

Informatieblad verduurzaming VvE's

*Dit informatieblad gaat over VvE's en duurzaamheid. Hoe kunnen bewoners individueel en met hun VvE besparen op het energiegebruik? Hoe organiseer je als VvE de verduurzaming van het appartementengebouw? Wat zijn de subsidiemogelijkheden? Dit blad is met zorg samengesteld door de Energy Common Leidschendam-Voorburg (EC-LV).**

1) Waarom verduurzamen?



De afgelopen jaren is het onderwerp 'duurzaamheid' steeds belangrijker geworden. Achtergrond is de discussie over klimaatverandering. De gemiddelde temperatuur stijgt en er zit te veel CO₂ in de lucht. In Parijs hebben diverse landen waaronder Nederland een Klimaatakkoord gesloten. We moeten overstappen op duurzame energie (zon, wind, bodem, etc.). Voor Nederland speelt ook mee dat de regering besloten heeft in 2030 de productie van aardgas in Slochteren te beëindigen. Duurzaamheid is een breed begrip. Het gaat over energie, mobiliteit, vergroening, circulaire economie en nog veel meer. Dit informatieblad gaat alleen over energiegebruik en de mogelijkheden daarop te besparen.

Vaak genoemde drijfveren om maatregelen te nemen: besparen op energiekosten, verhogen wooncomfort, bijdragen aan het milieu, realiseren rendement op investeringen.

2) Lokale energiestrategie en de energie van de toekomst



In 2021 moet elke gemeente in Nederland volgens de wet een lokale energiestrategie hebben waaruit blijkt hoe met behulp van duurzame bronnen onze huizen voorzien kunnen worden van warmte en elektriciteit. Momenteel werkt de gemeente Leidschendam-Voorburg aan een lokale energiestrategie en een transitievisie warmte. Deze moeten aansluiten bij de regionale energiestrategie van de gemeenten in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (waar Leidschendam-Voorburg onderdeel van is). EC-LV is als stakeholder betrokken bij de totstandkoming van de lokale energiestrategie, samen met Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg, de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest, de netwerkbeheerder Stedin en het ondernemersnetwerk MKB Leidschendam-Voorburg. De gemeente informeert haar inwoners via Het Krantje (gemeentelijke informatie) over de voortgang. Meer informatie is bovendien beschikbaar via de gemeentelijke website 'In gesprek met LV' en via de website en nieuwsbrieven van EC-LV.

* De energievoaches van EC-LV zijn echter geen specialisten en er kunnen aan de inhoud van dit blad geen rechten worden ontleend

In de huidige situatie krijgen we het aardgas dat onze huizen verwarmt en de elektriciteit, aangeleverd via leidingen naar elk huis. Maar je kunt ook zelf warmte en elektriciteit opwekken.

De mogelijke energiebronnen voor de toekomst zijn: elektriciteit uit zon en wind, warmte uit bodem, water, lucht of zonlicht of als restwarmte uit productieprocessen en duurzame brandstof (gas uit biomassa of waterstof). Volledig elektrische warmteoplossingen maken gebruik van warmtepomptechnologie die vooral rendabel is in combinatie met lage-temperatuurverwarming (goed geïsoleerde en geventileerde woningen, geschikte radiatoren). Er is innovatie op het gebied van warmtepompen met hogere temperatuurafgifte, maar die vragen (nog) veel elektriciteit. Een deel van het woningenbestand in de gemeente is moeilijk of niet voldoende te isoleren voor lage-temperatuurverwarming en zal daarom naar verwachting afhankelijk zijn van toekomstige oplossingen gebaseerd op warmte of duurzame brandstof. Toepassing van deze mogelijkheden zijn in onze gemeente beperkt omdat er weinig ruimte is in de ondergrond voor nieuwe warmtenetten. Wel is naar verwachting een deel van de bestaande aardgasinfrastructuur te gebruiken voor het aanleveren van duurzame brandstof. Probleem daarbij is de opwekking die in veel gevallen of niet duurzaam is door verbranding waarbij CO₂ vrijkomt, of (veel) meer elektriciteit kost dan we nu duurzaam op kunnen wekken.

Op dit moment (december 2020) is het advies daarom voor VvE's om acties te richten op het zoveel mogelijk beperken van energiegebruik en het opwekken van eigen elektriciteit met zonnepanelen. Hiermee zijn individuele kostenbesparingen te realiseren, kan het wooncomfort toenemen, neemt de waarde van de woningen toe en zijn deze beter voorbereid op de toekomst (wat de uiteindelijke energiebron ook zal zijn). De beschreven mogelijkheden op het gebied van subsidies en leningen maken het aantrekkelijk mogelijke stappen verder te (laten) onderzoeken.

3) De rol van energiecoaches van EC-LV



EC-LV voert het energiecoaches-programma uit in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg. EC-LV en de energiecoaches zijn onafhankelijk, zonder commerciële relaties met leveranciers of installatiebedrijven. Het komt vaak voor dat energiecoaches huiseigenaren adviseren die lid zijn van een VvE. Afhankelijk van het reglement van de betreffende VvE, kan de energiecoach in zo een geval meestal alleen adviseren over kleine maatregelen in de woning. Wel kan dit een mooi opstapje zijn naar gesprekken met de overige leden van de VvE of (bij voorkeur) een groeps gesprek in een ledenbijeenkomst. Daarnaast kan EC-LV ondersteunen bij het opzetten van een project.

4) Energieverbruik verminderen



Voor een gemiddeld Nederlands huishouden is de energierekening opgebouwd uit 30% elektriciteit en 70% gas voor verwarming, warm water en koken. Hoe kun je als bewoner en VvE besparen op energiekosten? In volgorde kijken we naar: kleine maatregelen die eigenaren zelf kunnen nemen, isolatie, opwekken van energie met zonnepanelen en lage-temperatuurverwarming.

Kleine maatregelen die bewoners zelf kunnen nemen

Als woning- of appartement-eigenaar kun je zelf al veel doen aan het verminderen van energiegebruik. Een aantal voorbeelden:

Besparen stroomverbruik

- Huishoudelijke apparaten inruilen voor energiezuiniger (A+++) apparaten (koelkast, diepvries, wasmachine, wasdroger, magnetron, TV etc.)
- Gebruik LED-verlichting
- Wassen op lagere temperatuur (40 graden)

Besparen gasverbruik

- Stoken met lagere aanvoertemperatuur, gebruik radiatorventilatoren (de warmte verspreidt zich beter door de ruimte)
- Waterbesparende douchekop, korter douchen
- De CV-ketel en/of waterboiler vervangen door een energiezuiniger exemplaar (bespaart gas en elektriciteit)

Isolatie

Een grotere maatregel om energieverbruik te verminderen is het voorkomen van warmteverlies door isolatie van de woning of het appartementencomplex. Daarbij gaat het om: dak, gevel, ramen en de vloer op de begane grond. De te realiseren besparingen zijn afhankelijk van verschillende uitgangssituatie en de uitvoering van de maatregelen. Voor een algemene indruk van besparingsmogelijkheden, zie: milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/isoleren-en-besparen. In het geval van een VvE is voor grote maatregelen afstemming nodig met de andere eigenaren. Deze maatregelen vragen meestal een collectieve aanpak.

Betere *isolatie* leidt tot lagere energiekosten en verbetering van het wooncomfort. Wel moet hierbij aandacht besteed worden aan voldoende *ventilatie* en (in toenemende mate) *koeling*. Hoe goed een appartementencomplex al geïsoleerd is, hangt af van de leeftijd. Pas na de oliecrisis in 1973 werd in Nederland serieuze aandacht besteed aan isolatie van woningen. In 1974 kwamen daarvoor de eerste officiële regels. Sindsdien is de regelgeving voor nieuwbouw steeds strenger geworden. Een specialistisch energieadvies kan uitwijzen wat er op dit gebied in bestaande bouw mogelijk en haalbaar is.

Zelf energie opwekken met zonnepanelen

In geval van een appartementencomplex kunnen individuele eigenaren overeenkomen ieder voor zich een deel van het dakoppervlak te gebruiken voor zonnepanelen. De opgewekte elektriciteit kan

dan gesaldeerd worden met het verbruik. Voor individuele eigenaren geldt tot 2023 een salderingsregeling die daarna wordt afgebouwd. Afhankelijk van de plaatsingsmogelijkheden (zon, schaduw, etc.) is de terugverdientijd nu gemiddeld 6-10 jaar.

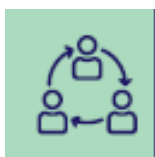
In de praktijk is het meestal praktischer collectief elektriciteit op te wekken. Deelnemers organiseren zich daarvoor in een energiecollectief. Deelnemers kunnen dan via de zogenaamde **postcoderoosregeling** in aanmerking komen voor aftrek energiebelasting, terwijl het collectief de opgewekte energie kan verkopen. Niet alle eigenaren hoeven mee te doen en het is mogelijk deelneming open te stellen voor inwoners in hetzelfde postcodegebied. De huidige postcoderoosregeling zal per 1 januari 2021 komen te vervallen voor nieuwe gevallen (zie: <https://www.hieropgewekt.nl/nieuws/kamerbrief-vernieuwde-postcoderoosregeling-2021>). De nieuwe subsidieregeling kent voor- en nadelen, zodat het na 1 januari 2021 mogelijk raadzaam is even af te wachten wat daarmee de eerste ervaringen zijn.

Lage-temperatuurverwarming

Door goede isolatie toe te passen kan een woning geschikt gemaakt worden voor lage-temperatuurverwarming. Lage-temperatuurverwarming is efficiënt. Daarop voorbereiden geeft de grootste flexibiliteit om (in de toekomst) te kunnen kiezen uit mogelijke warmtebronnen. Voor lage-temperatuurverwarming moeten meestal de radiatoren aangepast worden. Vloer- en wandverwarming zijn daarbij door hun grote oppervlakte ideaal. Bij lage-temperatuurverwarming is meestal een warmtepomp nodig om de temperatuur te verhogen. Er zijn verschillende soorten installaties.

- Een *volledig elektrische* installatie met een warmtepomp die zonder aardgas zorgt voor alle benodigde warmte uit water of lucht. Als door een minder goede isolatie meer warmte met een hogere temperatuur nodig is, dan gaat dat ten koste van het rendement en is (veel) meer elektriciteit nodig. Een warmtepomp voor hoofdverwarming neemt relatief veel ruimte in. Het is de vraag of die er is in kleine appartementen.
- Een *hybride* installatie met een kleinere en goedkopere warmtepomp voor lage-temperatuurwarmte, aangevuld met een aardgasgestookte cv-ketel. Je behoudt daarbij dus je gasaansluiting. Een hybride installatie werkt daardoor met de bestaande cv-leidingen en radiatoren ook in minder geïsoleerde woningen. Dit kan een goede tussenoplossing zijn om ervaring op te doen met lage-temperatuurverwarming.
- Warmtepompen hebben meestal een *binnen- en buiten-unit*. De buitenunits worden doorgaans geplaatst aan de gevel. Je ziet dergelijke units ook steeds vaker voor koeling en ventilatie. Zij geven wel geluid, al is het niet veel. De wet schrijft nu max. 40 dB(A) voor. Balansventilatie kan gebruik maken van een *ventilatiewarmtepomp* om de warme uit afgezogen lucht in de woning te behouden en zo de verwarming te ondersteunen.
- Warmtepompen zijn efficiënter dan verbrandingsketels, maar hebben nog wel elektriciteit nodig.

5) Organisatie verduurzaming



In een Vereniging van Eigenaren zijn meerdere eigenaren van woningen/appartementen verenigd. Zij worden vertegenwoordigd door het bestuur dat gaat over onderhoud van het onroerend goed en voorstellen kan doen voor verduurzaming van het gezamenlijke bezit. Meestal is er ook sprake van

een beheerder. Het initiatief voor maatregelen ligt normaliter bij het bestuur of bij een actieve groep eigenaren. Als je als individuele eigenaar ideeën hebt of acties wil voorstellen, dan kan je dat bespreken met het bestuur en/of direct met mede-eigenaren.

Uiteraard is uiteindelijk instemming nodig van de overige eigenaren of (in het geval van een collectief zonnepanelenproject) van de overige deelnemers. Verduurzaming is voor een VvE daarom vaak ingewikkelder dan wanneer een enkele woningeigenaar zelf kan beslissen. Omdat er veel mensen bij betrokken zijn, wordt voor verduurzaming van een appartementencomplex geadviseerd een *procesbegeleider* in te huren voor de organisatie van het proces en een *expert duurzaamheid* voor een energieadvies. Een energieadvies kan in kaart brengen wat de kosten, opbrengsten en besparingen zijn van de afzonderlijke maatregelen. EC-LV kan ondersteunen bij de opzet van een project. Naast energiecoachgesprekken met individuele eigenaren, begeleidt en adviseert EC-LV ook bewonersbijeenkomsten.

Maximaal gebruik maken van duurzame bronnen: duurzame energie afnemen

In veel gevallen is het niet mogelijk alle benodigde energie zelf op te wekken. In die gevallen is het te overwegen energie af te nemen van bij voorkeur lokale, groene energiecoöperaties (zie: <https://www.consumentenbond.nl/energie-vergelijken/de-groenste-energieleverancier>). Energy Common Leidschendam-Voorburg heeft bijvoorbeeld een overeenkomst met Energie VanOns. Door die overeenkomst komen de baten van de aansluitingen beschikbaar voor lokaal gebruik in de Energy Common Leidschendam-Voorburg.

6) Subsidies en leningen



Er staan drie subsidiemogelijkheden open voor VvE's in de gemeente Leidschendam-Voorburg (zie: verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer): (1) de *Subsidie Energieadvies en procesbegeleiding VvE's*, (2) de *Subsidie Energiebesparing Eigen Huis* (SEEH) en (3) de *Investeringssubsidie Duurzame Energie* (ISDE).

- De subsidie energieadvies kan gebruikt worden voor een VvE-energieadvies (zie: verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer/subsidies/subsidie-energieadvies-en-procesbegeleiding-vves);
- Om in aanmerking te komen voor de SEEH moeten twee of meer isolatiemaatregelen uitgevoerd worden;
- De investeringssubsidie ISDE geldt voor energieopwekking door middel van zonneboilers en warmtepompen (en niet voor zonnepanelen).

Naast bovenstaande regelingen is er voor de periode 2020-2023 nog de *Subsidie Lokale initiatieven energietransitie* van de provincie Zuid-Holland. Deze regeling biedt subsidie voor lokale initiatiefnemers van een energieproject. Voor 2020 is het subsidieplafond voor realisatiekosten VvE's bereikt. Voor subsidies van gemeente en rijk is 'stapelings' toegestaan wat betekent dat u voor bepaalde maatregelen zowel subsidie kunt aanvragen bij rijk als gemeente.

Op het gebied van leningen is de *VvE Energiebespaarlening met verlaagde rente* een interessante mogelijkheid. Deze geldt voor een breed spectrum aan maatregelen (waaronder ook het plaatsen van zonnepanelen). Voor uit te voeren maatregelen geldt het lage btw-tarief.

7) Contact met EC-LV



De Coöperatieve Energy Common Leidschendam-Voorburg U.A., afgekort EC-LV, is begin 2020 opgericht als inwonersinitiatief om bij te dragen aan een klimaatbestendige, leefbare gemeente. Wij richten ons op betaalbare, groene energie voor iedereen. Via het energiecoachesprogramma willen we zoveel mogelijk inwoners betrekken bij de energietransitie. Meer informatie over EC-LV, lokale initiatieven en het aanvragen van een energiecoachgesprek kunt u vinden op onze website: ec-lv.nl.

Meer informatie

- De belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaar: vvebelang.nl/vve-informatie/over-vves/de-vve/organisatie
- Overheid met veel informatie over duurzaamheid: milieucentraal.nl
- Overheid met praktische tips voor een duurzaam leven, waaronder tips op het gebied van energieverbruik: iedereendoetwat.nl
- Vereniging Eigen Huis met diensten gericht op het ondersteunen van VvE's voor onderhoud en verduurzaming: eigenhuis.nl/vve#/ en eigenhuis.nl/vve/verduurzamen
- Consumentenbond met veel informatie over energie besparen: consumentenbond.nl/energie-vergelijken/overzicht/energie-besparen
- Site van de Woonwijzerwinkel: woonwijzerwinkel.nl. De Woonwijzerwinkel adviseert inwoners van de regio Metropool Rotterdam en Den Haag over verduurzaming van hun woning. De woonwijzerwinkel organiseert thema-ochtenden en -dagen, o.a. voor VvE's. De hoofdvestiging is in Rotterdam (Heijplaat). Er is een filiaal in Den Haag en de mobiele woonwijzerwinkel doet regelmatig de deelnemende gemeenten aan.
- Duurzaam Den Haag met 10 praktische tips voor VvE's: duurzaamdenhaag.nl/vve en duurzaamdenhaag.nl/upload/files/VvE-boekje-def.pdf
- De site van de gemeente Leidschendam-Voorburg, gericht op inwonersbewustwording en -participatie: ingesprekmetlv.nl/energietransitie