

Webinar eerste stap

Wat doe je als je als Vereniging van Eigenaren wil gaan verduurzamen?

18 mei ⌚ 9 minuten Natuur en Milieu ▶ voorlezen



Wat doe je als je als Vereniging van Eigenaren (VvE) wil gaan verduurzamen? Dat is een vraag die veel besturen en eigenaren van appartementen zich zullen stellen. Een goede eerste stap was het bezoeken van het webinar dat de gemeente Huizen gisteren voor VvE's organiseerden.

De gemeente Huizen hecht veel waarde aan het verduurzamen. Vanaf 2050 moet Nederland gasloos zijn. Op vele fronten wordt daar aan gewerkt, meldde wethouder Bert Rebel in een filmpje dat

Een van de vele
shots met

de aftrap vormde van het webinar. Zo wordt er een plan gemaakt hoe Huizen van het gas af kan en gekeken naar alternatieve bronnen om energie op te wekken.

Ook huiseigenaren worden ondersteund. Zij kunnen bijvoorbeeld aankloppen bij het duurzaam bouwloket. Voor een Vereniging van Eigenaren gaat verduurzamen net wat anders. Meerdere eigenaren beslissen over wat er met het gebouw waarin gewoond wordt, gaat gebeuren. Niet eenvoudig bleek uit de reactie van een van de aanwezige voorzitters, die al een aantal jaar bezig is.

Energiedienstenbedrijf

De gemeenten in de regio, waaronder Huizen, hebben daarvoor de hulp ingeroepen van het Energiedienstenbedrijf Gooi en Vechtstreek. “Wij krijgen voor drie jaar een subsidie van de gemeenten en willen een *one stop shop* zijn voor Verenigingen van Eigenaren voor het verduurzamen”, legt projectleider Herman Schotman de aanwezigen bij het webinar uit.

“Verduurzamen is een uitdaging voor de gemeenten. Ook voor VvE’s geldt dit. Zij worstelen met de vraag hoe ze dit aan moeten pakken, wat er nodig is, waar je tegenaan kunt lopen, hoe het zit met de kosten en hoe je een en ander kunt financieren. Bij het Energiedienstenbedrijf kunnen VvE’s voor het hele traject terecht.”

Een traject dat volgens hem begint bij een intakegesprek en een prescan van het gebouw. “Iedere VvE is namelijk anders en een verduurzamingsadvies moet op maat gemaakt worden.” Deze twee eerste stappen in het verduurzamingsproces worden gratis aangeboden. “We willen dat de drempel zo laag mogelijk is en dat Verenigingen van Eigenaren zo al een goed beeld hebben van wat er verder nodig is.”

Intakegesprek

Dat intakegesprek wordt gehouden door Henk Seinen of Jan Nieuwveld van Seinenergie, een van de partners van Energiebedrijf Gooi en Vechtstreek. Een bedrijf dat zich al meer dan 30 jaar bezig houdt met verduurzaming en zich gespecialiseerd heeft in het geven van energieadvies aan VvE’s en deze van A tot Z kan bijstaan in het traject van verduurzamen.

“U kunt zich aanmelden via de www.duurzame-vve.nl via de knop check”, legt gespreksleider Bernard Faber uit. “Daarin worden wat vragen gesteld, zodat we al enige kennis over uw VvE hebben en dan wordt u door een van hen gebeld.” Na deze start van de bijeenkomst neemt Henk Seinen zelf het woord om meer over de technische aspecten te vertellen.

steels met informatie die voorbij zijn gekomen tijdens de webinar Verduurzamen voor VvE's. Foto: Carin van den Berg



Hij legt uit hoe zijn bedrijf onder andere kijkt naar het meerjarenondbouwsplan (MJOP) van een Vereniging van Eigenaren. “Daarin wordt vaak gekeken naar de technische en economische levensduur. Kozijnen kunnen volgens dat MJOP misschien nog wel jaren mee, maar is het wel duurzaam? Lekt het of is er sprake van tocht. Dan zijn ze misschien wel eerder aan vervanging toe.”

Verduurzamen

“We doen ook verschillende metingen, zoals CO2, vochtigheid en kijken waar warmte wordt verloren. Daarna maken we een inventarisatie en aan de hand daarvan een programma hoe je met bouwtechnische en bouwkundige oplossingen kunt verduurzamen. Aan de hand daarvan kunnen de eigenaren op basis van goede informatie in hun Vergadering van Eigenaren een beslissing nemen of zij verder willen met verduurzamen en hoe.”

Het financiële aspect neemt Seinenergie ook meteen mee. Henk Seinen legt uit dat die verduurzaming natuurlijk betaald moet worden, maar dat ze altijd op zoek gaan naar wat je er tegenover kunt zetten. “Wat zijn de economische dragers, zo noemen wij dat. Wat is het elektra- en gasverbruik? Wat betaal je de komende 30 jaar hieraan.”



‘We proberen zo de woonkosten gelijk te houden’

“In een voorbeeld zijn we uitgegaan van 3 procent stijging en dan blijf je 66.000 euro energie te verbruiken over 30 jaar. Als je dan praat over een VvE van 50 wooneenheden is dat bijna 4 miljoen euro. Als wij die kosten deels weg kunnen halen,

kun je me dat bedrag de financiering deels betalen, want die heeft ook een looptijd van 30 jaar. We proberen zo de woonkosten gelijk te houden. Dat hangt wel af of er altijd goed onderhoud is gepleegd. Als er een achterstand is, dan lukt dat niet. Maar dan zouden de kosten voor de instandhouding van het gebouw ook omhoog moeten.”

Vervolgens legt hij de Trias Energetica uit. Het principe waarmee zij werken. “Bouwkundig renoveren, technisch renoveren en duurzaam opwekking zijn de bouwstenen en in het midden staat *no regret*. Dat houdt in dat als je niet alles in een keer doet, we kijken hoe je de verschillende stappen kunt zetten op een manier die later niet leidt tot desinvestering.”

Ook vertelt hij in vogelvlucht over aspecten als isolatie, ventilatie, manieren om te verwarmen en te koelen. Over het belang van zonwering bij hete zomers en de rol die domotica speelt. Er komen

veel aspecten bij kijken en wij hebben ook een kennisnetwerk met Triple A bedrijven uit binnen en buitenland die meedenken en organisaties als TNO en de Hogeschool Utrecht. We kijken steeds hoe het beter kan.” Henk Seinen kan nog wel uren praten over de techniek en voorbeelden geven van VvE’s die al geholpen zijn, maar de tijd zit er op.

In de toekomst kijken

Uit de vragen die volgen na de presentatie blijkt dat de aanwezigen het lastig vinden om in de toekomst te kijken van de technische ontwikkelingen en regelingen. Wat nu als je zonnepanelen neemt, je kunt de energie nu nog niet goed opslaan. Is het dan wel verstandig? Moet je daar nu al aan denken?

Ook blijken Verenigingen van Eigenaren te stoeien met de verschillende belangen van eigenaren. Wat nu als iemand niet mee wil doen? Er is maar een korte tijd voor de vragen, dus verwijst host Bernard Faber weer naar de website. “Ga voor het intake gesprek, dan kunnen we ingaan op de specifieke situatie per vereniging.”

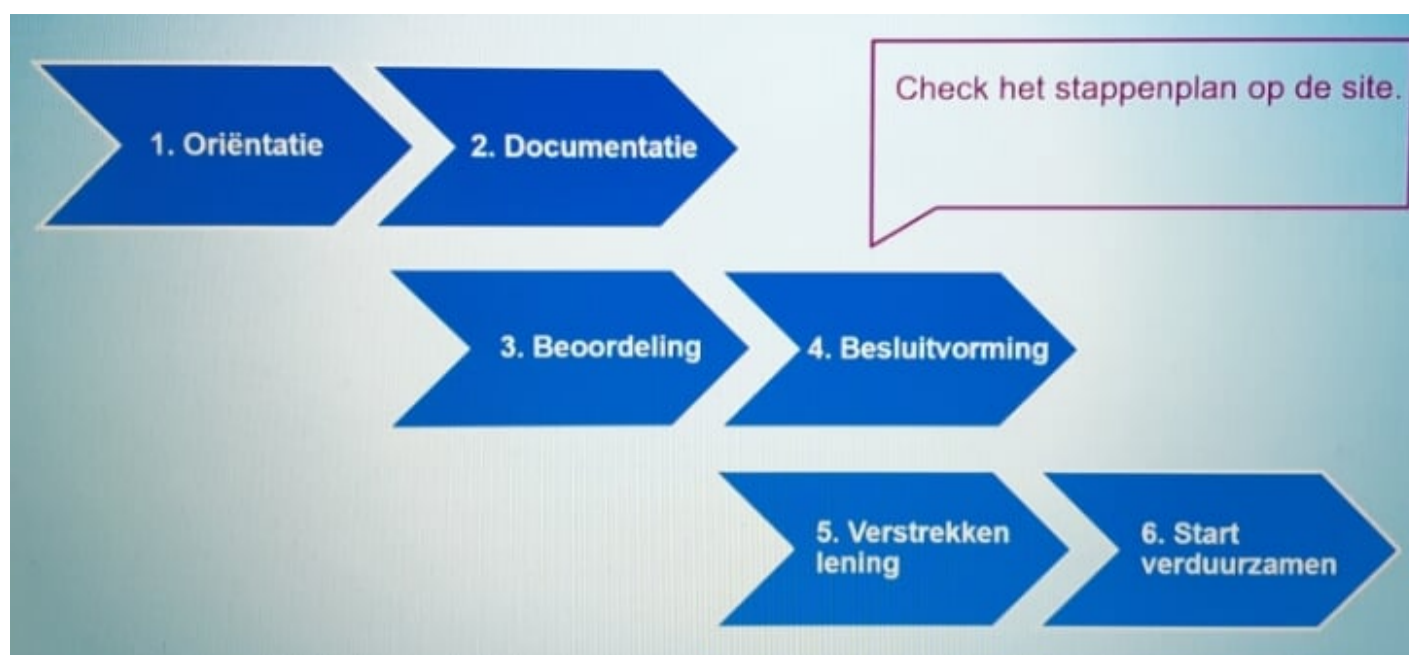
Vervolgens geeft Fiona Hamberg, accountmanager VvE’s bij het Nationaal Warmtefonds, een presentatie over de financiële kant van het verhaal en met name over de VvE Energiebesparingslening die het fonds verstrekt. De overheidsinstantie is bedoeld om de verduurzaming van VvE’s aan te jagen. “Daarom heeft de lening een lage rente zonder afsluitkosten.”

Rente

Die lage rente valt wel duurder uit dan een hypotheekrente blijkt. “De VvE moet een zakelijke lening afsluiten, omdat het geen lening met zekerheid betreft, waarbij de woning onderpand is. Afhankelijk van de looptijd van de lening is de rente op dit moment tussen de 2,1 en 2,9 procent. Dat is wel een momentopname, dus kijk voor al op onze website www.energiebespaarlening.nl. Daar staat ook meer informatie.”

Ze legt uit dat een energieadvies een voorwaarde is om in aanmerking te komen voor de lening. Zo’n advies kan Seinenergie dus maken. “We willen waarborgen dat de eigenaren tijdens de vergadering een besluit nemen op degelijke informatie. In zo’n vergadering is het ook van belang om met elkaar af te stemmen welke problemen je met de verduurzaming wil oplossen.”

(Tekst gaat verder na de afbeelding)



Het Nationaal Warmtefonds is in ieder geval vanaf stap 3 betrokken bij het proces van verduurzamen.

Aan de lening zitten verder ook strikte voorwaarden vast. Wie daaraan voldoet moet minimaal 25.000 euro per appartementsrecht lenen en afhankelijk van het pakket kan dat oplopen tot maximaal 50.000 euro of 65.000 euro per appartement. VvE's die willen gaan verduurzamen krijgen op een gegeven moment een accountmanager toegewezen die bij de volgende stappen in het proces meekijkt.

+ 'De lening wordt uiteindelijk verstrekt aan de VvE'

Fiona Hamberg legt uit dat het Nationaal Warmtefonds wel probeert mee te denken binnen alle regels. Zo zijn er voor VvE's waar commerciële ruimtes zijn andere zaken die meegewogen worden. "De lening wordt uiteindelijk verstrekt aan de VvE en als het appartementsrecht verkocht wordt,

dan gaat het leningdeel waar de eigenaar aansprakelijk voor is mee naar de nieuwe eigenaar. Bij verkoop wordt dat gemeld, net als het deel van het reservefonds. Dat is meestal naar breukdeel."

In beide presentaties wordt ook duidelijk dat verduurzaming de aanleiding is van soms meer werk aan de VvE en dat het om meer gaat dan alleen 'groener' worden en van het gas af gaan. Ook wooncomfort speelt een rol en daar kan meteen op ingespeeld worden als een complex eenmaal wordt aangepakt. Het bestuur is de sparringpartner in het verduurzamingsproces en de eigenaren beslissen uiteindelijk.

Een avontuur dat niet makkelijk is voor VvE's blijkt uit een reactie. Een VvE is al 3 jaar bezig met verduurzaming en heeft eindelijk voor elkaar dat de eigenaren daarmee hebben ingestemd. De boodschap dat er in ieder geval een energieadvies moet liggen van een gekwalificeerder organisatie voor een energiebespaarlening komt daar hard binnen. Nog meer geld uitgeven en bang voor het afbreukrisico en de mogelijkheid dat alle inzet van veelal vrijwillige bestuursleden voor niets is geweest.

Helpen

Herman Schotman brengt de boel tot bedaren. “We kunnen helaas de regels niet veranderen, maar als Energiebedrijf Gooi en Vechtstreek kunnen we jullie wel helpen om binnen die regels te verduurzamen. Ik begrijp dat de presentaties wellicht meer vragen oproepen dan antwoorden. Daarom raad ik jullie aan vooral gebruik te maken van de gratis intake en prescan, dan kunnen we op maat die vragen ook meteen beantwoorden.” Vragen in de chat worden ook nog schriftelijk beantwoord en de presentaties nagezonden.

Na afloop laat hij weten dat de gemeente Huizen een van de eerste gemeenten is waar ze een dergelijk webinar hebben gegeven. “We zijn al langer bezig, vooral ook in de regio Eemland. Inmiddels hebben we al zo’n 200 VvE’s die we bijstaan. Ze weten ons vaak al te vinden. Een energiebedrijf dat tot stand is gekomen met steun van de gemeenten zie je op deze schaal ook niet zo gauw.”

+ ‘Wij zorgen dat allerlei experts ingeschakeld kunnen worden’

“Wij zorgen dat allerlei experts ingeschakeld kunnen worden die met hun werkwijze ook op elkaar zijn afgestemd en het VvE’s echt zo gemakkelijk mogelijk te maken, want het is ingewikkeld. Als ze eenmaal besluiten tot verduurzaming, kunnen we zo ook nog in contact brengen

met bouwers en installateurs die weten wat ze doen. Ze hebben bijvoorbeeld bij de fabrikant opleidingen gedaan om bijvoorbeeld warmtepompen en zonnepanelen goed te kunnen installeren. Echt een *one shop stop*.”

Aan de webinar deden uiteindelijk ruim 30 VvE’s mee. “Dat vind ik een hoop en daar ben ik blij mee.” Hoeveel VvE’s er in Huizen zijn durft hij niet te zeggen. “Niet allemaal zijn ze als zodanig geregistreerd in Huizen. We hebben er 110 aangeschreven, maar ik denk dat er meer zijn. VvE’s die interesse hebben en hier niet bij konden zijn, kunnen terecht op [Duurzame-vve.nl](https://duurzame-vve.nl) voor meer informatie en zich ook aanmelden voor een intake. Dan is het eerste contact ook gelegd.”



De top tien maatregelen die VvE's tot 31-12-2020 hebben genomen volgens het Nationaal Warmtefonds.



Tekst: Carin van den Berg

Foto: Carin van den Berg

✉ mail de redactie

Taatjes en nennetjes in beeld

**Kunstenaar Trudi Voskuilen:
'Belangrijk om geschiedenis
dorp levend te houden'**

[Gezellige sport en spelweek](#)

**Sonrise dit jaar weer
lekker buiten**

[Binnen 2 minuten was het
klaar](#)

**Eerste Kamer akkoord
met fusie Weesp-
Amsterdam,
wetsvoorstel kan naar
Koning**

[Huizen is om standpunt
gevraagd](#)

**Gemeenteraad ook
bezorgd om eventuele
komst windmolens
Almere**

[Onzekerheid over aantal
reizigers na corona](#)

**Pas op de plaats bij
ontwikkeling
stationsgebied
Naarden-Bussum**

[Coronapandemie nog niet voorbij](#)

**Gaan Huizers wel of niet op
vakantie dit jaar?**

[Flyer uitgedeeld in de wijk](#)

**Bewonersgroep Vierde
Kwadrant hoopt op
langverwacht overleg over
doorgangsroute**

Tip van de redactie