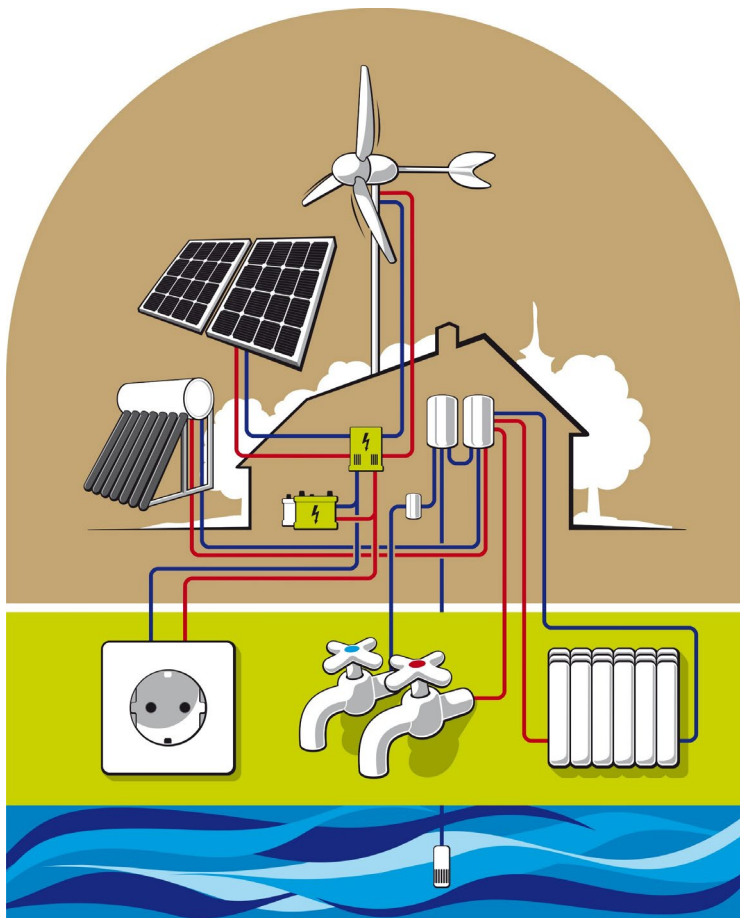


Voor VvE's – de eerste stappen naar aardgasvrij



Agenda

Introducties

Het Klimaatakkoord en de VvE

Verduurzaming – waar te beginnen?

Hoe gaan wij dit betalen?

Wanneer te beginnen?

Hoe krijg ik mijn burens / medeleden mee?

Stappenplan voor uw VvE

Introductie – Veenpark Vastgoed Advies

Duurzaam energie- & vastgoedadvies voor VvEs

EP-W(B) adviseur voor maatwerkadvies, proces- en bouwbegeleiding

10 jaar ervaring met renovatieprojecten bij VvEs

Realistische en haalbare plannen van idee tot uitvoering

Introductie – Klein VvE Beheer

Hoog kwalitatief VvE beheer in Leidschendam Voorburg en omgeving

Administratief, financieel en technisch beheer

Duurzaamheid hoog in het vandaal

Lange termijn visie om VvE vastgoed toekomst klaar te maken

Het Klimaatakkoord



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

In 2050 moeten 7 miljoen woningen van het aardgas af

Stap voor stap naar minder CO₂-uitstoot

Iedereen krijgt met het Klimaatakkoord te maken.

Maar dat hoeft allemaal niet direct. Nederland neemt 30 jaar de tijd zodat de veranderingen voor iedereen haalbaar zijn.

Het Klimaatakkoord & de VvE

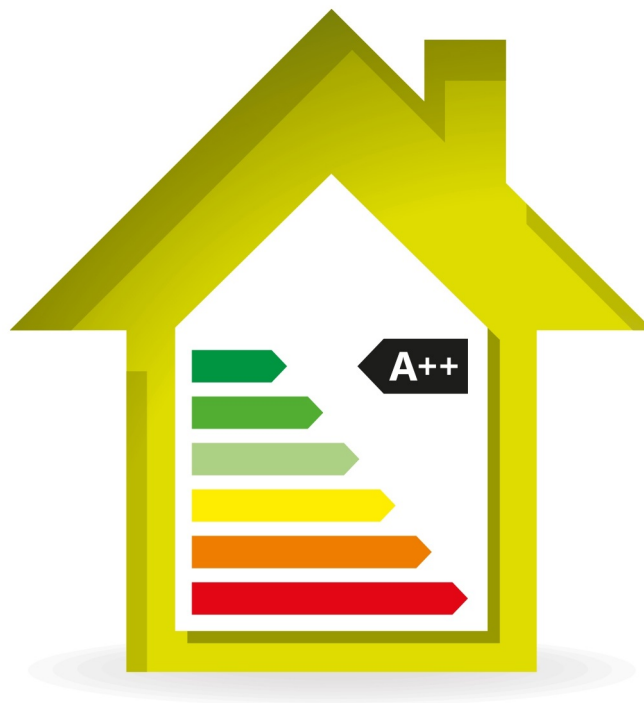
U heeft nog de tijd, maar zorg wel voor een voorlopige plan ('geen spijt')

U kunt logische stappen maken waar de VvE en bewoners direct baat bij hebben - nu en op lange termijn

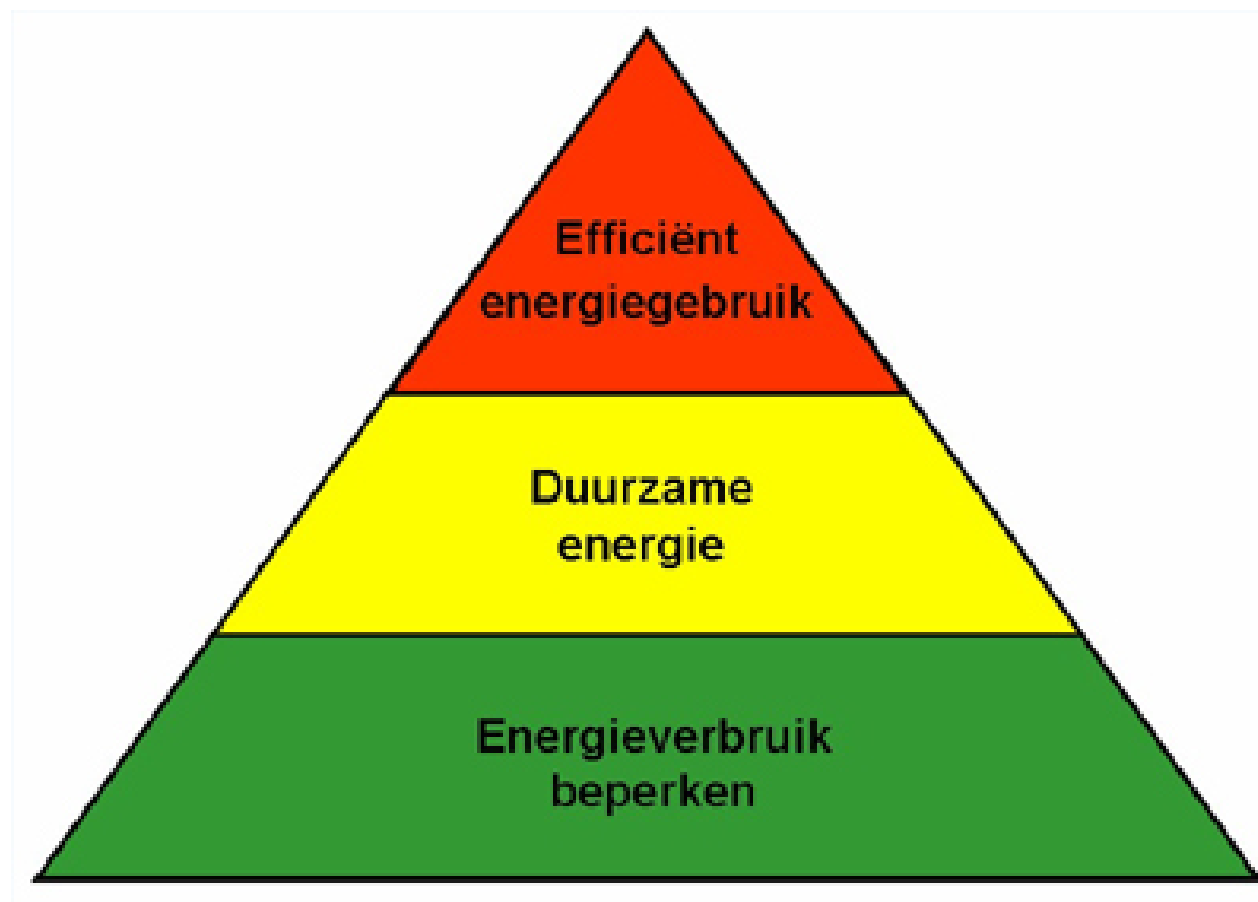
Haalbare stappen op het moment dat het de VvE past

MJOP, natuurlijke vervangingsmomenten & urgentie zijn de sleutels

Verduurzaming - waar te beginnen?



Trias Energetica



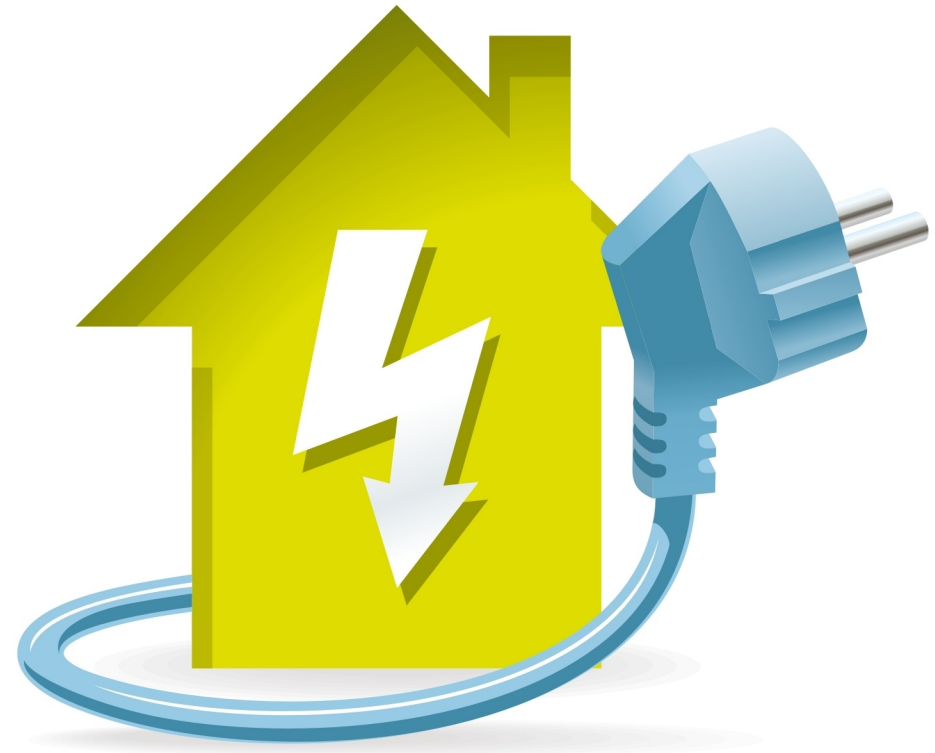
1 Energieverbruik beperken

- Isolatie van het gebouw – gevels, beglazing, deuren, dak & vloer
- Kierdichting
- Energiezuinig & gezonde ventilatie
- Verlichting



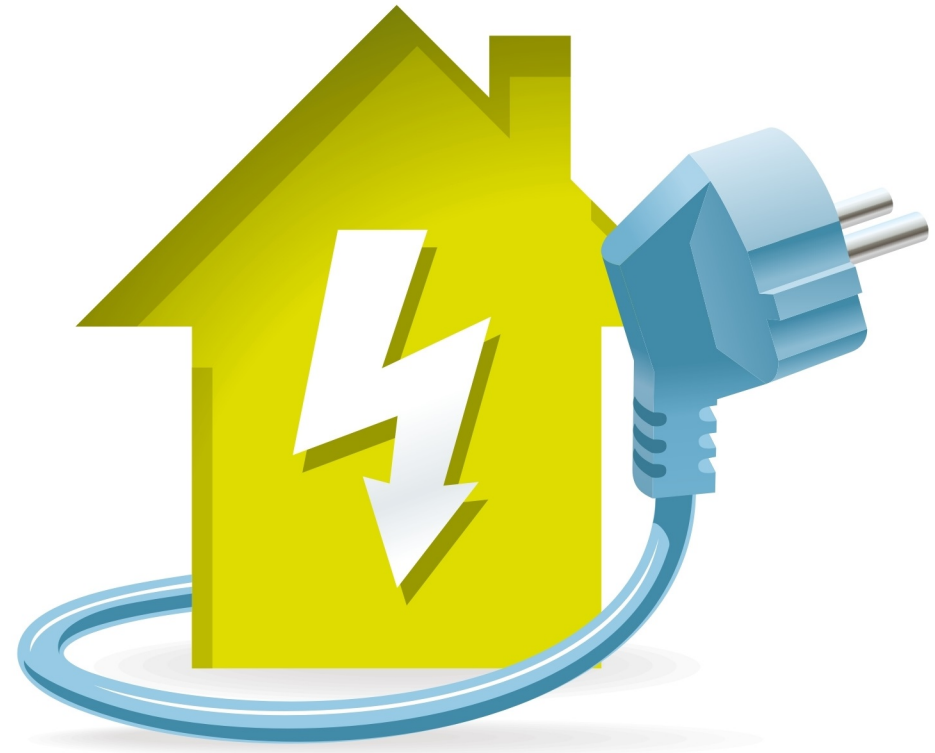
2 Duurzame energie

- Zonne-energie
- Warmtenet (collectief, op termijn)
- Warmtepomp (individueel, op termijn)



2 Duurzame energie – collectief verwarming

- Houd rekening met 2050, de gaskraan gaat dicht
- Warmtenetten zijn cruciaal
- VvE kan gerust VR ketels tot 2025 plaatsen, dan vanaf 2045 overstappen



2 Duurzame energie – individuele ketels

- Warmtepompen + hybride systemen bieden perspectief
- De techniek is nog niet toereikend voor VvEs
- Warmtepomp = lage temperatuur verwarming. Goed isolatie is een 'must'



3 Efficiënt energieverbruik

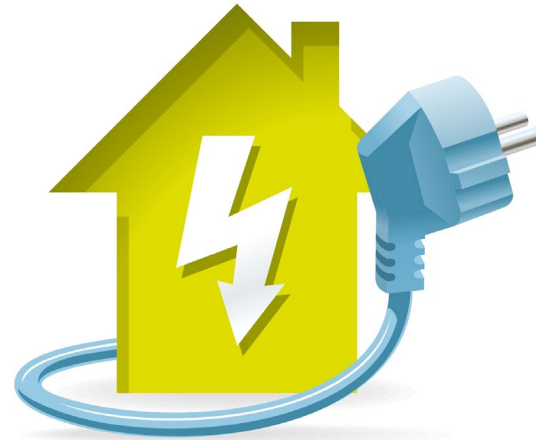
- Energiezuinige opwekking (ketels)
- Laagtemperatuurverwarming (isolatie)
- Inregelen van installaties (waterzijdig inregelen collectief verwarming)



Logische volgorde voor een VvE



1 Energieverbruik beperken



2 Duurzame energie



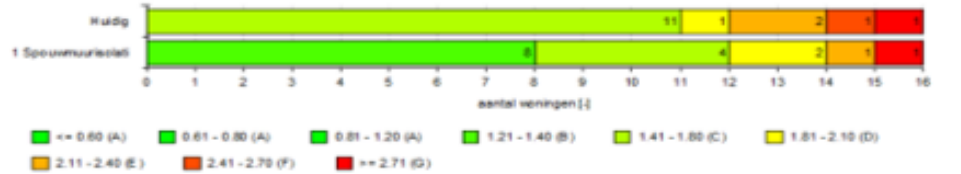
3 Efficiënt energieverbruik

Waar te beginnen?

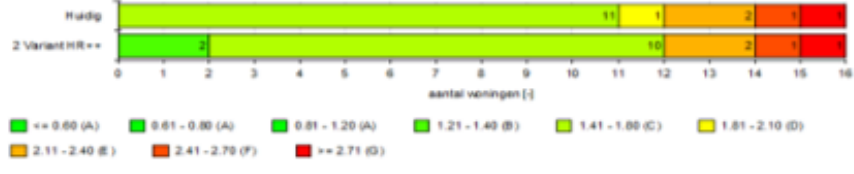
- Logische maatregelen (maar elke VvE is uniek)
- Klachten / wensen onder de leden
- Maatwerkadvies* of Quick Scan
- Inzicht in energiebesparende maatregelen – kosten & baten



** Tot 75% subsidie SEEH bij RVO*

	Spouwmuurisolatie De spouw (ruimte tussen binnenblad en metselwerk / buitenblad van de gevel) wordt opgevuld met piepschuimbolletjes of glaswolvlokken via te-maken gaten in het voegwerk Rc-Waarde minstens 1,1 m2k/W
Voordelen VvE Molenijzerstraat ▪ Goed rendement – relatief lage kosten ▪ Betere isolatie ▪ Geen hak- en breekwerk ▪ Geen overlast in de woning ▪ Uiterlijk gevel veranderd niet – geen omgevingsvergunning nodig	Aandachtspunten VvE Molenijzerstraat ▪ Effect beperkt bij spouwen met vervuiling, of reeds aanwezige isolatie ▪ Naden en kieren in de gevel worden dichtgemaakt – kan condens in de woning veroorzaken bij slecht geventileerde woningen
Wooncomfort VvE Molenijzerstraat ▪ Minder tocht, geen kou van de muren ▪ Koelere woning in de zomer ▪ Minder vochtproblemen	Onderhoud VvE Molenijzerstraat ▪ Vergt geen extra onderhoud. ▪ Levert geen besparing op onderhoudskosten
Prijspeil VvE Molenijzerstraat €41,75 per m2	Subsidie VvE Molenijzerstraat Ja - €5 per m2
Netto Investering per woning VvE Molenijzerstraat* €1.095 -> €10,12 per maand**	Besparing op energiekosten per woning VvE Molenijzerstraat 18% -> €13,57 per maand per woning
Gevolg maatregel op Energielabel en Energie-Index VvE Molenijzerstraat 	

*Totale kosten inclusief volledig SEEH subsidie, per woning
**Energiebesparing, 10 jaar looptijd

	Hoogrendementsglas – HR++ Het glas (dubbelglas of enkelglas) in de huidige kozijnen wordt vervangen met HR++ glas. De huidige kozijnen worden niet vervangen. U-Waarde 1,2 W/m2K
Voordelen VvE Molenijzerstraat ▪ Betere isolatie dan dubbel- of enkelglas ▪ Huidige kozijnen mogen blijven ▪ Alle bewoners hebben voordeel	Aandachtspunten VvE Molenijzerstraat ▪ Huidige kozijnen dienen geschikt te zijn voor HR++ glas ▪ Risico's asbesthoudende beglazingskit ▪ Zorg voor goede ventilatie om condens te voorkomen ▪ Werkzaamheden worden via de woning verricht
Wooncomfort VvE Molenijzerstraat ▪ Comfortabele woning met gelijkmatige warmte ▪ Minder geluidsoverlast ▪ Gewaardeerde maatregel bij verkoop woning	Onderhoud VvE Molenijzerstraat ▪ Geen extra onderhoud
Prijspeil VvE Molenijzerstraat €222,64 per m2	Subsidie VvE Molenijzerstraat Ja - €35 per m2
Netto Investering per woning VvE Molenijzerstraat * €2.937 -> €15,42 per maand**	Besparing op energiekosten per woning VvE Molenijzerstraat 7% -> €5,28 per maand
Gevolg maatregel op Energielabel en Energie-Index VvE Molenijzerstraat 	

*Totale kosten inclusief volledig SEEH subsidie, per woning
**Energiebesparing, 20 jaar looptijd

Maatwerkadvies

- Meest effectieve maatregelen voor uw VvE, ook in scenario's
- Scenario 1 – Kleine stappen
- Scenario 2 – Logisch voor de Toekomst (€€)
- Scenario 3 – Zeer Energiezuinig (€€€€€)



Scenario 1 - Kostenneutraal			
Maatregelen - Gevelisolatie spouw 50mm - Hoogrendementsglas HR++ in alle ramen		Waardes - Rc-Waarde minstens 1,1 m2k/W - U-Waarde 1,2 W/m2K	
Voordelen VvE Molenijserstraat - Goed rendement – relatief lage kosten - Betere isolatie - Huidige kozijnen mogen blijven - Alle bewoners hebben voordeel		Aandachtspunten VvE Molenijserstraat - Effect beperkt bij spouwen met vervuiling, of reeds aanwezige isolatie - Naden en kieren in de gevel worden dichtgemaakt – kan condens in de woning veroorzaken bij slecht geventileerde woningen	
Wooncomfort VvE Molenijserstraat - Comfortabele woning met gelijkmatige warmte - Minder geluidsoverlast - Gewaardeerde maatregel bij verkoop woning		Onderhoud VvE Molenijserstraat Geen extra onderhoud	
Investing VvE Molenijserstraat €64.528 incl. BTW		Energielabels VvE Molenijserstraat 14 woningen naar label A, B of C.	
Netto Investering per woning VvE Molenijserstraat* €4.033 -> €21,18 per maand**	Besparing op energiekosten per woning VvE Molenijserstraat 24% -> €18,09 per maand	Besparing op onderhoud per woning VvE Molenijserstraat €0,00 per maand	Netto kosten per woning VvE Molenijserstraat *** €3,08 per maand
Gevolg Scenario voor Energielabel en Energie-Index VvE Molenijserstraat			
Legend for Energy Index (Energie-Index): - A: ≤ 0.60 (A) - B: 0.61 - 0.80 (A) - C: 0.81 - 1.20 (A) - D: 1.21 - 1.40 (B) - E: 1.41 - 1.60 (C) - F: 1.61 - 2.10 (D) - G: 2.11 - 2.40 (E) - H: 2.41 - 2.70 (F) - I: ≥ 2.71 (G)			

*Totale kosten inclusief volledig SEEH subsidie, per woning

**Energiebesparing, 20 jaar looptijd

***Kosten van de lening, min besparing op energiekosten, min besparing op MJOP

Hoe gaan wij dit betalen?



Er zijn toch subsidies voor?

Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) voor VvE €32,2 mln tot dec. 2022

1. Maatwerkadvies, procesbegeleiding & duurzame MJOPs (tot 75%)
2. Isolatiemaatregelen (bijv. gevels, vloer, dak, beglazing)
3. Aanvullende maatregelen (bijv. deuren, ventilatie, slimme thermostaat)

Per maatregel anders, niveau is ca. 10% van de kosten

Subsidiepot kan ineens 'op' zijn

Welke andere middelen zijn beschikbaar?

De MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en dotatie

MJOPs zijn gemaakt op basis van 'in stand houden' van het gebouw

Opties:

- 1 Eigen middelen
- 2 Maatregelen toevoegen aan MJOP & sparen
- 3 Eigen bijdrage
- 4 Duurzame MJOP & financieren via Nationaal Warmtefonds

Hoe gaan wij dit betalen? – Casus VvE



Casus VvE

- Bouwjaar 1979, VvE met 24x leden
- Eigen admin & fin. beheer. Adviseur voor tech. beheer
- Reservefonds €75.000
- VvE bijdrage €196 per maand (€135 dotatie planmatig onderhoud)



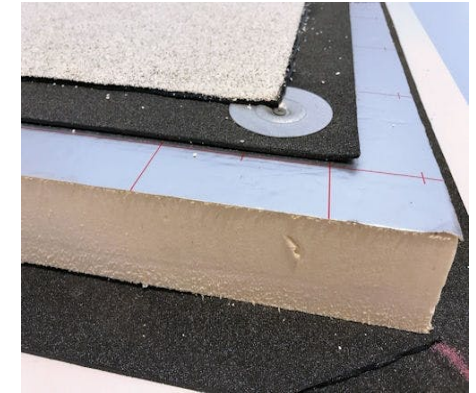
Opname Quick Scan

- Vloerisolatie en spouwmuurisolatie (nieuwbouw)
- Houten kozijnen met dubbel- en enkelglas.
- Dak aan vervanging toe (2024)
- Individuele cv-ketels.
Dakventilatoren, lucht toevoer via cv-hok bij achterdeur



Energiebesparende maatregelen Quick Scan

- Kunststof kozijnen met HR+++ glas met ventilatieroosters
- Nieuw dak met dakisolatie
- Geïsoleerde voordeuren
- Zonnepanelen op het dak
- €478.958- incl BTW



Besparing op energie – deels privé, deels VvE

- 15%-30% besparing op stookkosten in de woningen
- Voordeel in de privé energierekening van elke bewoner
- 14.774 kWh door zonnepanelen
- Voordeel in de energierekening van de VvE



Besparing op onderhoud (MJOP)

- Kosten schilderwerk & houtreparatie 2021-2030 - €134.981
- Kosten schilderwerk & houtreparatie 2031-2040 - €140.000
- €274.981 over 20 jaar
- €47,74 per maand per lid van de VvE (!)



Hoe gaan wij dit betalen?

- Aanneemsom - €478.958
- SEEH subsidies - €38.500
- Eigen middelen - €50.000
(gereserveerd voor dak in 2024)
- Restant - €390.458
€16.270 per lid van de VvE



Financiering Nationaal Warmtefonds

- De Rijksoverheid, de Rabobank, de ASN Bank, de Council of Europe Development Bank (CEB) en de Europese Investeringsbank (EIB)
- Een lening tegen aantrekkelijke voorwaarden voor o.a. VvE's
- Energiebesparende maatregelen direct laten uitvoeren, zonder reserveringen aan te spreken, zonder lange spaartermijn



Nationaal
Warmtefonds

Energiespaarlening

- De VvE gaat een lening aan voor 10, 15, 20 of 30 jaar met vaste rente 2,1% - 2,9%
- De lening is niet persoonsgebonden – leden betalen na rato breukdeel via de VvE bijdrage
- Verkoopt u uw woning? Lening ‘blijft’ en wordt betaald door de nieuwe koper



Nationaal
Warmtefonds

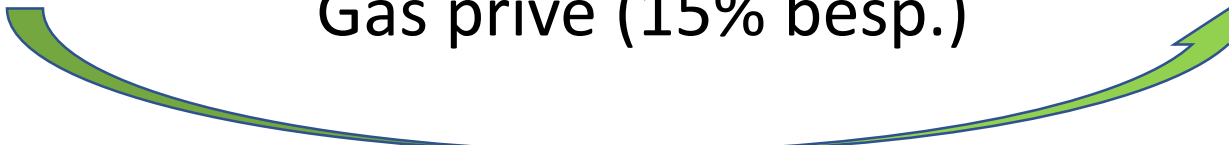
Hoe gaan wij dit betalen?

- Restant - €390.458
- Energiespaarlening, 20 jaar 2,4%
- €2.050 per maand
- €85 per maand per lid van de VvE



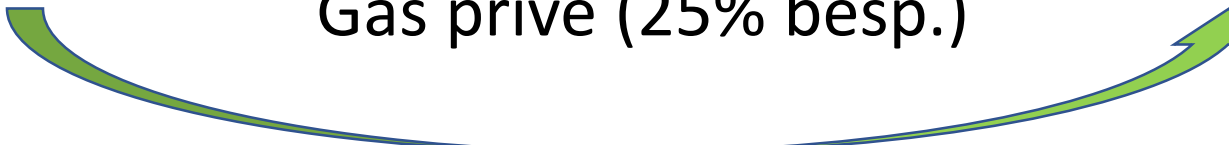
Netto maandlasten bewoners (tussenwoning)

<u>Huidige maandlasten</u>	<u>Onderdeel</u>	<u>Nieuwe Maandlasten</u>
€78,34	Gas privé (15% besp.)	€65,81
€45,00	VvE bijdrage alg. kosten	€45,00
€15,87	VvE bijdrage stroom	€4,52
€135,00	VvE bijdrage onderhoud	€87,26
€0,00	VvE bijdrage lening	€85,00
Totaal: €274,21	€13,38	Totaal: €287,59



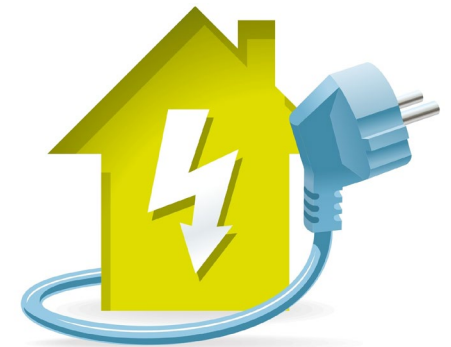
Netto maandlasten bewoners (3-hoog)

<u>Huidige maandlasten</u>	<u>Onderdeel</u>	<u>Nieuwe Maandlasten</u>
€85,58	Gas privé (25% besp.)	€64,19
€45,00	VvE bijdrage alg. kosten	€45,00
€15,87	VvE bijdrage stroom	€4,52
€135,00	VvE bijdrage onderhoud	€87,26
€0,00	VvE bijdrage lening	€85,00
Totaal: €281,45	€4,52	Totaal: €285,97



Samenvatting

- 15%-30% besparing op stookkosten in de woningen
- ‘Geen spijt’ – verstandige stappen nu, en voor de toekomst ‘van het gas af’
- Meer wooncomfort (minder tocht, betere ventilatie)
- €5 - €13 per maand



Hoe gaan wij dit betalen?

- Eigen middelen
- SEEH subsidies
- Slim investeren i.c.m. MJOP
- Het Nationaal Warmtefonds
- Maandlasten – privé & VvE bijdrage



Wanneer te beginnen?



Verduurzaming is een kans!

- Energie besparen en stappen maken voor de toekomst (aardgasvrij)
- Uw gebouw en woning te verbeteren
- Meer wooncomfort en woongenot
- Inhaalslag maken met achterstallig onderhoud



Kansen te verduurzamen

- Planmatig onderhoud op basis van de MJOP
- Natuurlijk vervangingsmoment (ketel)
- Urgentie ('het dak is lek!')
- Bewoners wensen (klachten)



Verduurzaming bij planmatig onderhoud

- Zorg voor een actuele MJOP met conditiemeting
- Standaard onderhoud aanvullen met duurzame maatregelen
- Denk 'out of the box' (bijv. 'optoppen')



Verduurzaming bij natuurlijk vervangingsmoment

- Met name de installaties, elke 20-25 jaar
- Zijn ketels (collectief) aan vervanging toe?
- Ideaal moment om te kijken naar andere verwarmingssystemen bijv. een warmtenet
- Energiezuinige lift, LED-verlichting



Verduurzaming bij urgentie (het dak is lek!)

- Onverwachte problemen / achterstallig onderhoud en weinig / geen reserves
- Oplossing mede mogelijk door energiebesparende maatregelen?
- Subsidies en financiering kunnen een financiële uitweg bieden i.p.v. eigen bijdrage



Verduurzaming bij wensen / klachten bewoners

- Problemen met kou, tocht, ventilatie, verlichting of veiligheid
- Meer wooncomfort
- Wens om het gebouw toekomstbestendig te maken
- Minder energie verbruiken



Wanneer gaan wij beginnen?

- Zet een stip op de horizon, met een visie
- In 2050 gaat de gaskraan dicht – vanaf 2030 de juiste keuzes maken over installaties (ketels)
- Praat met uw Gemeente over o.a. warmtenetten en duurzame energie
- Isolatie levert direct voordelen op



Hoe krijg ik mijn mede-eigenaren mee?



Verduurzaming is mensenwerk

- Stappen zetten is afhankelijk van draagvlak onder de eigenaren & besluitvorming in ALV
- Wat zijn de mogelijkheden binnen de kaders van de splitsingsakte
- Plannen moeten realistisch, haalbaar en betaalbaar zijn
- Duidelijk communicatie is een van de sleutel



Tips voor ledenparticipatie & draagvlak creëren

- Zet duurzaamheid als vast punt op de agenda bij de ALV
- Denk niet alleen aan energie besparen ook aan wooncomfort en onderhoud
- Ondersteun het bestuur – richt een duurzaamheidscommissie op



Tips voor ledenparticipatie & draagvlak creëren

- Voer een bewoners enquête uit met vragen over duurzaamheid, wooncomfort & onderhoud
- Zoek inspiratie bij andere VvE's (veel VvE's zijn hiermee bezig)
- Bezoek het ICDUBO in Rotterdam



Tips voor ledenparticipatie & draagvlak creëren

- Werk samen met partijen die de dynamiek van de VvE begrijpen en goed met bewoners kunnen communiceren
- Wees realistisch over kosten
- Spreek een tijdlijn af, maar wees flexibel en geef bewoners de tijd



Stappenplan voor uw VvE



Stappenplan naar aardgasvrij

- Verduurzaming is een kans! Denk aan de toekomst en wooncomfort
- Laat u goed informeren – elke VvE is anders, maatwerk is nodig
- Slimme keuzes met onderhoud om energieverbruik te beperken
- Langetermijn plan voor ketels / verwarming



Stappenplan naar aardgasvrij

- Begin alvast met draagvlak creëren onder uw medeleden
- Wees open en kritisch over de kosten – denk in termen van maandlasten
- U heeft nog de tijd – maar stappen nu leveren direct voordeel op

