de eigen financiële bijdrage, doorgaans vanuit het Meer jaren Onderhoudsplan (MJOP). Indien het beschikbare budget binnen de VvE niet toereikend is, kan aanvullend gefinancierd worden via een lening. Hiervoor wordt gekeken naar samenwerking met het Energie Expertisecentrum Flevoland.

2. Focus op de meest verwaarloosde complexen in kwetsbare gebieden
De aanpak richt zich op de meest verwaarloosde wooncomplexen in wijken waar de leefbaarheid zwaar onder druk staat. Juist hier is de urgentie het grootst en kan het ingrijpen het meeste effect sorteren. Door te starten op plekken met de slechtste woonkwaliteit wordt niet alleen het leven van de bewoners direct verbeterd, maar krijgt ook de hele buurt een positieve impuls. Dit komt omdat verwaarloosde panden een negatieve uitstraling hebben: ze ondermijnen veiligheid, trekken overlast aan en verzwakken het vertrouwen in de wijk. Het doel is daarmee een hefboomeffect te realiseren: zichtbare verbetering op één plek die andere bewoners en eigenaren stimuleert zelf ook in actie te komen. Vandaar dat er is gekozen voor de scherpe prioritering om middelen in te zetten waar problemen het grootst zijn.

3. Prioritering van financieel kwetsbare eigenaar-bewoners
De inzet van middelen wordt bewust gericht op huishoudens met een laag inkomen. Deze groep heeft vaak niet de financiële ruimte om zelfstandig te investeren in woningverbetering of verduurzaming. Door hen actief te ondersteunen, vergroten we de kans op sociale impact en zorgen we ervoor dat ook kwetsbare huishoudens mee kunnen in de energietransitie en verbetering van de leefomgeving.

4. WOZ-waardeplafond van €360.900 (prijspeil 2025)
Om de beschikbare middelen effectief en rechtvaardig in te zetten, is ervoor gekozen om een WOZ-waardeplafond van €360.900 (prijspeil 2025) te hanteren. Dit criterium helpt om de subsidie te richten op woningen waar de nood het hoogst is en waar de bewoners vaak niet zelf in staat zijn om te investeren in verbetering of verduurzaming. Woningen met een relatief lage WOZ-waarde zijn doorgaans technisch slechter onderhouden en hebben vaker te maken met achterstallig onderhoud of een laag energielabel. Tegelijkertijd zijn ze vaak bewoond door huishoudens met beperkte financiële draagkracht. Door deze grens te stellen, zorgen we ervoor dat de middelen terechtkomen bij de doelgroep waarvoor het programma bedoeld is: bewoners van kwetsbare buurten die baat hebben bij zowel fysieke woningverbetering als versterking van de leefomgeving.

Woningen met een WOZ-waarde boven deze grens vallen buiten het doelgebied van het programma Woningverbetering Lelystad-Oost, omdat deze doorgaans over voldoende waarde, onderhoud en investeringsmogelijkheden beschikken om zelfstandig verbetermaatregelen te treffen. Het WOZ-plafond is daarmee een belangrijk instrument om te waarborgen dat de subsidie daadwerkelijk terechtkomt bij de woningen én bewoners met de grootste urgentie.

Best practices
Onze ervaringen vanuit de eerste tranche laten zien dat eigenaar-bewoners van minder goed onderhouden en verduurzaamde woningen vaak wel willen verbeteren, maar hier om uiteenlopende redenen niet toe in staat zijn. Met name op financieel vlak biedt de combinatie van subsidie en leenmogelijkheden nieuwe perspectieven: bewoners die voorheen geen mogelijkheden zagen, kunnen nu daadwerkelijk investeren in hun woning.

Daarnaast blijkt dat veel particuliere woningeigenaren moeite hebben om te overzien welke stappen nodig zijn om achterstallig onderhoud aan te pakken en hun woning op een efficiënte en toekomstbestendige manier te verduurzamen. In dit proces kan de VvE een belangrijke rol spelen. Met name grotere VvE's beschikken vaak dankzij het outsourcen van het beheer over een professioneel georganiseerde structuur waarin het bestuur en de beheerder gezamenlijk de wensen van de bewoners kunnen inventariseren en vertalen naar een passende set maatregelen. Bovendien kunnen VvE's, dankzij schaalvoordeel en hun positie als juridische entiteit, eenvoudiger opdrachten verlenen aan grotere, betrouwbare aannemers. Dit voorkomt dat individuele bewoners zelf aannemers moeten benaderen, onderhandelen over prijs, planning en voorwaarden, of zorgen maken over onderlinge

afstemming. De VvE-beheerder fungeert hierbij als professioneel aanspreekpunt en beschikt doorgaans over relevante ervaring en contacten in de bouwsector.

Tegelijkertijd brengt de collectieve besluitvorming binnen een VvE ook complexiteit met zich mee. Grootschalige verbetermaatregelen kunnen niet door individuele appartementseigenaars worden geïnitieerd, maar vereisen instemming van de gehele VvE. Dit proces is afhankelijk van onderlinge betrokkenheid, draagvlak, en de bestaande overlegstructuur. Daarbij kunnen juridische aspecten – zoals eigendomskwesties en contractvorming – aanvullende vertraging opleveren. In sommige gemeenten, waaronder onze eigen, maar ook in steden als Schiedam, Den Haag en Arnhem, zijn trajecten bekend waarin de voorbereiding en besluitvorming meerdere jaren in beslag namen. In één geval duurde het zelfs meer dan zeven jaar voordat noodzakelijke werkzaamheden konden worden uitgevoerd, ondanks urgente problemen zoals uitval van verwarming.

Hoewel het in beginsel belangrijk is om te erkennen dat de VvE bestuurders en beheerders goed instaat zijn om hun verantwoordelijkheid op te pakken binnen het traject, maar dat begeleiding in het traject, informatie over de benodigde maatregelen en de financieringen mogelijkheden een grote positieve bijdrage kunnen leveren aan het slagen van de aanpak, Onderstrepen deze praktijkvoorbeelden het belang van goede begeleiding, heldere informatievoorziening over mogelijke maatregelen én transparantie over financieringsopties.

Conclusie: de gemeente faciliteert, de VvE bepaalt het succes

De rol van de gemeente in deze aanpak is faciliterend. Dat betekent dat wij kaders en ondersteuning bieden, maar dat wij niet de regie kunnen nemen over het proces binnen de VvE. Onze inzet is gericht op het creëren van een aantrekkelijk aanbod en daar waar nodig het wegnemen van drempels, zodat VvE's worden verleid om stappen te zetten richting woningverbetering. Daarbij werken we samen met partners zoals Welzijn Lelystad en het Werkbedrijf om breder te ondersteunen – zowel sociaal als fysiek – maar dit kan alleen effect hebben als de VvE daar zelf ook actief in wil meebewegen. De paraplu-aanvraag is een instrument dat wij aanreiken, maar het is aan de VvE om deze daadwerkelijk te benutten. Het initiatief, de bereidheid en de daadwerkelijke uitvoering moeten echter vanuit de VvE zelf komen aangezien het hun eigen verantwoordelijkheid is.

De succesfactoren liggen in belangrijke mate bij de VvE: de bereidheid van het bestuur en de leden om mee te doen, de mate van samenwerking, en het gezamenlijk willen investeren in de verbetering van hun gebouw en woonomgeving. Zonder die intrinsieke motivatie kan een subsidietraject met een vve niet succesvol gestart worden.

Risico's bij de uitvoering van de VvE-aanpak

De uitvoering van de gemeentelijke aanpak om VvE's te ondersteunen bij verduurzaming en het wegwerken van achterstallig onderhoud kent diverse risico's. Deze hangen sterk samen met de rolverdeling tussen gemeente en VvE, de juridische kaders, en de complexiteit van het organiseren van collectieve besluitvorming binnen private eigendomsstructuren.

Besluitvorming binnen VvE's

Binnen VvE's is besluitvorming gebonden aan statutaire regels waarbij een gekwalificeerde meerderheid nodig is om tot investeringen over te gaan. Als die meerderheid niet wordt behaald – bijvoorbeeld vanwege verdeeldheid binnen de ledenvergadering – kunnen verduurzamings- of onderhoudsmaatregelen eenvoudig worden geblokkeerd. Dit betekent dat zelfs bij een passend subsidieaanbod en intensieve begeleiding vanuit de gemeente, projecten kunnen vastlopen zonder dat er sprake is van voortgang. Dit vormt een wezenlijk risico voor de effectiviteit van de aanpak.

Juridische kwetsbaarheden bij subsidieverlening

Het verstrekken van gemeentelijke subsidies aan VvE's vereist naleving van uiteenlopende juridische regels, waaronder wetgeving over staatssteun, aanbesteding en algemene rechtmatigheid. Indien deze regels niet strikt worden gevolgd, kunnen juridische procedures ontstaan of subsidies worden teruggevorderd. De gemeente moet daarom zorgvuldig te werk gaan bij het opstellen van subsidievoorwaarden en bij de toetsing van aanvragen. Deze juridische randvoorwaarden vergroten de complexiteit van het programma en kunnen leiden tot vertraging in de uitvoering**.**

Beperkte sturingsmogelijkheden voor de gemeente
De gemeente vervult in dit traject een faciliterende rol. Hoewel zij subsidie beschikbaar stelt en procesondersteuning biedt, ligt de totale verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het project bij de VvE. De gemeente is geen eigenaar en geen besluitvormer binnen de vereniging, wat betekent dat directe sturing op het tempo en de inhoud van de uitvoering niet mogelijk is. Hierdoor blijft de invloed van de gemeente beperkt, zelfs wanneer de urgentie of het maatschappelijk belang van de ingreep hoog is.

Complexiteit van private voorzieningen binnen VvE-complexen
Veel VvE-complexen bevatten naast gemeenschappelijke delen ook private voorzieningen, zoals commerciële ruimten, parkeergarages of raampartijen in particulier bezit buiten de VvE-structuur. Hoewel deze onderdelen invloed kunnen hebben op het energielabel of de technische staat van het gehele gebouw, vallen ze buiten de zeggenschap van de VvE. Dit belemmert de uitvoerbaarheid van integrale verduurzamingsmaatregelen. Bovendien verschilt de juridische en organisatorische situatie per VvE, wat betekent dat elke casus een maatwerkaanpak vereist, met extra kosten en langere voorbereidingstijden als gevolg.

Investeringsruimte voor secundaire activiteiten is afhankelijk van de realisatie op de primaire activiteit.
De investeringsruimte voor secundaire activiteiten – zoals programmakosten en de aanpak van maatschappelijk vastgoed – is volledig gekoppeld aan de voortgang van de primaire activiteit: de uitvoering binnen de VvE-aanpak. Als binnen dit onderdeel geen realisatie wordt behaald, komen er ook geen middelen beschikbaar voor het dekken van programmakosten of voor investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Risico op oplopende programmakosten zonder resultaat
Wanneer het juridische proces naar een subsidieregeling of het besluitvormingsproces binnen een VvE traag verloopt of volledig stagneert, blijven de gemeentelijke inspanningen – zoals onderzoek, procesbegeleiding, adviestrajecten en communicatie – doorlopen. Deze kosten kunnen aanzienlijk oplopen, terwijl er geen garantie is dat de geplande ingrepen daadwerkelijk gerealiseerd worden. In het geval van afgebroken of mislukte trajecten, komen deze kosten bij het ontbreken van realisatie volledig voor rekening van de gemeente en kan niet betaald worden vanuit de verkregen subsidie vanuit het rijk.

Verlies van investeringsruimte voor maatschappelijk vastgoed
Een belangrijk doel van de VvE-aanpak is het stimuleren van bredere wijkverbetering, waarbij ook maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Deze mogelijke investeringen zijn afhankelijk van het succes van de woningverbeteringsprojecten. Wanneer deze projecten niet doorgaan of vertragen, vervalt ook de mogelijkheid om te investeren in buurtvoorzieningen.

Gevolgtrekking
Het behalen van resultaat binnen de VvE-aanpak is in sterke mate afhankelijk van de intrinsieke motivatie van individuele appartementseigenaren. De rol van de gemeente blijft hierin beperkt tot het bieden van ondersteuning en het faciliteren van het proces. Bij uitblijvende resultaten in dit onderdeel komen alle gemaakte programmakosten volledig voor rekening van de gemeente.
Naast deze bekende risico's zijn er nog enkele onzekere factoren die het proces aanzienlijk kunnen vertragen of bemoeilijken. Denk hierbij aan de actualiteit en kwaliteit van het Meerjaren onderhoudsplan

(MJOP) en de wijze waarop het eigendom binnen de VvE is verdeeld. Deze aspecten vragen om nader onderzoek om de haalbaarheid en effectiviteit van de aanpak goed te kunnen inschatten.

Strategie
Vanwege de aanzienlijke complexiteit die komt kijken bij het werken met Verenigingen van Eigenaren (VvE's), heeft de gemeente Lelystad ervoor gekozen om de VvE-aanpak gefaseerd in te voeren, te beginnen met een pilotproject in wooncomplex Het Bastion. Dit complex is met circa 210 appartementen de grootste VvE in Lelystad-Oost en vormt daarmee een logische eerste casus. De problematiek rondom onderhoud en leefbaarheid is hier urgent, en de schaal biedt voldoende massa om relevante leerervaringen op te doen.
De keuze voor Het Bastion is ingegeven door zowel de fysieke noodzaak als de mogelijkheid om de aanpak op een juridisch, technisch en sociaal vlak te beproeven. De gemeente wil met deze pilot ervaring opdoen met het begeleiden van VvE's, waarbij de nadruk ligt op het organiseren van draagvlak, het ondersteunen van besluitvorming binnen de VvE en het toetsen van de praktische uitvoerbaarheid van verduurzamingsmaatregelen. De gemeente neemt hierin nadrukkelijk een faciliterende rol: zij stelt subsidie beschikbaar, biedt ondersteuning via onder andere het Energie Expertisecentrum Flevoland, en zorgt voor procesbegeleiding. De daadwerkelijke regie en uitvoering blijven onomstotelijk bij de VvE zelf. Alleen met voldoende steun vanuit de ledenvergadering kan een collectieve subsidieaanvraag worden ingediend. Zonder dit mandaat kunnen noch de fysieke verbeteringen, noch de sociale versterkingen in het gebied tot stand komen.

Het slagen van de pilot is daarmee bepalend. De voortgang van het bredere programma Woningverbetering Lelystad-Oost (WLO), inclusief investeringen in maatschappelijk vastgoed, is immers direct gekoppeld aan het succes van de VvE-trajecten. Als het niet lukt om voldoende draagvlak binnen Het Bastion te organiseren, kunnen de primaire activiteiten niet worden uitgevoerd en vervalt ook de mogelijkheid om secundaire investeringen te realiseren. In dat geval blijven de tot dan toe gemaakte programmakosten volledig voor rekening van de gemeente. Dit onderstreept het belang van een zorgvuldige voorbereiding: het creëren van draagvlak, het helder communiceren van verantwoordelijkheden en het juridisch goed onderbouwen van het proces zijn essentiële randvoorwaarden voor succes. Alleen op basis van geleerde lessen uit deze pilot kan de aanpak verantwoord worden opgeschaald naar andere VvE's in Lelystad-Oost.

Kortom het is alleen onder de bovenvermelde voorwaarden verantwoord om te komen tot een pilot voor de grootste VVE van Lelystad. Slechts indien dit leidt tot een succes, lijkt het verantwoord om te bezien of ook de andere VvE's kunnen worden benaderd, Waarbij aangetekend zij dat deze klein zijn (enkel woonheden of een woningsplitsing en vaak geen bestuur kennen). De ontwikkel en begeleidingskosten zullen relatief extreem hoog zijn. Ook is het de vraag of de middelen voor de VVE aanpak hiervoor voldoende zijn.

Voor deze haalbaarheid daadwerkelijk te testen is het noodzakelijk om te bezien of binnen een half jaar of een jaar met de VVE Bastion in beginsel bindende intentieafspraken gemaakt kunnen worden. Indien dit niet lukt is het verstandig te overwegen de aanpak van VvE's stop te zetten. Immers de ontwikkelkosten lopen dan alleen maar logaritmisch op zonder uitzicht op resultaat. En deze komen ten laste van de gemeente.

Conclusie en vervolg
Kortom, het college stelt voor in te stemmen met de voorgestelde aanpak en de bijbehorende uitgangspunten en randvoorwaarden, te weten:

- Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan Verenigingen van Eigenaren (VvE's);
- De focus ligt op de meest verwaarloosde complexen in kwetsbare gebieden;
- Financieel kwetsbare eigenaar-bewoners krijgen prioriteit;
- Er geldt een WOZ-waardeplafond van €360.900 (prijspeil 2025).

-

In overleg met de betreffende VvE’s wordt toegewerkt naar een globale aanvraag die voldoende draagvlak heeft onder de leden. Deze gesprekken dienen binnen een maximale termijn van 9 maanden te zijn afgerond. Indien binnen deze periode geen haalbare aanvraag tot stand komt, wordt geconcludeerd dat er onvoldoende draagvlak is om het traject succesvol voort te zetten.
In dat geval wordt de VvE-aanpak beëindigd en de subsidieaanvraag bij het Ministerie (VHF3) zonder resultaat afgesloten. De tot dan toe gemaakte kosten worden volledig door de gemeente gedragen en gedekt vanuit de gemeentelijke cofinanciering.

Het college zal de raad hierover informeren via een voortgangsbericht en de resultaten van de VvE-aanpak periodiek terugkoppelen.