

Maastricht \ 17 februari 2022

2e middag



Coronaprotocol:

- Heeft u klachten? Blijf dan thuis! U krijgt de presentatie toegestuurd
- Bij rondlopen is het dringende advies om een mondkapje te dragen en gepaste afstand te bewaren. Plaatsnemen met max. 2 personen per tafel op gepaste afstand, dan hoeft u geen mondkapje te dragen.
- Voor én na een toiletbezoek handen wassen volgens de wasinstructie.

Huiswerk:

- Aan de slag document
 - Vragen
 - Opmerkingen
 - Aanvullingen

Adressen:

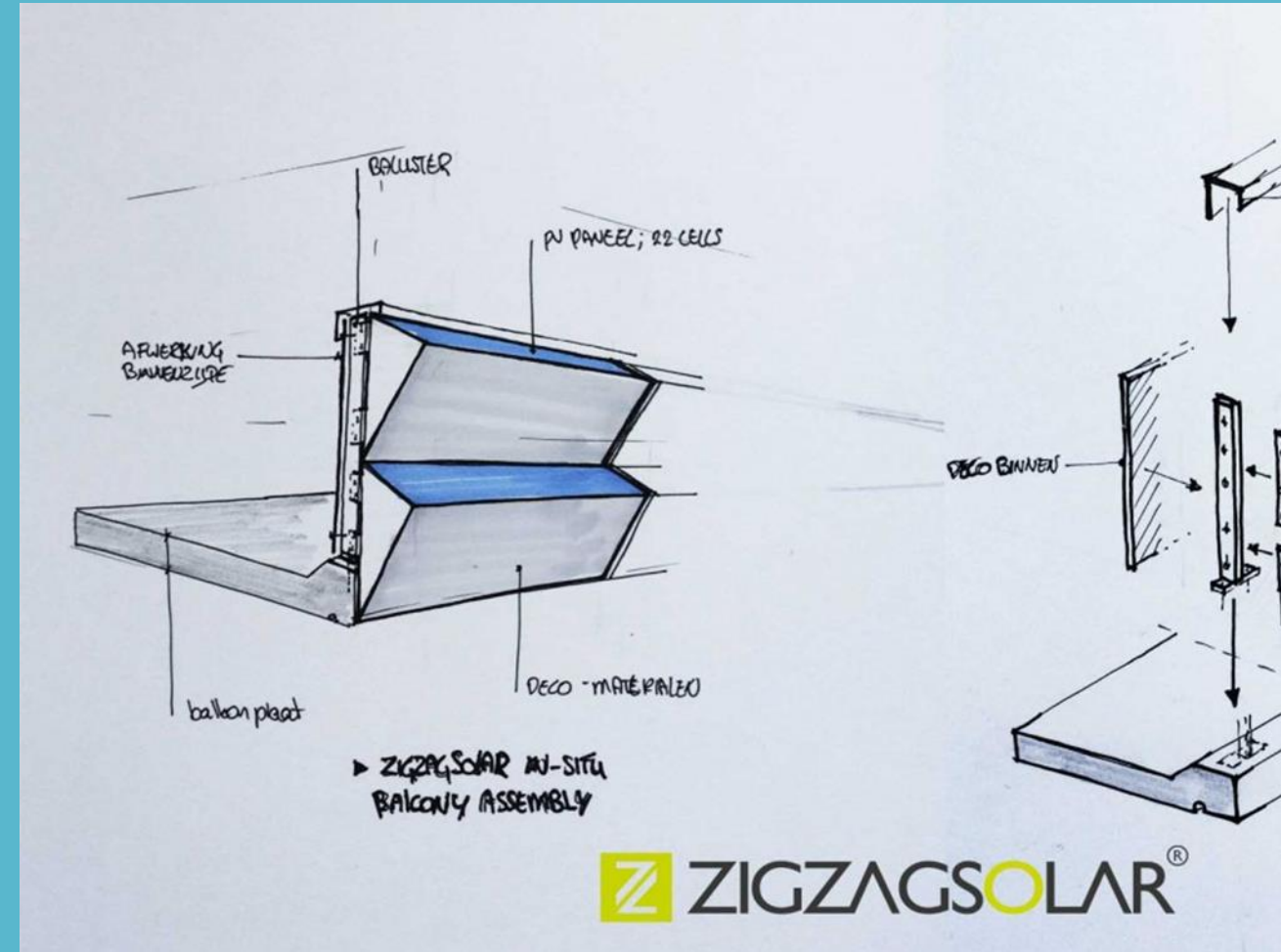
- Verleden keer toestemming gegeven voor gebruik adressen door LVmE.
- Nu de vraag of jullie ook elkaars adressen willen weten om onderling ervaringen uit te wisselen.

Opmerkingen vorige bijeenkomst:

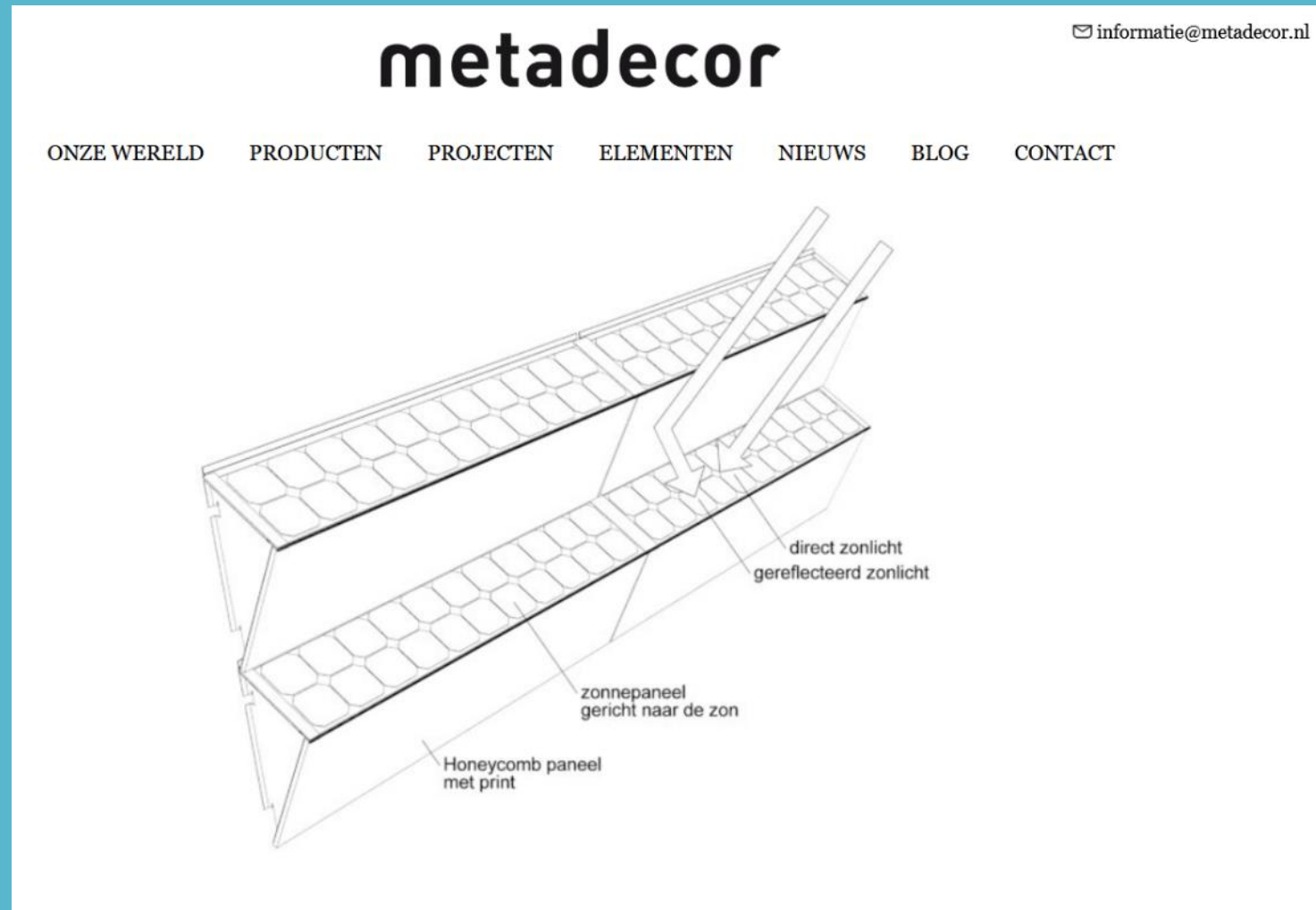


- Zonnepanelen aan de zijkant van de flatgebouw Dempseystraat Sittard

Dempseystraat Sittard:



Dempseystraat Sittard:



Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

Vb&t, Stephanie Martens



- Hoeveel VvE's?
- Hoeveel duurzame MJOP's?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing?
- Zijn 'jullie' VvE's op de hoogte van jullie deelname?
- Hoe is de opkomst bij de ALV, wordt het quorum gehaald bij de 1^e vergadering?
- Wat is jullie ambitie met verduurzaming?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?

John Neven, administrateur/penningmeester/mede eigenaar

- Hoeveel VvE's?
- Hoeveel duurzame MJOP's?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing?
- Zijn 'jullie' VvE's op de hoogte van jullie deelname?
- Hoe is de opkomst bij de ALV, wordt het quorum gehaald bij de 1^e vergadering?
- Wat is jullie ambitie met verduurzaming?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?

Aerts Vastgoed, Gaby Aerts



- Hoeveel VvE's?
- Hoeveel duurzame MJOP's?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing?
- Zijn 'jullie' VvE's op de hoogte van jullie deelname?
- Hoe is de opkomst bij de ALV, wordt het quorum gehaald bij de 1^e vergadering?
- Wat is jullie ambitie met verduurzaming?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?

Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

Wat zijn **voordelen** van een VvE
als je wilt verduurzamen?

Voordelen VvE bij verduurzaming

- VvE's sparen al voor onderhoud
- Splitsingsakte biedt democratische spelregels om tot een gedragen besluit te komen
- VvE lening maakt het mogelijk dat leden betalen voor de investering zolang ze er wonen
- VvE leden die betalen genieten ook de voordelen (besparing, comfort etc.)
- VvE leden hebben invloed op de planvorming (i.t.t. huurders)
- Schaalvoordeel
- Gebruik maken groepsdynamiek
- Langer voorbereidingsproces leidt tot duurzame besluitvorming
- Groepsgrootte heeft voordeel bij ontwikkelen van ideeën
- Impact op de wijk van gerealiseerd project groter bij appartementencomplex dan bij individuele woning
- Groep eerder te professionaliseren dan individuele eigenaar eengezinswoning

Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

VvE

Juridische eenheid = rechtspersoon

- Behartigt gemeenschappelijke belangen van appartementseigenaars
- Gezamenlijk bezit +
- Verplichting om het gebouw te onderhouden volgens de regels vastgelegd in de splitsingsakte



Bron: Synopel Architecture

Juridisch

- Wat is collectief en Wat is individueel?

Meestal de hele gebouwschil, dus ook de kozijnen (en dus het glas)
Verwarming e/o tapwatervoorziening?

- Eigendomsverhouding

Is er een grooteigenaar?

- (contract met de) Beheerder?

Wie is de opdrachtgever?

Van welke diensten maakt de VvE gebruik



Juridische Rangorde

- de Nederlandse Wet
- de Splitsingsakte
- het Modelreglement
- het Huishoudelijk Reglement
- de Notulen van de Algemene Leden Vergadering

Handelsregisterwet 2007

- KvK/Handelsregister
 - naam,
 - het adres,
 - de oprichtingsdatum en
 - het bestuur van de vereniging van eigenaars (VvE)
 - legitimatiebewijzen bestuur,
 - notariële splitsingsakte
- Bron: <https://www.kvk.nl/inschrijven-en-wijzigen/inschrijven-bij-de-kamer-van-koophandel/moet-ik-mijn-bedrijf-inschrijven/inschrijven-vereniging-van-eigenaars/>

Bouwbesluit (2012 ev)

Stelt energieprestatie-eisen bij:

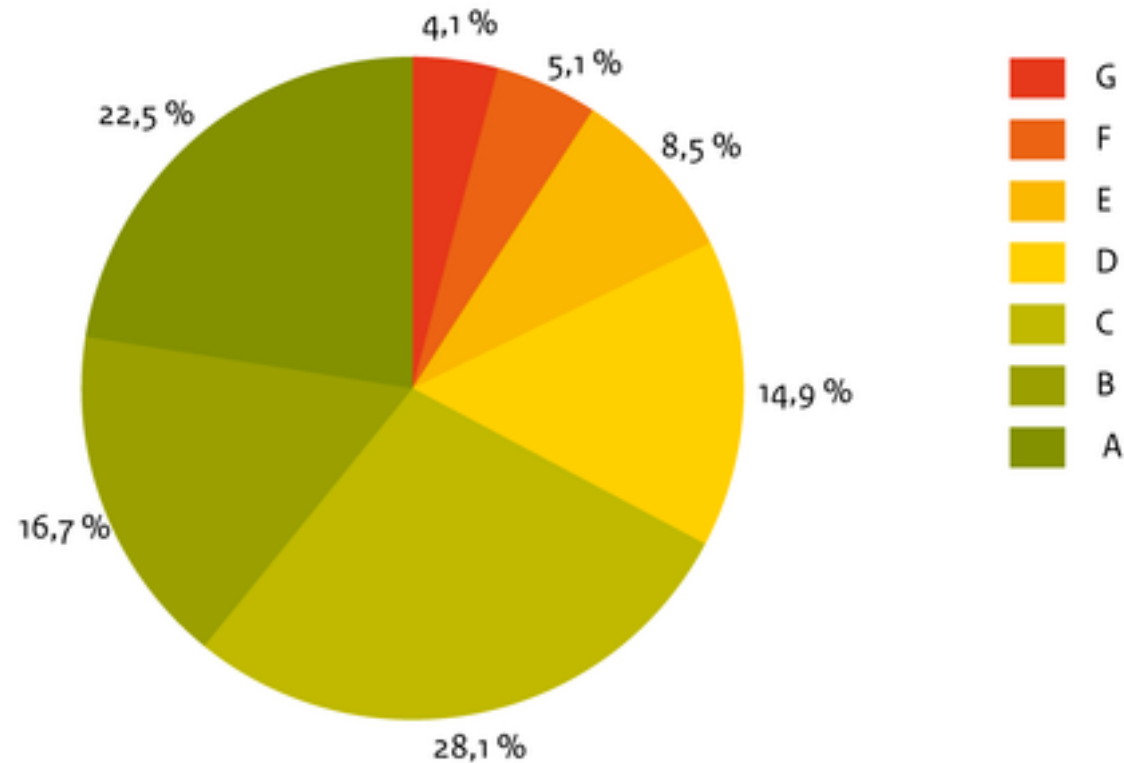
- verbouw;
- vernieuwen of vervangen van isolatielagen;
- plaatsen van dakkapellen;
- ingrijpende renovatie (>25% gebouwschil) en
- per maart '20: aan verbouw met aanpassing van de technisch installaties:
cv-ketel, centrale airconditioner, warmwatertoestel of ventilatie-unit of >1/3 afgiftelichamen of inbouwarmaturen.

Besluit energieprestatie gebouwen 2016

- Verplicht (definitief) energielabel bij de verkoop of verhuur
- Incl. advies over de verbetering van de energieprestatie van het gebouw
- Bron: <https://www.hetenergiehuis.nl/besluit-energieprestatie-gebouwen>

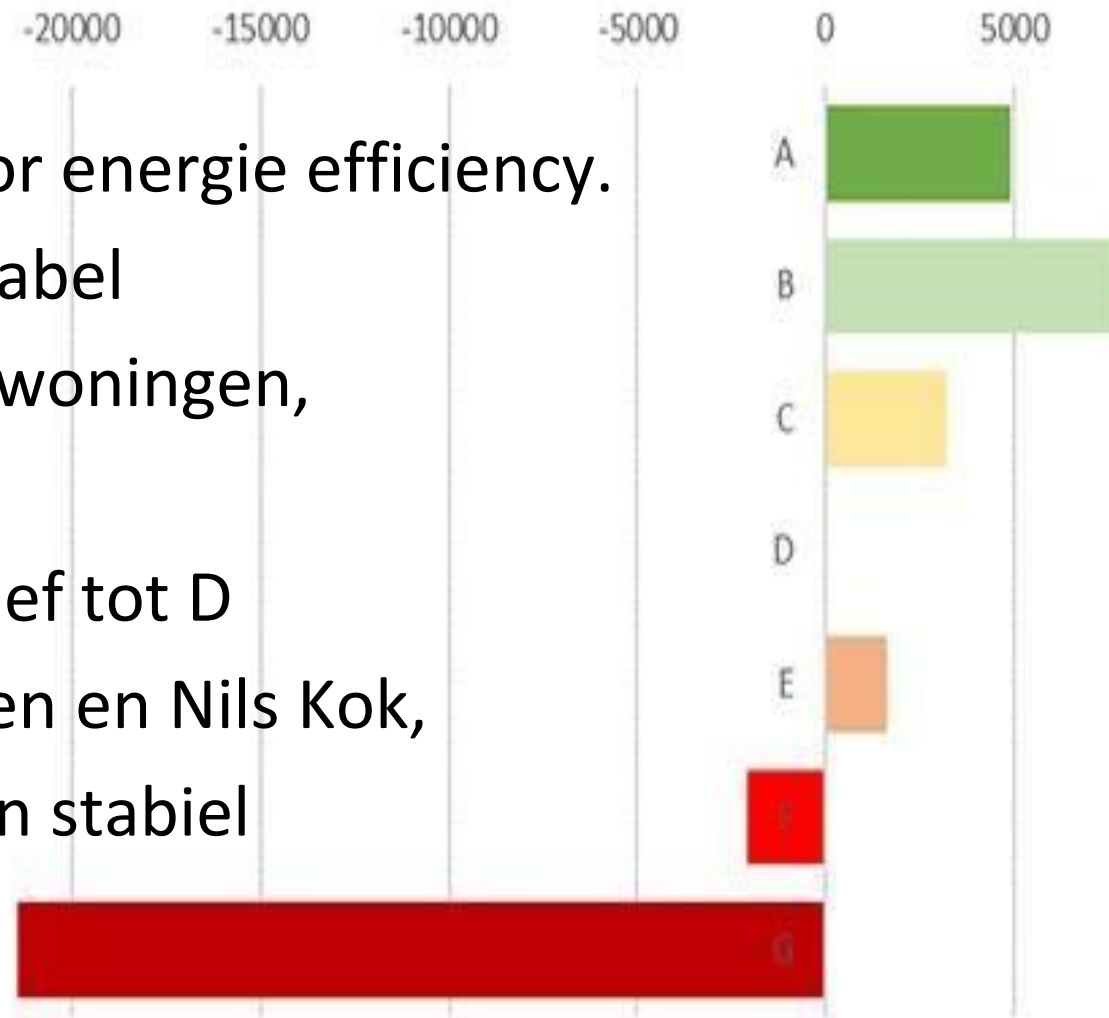
Besluit energieprestatie gebouwen 2016

Labelverdeling woningen, 1 januari 2020



Besluit energieprestatie gebouwen 2016

- Positieve waarde effecten voor energie efficiency.
Groot negatief effect voor G-label
- Resultaten 2017 voor 62.000 woningen,
verkocht in 1e helft 2017
- Prijsimpact energielabel relatief tot D
- 1e studie in 2010, Dirk Brounen en Nils Kok,
regelmatig updates, resultaten stabiel



Regeling energiestatistiek gebouwen 2021

EP (EnergiePrestatie)

- Voor bestaande bouw sinds 1 jan. 2021 (NTA 8800)
- Vervangt EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt)
- Extra zuinige energielabels (t/m A++++)
- Gebaseerd op de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III)

BENG-eisen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen)

- Voor nieuwbouw verplicht sinds 1 januari 2021, vervangt EPC
- In bouwbesluit
- Verschillen per woningtype/gebruiksfunctie
- EPBD III (Europese voorwaarden en eisen bij verbouwingen),

BENG

- Opvolger van Energieprestaties gebouwen 2016
- Bijna Energie Neutraal Gebouw
 - Voor nieuwbouw verplicht
 - Extra zuinige energielabels (t/m A⁺⁺⁺)
 - Sinds 1 januari 2021

Bouwbesluit BENG inzake verbouwingen

- Het Bouwbesluit stelt ook eisen aan verbouw bij:
 - vernieuwen of vervangen van isolatielagen, ramen, deuren en kozijnen;
 - nieuwe dakkapellen;
 - ingrijpende renovatie (meer dan 25% van de gebouwschil wordt gewijzigd);
 - wijziging van opwekker of ventilatie-eenheid of minimaal 1/3 van de afgiftelichamen of inbouwarmaturen

Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energieprestatie-eisen-bij-verbouw-en-renovatie>

Ontwerp wetsvoorstel appartementsrecht 2021

Ontwerpwetsvoorstel Werkgroep modernisering appartementsrecht Nederland,

- met verbeteradviezen voor het appartementsrecht (Titel 5.9 BW
- Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), om het achterblijven van VvE's bij de verduurzaming van de woningvoorraad'
- Wonen, beheren en besturen van een VvE goed blijft aansluiten bij de zich steeds sneller opvolgende maatschappelijke en technologische ontwikkelingen.

Bron: <https://www.vverecht.nl/2021/03/het-ontwerpwetsvoorstel-appartementsrechten/>

Wijzigen splitsingsakte

- 4/5 meerderheid van stemmen
- hypotheekverstrekkers moeten instemmen
- kosten notaris (zijn aanzienlijk)

resultaat: gedoogbeleid in de VvE

Modelreglementen

- In elke splitsingsakte wordt verwezen naar een modelreglement.
In de splitsingsakte staat welk modelreglement van toepassing is en waar de akte afwijkt van het modelreglement.
- 1964, alles is collectief en verdeling van energiekosten gaat over breukdelen
- 1973
- 1983
- 1992
- 2006, investeren in duurzame woningverbetering mag soms mag afrekenen op basis van bemetering
- 2017, bepalingen over nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld laadpalen
- 2021, speciaal voor kleine VvE's



Modelreglementen



Stemverhoudingen voor 'niet onder het gewone onderhoud vallende uitgaven' of baten, bv:

- Modelreglement 1972 → artikel 37 lid 5 en lid 8: gekwalificeerde meerderheid van 3/4e van 2/3e
- Modelreglement 1992 → artikel 38 lid 5 en lid 8: gekwalificeerde meerderheid van 2/3e van 2/3e
- Modelreglement 2006 → artikel 52 lid 5 en lid 8: gekwalificeerde meerderheid van 2/3e van 2/3e (44% van het totaal aantal stemmen)

Bron: <https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/stemverhoudingen-in-de-vve/>

Modelreglementen



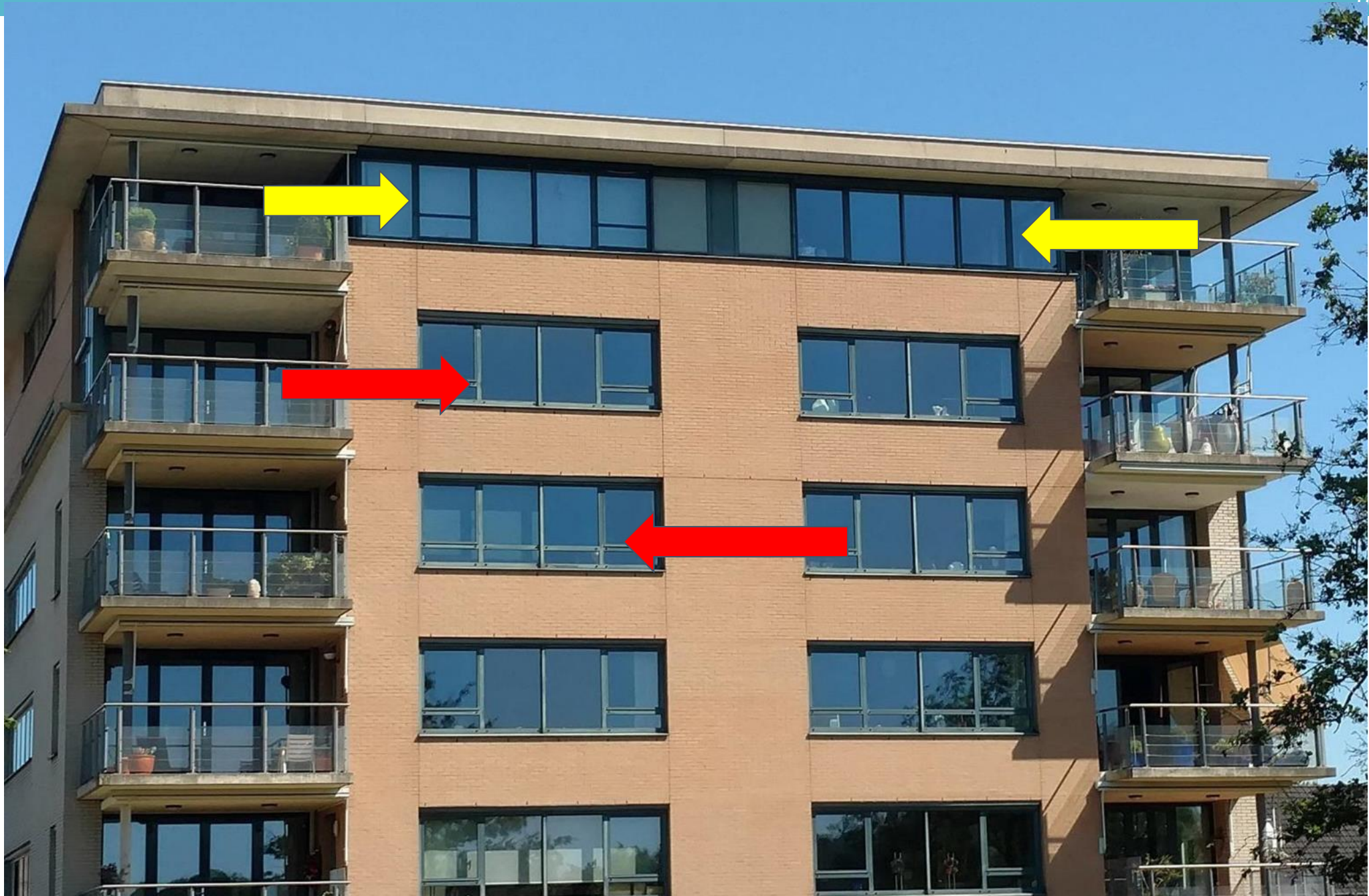
Alle modelreglementen zijn te downloaden op:

<https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/modelreglement/>

Vervangen Glas en Kozijnen

(hoog besparingsrendement en veel comfort verbetering)

- Kozijnen en glas worden vaak individueel vervangen terwijl in de splitsingsakte staat dat ze collectief zijn
- Nadeel:
 - Nieuwe eigenaar kan beroep doen op splitsingsakte.
 - Er wordt volgens de meeste mjop's ook niet meer collectief gespaard voor de vervanging van de kozijnen en glas - obstakel voor verduurzaming
 - Eigenaren die zelf (onlangs) geïnvesteerd hebben in nieuwe kozijnen zouden bij vervanging gecompenseerd kunnen worden (restwaarde na afschrijving).
 - Het aanzien van het gebouw is minder gelijkvormig.
- Terug naar collectief ?!
 - recyclen van kozijnen (verkopen of upcyclen)



Zorgvuldige besluitvorming

- Leden betrekken en informeren.
- Houden aan de regels van de splitsingsakte (wanneer is een gekwalificeerde meerderheid vereist – wat is de gekwalificeerde meerderheid – termijnen van uitnodigen – manieren van uitnodigen etc.).
- Rechter kijkt mee en toetst op juridische gronden en zorgvuldigheid van het doorlopen proces. Zorg voor goede notulen van de vergaderingen.
- Verstrek de notulen zo snel mogelijk na de vergadering en niet twee weken voor de volgende ALV.

Zorgvuldige besluitvorming en verder

▪ 25 mei 2019



Zorgvuldige besluitvorming en verder

- VvE Lindenhoven Apeldoorn, zeer energiezuinig na renovatie.
- Goede besluitvorming, conform alle regels en met betrokkenheid van veel eigenaren en toen:
 - Asbest aangetroffen (2018)
 - Aannemer failliet
 - Onenigheid in de VvE
 - Rechtszaken
 - Renovatie half gerealiseerd (zomer 2021)
 - Nieuwe (extra) miljoenen financiering / extra kosten / extra bijdrage
 - Extra lening, 4,5 miljoen euro en externe bestuurder (oktober 2021)

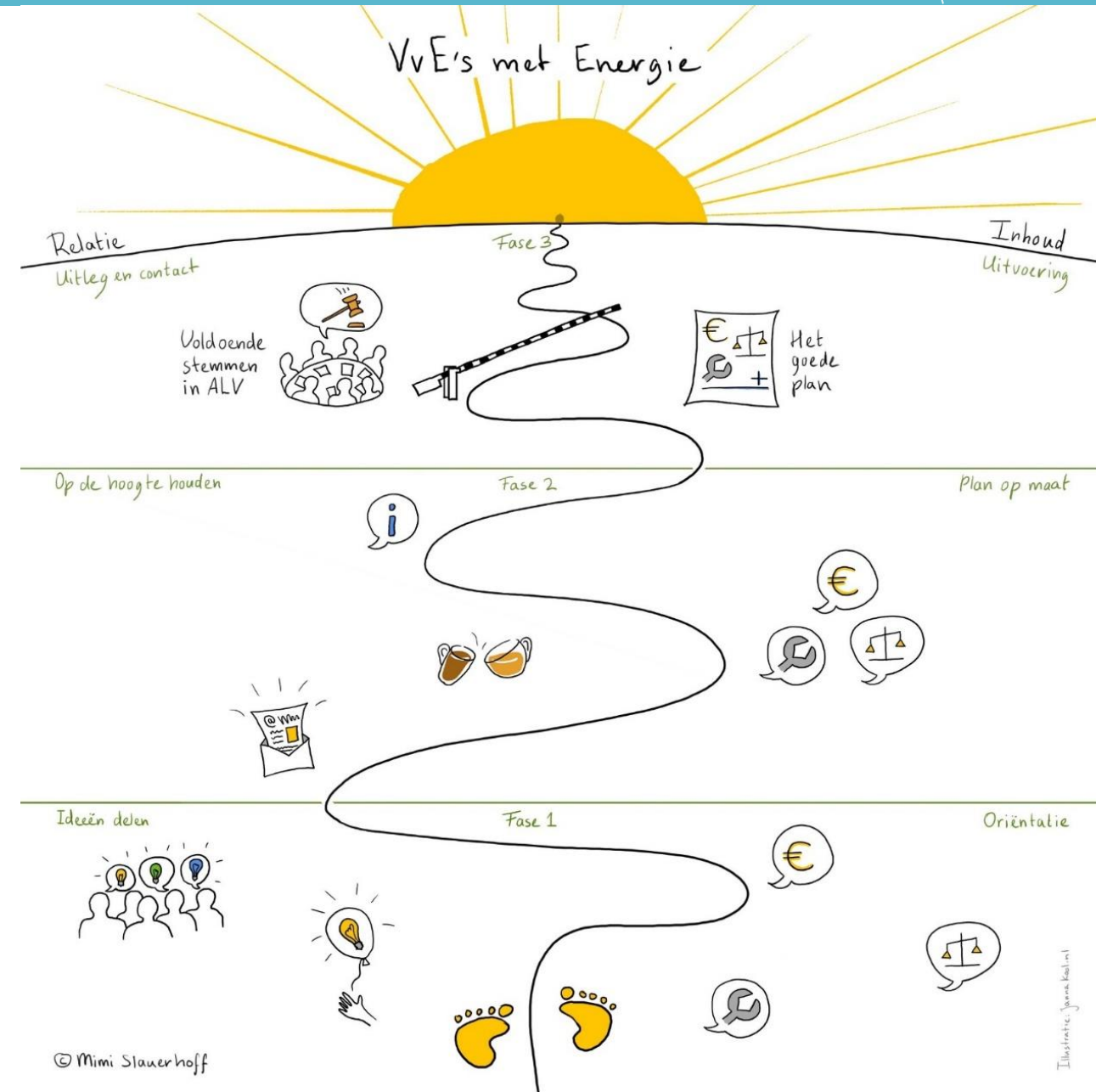
Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak

pauze

- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

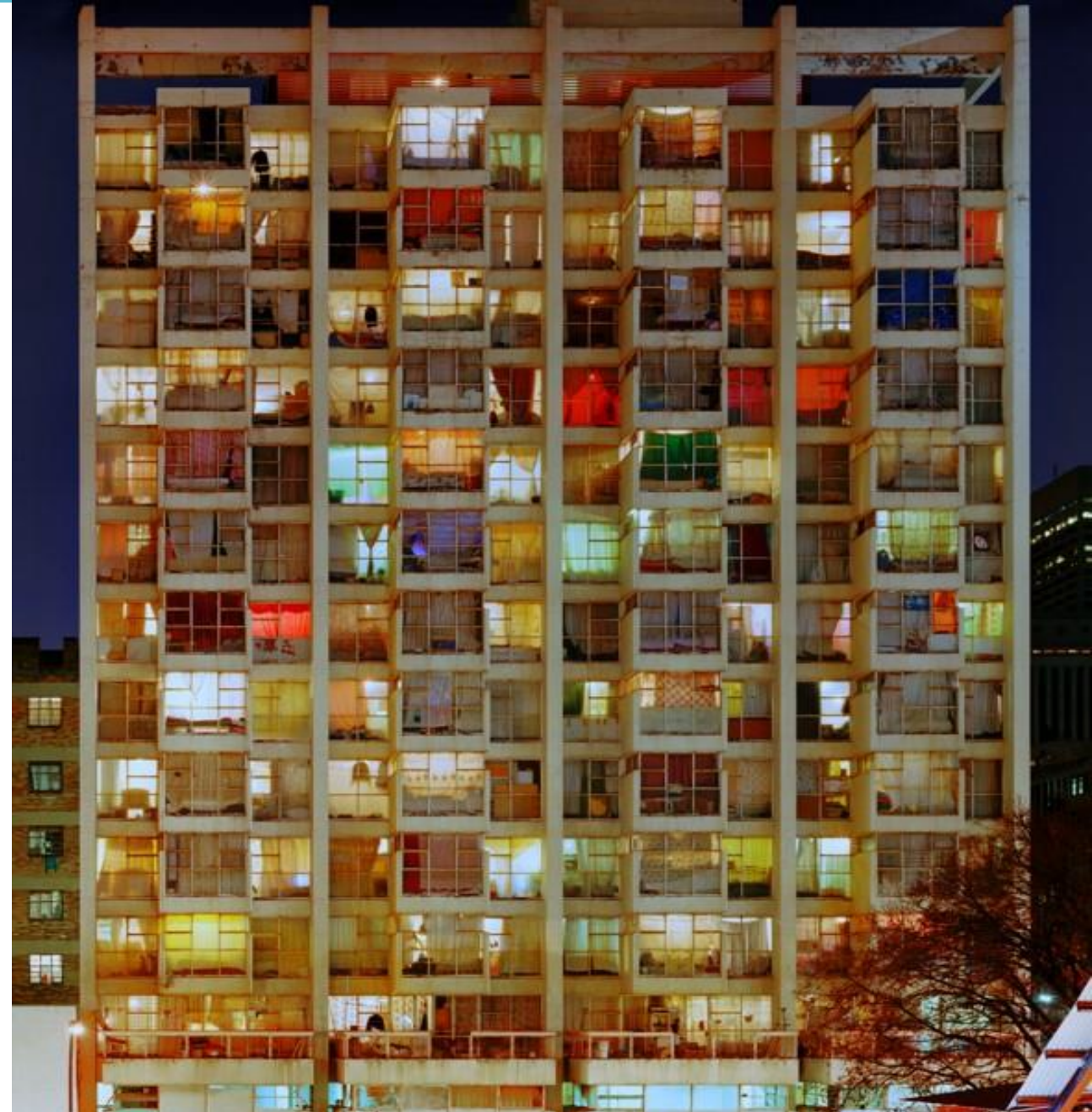
Het proces: de start



Het proces: de start

VvE

Heel Veel
lat Relaties

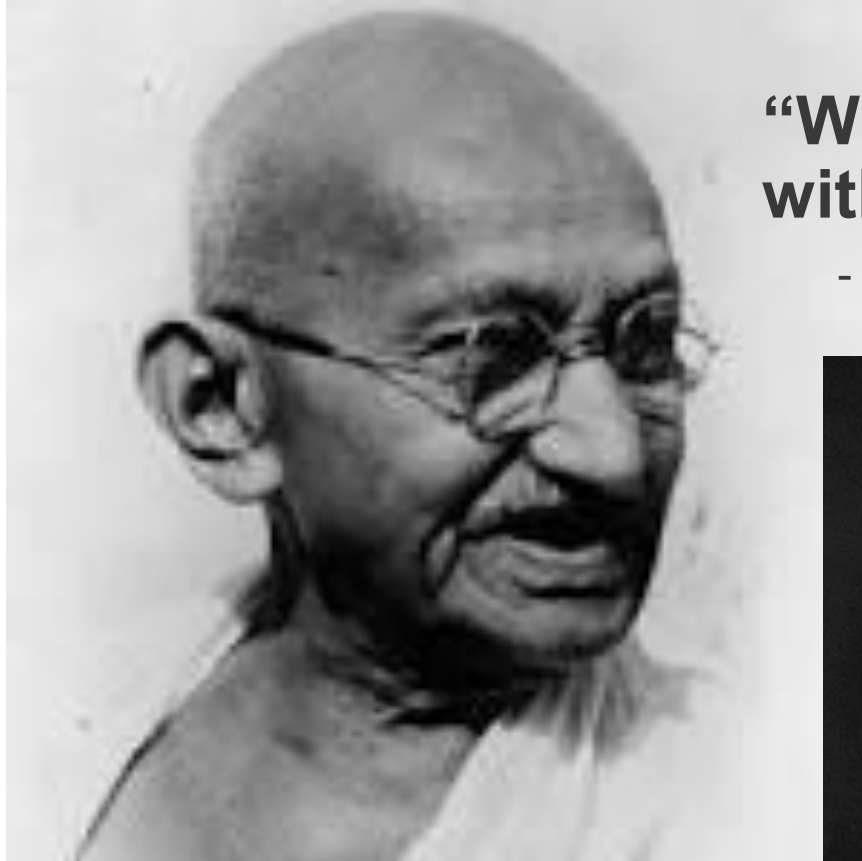


Het proces: de start

Iemand moet het doen

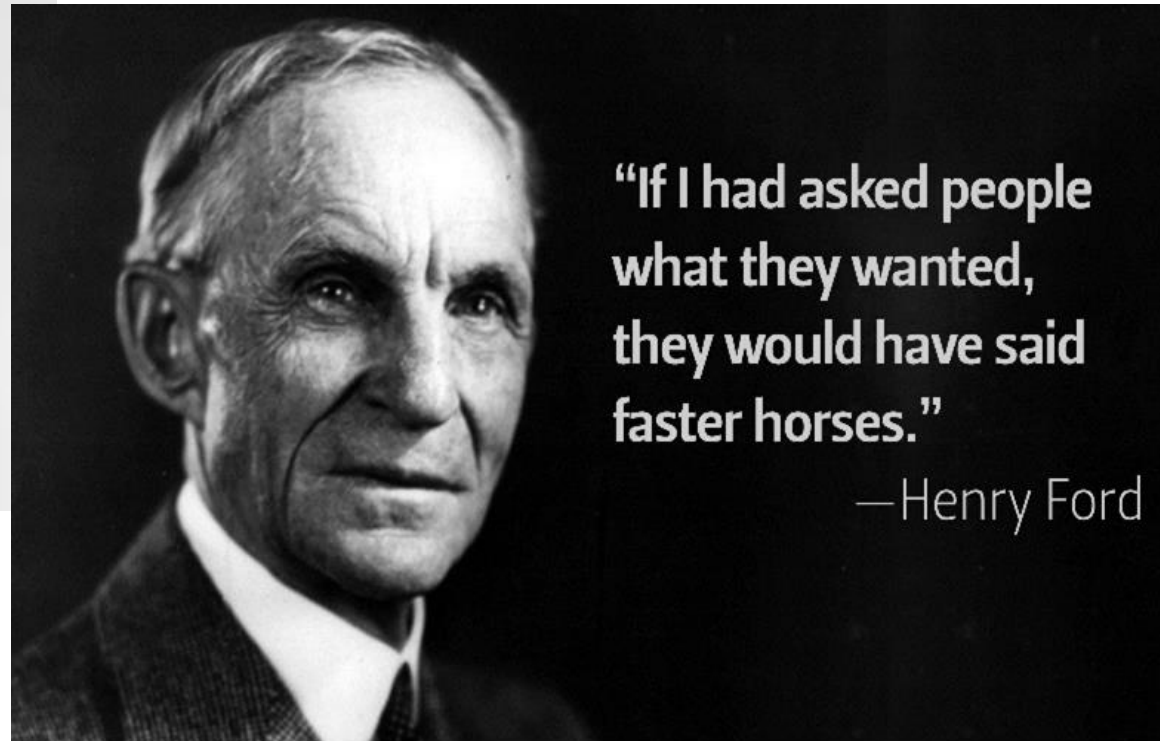


Het proces: hoe krijg je ze mee?



**“Whatever you do for me but
without me, you do against me”**

- Mahatma Ghandi



**“If I had asked people
what they wanted,
they would have said
faster horses.”**

—Henry Ford

Het proces: hoe krijg je ze mee?

Dynamiek tussen



Het proces: hoe krijg je ze mee?



Urgentie

(Achterstallig) onderhoud = noodzaak investering

+ Urgentie energietransitie = Financiering + subsidie

= Kans voor een beter gebouw.

Verleiding

Het proces: hoe krijg je ze mee?



Noodzaak: Vervanging kozijnen

Het proces: hoe krijg je ze mee?

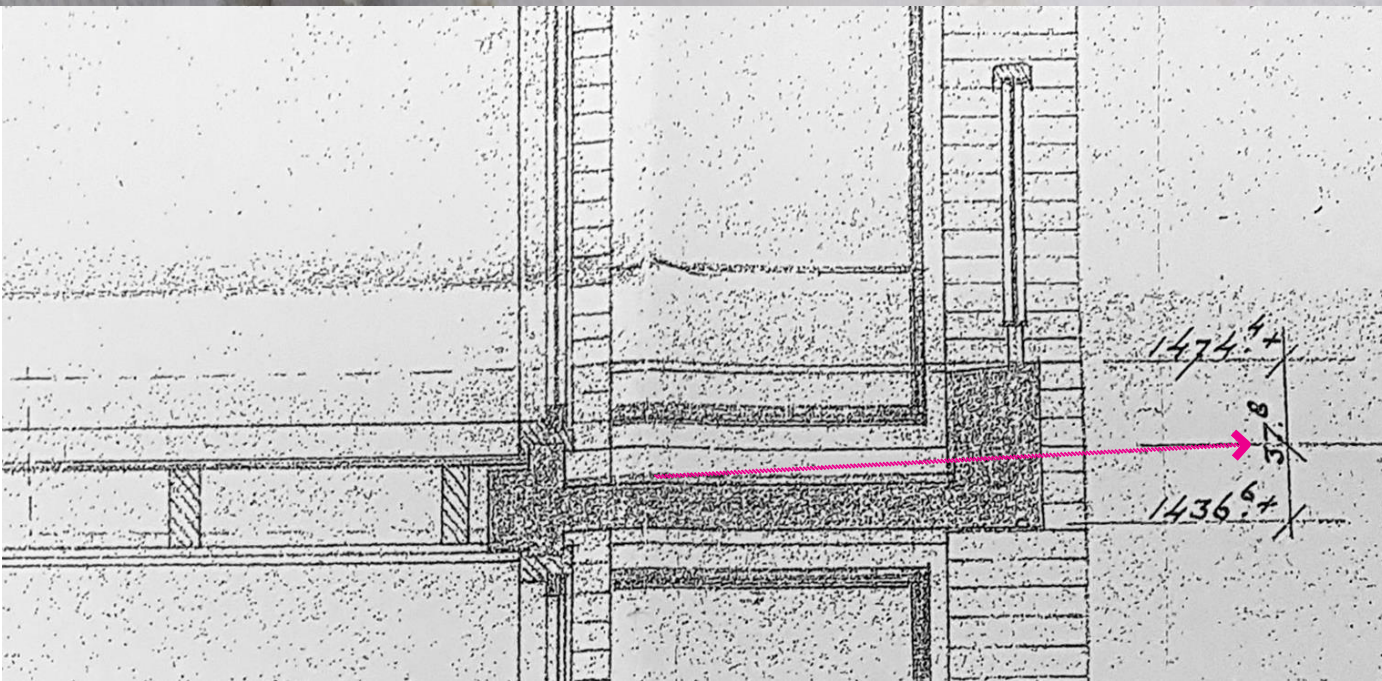


Verleiding: Weer allemaal dezelfde ramen?

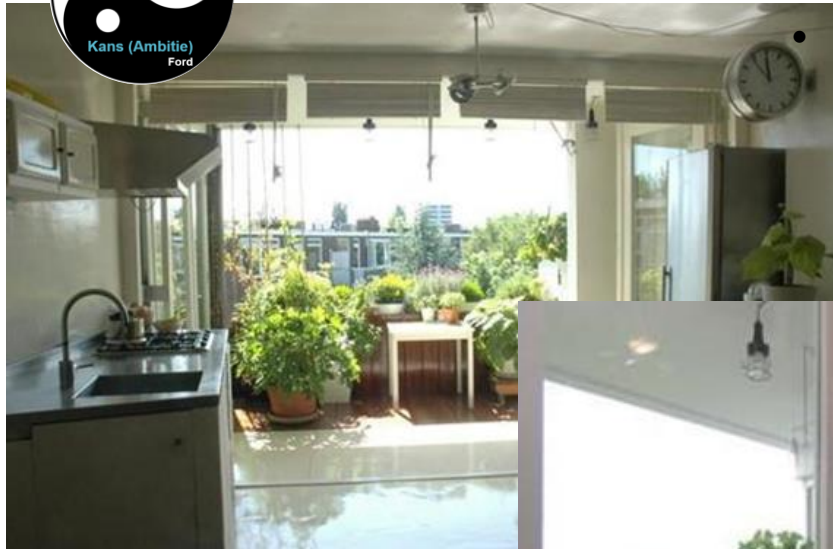
Het proces: hoe krijg je ze mee?



Noodzaak Verhelpen koudebruggen
bij balkons - vocht/lekkages



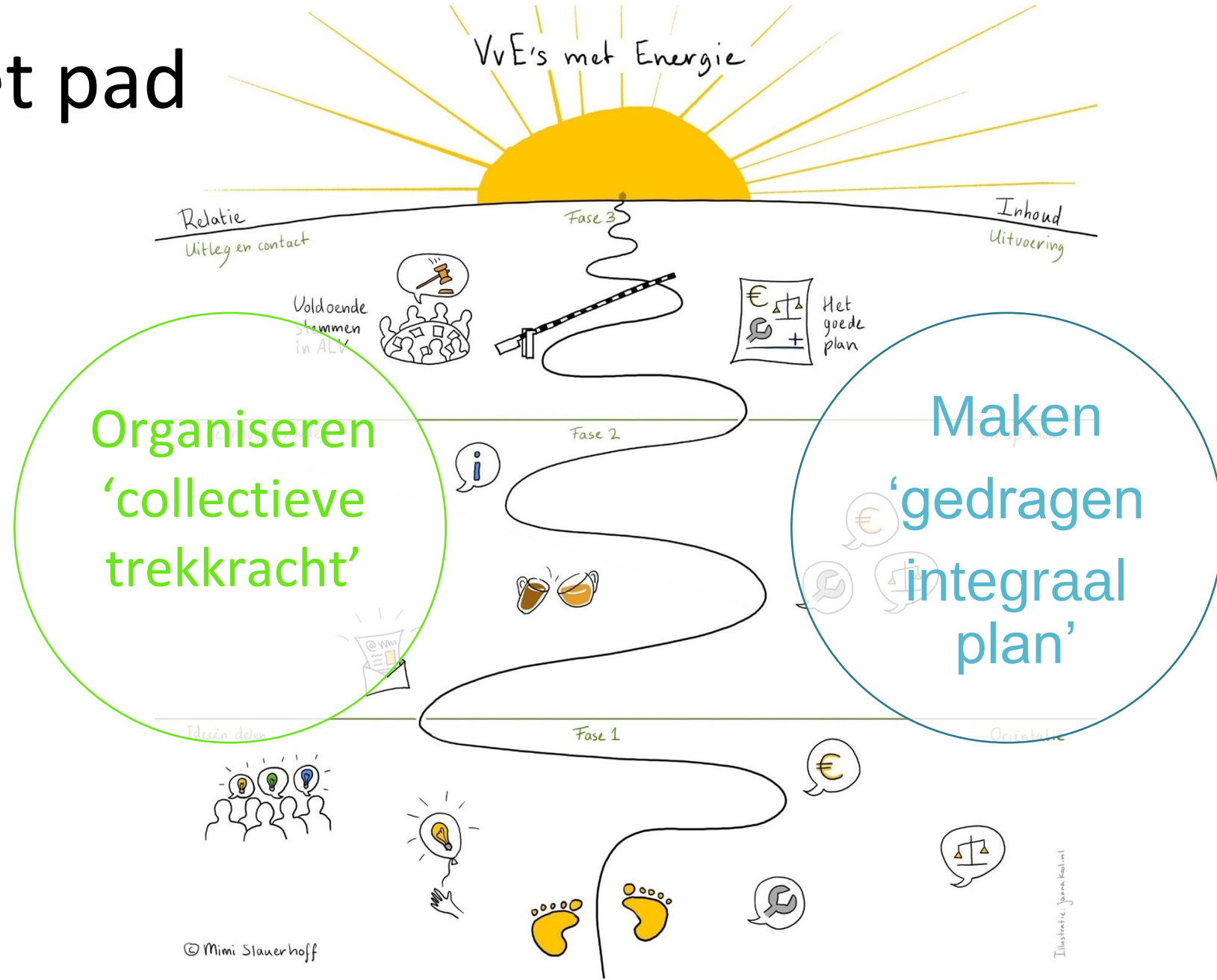
Het proces: hoe krijg je ze mee?



Verleiding: Een betere buitenruimte?



Het proces: het pad



Het proces: ...

- Kunnen we hierover praten?



Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

- Ballonnetje oplaten
- Bestuur bestuurt ☐ Commissie Duurzaam
- **Bewonersbijeenkomst (1/3 aanwezig)**
 - uitkomsten eerste onderzoek urgentie + kans op de kaart
 - hete aardappelen op tafel
 - referentie beelden van de potentiële kansen
 - bewoners aan het woord: inventarisatie klachten en wensen
 - schets procesverloop
- Enquête



Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

- Mjop is niet op orde
- Te weinig sparen voor groot onderhoud
- Niet sparen voor vervanging kozijnen
- Sommige leden profiteren nu van positie woning in het gebouw – dat voordeel vervalt
- Technische onmogelijkheden



***hete
aardappelen***

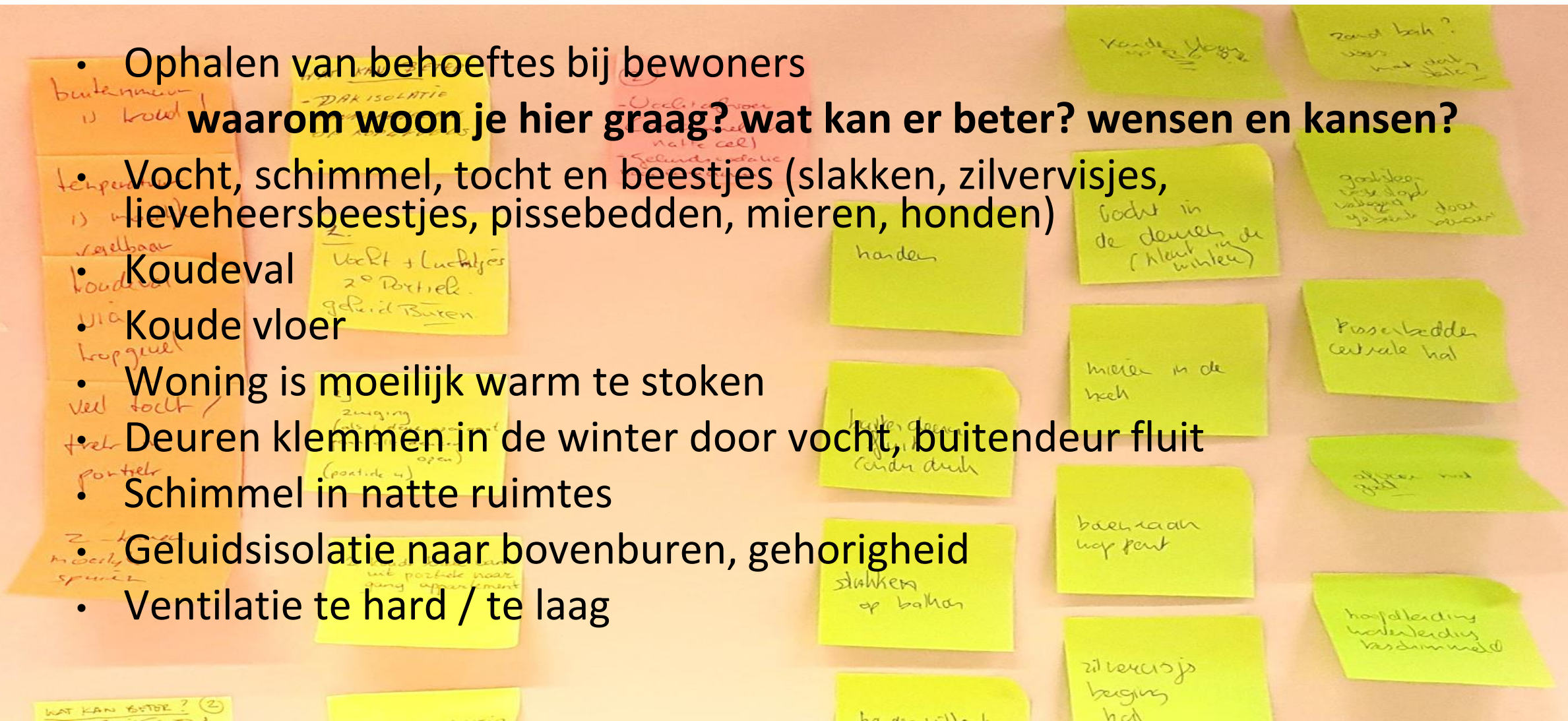
Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

- **Commissie Duurzaam presenteert**

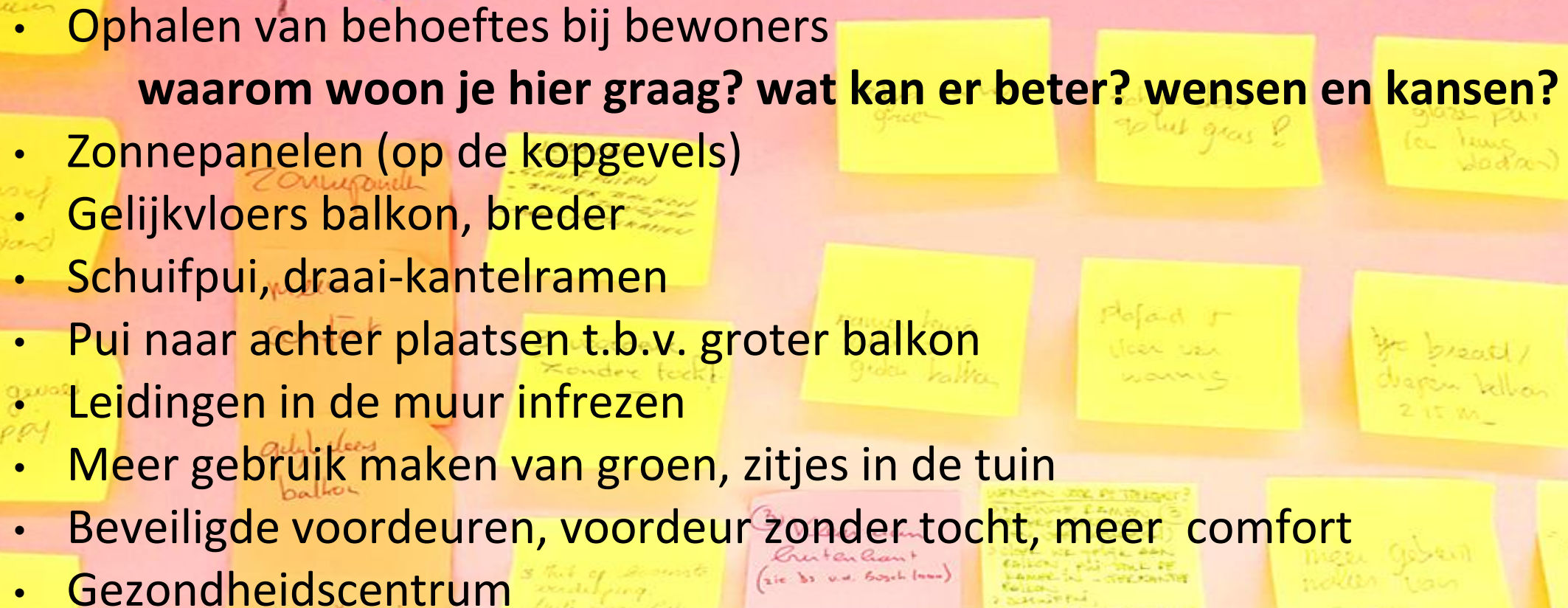


Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

- Ophalen van behoeftes bij bewoners
- **waarom woon je hier graag? wat kan er beter? wensen en kansen?**
- Vocht, schimmel, tocht en beestjes (slakken, zilvervisjes, lieveheersbeestjes, pissebedden, mieren, honden)
- Koudeval
- Koude vloer
- Woning is moeilijk warm te stoken
- Deuren klemmen in de winter door vocht, buitendeur fluit
- Schimmel in natte ruimtes
- Geluidsisolatie naar bovenburen, gehorigheid
- Ventilatie te hard / te laag



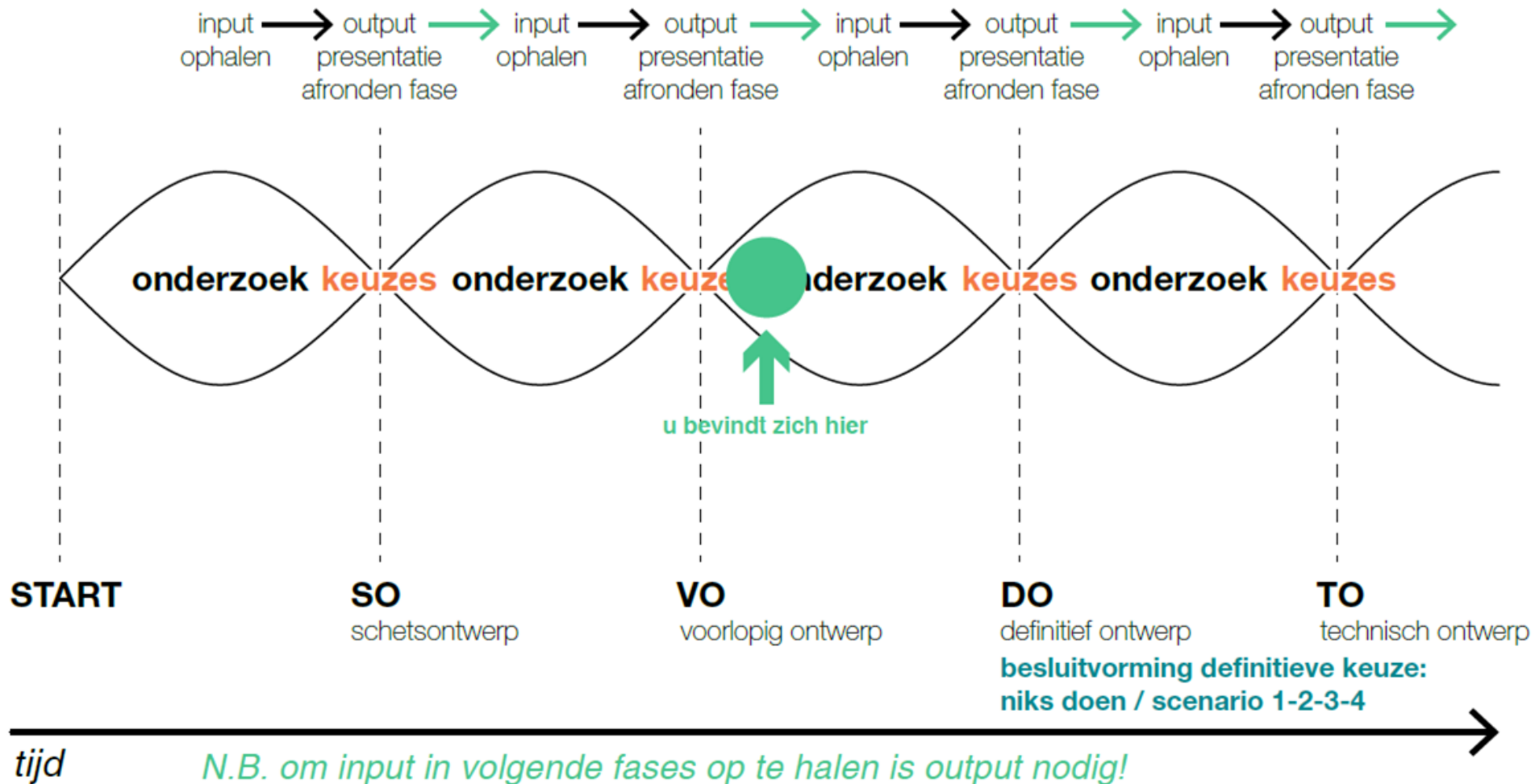
Het proces: gezamenlijke start –
vaststellen van de stip op de horizon

- 
- Ophalen van behoeftes bij bewoners
 - **waarom woon je hier graag? wat kan er beter? wensen en kansen?**
 - Zonnepanelen (op de kopgevels)
 - Gelijkvloers balkon, breder
 - Schuifpui, draai-kantelramen
 - Pui naar achter plaatsen t.b.v. groter balkon
 - Leidingen in de muur infrezen
 - Meer gebruik maken van groen, zitjes in de tuin
 - Beveiligde voordeuren, voordeur zonder tocht, meer comfort
 - Gezondheidscentrum

Het proces: verloop (globaal)

fase	stappen	planning Onder voorbehoud	go no go
intake en scan ambitieniveau vaststellen	Kennismaking Scan Bespreken scan Bewonersbijeenkomst (verslag naar alle bewoners) Samenwerkovereenkomst	2 maanden	+ + + + +
Onderzoek en Ontwerp	Verder onderzoek: Welke materialen? Wat gaat dat kosten? Hoe komt het gebouw eruit te zien? Nieuwsbrief cyclus Voorlopig ontwerp Klankbordgroep Definitief ontwerp Informatie bijeenkomst	5 maanden	
	ALV Definitief Ontwerp		+
uitwerking in afstemming met VvE aannemingsovereenkomst	Selecteren aanbieder Detail uitwerking Prijsonderhandelingen Start aanvragen financiering + subsidies Klankbordgroep Nieuwsbrieven voortzetten Informatie bijeenkomst	3 maanden	
	ALV Goedkeuring Offerte		+
aanvragen financiering/ subsidies/ vergunningen	Aanvraag vergunningen Afronden subsidie aanvragen Afronding financiering Informatie bijeenkomst	3 maanden	
	ALV Financiering + Opdrachtverlening		+
uitvoering		?	
monitoring en onderhoud		30 jaar	

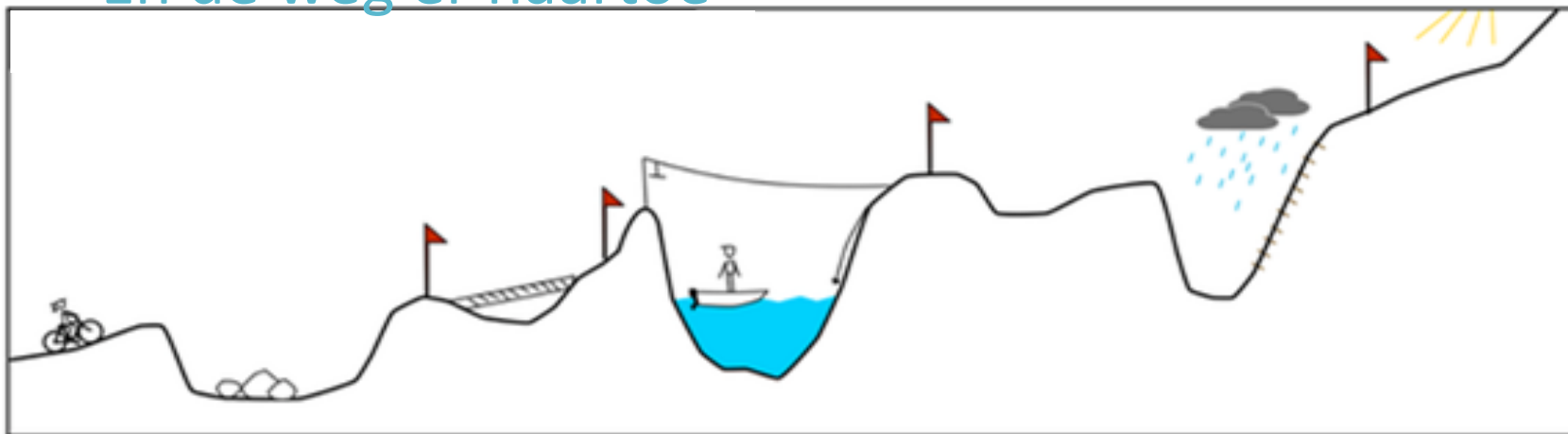
Het proces: verloop (globaal) ontwerp



Het proces: verloop (globaal)



En de weg er naartoe



Het proces: draagvlak verbreden

Klankbordgroep

- Deskundigheid is niet nodig
- Per portiek 1 bewoner.
- Bij voorkeur een balans in verhouding:
man-vrouw / oud- jong / eigenaar-huurder etc.

De Klankbordgroep is **reactief**

Tijdsinvestering: 1 x in 2 maanden (indicatief)

Het proces: draagvlak verbreden

- Verslag bewonersbijeenkomst
- Uitbreiden commissie duurzaam
- Samenstellen klankbord groep
- Nieuwsbrieven (elke maand)
- Spreekuren
- Woningtype avond
- Informatie bijeenkomsten (voorafgaand aan besluit VvE)
- Update bij elke ALV
- Pers aandacht kan helpen

Als het 'echt' wordt haakt de meerderheid aan.

Het proces: draagvlak verbreden

- Nieuwsbrieven en uitnodigingen



In 2016 willen we U opnieuw informeren met deze nieuwsflits nummer 4. In december hebben we als VvE onze eerste informatie bijeenkomst "nieuwe stijl" gehouden op de locatie restaurant Champs -Elysées. Naast VvE-leden mochten we ook vanuit de huurders gasten. Het was een goede opkomst in een mooie en gezellige sfeer.



We hebben op deze avond uitleg gekregen van alle mogelijkheden om energie te besparen, het complex te vergroenen, letterlijk en figuurlijk en samen in kaart gebracht wat bewoners prettig vinden aan het complex, waar we niet tevreden over zijn en wat we graag als eerste willen aanpakken.

Ook was er ruimte voor inspiratie hoe groen en kleur het gezicht van het complex kunnen bepalen. Met dank aan mev. C.Erades en mev. M.Schlauerhoff van: Rotterdamse VvE's met Energie (RVME). En er was nog meer goed nieuws, want naast de gewonnen winterklopprijs van € 500,-, zijn we door de gemeente, samen met 2 andere Rotterdamse VvE's geselecteerd om samen met de gemeente Rotterdam versneld en met hulp van een team van professionals, nog meer energiebesparingen door te voeren. Deze besparingen zijn belangrijk om geld over te houden om het complex verder te moderniseren en een beter, duurzame uitstraling te geven en een prettig wooncomplex te worden en te blijven.

Er zijn die avond vrijwilligers gevraagd voor 2 teams: Team "kleur" voor het gezamenlijk uitwerken van een nieuw modern en stijlvol kleurenplan. Team "groen" voor een integrale aanpak en verbetering van de tegelterrassen bij Carnissensingel en Zuiderterras in combinatie met groot onderhoud van deze daken. De eerste vrijwilligers hebben zich inmiddels gemeld, maar misschien zijn er nog meer mensen die willen helpen. Meld je dan graag aan onder info@zuiderterras.com.

Bewonersavond verduurzaming

Van de bewonersavond



Het proces: draagvlak verbreden

- Informatieavonden



Bron: Synopel Architecture

Het proces: draagvlak verbreden

- Woningtypeavonden



Het proces: draagvlak verbreden

Samen ontwerpen...

Bron: Synopel Architecture

Het proces: draagvlak verbreden



....en keuze maken

Het proces: draagvlak verbreden

Ontwerp is instrument in het proces



Het proces: draagvlak verbreden

Dont's

- Voor de troepen uitlopen
- Negeren van (negatieve) signalen
- Verkeerde verwachtingen wekken (beloftes doen die je niet kunt nakomen)
- Informatie achterhouden
- Uitkomsten onderzoeken + berekeningen etc. over de schutting gooien.

Kortom: wees *transparant, vindbaar en zorgvuldig!*

Het proces:



Het proces:

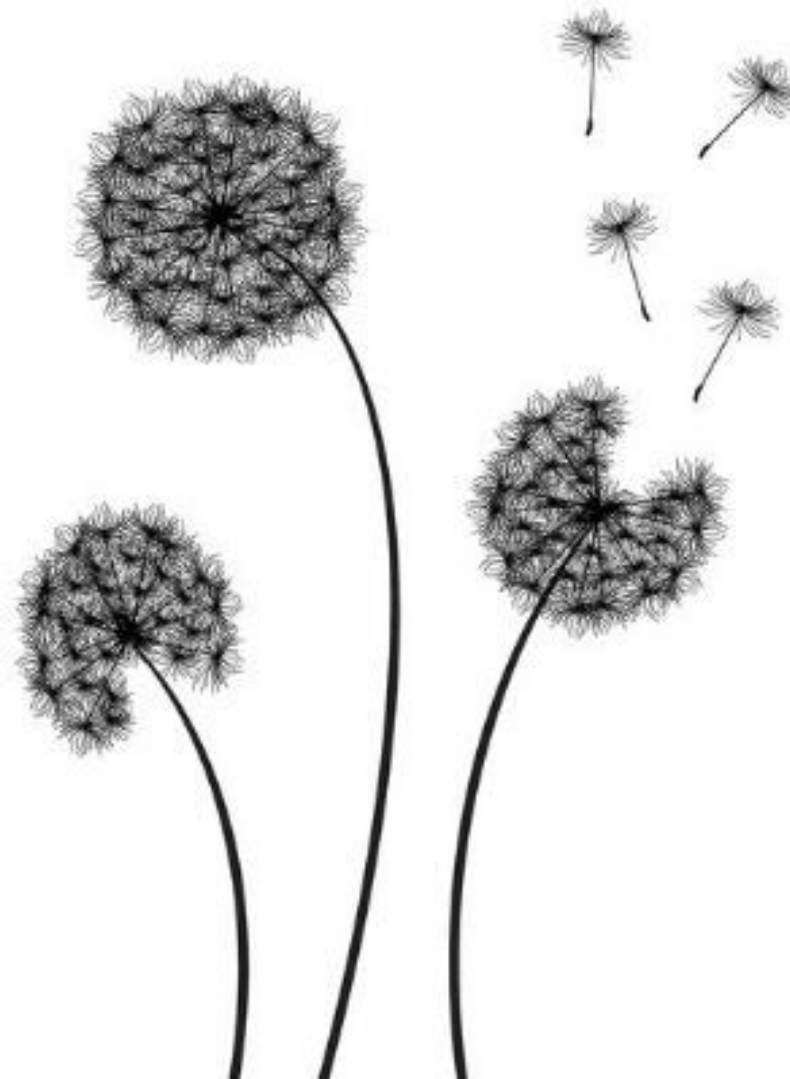
- Kunnen we hierover praten?



Het proces:

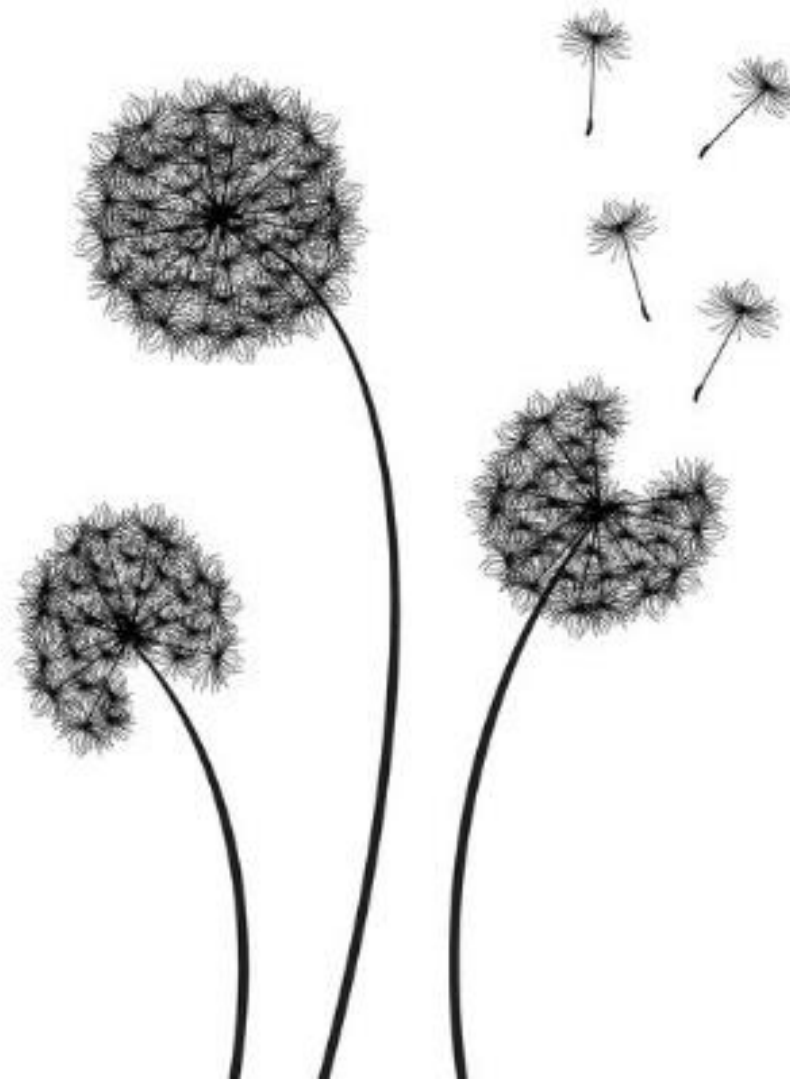
Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

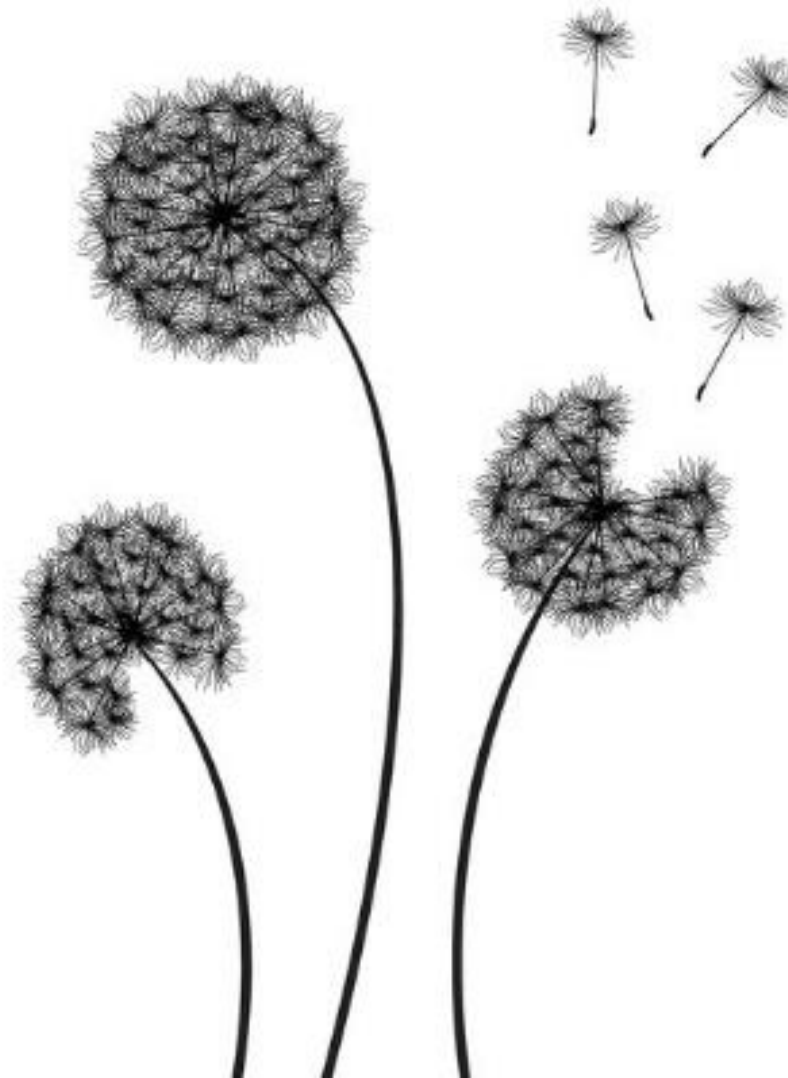


Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- Pluis



Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?



- Pluis 10%

Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- Touwtrekken



- Niet Pluis 90 %

Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- Dood paard



- Niet Pluis 90 %

Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- De beste stuurlui staan aan wal



- Niet Pluis 90 %

Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

- Over de inhoud hebben heeft geen enkele zin als de **wens** om te veranderen gelijk is aan of kleiner dan de angst voor de verandering
 - Leun achterover
 - Eerst meer onderzoeken
 - Richt je op de samenwerkingsrelatie
 - Blijf weg van de inhoud.
- **Niet Pluis 90 %**

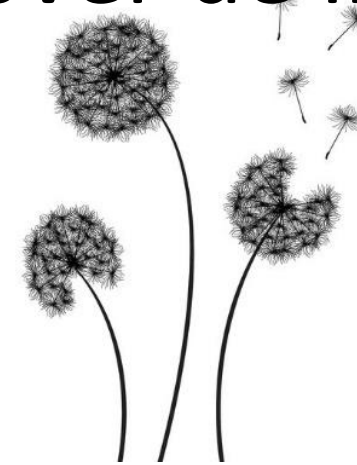
Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

Pluis...

of

Niet Pluis:

- Touwtrekken
 ❑ doorvragen
- Dood paard
 ❑ doorpakken



Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

Vergadering leiden: 2 voorzitters?

- Proces
 - Relationeel (houd het pluis voor alle leden)
- Inhoudelijk
 - Rationeel
 - Achtergrond/Toelichting
 - Het te nemen besluit
 - Gevolgen

Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak

pauze

- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

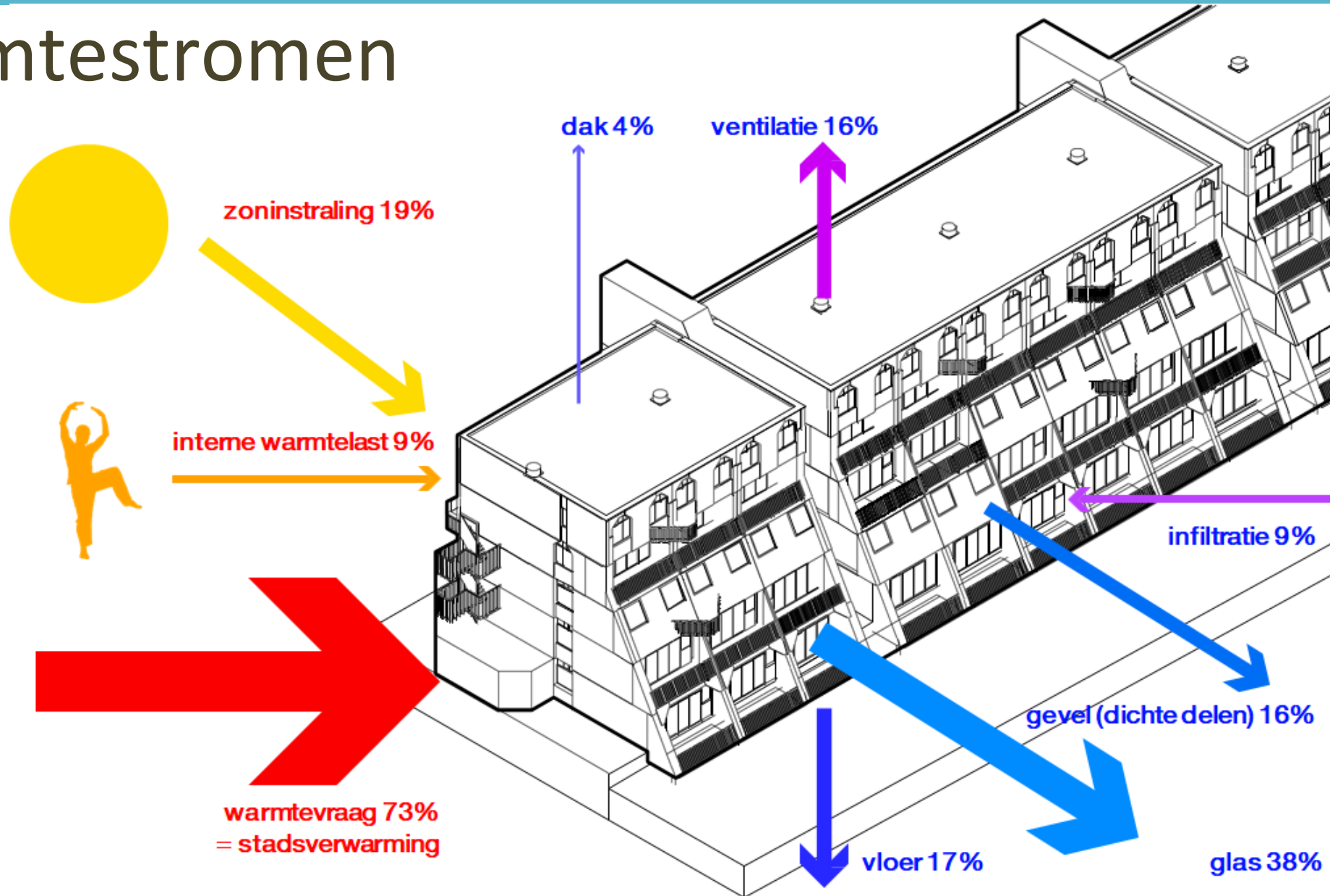
Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak

pauze

- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

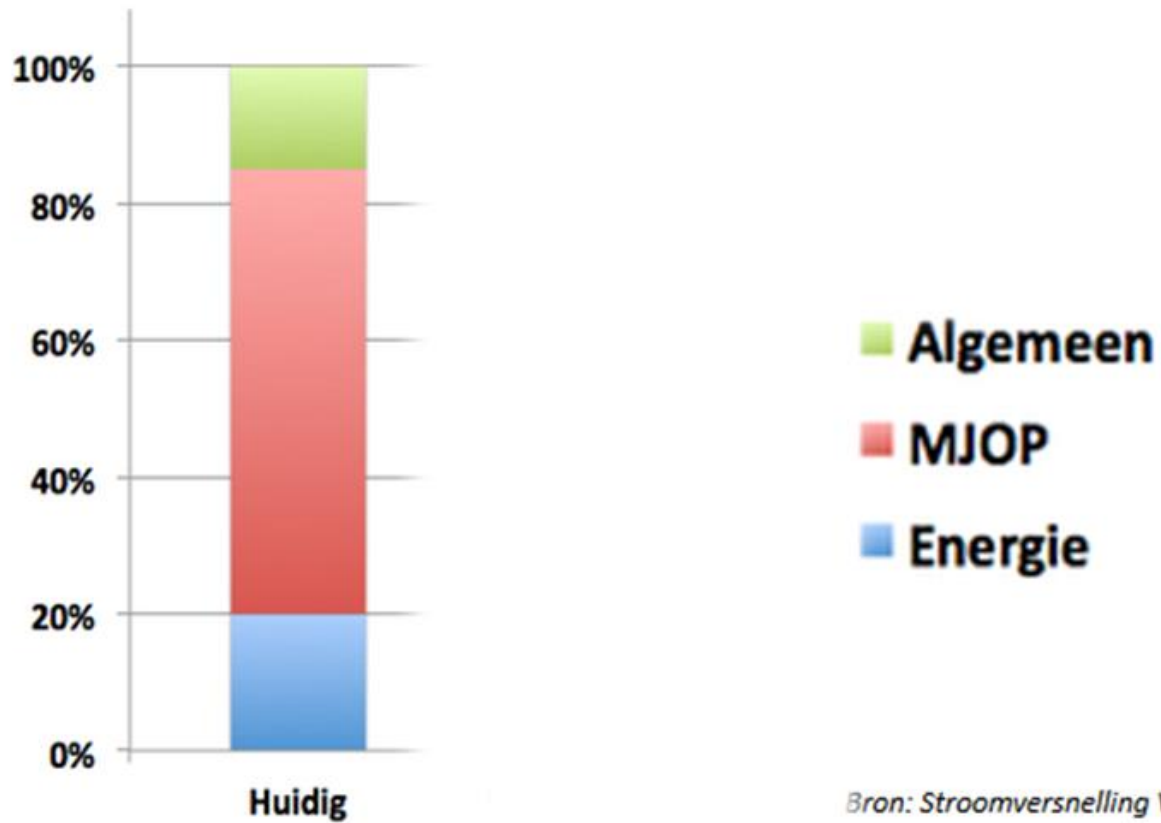
warmtestromen



Warmteverliezen

- Warmteverlies ramen 38%
- Warmteverlies vloer 17%
- Warmteverlies gevel 16%
- Warmteverlies ventilatie 16%
- Warmteverlies dak 4%

Financiën



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Aantal appartementen	80	
Gemiddeld raamoppervlak	12	m ²
Kosten vervanging kozijnen inclusief plaatsen triple glas (30 jaar cyclus)	€ 850.000	in 2032
Kosten schilderwerk (8 jaar cyclus)	€ 110.000	in 2026
Verbruik m ³ gas voor verwarming	93.500	m ³ / jaar
Besparing gemiddeld 15m ³ / m ² / per jaar (milieu centraal)	80 * 12 * 15 = 14.400	m ³ / jaar

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Reserve MJOP voor schilderwerk 50%	€ 55.000	
Reserve MJOP vervangen kozijnen en glas 66%	€ 561.000	
Beschikbaar	€ 616.000	
Kosten vernieuwen kozijnen	€ 850.000	
Te financieren	€ 234.000	

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Te financieren	€ 234.000	
Per appartement	€ 2.925	
lening 10 jaar, kosten per jaar 2,1% rente plus aflossing	€ 25.944	
Besparing schilderwerk	€ 13.750	
Kosten voor VvE / jaar	€ 12.194	
Kosten per appartement / jaar	€ 152	
per maand	€ 13	

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Besparing gas oud dubbel glas >> Triple, 15 m ³ / m ² gas		
Gemiddeld 12 m ² glas per appartement * 15 = 180 m ³ gas		
Gasprijs (2021) € 0,78 / m ³	€ 140	
Besparing per maand	€ 12	
Extra kosten vervanging glas	€ 13	
Effectieve kosten	€ 1	

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Plus

Comfort

Kieren

Geluidsvermindering

's Zomers warmtewering

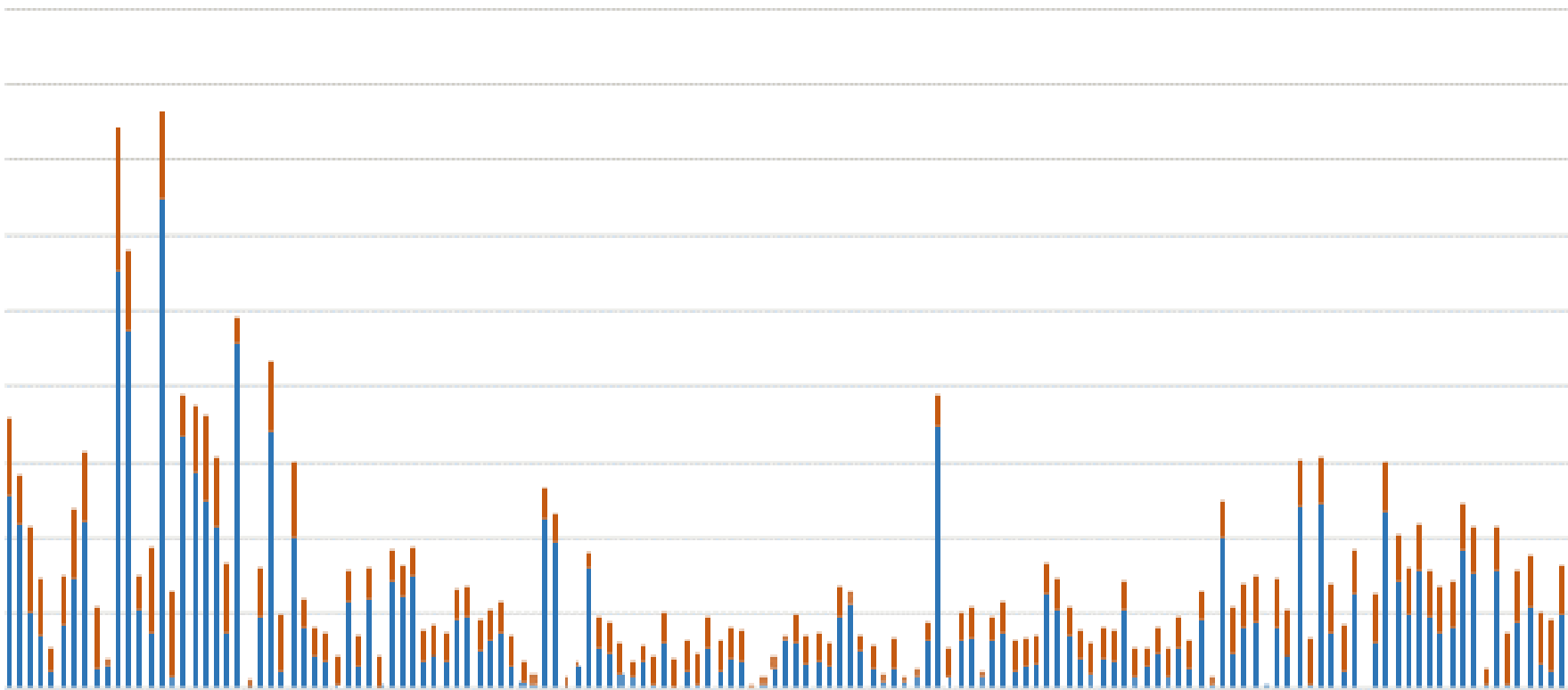
Min

Beslaan van de ramen aan
de buitenzijde in het voor-
en najaar

Gemiddelde berekening:

Houd rekening met veel en
weinig “stokers”

warmteverbruik per aansluiting sterk wisselend



Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Aantal appartementen	80	
Gemiddeld raamoppervlak	12	m ²
Kosten vervanging kozijnen inclusief plaatsen triple glas (30 jaar cyclus)	€ 850.000	in 2032
Kosten schilderwerk (8 jaar cyclus)	€ 110.000	in 2026
Verbruik m ³ gas voor verwarming	93.500	m ³ / jaar
Besparing gemiddeld 15m ³ / m ² / per jaar	80 * 12 * 15 = 14.400	m ³ / jaar

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Reserve MJOP voor schilderwerk 50%	€ 55.000	€ 55.000
Reserve MJOP vervangen kozijnen en glas 66%	€ 561.000	€ 561.000
Beschikbaar	€ 616.000	€ 616.000
SEEH, 80 x 12 m² x € 53,-		- € 51.000
Kosten vernieuwen kozijnen	€ 850.000	€ 799.000
Te financieren	€ 234.000	€ 183.000

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Te financieren	€ 234.000	€ 183.000
Per appartement	€ 2.925	€ 2.288
lening 10 jaar, kosten per jaar 2,1% rente plus aflossing	€ 25.944	€ 20.280
Besparing schilderwerk	€ 13.750	€ 13.750
Kosten voor VvE / jaar	€ 12.194	€ 6.530
Kosten per appartement / jaar	€ 152	€ 82
per maand	€ 13	€ 7

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Besparing gas oud dubbel glas >> Triple, 15 m3 / m2 glas		
Gemiddeld 12 m2 glas per appartement		
Gasprijs € 0,78 / m3	€ 140	€ 140
Besparing per maand	- € 12	- € 12
Extra kosten vervanging glas	€ 13	€ 7
Effectieve kosten	€ 1	- € 5

Vervangen kozijnen VvE Op de Hei

Kosten als er niet gereserveerd was voor nieuwe kozijnen, met SEEH subsidie:		
Kosten per appartement per maand	€ 78	
Besparing per maand	- € 12	
Extra kosten vervanging glas	€ 66	

Groene MJOP

Opstellen MJOP

- Maatregelen die “iets” opleveren
- Maatregelen die geld kosten
- Vanuit de details naar een totaal beeld
- Aanpassen MJOP
- Effectief verschil
- Totaal financiering maken

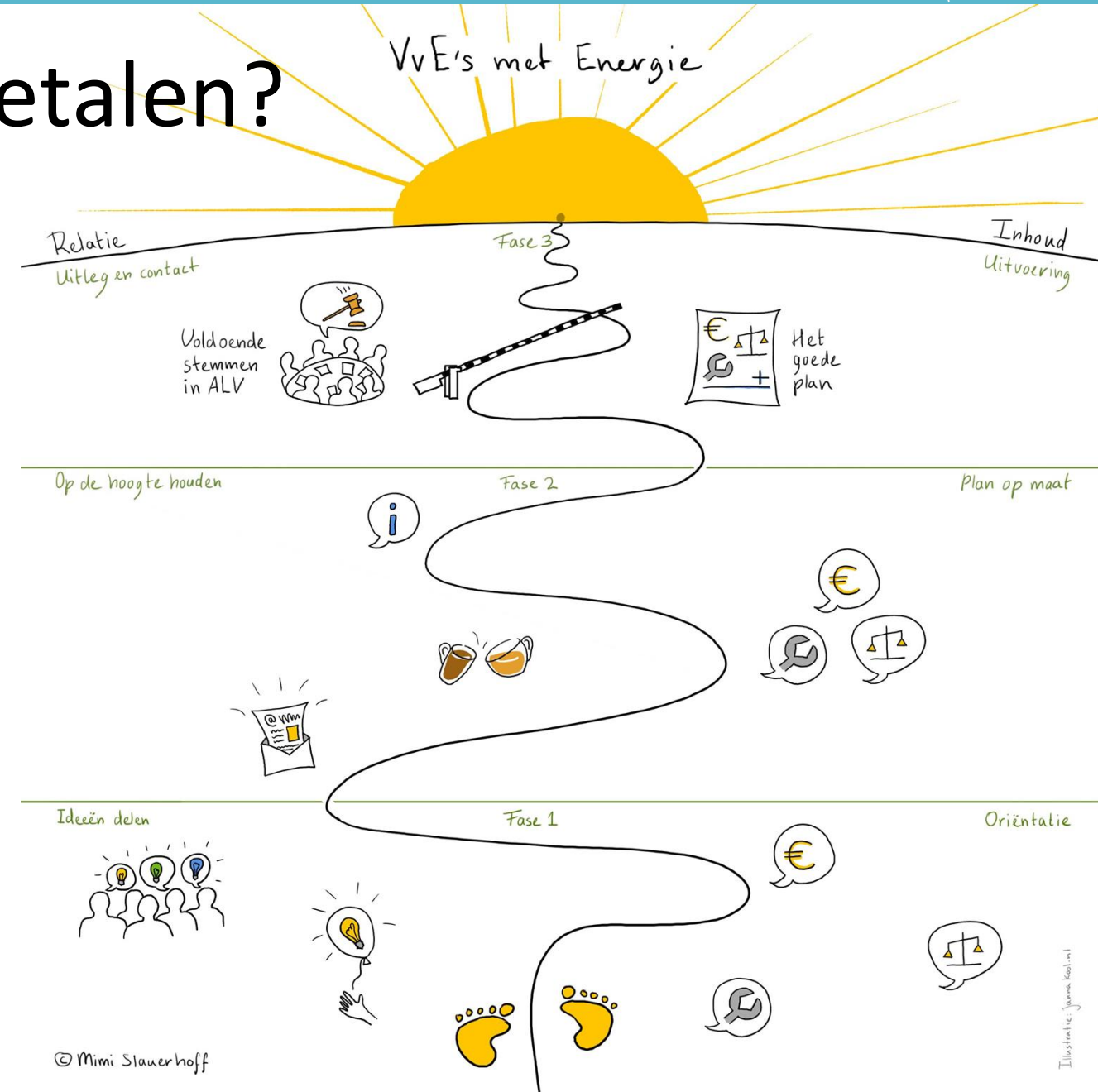
Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- *pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

Hoe kan de VvE dat betalen?

Pad en

Stip op de horizon



Hoe kan de VvE dat betalen?

Mjop duurzaam

- Sparen
- Bijbetalen, eenmalige extra bijdrage
- Nu investeren m.b.v. een lening uit de reserves
- Nu investeren m.b.v. een lening

- › woningverbetering
- › minder energiekosten
- › meer comfort
- › minder CO₂ uitstoot
- › meer woongenot
- › gezond leefklimaat in de woning

groene lening voor VvE's

subsidies voor VvE's

Sparen en/of extra betalen

Reserveren voor energiebesparende maatregelen

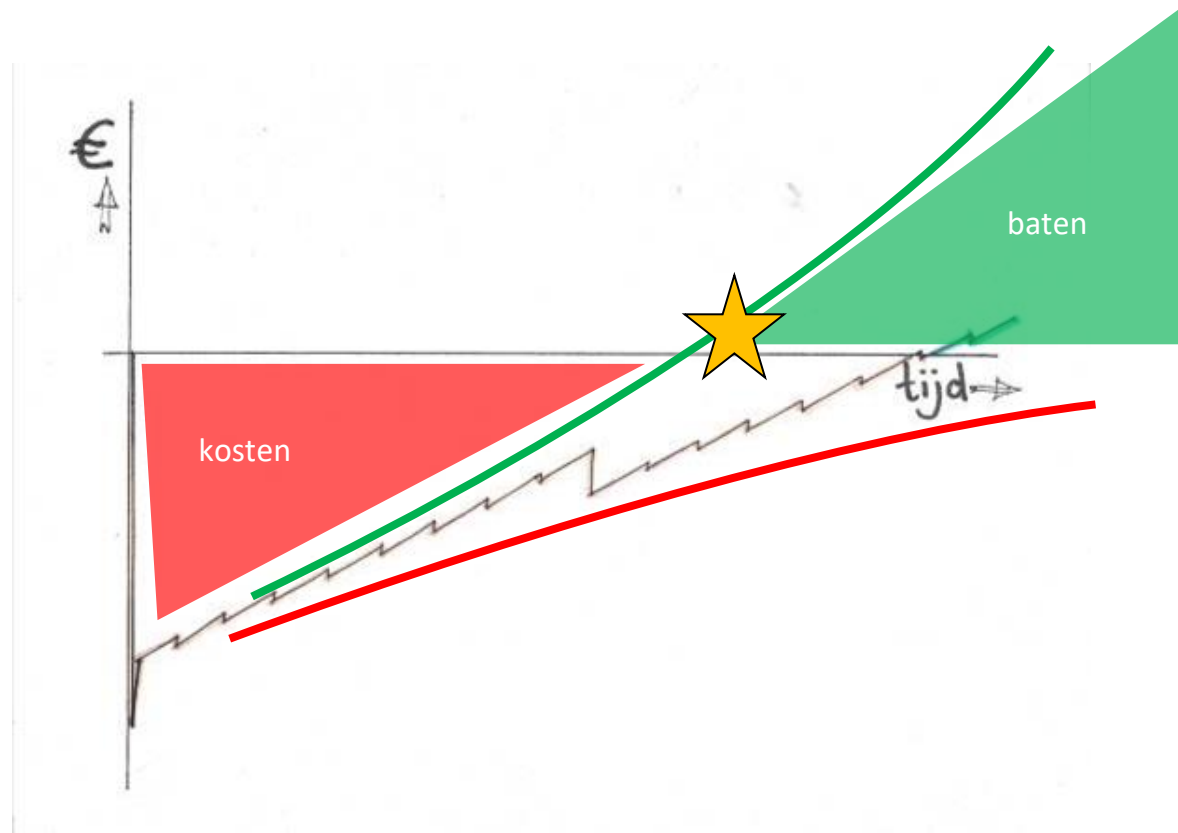
- **mjob aanpassen** → groen mjop
- **combineren** van maatregelen
dak vervangen → dan ook isolatie
- **opwaarderen** maatregelen
nieuwe ketel → dan HR of duurzame opwek
- **eenmalige extra bijdrage** door leden



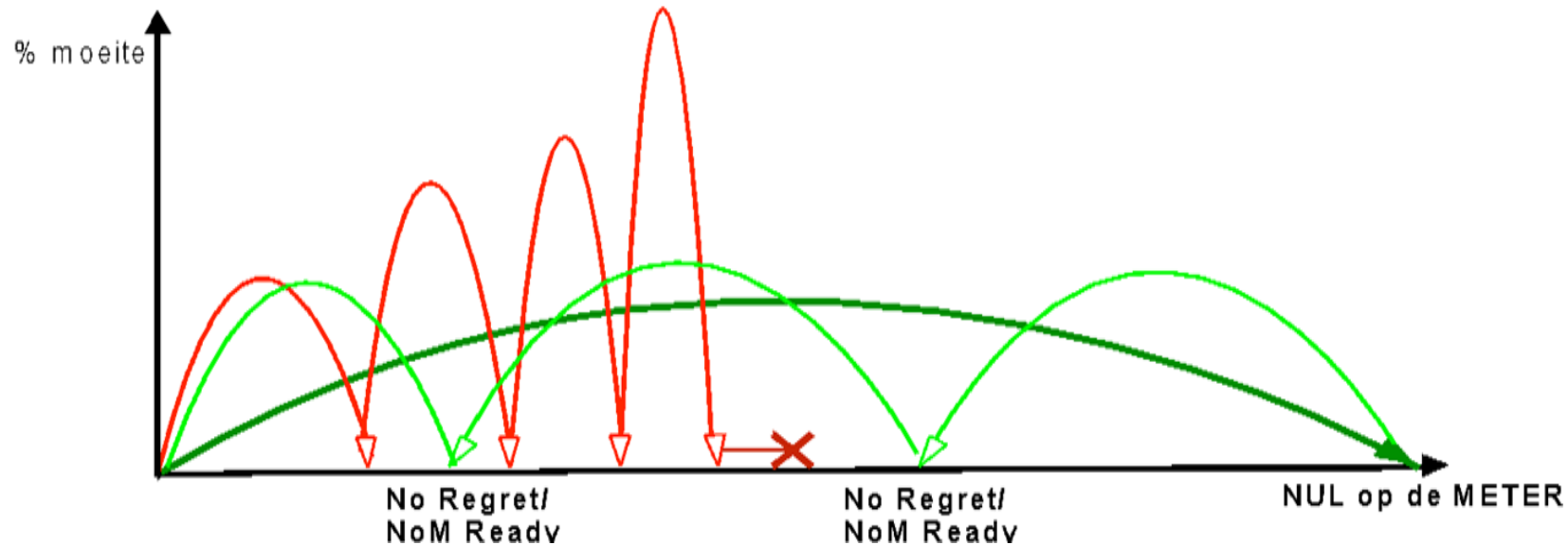
Total Cost of Ownership (TCO)

- Alle kosten en baten meegerekend, over de hele levensduur van een maatregel, van plan en uitvoering tot en met beheer en reparatie / vervanging
- Misschien is de aanschaf duurder, maar zijn de totale kosten lager of is er zelfs een voordeel in de looptijd
- Investeringsen hebben effect op het mjop

Terugverdientijd



Terugverdienen: korte vs lange termijn visie



Subsidies voor VvE's

Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH)

- *Subsidie op energieadvies, isolatiemaatregelen*

InvesteringsSubsidie Duurzame Energie en energiebesparing (ISDE)

- *Subsidie op zonneboilers, warmtepompen, aansluiting warmtenet*

Subsidie oplaadpuntenadvies SEEH VvE

- *Subsidie voor het opstellen van een advies*

Afkoppelsubsidie hemelwater Maastricht

- *Subsidie op afkoppelen verhard oppervlak van riool (€ 9,00 per m², min. 200 m²)*

Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) voor VvE's

Regeling voor 2 of meer energiebesparende maatregelen, energieadvies, duurzame MJOP, procesbegeleiding.

- Voor (gemengde) VvE's, woonverenigingen en wooncoöperaties, niet voor commerciële ruimten (winkels en kantoren).
- 2e aanvraag voor hetzelfde gebouw mogelijk, mits andere maatregelen.
- Huurwoningen in VvE komen ook in aanmerking. Met (extra) voorwaarden.
- Op RVO staat meest actuele informatie. Tip: RVO biedt een gratis oriënterend gesprek.

Subsidie Energiebesparing Eigen Huis voor VvE's

A. Bij minimaal 2 maatregelen uit:

Isolatiemaatregel	Minimale isolatiewaarde *	Minimale oppervlakte	Subsidie per m ²	Bron: RVO SEEH
Spouwmuurisolatie	$R_d \geq 1,1$	13 m ² per woning **	€ 8	
Gevelisolatie (binnen of buiten)	$R_d \geq 3,5$	13 m ² per woning **	€ 38	
Dakisolatie	$R_d \geq 3,5$	Minimaal 70% van de gehele dakoppervlakte van het gebouw	€ 30	
Zolder-/vlieringisolatie	$R_d \geq 3,5$	Minimaal 70% van de gehele zolder/vlieringoppervlakte van het gebouw	€ 8	
Vloerisolatie	$R_d \geq 3,5$	Minimaal 70% van de gehele vloeroppervlakte van het gebouw	€ 11	

Subsidie Energiebesparing Eigen Huis voor VvE's

A. Bij minimaal 2 maatregelen uit:

Isolatiemaatregel	Minimale isolatiewaarde *	Minimale oppervlakte	Subsidie per m ²
Bodemisolatie (eventueel in combinatie met vloer)	$R_d \geq 3,5$	Minimaal 70% van de gehele vloeroppervlakte van het gebouw	€ 6
HR++ glas ***	$U \leq 1,2$	8 m ² per woning **	€ 53
Triple-glas*** in combinatie met isolerend kozijn ***	$U \leq 0,7$ (triple-glas) $U \leq 1,5$ (kozijn)	8 m ² per woning **	€ 150
Panelen in combinatie met HR++ glas	$U \leq 1,2$	N.v.t. (als aanvulling op m ² HR++-glas)	€ 23
Panelen in combinatie met triple-glas en met isolerend kozijn	$U \leq 0,7$ (paneel) $U \leq 1,5$ (kozijn)	N.v.t. (als aanvulling op m ² triple-glas)	€ 115

Bron:
RVO
SEEH

Subsidie Energiebesparing Eigen Huis voor VvE's

B. Dan extra aanvullende maatregel uit:

- ✓ Isolerende deuren: € 120,- per m²
- ✓ Energiezuinige ventilatiesystemen: € 1.200,- per woning
max. 30% van de kosten
- ✓ Energiedisplay / slimme thermostaat: € 120,- max. per woning
- ✓ Waterzijdig inregelen verwarming: € 90,- per woning

Subsidie Energiebesparing Eigen Huis voor VvE's

C. Bij een zeer energiezuinig pakket:

✓ Isolatie van dak, gevel, vloer, glas, kozijnen & deuren + energiezuinige vent.

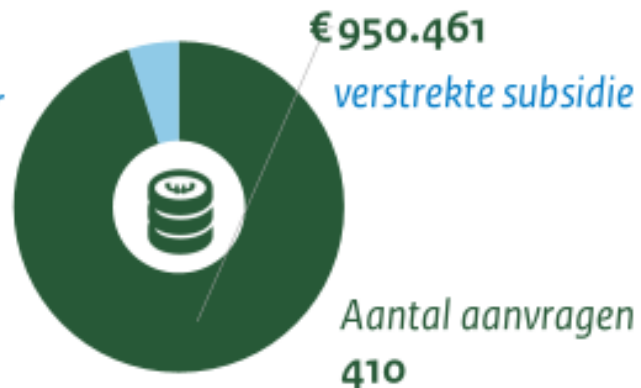
€ 4.000,- bonus per woning

Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) voor VvE's

Actuele budgetcijfers voor Vereniging van Eigenaren - vanaf 1 jan. 2021 tm 31 december 2021

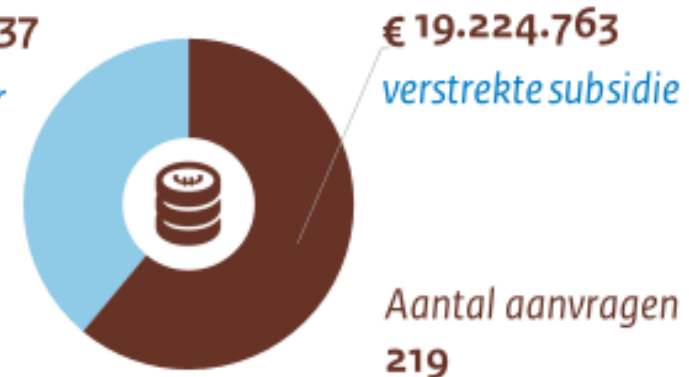
€ 1 miljoen budget voor 2021 en 2022
Energieadvies, meerjarenonderhoudsplan en
procesbegeleiding

€ 49.539
beschikbaar



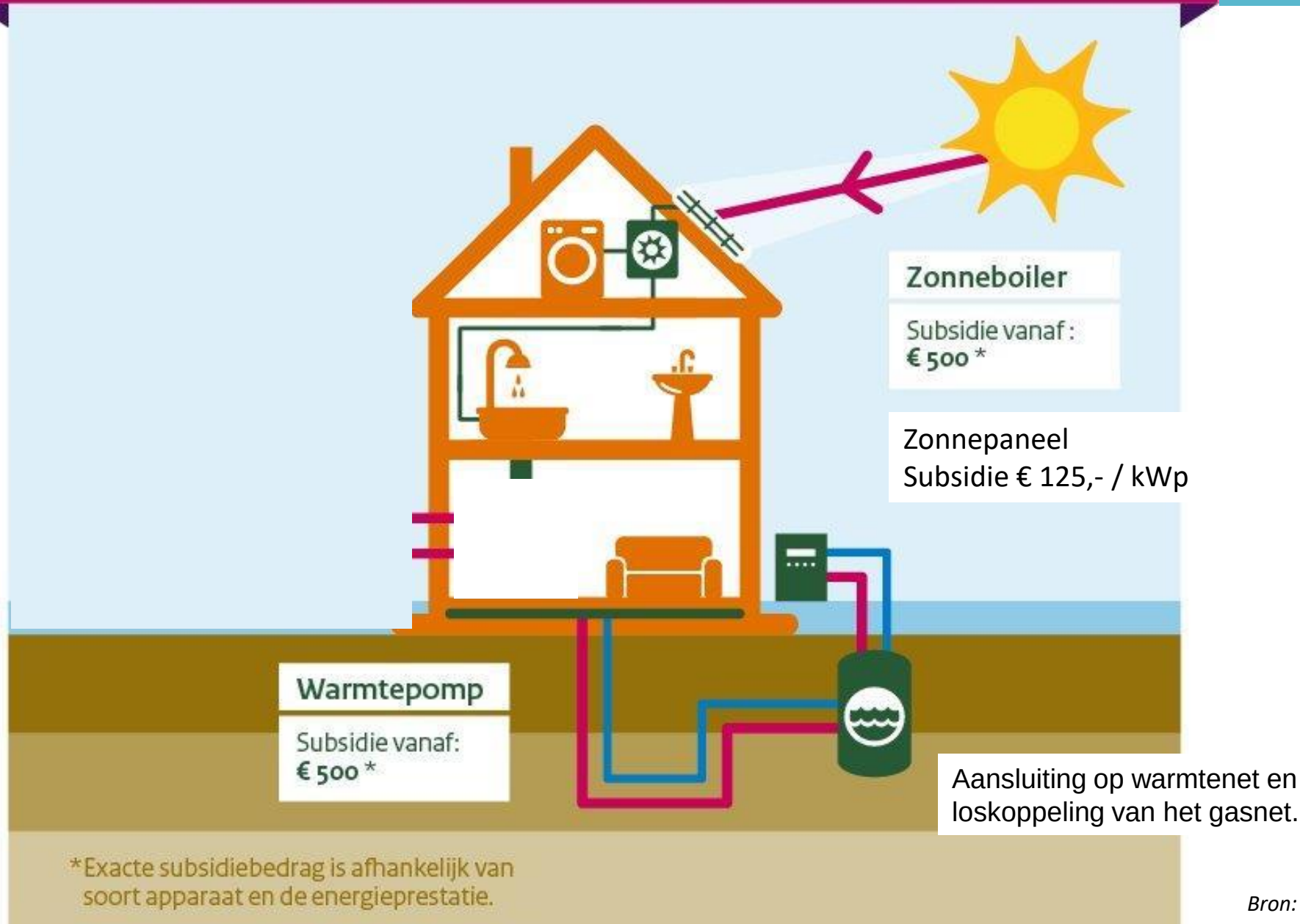
€ 31,496 miljoen budget voor 2021 en 2022
Energiebesparende maatregelen

€ 12.271.237
beschikbaar



Op 31 december 2021 zijn er 7 aanvragen voor € 17.176 subsidie in behandeling. Op 31 december 2021 zijn er 5 aanvragen voor € 1.403.959 subsidie in behandeling.

ISDE



Bron: RVO ISDE

Stimuleringsregelingen (ook voor VvE's)

Laag BTW-tarief

Op arbeidsloon voor het aanbrengen van vloer-, bodem-, dak- en gevelisolatie en isolatieglas

BTW voordeel

Teruggave van (een deel) van de betaalde BTW bij zonnepanelen

Salderingsregeling -> terugleververgoeding

SDE++ (Subsidieregeling Duurzame Energieopwekking)

SCE (Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking)

Investeren met een lening

- energiebespaarlending voor VvE's: **Nationaal Warmte Fonds**
- crowdfunding van VvE belang voor groot onderhoud

Lenen als VvE

- geen individuele financiële toetsing van bewoners
- bewoners die betalen hebben het profijt
comfort- / woningverbetering
- lenen kost geld
maar de energiebesparing door de investering levert ook geld op
- lastig voor kopers?
kopers hebben de keuze tussen een woning met achterstallig onderhoud (hoeveel?) en een opgeknapte woning met een lening en vaste kosten

VvE Energiebespaarlening

- Product van het Nationaal Warmtefonds
- Lening aan de VvE i.p.v. aan de individuele bewoner;
- Maximaal € 25.000 per wooneenheid;
- ZEP (Zeer Energiezuinig Pakket) tot € 50.000 per appartement
- ZEP+ / NoM tot € 65.000 per appartement
- voor VvE's met **minimaal** 8 appartementen
- Looptijd 10 jaar (2,1 %) 15 jaar (2,3%) 20 jaar (2,4%) of 30 jaar (2,9%) (10 mei '21)
- Rente + aflossing VvE worden betaald via de servicekosten van de VvE;
- “Je betaalt mee zolang je er woont....” en “Geen eenmalige bijdragen meer...”
- <https://www.energiebespaarlening.nl/vve>



Alternatieven?

Leasen
ESCO's

Energiebespaarlening voor particulier (en kleine VvE)
Individuele hypotheek

Sommige verstrekkers bieden de mogelijkheid om energiebesparende maatregelen mee te financieren tot 106% van de woningwaarde.

Esco's

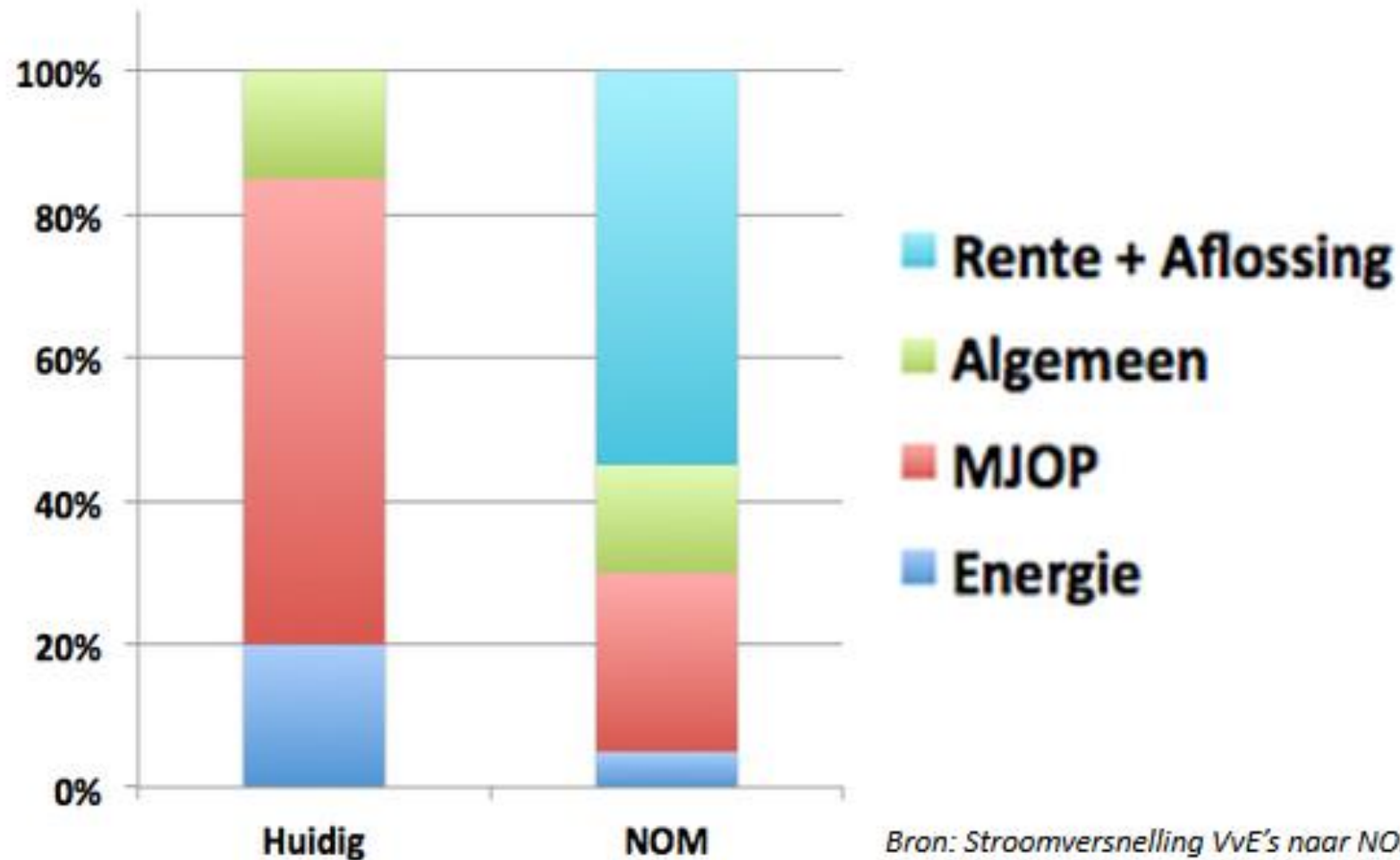
Energy Service Company's (Esco's) zijn:

- bedrijven die de aanleg en het onderhoud en beheer van de (klimaat-)installaties van gebouwen overnemen. Zij leveren een gegarandeerde energiebesparing, inclusief de financiering ervan. U heeft dan dus geen investeringskosten.
- Deze esco's ontzorgen maar hebben ook een eigen verdienmodel

Energiebespaarlening voor particulier

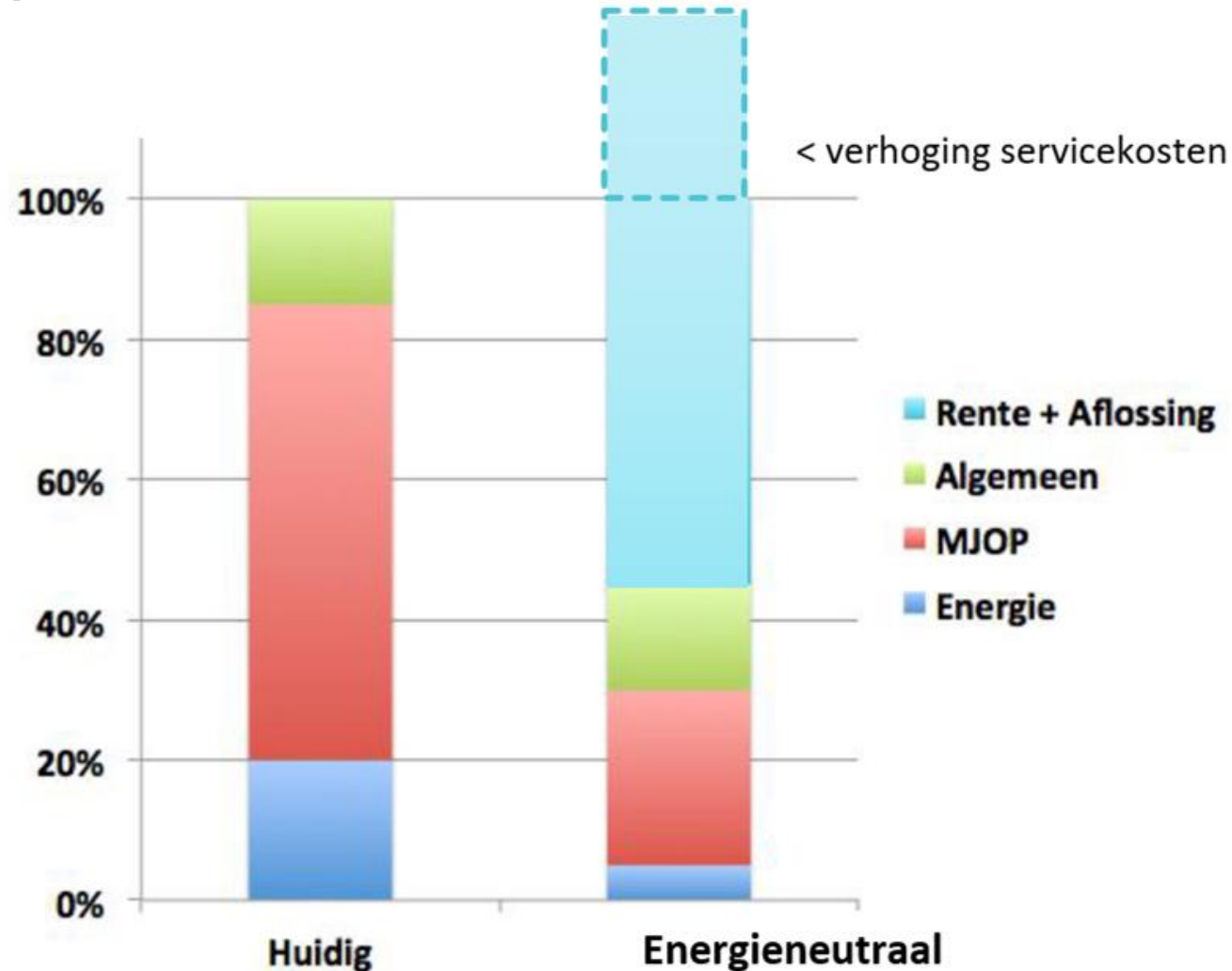
- Product van het Nationaal WarmteFonds
- Lening aan de bewoner-eigenaar; **inkomenstoets, leeftijd <75 jaar**
- Maximaal € 25.000 per woning;
- ZEP+ / NoM tot € 65.000 per woning
- Looptijd 7 jaar (1,7 %) 10 jaar (1,9 %) 15 jaar (2,1%) of 20 jaar (2,2%) (10 mei '21)

Anders organiseren



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

Anders organiseren, realiteit



Bron: aangepast beeld Energiesprong voor VvE's, Platform 31

Volgende keer:

- Denk na – samen met de andere cursisten van uw VvE – over de volgende vragen
 - wat is de ambitie/stip op de horizon van de VvE?
 - waar staat de VvE nu?
 - wat zijn de volgende stappen op elk gebied?
 - in welke fase op de “Inhoud” en
 - in welke fase op de “Relatie/ besluitvormings-/draagvlak” kant?
 - 0 meting voor gebouw/ energie gebruik/ huishoudboekje/ proces?
 - wat zijn volgende stappen die je wilt gaan zetten op beide kanten?
 - wat zou daarvoor nodig zijn?

Volgende keer:

- Gemeente Maastricht, Warmtetransitie
- Energiemix van de toekomst
- Keuzemenu
- Volgende stappen

Volgende keer:



Donderdag 10 maart 2022

CNME Natuurtuinen Jekerdal

Drabbelstraat 7, 6212 XL
Maastricht

Parkeren (betaald) aan de
Mergelweg

Volgende keer:

- Keuzemenu
 1. Zonnepanelen voor collectief en individueel gebruik
 2. Afkoppelen hemelwaterafvoer
 3. Zomernacht ventilatie
 4. Laadpalen bij de VvE
 5. Sedumdaken
 6. Eigen windmolen voor de VvE
 7. Batterij opslagsysteem

Uw keuze (2 onderwerpen) graag doorgeven per e-mail voor donderdag 3 maart

colofon

Deze presentatie is gemaakt ten behoeve van de 8^e cursus Maastrichtse VvE's Met Energie. Voorbeelden zijn ontwikkeld gedurende de begeleidingstrajecten voor VvE's met een verduurzamingsambitie in opdracht van:



Deze cursus wordt mogelijk gemaakt door:

- Gemeente Maastricht: www.VvEEnergiebalieMaastricht.nl / vve-balie@maastricht.nl
- LVME: Lysianne Starmans, Rianne van der Krogt, Arno van Tetering en Bert Dierick
- CNME Maastricht: www.cnme.nl / energiecoach@cnme.nl

Adviseurs VvE's Met Energie:

- Mimi Slauerhoff (antropoloog en procesbegeleider), Energiesprong VvE's NoM, VME
- Corine Erades (architect en docent Bouwtechnologie TUD), Synopel, Blijstroom, VME
- Wouter van den Acker, (bouwkundige en BRL 9500-2 gecert. energieadviseur), PKW

Meer informatie: www.LVME.nl / info@LVmE.nl

Limburgse **VvE's** *met energie*

Training, advies en begeleiding van VvE's in de energietransitie

