

*Limburgse* **VVE's**  
*met energie*

**Welkom**

Maastricht \ 17 september 2024

Cursusdeel 2 (van 3)



# Huishoudelijke mededelingen

- Koffie, thee, water wordt u aangeboden door de gemeente Maastricht, versnaperingen door LVmE, het overige is voor eigen rekening ;-).
- Wij gebruiken uw gegevens voor het informeren tijdens en na de cursus. U hoeft niet mee te schrijven, deze presentatie wordt u toegezonden via email.
  - Niet aangemeld via [LVmE.nl](http://LVmE.nl)? Doe dat alsnog en geef uw emailadres aan ons door om dia's te ontvangen.
- Onderling ervaringen uitwisselen?
  - Meld u aan voor [cursus](#) &, als u contactdetails uit wil wisselen, vink dan de daarvoor bestemde optie aan (optie 4 = Ik verzoek LVmE mij in contact te brengen met andere deelnemers aan deze activiteit en LVmE mag daarvoor mijn gegevens gebruiken), als u dat nog niet deed. Handigst voor u & voor ons, vanwege AVG :-/
- Wij maken enkele foto's, ook voor promotiedoeleinden.

Gaat u hiermee akkoord?

# Welkom

- Vragen en opmerkingen vorige bijeenkomst
- Voorstelronde VvE's
- Huiswerk

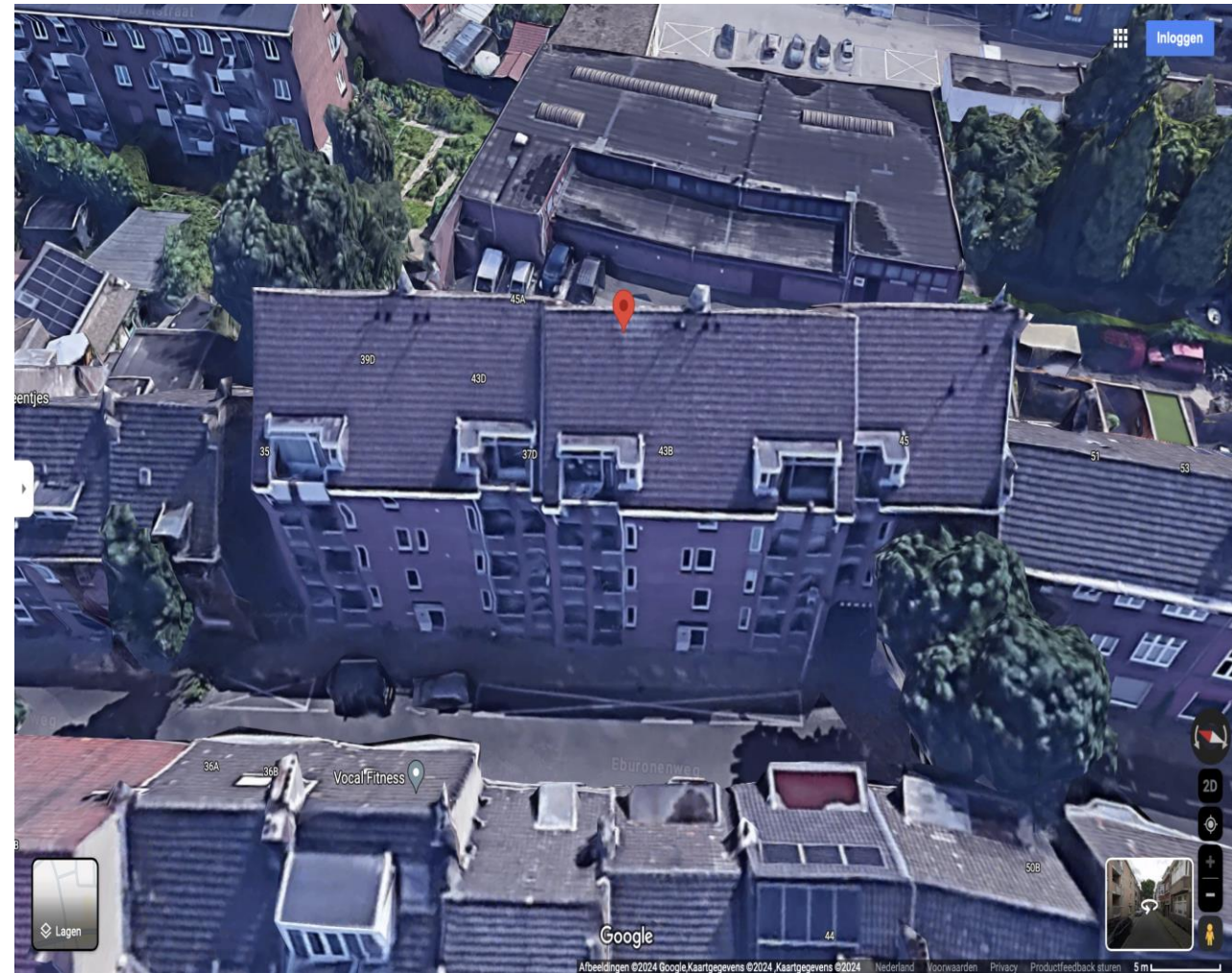
# voorstelronde VvE's: in groepjes

- Wat is het bouwjaar van het gebouw?
- Hoeveel appartementen zijn er?
- Hoe is de eigendomsverhouding? Is er een groot eigenaar?
- Is er een beheerder?
- Bestaat er een MJOP?
- Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas? Wat gebeurt er al aan energiebesparing?
- Betrokkenheid bewoners, opkomst bij de Algemene Leden vergadering, wordt het quorum gehaald bij de 1e vergadering?
- Zijn mensen binnen de VvE op de hoogte van jullie deelname?
- Wat is jullie ambitie met de verduurzaming van het gebouw?
- **Wat hoop je te leren tijdens de cursus?**

# VvE flatgebouw Eburonenweg 37 tot en met 45

## Joël Castermans

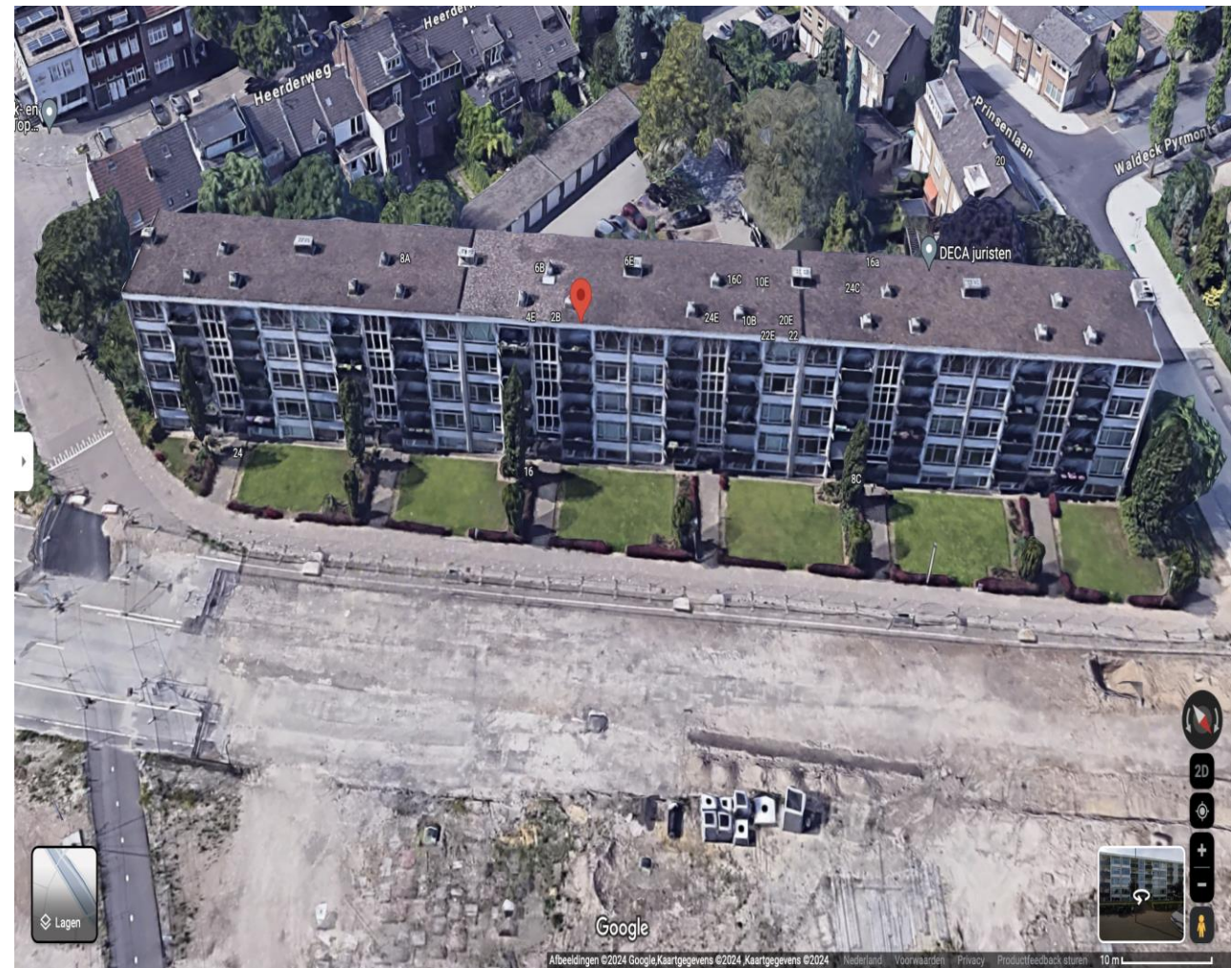
- Wat is het bouwjaar van het gebouw?
- Hoeveel appartementen zijn er?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfortverhoging, verduurzaming en/of verbetering? Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?



# VvE Gebouw Nassaulaan 1 tot en met 15 en 2 ABCDE tot en met 24 ABCDE te Maastricht

## Gerard Jansen

- Wat is het bouwjaar van het gebouw?
- Hoeveel appartementen zijn er?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfortverhoging, verduurzaming en/of verbetering? Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?



# VvE ondersplitsing "Bosstraat 17, en garages Bosstraat te Echt"

## Jasper Buit en Niels Verkoelen

- Wat is het bouwjaar van het gebouw?
- Hoeveel appartementen zijn er?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfortverhoging, verduurzaming en/of verbetering? Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?





# VvE Patronaat i.o. , Kerkhofweg 1A

## Gaby Aerts

- Wat is het bouwjaar van het gebouw?
- Hoeveel appartementen zijn er?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfortverhoging, verduurzaming en/of verbetering? Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?



# VvE Appartementseigendom Willem Vliegenstraat 90 Maastricht

## Maarten van Neerven

- Wat is het bouwjaar van het gebouw?
- Hoeveel appartementen zijn er?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing, comfortverhoging, verduurzaming en/of verbetering?  
Hoeveel bedraagt het (collectieve) energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> gas?
- Wat hoop je te leren tijdens de cursus?



# Huiswerk:

- Aan de slag document
  - Vragen
  - Opmerkingen
  - Aanvullingen

# 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

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
- Uniformiteit in uitvoering biedt esthetische voordelen
- 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



# 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



# Juridische Rangorde

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



# 1. De Nederlandse Wet

- Wetgeving tav verduurzaming; veranderingen, chronologisch

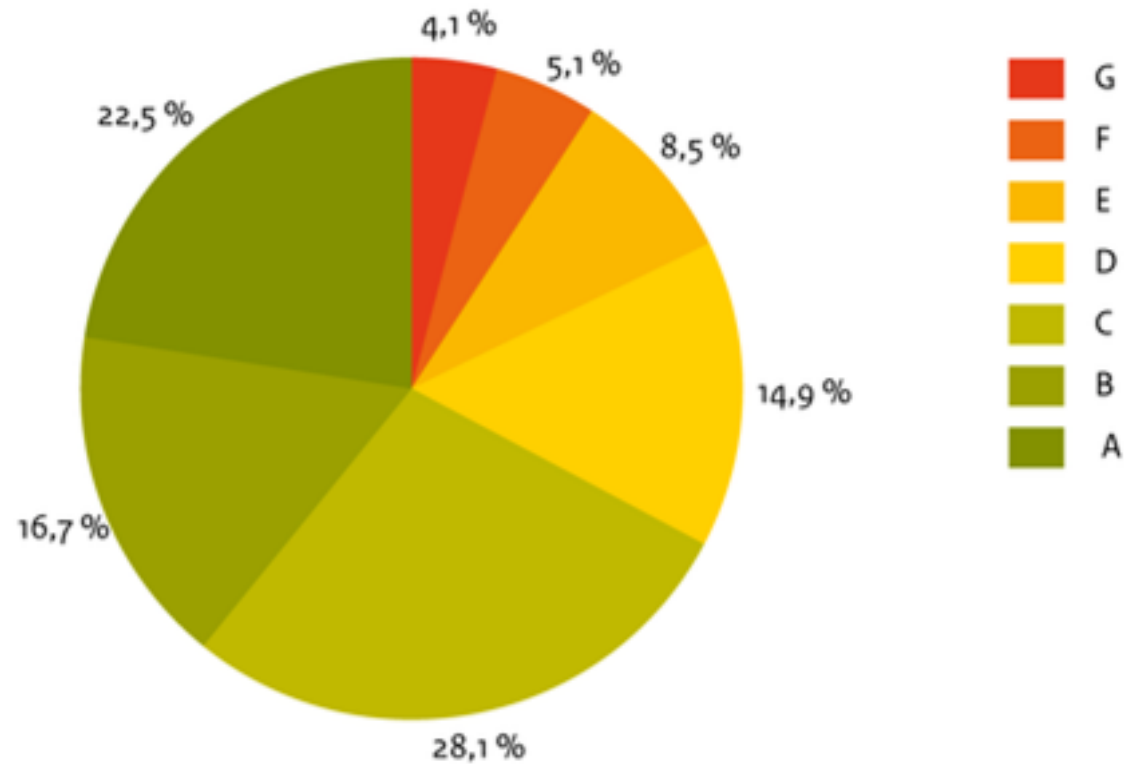
# 1. De Nederlandse Wet

## Besluit energieprestatie gebouwen (2006 en volgend)

- Verplicht (definitief) energielabel bij de verkoop of verhuur
- Incl. advies over de verbetering van de energieprestatie van het gebouw
- Label opzoeken?
  - <https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/>.
  - Let op: energielabel wordt per woning/appartement afgegeven, niet per VvE/voor het complex.
  - Wel kan de VvE besluiten om de opdracht gemeenschappelijk aan te besteden, voor schaalvoordeel (bron: <https://www.verenigingvaneigenaren.nl/alles-over-vve/energielabel-vve/>).

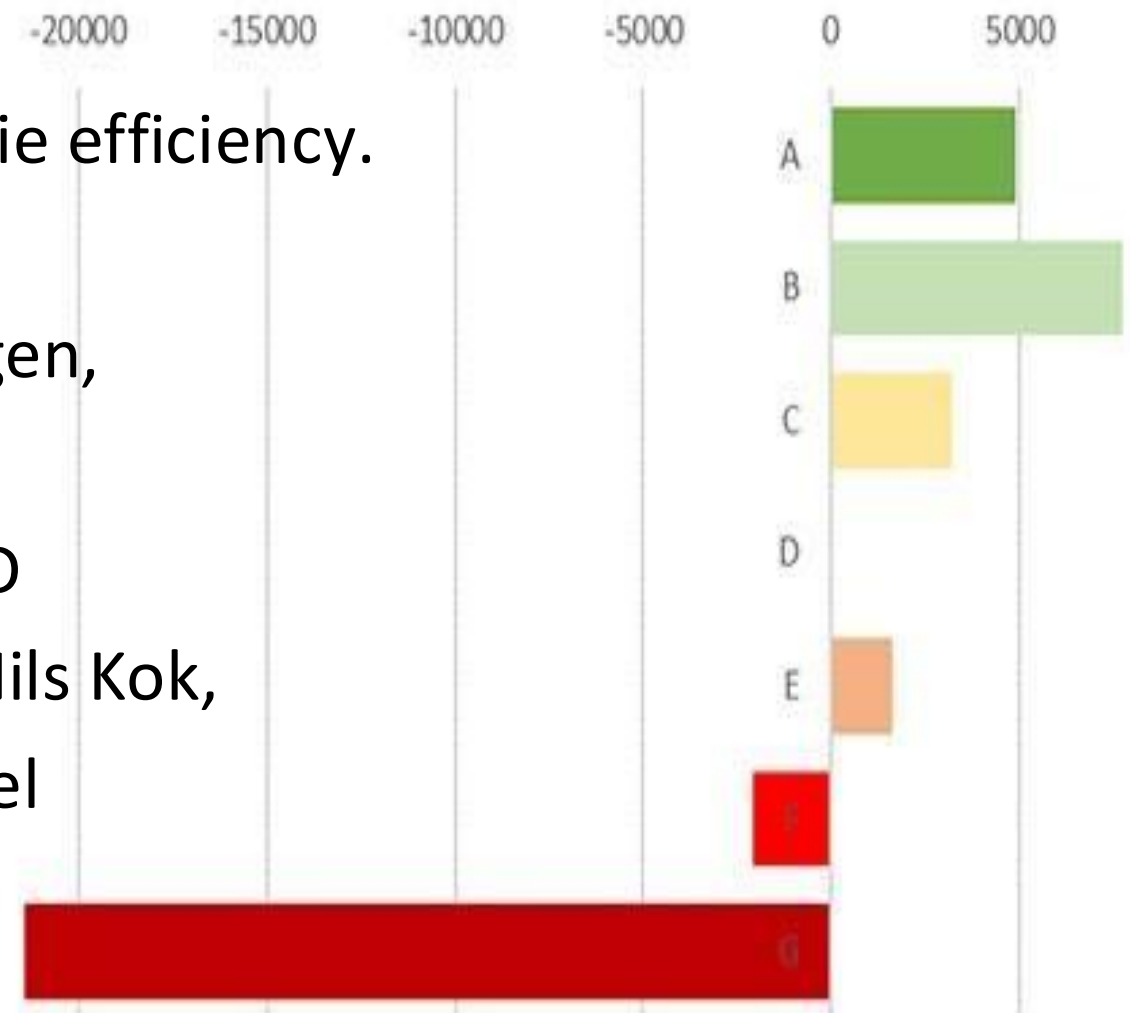
# 1. De Nederlandse Wet Besluit energieprestatie gebouwen (2006 en volgend)

Labelverdeling woningen, 1 januari 2020



# 1. De Nederlandse Wet Besluit energieprestatie gebouwen (2006 en volgend)

- Positieve waarde effecten van energie efficiency.  
Groot negatief effect i.g.v. 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





# 1. De Nederlandse Wet Handelsregisterwet 2007

## KvK/Handelsregister

- naam,
- het adres,
- de oprichtingsdatum en
- het bestuur van de vereniging van eigenaars (VvE)
- legitimatiebewijzen bestuur,
- notariële splitsingsakte

# 1. De Nederlandse Wet

## Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2010)

- integreert een groot aantal (circa 25) vergunningen, ontheffingen en meldingen ...
- tot één omgevingsvergunning ... één omgevingsloket, één aanvraagformulier ...
- organisatieverbetering en samenwerking binnen en tussen overheden.
- Als gevolg zijn vele wetten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving (op het terrein van milieu, wonen, ruimtelijke ordening, natuurbescherming enz.) aangepast.

# 1. De Nederlandse Wet Bouwbesluit (2012 en volgend)

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.
- EPBD III

# 1. De Nederlandse Wet Omgevingswet (2016)

- bundelt tientallen wetten en honderden regels ...
- tot één wet ...
- betekent aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels op het terrein van water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed ...
- wordt de opvolger van het digitale Omgevingsloket.
- Op 14 maart '23: Eerste Kamer besluit inwerkingtreding per 1 januari 2024

# 1. De Nederlandse Wet

## Wet verbetering functioneren VvE's (2018)

- Verplicht om te sparen voor onderhoud via mjop (minimaal 10 jaar) of 0,5 % van de herbouwwaarde
  - of > 80 % van de leden stemt voor betalen op moment van investering, of een bankgarantie voor onderhoud
- De VvE mag een lening afsluiten voor onderhoud
- Deelbare schuld voor de leden
  - Alleen aansprakelijk voor (breuk)deel van de schuld
- Overdraagbare schuld
  - Bij verkoop neemt nieuwe eigenaar de schuld over

# 1. De Nederlandse Wet

## Regeling energieprestatie 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 EnergieNeutraal Gebouw) & TOjuli

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

# 1. De Nederlandse Wet

## Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (2021)

- ... uitgangspunt is nu dat ieder die ... optreedt in het rechtsverkeer ... als bestuurder of commissaris, ervoor moet zorgen dat hij zijn taken behoorlijk vervult.
- Voldoet hij niet aan die eis, dan mag hem eventuele schade van de rechtspersoon of derden worden tegengeworpen.
- Geldt formeel niet voor de VvE, maar
  - vereist indirect behoorlijke taakvervulling, middels 'goede' boekhouding en 'tijdige' jaarrekening, en
  - versterkt positie kascommissie en leden.
- Prudent: bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

# 1. De Nederlandse Wet (ontwerp-wetsvoorstel) Appartementsrecht 2021

Ontwerp-wetsvoorstel 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.



# 1. De Nederlandse Wet (ontwerp-wetsvoorstel) Notificatieregeling oplaadpunten VvE's (2021)

Ontwerp-wetsvoorstel Werkgroep modernisering appartementsrecht Nederland,

- De notificatie vervangt de benodigde toestemming van de VvE voor het plaatsen van een oplaadpunt, indien het oplaadpunt volgens de voorwaarden uit de notificatieregeling is geplaatst. En 'neemt belemmeringen weg bij de plaatsing van oplaadpunten bij Verenigingen van Eigenaars' (Titel 5.9 BW).
- Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), zorgt voor een
- 'vermindering van de structurele regeldruk voor VvE-besturen en appartementseigenaars'.

**En: Notificatieregeling doorkruist bestaand systeem**

Bron: [https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling\\_oplaadpunten\\_vve](https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling_oplaadpunten_vve) en <https://www.vverecht.nl/2022/10/zonder-toestemming-vve-gebouw-verduurzamen/> en [Notificatieregeling oplaadpunten VvE nadert! Wat zijn de gevolgen? \(nederlandvve.nl\)](https://www.nederlandvve.nl/)

# 1. De Nederlandse Wet (wetsvoorstel) Warmtetransitie

Het wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) biedt kaders en bevoegdheden voor gemeenten:

- Aanwijsbevoegdheid: de mogelijkheid gebieden aan te wijzen die voor een bepaalde datum overgaan op een duurzaam alternatief voor aardgas.
- Kaders voor de uitvoering door gemeenten (betaalbaarheid, participatie, redelijke termijn)
- Waarom een aanwijsbevoegdheid? Omdat er grote maatschappelijke kosten kleven aan het in stand houden van één of meerdere aansluitingen in een wijk of buurt.
- Bewoners zijn niet verplicht om de voorkeursoptie van de gemeente te volgen.
- Het Warmteprogramma krijgt een juridische status onder de Omgevingswet.
- De beoogde datum van inwerkingtreding van de wet is op 1 januari 2025.

# 1. De Nederlandse Wet Warmtewet (2014) en wetsvoorstel

Warmtewet en het wetsvoorstel Wet collectieve warmte (Wcw):

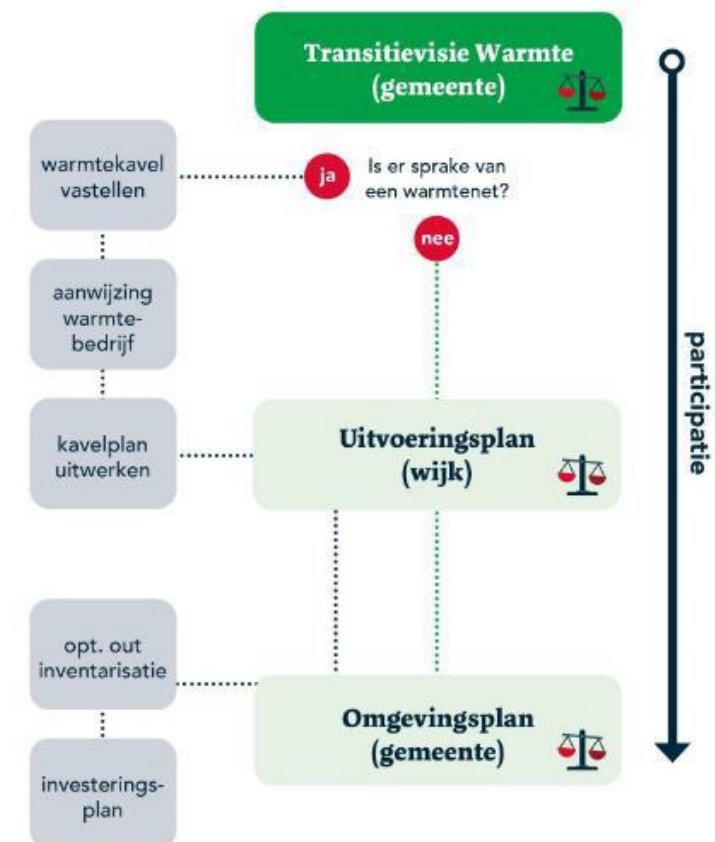
Is er een mogelijkheid voor een warmtenet?

De gemeente zal in het gewenste aardgasvrij gebied een warmtekavel aanwijzen.

Voor dit warmtekavel wordt een warmtebedrijf aangewezen.

Het warmtebedrijf zal vervolgens op verzoek van de gemeente een uitgewerkt kavelplan opstellen.

## Proces van visie naar uitvoering



# Juridische Rangorde

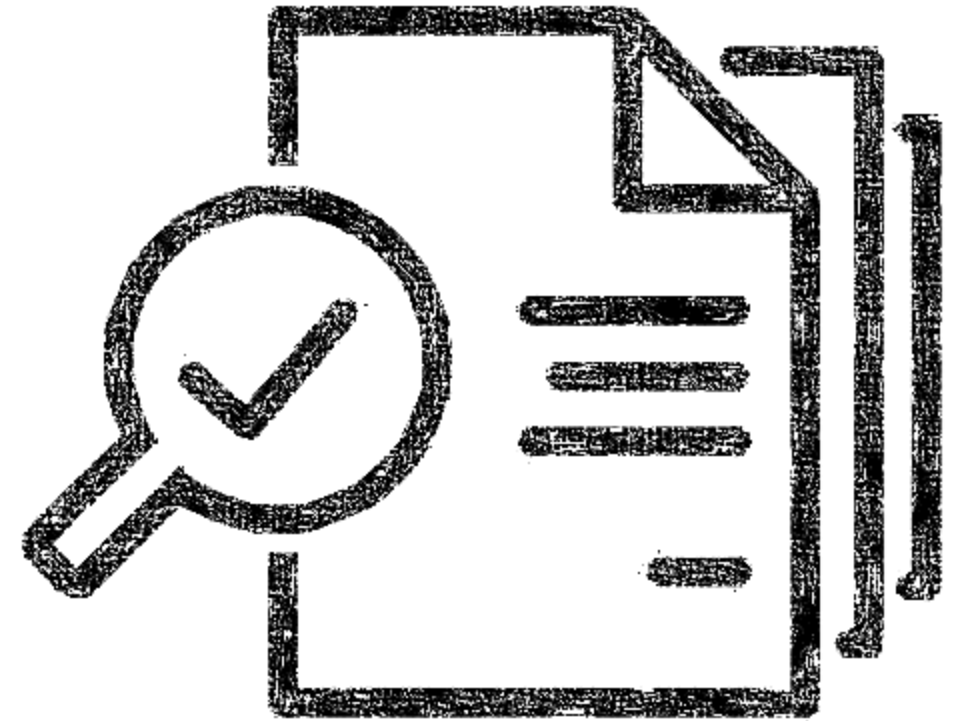
1. de Nederlandse Wet
2. **de Splitsingsakte**
3. het Modelreglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Algemene Leden Vergadering



## 2. Splitsingsakte

### Onderdelen:

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

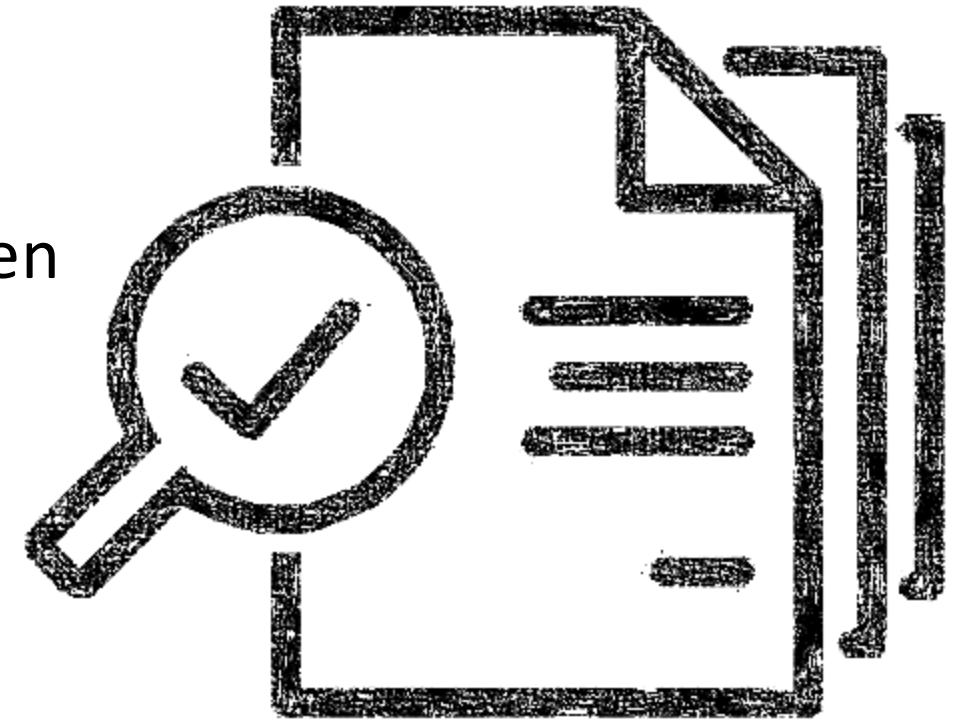


## 2. Splitsingsakte

### Wijzigen splitsingsakte

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

resultaat: gedoogbeleid in de VvE



# Juridische Rangorde

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



# 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 (tot 5 appartementen)





# 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)
- Modelreglement kleine VvE → artikel 33 lid 1 en lid 2: alle besluiten gewone meerderheid van stemmen, deskundige mag bindend besluit nemen bij staken van stemmen (de helft voor, de helft tegen)



### 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



## 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 Leden Vergadering



## 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



# 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>*

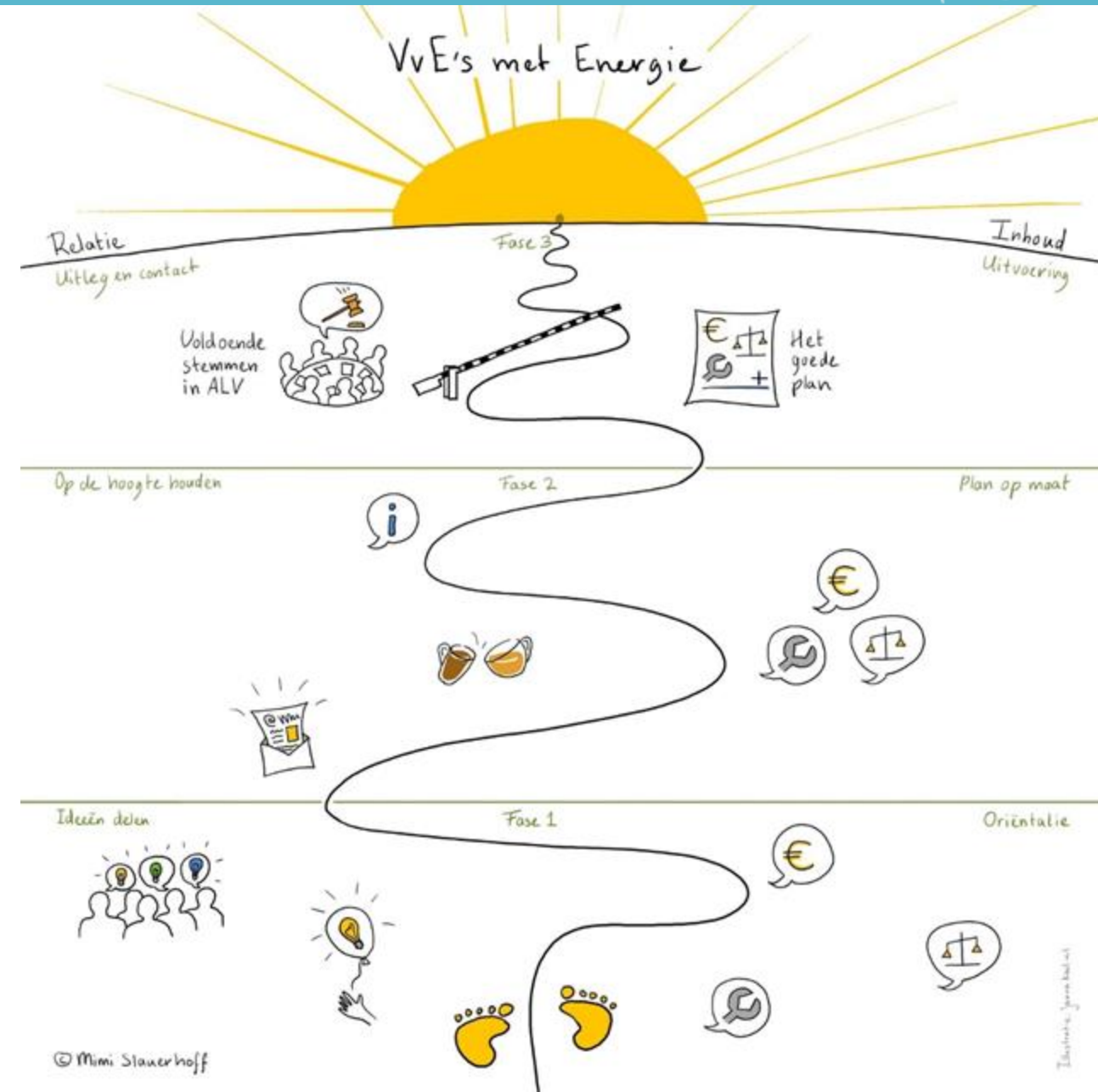
# Zorgvuldige besluitvorming

- 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.

# Programma vandaag:

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

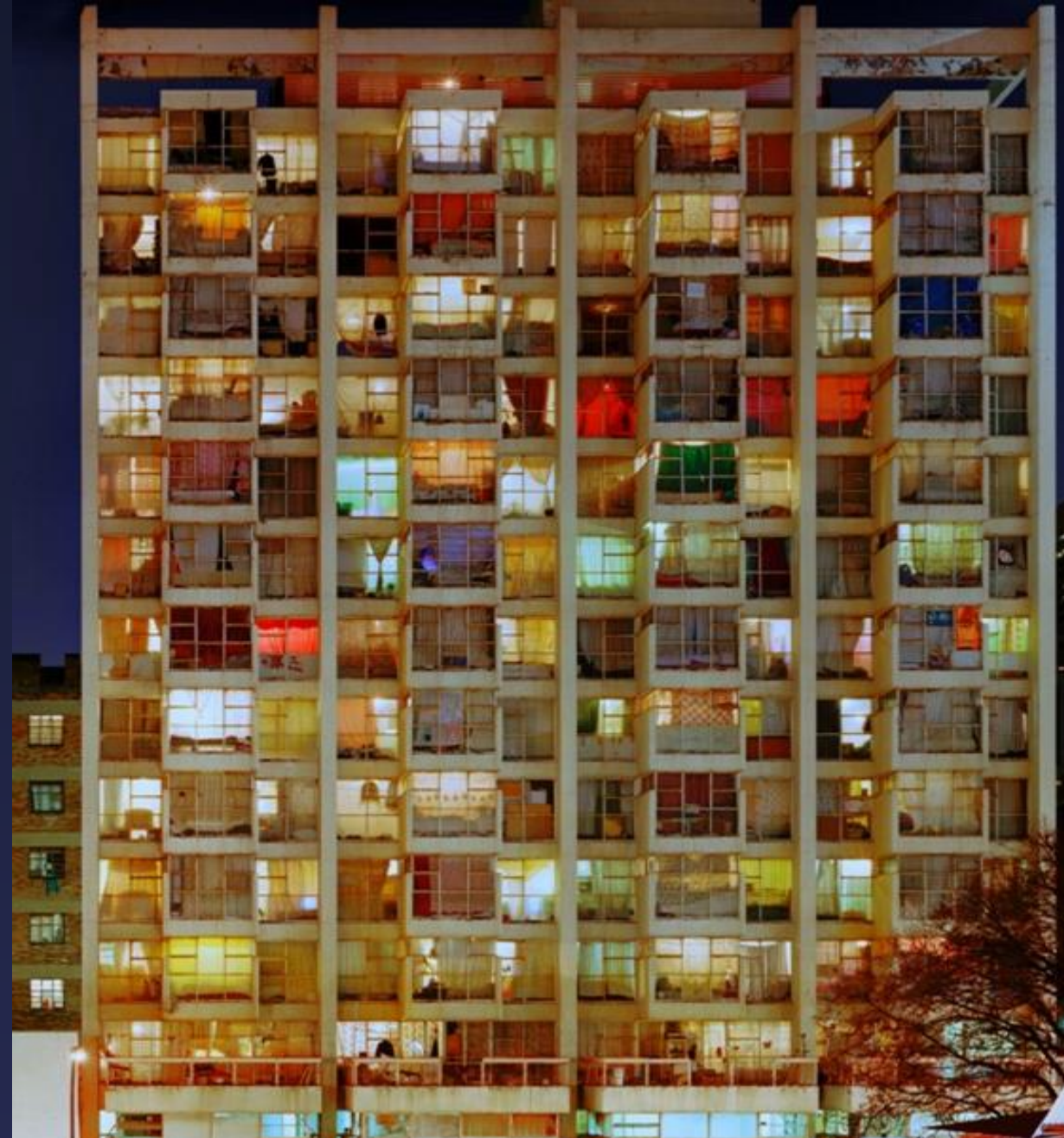
# Het proces: de start



# Het proces: de start

VvE

Heel Veel  
lat Relaties

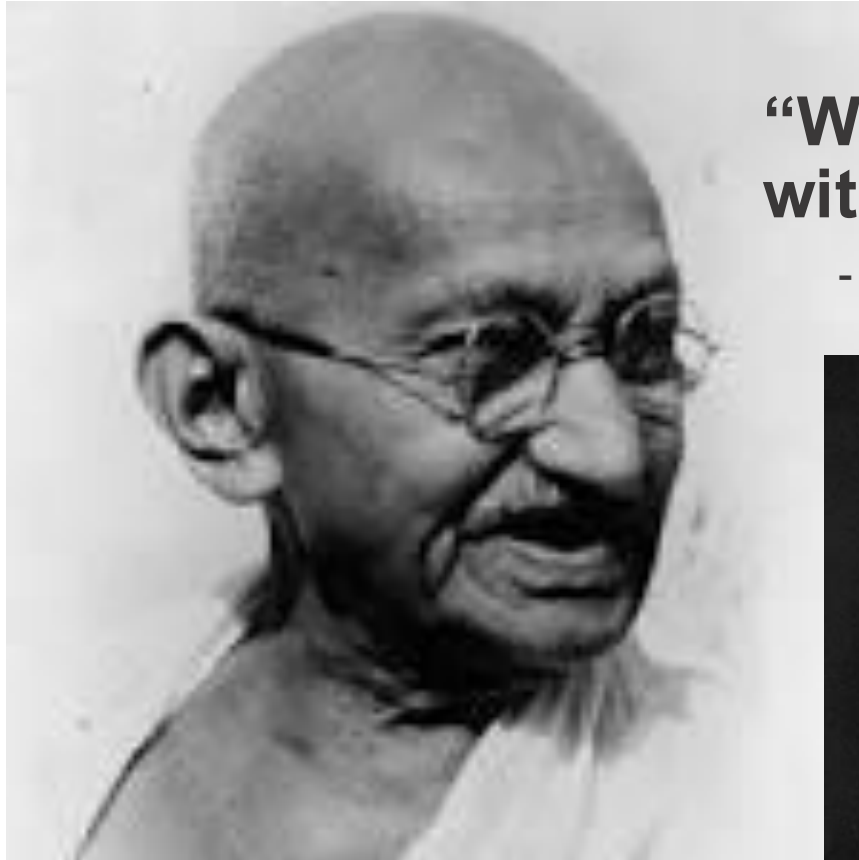


# Het proces: de start

Iemand moet het doen

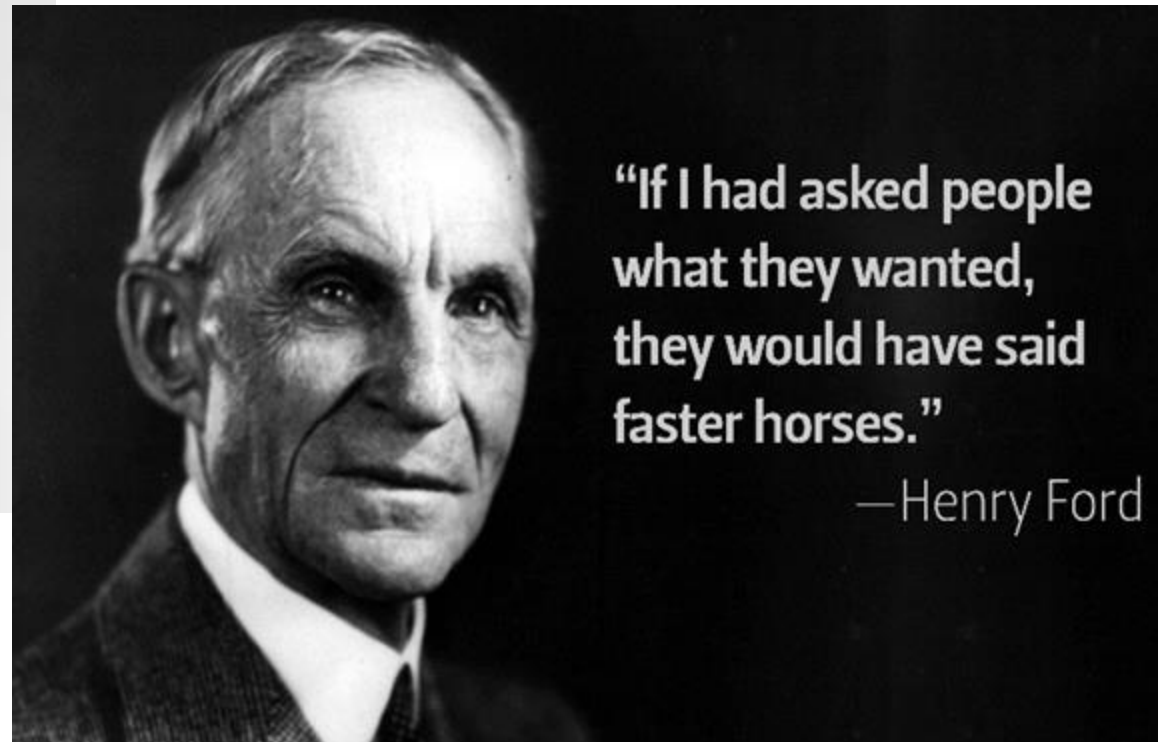


# Het proces: hoe krijg je ze mee?



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

- Mahatma Ghandi

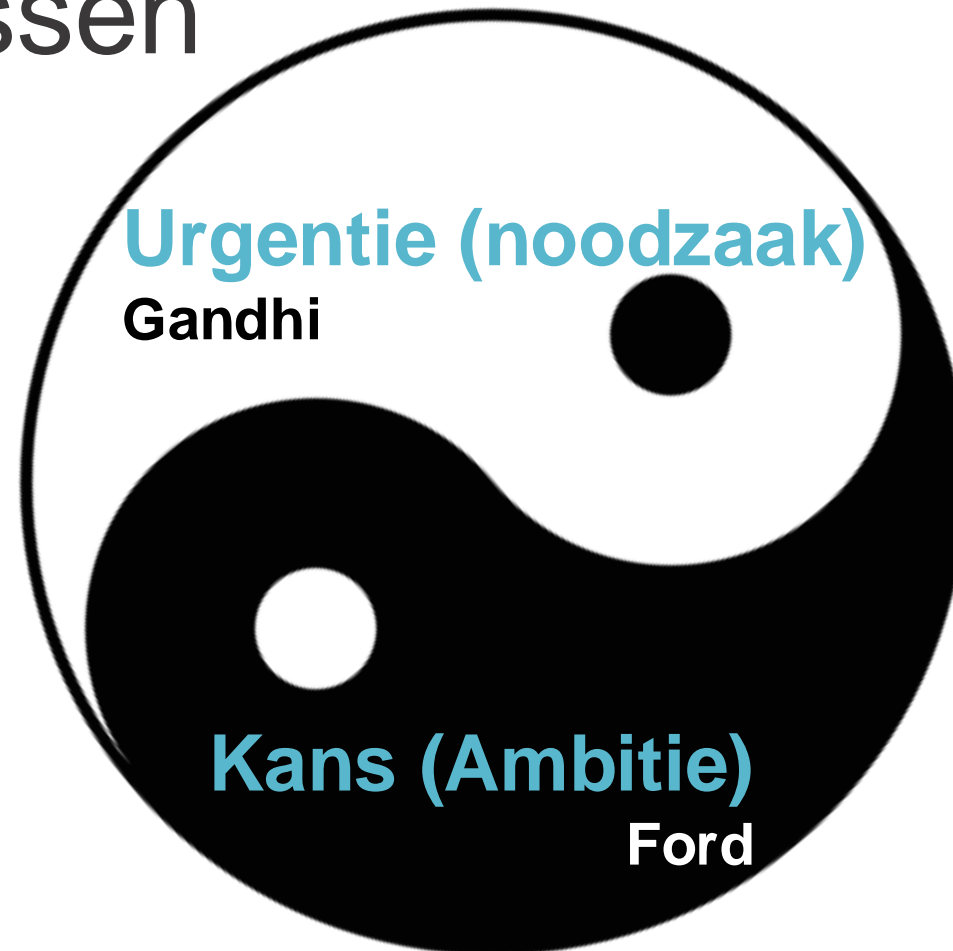


**“If I had asked people  
what they wanted,  
they would have said  
faster horses.”**

—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 op een beter gebouw.

Verleiding

# Het proces: hoe krijg je ze mee?



# Het proces: hoe krijg je ze mee?

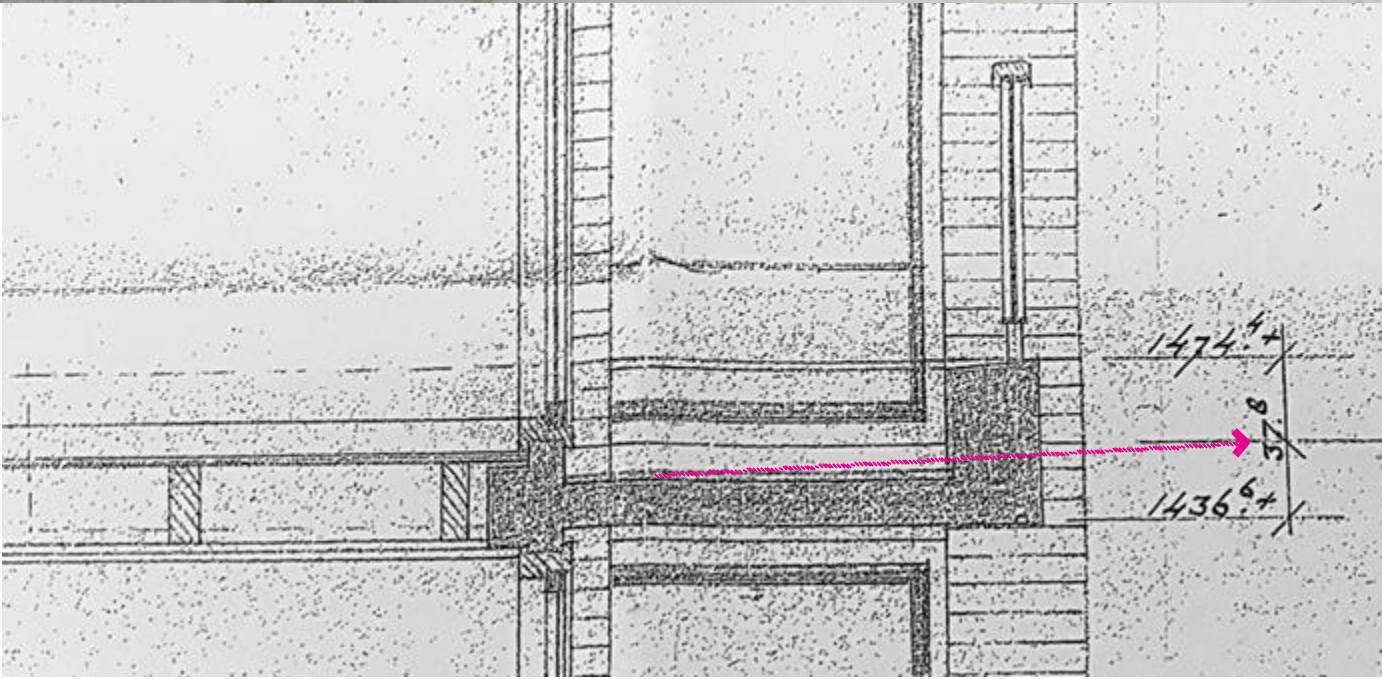


**Verleiding:** Weer allemaal dezelfde ramen?

# 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?

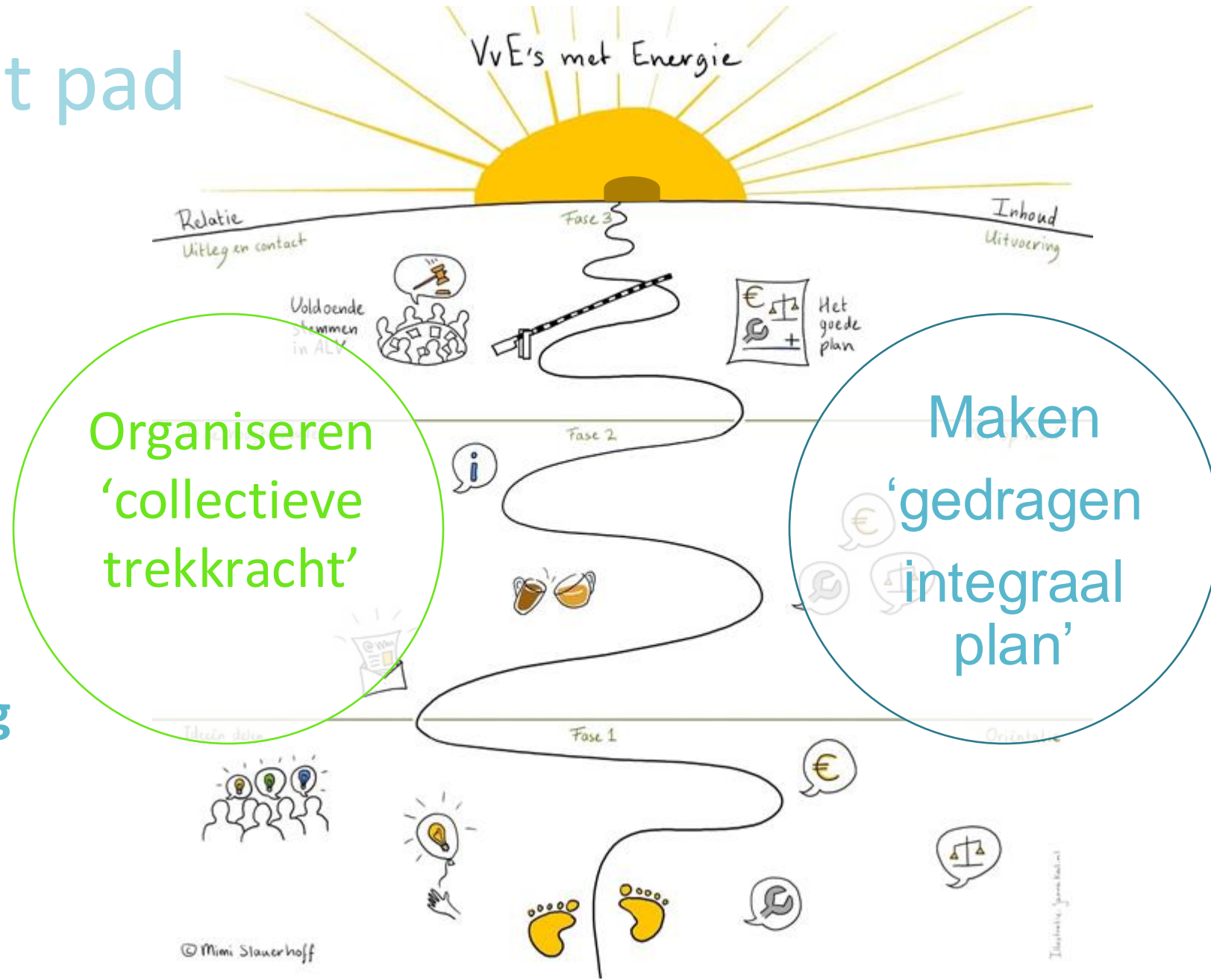


# Het proces: het pad

Van:  
**individuele interesse**



Naar:  
**collectieve (vereniging van) belangen**



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

- Ballonnetje oplaten (ALV)
- 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**

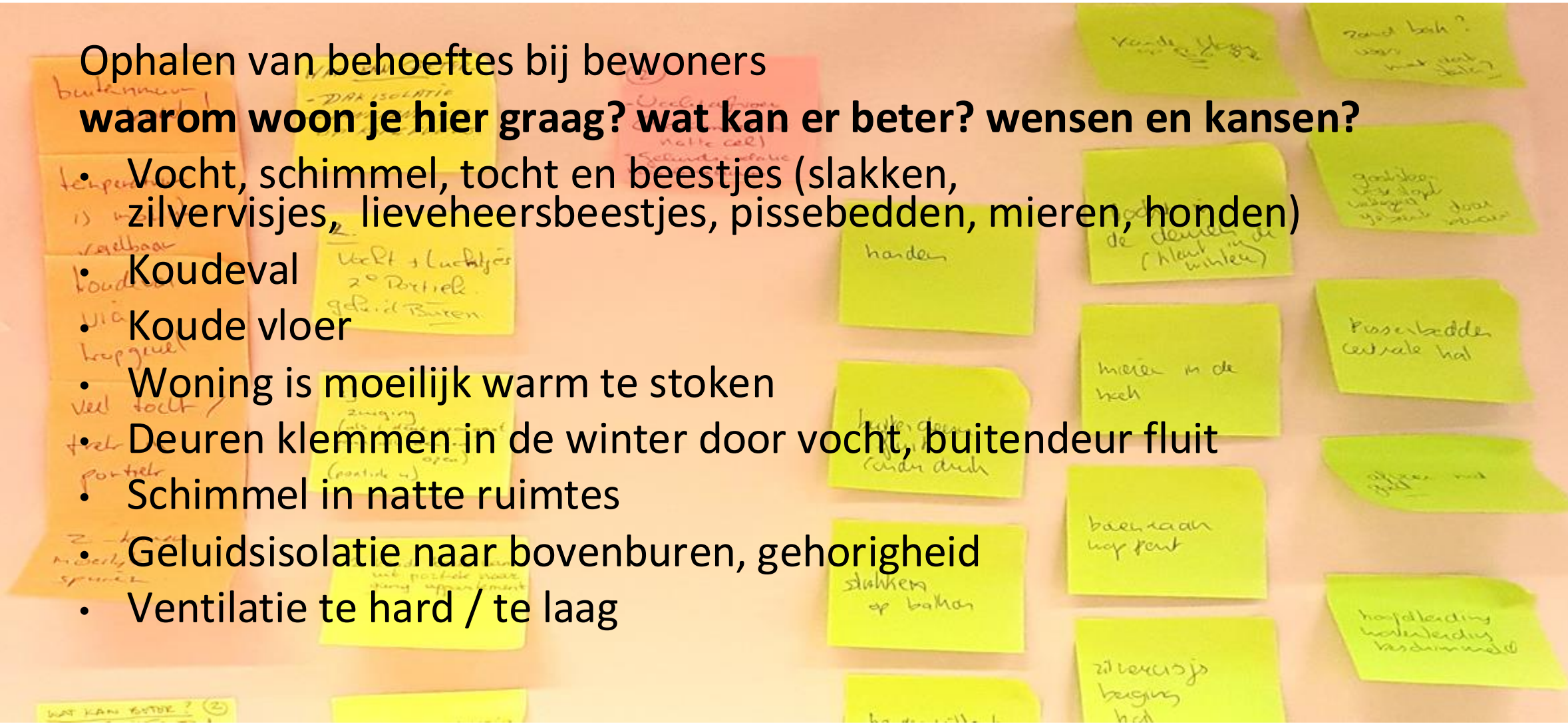


# Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

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

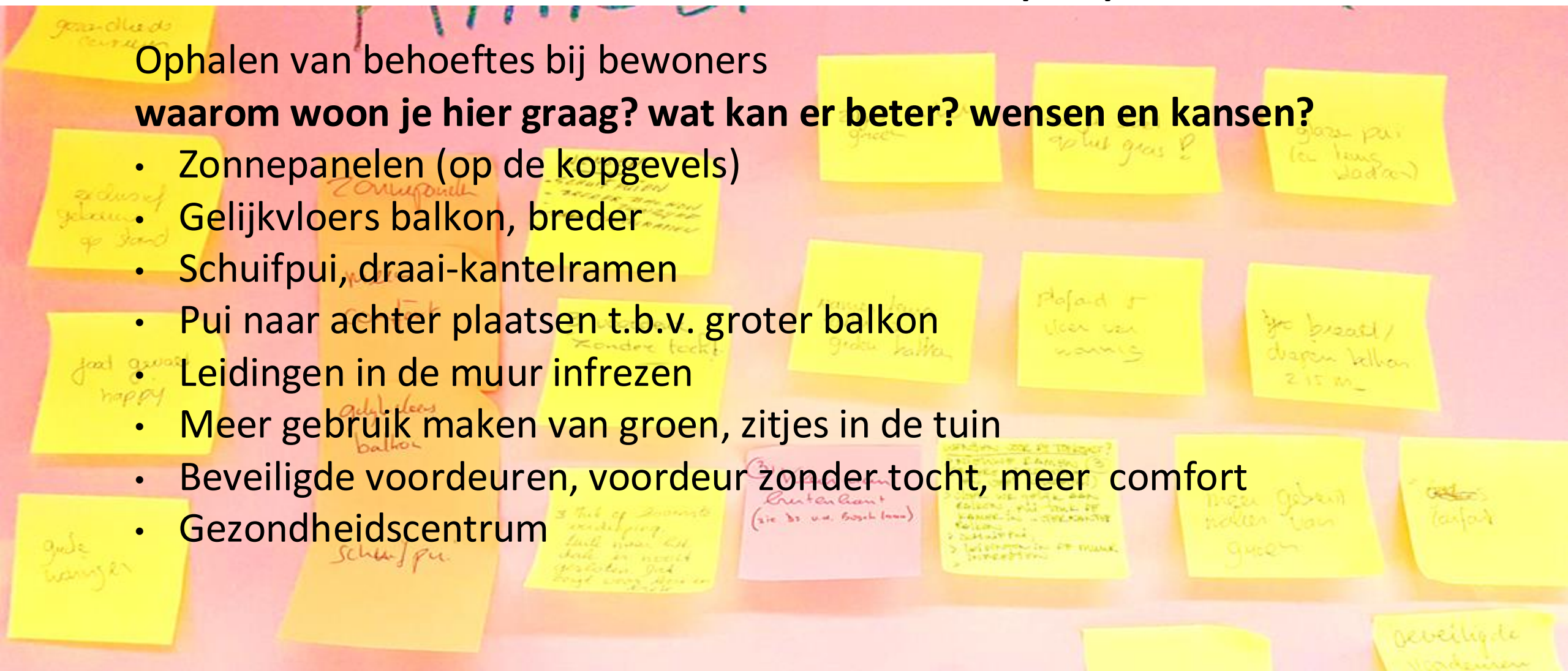


# Het proces: gezamenlijke start – *vaststellen van de stip op de horizon*

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

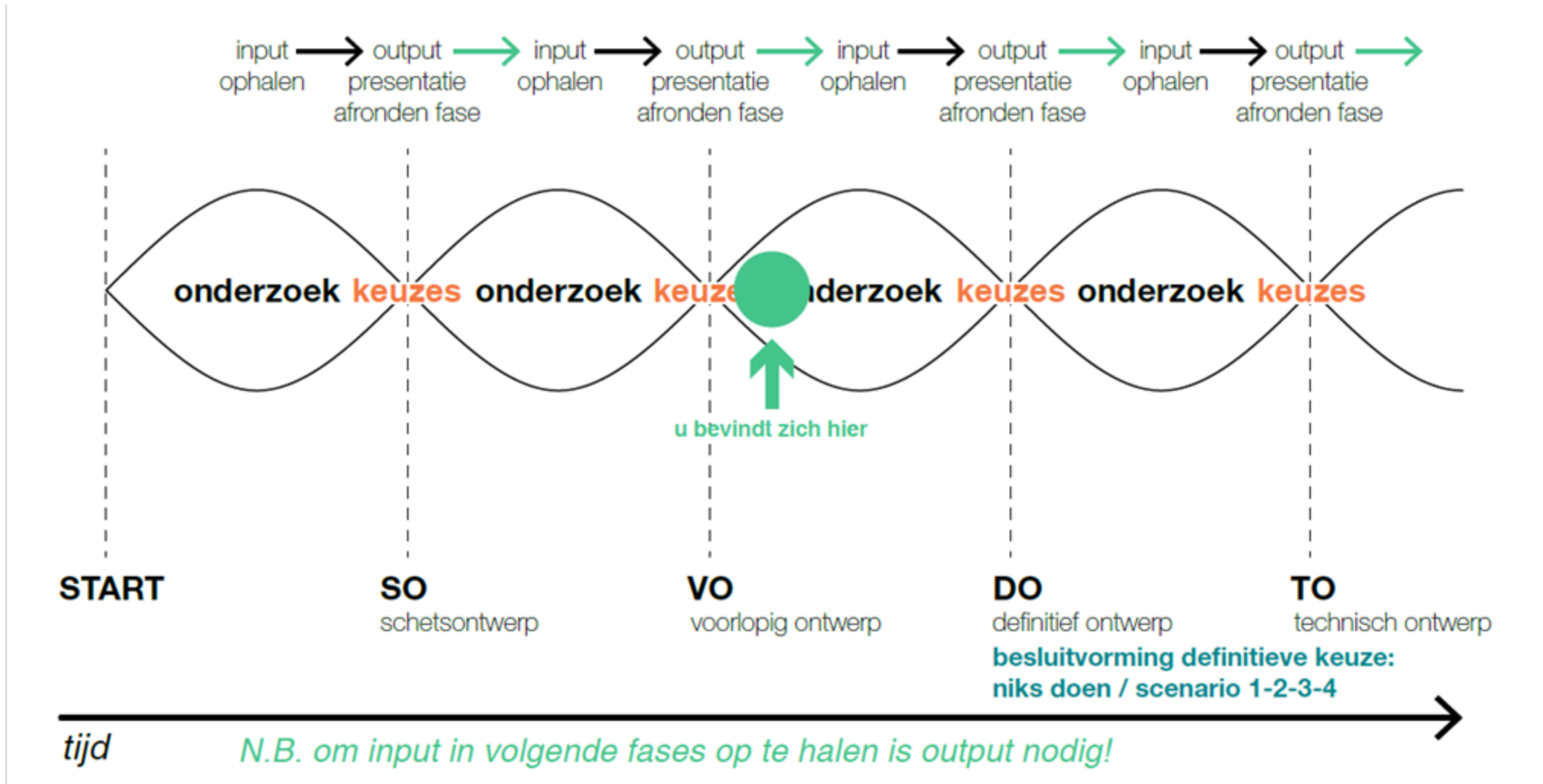




# Het proces: verloop (globaal)

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	
	<b>ALV Definitief Ontwerp</b>		+
uitwerking in afstemming met VvE  aannemingsovereenkomst	Selecteren aanbieder Detail uitwerking Prijsonderhandelingen Start aanvragen financiering + subsidies Klankbordgroep Nieuwsbrieven voortzetten Informatie bijeenkomst	3 maanden	
	<b>ALV Goedkeuring Offerte</b>		+
aanvragen financiering/ subsidies/ vergunningen	Aanvraag vergunningen Afronden subsidie aanvragen Afronding financiering Informatie bijeenkomst	3 maanden	
	<b>ALV Financiering + Opdrachtverlening</b>		+
uitvoering		?	
monitoring en onderhoud		30 jaar	

# Het proces: verloop (globaal) ontwerp





# 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

**Verlag bewonersavond**

**UITNODIGING BEWONERSBIJEEKOMST**

Vereniging van Eigenaren Schieweg 28 tot en met 60 / Schepenstraat 4 en 6

Beste bewoners en leden van de VVE,

Op de voorgaande twee AV's van onze VVE zijn verkennende punten gepresenteerd om ons appartementencomplex te verduurzamen. Stukken is de duurzaamheidscommissie, in samenwerking met Rotterdamse VVE's met energie, verder gegaan met deze verkenning.

Het eerste beoogde doel is de isolatie van het dak, de voorgevel, de achtergevel en mogelijk de buitenruimte te verbeteren, waardoor de energierekening flink omlaag zal gaan. Ook denken we een verbetering van de geïsoleerde te kunnen realiseren, dat minder last van het vorken.

In 2016 hopen we concrete plannen te kunnen maken voor het realiseren van een deel van de isolatie over onze daken, inclusief subside van uitvalende partijen en financiering. Wij willen jullie bijstaan in besluiten te verzamelen tot nu toe. Deze avond proberen we ook om jullie wensen, ideeën en mogelijkheden te verzamelen, zodat we de reis kunnen nemen in de verdere ontwikkeling van de plannen, een deel van de avond is hiervoor presentieel. We hopen daarom dat er veel bewoners zullen zijn om mee te praten.

We nodigen jullie van harte uit. Ook huurders in ons complex zijn welkom op deze avond.

**Bewonersbijeenkomst VVE Schieweg/Schepenstraat**  
Thema : Investeren in duurzaamheid  
dinsdag 11 februari 19.30 - 21.30  
Locatie: Zwamapack Kaleburg  
Schepenstraat 14 3029 WG ROTTERDAM  
Trouwong tar. hoogte van Schepenstraat 10-12)

Tot ziens op de bewonersbijeenkomst  
De duurzaamheidscommissie,  
Arya Vlaaminger (ICU), Arnie Lelieveld (G&G), Mink van Kerkhede (G&G), Nico Koning (G&G)

Voor aanvullende vragen neem contact met ons op: [rijn.konings@vve.nl](mailto:rijn.konings@vve.nl) of [arnerlelieveld@vve.nl](mailto:arnerlelieveld@vve.nl)

Vragen worden vermeld en tijdens de avond besproken

Verduurzaming Schieweg 28 tot en met 60

Commissie Duurzaam

Verlag bewonersavond

**Bewonersavond verduurzaming**

Dinsdagavond 20 maart organiseerde de commissie duurzaam een informatieavond om de bewoners in te lichten over de voortgang van het onderzoek. Daarnaast was dit het moment om van de bewoners zelf te horen wat zij wel en niet zouden willen verbeteren aan ons pand. Download hieronder het verslag van de avond. Kon je niet aanwezig zijn? We horen graag van je hoe je over ons pand denkt. Laat het ons weten door de drie vragen te beantwoorden via het formulier hieronder of via de link in het verslag.

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 uitnodigen. 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 Zuidoortterras in combinatie met groot onderhoud van deze daken.  
De eerste vrijwilligers hebben zich inmiddels gemeld, maar misschien zijn er nog meer mensen nodig.  
Meld je dus graag aan onder: [info@zuidoortterras.com](mailto:info@zuidoortterras.com)



# Het proces: draagvlak verbreden

- Informatieavonden



# Het proces: draagvlak verbreden

- Woningtypeavonden



# Het proces: draagvlak verbreden

Samen ontwerpen...



# 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!***



# Programma vandaag:

- Voordelen VvE bij verduurzamen
- Juridisch
- Proces en draagvlak

*Pauze*

- Financiën
- Hoe kunnen we dit betalen

# Het proces:

*Wanneer kun je het over de inhoud hebben?*

# Het proces:

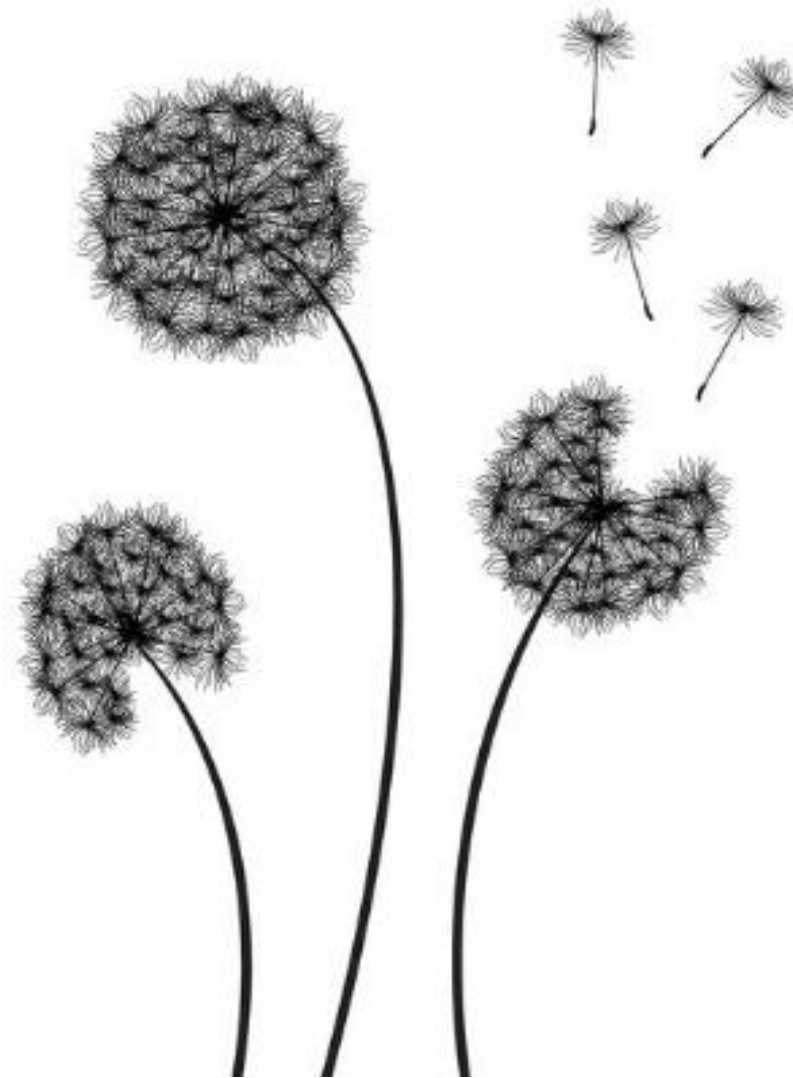


# Het proces:

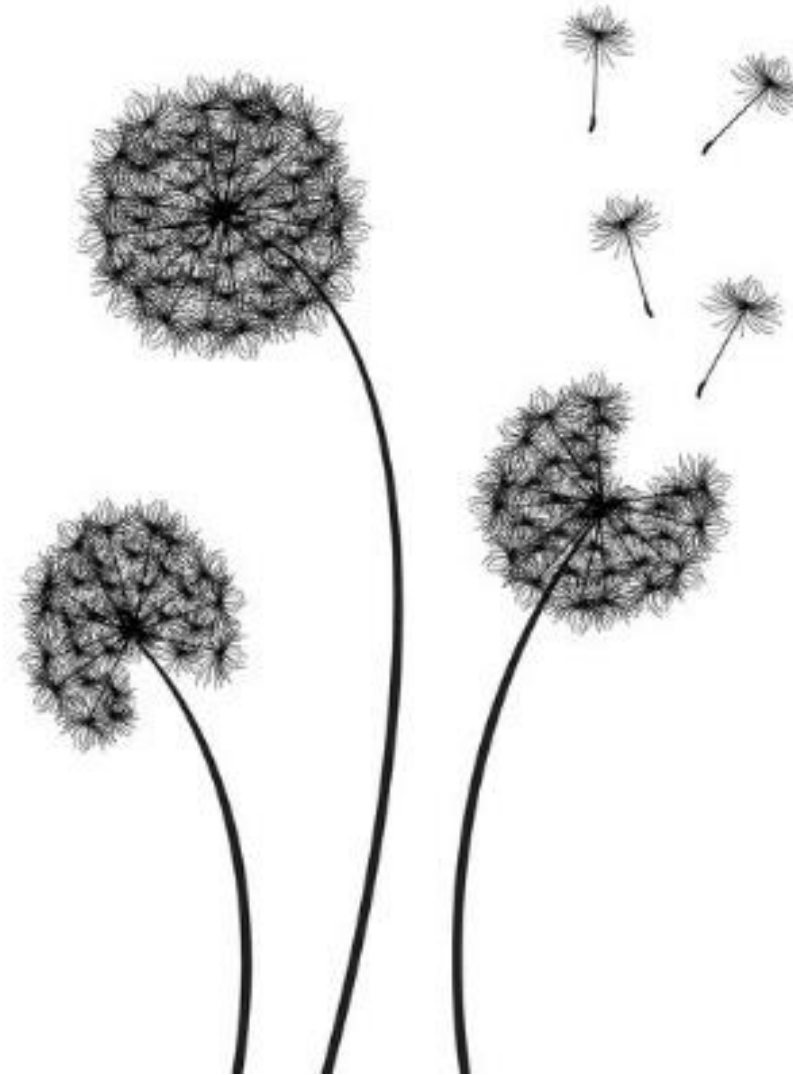
- Kunnen we hierover praten?



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

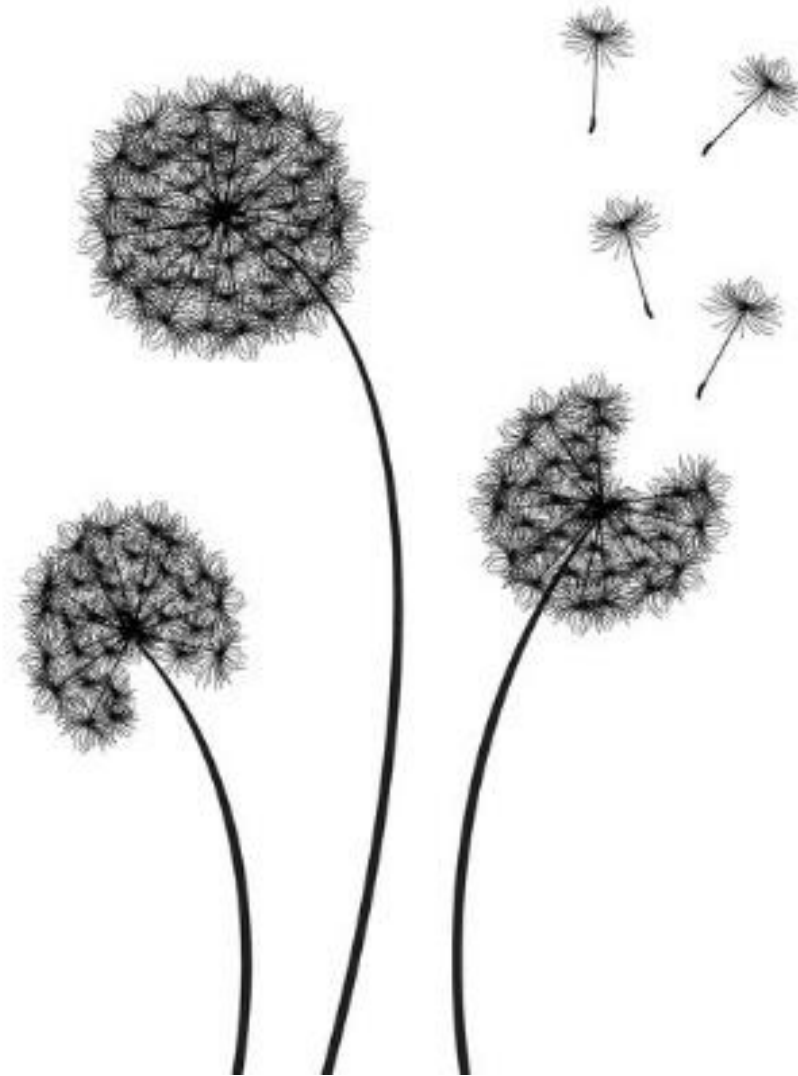


# Het proces: Wanneer kun je het over de inhoud hebben?



- **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 stuurlieders 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
- Beste stuurlied  
>> neem ze aan boord van CIE duurzaam



# 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

## VOORBEELD ROLVERDELING

Welke verantwoordelijkheden van de voorzitter kunnen worden gedelegeerd?  
Hieronder een voorbeeld van een mogelijke taakverdeling:

### Voorzitter

De voorzitter neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoudelijke opbrengst van het overleg (niveau **Inhoud**, zoals besproken in hoofdstuk 1):

- \* Openen van de vergadering, doorlopen van de agenda en het doel van elk punt;
- \* Bewaken van het doel van elk agendapunt;
- \* Tussentijds samenvatten van de discussie;
- \* Doorvragen op inbreng om verdieping te krijgen;
- \* Noemen van overeenkomsten en verschillen tussen inbreng;
- \* Nemen van beslissingen;
- \* Zelf geven van inhoudelijke input;
- \* Bewaken van verdieping en samenhang (doorvragen en benoemen van verbanden).

## VOORBEELD ROLVERDELING

Welke verantwoordelijkheden van de voorzitter kunnen worden gedelegeerd?  
Hieronder een voorbeeld van een mogelijke taakverdeling:

### Procesbegeleider

Signaleren van non-verbaal gedrag (betrokkenheid, motivatie, waardering inbreng, et cetera.) en interveniëren op basis van observaties, zoals:

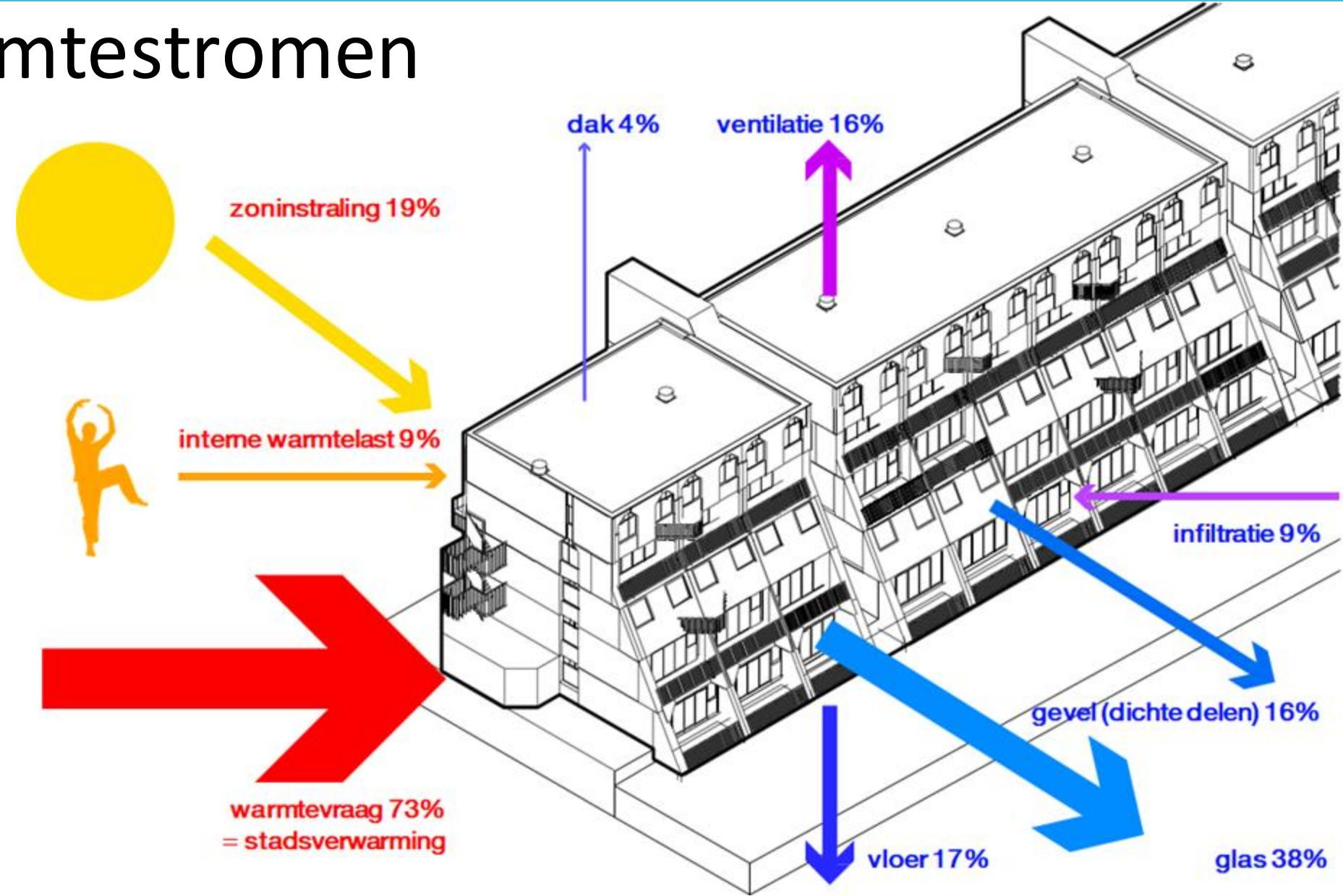
- \* Beurt geven/verdelen;
- \* Samenvatten om inbreng te markeren en te laten merken dat zij gehoord worden;
- \* Benoemen van verbanden en links tussen de inbreng;
- \* Checkvragen stellen (heeft iedereen de inbreng begrepen, zijn we het echt eens?);
- \* Advocaat van de duivel spelen (wat als ...?);
- \* Tijd bewaken;
- \* Stilleggen en benoemen van het proces;
- \* Maken van afspraken over communicatie.

Ter voorbereiding op de vergadering kunnen de voorzitter en procesbegeleider samen een programma maken. De voorzitter bepaalt de agendapunten, de procesbegeleider kan meedenken over een geschikte aanpak (werkvormen). Het is ook mogelijk om nog meer deeltaken te verdelen. Denk bijvoorbeeld iemand apart aanstellen om de tijd, het samenvatten of het doel te bewaken.

# Programma vandaag:

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

# Warmtestromen

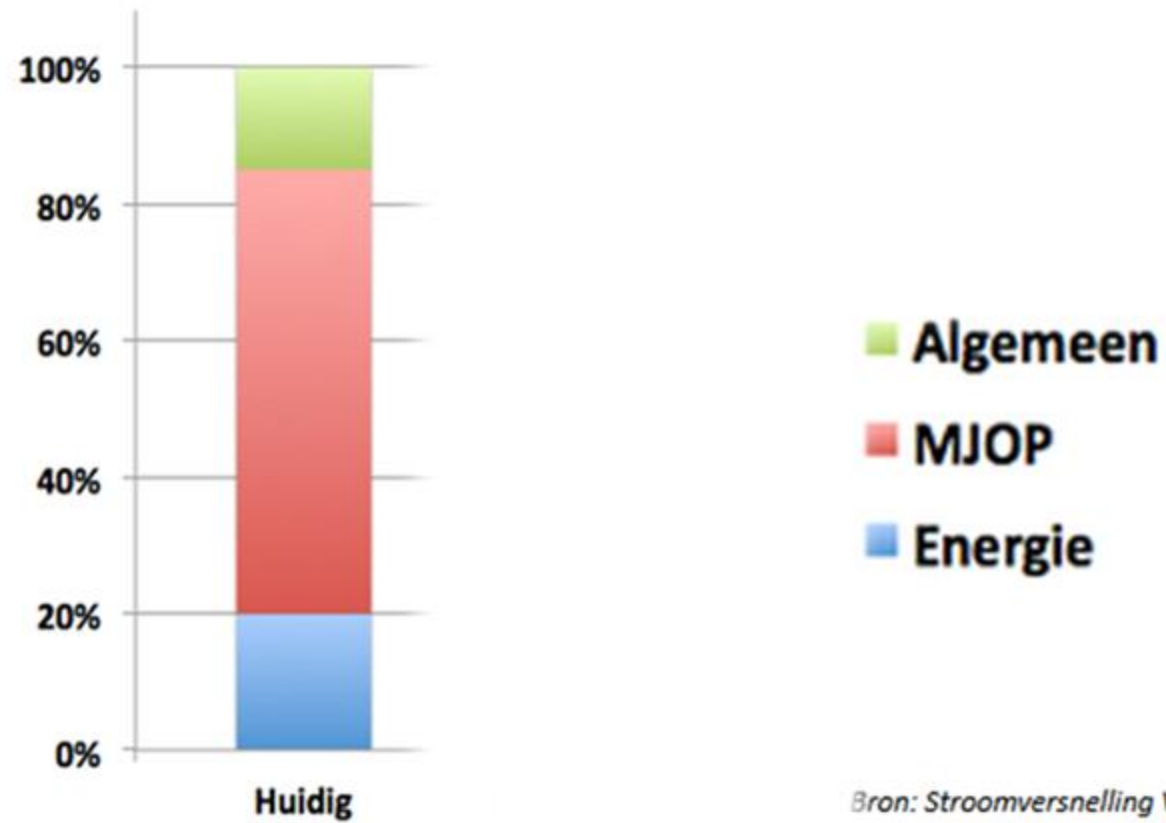




# Warmteverliezen

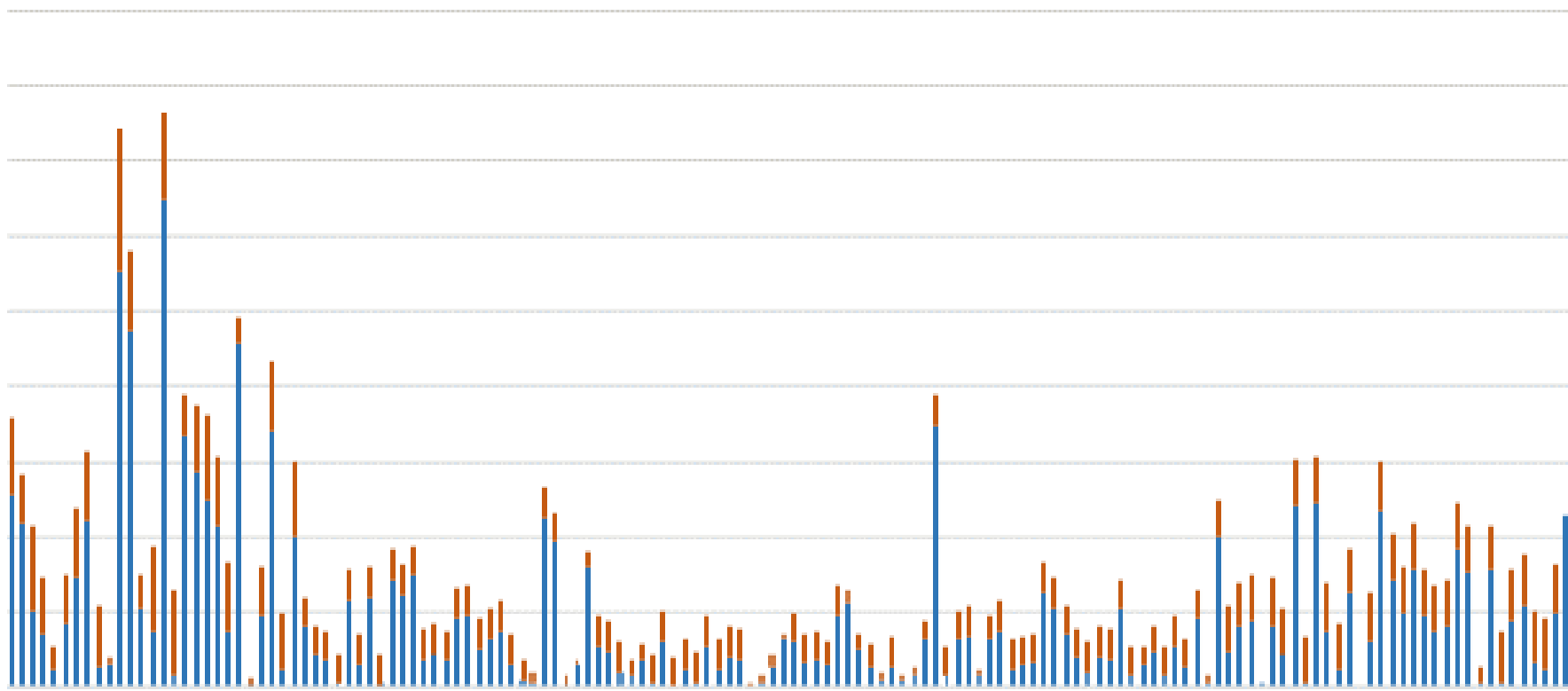
- Warmteverlies ramen 38%
- Warmteverlies vloer 17%
- Warmteverlies gevel 16%
- Warmteverlies ventilatie 16%
- Warmteverlies dak 4%

# Financiën



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

# 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

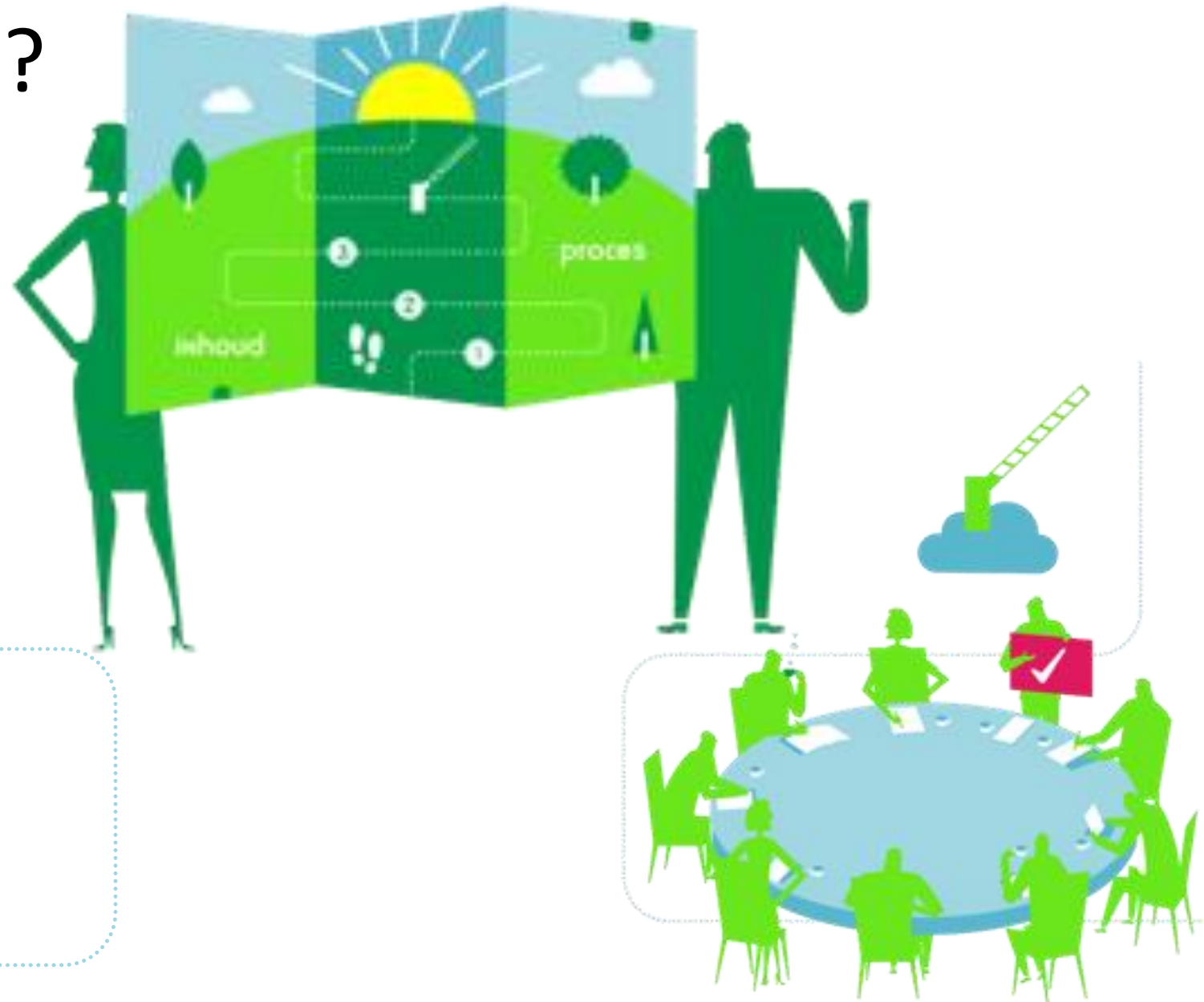
# Programma vandaag:

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

# Pad vs Financiën?

Pad en

Stip op de horizon



vereniging van eigenaars

»

‘vereniging van belangen’

# 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 CO<sub>2</sub> 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

- **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

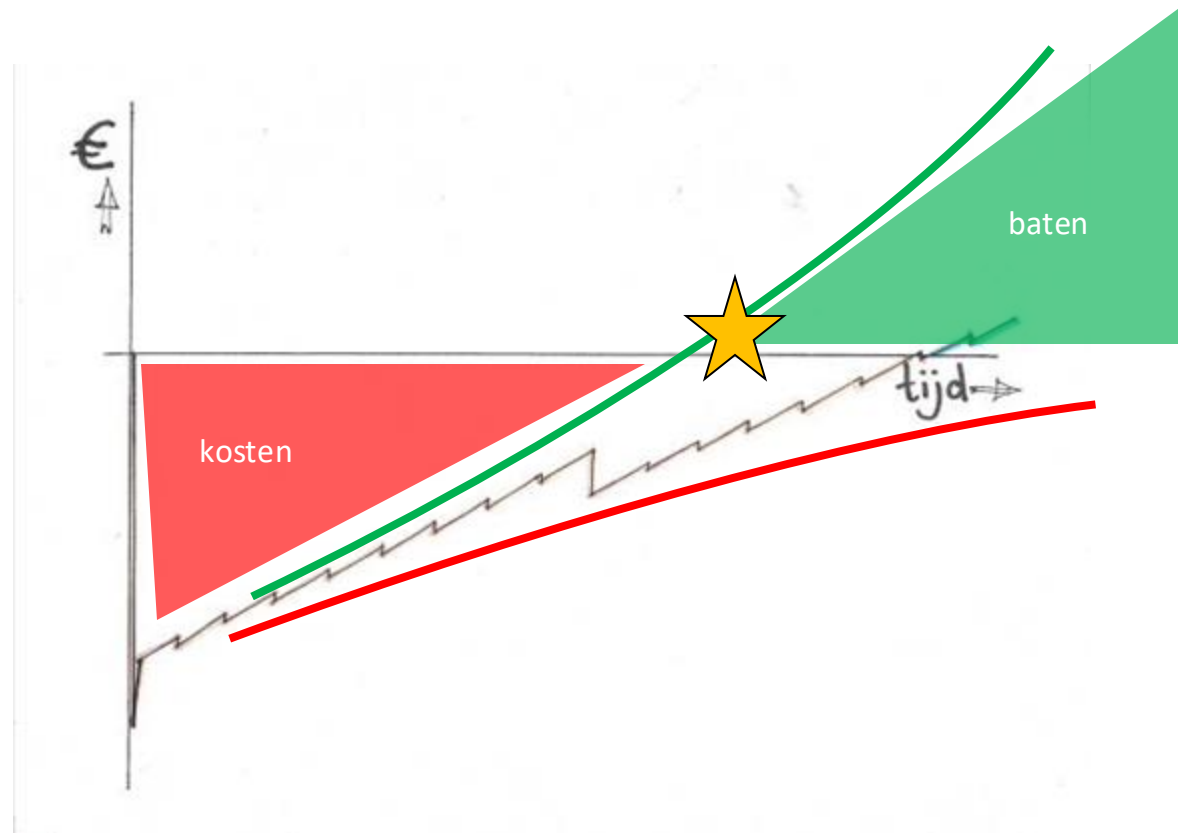




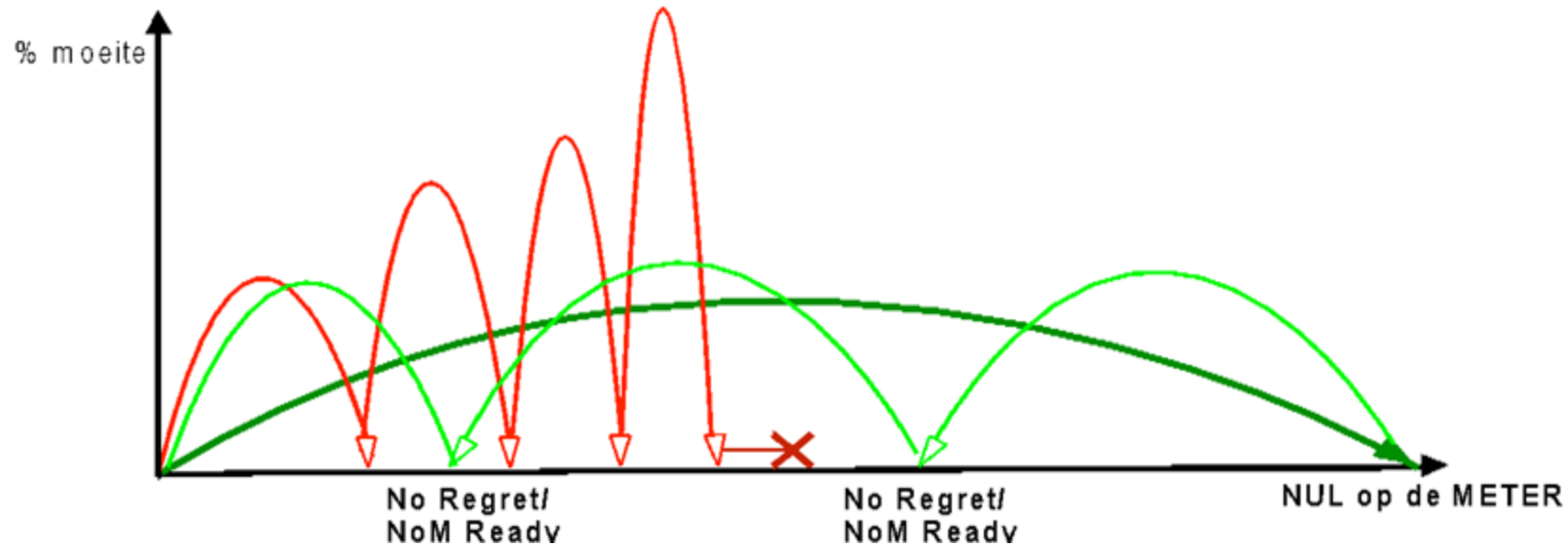
# Total Cost of Ownership (TCO)

- 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
- Investerings hebben effect op het mjop

# Terugverdientijd



# Terugverdienen: korte vs lange termijn visie



# Investeren met een lening

- energiebespaarlening 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



De VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds heeft gunstige voorwaarden.

Verkorte samenvatting van enkele voorwaarden op de volgende dia.

Let op: Regelmatig wijzigt de regeling, bijvoorbeeld qua voorwaarden, rentepercentages en mogelijk andere zaken.

Voor meer info:

- Doe mee met de infobijeenkomst 'Subsidies en Leningen' van de VvE-energiebalie
  - Zie link voor kalender, aanmelden, en meer info.
  - Presentaties van meest recente bijeenkomst staan hier.
- Voor de actuele stand van zaken zie <https://www.warmtefonds.nl/vve>.

# VvE Energiebespaarlening (dd 9/9/'24)



- Meer dan 24 energiebesparende maatregelen
- Minimaal € 25.000 per VvE (Laadinfrastructuur: € 10.000)
  - Maximaal € 34.000 per appartementsrecht (Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) < € 67.000, Nul Op de Meter (NOM) tot € 88.000)
  - Looptijd 10 jaar (3,23%) 15 jaar (3,42%) 20 jaar (3,42%) of 30 jaar (ZEP/NOM, 3,36%), rente van de lening is mogelijk fiscaal aftrekbaar
- Lening aan en toetsing van VvE (op o.m. financiën: exploitatie-/liquiditeitsbegroting, aanwezige reserves, betalingsgedrag van de leden)
  - Rente + aflossing VvE worden betaald via de servicekosten van de VvE;
  - “Je betaalt mee zolang je er woont...” en “Geen eenmalige bijdragen meer...”
- Verplicht Maatwerk VvE Energieadvies en MJOP (VvE >7 woningen, van een BRL9500 gecertificeerd bedrijf) of akkoordverklaring (VvE <8 woningen)
- Ook voor VvE's met verhuurde woningen en/of winkels/bedrijfsruimte (minimaal 50% van het complex dient in gebruik te zijn als woonruimte)
- Sinds 1 december 2022 ook voor VvE's met 2 tot 8 wooneenheden (geen ZEP/ZEP+/NOM)

# Alternatieven?

Leasen

ESCO's

Energiebespaarlening voor particulier

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
- Voorbeelden op: <https://www.ppsnetwerk.nl/category/kennisbank/>



# Energiebespaarlening particulier



Verkorte samenvatting van enkele voorwaarden op de volgende dia.

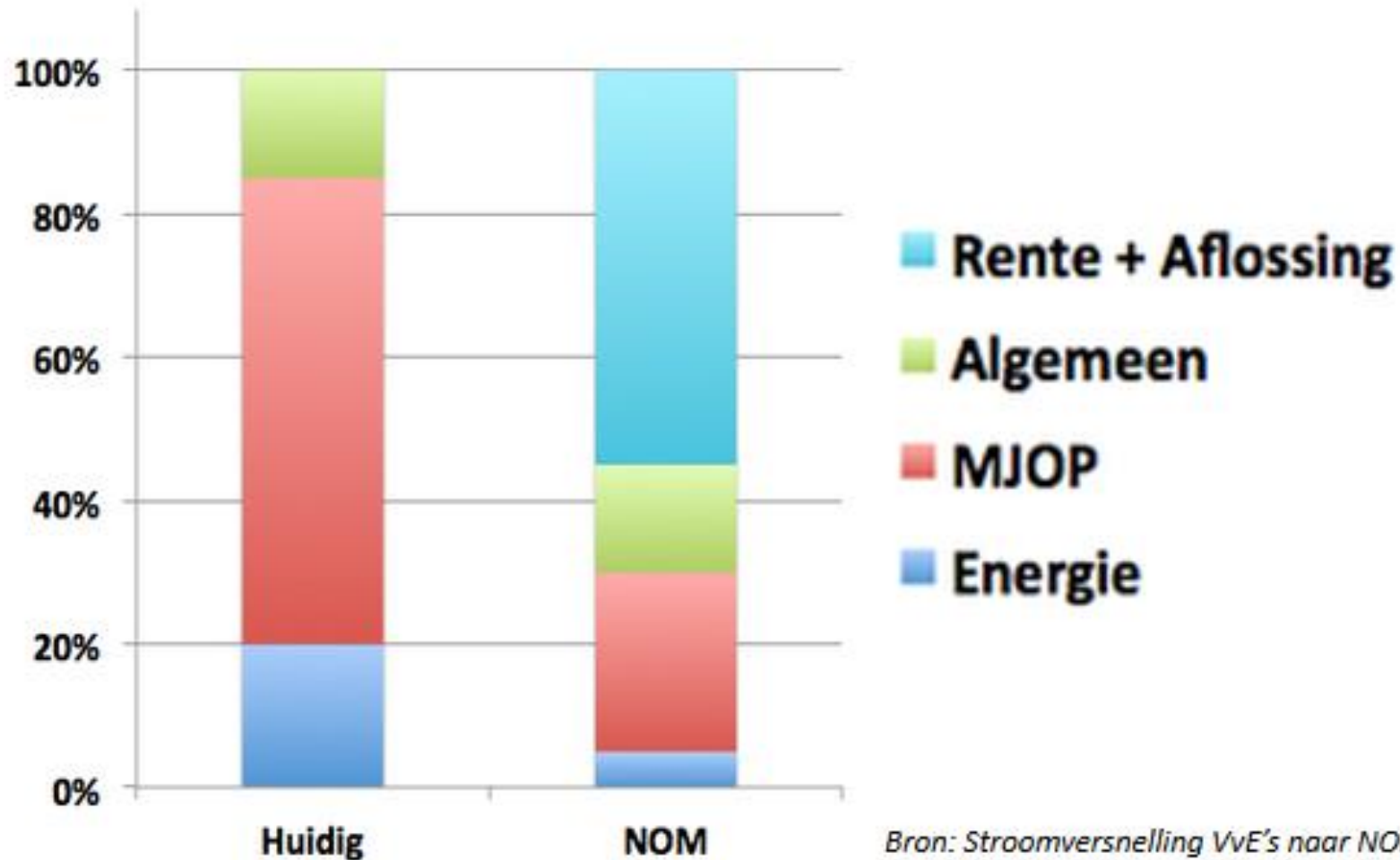
Let op: Regelmatig wijzigt de regeling, bijvoorbeeld qua voorwaarden, rentepercentages en mogelijk andere zaken.

# Energiebespaarlening particulier (dd 9/9/'24)



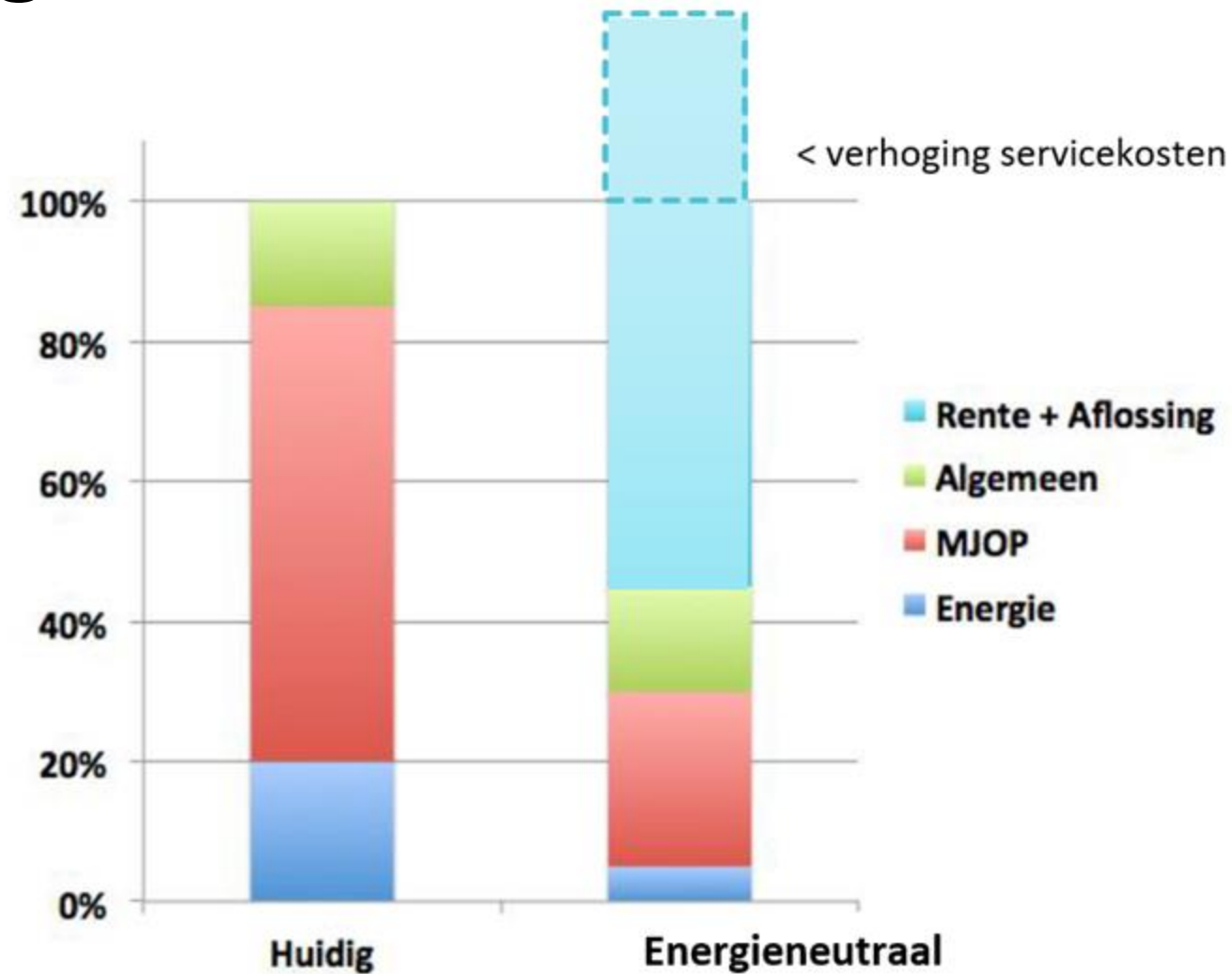
- Meer dan 19 energiebesparende maatregelen
- Minimaal €1.000
  - Maximaal €28.000 per woning
  - Looptijd 7 jaar (3,75%) 10 jaar (3,80%) 15 jaar (4,15%) of 20 jaar (4,20%), rente van de lening is mogelijk fiscaal aftrekbaar
- Lening (onderhands) aan de eigenaar-bewoner; o.m. **toetsing kredietwaardigheid**
- Ook voor mensen van 75 jaar en ouder
- Rente van 0% voor eigenaar-bewoner met verzamelinkomen minder dan €60.000

# Anders organiseren



Bron: Stroomversnelling VvE's naar NOM

# Anders organiseren, realiteit



# Subsidies voor (gemengde) VvE's

Let op: Regelingen wijzigen regelmatig, bijvoorbeeld qua voorwaarden, rentepercentages en mogelijk andere zaken. Check de actuele stand van zaken.

De Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft gunstige voorwaarden. Verkorte samenvatting van enkele voorwaarden op de volgende dia's.

Voor meer info:

- Doe mee met de infobijeenkomst 'Subsidies en Leningen' van de VvE-energiebalie
  - Zie link voor kalender, aanmelden, en meer info.
  - Presentaties van meest recente bijeenkomst staan hier.
- Voor de actuele stand van zaken zie <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve>.

# Subsidies voor (gemengde) VvE's

Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- *Subsidie op:*
  - *Verduurzamingsonderzoek en -advies*
  - *Verduurzamingsmaatregelen*
  - *Oplaadpuntenadvies en -infrastructuur*
- *Indienen vanaf 23 januari 2023 t/m 31 december 2027*
- *Budget €48,5 miljoen (verduurzaming) en €10 mio. (oplaadpunten) (tot eind 2027)*
- *Voor VvE's met tenminste 1 eigenaar-bewoner.*
- *Alleen voor bestaande woningen. Andere ruimtes (met een andere functie dan 'wonen'), zoals winkels, kantoren en garages, vallen niet onder de regeling, deze oppervlakten rekenen niet mee in uw aanvraag.*

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## ✓ Subsidie voor verduurzamingsadvies en –onderzoek

- advies over bouwkundige en energetische staat van het gebouw
- energiescan
- energieadvies
- Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP)
- asbestinventarisatie
- gevelonderzoek
- betonschade-onderzoek
- ventilatie-onderzoek
- flora- en faunaonderzoek
- brandveiligheidsonderzoek
- gelijkwaardigheidsonderzoek
- installatie-advies
- financieel haalbaarheidsonderzoek voor minstens 2 verduurzamingsmaatregelen
- procesbegeleiding bij het besluitvormingsproces

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie voor verduurzamingsadvies en –onderzoek
- ✓ 1\* aanvragen, tot 2 jaar na uitvoering
- ✓ Het subsidiebedrag is 75% van de facturen (inclusief btw) van alle adviezen en/of onderzoeken samen, maar niet meer dan de maximaal vastgestelde subsidiebedragen:
  - € 10.000 als het gebouw of de groep gebouwen bestaat uit maximaal 10 woningen.
  - € 15.000 als het gebouw of de groep gebouwen bestaat uit 11 tot en met 30 woningen.
  - € 20.000 als het gebouw of de groep gebouwen bestaat uit meer dan 30 woningen.



# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie op energieadvies (na uitvoering aanvragen)
  - Eventueel met procesbegeleiding
  - Eventueel met opstellen DMJOP
  - Opgesteld door energieprestatieadviseur (EP-adviseur) van een gecertificeerd bedrijf volgens de Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500, deel MWA-W (of volgens BRL 9500, deel 02, tot en met 1 juli 2024), zie [centraal register techniek](#)

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie op energiescan (na uitvoering aanvragen)
  - Vereenvoudigd energieadvies
  - Advies RVO: opgesteld door energieprestatieadviseur (EP-adviseur) volgens BRL 9500 01, zie [centraal register techniek](#)

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- Bij 1 isolatiemaatregel krijgt men ook subsidie, de helft van wat de standaard subsidiebedragen.
- Vroeg u subsidie aan voor één energiebesparende isolatiemaatregel? En vulde u die binnen de uitvoeringstermijn van 2 jaar aan met één of meer andere energiebesparende maatregelen of warmteopties? Dan gelden de standaard subsidiebedragen voor alle maatregelen.
- Gebruik meldcode/maatregelenlijst
- Vervangen deuren door isolerende deuren telt mee bij vervangen glas, men voldoet dus eerder aan de minimale oppervlakte.
- Op RVO staat meest actuele informatie. Tip: RVO biedt een gratis oriënterend gesprek.

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

- ✓ Subsidie voor verduurzamingsmaatregelen (vóór uitvoering aanvragen)
- *Energiebesparende maatregelen*
- Aanvullende energiebesparende maatregelen (ventilatiesysteem, dynamisch waterzijdig inregelen verwarmingssysteem, energiedisplay of slimme thermostaat)
- *Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP)*
- Duurzame warmteopties (warmtepomp, zonneboiler)
- Centrale aansluiting warmtenet (alleen voor VvE's met 100% eigenaar/bewoners; voor gemengde VvE's is er de SAH)

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## ***A. Bij minimaal 2 hoofdmaatregelen, bij 1 maatregel de helft van het bedrag***

Isolatiemaatregel	Minimale isolatiewaarde	Minimale oppervlakte	Subsidie per m <sup>2</sup>
Spouwmuurisolatie	$R_d \geq 1,1$	10 m <sup>2</sup> per woning	€8,-
Gevelisolatie (binnen of buiten)	$R_d \geq 3,5$ (monument $\geq 2,5$ )	10 m <sup>2</sup> per woning	€38,-
Dakisolatie	$R_d \geq 3,5$ (monument $\geq 2,5$ )	Minimaal 70% van de gehele dakoppervlakte van het gebouw	€30,-
Zoldervloerisolatie	$R_d \geq 3,5$ (monument $\geq 2,5$ )	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,-
Bodemisolatie	$R_d \geq 3,5$	Minimaal 70% van de gehele vloeroppervlakte van het gebouw	€6,-

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## ***A. Bij minimaal 2 hoofdmaatregelen, bij 1 maatregel de helft van het bedrag***

Isolatiemaatregel	Minimale isolatiewaarde	Minimale oppervlakte	Subsidie per m <sup>2</sup>
HR++ glas	$U \leq 1,2$ (monument $\leq 3,0$ )	8 m <sup>2</sup> per woning (monument 3 m <sup>2</sup> )	€46,- (m €85)
Kozijnpaneel in combinatie met HR++ glas	$U_p \leq 1,2$ (monument $\leq 3,0$ )		€20,- (m €40)
Isolerende deuren	$U_d \leq 1,5$ (monument $\leq 2,0$ )		€46,- (m €85)
Tripleglas in combinatie met nieuw isolerend kozijn	$U_g \leq 0,7$ (triple-glas) $U_f \leq 1,5$ (kozijn)		€131,-
Kozijnpaneel in combinatie met tripleglas	$U_p \leq 0,7$ (paneel)		€90,-
Isolerende deuren	$U_d \leq 1,0$		€131,-

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## **B. Energiebesparende aanvullende maatregel bij 2 isolatiemaatregelen, bij 1 de helft**

✓ CO<sub>2</sub>-gestuurd ventilatiesystemen of balansventilatie met wtw:

€1.200,- per woning (max. 30% van de kosten)

✓ Energiedisplay / slimme thermostaat:

€120,- max. per woning

✓ Dynamisch waterzijdig inregelen verwarming:

€150,- per woning

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## **Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) Isoleren van de gehele thermische schil**

Isolatiemaatregel	Minimale isolatie van de constructie	Subsidie per m <sup>2</sup>
Gevel	$R_c \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$	€38
Dak	$R_c \geq 6,5 \text{ m}^2\text{K/W}$	€30
Vloer	$R_c \geq 4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$	€11
Tripleglas in combinatie met nieuwe kozijnen	$U_f \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ $U_g \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$	€131
Kozijnpanelen in combinatie met tripleglas	$U_f \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ $U_p \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$	€90
Isolerende deuren	$U_f \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$	€131
Plus CO <sub>2</sub> -gestuurd ventilatie of balansventilatie met WTW: bonus €4000,- per woning		



# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## Oplaadpuntenadvies

- ✓ Door bij KVK geregistreerd deskundig adviseur opgesteld
- ✓ Prognose min. 10 jaar, borging brandveiligheid, verdeling kosten VvE en gebruikers, benodigde aansluitingen en installatie van oplaadpunten (optimale verdeling, vertragen of stoppen, borging veiligheid), toelichting relevante wet- en regelgeving, .....
- ✓ 75% van de kosten van advisering (incl. btw) voor het aanleggen van 1 of meer oplaadpunten, max. € 1.500

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

## Subsidie voor Basislaadinfrastructuur

- ✓ Obv getekende offerte met technische omschrijving, onderdelen & aantal aan te sluiten parkeerplaatsen
- ✓ Bewijs eigendom parkeerplaatsen VvE-leden
- ✓ Bewijs positief besluit VvE
- ✓ .....
- ✓ €100,- per parkeerplaats

# Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

***Wijzigingsregeling SVVE 2025: internetconsultatie van 13 aug tot 10 september.***

***Gaat (mogelijk) in per 2025 tot eind 2027, wijzigingen:***

- ***Aanpassingen adviezen en onderzoeken voor verduurzaming***
- ***Bouwbegeleiding***
- ***Subsidiehoogte warmtepompen***
- ***Subsidiehoogte isolatie***
- ***Glas-, kozijnpaneel- of deurisolatie***
- ***Grenswaarde PUR***

***Meer details [hier](#).***

# Subsidies voor (gemengde) VvE's

## Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)

- *Subsidie op:*
  - *Aansluiting warmtenet*
- *Indienen vanaf 1 mei 2020 t/m 31 december 2024*
- *Totaal budget €195 miljoen (tot eind 2024)*

# Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)

Aansluiting warmtenet	% Subsidie	Max. subsidie
Aanpassingen in woning (in pandige woonkosten), zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>• afsluitingskosten van de netbeheerder,</li> <li>• aanpassing of vervanging van alle in pandige onderdelen van het ruimteverwarmingssysteem, de voorziening voor aardgasvrij koken en warm water, en</li> <li>• bouwkundige aanpassingen die nodig zijn voor om de woning aardgasvrij te maken.</li> </ul>	40% vd kosten	€1.200,- per woning
Aansluitkosten warmtenet: de kosten die uw warmteleverancier in rekening brengt om uw woning aan te sluiten op een warmtenet, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aansluitbijdrage en</li> <li>• de projectbijdrage.</li> </ul>	30% vd kosten	€3.800,- per woning

# Subsidie voor verhuurders

## Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

- *Subsidie op:*
  - *Energieadvies*
  - *Energiebesparende maatregelen*
  - *Onderhoudsmaatregelen*
- *Indienen vanaf 1 april 2022 t/m 31 december 2025*
- *Totaal budget €152 miljoen (tot eind 2025)*

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

## Voorwaarden per 1 april 2023

- De woning is een bestaande woning (geen nieuwbouw) en is bestemd voor verhuur.
  - Het adres van de huurwoning staat geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met een woonfunctie, standplaats of ligplaats.
  - De huurwoning die u wilt verduurzamen wordt al verhuurd vóórdat u start met de uitvoering van de maatregelen.
  - De uitvoering van de maatregelen doet een bouwbedrijf of een bouwinstallatiebedrijf. De uitvoering doet u dus niet zelf.
  - U heeft geen andere subsidie aangevraagd of gekregen voor de activiteiten(en) waarvoor u de SVOH aanvraagt.
  - U start met de uitvoering van de maatregelen vanaf 1 april 2023.
  - U vraagt subsidie tot € 125.000 aan binnen 12 maanden na uitvoering. Meer? Dan subsidieaanvraag indienen voor start werkzaamheden, u ontvangt subsidie achteraf.
- 
- Max. € 6.000 subsidie per woning, max. € 400.000 subsidie per aanvrager
  - Gebruik meldcode/maatregelenlijst
  - Bij 1 isolatiemaatregel krijgt men ook subsidie, de helft van wat de standaard subsidiebedragen.
  - Vervangen deuren door isolerende deuren telt mee bij vervangen glas, men voldoet dus eerder aan de minimale oppervlakte.
- 
- Op RVO staat meest actuele informatie. Tip: RVO biedt een gratis oriënterend gesprek.

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

***Uitwerking: Bij minimaal 2 hoofdmaatregelen, bij 1 maatregel halveert het bedrag***

Isolatiemaatregel	Minimale isolatiewaarde	Minimale oppervlakte	Subsidie per m <sup>2</sup>
Spouwmuurisolatie	$R_d \geq 1,1$	10 m <sup>2</sup> per woning	€8,-
Gevelisolatie (binnen of buiten)	$R_d \geq 3,5$	10 m <sup>2</sup> per woning	€38,-
Dakisolatie	$R_d \geq 3,5$	20 m <sup>2</sup> per woning	€30,-
Zoldervloerisolatie	$R_d \geq 3,5$	20 m <sup>2</sup> per woning	€8,-
Vloerisolatie	$R_d \geq 3,5$	20 m <sup>2</sup> per woning	€11,-
Bodemisolatie	$R_d \geq 3,5$	20 m <sup>2</sup> per woning	€6,-



# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

***Bij minimaal 2 hoofdmaatregelen, bij 1 maatregel halveert het bedrag***

Isolatiemaatregel	Minimale isolatiewaarde	Minimale oppervlakte	Subsidie per m <sup>2</sup>
HR++ glas	$U \leq 1,2$	8 m <sup>2</sup> per woning	€46,-
Isolerende deur icm HR++- /tripleglas	$U_d \leq 1,5$		€46,-
Tripleglas in combinatie met nieuw isolerend kozijn	$U_g \leq 0,7$ (triple-glas) $U_f \leq 1,5$ (kozijn)		€131,-
Isolerende deur icm HR++- /tripleglas	$U_d \leq 1,0$		€131,-
CO <sub>2</sub> -gestuurd ventilatie of balansventilatie met WTW & rendement van minimaal 90%: 30%, max. €1200,- per woning			

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

Onderhoudsmaatregel	Minimale oppervlakte	Subsidie per m <sup>2</sup>
Nieuw buitenkozijn van een deur of raam (met uitzondering bij het gebruik van triple glas)	8 m <sup>2</sup> per woning	€75,-
Ventilatiebox vervangen: €150,- per woning		

# Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

Energieadvies	% Subsidie	Max. subsidie
1 tot en met 4 woningen	75% vd kosten	€400,-
5 tot en met 8 woningen	75% vd kosten	€800,-
Meer dan 8 woningen	75% vd kosten	€800,- + €80,- per extra woning (vanaf 8), Tot €2560,- maximaal
<p>U krijgt subsidie voor een energieadvies dat vanaf 1 juli 2021 is opgesteld. Is het rapport vóór 1 juli 2021 opgesteld? Dan krijgt u hiervoor dus geen subsidie. Het rapport moet daarnaast zijn opgesteld door een EnergiePrestatie-adviseur (EPA). De EPA-adviseur moet voldoen aan de eisen zoals staat beschreven in <a href="#">BRL 9500-02</a>.</p>		
<p>Let op: naast een energieadvies moet u ook een energiebesparende maatregel uitvoeren om in aanmerking te komen voor deze subsidie.</p>		

# Subsidie voor zakelijke gebruikers

## Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

### *Subsidie op:*

- Zonnepanelen, €125/kW piekvermogen, min. 15 kWp, t/m 31 december 2023
- Kleine windturbines, €66/m<sup>2</sup> rotoroppervlak, min. 50 m<sup>2</sup>, t/m 31 december 2027, totaal budget €20 miljoen
- Warmtepomp, subsidiebedragen per meldcode
- Zonneboiler, subsidiebedragen per meldcode, vanaf 1 januari 2024, per kWh jaarlijkse zonne-energije bijdrage:
  - apertuuroppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup>: € 1,02
  - apertuuroppervlakte van minimaal 5 tot maximaal 10 m<sup>2</sup>: € 0,55
  - apertuuroppervlakte van meer dan 10 m<sup>2</sup>: € 0,28

# 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

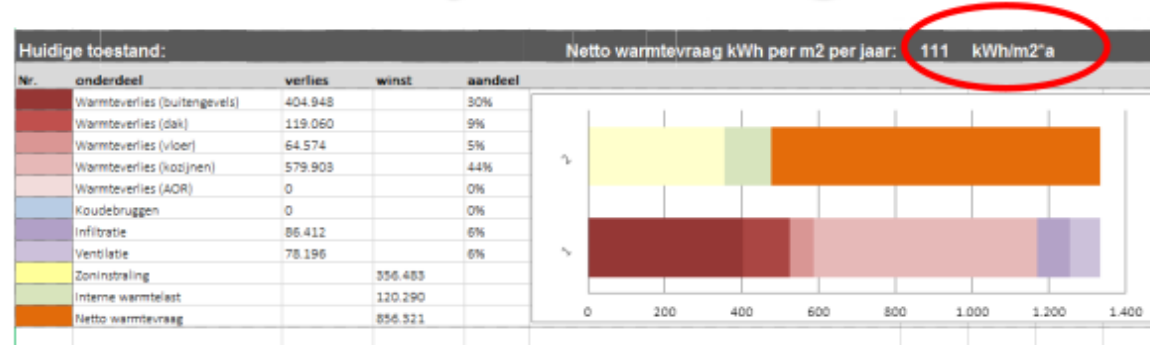
# En hoe gaan we dat berekenen?

- 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

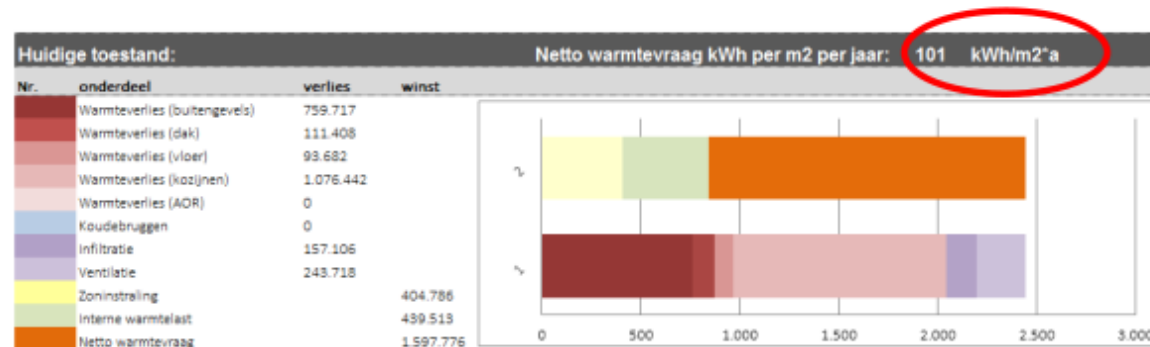


# Werkwijze - Energiebalans

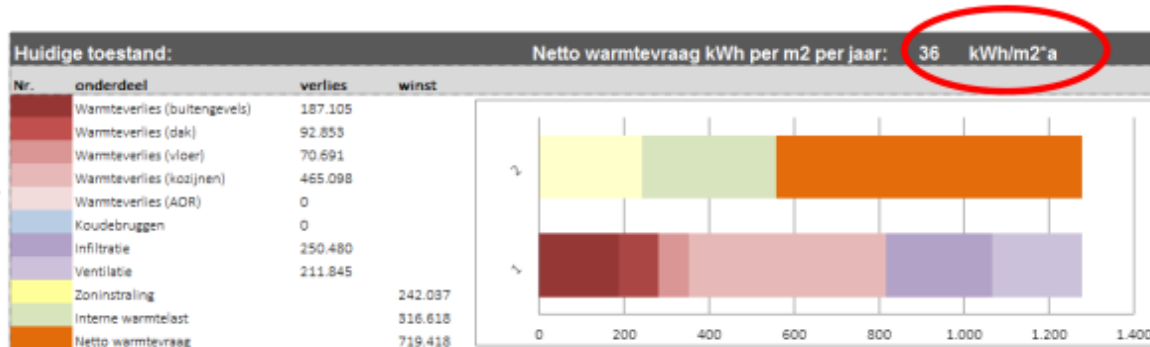
Jaren 60 laagbouw



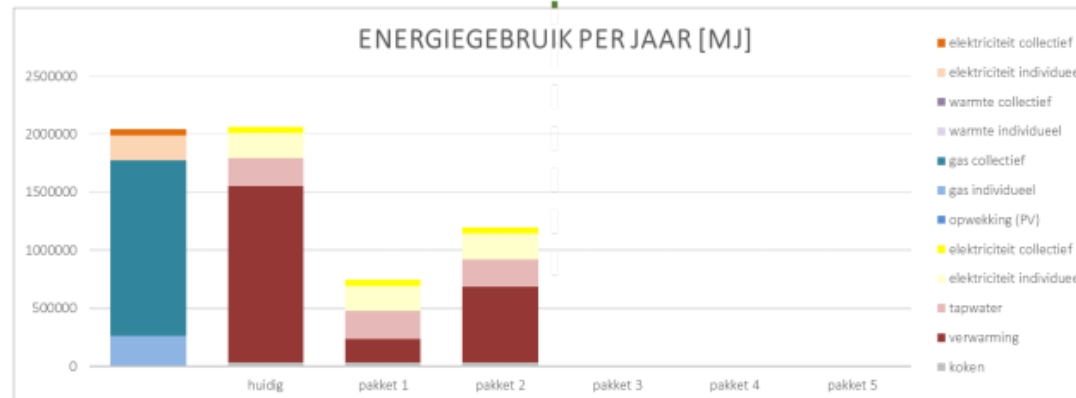
Jaren 70 hoogbouw



Jaren 2000 laagbouw

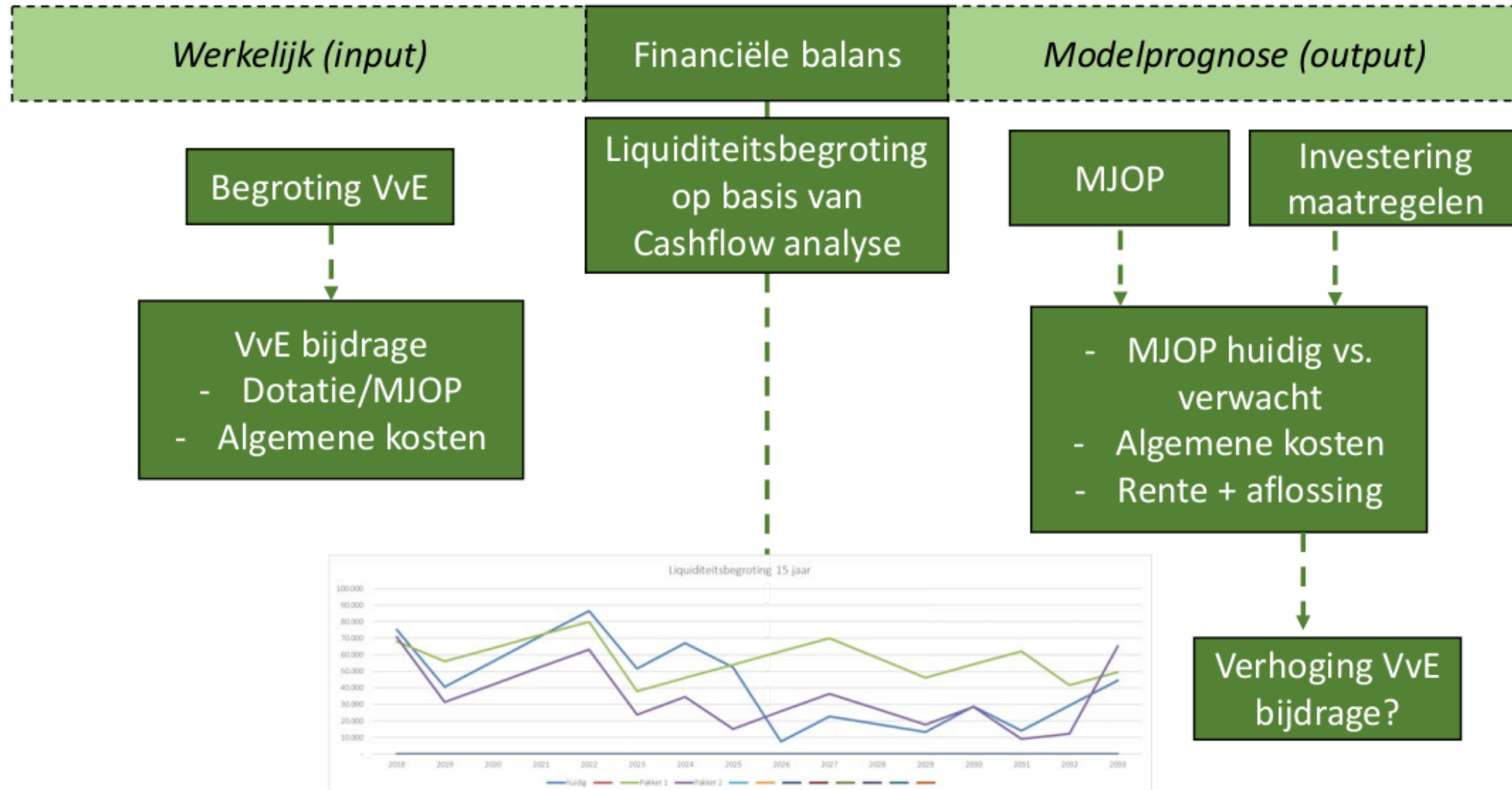


# Werkwijze - Energiebalans



Scenario's  
- Besparingen

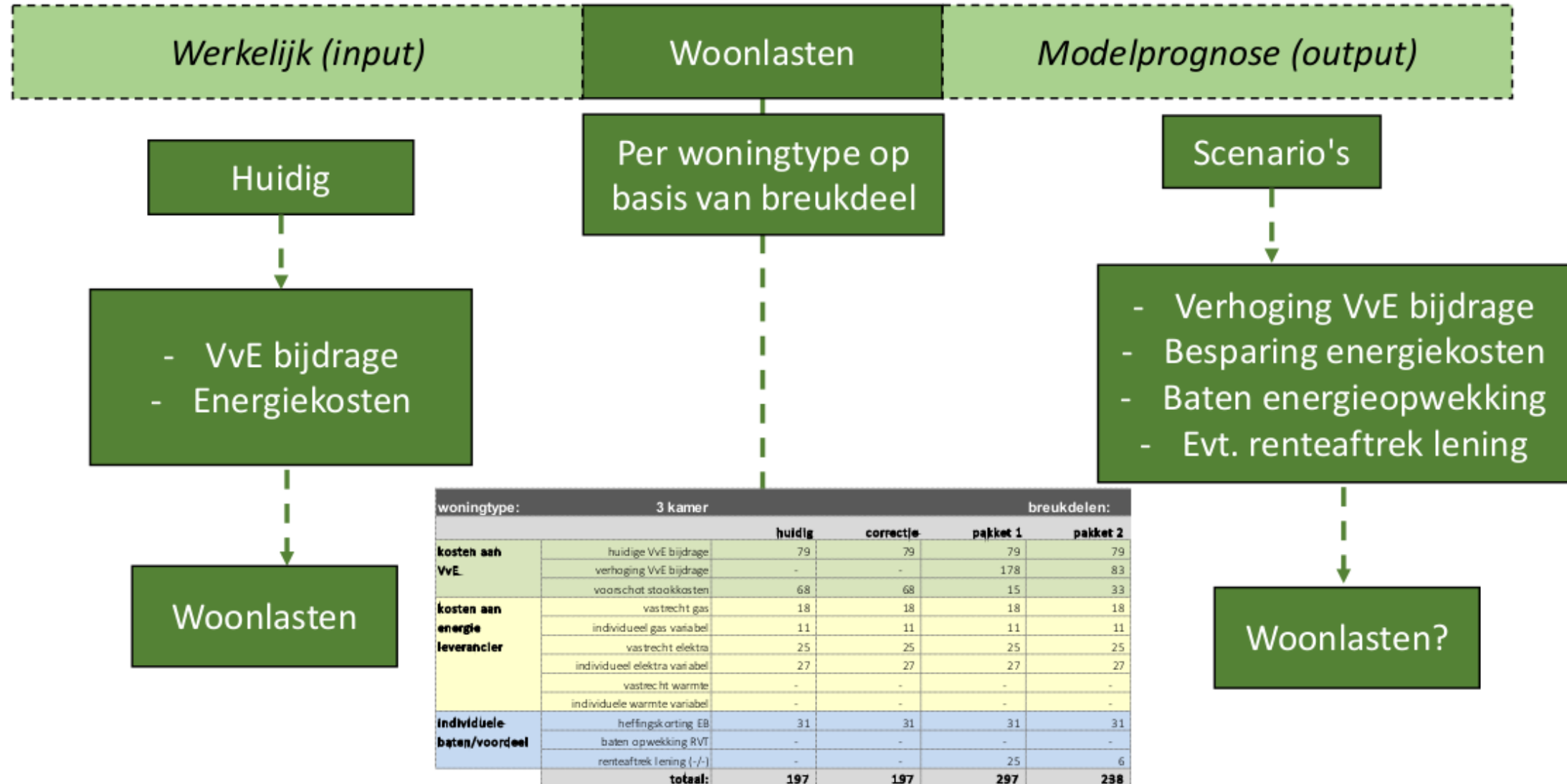
# Werkwijze - Financiële balans VvE



# Woonlasten: opbouw ingezoomd

<b>kosten aan VvE</b>	huidige VvE bijdrage	< per breukdeel (incl. coll. elektra)
	verhoging VvE bijdrage	< bijgesteld obv realistisch mjop
	voorschot stookkosten	< verrekening achteraf
<b>kosten aan energie leverancier</b>	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
<b>individuele baten/ voordeel</b>	heffingskorting EB	< landelijk: wordt verhoogd
	baten opwekking RVT	< verdeling breukdelen of ..
	renteaf trek lening (-/-)	< verschilt per inkomen en recht op hypotheekrente-aftrek
	<b>totaal:</b>	

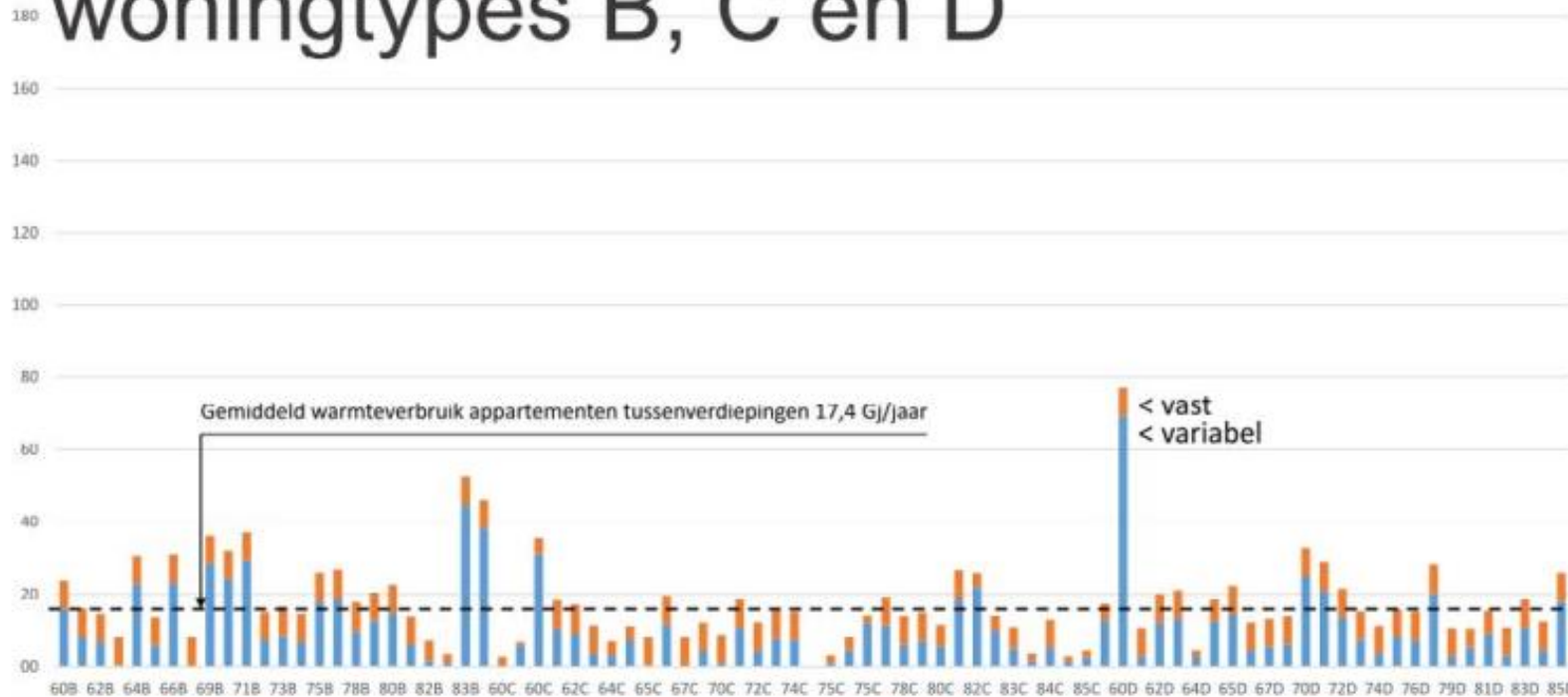
# Werkwijze - Woonlasten



# Werkwijze - Woonlasten



## Warmteverbruik per aansluiting – woningtypes B, C en D



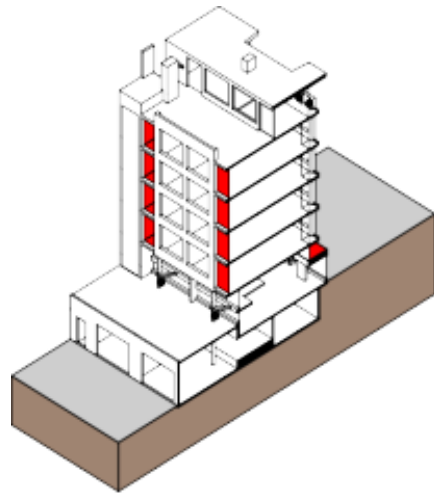
Bron: afrekening Ista warmte 2017

Bron: Synopel Architecture

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

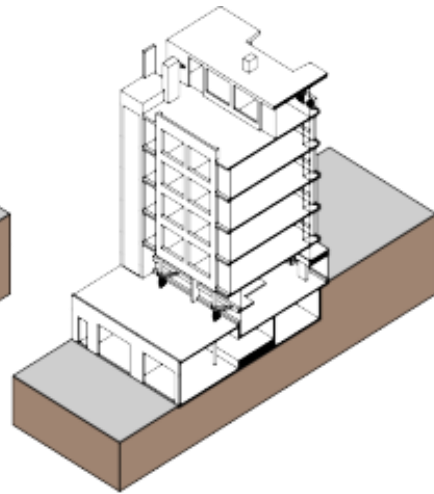
1. lening maximaal 25.000 euro per appartement, looptijd 10, 15 of 20 jaar.
  - Minimaal 2 isolerende maatregelen
2. lening maximaal 50.000 euro per appartement, looptijd 30 jaar
  - volledig geïsoleerde gebouwschil + vraag gestuurde ventilatie
3. lening maximaal 65.000 euro per appartement, looptijd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

# Scenario's zijn 'zonder spijt' = voorkomen desinvesteringen



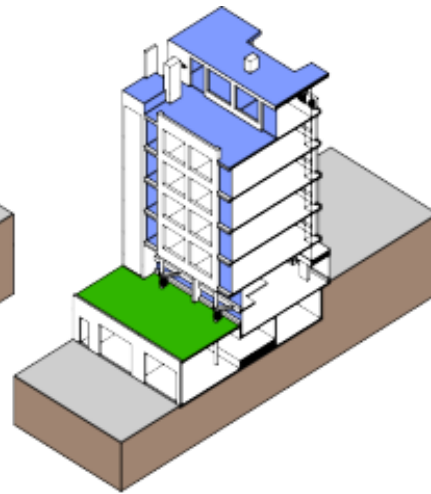
**huidige  
toestand**

achterstallig  
onderhoud



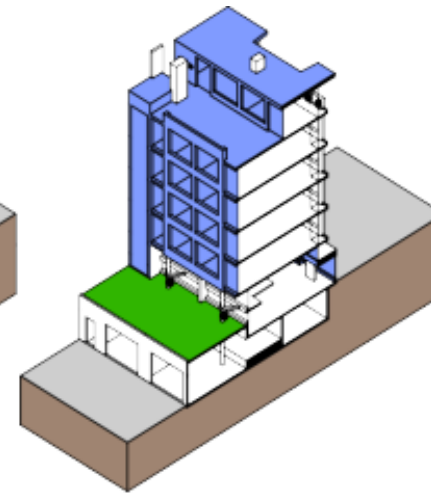
**scenario 0  
instandhouding**

achterstallig  
onderhoud verhelpen



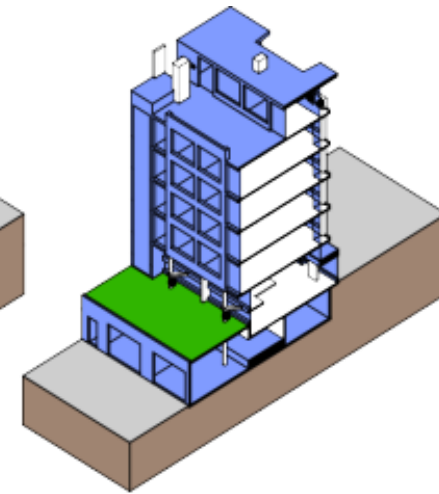
**scenario 3  
minimaal**

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**

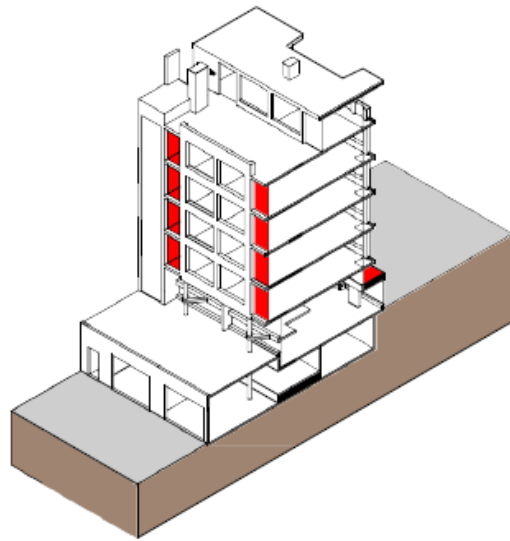
achterstallig onderhoud  
verhelpen  
+  
isoleren daken  
sedum dak  
zonnepanelen  
+  
vraaggestuurde ventilatie  
+  
isoleren alle gevels &  
kozijnen  
  
+  
isoleren vloer

Bron: Synopel Architecture



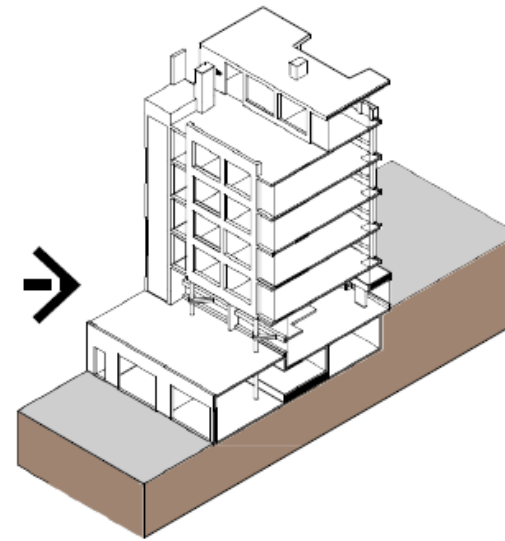
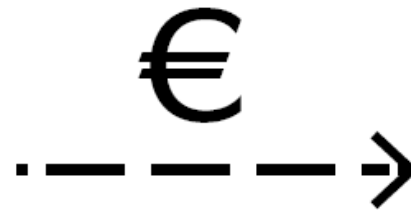
# Urgentie: instandhouding kost geld - (en nog geen verbetering)

(geen: energiebesparing, verbetering comfort, uitstraling)



**huidige toestand**

Achterstallig onderhoud



**scenario 0**

Verhelpen achterstallig  
onderhoud

# scenario 3 'minimaal'

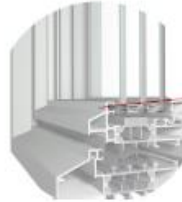
## dakisolatie

op alle daken  
met PIR platen  
 $R_c = 6,5$  (eis NEF en RVO)



## trippelglas kozijnen

achtergevel (deels)  
aluminium kozijnen  
 $U_g = 0,7$  &  $U_f = 1,5$  (eis NEF en RVO)



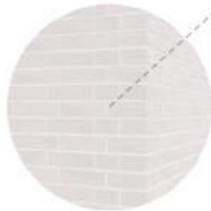
## groendak

op dak werkruimtes  
subsidie gem. Rotterdam 15,- /m<sup>2</sup>



## isolatie achtergevel

aan de buitenzijde  
nieuwe gevel bekleding  
bijvoorbeeld minerale steenstrips  
 $R_c = 5,0$  (eis NEF en RVO)



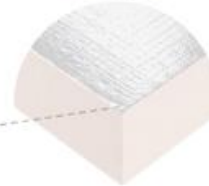
## zonnepanelen

op bovenste dak  
oost&west oriëntatie  
ca 320 panelen  
68.500 kWh/j  
50% collectieve elektra verbruik



## isolatie binnenzijde

voorgevel  
10cm resol  
 $R_c = 5,0$  (eis NEF en RVO)



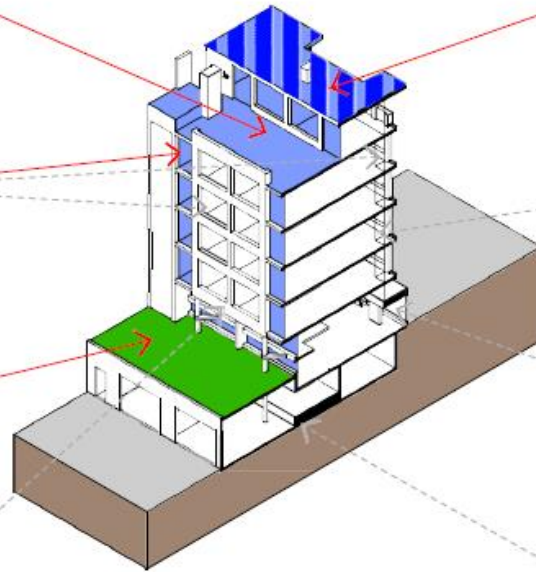
## nieuwe kozijnen plint

verbetering uitstraling entrees bedrijfs-  
ruimtes en etalages



## isolatie kruipruimte

indien mogelijk  
type n.t.b.  
 $R_c = 4,0$  (eis NEF en RVO)



# scenario 2 'de helft'

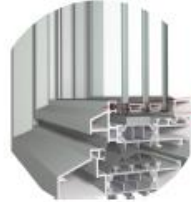
## dakisolatie

op alle daken  
met PIR platen  
Rc = 6,5 (eis NEF en RVO)



## trippelglas kozijnen

achtergevel (deels)  
aluminium kozijnen  
Ug=0,7& Uf= 1,5 (eis NEF en RVO)



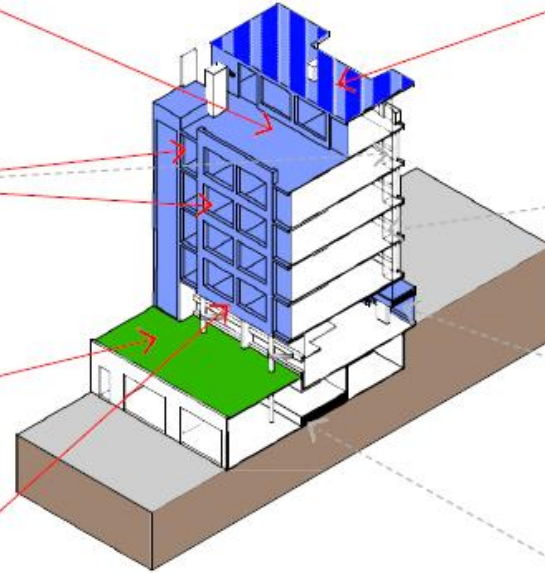
## groendak

op dak werkruimtes  
subsidie gem. Rotterdam 15,- /m<sup>2</sup>



## isolatie achtergevel

aan de buitenzijde  
met nieuwe gevelbekleding  
bijvoorbeeld minerale steenstrips  
Rc = 5,0 (eis NEF en RVO)



## zonnepanelen

op bovenste dak  
oost&west oriëntatie  
ca 320 panelen  
68.500 kWh/j  
50% collectieve elektra verbruik



## isolatie binnenzijde

voorgevel  
10cm resol  
Rc = 5,0 (eis NEF en RVO)



## nieuwe kozijnen plint

verbetering uitstraling entrees bedrijfs-  
ruimtes en etalages

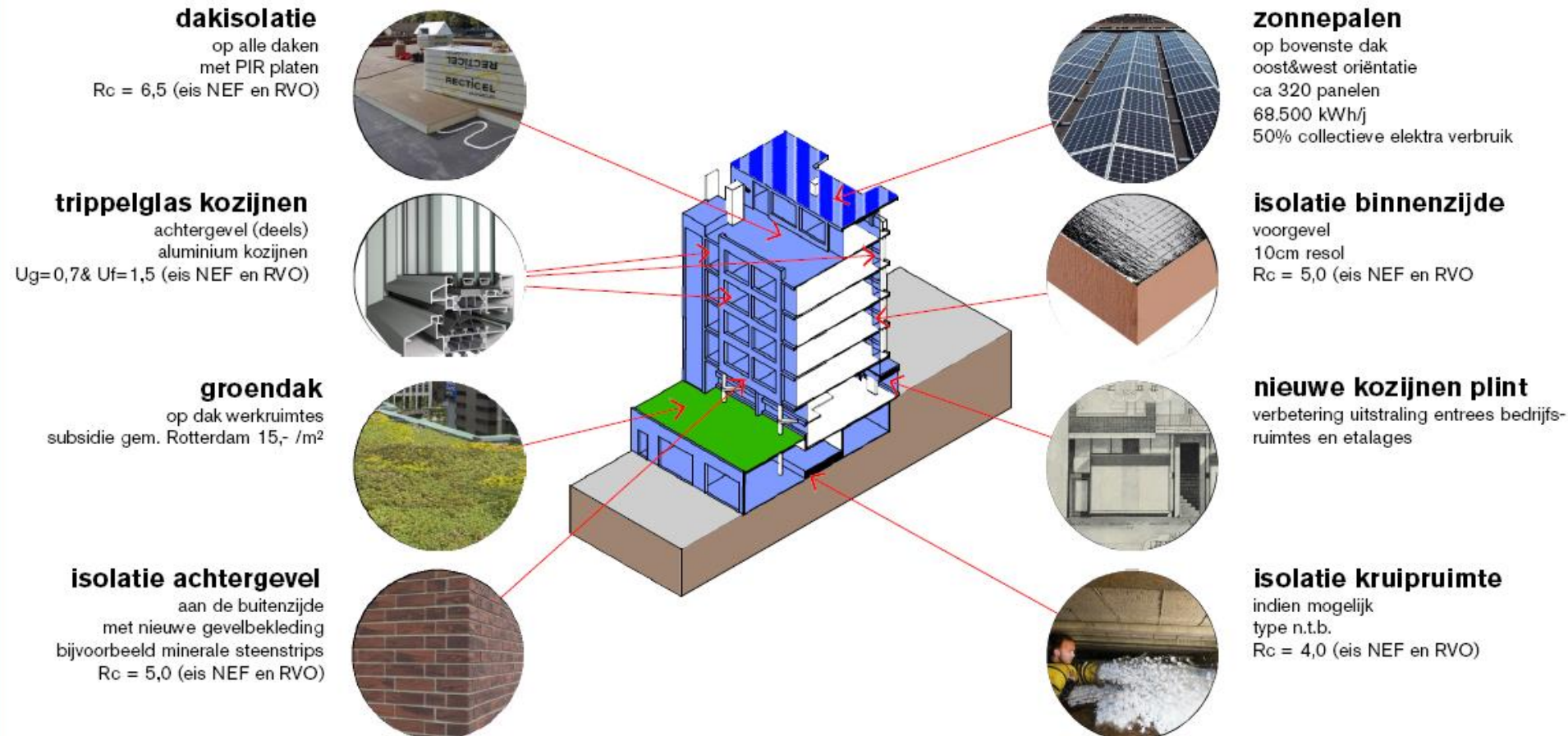


## isolatie kruipruimte

indien mogelijk  
type n.t.b.  
Rc = 4,0 (eis NEF en RVO)



# scenario 1 'zeer energiezuinig pakket'

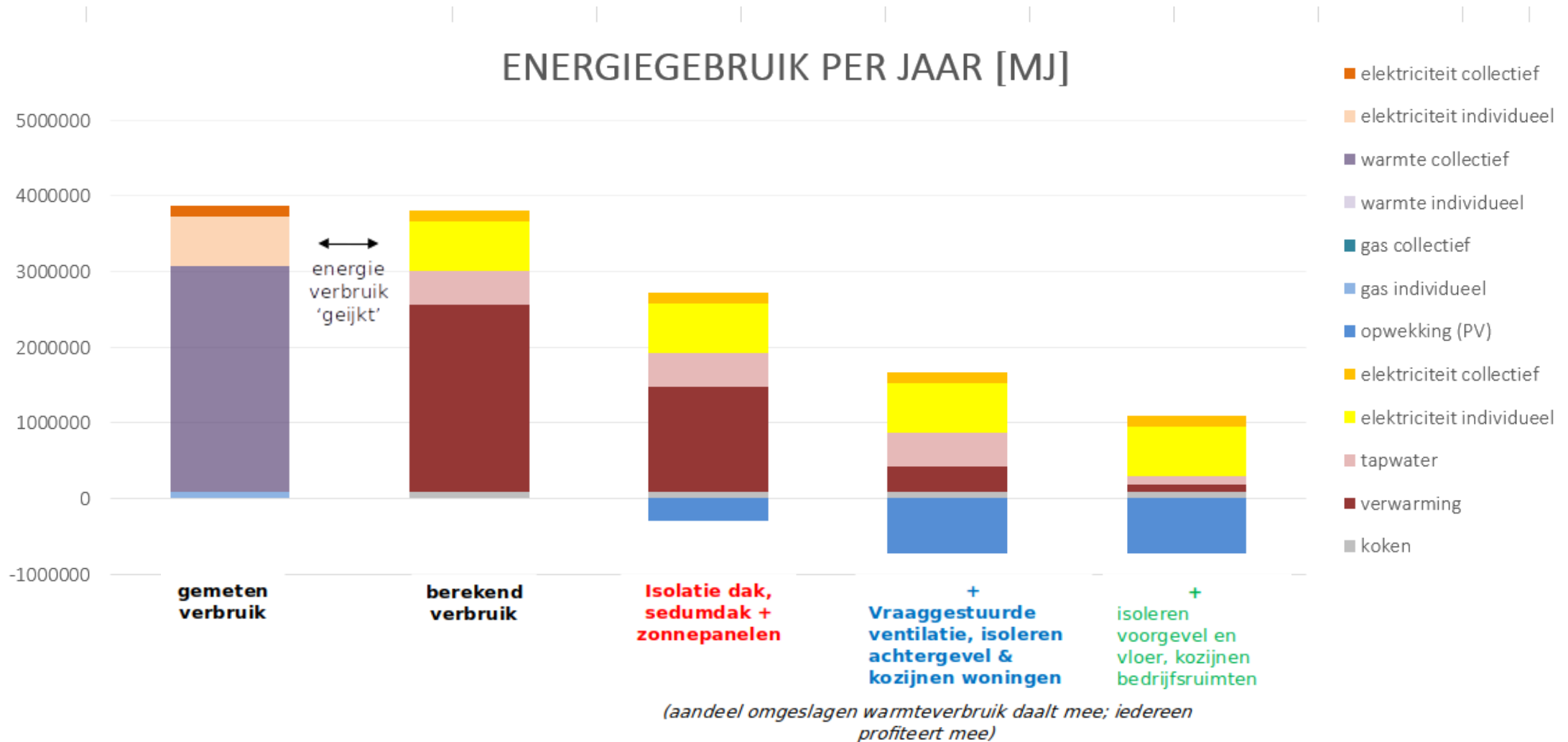


Inhoud en opbouw onderliggende  
berekeningen

**Conclusies en uitkomsten**

Doorrekening; voorbeeld

# Energiebesparing per scenario



# Aan welke knoppen kun je draaien voor een gezonde businesscase?

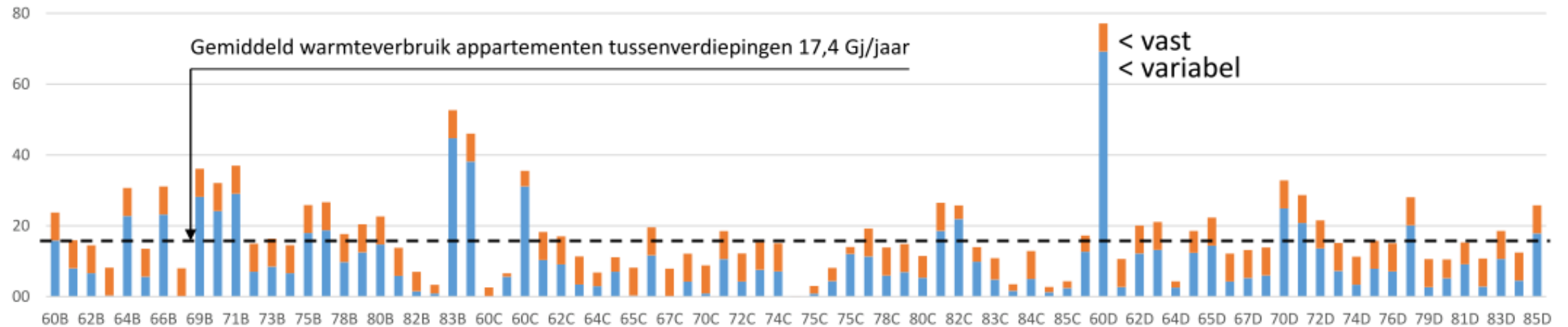
- Warmteverlies- en energiebesparing op gebouwniveau
- Maatregelen leiden tot gemiddelde besparing
- Mjop realistisch; staat alles erin?
- Indexatie; inflatie en energieprijis; ook irt mjop > alles **2%**
- Aflossing lening; looptijd 15, 20 of 30-jaars
- Rentevoet
- Collectief versus individueel
  -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

# Knop Warmteverlies + knop Energiebesparing



# Woonlasten vs energieverbruik

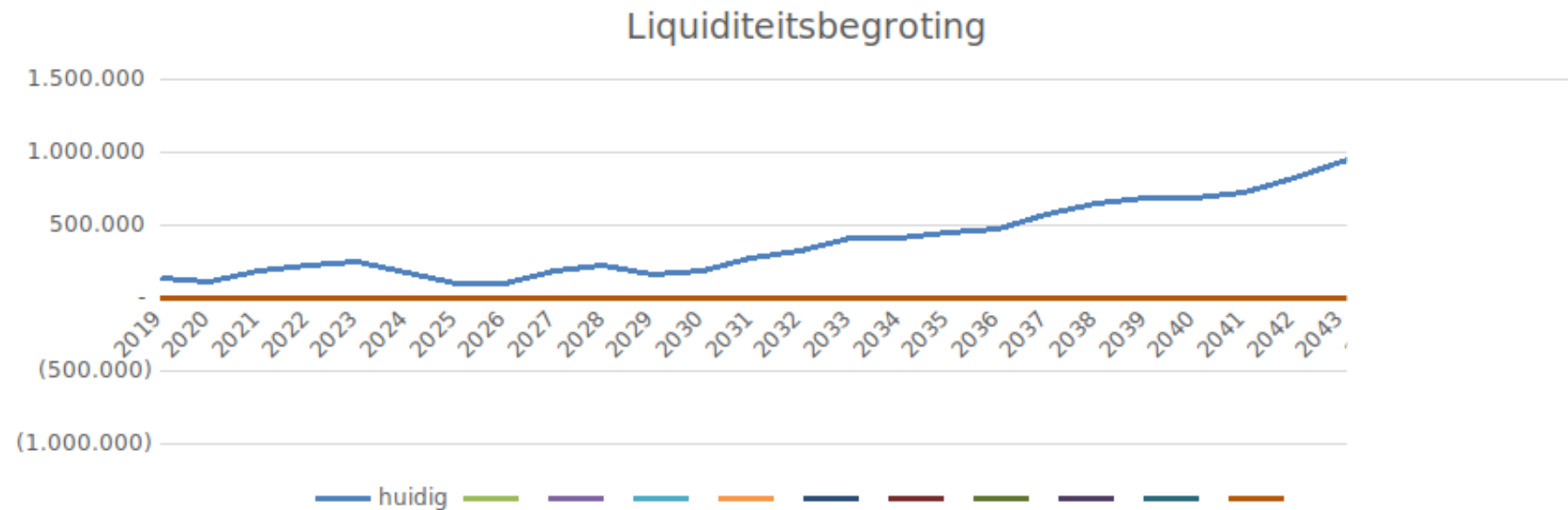
## Warmteverbruik per aansluiting – grote verschillen



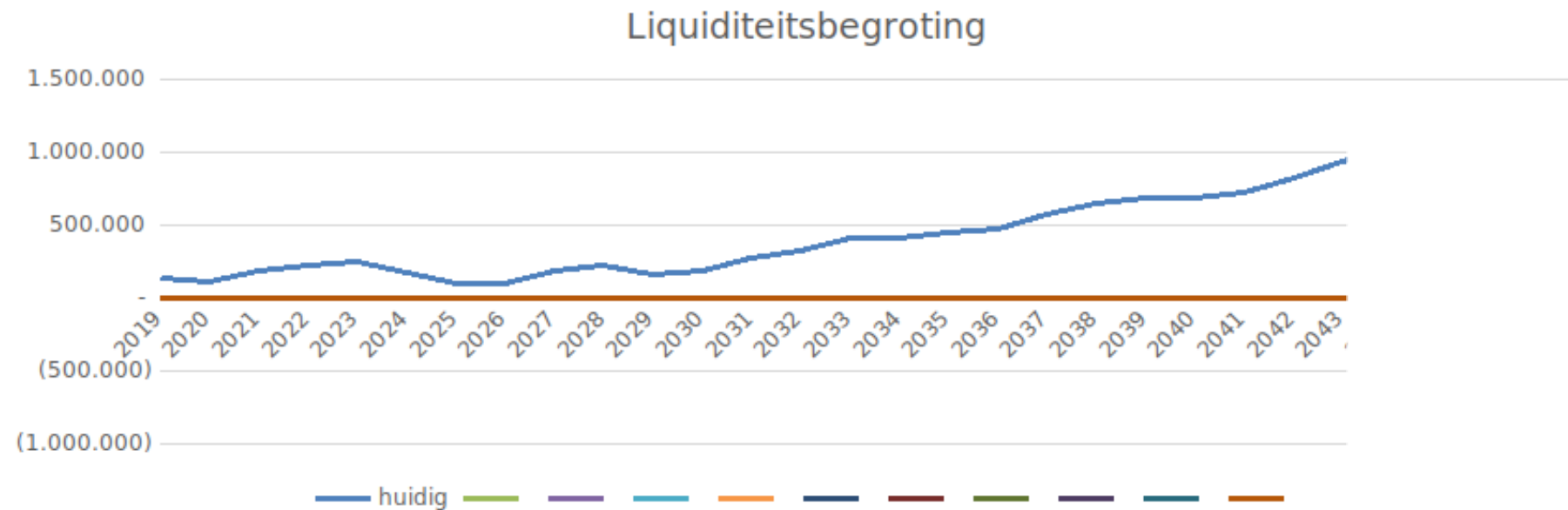
Bron: afrekening Ista warmte 2017

# Knop MJOP/-B

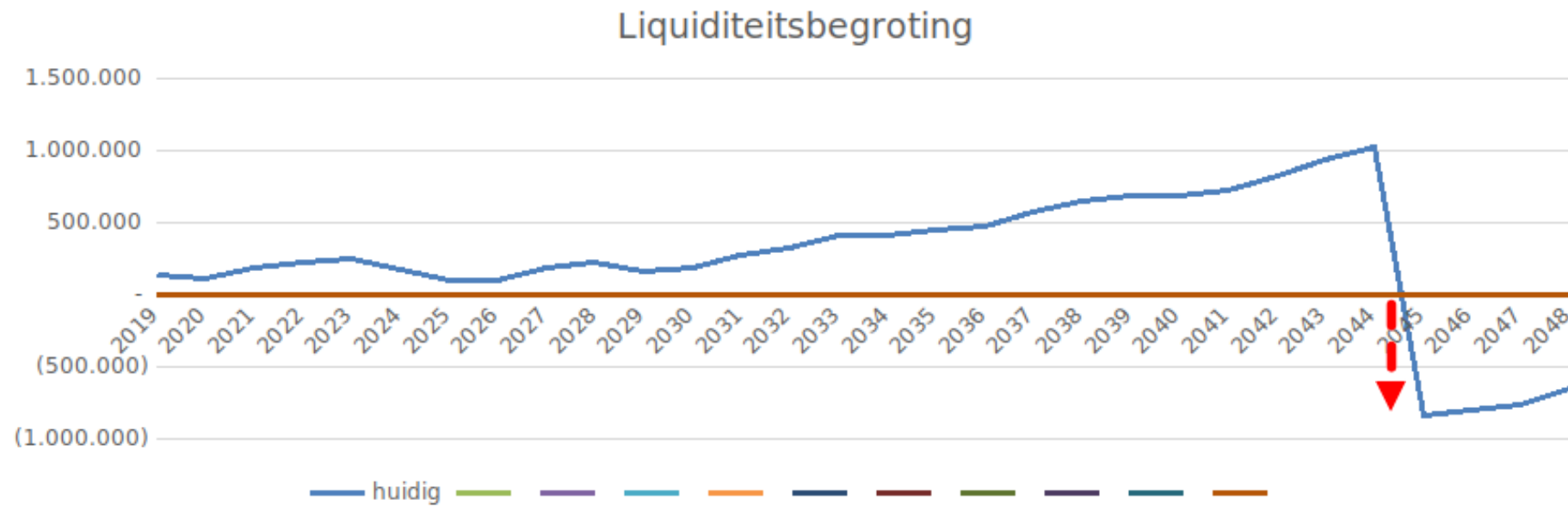
# Financiële projectie mjop: 'sparpot' groeit



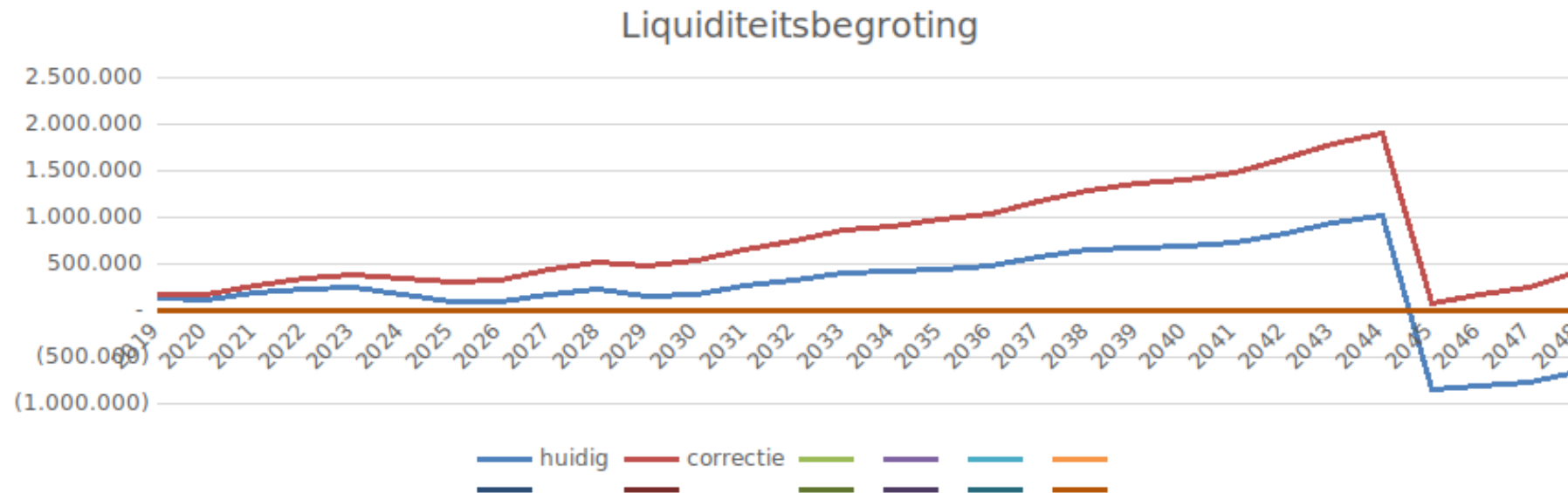
# Financiële projectie mjop: kozijnen in mjop?



# Financiële projectie mjop: + 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

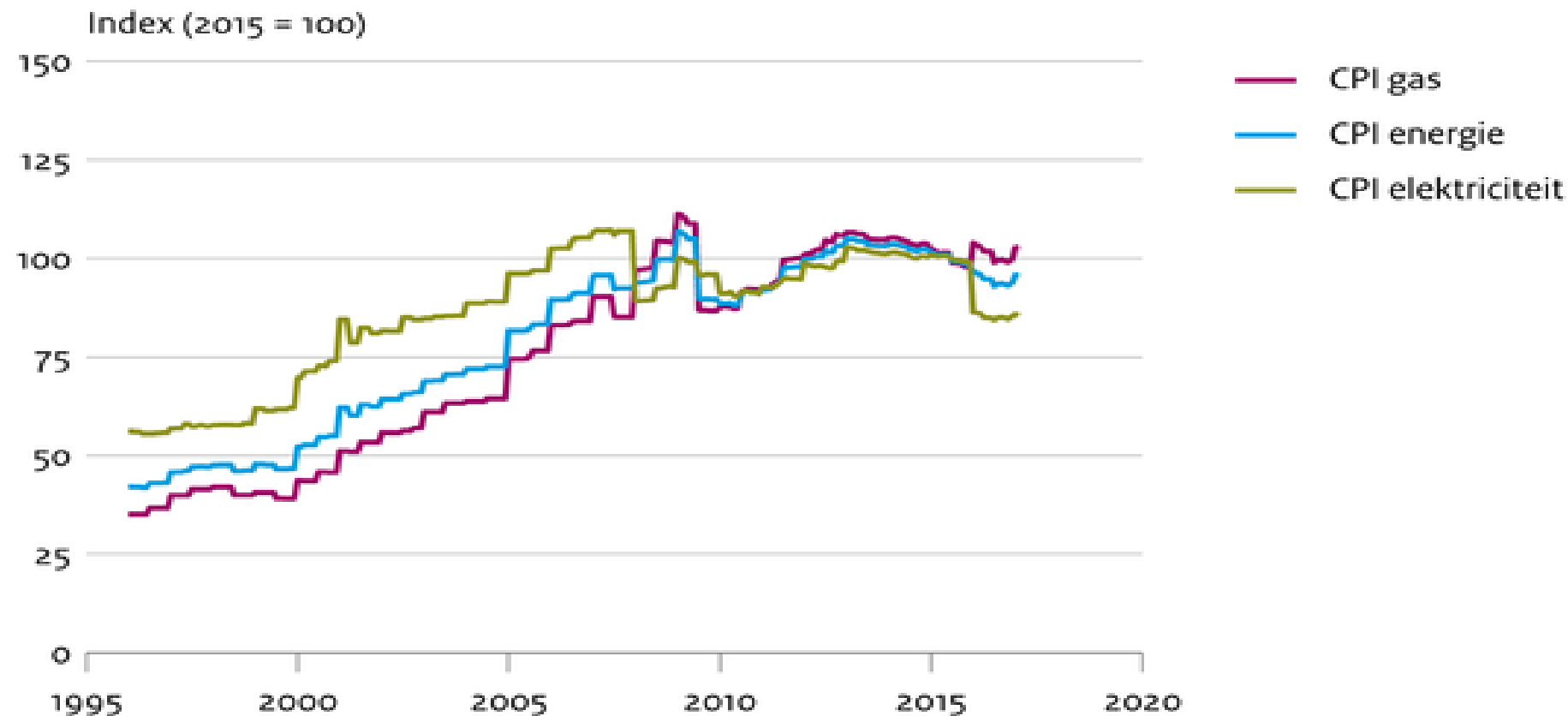
In de media:

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, kosten

- 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
<b>lening</b>	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: ←
		<i>Financieringslast</i>	227.086	227.086	227.086	227.086		227.086	227.086		> aftrekbaar
		<i>Maandelijkse rente</i>	6.047	5.713	5.369	5.017		947	480		> rentevoet vast
											> nu besparen *
<b>spaardoel</b>	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, aandeel in VvE-reserves in categorie Overige bezittingen, forfaitair rendement tot 6,17%, tarief 32%

Plan: aandeel in de categorie banktegoeden (0,36% \* 32%)

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

Gevolg voor 2023 e.v.?

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

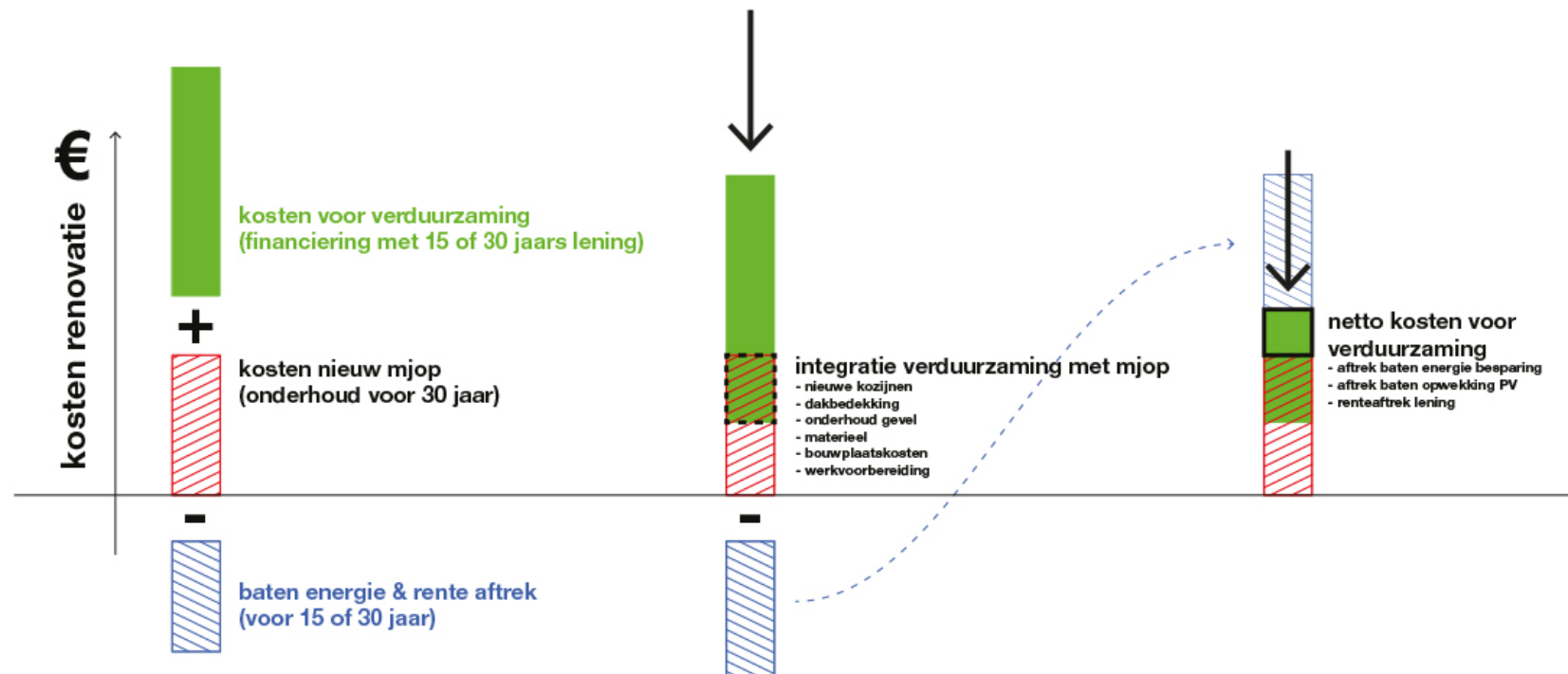
[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen\\_en\\_aanmerkelijk\\_belang/vermogen/wat\\_zijn\\_uw\\_bezittingen\\_en\\_s](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/wat_zijn_uw_bezittingen_en_s)

[chulden/uw\\_bezittingen/overige\\_bezittingen/](#), Kamerbrief 26-04-2023,

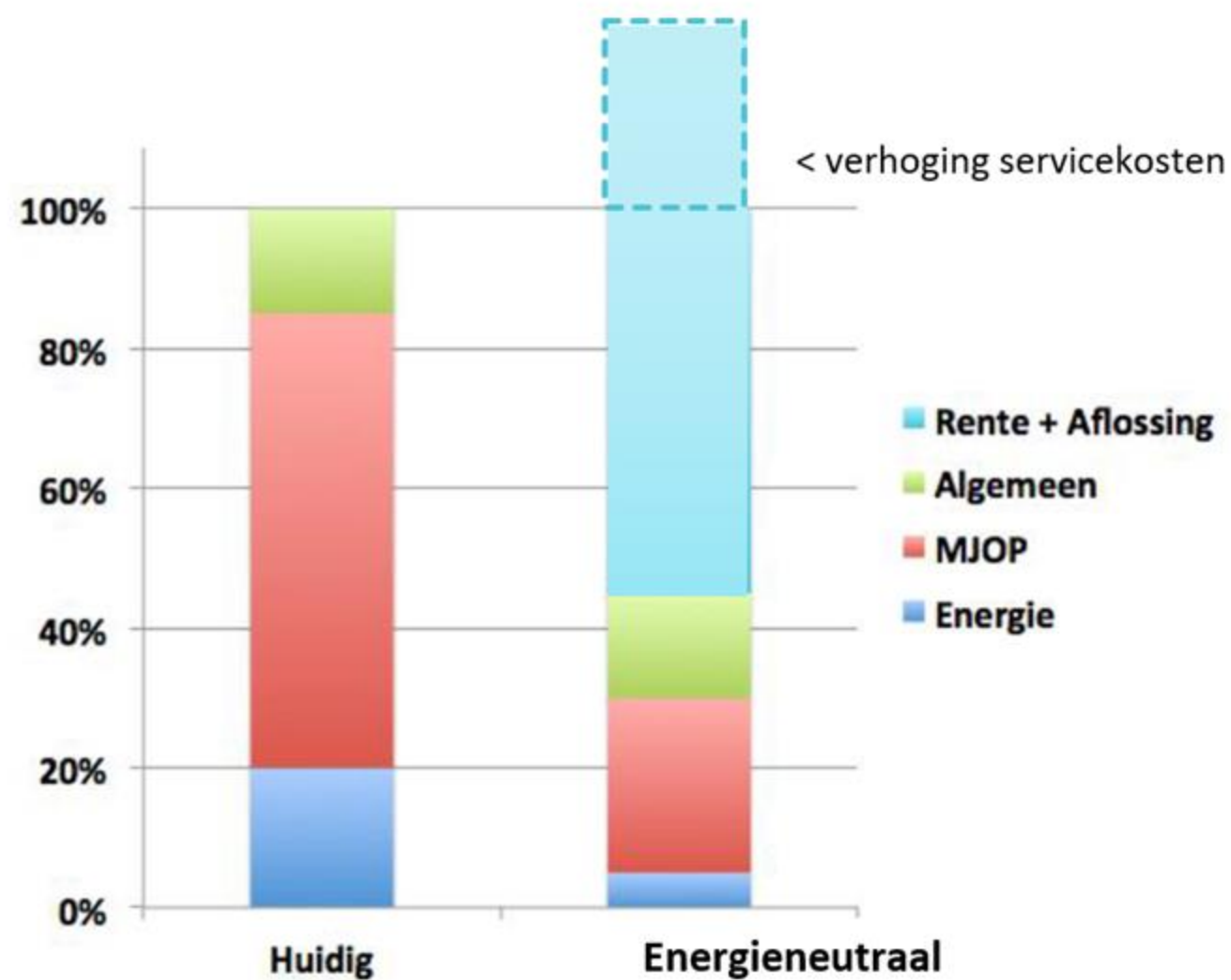
<https://www.accountancyvanmorgen.nl/2023/01/25/hof-vve-reserves-tellen-bij-berekening-rechtsherstel-box-3-als-bank-en-spaartegoeden/>



# Businesscase verduurzaming



# 'vrijkomende kasstroom' + wat we ervoor over hebben





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

## Woningwaarde

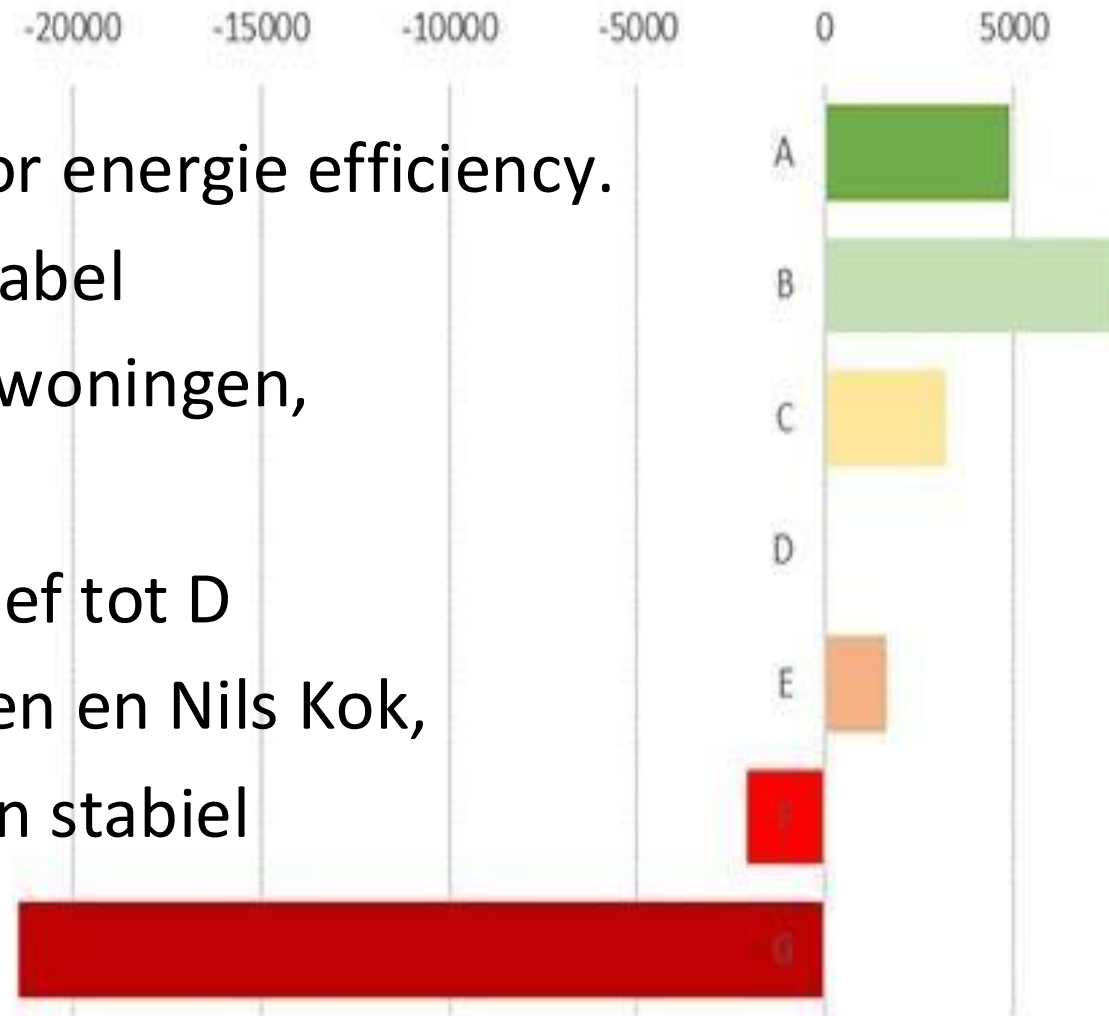
- Verbetering energielabel

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



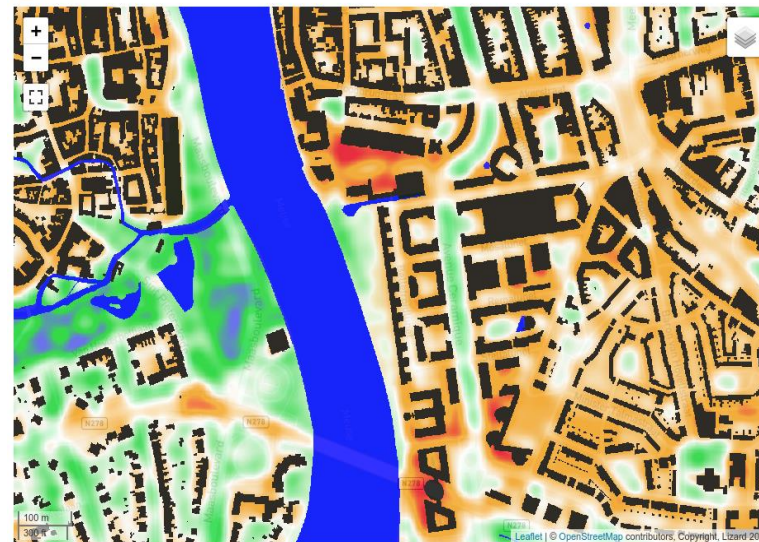
# Meer groen, zonwering of koelen

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://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/> voor andere gemeenten

## Hittestress

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanw...

[Lees meer](#)



Kies wat u op de kaart wilt zien:



Hittestress ⓘ

- Aanzienlijk warmer
- Warmer
- Neutraal
- Koeler
- Aanzienlijk koeler
- Gebouwen
- Water

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://diqipesis.com/>, [https://www.mindergas.nl/deqree\\_dayscalculator](https://www.mindergas.nl/deqree_dayscalculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/qlasisolatie/soorten-qlasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/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-hooger-energie-label-wordt-je-woning-tien-duizende-euro's-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://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/qlasi-solatie/soorten-qlasi-solatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/ve/duurzamingmaatregelen#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-hooger-energie-label-wordt-je-woning-tien-duizenden-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://diqipesis.com/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree-days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/qlasi-solatie/soorten-qlasi-solatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/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-hooger-energie-label-wordt-je-woning-tien-duizende-euros-meer-waard~a7a94c80/>



# VvE Op de Hei

Besparing aardgas per appartement:	688	[ m <sup>3</sup> / jr. ]
Gasprijs (2023)	€ 1,20	[ € / m <sup>3</sup> 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://diqipesis.com/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/qlasi-solatie/soorten-qlasi-solatie/>,  
<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-ren-tarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>,  
<https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hooger-energie-label-wordt-je-woning-tien-duizenden-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"

*Bron:* <https://digipesis.com/>, [https://www.minderqas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.minderqas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/qlasi-solatie/soorten-qlasi-solatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve/veduurzamingsmaatregelen#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-hooger-energielabel-wordt-je-woning-tien-duizende-euro-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.minderqas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.minderqas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/we/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekering-en>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energie-label-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://diqipesis.com/>, [https://www.mindergas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.mindergas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/qlasi-solatie/soorten-qlasi-solatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/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-hooger-energie-label-wordt-je-woning-tien-duizenden-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://diqipesis.com/>, [https://www.minderqas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.minderqas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/glasisolatie/soorten-glasisolatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sve/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/we/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekeringen>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energie-label-wordt-je-woning-tien-duizenden-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://diqipesis.com/>, [https://www.minderqas.nl/degree\\_days/calculator](https://www.minderqas.nl/degree_days/calculator), <https://houhetwarm.nl/isolatie/qlasi-solatie/soorten-qlasi-solatie/>

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/swe/verduurzamingsmaatregelen#berekening-van-uw-subsidie>, <https://www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven>, <https://www.premie-vergelijken.nl/vve-verzekering-en>, <https://huispedia.nl/maastricht>, <https://www.ad.nl/wonen/met-een-hoger-energie-label-wordt-je-woning-tien-duizende-euro's-meer-waard~a7a94c80/>

# Q&A



# Volgende keer, 1 oktober:

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

# Volgende keer, 1 oktober:

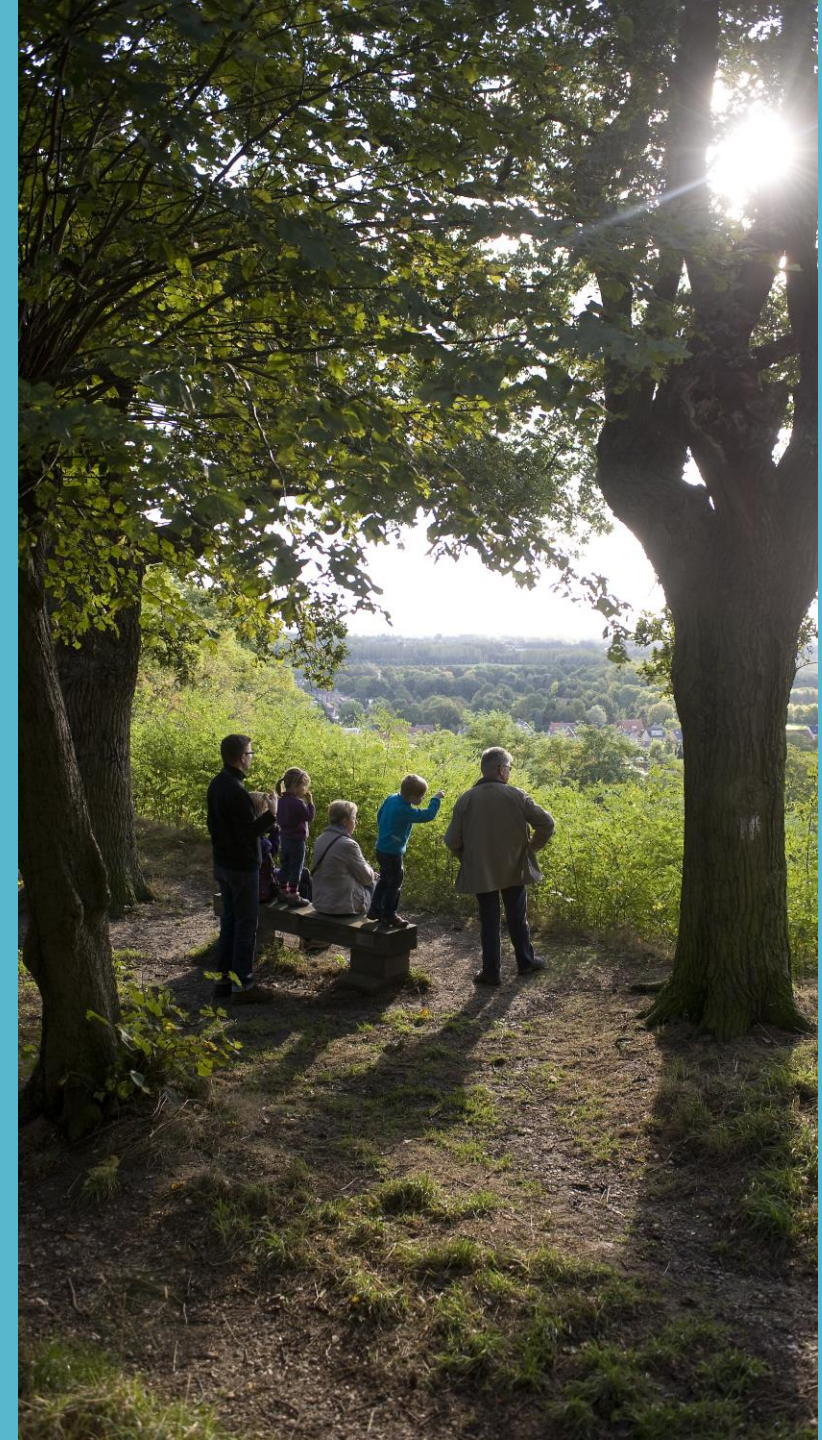
- wat is de stip op de horizon van de VvE?



# Volgende keer, 1 oktober:

Denk na – samen met de andere cursisten van uw VvE – over de volgende vragen:

- wat is de stip op de horizon van de VvE?
- waar staat de VvE nu?
  - in welke fase op “Inhoud” en
  - in welke fase op “Relatie/ besluitvormings-/draagvlak”?
  - 0 meting voor gebouw/ energie gebruik/ huishoudboekje/ proces?
- hoe ga je de volgende stappen aan beide zijden van 'het pad' vormgeven in jouw VvE?
  - beschrijf de eerst komende stappen die je wilt gaan zetten op beide kanten?
- wat is daarvoor nodig?



# colofon

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



Deze cursus wordt mogelijk gemaakt en doorontwikkeld door:

- VvE-energiebalie Maastricht: [www.vve-energiebalie-maastricht.nl](http://www.vve-energiebalie-maastricht.nl) iov Gemeente Maastricht.
- VvE-balie Energiek Heuvelland: <https://lvme.nl/vve-balie-energiek-heuvelland/> iov gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Vaals, Valkenburg.
- CNME Maastricht: [www.cnme.nl](http://www.cnme.nl) / [energiecoach@cnme.nl](mailto:energiecoach@cnme.nl)
- LVmE: Lysianne Starmans, Arno van Tetering

De cursus is oorspronkelijk ontwikkeld door:

- Mimi Slauerhoff (antropoloog en procesbegeleider), Energiesprong VvE's NoM
- Corine Erades (architect en docent Bouwtechnologie TUD), Synopel, Blijstroom, VME
- Wouter van den Acker, (bouwkundige en BRL 9500-2 gecert. energieadviseur), PKW
- Rianne van der Krogt (bedrijfskundige, Projectleider Duurzaamheid, Wonen en Leefkwaliteit, Gemeente Maastricht)
- Bert Dierick (wiskundige, VvE-Zonnecoach, Buro Brug)

Meer informatie: [www.LVme.nl](http://www.LVme.nl) / [info@LVme.nl](mailto:info@LVme.nl)  
2024

© Limburgse VvE's met Energie – september

*Limburgse* **VVE's**  
*met energie*

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

