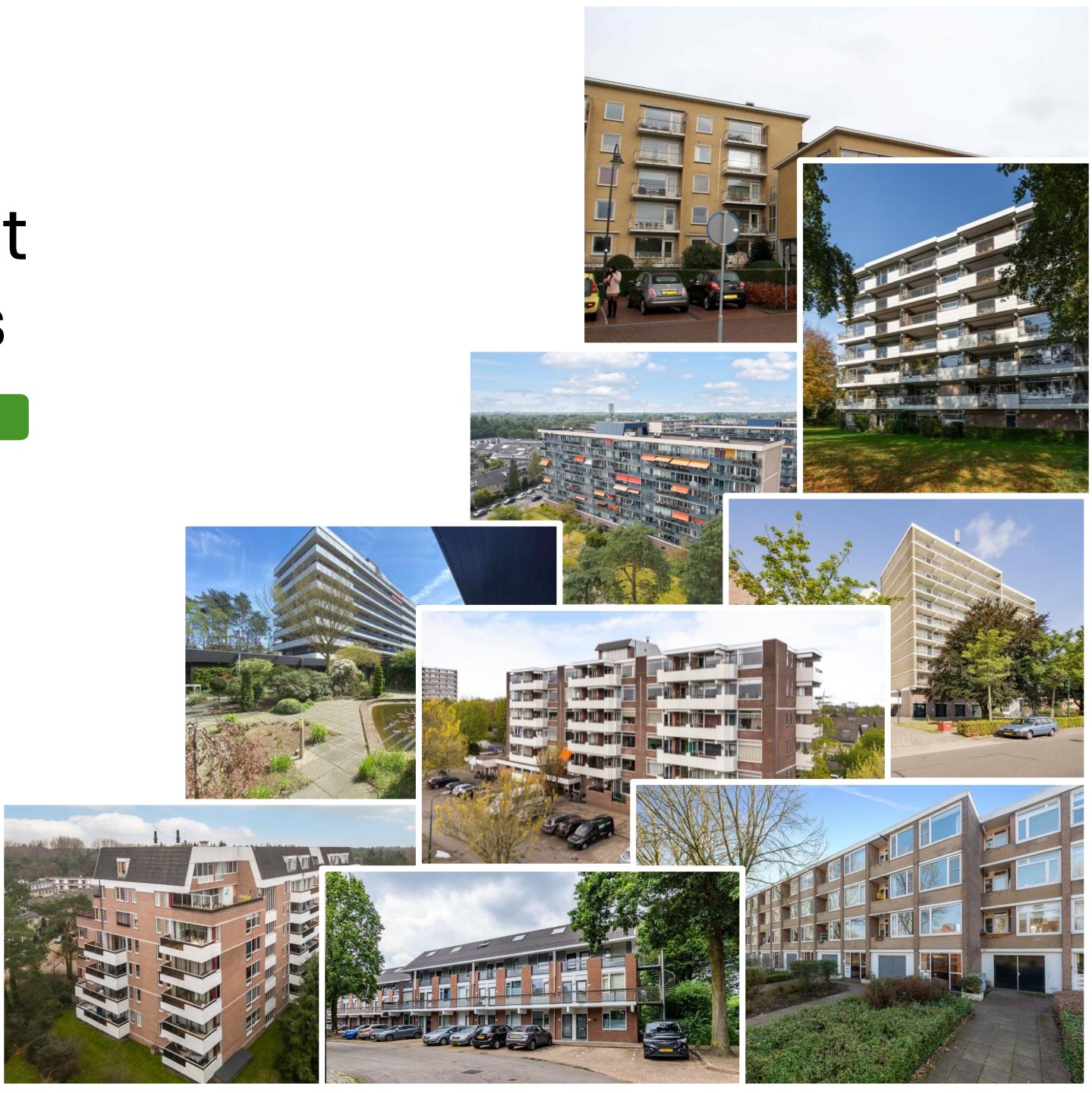


Informatieavond over het verduurzamen van VvE's



Even voorstellen



Robbin Schinkel

Projectleider Duurzame Ontwikkeling
Gemeente De Bilt



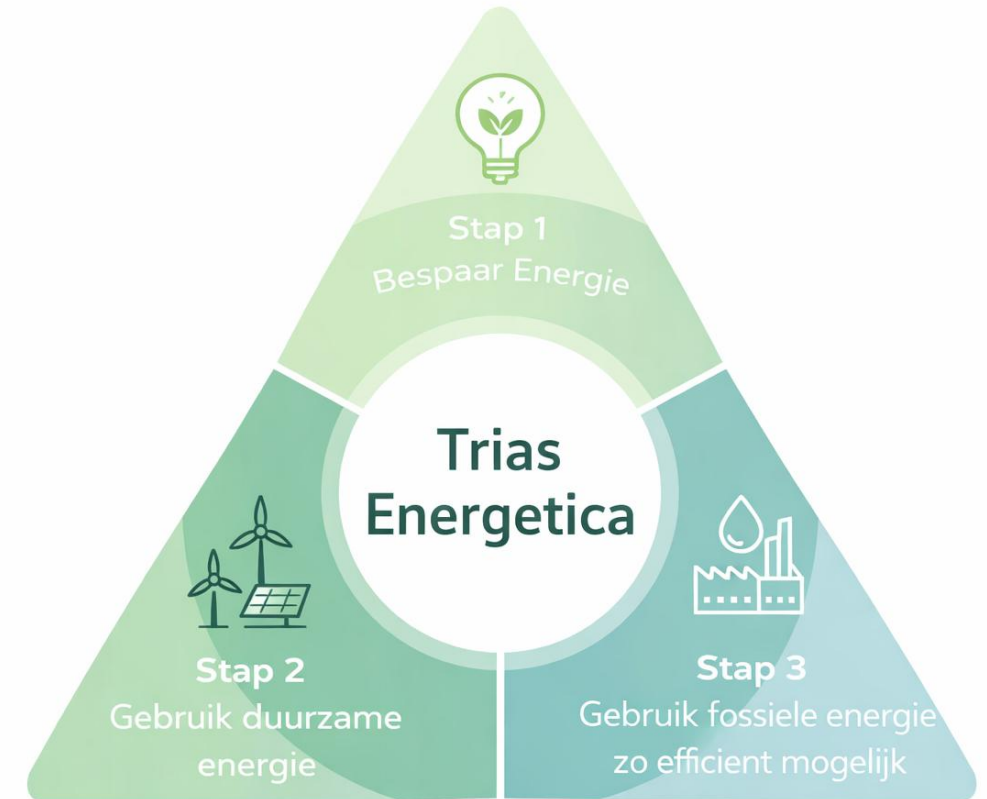
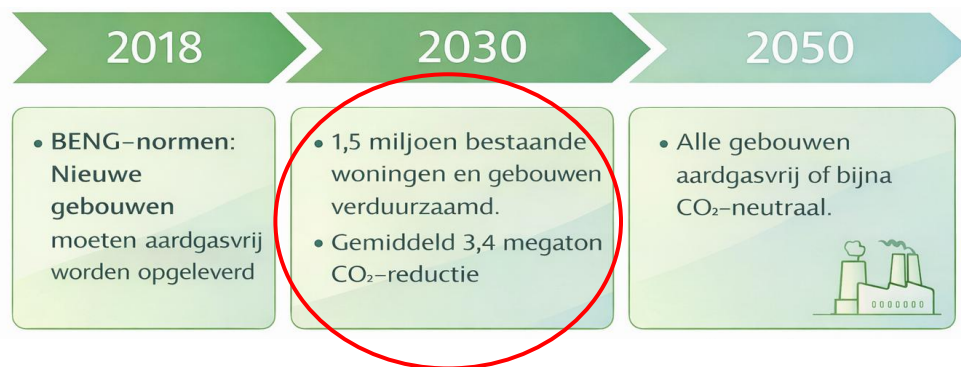
Agenda bijeenkomst

Introductie & bewonersonderzoek	19:15 – 19:25
Waarom eigenlijk verduurzamen?	19:25 – 19:35
Het verduurzamingsproces	19:35 – 20:10
	Pauze 10 min
Subsidies & Financiering	20:20 – 20:40
Het VVE-aanbod	20:40 – 21:00

Intro & bewonersonderzoek

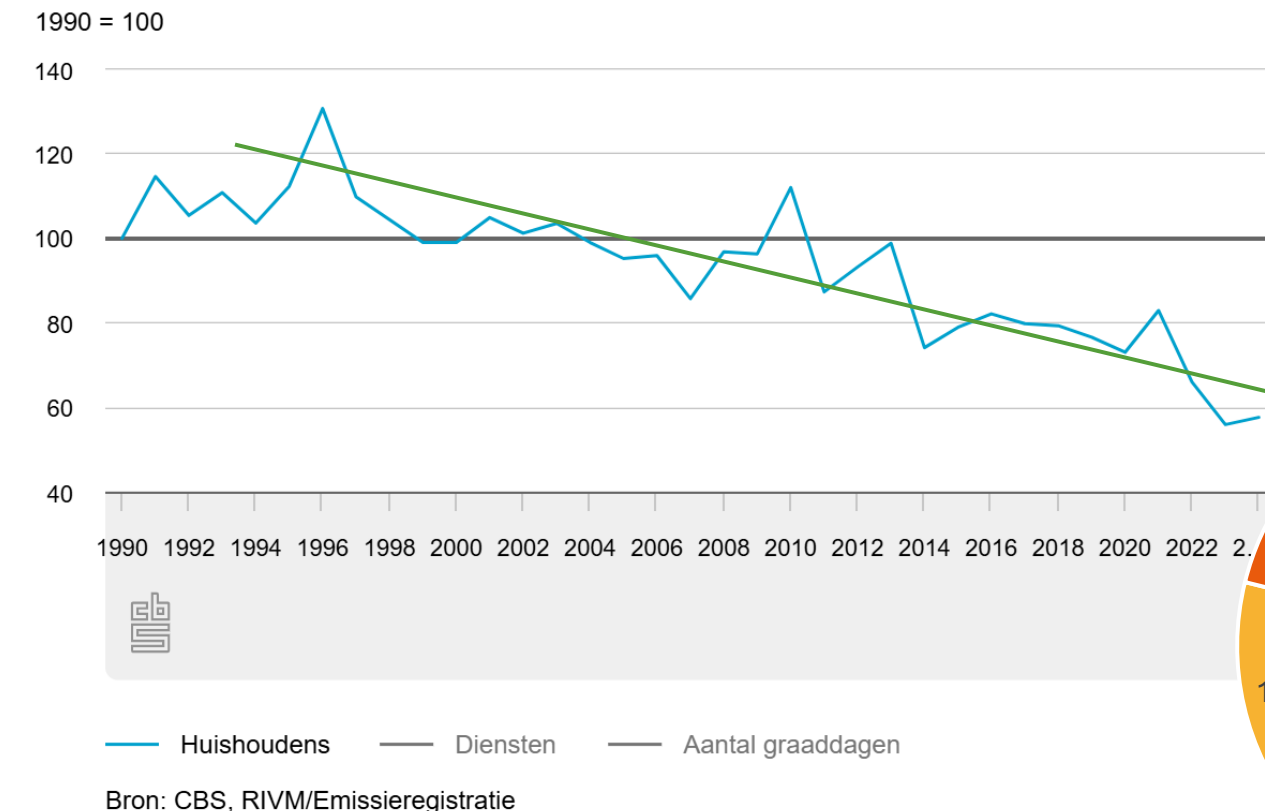
**Verduurzaming van de gebouwde
omgeving**

De energietransitie in de gebouwde omgeving

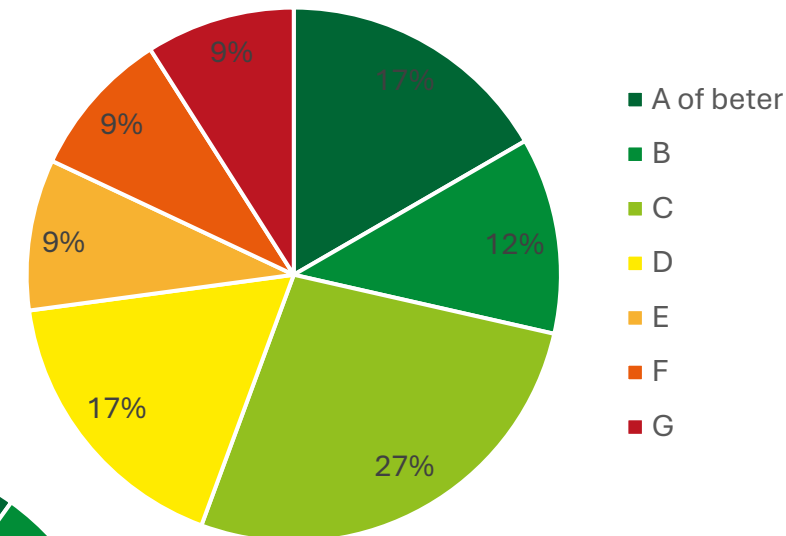


De tussenstand in de gebouwde omgeving

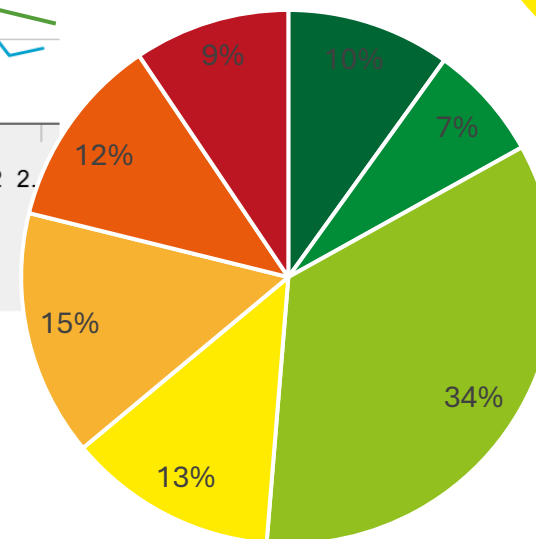
Uitstoot broeikasgassen Gebouwde omgeving en aantal graaddagen



Grondgebonden koopwoningen



VvE's



De uitdaging van het verduurzamen van VvE's



Ingewikkelde en langdurende trajecten



Besluitvorming



Grote investeringen



Financieringsdrempels



Uitvoeringscapaciteit



De resultaten van het bewonersonderzoek



Bijna 100% heeft een jaarlijkse ALV, alhoewel slechts 30% een duurzaamheidscommissie heeft aangesteld



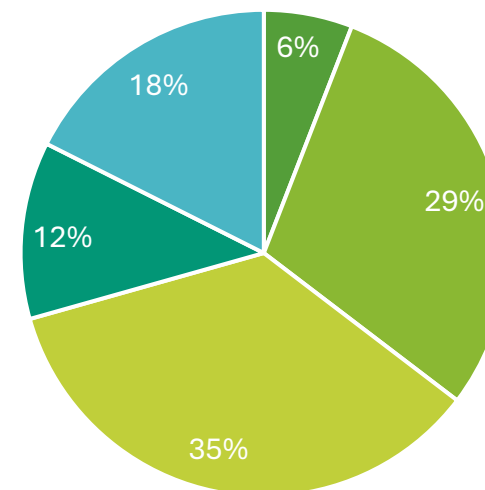
Ruim 25% van de VvE's heeft te maken met achterstallig onderhoud en heeft niet voldoende gespaard



48% van bestuursleden geeft aan **meer inzicht te willen in** financieringsmogelijkheden of financiële steun om haalbaarheid te bevorderen

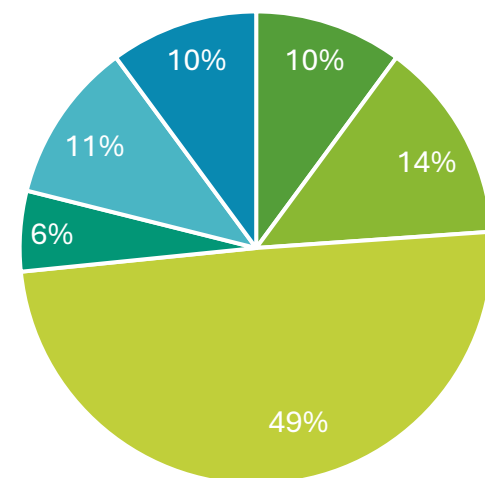


Ruim 65% geeft aan behoefte te hebben aan **procesbegeleiding** om samen met de VVE-leden een geïnformeerd besluit te nemen over energiebesparende maatregelen



Verduurzamingsplannen

- Geen plannen
- Onderzoeksfase
- Voornemens
- Concrete maatregelen
- Maatregelen uitgevoerd



Investeringsbereidheid

- Ja, ik wil graag investeren voor een lagere energierekening
- Ja, vanwege de impact op klimaatverandering
- Ja, maar is afhankelijk van hoe hoog die bijdrage moet zijn
- Nee, ik woon hier niet zo lang meer
- Nee, ik heb hier geen geld voor (over)

Even voorstellen

DVvE werkt als onafhankelijke adviseur aan een **inclusieve energietransitie**, waarin alle VvE's kunnen meedoen en toewerken naar **gezonde, duurzame en toekomstbestendige appartementen**.

Drie pijlers:

1. **Toegang en ondersteuning:** Onafhankelijke helpdesk
2. **Kwaliteit en vertrouwen:** Intermediair voor kwaliteitsborging van de processen en diensten in de markt, maar ook activatie en communicatie
3. **Concrete producten en begeleiding:** Start- en gezondheidsscans, haalbaarheidsonderzoeken en professionele procesondersteuning



Gone Duym-Van Gorsel
Directeur DVvE



Waarom eigenlijk verduurzamen?

De stappen van het verduurzamingsproces

Komt dit jullie bekend voor?

- Koude voeten
- Tocht en trek
- Schimmel of vochtplekken
- Lawaai van buiten
- Luchtwegklachten
- Oververhitting of hitte op bovenste verdieping
- Droge lucht
- Onvoorspelbare energielasten
- Lage woningwaarde
- Onderhoudsgevoelig (brandjes blussen)
- Condens op ramen



Verduurzaming als middel

Verduurzaming van je appartement is een middel om een gezonde VvE en duurzame appartementen te realiseren

Bijvoorbeeld:

Probleem (De Klacht)	Verduurzaming (Het Middel)	Resultaat (De Winst)
Kou, tocht & hoge rekening	Gevel- & vloerisolatie	Comfortabel & lagere lasten
Straatlawaai & condens	HR++ / Triple glas	Rust & droge ramen
Zomerhitte (oven-effect)	Dakisolatie / Zonwering	Koeler binnenklimaat
Vocht & schimmel	Ventilatie-upgrade	Gezonde lucht & gezonde bewoners
Moeilijke verkoop	Energielabel A-verbetering	Hogere woningwaarde



Het verduurzamingsproces

De stappen van het verduurzamingsproces

Uitdagingen aanpakken met:

1. Grip op het proces

- Goed stappenplan
- Duidelijke besluitvormingspunten
- Juiste ondersteuning op het juiste moment

2. Betaalbaarheid en haalbaarheid

- Vinger aan de pols voor financiën
- Inzicht in kosten en opbrengsten
- Subsidies en financiering

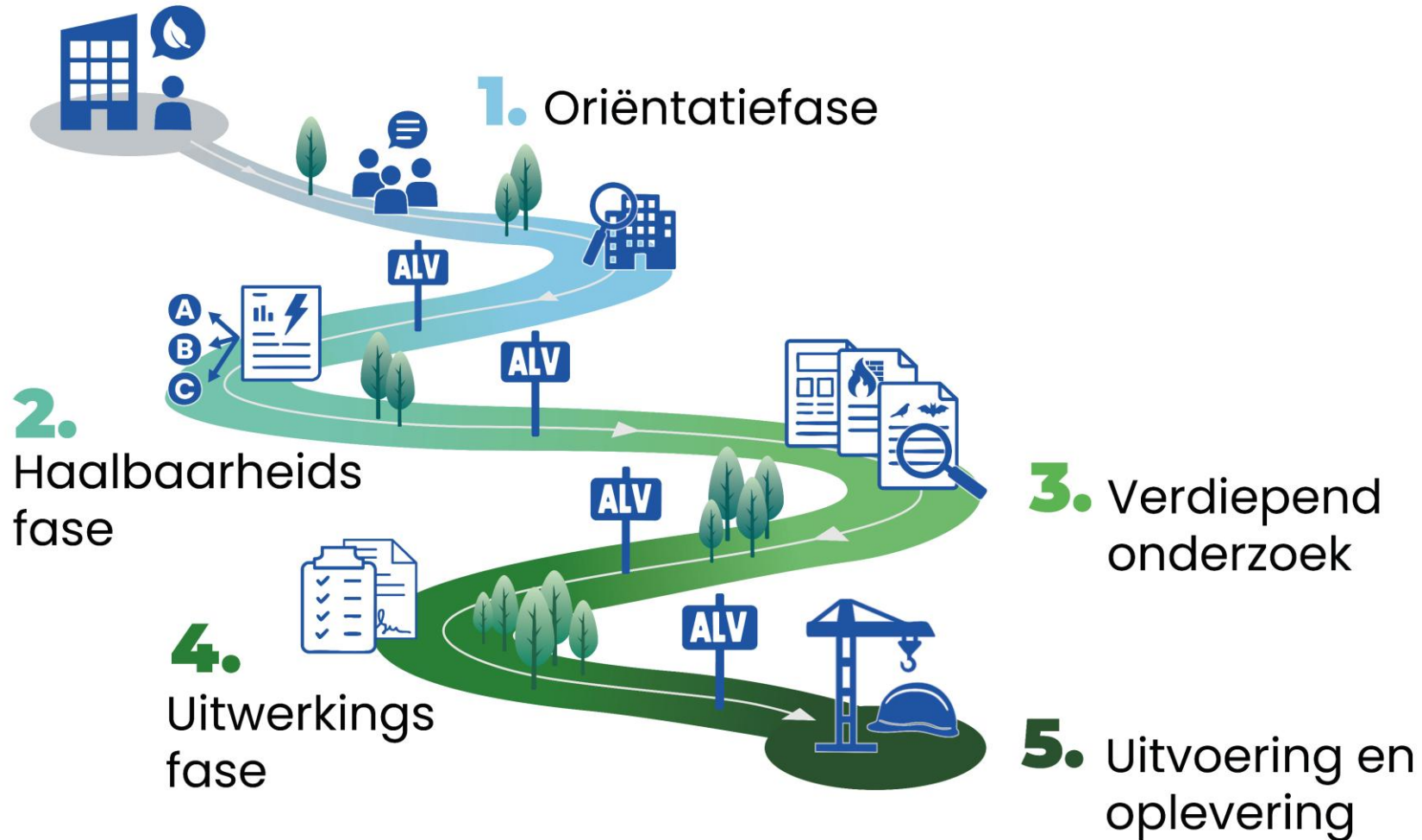
3. Mensen meenemen in de VvE

- Mensen erbij betrekken
- Transparante communicatie
- Aandacht voor draagvlak en verschillende belangen

Hoe doen we dat stap voor stap?



Verduurzamen met een VvE





Intake, oriëntatiescan en cursus

- Uitleg over het verduurzamingsproces
- Inzicht in de huidige situatie van de VvE
- Overzicht van wensen en mogelijkheden
- Houvast voor bestuur en kartrekkers > opzetten duurzaamheidscommissie
- Duidelijke vervolgstappen en mandaat

2.

Haalbaarheids fase



- Kijken naar mogelijke maatregelen die passen bij het gebouw en de bewoners
- Verkennen wat financieel haalbaar is.
- De VvE bepaalt in een ALV welke richting verder uitgewerkt wordt.

Scenario's opstellen:

- Realistische MJOP
- Spijteloos getrapte verduurzamen
- Gasloos
- ZEP

De Verduurzaming Scenario's



Een realistisch MJOP. 95% van de VvE's betaalt nu te weinig. Hoe hoog zou bijdrage moeten zijn?



Volledige isolatie en opwek, warmtebron in de toekomst



Volledige isolatie, opwek en warmtebron in één aanpak

Per scenario brengen we het volgende in beeld:

- Verwachte investeringskosten, opbrengsten en terugverdientijd
- Gemiddelde maandelijkse servicekosten
- Wooncomfort en match met woonwensen

Scenario's en impact op maandlasten

	Scenario 1	Scenario 2.1	Scenario 2.2	Scenario 3
	Realistisch MJOP	Getrapt Basis	Getrapt Ambitieuus	ZEP
Investeringskosten van de VvE				
Maatregelen Daken				✓
Maatregelen Gevels			✓	✓
Maatregelen Kozijnen en glas		✓	✓	✓
Maatregelen Vloeren		✓	✓	✓
Maatregelen Ventilatie		✓	✓	✓
Zonne-energie			✓	✓
Warmte voor cv en tapwater				✓
Kosten maatregelen totaal		350.633	367.083	734.307
Bouwplaatskosten		35.063	36.708	73.431
Begeleidingskosten		19.285	20.190	36.715
Subsidie SVVE (maximaal)		-42.944	-47.945	-162.945
Investering totaal		362.037	376.036	681.508
Uit Reserve		-100.000	-100.000	-100.000
Leenbedrag		262.037	276.036	581.508

Maandlasten appartement (gemiddeld)	Scenario 1	Scenario 2.1	Scenario 2.2	Scenario 3
VvE Bijdrage (servicekosten)	344	344	363	378
Vaste energiekosten (individueel)	48	48	48	48
Energiekosten	146	112	79	50
Totaal per maand per woning	538	504	490	476
Energielabel bij dit scenario (tenminste)	C	A	A	A++



3. Verdiepend onderzoek

- Het gekozen plan wordt verder uitgewerkt
- Er worden extra onderzoeken gedaan
- Er is een technisch en financieel plan
- Er is inzicht in subsidies, financiering en vergunningen
- De VvE neemt een voorlopig besluit over investeren



- Asbestonderzoek
- Flora en Fauna onderzoek
- Brandveiligheidsonderzoek
- Constructie- en gevelonderzoek
- Ventilatie- en luchtdoorlatendheid onderzoek
- Kozijn-, glas- en paneelonderzoek

4.



Uitwerkings fase

- Er wordt een duidelijk uitvoeringsplan opgesteld
- Afspraken met aannemers worden vastgelegd in contracten
- Een bouwbegeleider wordt gekozen, als dat nodig is
- Subsidies en financiering worden aangevraagd
- Benodigde vergunningen worden geregeld

Financieringsopties:

- Sparen
- Inleggen
- Lenen
- Subsidies



5. Uitvoering en oplevering

- De verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd
- De uitvoering wordt goed afgestemd en veilig uitgevoerd
- De maatregelen worden opgeleverd
- De waarde van het gebouw wordt opnieuw bekeken
- De laatste afspraken over financiering worden afgerond
- Het proces wordt geëvalueerd

Hoe dan? Met ondersteuning in het proces

Procesondersteuner

- Vast aanspreekpunt tijdens het traject
- Denkt mee over technische en financiële keuzes
- Maakt samen met de VvE een haalbaar plan
- Heeft aandacht voor communicatie en verschillende belangen

Energieadviseur

- Maakt kleinere adviesrapporten of een EPA
- Geschikt voor eenvoudige vragen of kleine VvE's

Adviseurs en procesondersteuners kunnen best wat geld kosten, maar het goede nieuws:

- Via de SVVE-subsidie van RVO krijgt de VvE een groot deel van deze kosten vergoed
- Dit kan, als je voldoet aan de voorwaarden, oplopen tot tienduizenden euro's per VvE

Pauze

Subsidies & Financieringen

Landelijke- & lokale subsidieregelingen

De SVVE

Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars.

Deze subsidie van de rijksoverheid is speciaal bedoeld voor **VvE's die willen verduurzamen**.

Met de SVVE-subsidie krijg je **geld terug** voor:

- advies en onderzoek
- Isolatiemaatregelen

Interessant want:

- Lagere kosten per appartement
- Minder drempels voor bewoners



De SVVE – advies en onderzoek

De VvE krijgt 75% van de kosten voor advies en onderzoek terug, inclusief btw.

Dit kan oplopen tot:

- € 20.000 voor VvE's met 1–10 woningen
- € 30.000 voor VvE's met 11–30 woningen
- € 40.000 voor VvE's met meer dan 30 woningen

Daarnaast zijn er ook nog de SPOR, SCE en SVOH subsidie.



De SVVE - maatregelen

Mogelijke maatregelen die onder de subsidie vallen

- Isolatie van dak, gevel, vloer en glasisolatie
- Collectieve warmte-oplossingen

Meer subsidie bij combineren van maatregelen

Vervang je alleen het glas?

Dan krijg je ongeveer **€ 25 per m² subsidie**.

Isoleer je óók nog een dak of gevel?

Dan krijg je **ongeveer € 50 per m² subsidie** voor het glas.



Financiering

Sparen

- Elke maand meer doteren
- Risico om subsidies mis te lopen
- Wel hogere kosten nog geen baten

Inleggen

- Wanneer onderhoud nodig is met de pet rond
- Kan financiële problemen meebrengen
- In 1x grote bedragen ook als je er kort woont

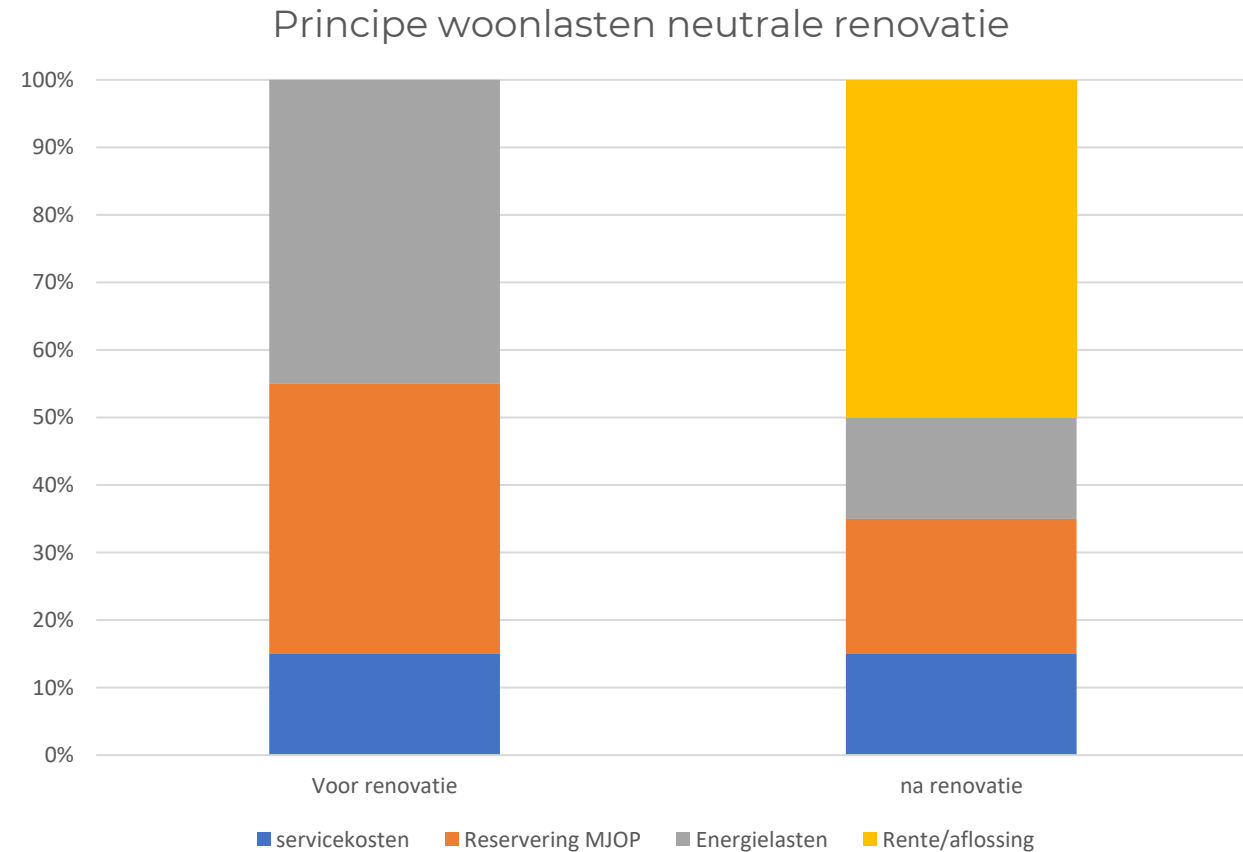
Leningen

- Nationaal warmtefonds
- SVn
- TEN31
- Kosten nu maar gelijk baten
- Je kan rekenen met de gedende subsidies en prijzen=> financieel planbaar

Let op! Leningen voor de VvE, niet persoonlijk

Het belang van leningen voor verduurzaming

- Vóór renovatie
 - Hoge onderhoudskosten
 - Hoog energieverbruik
 - Laag comfortniveau
- Ná renovatie (met lening)
 - Lage onderhoudskosten
 - Laag energieverbruik
 - Rente/afschrijving
 - Hoog comfort niveau



Ledenlening

Financieel vangnet van Nationaal Warmtefonds

- Voor bewoners met een laag inkomen in een VvE die de Energiebespaarlening aangaan
 - Individuele lening, VvE wordt niet geïnformeerd
- 0% rente over deze lening
- Ontvang een maandelijkse bijdrage om je verhoogde ledenbijdrage mee te betalen
- Terugbetalen gebeurt bij de verkoop van je woning
 - Je mag wel eerder vrijwillig aflossen, vanaf € 250 per keer.

Let op! Lening is over verduurzamingsdeel alleen.

Hoe pakken jullie dit aan?

Wie helpt en hoe houd je het betaalbaar?

Het VvE aanbod:

- Ondersteunt VvE's stap voor stap in het proces
- Helpt bij oriëntatie, keuzes en vervolg
- Verbindt de juiste ondersteuning aan de juiste stap



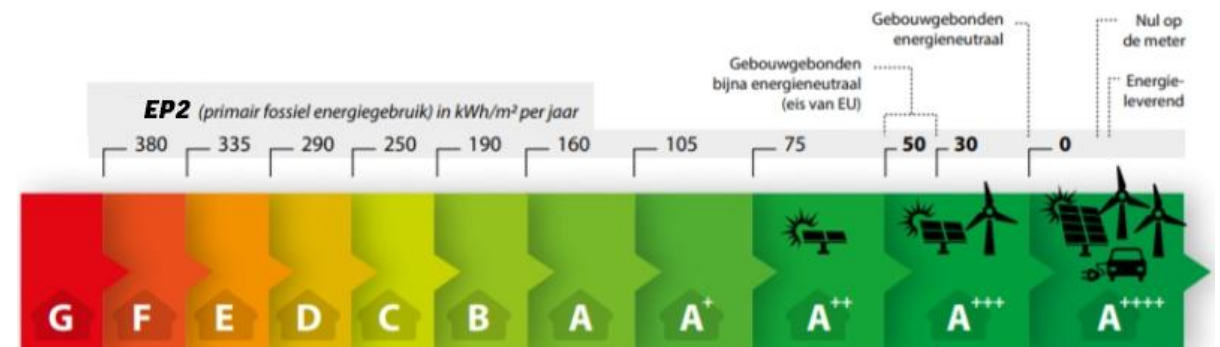
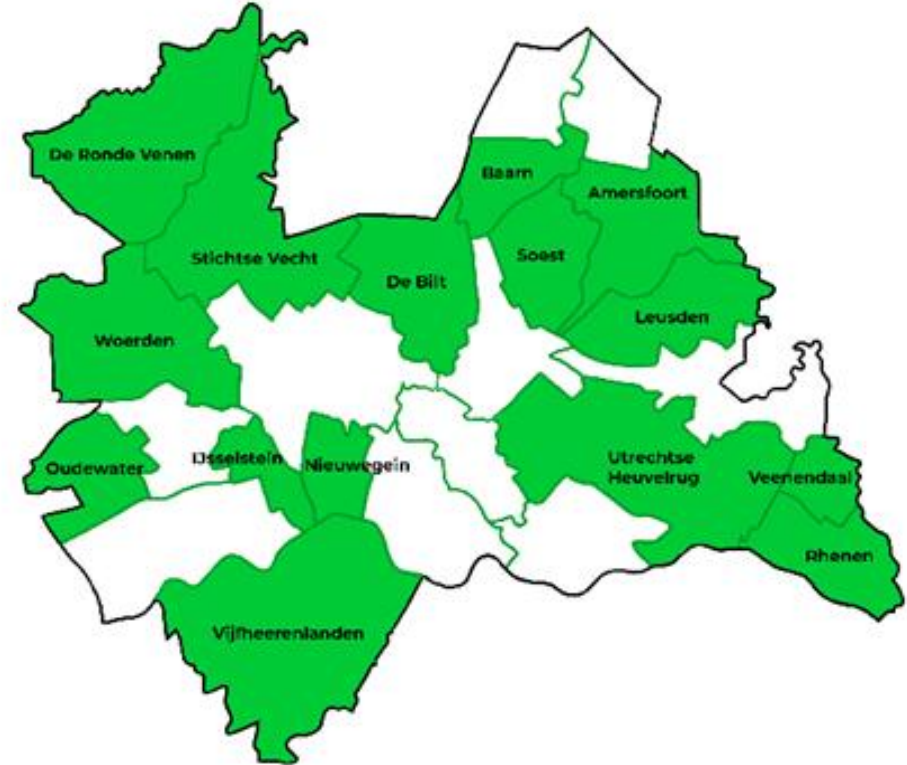
Het VVE-aanbod

De stappen van het verduurzamingsproces

Het VvE-aanbod

- Voor kleine en grote VvE's
- Voor VvE's > 50% eigenaar/bewoner
- Voor VvE's met appartementswaarde die ligt onder gemiddelde WOZ of NHG grens
- Voor VvE's met slechte isolatie:
 - Energielabel D of lager
 - 2 slecht geïsoleerde bouwdeelen

Het aanbod bestaat uit 4 onderdelen



Het VvE-aanbod

De 4 onderdelen

Intake en oriëntatiescan

Cursus voor bewoners

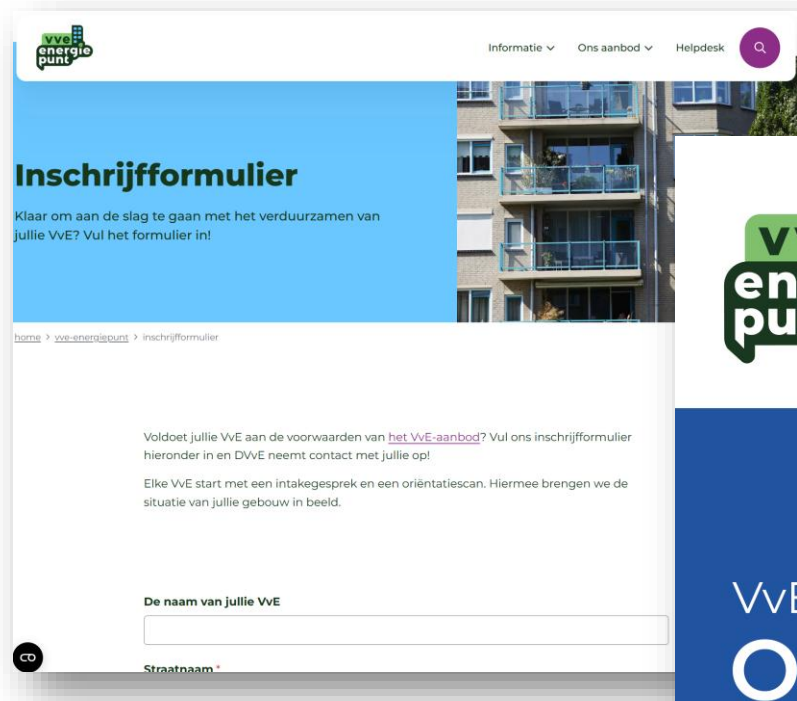
Projectbegeleiding

Subsidie

1. Intake en Oriëntatiescan

vve.energiepunt.nl

Informatie, helpdesk en inschrijven



Inhoudsopgave

Het verduurzamen van een VvE 5

Deel 1: De Routekaart

Routekaart 8

Stap 1. Oriëntatiefase 10

Stap 2. Haalbaarheidsfase 12

Stap 3. Verdiepend onderzoek 16

Stap 4. Uitwerkingsfase 20

Stap 5. Uitvoering en oplevering 28

Deel 2: De Oriëntatie Scan

De Oriëntatie Scan 30

Scan 1. Algemene VvE informatie 32

Scan 2. Communicatie en draagvlak 34

Scan 3. Eigendom en beheer 38

Scan 4. Juridisch 40

Scan 5. Technisch Startpunt 44

Scan 6. MJOP 48

57



VvE Vijverzicht OriëntatieScan

Gemaakt door  DVvE



2. Cursus

Een cursus van **3 avonden**, verspreid over drie weken. Je krijgt meer grip op het proces dat jij met jouw VvE gaat doorlopen.

In deze cursus:

- neem je jouw eigen VvE-casus en vragen mee
- kijken we wat verduurzaming betekent voor jouw gebouw en leden
- bouwen we voort op de oriëntatiescan en verdiepen we de keuzes
- ontmoet je andere VvE's en wissel je ervaringen uit
- krijg je praktische handvatten als bestuur of kartrekker



2. Cursus inhoud

We behandelen onder andere:

- Urgentie, kansen en keuzes voor de toekomst van jouw VvE
- Plan van aanpak
- Goed opdrachtgever worden van adviseurs en aannemers
- Technische, financiële en juridische inzichten
- Draagvlak, besluitvorming en samenwerking binnen de VvE

Na afloop:

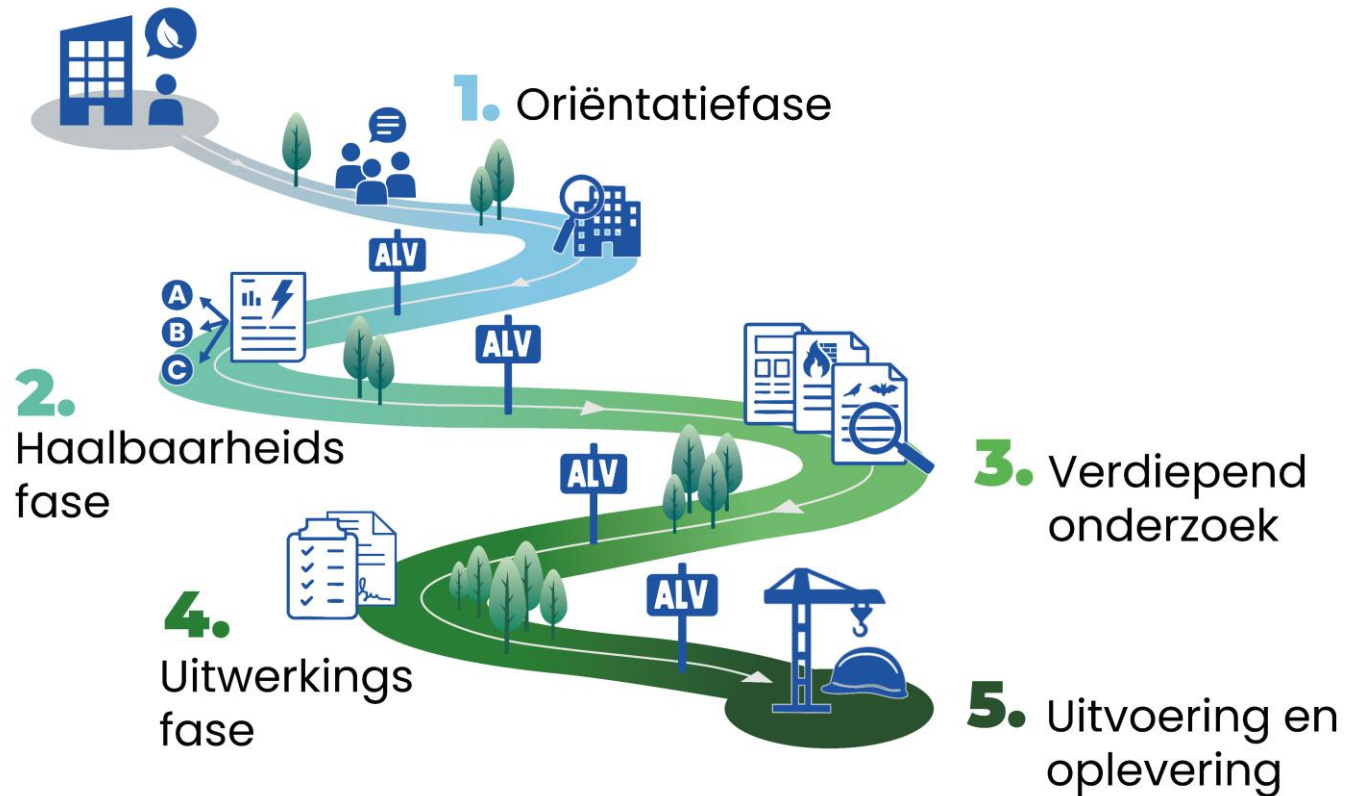
- Voer je sterker het gesprek binnen jouw VvE
- Ga je goed voorbereid de ALV in



3: Projectbegeleiding

Begeleiding:

- Koppelmodule voor kwaliteitsborging
- VvE coach
- Voortgang en monitoring tijdens stap 2, 3, 4 en 5.



3: Projectbegeleiding

Koppelmodule

- Jouw VvE wordt gekoppeld aan een passende en betrouwbare procesbegeleider
- We selecteren alleen onafhankelijke en ervaren partijen
- Dit voorkomt fouten, vertraging en cowboypraktijken

VvE coach

- Je hebt één vast aanspreekpunt tijdens het hele traject
- De coach denkt mee, beantwoordt vragen en biedt rust
- Ook inzetbaar als klankbord of second opinion

Kwaliteitsmonitoring

- We houden zicht op voortgang en kwaliteit
- Problemen of vertragingen worden op tijd gesignaleerd
- Zo blijft het proces overzichtelijk en beheersbaar

4. De subsidieregeling Isolatie Koopwoningen VvE

- De regeling is **specifiek bedoel voor isolatiemaatregelen** aan de volgende bouwdelen:
 - 1) Gevel- of spouwmuurisolatie
 - 2) Dakisolatie
 - 3) Vloer- en/of bodemisolatie
 - 4) Vervangen van glas

- De subsidie is bedoeld voor **de doelgroep**:
 - 1) eigenaar-bewoners
 - 2) appartementen grenzend aan bouwdelen die geïsoleerd worden (uitgezonderd gevel)
 - 3) bouwjaar < 1995, WOZ-waarden < 592.000 (waar u allen op geselecteerd bent)

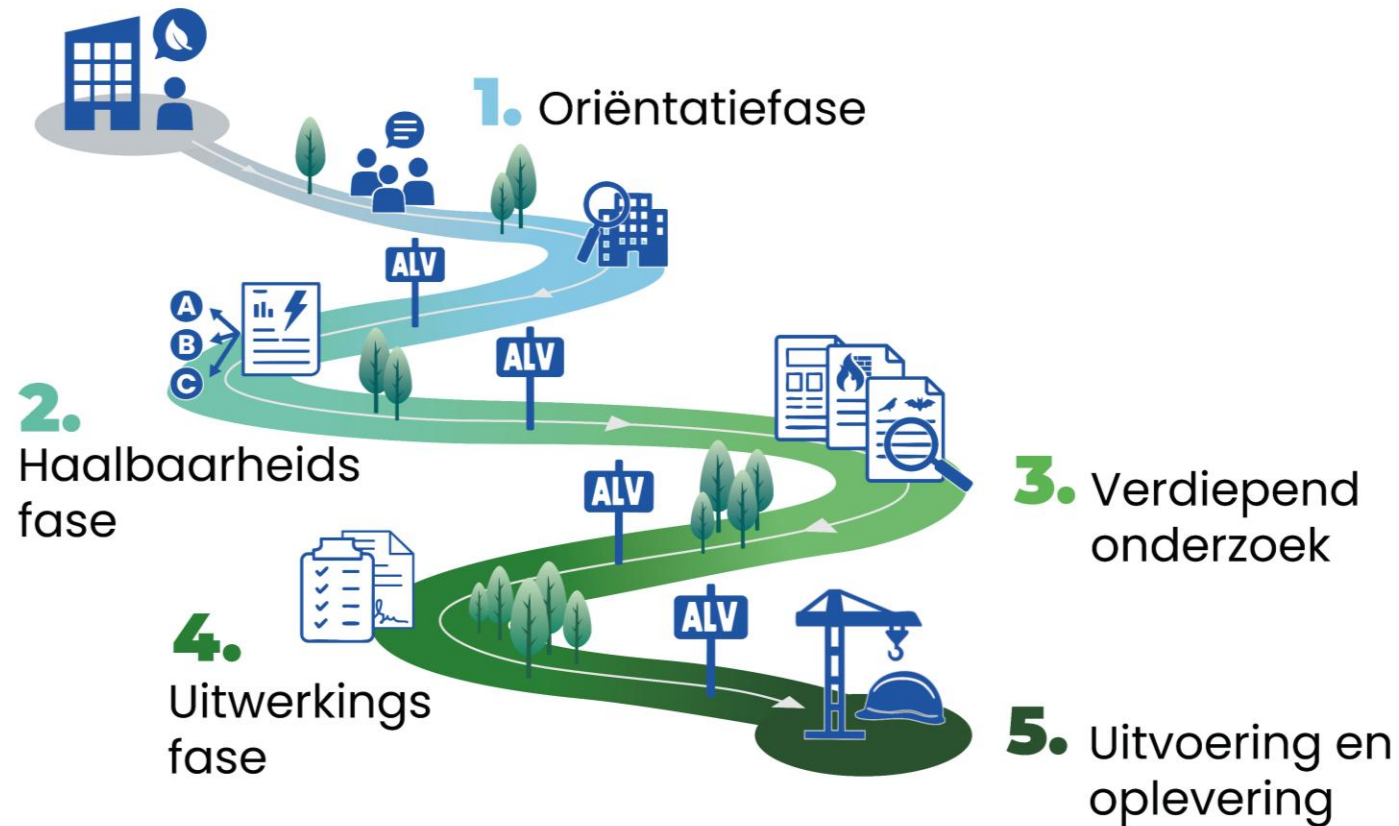
- De **hoogte van de subsidie** wordt bepaald op basis van bovenstaand en is niet hoger dan €1.500 per appartement met een maximum van € 75.000 per VvE. Hiervoor dient ten minste één isolerende maatregelen genomen te worden.

- de subsidie **wordt aangevraagd door de Vereniging van Eigenaars**, en niet door individuele eigenaren.
 - 1) de subsidie wordt aangevraagd bij gemeente De Bilt
 - 2) de subsidie wordt verstrekt aan de VvE

U treft alle voorwaarden van de lokale subsidieregeling op onze website, of overheid.nl



Vragen, afsluiting en inschrijven 😊



Geïnteresseerd in het VvE-aanbod?

Schrijf je in via:

www.energiepunt.nl/vve/inschrijfformulier