

Limburgse **VVE's**
met energie

Maastricht \ 9 mei 2023

Thema-avond 'De businesscase'



voorstelronde deelnemers & VvE's

- Nam je al deel aan de cursus 'VvE's met Energie'?
- Heeft je VvE een (recent) MJOP?
- Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m³ gas?
- Wat is jullie ambitie met de verduurzaming van het gebouw
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing?
- Hoe is de opkomst bij de ALV, wordt het quorum gehaald bij de 1^e vergadering?
- Wat hoop je te leren tijdens deze avond?

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

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
- Uniformiteit in uitvoering biedt esthetische voordelen

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

Juridische aspecten ivm verduurzaming

- 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

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



Foto: Sora Shimazaki

Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



Foto: Sora Shimazaki

1. De Nederlandse Wet

- Wetgeving tav verduurzaming; veranderingen, chronologisch

Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering

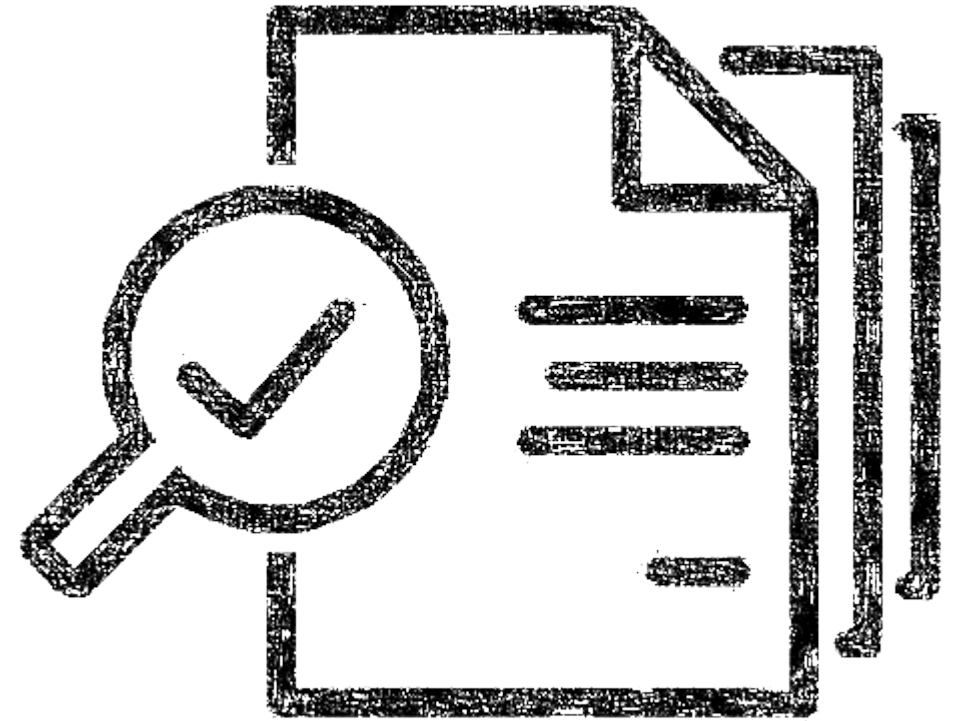


Foto: Sora Shimazaki

2. Splitsingsakte

Onderdelen:

- a) Breukdelen
- b) Splitsingsreglement
- c) Splitsingstekening



Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. **het Modelreglement**
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden



Foto: Sora Shimazaki

3. Het Modelreglement

In elke splitsingsakte wordt verwezen naar een modelreglement.

- 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, bijv. laadpalen

→ 2021, speciaal voor kleine VvE's



3. Het Modelreglement

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

- Modelreglement 1973 → 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)



3. Het Modelreglement



Alle modelreglementen zijn te downloaden op:

<https://www.nederlandvve.nl/vve-nieuws/wat-is-een-vve-modelreglement-precies/>

En op

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

Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. **het Huishoudelijk Reglement**
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



Foto: Sora Shimazaki

4. Huishoudelijk Reglement

- Advies: regel geen individuele verduurzamingsafspraken in het huishoudelijk reglement: staat te laag op de ladder

Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Ledenvergadering



Foto: Sora Shimazaki

5. ALV

- Advies: regel geen individuele verduurzamingsafspraken in de ALV: staat te laag op de ladder
- In de ALV worden de besluiten over gezamenlijke verduurzamingsmaatregelen genomen

Voorbeeld: Vervangen Glas en Kozijnen

Vanwege b.v. besparingsrendement, comfortverbetering, en/of (achterstallig) onderhoud

- Kozijnen - glas: vaak individueel vervangen terwijl splitsingsakte collectief zegt
- 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 ?!
 - Tip: reken met compensatie bij verduurzaming/collectivering, ook/juist om tot draagvlak te komen.
 - recyclen van kozijnen (verkopen of upcyclen)

Voorbeeld: Vervangen Glas en Kozijnen

Juridische rangorde: jurisprudentie casussen collectief glas & kozijnen

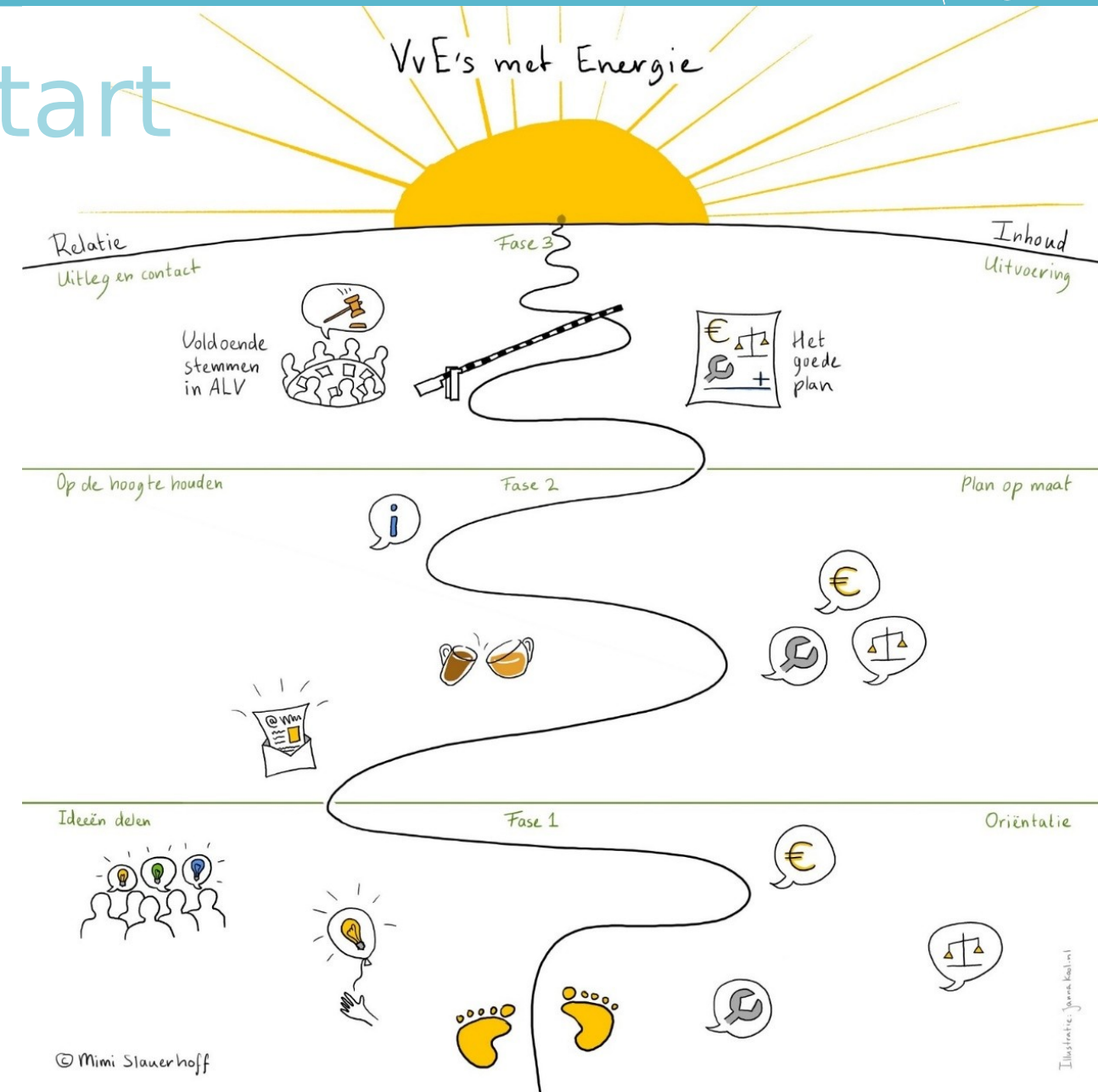
- De Algemene Leden Vergadering gaf individuele eigenaren toestemming voor vervanging terwijl in de splitsingsakte staat dat ze collectief zijn.
 - Jurisprudentie: het besluit van de VvE gaat tegen de splitsingsakte in? De gedupeerde bewoner kan naar de rechter stappen om het besluit aan te vechten. De rechter zal die bewoner, gebaseerd op de huidige wetgeving en jurisprudentie, altijd gelijk geven en het besluit nietig verklaren. Want de bestaande splitsingsakte is het uitgangspunt en is nooit te wijzigen om betaling van onderhoudskosten aan een gemeenschappelijk onderdeel te voorkomen. *VvE veroordeeld tot proces- en noodzakelijke vervangings- of herstelkosten. *VvE wijkt af van de splitsingsakte en weigert noodzakelijke vervanging of herstel? De rechter zal de VvE tot naleving dwingen (muv. uitzonderlijke gevallen: redelijkheid en billijkheid).
- ...& wat als de ALV geen toestemming gaf voor vervanging?
 - De nieuwe kozijnen zijn zonder toestemming geplaatst door individuele eigenaar? Dan kan de VvE naar de rechter stappen, die geeft de VvE gelijk op basis van de splitsingsakte en de bewoner moet de kozijnen verwijderen.
- Tip:
 - Reken met compensatie bij verduurzaming/collectivering, ook/juist om tot draagvlak te komen.

*Bron: <https://www.schipperkozijnen.nl/tips-en-tricks/vve-en-jurisprudentie-wie-betaalt-de-kozijnen-en-andere-zaken>,
bewerkt obv <https://www.appartementeneigenaar.nl/vve/juridisch/twee-recente-uitspraken>

Programma vandaag:

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

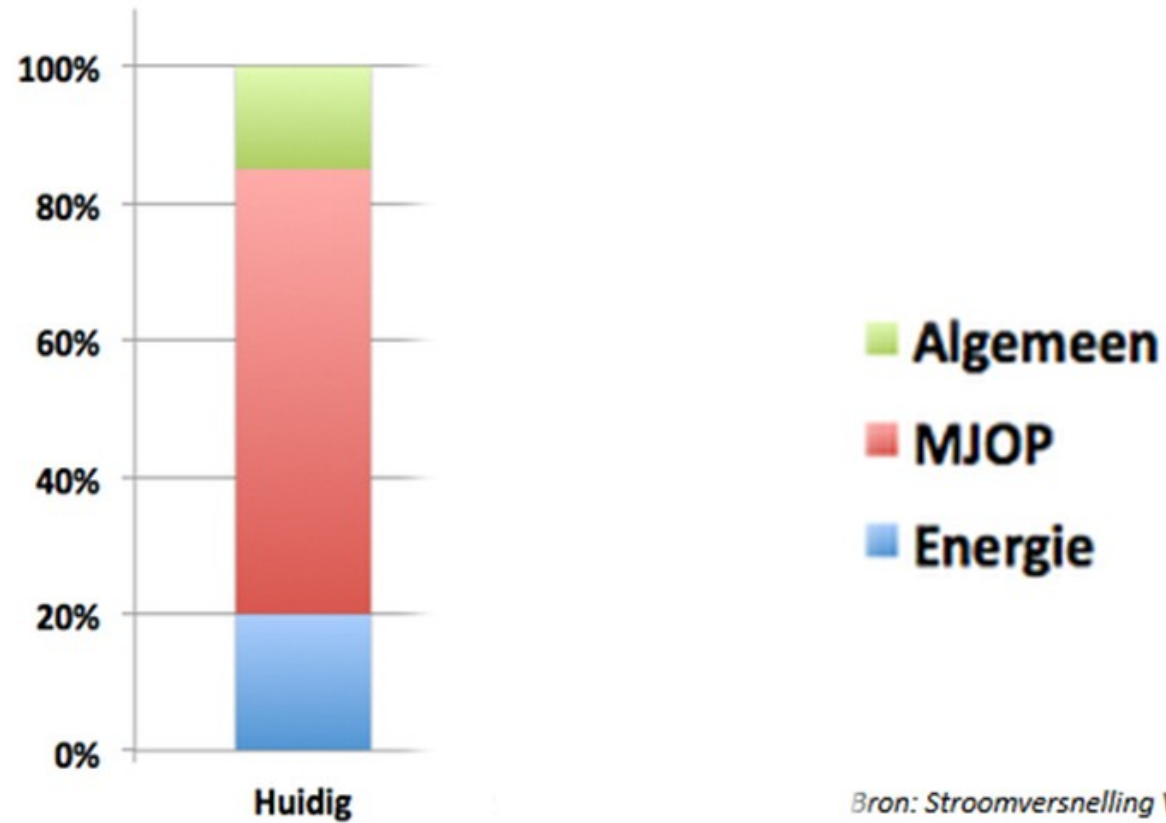
Het proces: de start



Programma vandaag:

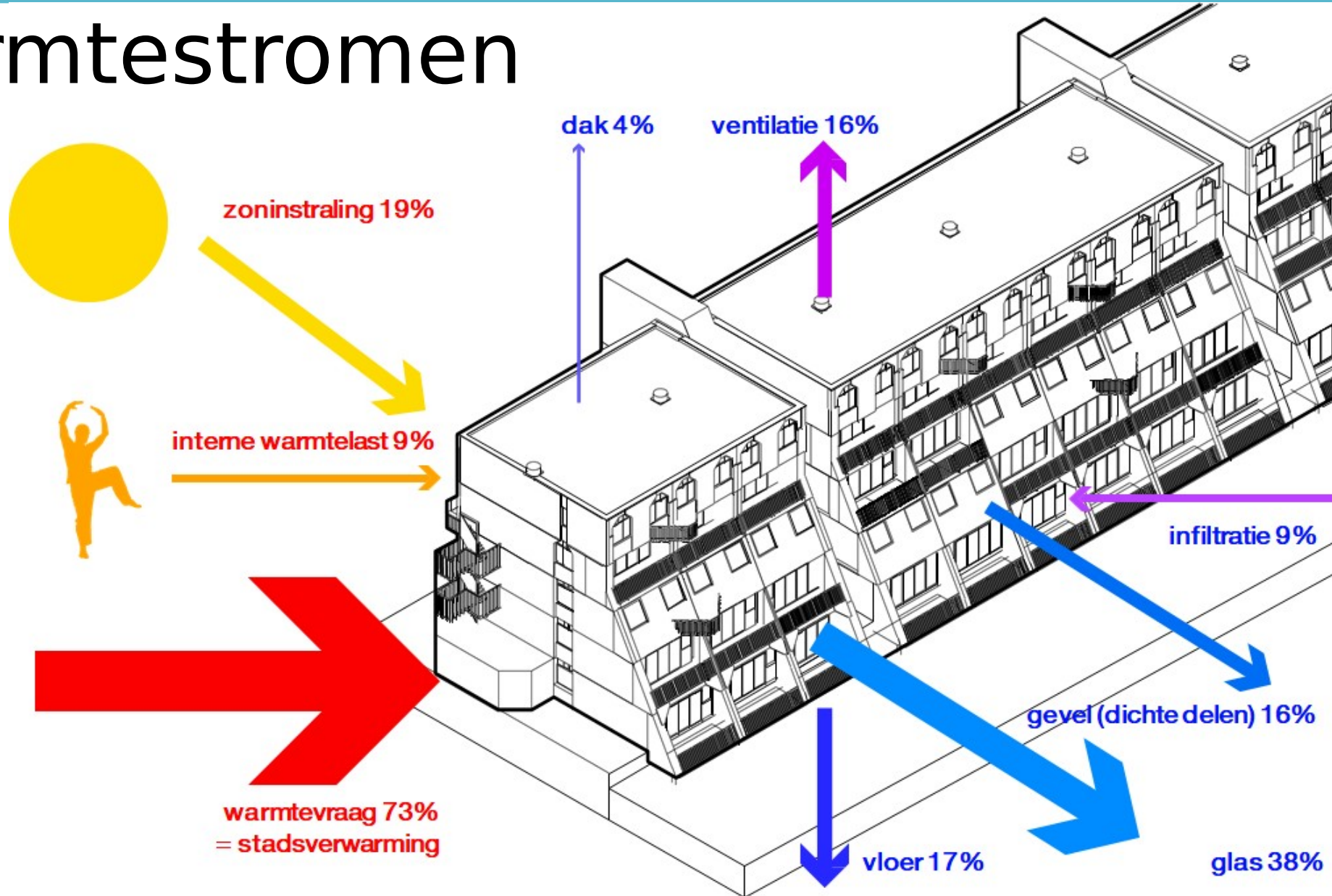
- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak
- pauze*
- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

Financiën



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

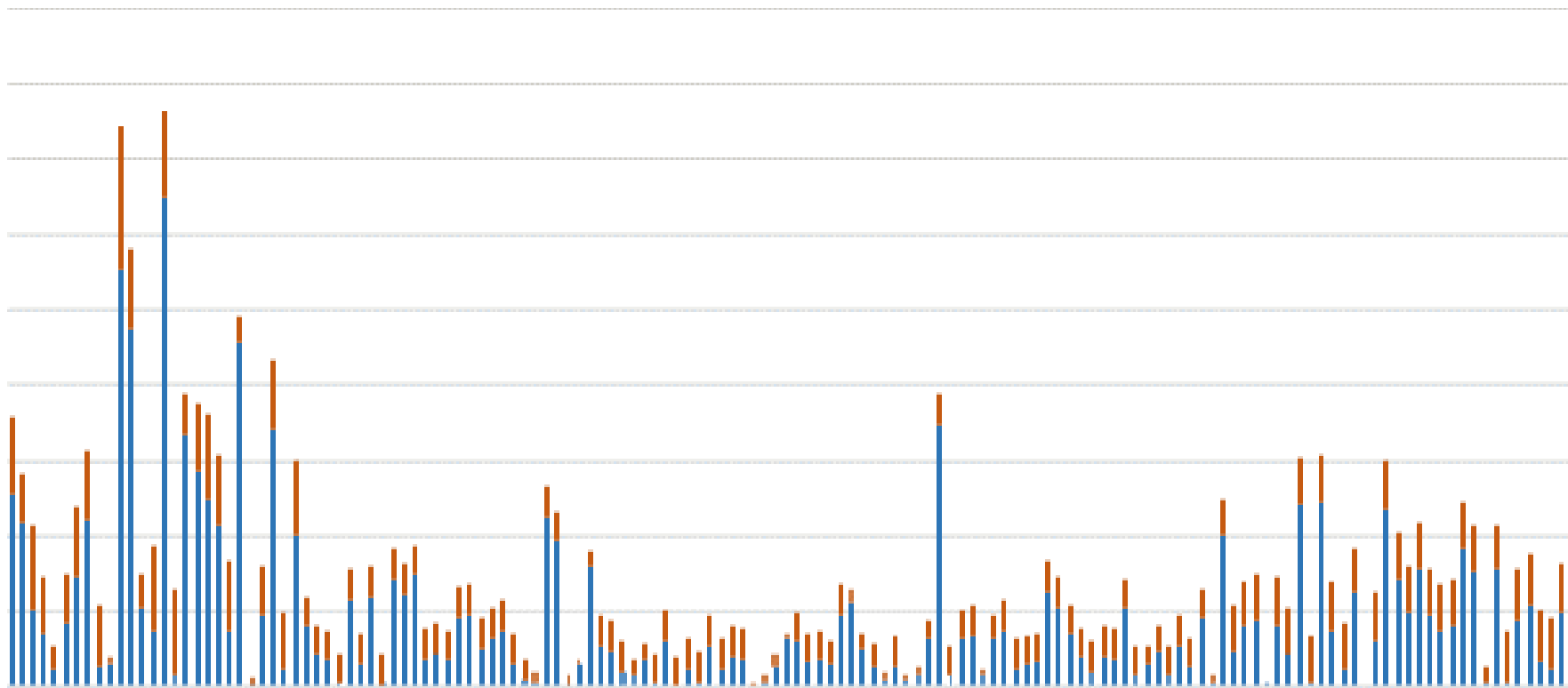
Warmtestromen



Warmteverliezen

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

warmteverbruik per aansluiting sterk wisselend



Groen MJOP

Opstellen MJOP

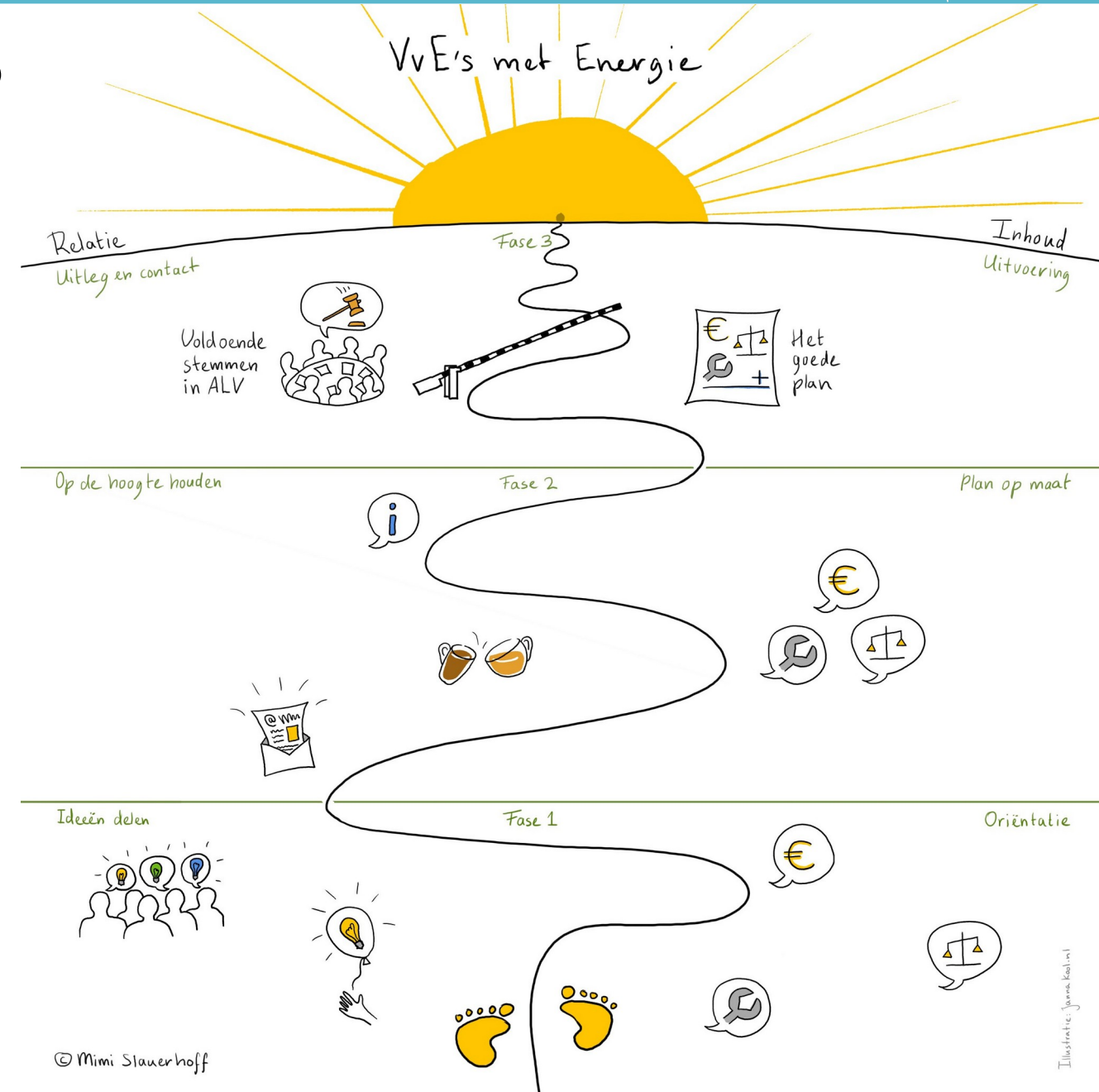
- Maatregelen die “iets” opleveren
- Maatregelen die geld kosten
- Vanuit de details naar een totaal beeld
- Aanpassen MJOP
- Effectief verschil
- Totaal financiering maken

Programma vandaag:

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

Pad vs Financiën?

Pad en
Stip op de horizon



Hoe kan de VvE dat betalen?

Mjop duurzaam

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

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

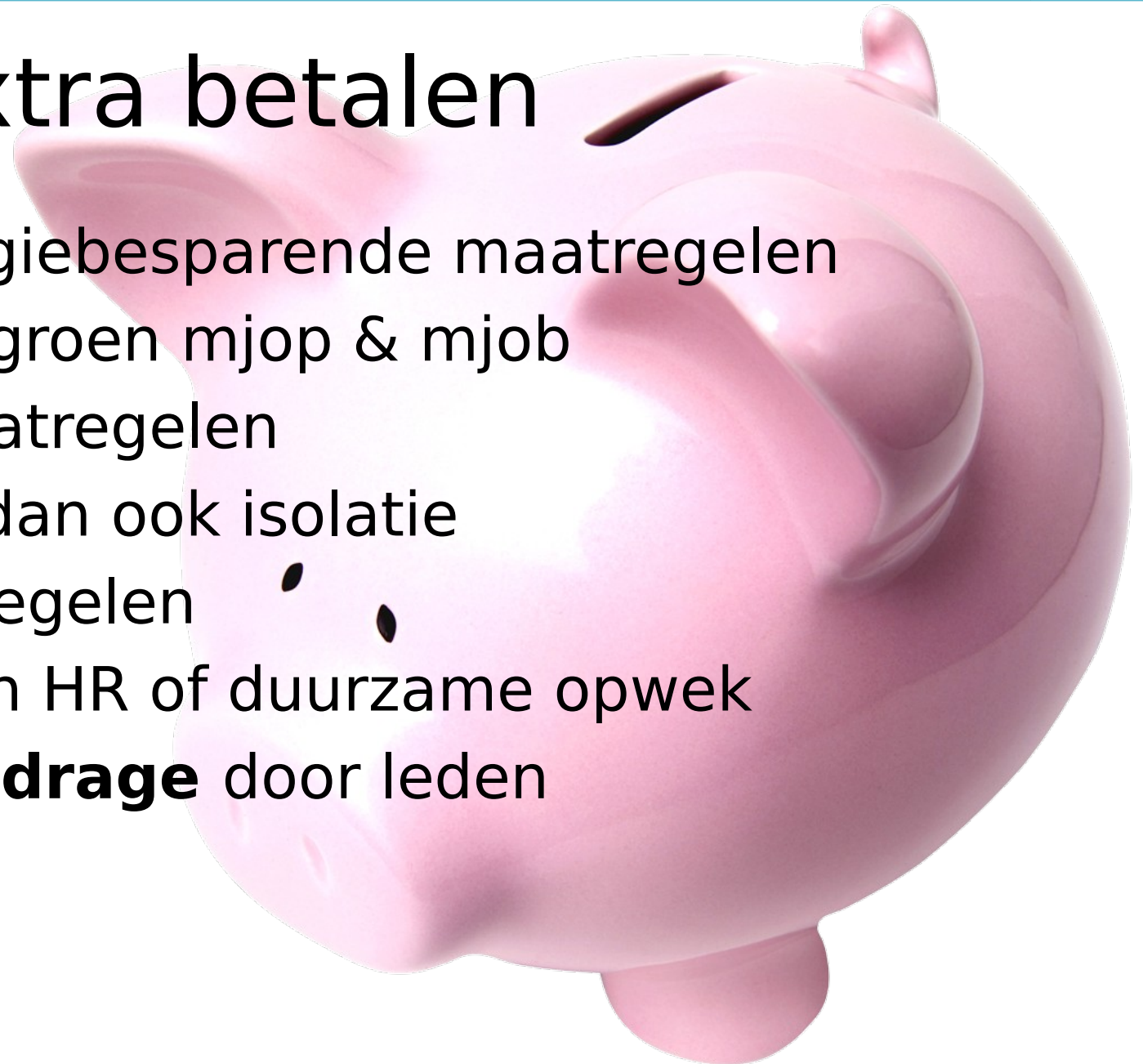
groene lening voor
VvE's

subsidies voor VvE's

Sparen en/of extra betalen

Reserveren voor energiebesparende maatregelen

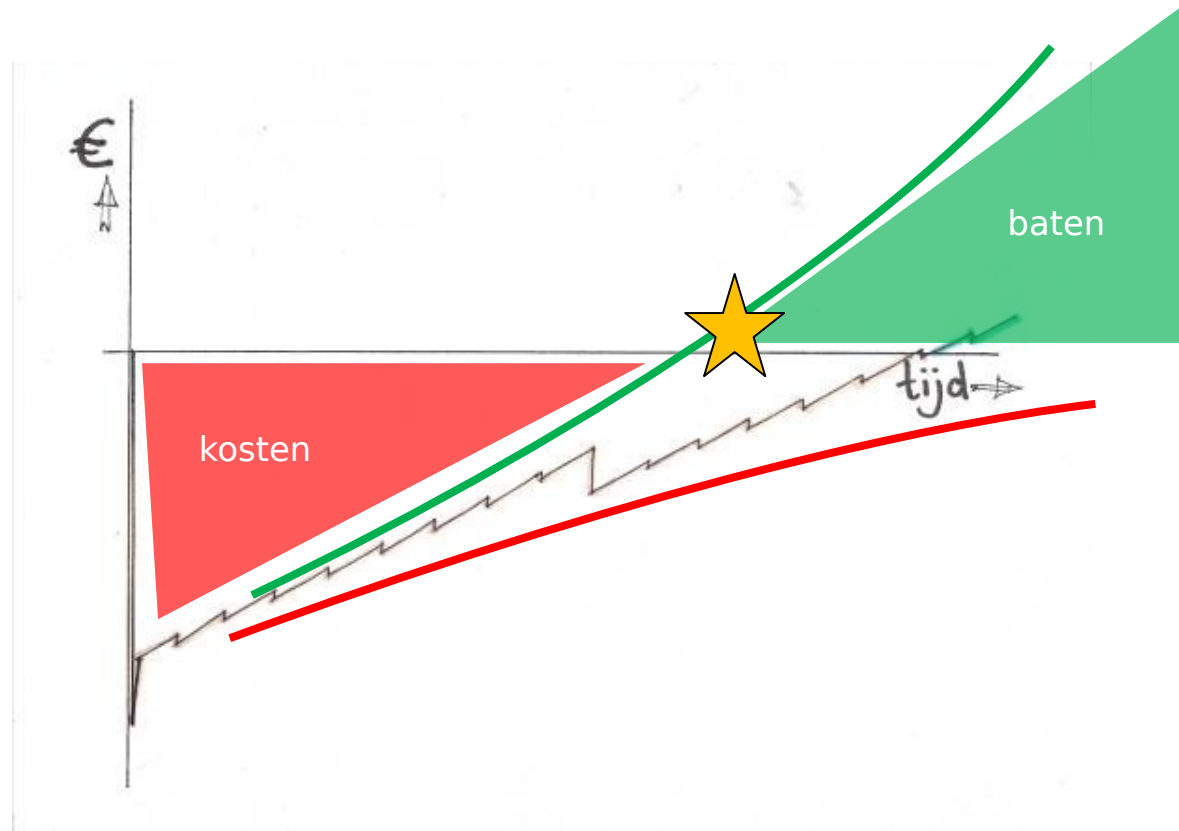
- **mjop aanpassen** → groen mjop & mjob
- **combineren** van maatregelen
 - dak vervangen → dan ook isolatie
- **opwaarderen** maatregelen
 - nieuwe ketel → dan HR of duurzame opwek
- **eenmalige extra bijdrage** door leden



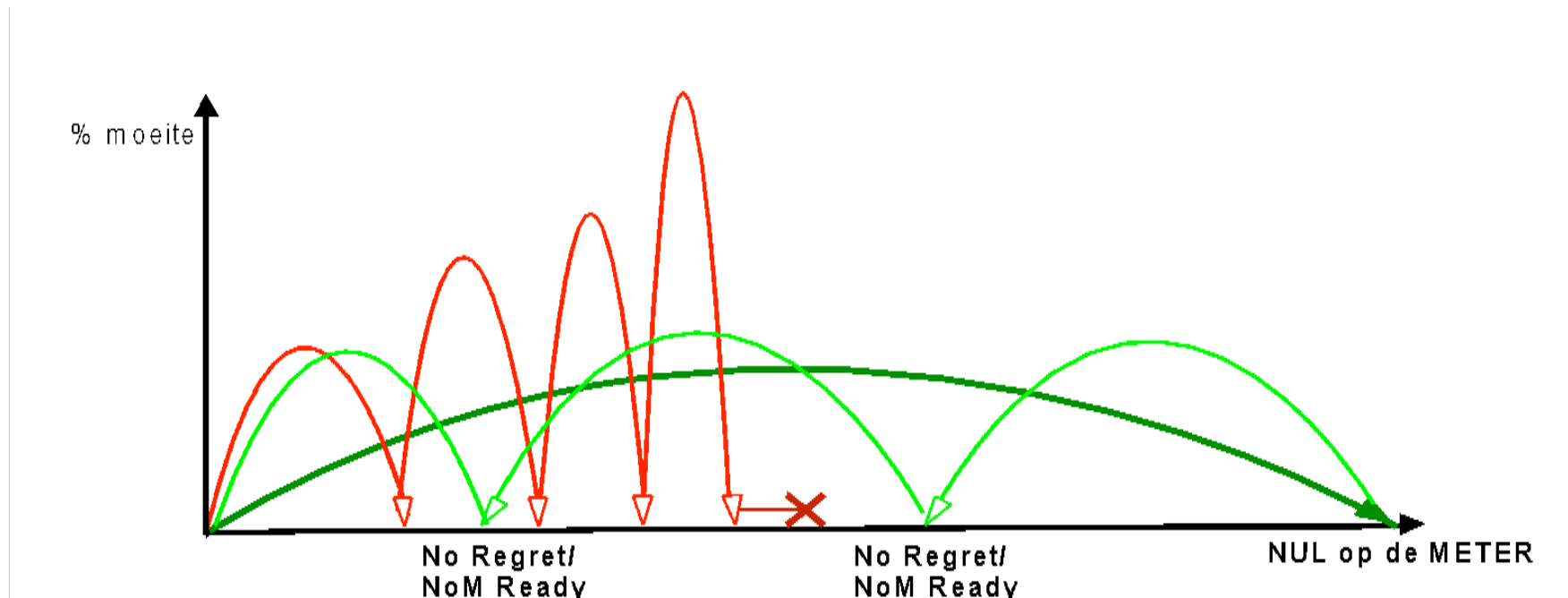
Total Cost of Ownership (TCO)

- 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



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

Investeren met een lening

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

Lenen als VvE

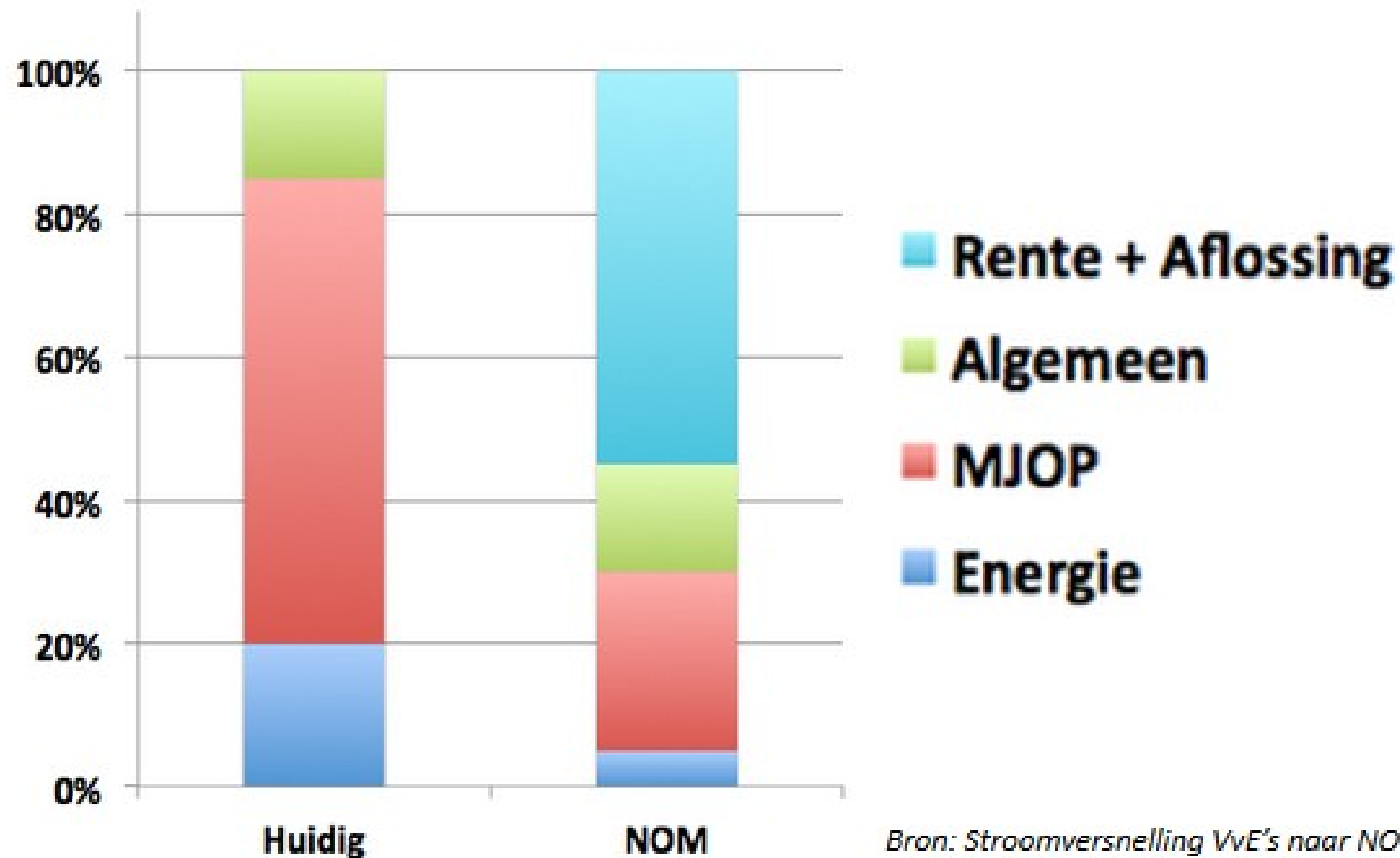
- geen individuele financiële toetsing van bewoners
- bewoners die betalen hebben het profijt
comfort- / woningverbetering / waardestijging
- lenen kost geld
maar de energiebesparing door de investering levert ook geld op
- lening gaat bij verkoop over naar de kopers
- lastig voor kopers?
kopers hebben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

VvE Energiebespaarlening



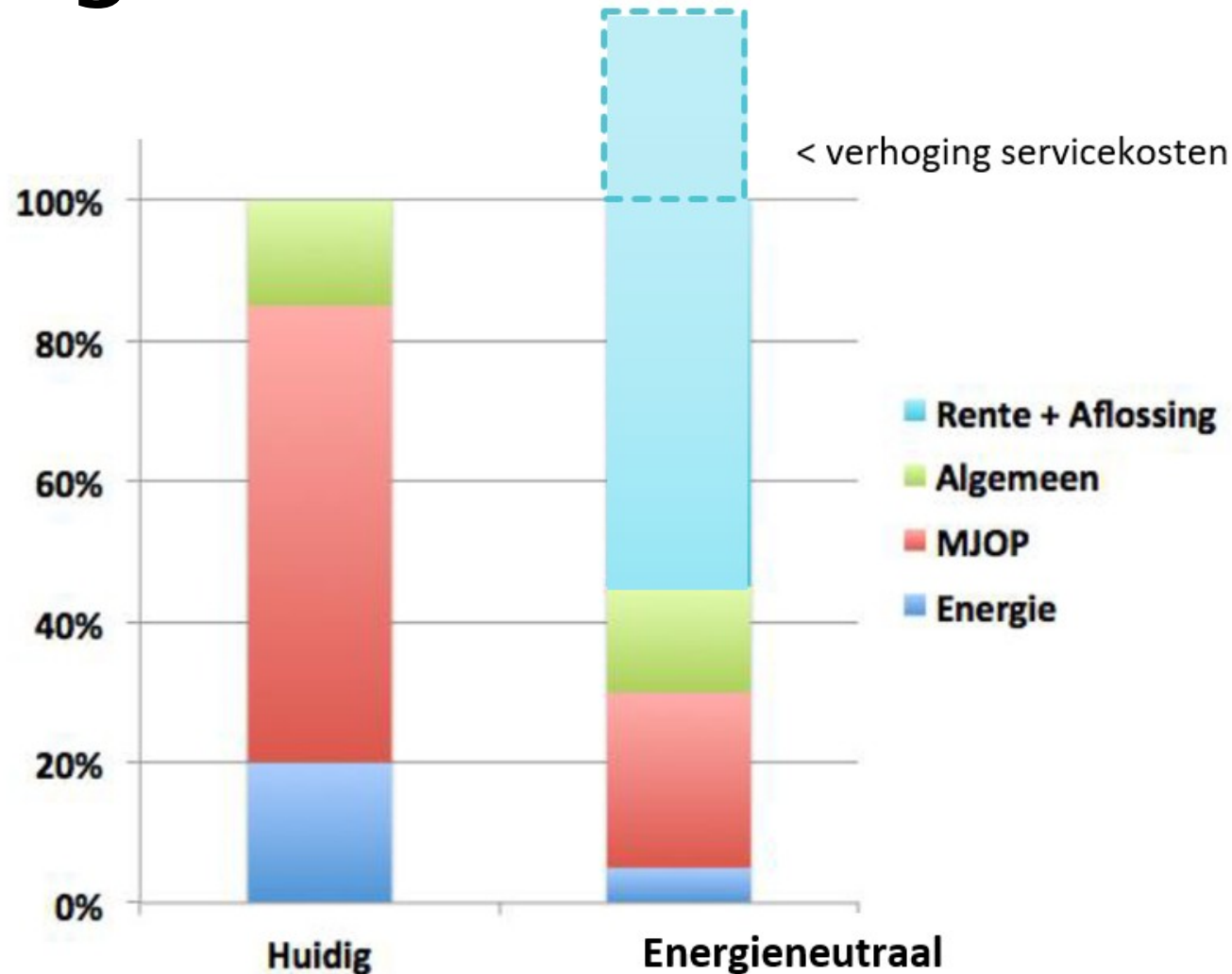
- Product van het Nationaal Warmtefonds
- Meer dan 25 energiebesparende maatregelen
- Sinds 1 december 2022 ook voor VvE's tot 8 appartementen
- Toetsing van VvE (op o.m. financiën: exploitatie-/liquiditeitsbegroting, aanwezige reserves, betalingsgedrag van de leden)
- Minimaal € 25.000 per VvE (Laadinfrastructuur: € 10.000)
- Maximaal € 30.000 per appartementsrecht (Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) < € 50.000, ZEP+ / Nul Op de Meter (NOM) tot € 65.000)
- Verplicht energieadvies van een BRL9500 gecertificeerd bedrijf en MJOP (alleen voor >8 woningen)
- Looptijd 10 jaar (4,20%) 15 jaar (4,60%) 20 jaar (4,80%) of 30 jaar (NOM/ZEP, 5,00%) (d.d. 15 maart 2023), rente van de lening is mogelijk fiscaal aftrekbaar
- Rente + aflossing VvE worden betaald via de servicekosten van de VvE;
- “Je betaalt mee zolang je er woont” en “Geen eenmalige

Anders organiseren



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

Anders organiseren, realiteit



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

Subsidies voor VvE's

Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- *Subsidie op:*
 - *Energieadvies*
 - *Oplaadpuntenadvies*
 - *Verduurzamingsmaatregelen*
- *Indienen vanaf 23 januari 2023 t/m 31 december 2027*
- *Totaal budget €48,5 miljoen (tot eind 2027)*

Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor zakelijke gebruikers (ISDE)

Loopt tot 31 december 2023

In 2023 in totaal €30 miljoen beschikbaar

- ✓ Zonnepanelen, maximaal €125 per kW
gezaamenlijk piekvermogen
- ✓ Kleine windturbines, maximaal €66/m²
rotoroppervlak

Stimuleringsregelingen (ook voor VvE's)

- Laag BTW-tarief
 - Op arbeidsloon (dus niet op de materialen) voor het aanbrengen van vloer-, bodem-, dak- en gevelisolatie en isolatieglas, bij gebouwen ouder dan twee jaar, 9% i.p.v. 21%.
 - Deuren en kozijnen vallen hier niet onder.
 - Zie: [belastingdienst](#)
- BTW voordeel
 - *Vanaf 1 januari 2023 0% btw voor het plaatsen van zonnepanelen op een woongebouw*
- Salderingsregeling -> terugleververgoeding
- SDE++ (Subsidieregeling Duurzame Energieopwekking)
- SCE (Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking)

**Inhoud en opbouw onderliggende
berekeningen
Conclusies en uitkomsten
Doorrekening; voorbeeld**

Inhoud en opbouw onderliggende berekeningen

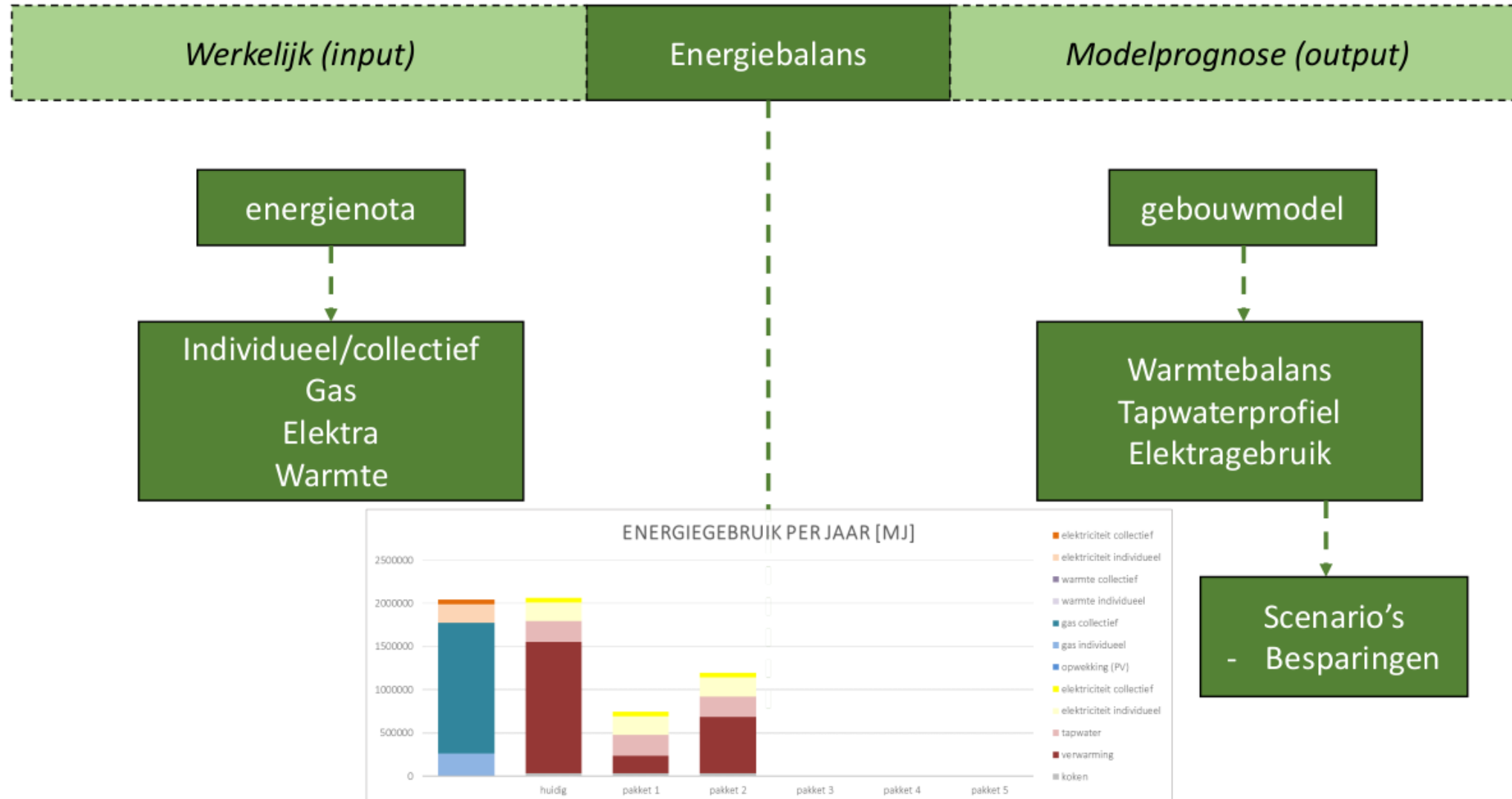
Conclusies en uitkomsten

Doorrekening; voorbeeld

En hoe gaan we dat berekenen?

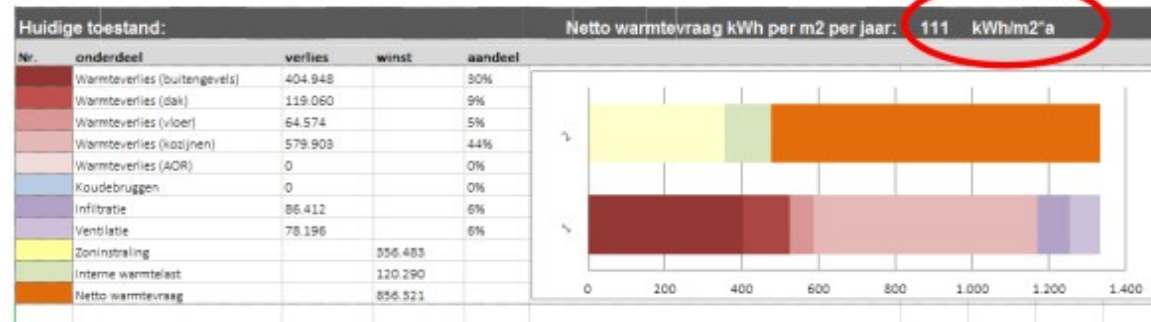
- Ingrediënten financiële doorrekening (cashflow analyse):
- Berekening energiebesparing per stap (scenario's)
- Servicekosten opbouw VvE
- Reservefondsen
- MjOp (grondslag dotatie reservefondsen?)
- Besparing op onderhoud, vermeden onderhoud
- Inschatting van de investeringskosten (per scenario)
- Lening (looptijd en eisen in relatie tot subsidies > scenario's)
- Subsidies

Werkwijze - Energiebalans

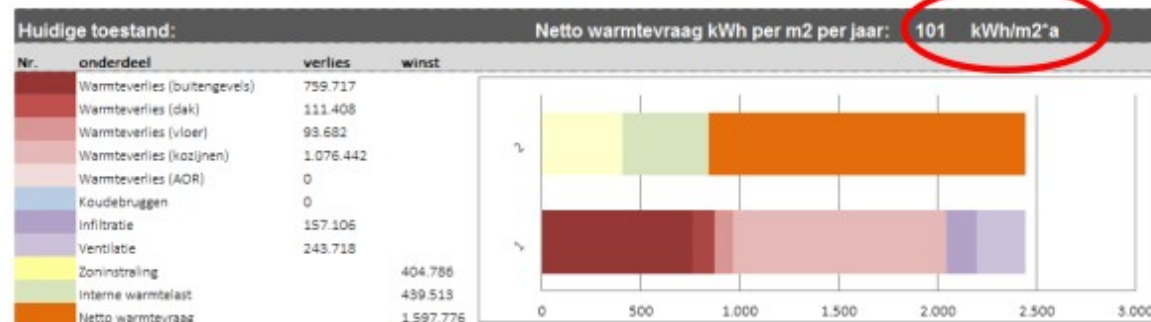


Werkwijze - Energiebalans

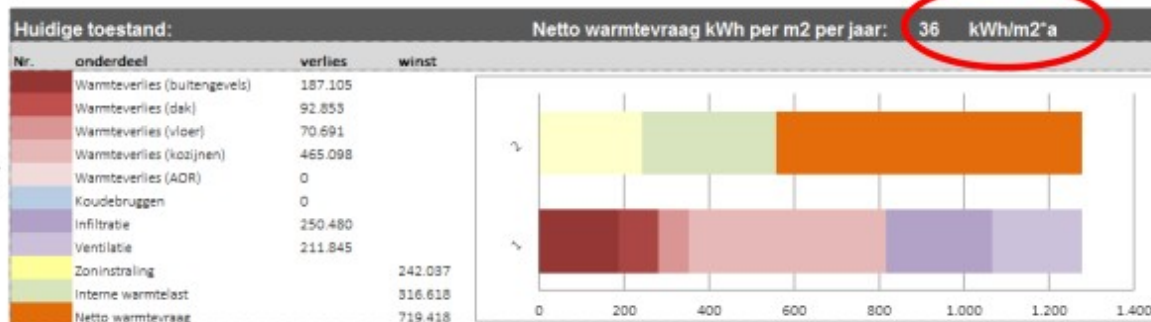
Jaren 60 laagbouw



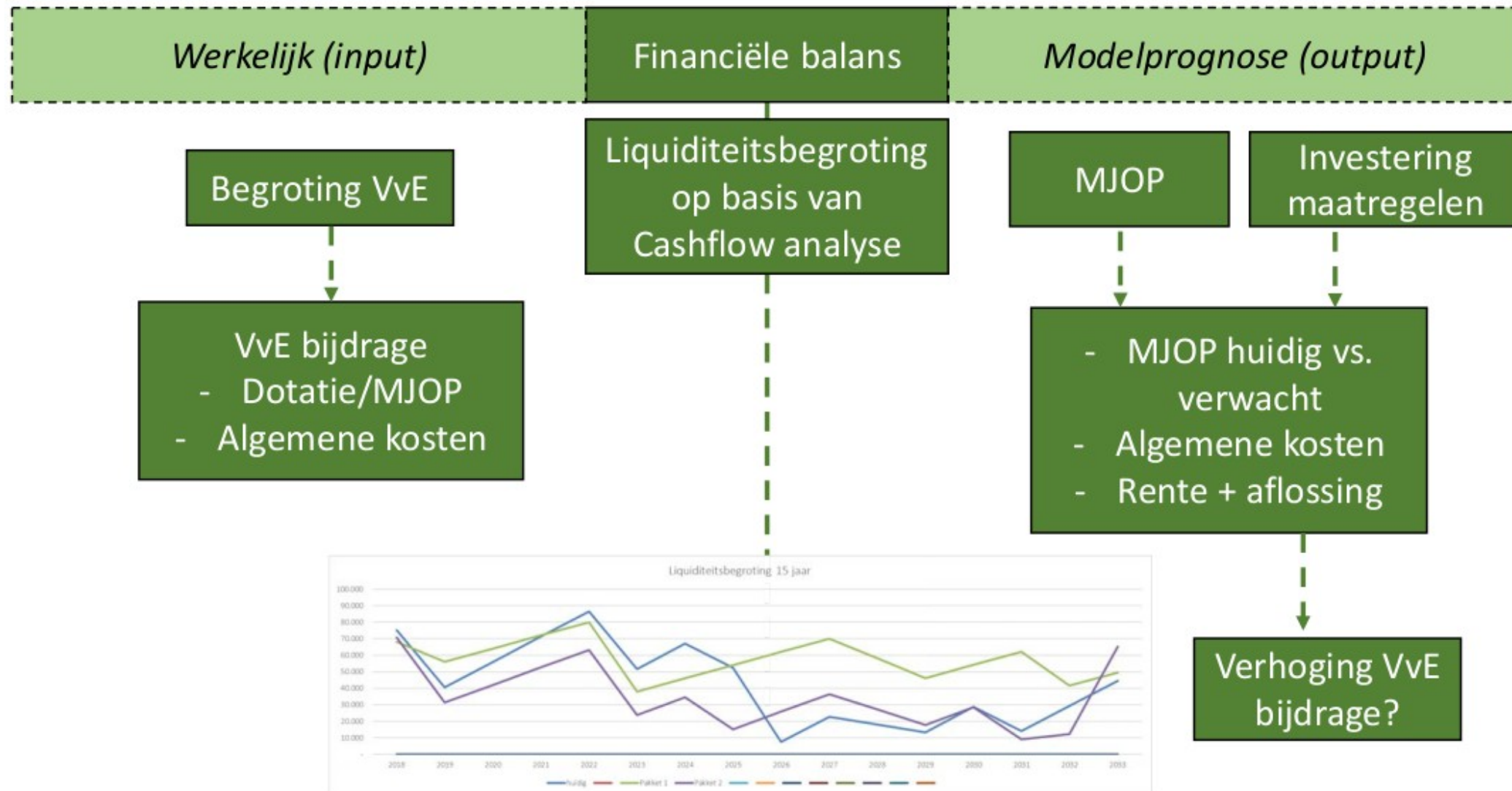
Jaren 70 hoogbouw



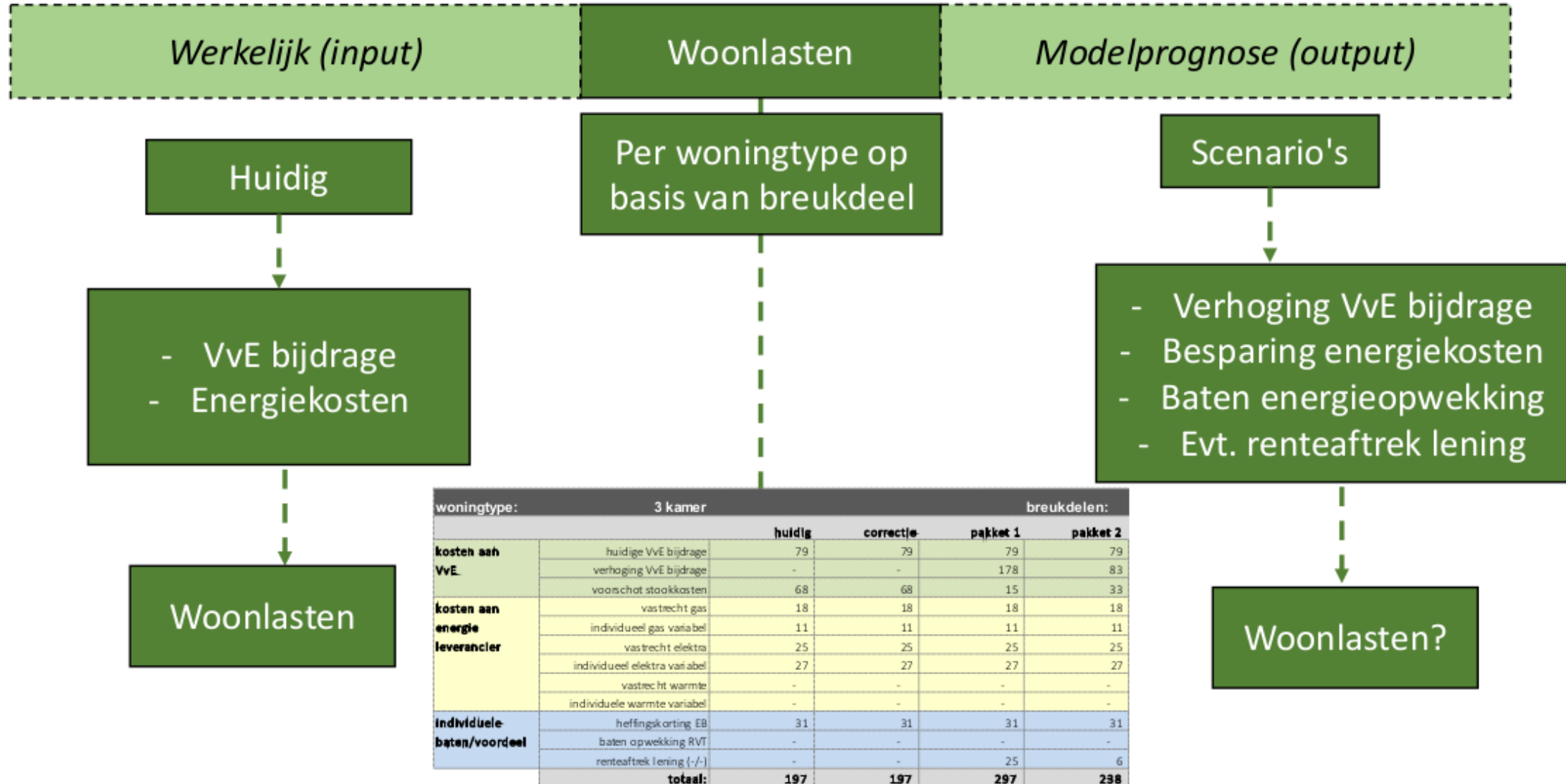
Jaren 2000 laagbouw



Werkwijze - Financiële balans VvE



Werkwijze - Woonlasten



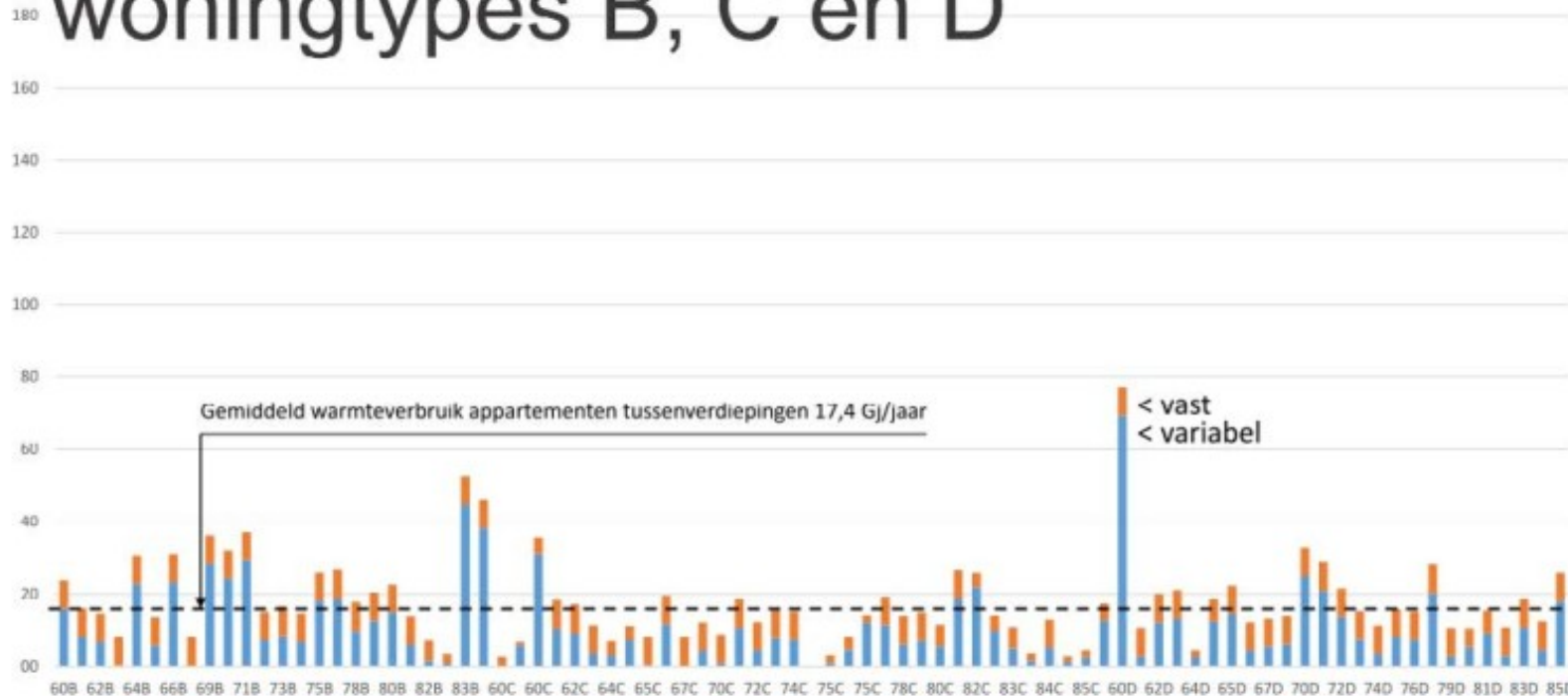
Woonlasten: opbouw ingezoomd

kosten aan VvE	huidige VvE bijdrage	< per breukdeel (incl. coll. elektra)
	verhoging VvE bijdrage	< bijgesteld obv realistisch mjop
	voorschot stookkosten	< verrekening achteraf
kosten aan energie leverancier	vastrecht gas	< voor iedereen gelijk;
	individueel gas variabel	< verschilt bij individueel stoken
	vastrecht elektra	< voor iedereen gelijk
	individueel elektra variabel	< grote verschillen
	vastrecht warmte	< stadsverwarming, gelijk
	individuele warmte variabel	< grote verschillen
individuele baten/ voordeel	heffingskorting EB	< landelijk: wordt verhoogd
	baten opwekking RVT	< verdeling breukdelen of ..
	renteaf trek lening (-/-)	< verschilt per inkomen en recht op hypotheekrente-aftrek
	totaal:	

Werkwijze - Woonlasten



Warmteverbruik per aansluiting – woningtypes B, C en D



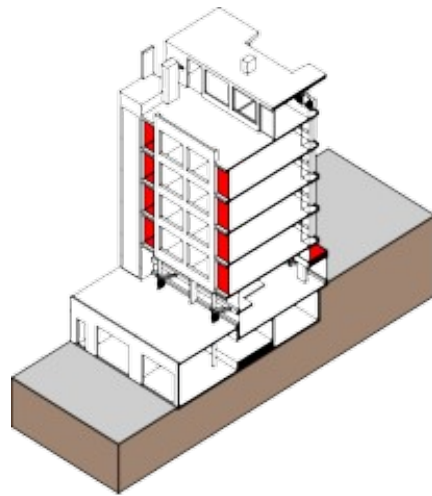
Bron: afrekening Ista warmte 2017

Bron: Synopel Architecture

Verduurzaming in 3 scenario's op basis van eisen lening van het Nationaal Warmtefonds

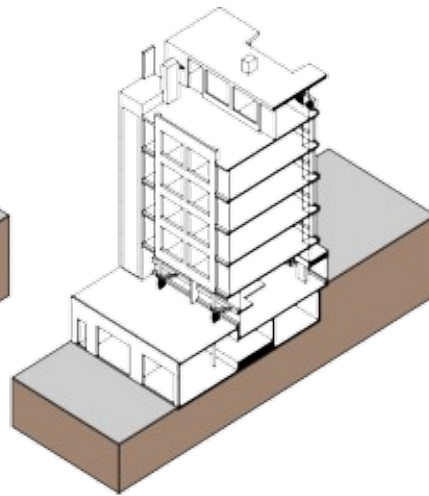
1. lening maximaal 25.000 euro per appartement, looptijd 10, 15 of 20 jaar.
 - Minimaal 2 isolerende maatregelen
2. lening maximaal 50.000 euro per appartement, looptijd 30 jaar
 - volledig geïsoleerde gebouwschil + vraag gestuurde ventilatie
3. lening maximaal 65.000 euro per appartement, looptijd 30 jaar
 - volledig geïsoleerde gebouwschil + vraag gestuurde ventilatie + 'nul op de meter' (of zover mogelijk)

Scenario's zijn 'zonder spijt' = voorkomen desinvesteringen



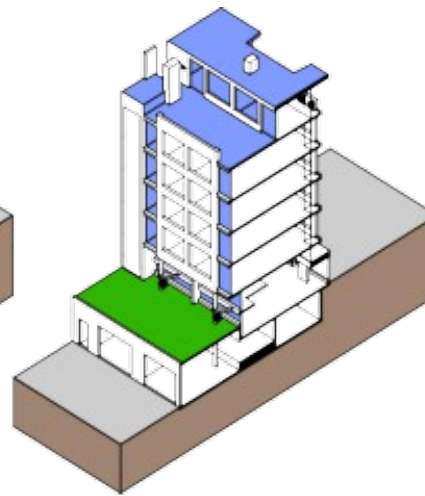
**huidige
toestand**

achterstallig
onderhoud



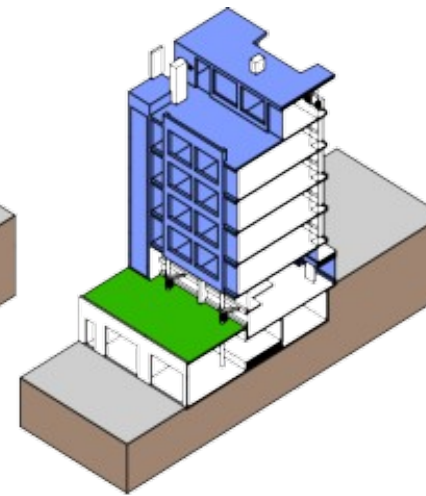
**scenario 0
instandhouding**

achterstallig
onderhoud verhelpen



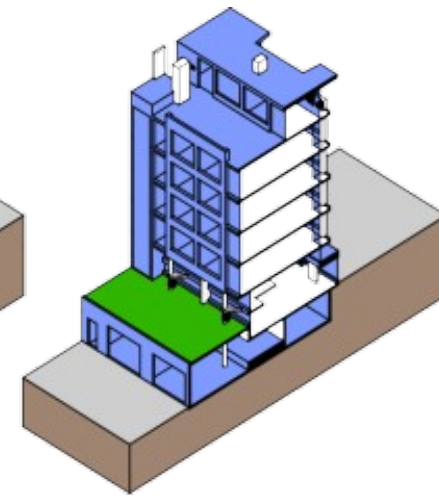
**scenario 3
minimaal**

achterstallig
onderhoud verhelpen
+
isoleren daken
sedum dak
zonnepanelen



**scenario 2
de helft**

achterstallig onderhoud
verhelpen
+
isoleren daken
sedum dak
zonnepanelen
+
vraaggestuurde ventilatie
+
isoleren achtergevel &
kozijnen woningen
isoleren kozijnen &
straatzijde van de
bedrijfsruimtes



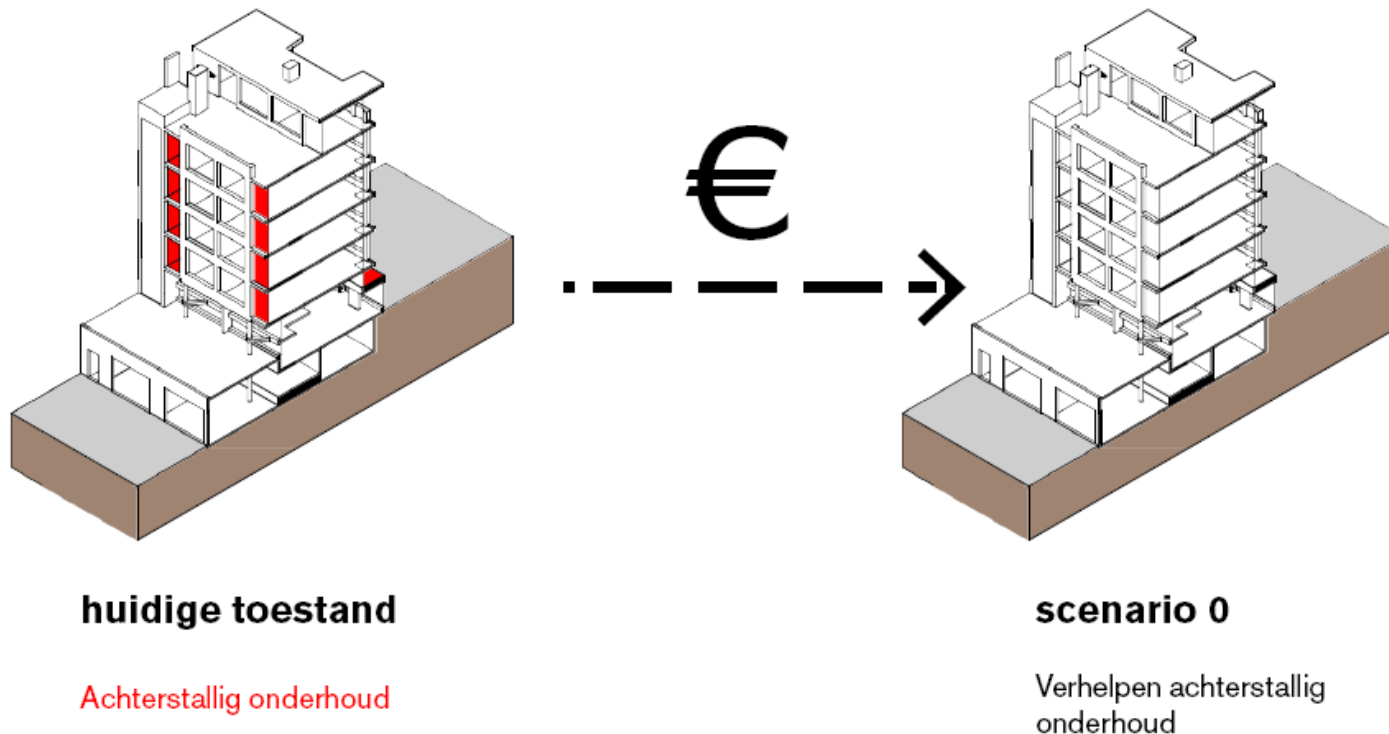
**scenario 1
zeer
energiezuinig**

achterstallig onderhoud
verhelpen
+
isoleren daken
sedum dak
zonnepanelen
+
vraaggestuurde ventilatie
+
isoleren alle gevels &
kozijnen
+
isoleren vloer

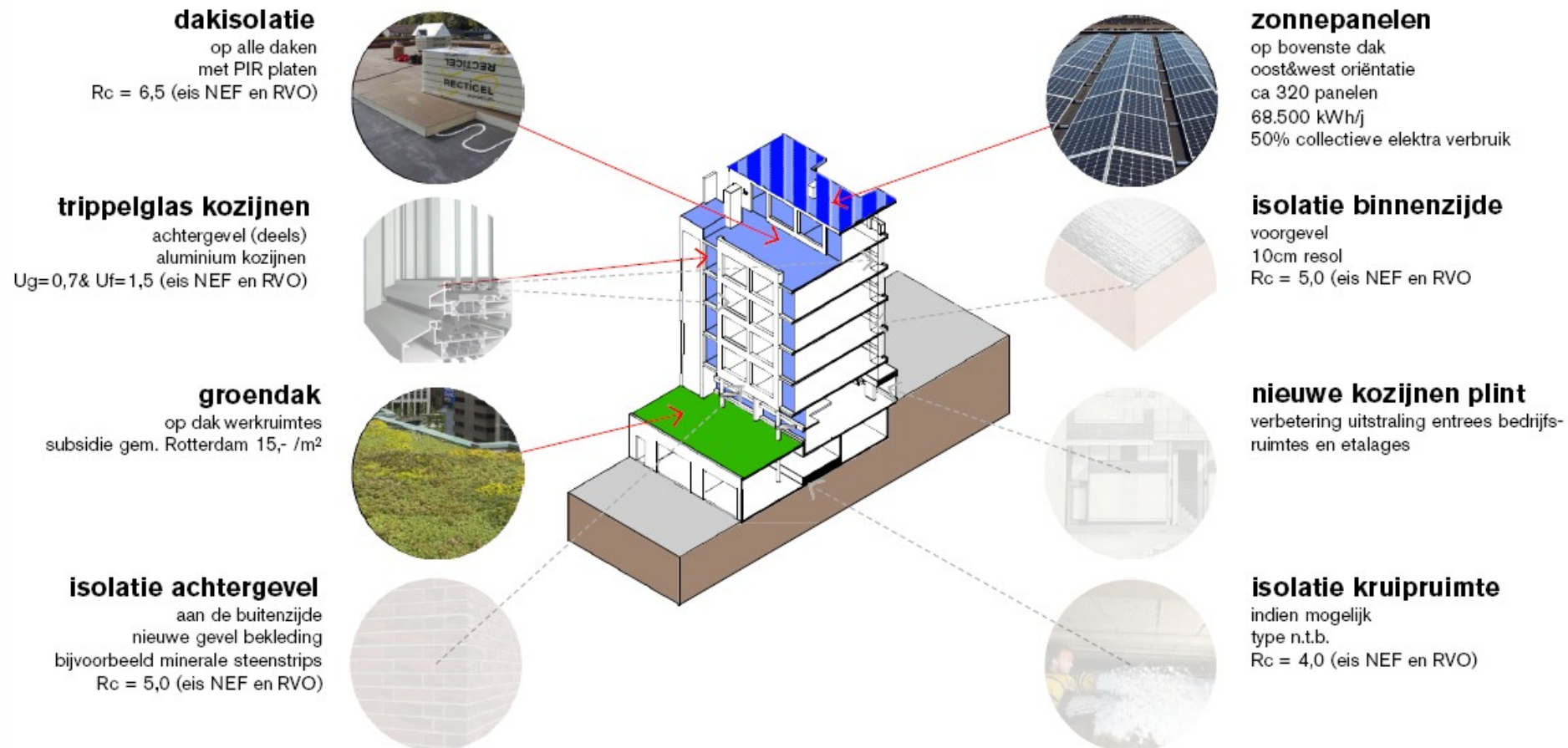
Bron: Synopel Architecture

Urgentie: instandhouding kost geld - (en nog geen verbetering)

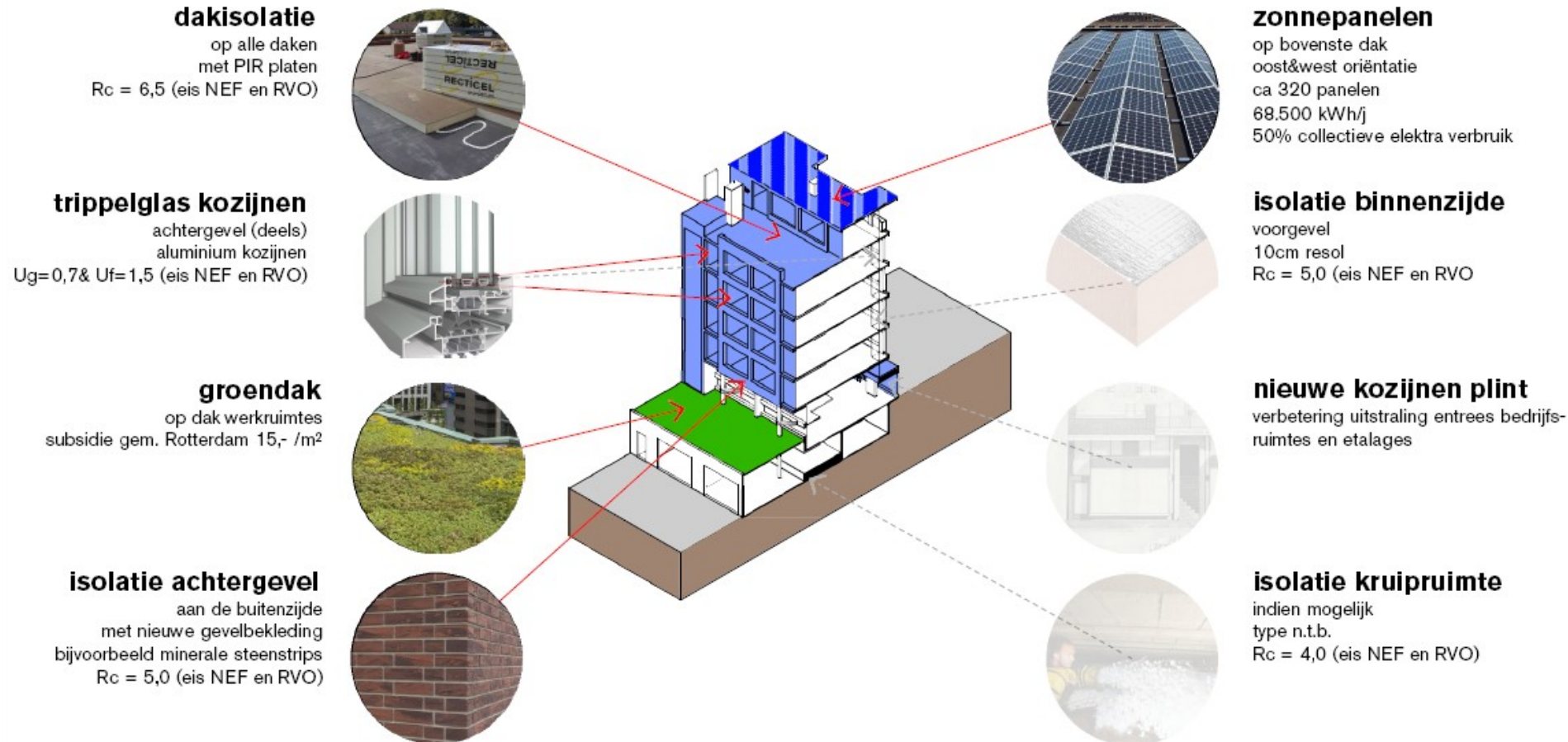
(geen: energiebesparing, verbetering comfort, uitstraling)



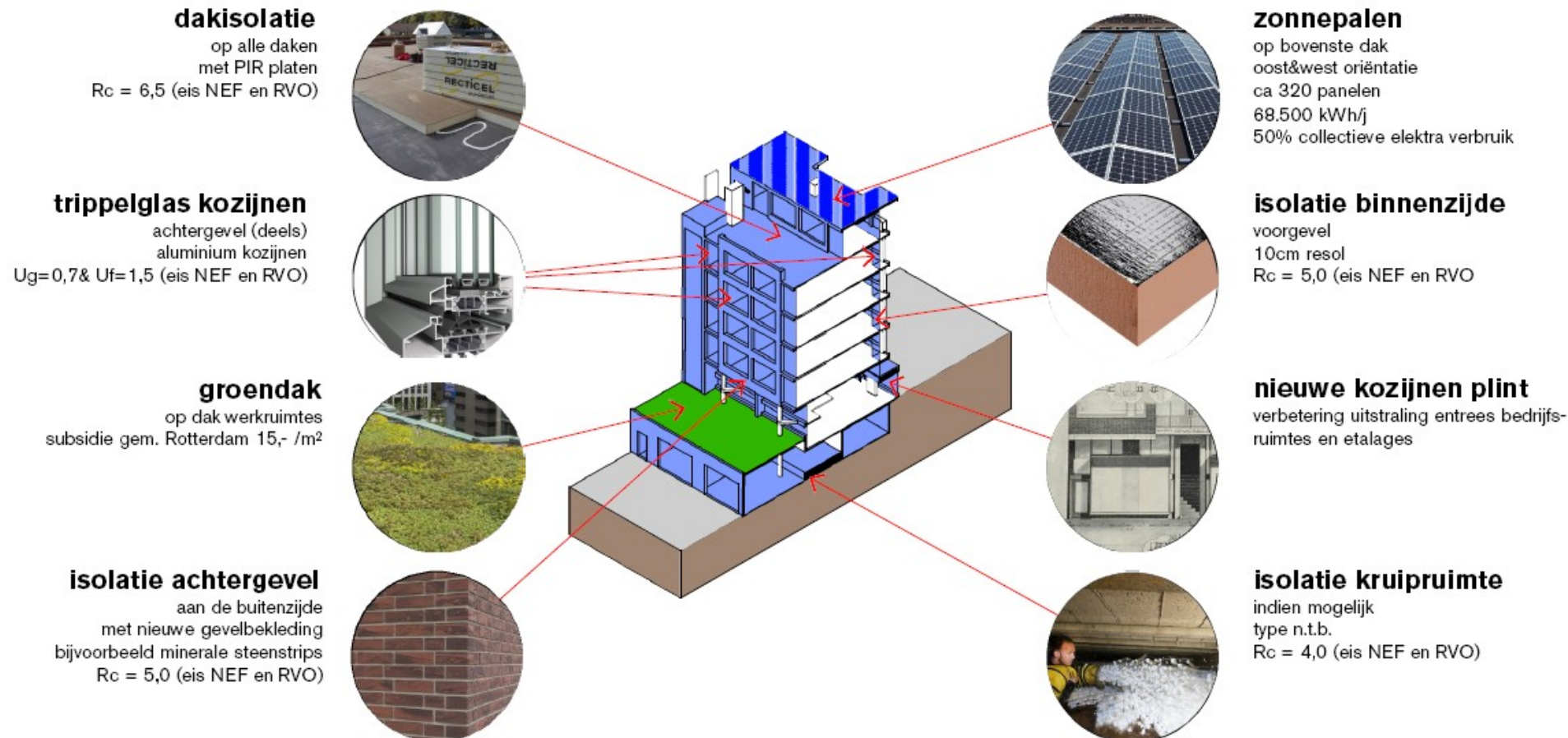
scenario 3 'minimaal'



scenario 2 'de helft'



scenario 1 'zeer energiezuinig pakket'

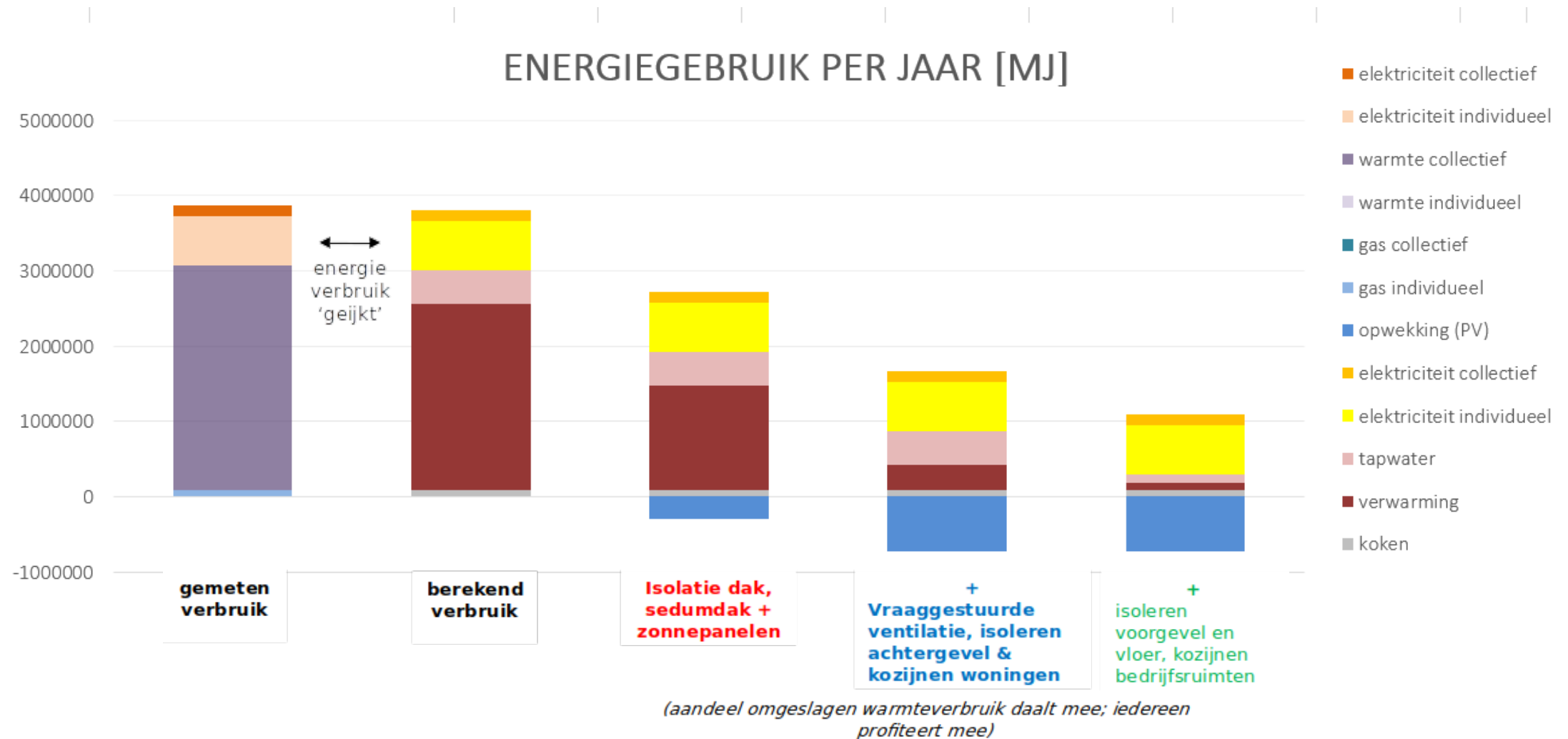


Inhoud en opbouw onderliggende
berekeningen

Conclusies en uitkomsten

Doorrekening; voorbeeld

Energiebesparing per scenario



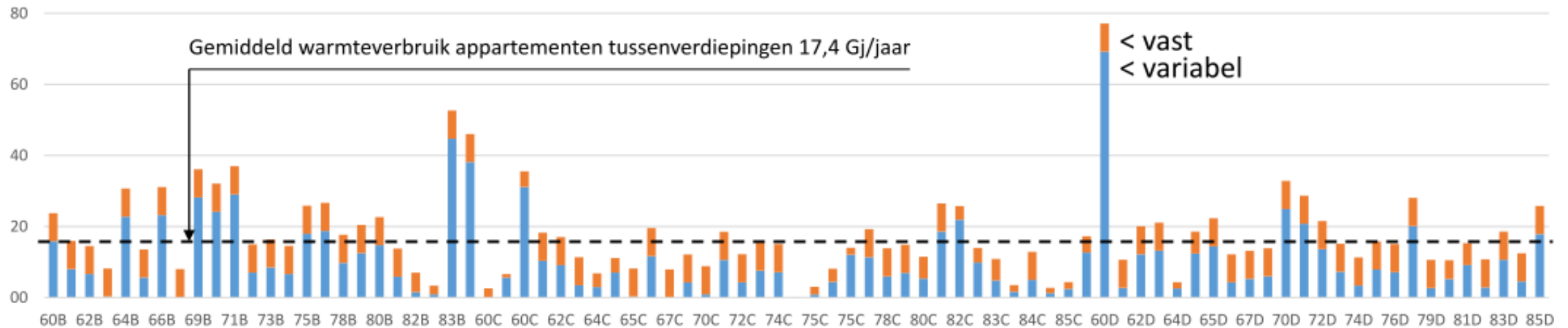
Aan welke knoppen kun je draaien voor een gezonde businesscase?

- Warmteverlies- en energiebesparing op gebouwniveau
- Maatregelen leiden tot gemiddelde besparing
- Mjop realistisch; staat alles erin?
- Indexatie; inflatie en energieprijzen; ook irt mjop > alles **2%**
- Aflossing lening; looptijd 15, 20 of 30-jaars
- Rentevoet
- Collectief versus individueel
 - Ook individuele besparingen benutten
 - Eigendom in schil of installaties weer collectief

Knop Warmteverlies + knop Energiebesparing

Woonlasten vs energieverbruik

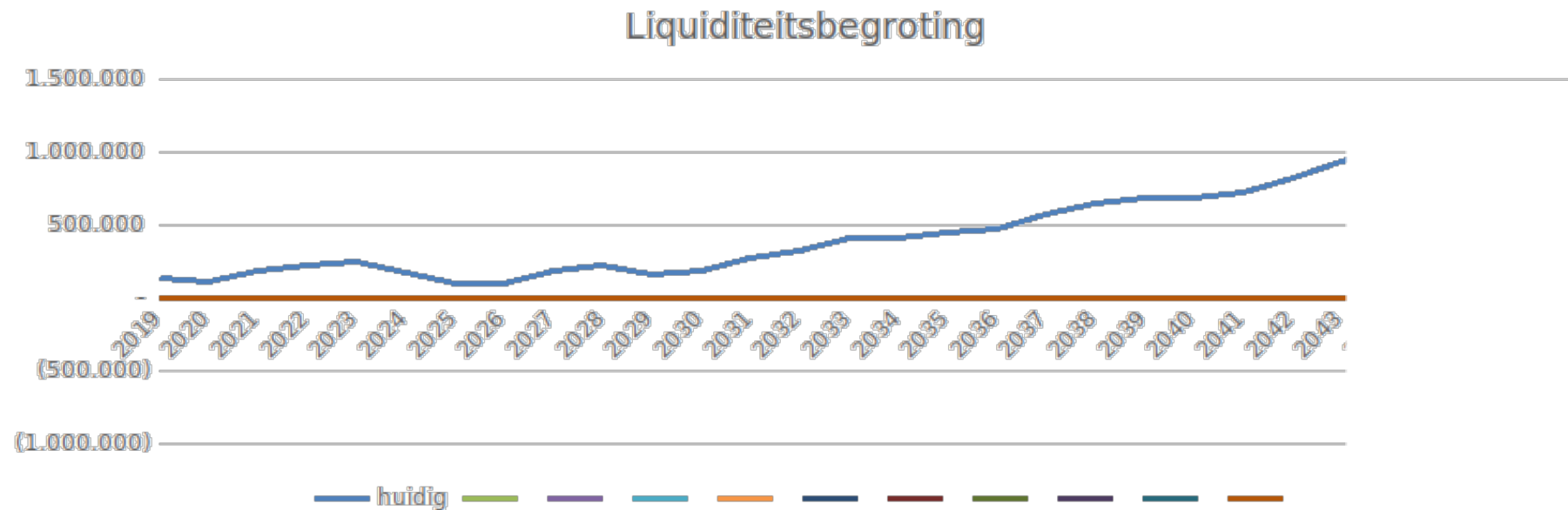
Warmteverbruik per aansluiting – grote verschillen



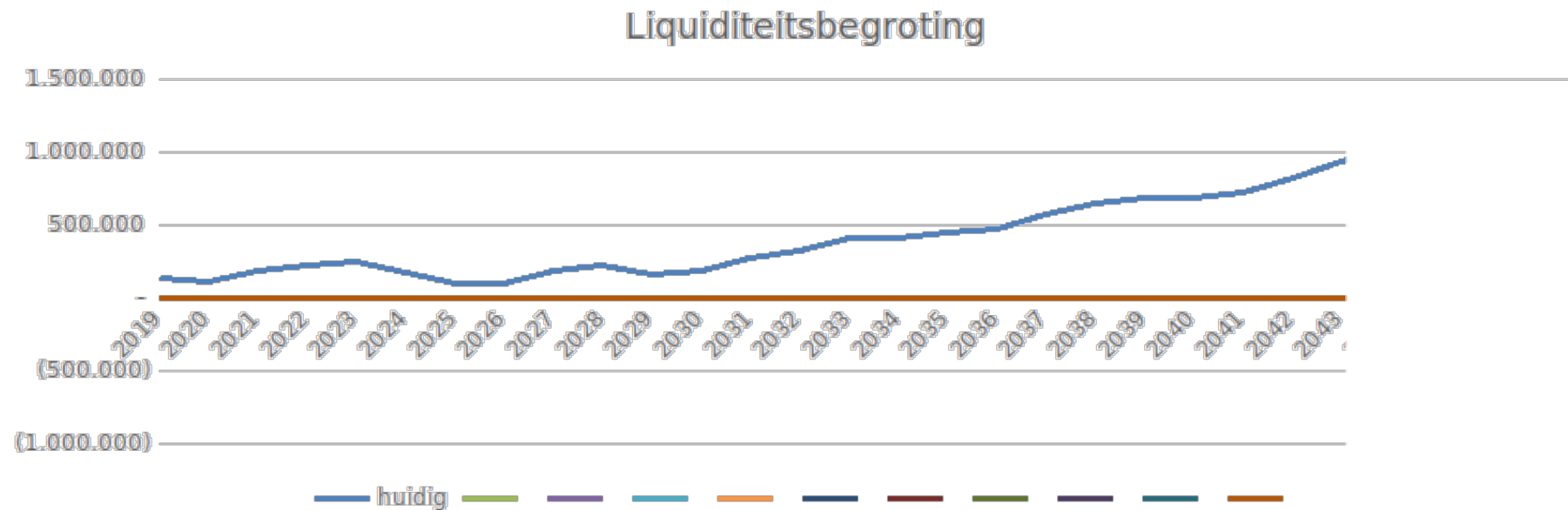
Bron: afrekening Ista warmte 2017

Knop MJOP/-B

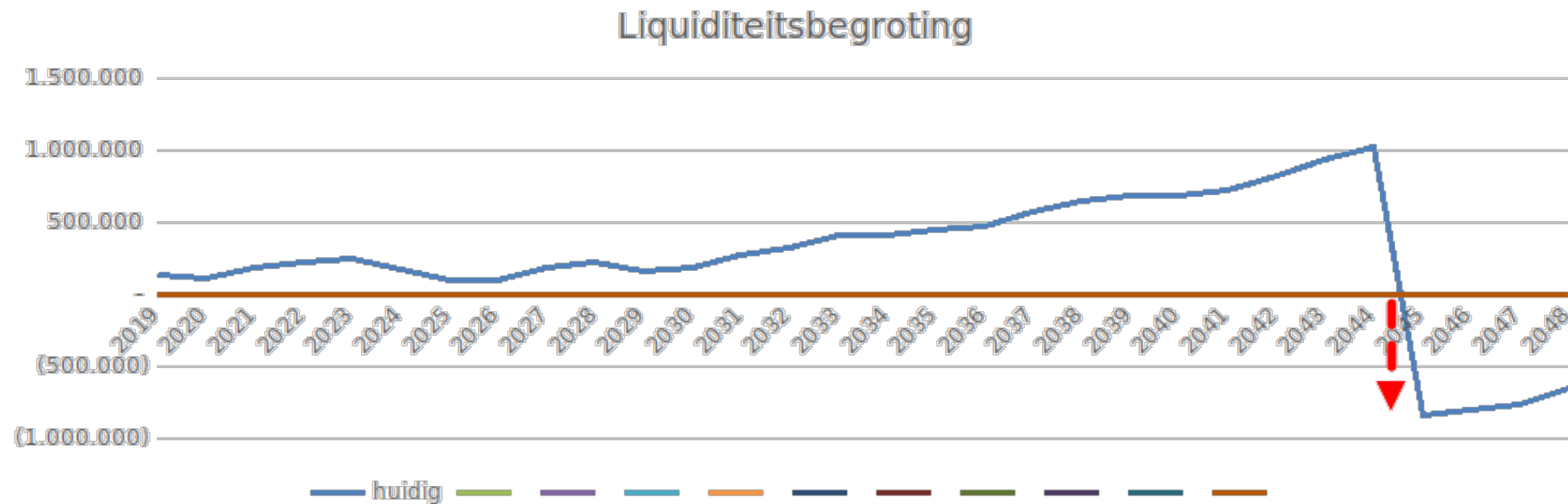
Financiële projectie mjop: 'spaarpot' groeit



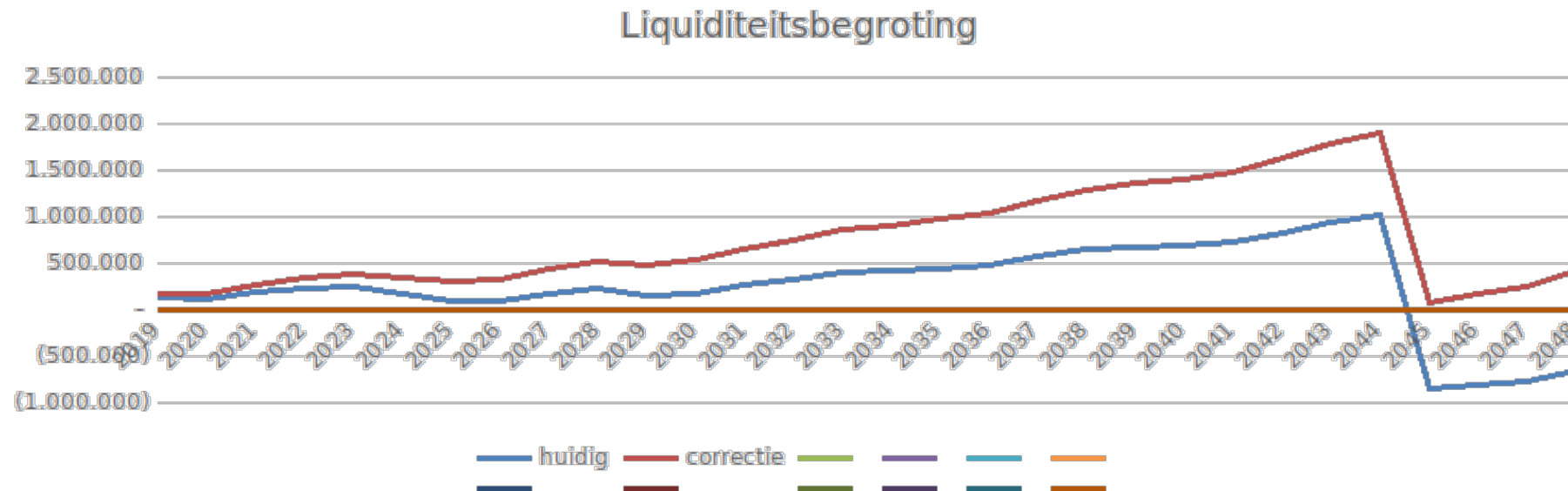
Financiële projectie mjop: kozijnen in mjop?



Financiële projectie mjoj: + vervangen kozijnen in 2045



Scenario 0 'instandhouding'



Kozijnen vervangen met verhoogde dotatie

gemiddelde verhoging VvE-
bijdrage +/- 30 euro p/m

Knop indexatie + knop inflatie

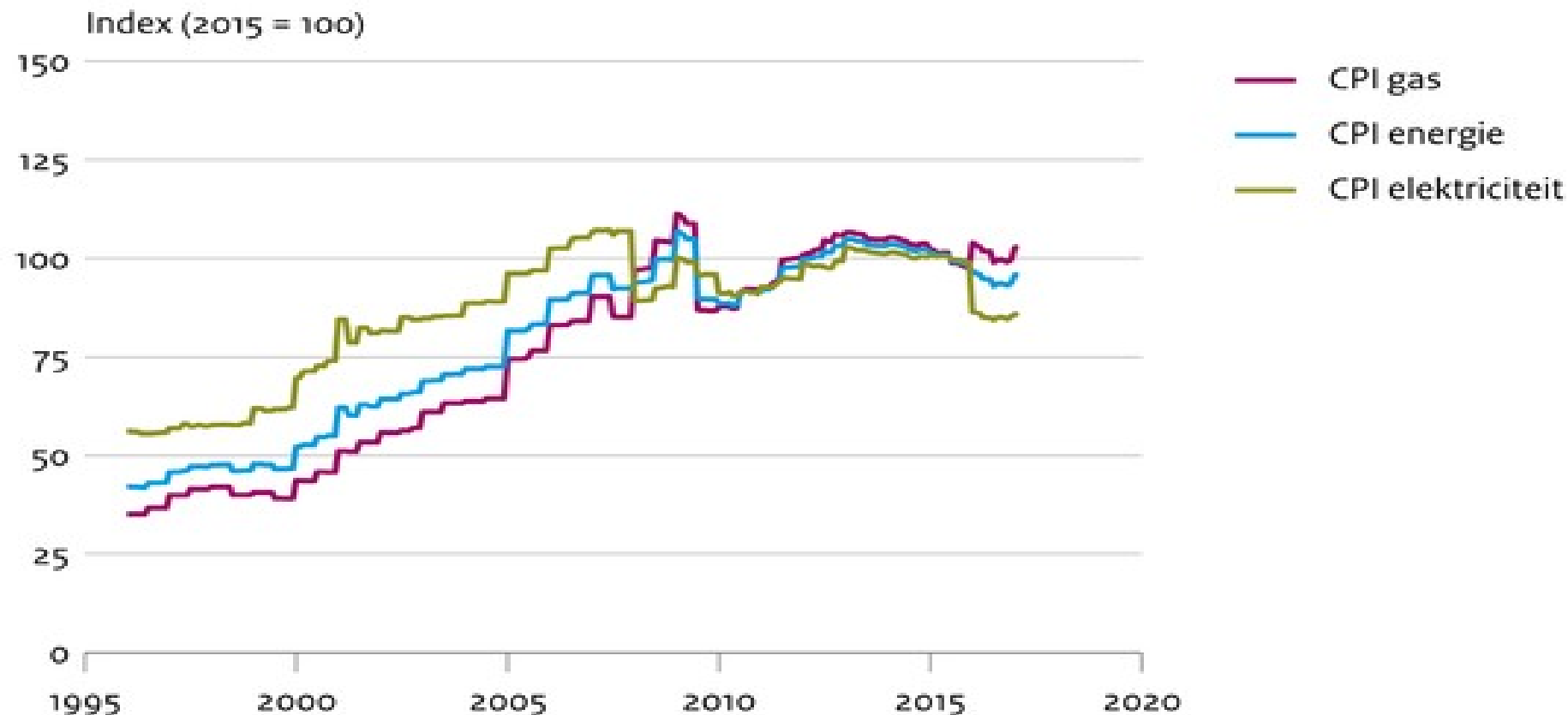
Ontwikkeling energieprijzen

In de media:

In oktober 2021 stegen de gasprijzen enorm. Eerder werd gedacht dat de gasprijzen vanaf april 2022 zouden dalen. In plaats daarvan zijn de prijzen juist nog meer gestegen, voornamelijk door angst voor gastekorten door de oorlog in Oekraïne en onze (deelse) afhankelijkheid van Russisch gas. Op dit moment* veranderen de prijzen op de markt extreem snel, dit wordt ook wel een volatiele markt genoemd. Het inkopen van gas op deze onstabiele markt brengt een flink risico met zich mee voor energieleveranciers. Met als gevolg geen tot weinig aanvraagbare energiecontracten op de markt.

Ontwikkeling energieprijzen

Consumentenprijsindex (CPI) energie, elektriciteit en gas



Knop lening + knop rentevoet + knop aflossing (vervolg)

Sparen vs. investeren, aandachtspunten

Reservefonds VvE

- Spaarrente

- Aandeel, bijtelling Box 3

- Risico/depositogarantiestelsel

Inflatie / indexatie

- Energieprijzen?

- Onderhoud

Woningwaarde

- Verbetering energielabel

Sparen vs. investeren, lenen - let op indexatie

			2019	2020	2021	2022	>>	2032	2033		
		<i>jaartermijn</i>	227.086	227.086	227.086	227.086		227.086	227.086	3.406.285	< totaal
lening	2.791.061	<i>rente</i>	72.568	68.550	64.428	60.199		11.363	5.755	615.224	< kosten lenen
<i>looptijd</i>	15	<i>aflossing</i>	154.518	158.536	162.657	166.887		215.722	221.331	2.791.061	
<i>rente</i>	2,6%	<i>restschuld</i>	2.636.542	2.478.007	2.315.349	2.148.463		221.331	-0		kost 31% meer: ←
											> aftrekbaar
		<i>Financieringslast</i>	227.086	227.086	227.086	227.086		227.086	227.086		> rentevoet vast
		<i>Maandelijkse rente</i>	6.047	5.713	5.369	5.017		947	480		> nu besparen *
spaardoel	2.791.061	<i>spaardoel / 15jr</i>	186.071	186.071	186.071	186.071		186.071	186.071	2.791.061	< oorspr spaardoel
<i>looptijd</i>	15	<i>inflatie</i>		3.721	7.517	11.389		54.632	59.446		
<i>inflatie index</i>	2,0%	<i>dotatie</i>	186.071	189.792	193.588	197.460		240.702	245.516	3.217.798	< waarde na 15 jaar
										426.738	< kosten sparen
				2,0%	2,0%	2,0%		2,0%	2,0%	188.486	< verschil
			100%	102%	104%	106%		129%	132%		

* De energieprijzen, materiaal- en arbeidsprijzen stijgen meer dan de CPI (Consumentenprijsindex), naar verwachting

Ontwikkeling Box 3

Door uw lidmaatschap hebt u ook een aandeel in het vermogen van de VvE.

In 2023, Overige bezittingen, forfaitair rendement tot 6,17%, tarief 32%

Jurisprudentie: berekening rechtsherstel box 3 (IB/PVV 2018) obv forfaitair rendement voor bank- en spaartegoeden (v. aandeel VvE-reserves)

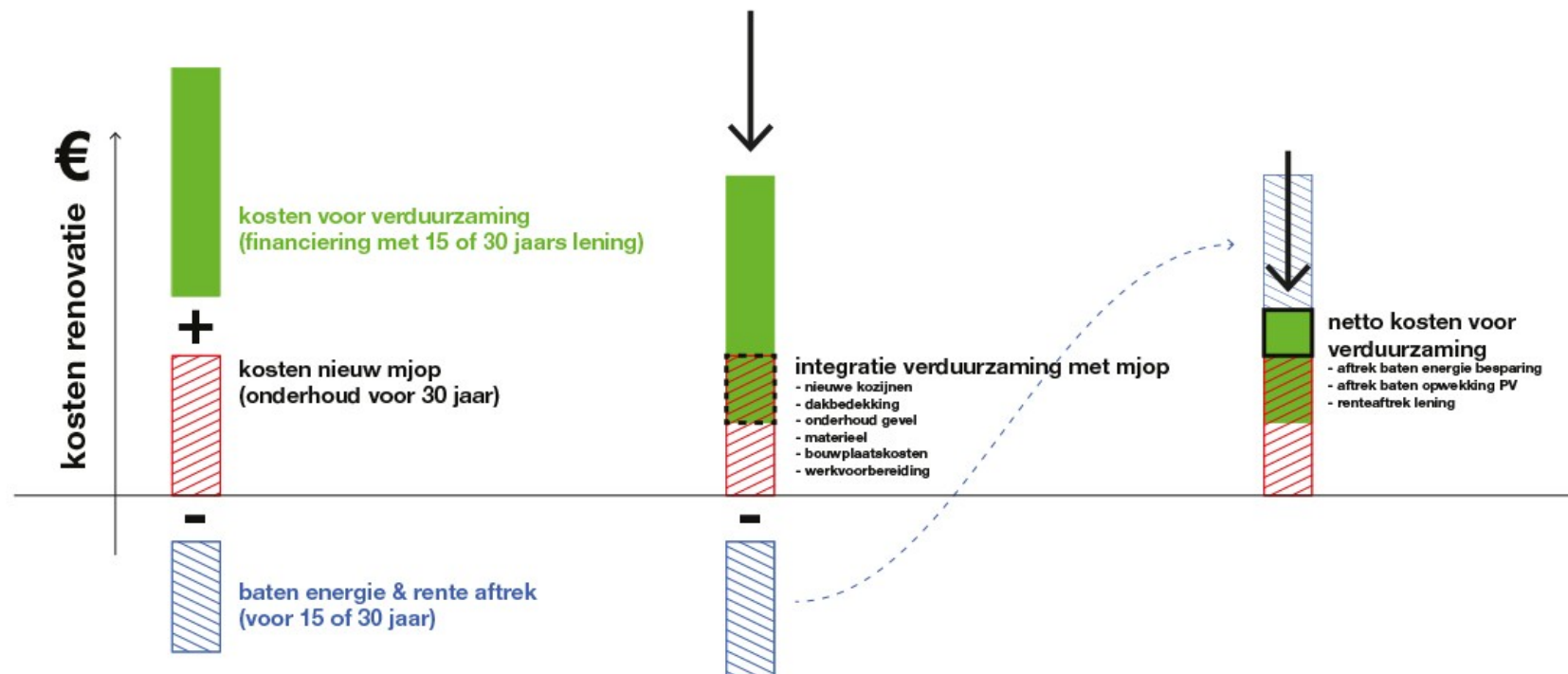
Gevolg voor 2023 e.v.?

Bron: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/box-3-inkomen-op-voorlopige-aanslag-2023>,

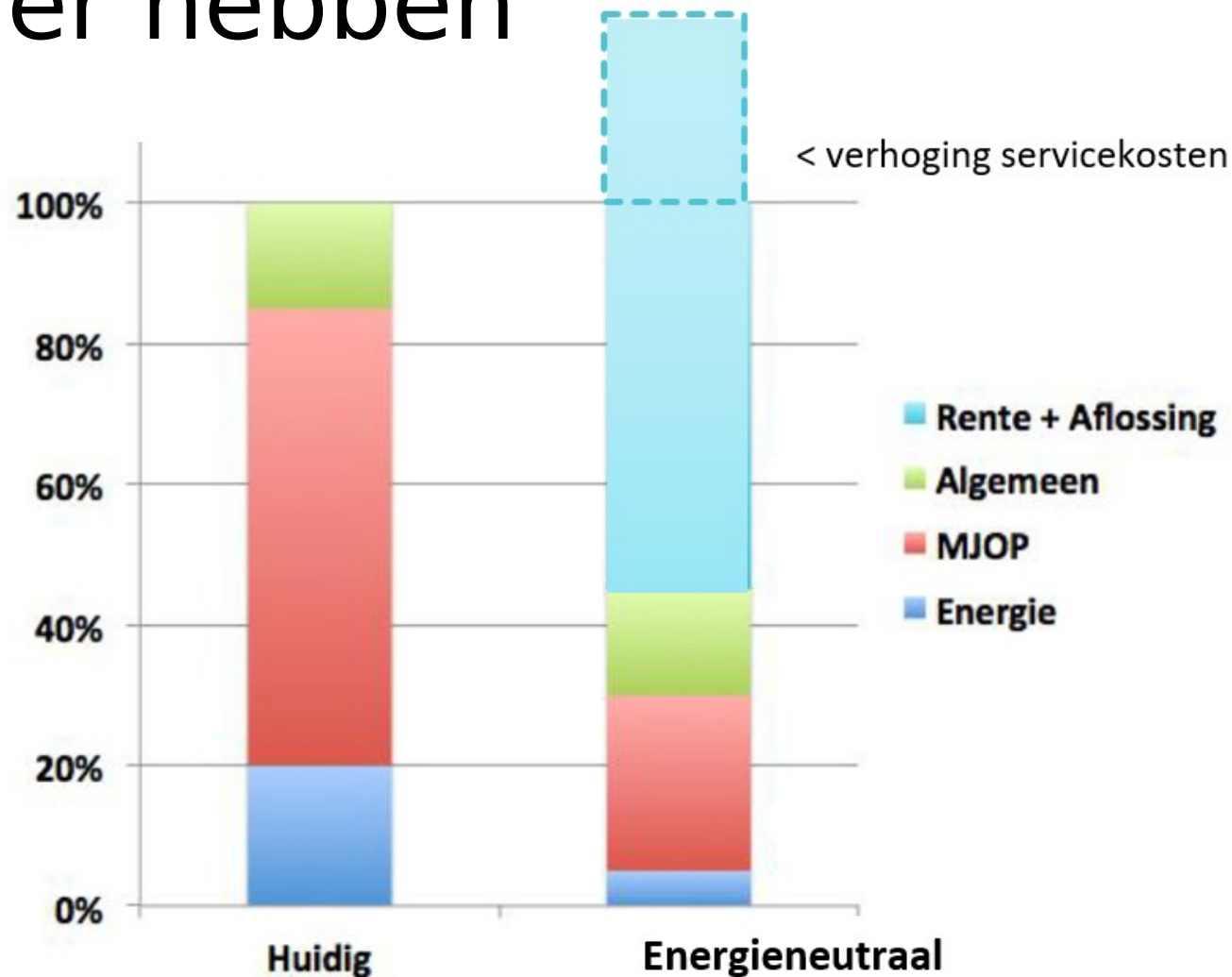
https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/wat_zijn_uw_bezittingen_en_schulden/uw_bezittingen/overige_bezittingen/,

<https://www.accountancyvanmorgen.nl/2023/01/25/hof-vve-reserves-tellen-bij-berekening-rechtsherstel-box-3-als-bank-en-spaartegoeden/>

Businesscase verduurzaming



‘vrijkomende kasstroom’ + wat we ervoor over hebben



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

Niet in het rekenmodel: Knop woningwaarde + knop koelen + knop....

Woningwaarde

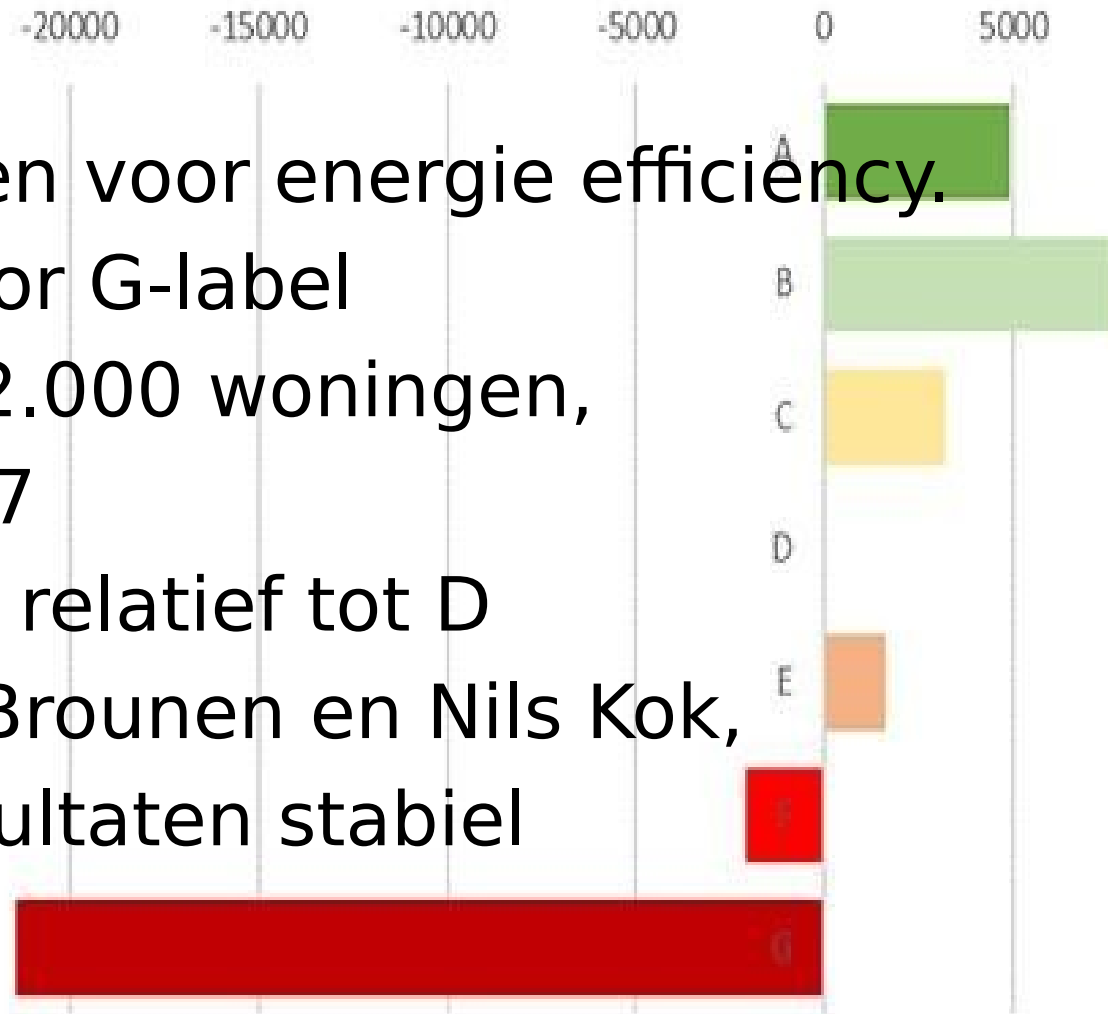
- Verbetering energielabel

Koelen.... of zonwering en groen

.....

Woningwaarde

- 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



Meer groen, zonwering of koelen

Het klimaat in Nederland verandert. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, zoals hittestress en wateroverlast. U kunt tot op woningniveau de gevolgen van de klimaatverandering bekijken via <https://maastricht.klimaatatlas.net/> voor de gemeente Maastricht <http://andere.gemeente.nl/> voor andere gemeenten



Inhoud en opbouw onderliggende
berekeningen
Conclusies en uitkomsten
Doorrekening; voorbeeld

VVE Op de Hei

Scenario op basis van eisen Subsidieregeling
verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)
en lening van het Nationaal Warmtefonds
2 maatregelen: Gevel-, Glas- en kozijnisolatie

VvE Op de Hei

Scenario Gevels+kozijnen SVVE		
Jaar	2024	
Aantal appartementen	80	#
Kozijn+Raamoppervlak, gemiddeld p. appartement	12	[m2]
Kosten vervanging houten kozijnen m. geïsoleerde kunststof kozijnen incl. triple glas (geïndexeerd)	€ 390.000	2024
Geveloppervlak, gemiddeld p. appartement	24	[m2]
Kosten spouwmuurisolatie (geïndexeerd)	€ 60.000	2024
Gasverbruik voor verwarming	120.000	[m3 / jr.]
Besparing gemiddeld per jaar	55.000	[m3 / jr.]

Bron: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>,
<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>,
<https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VvE Op de Hei

Kosten maatregelen	€ 462.000	[€]
MJOP Cyclus vervangen kozijnen	30	[jr.]
Reserve MJOP vervangen kozijnen en glas	€ 99.200	2023
Kozijnoppervlak, gemiddeld p. appartement	1,36	[m2]
Kosten schilderwerk kozijnen (geïndexeerd)	€ 12.000	2027
MJOP Cyclus schilderwerk buiten	8	[jr.]
Reserve MJOP voor schilderwerk kozijnen	€ 7.500	2027
Beschikbaar in MJOP	€ 106.700	[€]
SVVE	€ 143.040	[€]
Te financieren	€ 212.260	[€]
Per appartement	€ 2.653	[€]

Bron: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>,
<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>,
<https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VvE Op de Hei

Lening 20 jaar, kosten per jaar 4% rente plus aflossing	€ 14.858	[€]
Verhoging opstalverzekering	€ 225	[€ / jr.]
Besparing schilderwerk	€ 1.500	[€ / jr.]
Kosten voor VvE / jaar	€ 13.583	[€ / jr.]
Kosten per appartement / jaar	€ 170	[€ / jr.]
Kosten per appartement / maand	€ 15	[€ / mnd.]

Bron: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VvE Op de Hei

Besparing aardgas per appartement:	688	[m3 / jr.]
Gasprijs (2023)	€ 1,20	[€ / m3 gas]
Besparing aardgas per appartement:	€ 825	[€ / jr.]
Besparing aardgas per appartement per maand:	€ 69	[€ / mnd.]
Extra kosten verduurzaming per appartement per maand:	€ 15	[€ / mnd.]
Effectieve kosten per appartement per maand:	€ 54-	[€ / mnd.]
Hogere woningwaarde per appartement:	€ 7.081	[€]

Bron: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VVE Op de Hei

Scenario op basis van eisen Subsidieregeling
verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)
en lening van het Nationaal Warmtefonds

5 maatregelen (Zeer Energiezuinig Profiel, ZEP): Gevel-,
Glas- en kozijnisolatie, dak- en vloerisolatie,
energiezuinige ventilatie

VvE Op de Hei

Scenario ZEP SVVE		
Jaar	2024	
Aantal appartementen	80	#
Kozijn+Raamoppervlak, gemiddeld p. appartement	12	[m2]
Kosten vervanging houten kozijnen m. geïsoleerde kunststof kozijnen incl. triple glas (geïndexeerd)	€ 390.000	2024
Geveloppervlak, gemiddeld p. appartement	24	[m2]
Kosten gevelisolatie (geïndexeerd)	€ 318.000	2024
Dakoppervlak, gemiddeld p. appartement	18	[m2]
Kosten dakisolatie (geïndexeerd)	€ 378.000	2024
Vloeroppervlak, gemiddeld p. appartement	18	[m2]
Kosten vloerisolatie (geïndexeerd)	€ 49.000	2024
Kosten energiezuinige ventilatie (geïndexeerd)	€ 73.000	2024
Gasverbruik voor verwarming	120.000	[m3 / jr.]
Besparing gemiddeld per jaar	96.000	[m3 / jr.]

BRON: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VvE Op de Hei

Kosten maatregelen	€ 1.220.000	[€]
MJOP Cyclus vervangen kozijnen	30	[jr.]
Reserve MJOP vervangen kozijnen en glas	€ 99.200	2023
MJOP Cyclus schilderwerk buiten	8	[jr.]
Reserve MJOP voor schilderwerk kozijnen	€ 7.500	2027
MJOP Cyclus vervangen ventilatieboxen	30	[jr.]
Reserve MJOP vervangen ventilatiebox	€ 21.000	2033
Beschikbaar in MJOP	€ 127.700	[€]
SVVE	€ 549.075	[€]
Te financieren	€ 543.225	[€]
Per appartement	€ 6.790	[€]

Bron: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>,
<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>,
<https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VvE Op de Hei

Lening 30 jaar, kosten per jaar 4% rente plus aflossing	€ 28.972	[€]
Verhoging opstalverzekering	€ 708	[€ / jr.]
Besparing schilderwerk	€ 1.500	[€ / jr.]
Kosten voor VvE / jaar	€ 28.180	[€ / jr.]
Kosten per appartement / jaar	€ 353	[€ / jr.]
Kosten per appartement / maand	€ 30	[€ / mnd.]

Bron: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VvE Op de Hei

Besparing aardgas per appartement:	1.200	[m3 / jr.]
Gasprijs (2023)	€ 1,20	[€ / m3 gas]
Besparing aardgas per appartement:	€ 1.440	[€ / jr.]
Besparing aardgas per appartement per maand:	€ 120	[€ / mnd.]
Extra kosten verduurzaming per appartement per maand:	€ 30	[€ / mnd.]
Effectieve kosten per appartement per maand:	€ 90-	[€ / mnd.]
Hogere woningwaarde per appartement:	€ 28.325	[€]

Bron: <https://digipesis.com/>, https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator, <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energielabel-wordt-je-woning-tienduizenden-euros-meer-waard-a7a94c80/>,

VvE Op de Hei

Pluspunten

Comfortabeler

Geen kieren

Geluidsvermindering

's Zomers warmtewering

Minpunten

Minder opwarming door ramen op het zuiden in voor- en najaar, beslaan van de ramen in de ochtend aan de buitenzijde in het voor- en najaar

Gemiddelde berekening:
Houd rekening met veel en weinig "stokers"

colofon

Deze presentatie is gemaakt ten behoeve van de thema-avond 'De businesscase'. 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

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

