

# Verduurzamen van VVE Vastgoed

Aan 033Energie; Arjen Mol  
Van W/E adviseurs; Thijs Kurstjens  
Datum 31 oktober 2014

---

## Inleiding

### VVE's en verduurzaming

VVE's zijn in Nederland, vanuit het energieakkoord, aangewezen als bijzonder aandachtsgebied. Ongeveer een derde van alle woningen in particulier eigendom is onderdeel van een VVE. Dit betreft met ca. 1,2 miljoen appartementen in Nederland een substantiële doelgroep! Het aantal VVE's is bovendien groeiende, mede door stijgende verkoop van huurwoningen door corporaties. Het risico dat in (met name gemengde) VVE's weinig verduurzaming en/of woningverbetering plaatsvindt is groot. Dit heeft een potentieel nadelig effect op de vastgoedwaarde en leefbaarheid in de betreffende gebieden en gemeenten. Partijen vertegenwoordigd door 033Energie en NEZER zijn actief bezig met deze casuïstiek en hebben de samenwerking met elkaar opgezocht. Zo bevat deze memo een verslag van de VNG Masterclass Energiebesparing en duurzame energie VVE's.

### NEZER

De gemeenten Amersfoort, Rotterdam, corporatie Portaal en W/E adviseurs zijn als partners betrokken in het Europese NEZER-project (Near Zero Energy Renovation). Samen met Europese partners en dankzij EU-subsidie gaan de Nederlandse partijen in dit project op zoek naar kansrijke aanvierroutes voor nul-op-de-meter-renovaties bij (gemengde VVE's). Een van de doelen is het ontwikkelen van concrete actieplannen voor gemeenten. Kortom, een hoge ambitie, met een concrete focus. Meer informatie over het project is te vinden op: [www.nezer-project.eu](http://www.nezer-project.eu).

### 033Energie

033Energie is een initiatief van bedrijfsleven en de gemeente Amersfoort om gezamenlijk woningen energiezuiniger te maken. Binnen 033Energie bundelen dertien bedrijven en organisaties uit Amersfoort en omgeving hun krachten, kennis en expertise. Uniek in de aanpak is dat de huiseigenaar door de samenwerking van bedrijven en overheid alle aspecten van besparingsmaatregelen achter één loket vindt. Dat gaat van voorlichting, advisering en verbouwing tot het stimuleren van samenwerking tussen huiseigenaren. In de renovatiewinkel 'Centrum voor duurzaam renoveren' krijgen huiseigenaren op speelse wijze inzicht in de energiebesparende maatregelen die in hun woning mogelijk zijn. Inclusief een indicatie van de kosten en de verwachte besparing.

### Informatiedag

Op donderdag 30 oktober 2014 organiseerde 033Energie een informatiedag in het Centrum voor duurzaam renoveren specifiek rondom het thema verduurzaming van VVE-vastgoed. Het ochtendprogramma was met een besloten masterclass gericht op regionale coördinatoren van gemeenten. Het middagprogramma bestond uit een informatie- en adviesmarkt met workshops, gericht op leden van VVE's. W/E adviseurs en de gemeenten Amersfoort waren aanwezig namens NEZER om kennis en ervaring op dit thema uit te wisselen. Hieronder een verslag van de masterclass.



## VNG Masterclass

### ‘Energiebesparing en duurzame energie VVE’s’

De masterclass, georganiseerd door VNG en in samenwerking met VVE belang, richtte zich op klimaatcoördinatoren en andere medewerkers van lokale overheden die met VVE's te maken hebben. In de opening schetste René Schellekens, voorzitter van de masterclass namens de VNG, het belang van aandacht voor deze specifieke casuïstiek: “een bijzondere uitdaging!” Om die reden is de VNG voornemens een VVE-kennisplatform oprichten voor gemeenten.



#### Gemeenten spelen belangrijke rol

Kees Oomen van VVE-belang nam het publiek vervolgens mee in de inhoud. Een van de eerste aandachtspunten is het ‘hoe te beginnen?’ gekoppeld aan ‘wie brengt de boodschap?’. Gemeenten kunnen hier een belangrijke rol in spelen blijkt al uit de praktijk. Dit is vooral gebaseerd op het vertrouwen dat de gemeente over het algemeen geniet als zender van een boodschap. Daarnaast kan een gemeente de oprichting van VVE-platforms stimuleren, waarin VVE-besturen lokaal de krachten en kennis bundelen. Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit het organiseren van een informatie-kennismakingsbijeenkomst voor VVE besturen. Do's en dont's voor gemeenten zijn overigens al eens keurig op een rij gezet door Meer Met Minder in het rapport ‘Kansrijke Aanpakken in gebouwgebonden energiebesparing’.<sup>1</sup>

#### Een gemeenschap met bijzondere verantwoordelijkheden

Het benaderen van VVE's vraagt om een andere aanpak dan huiseigenaren van grondgebonden woningen. Een VVE is een gemeenschap, waar je als appartementseigenaar gedwongen lid van bent. Dat schept bijzondere verantwoordelijkheden en onderlinge verhoudingen. Zo verplicht de overheid VVE's middels de machtigingswet te vergaderen en een Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) op te stellen. Tevens zijn VVE's verplicht te sparen voor onderhoud, alhoewel er nog geen hoogte van het te sparen bedrag wettelijk is vastgelegd. Besluitvorming op een Algemene Ledenvergadering vraagt om een quorum van aanwezigen en een gekwalificeerde meerderheid. VVE belang behartigt als landelijke koepel de belangen van VVE's en ondersteunt met juridische, bouwkundige en energetische vraagstukken.

#### Knelpunten en belemmeringen

Er zijn naar schatting 125.000 VVE's in Nederland, goed voor ca. 1,2 miljoen appartementen. Een centrale en toegankelijke registratie van VVE's ontbreekt echter nog. Met een combinatie van gegevens uit het kadaster, de kamer van koophandel en de gemeentelijke basisadministratie zijn VVE's deels, maar vaak lastig te traceren. VVE belang is voornemens een Nederlandse voorraadanalyse uit te gaan voeren om hierin meer duidelijkheid te gaan scheppen. Het energiebesparingspotentieel in de bestaande gestapelde bouw is immers erg groot. Vanuit het Energieakkoord is een landelijke werkgroep aan de slag met het in kaart brengen van knelpunten en belemmeringen rondom energiebesparing en VVE's. In januari 2015 publiceert de werkgroep hiervan een rapport. Bewustwording van energieverbruikskosten bij eigenaren is bij voorbaat al wel te noemen als een van de meest belangrijke aandachtspunten. Gevolgd door een vraaggestuurde aanpak ‘van onderop’, ondersteund door een onafhankelijke partij. Ook hier ligt een kans voor gemeenten!

<sup>1</sup> <http://www.bespaarlokaal.nl/6/m/hulpmiddelen/details/8/rapport--kansrijke-aanpakken-in-gebouwgebonden-energiebesparing-.html>

### Vertrouwen, geduld en eenvoud

Martijn in 't Veld van adviesbureau D-Ants vertelt over zijn ervaringen met VVE's. Vertrouwen is volgens hem de rode draad en ook Martijn onderschrijft dat gemeenten hierin een belangrijke rol kunnen spelen. De gemeente Utrecht bijvoorbeeld, biedt gratis warmtescans, energieadvies op maat, hulp bij offertes en opdrachtverlening en een duurzaamheidslening.<sup>2</sup> Eenmaal in contact met een VVE is het van belang de communicatie niet té technisch te laten zijn en in eenvoudige taal te rapporteren. Esco's zijn vanwege de complexiteit volgens Martijn bij voorbaat niet erg kansrijk. Daarnaast is geduld nodig, omdat besluitvorming via de (vaak halfjaarlijkse) ledenvergadering zal moeten verlopen.

### Innovatieve financieringsconstructie

Arjen Mol, projectleider VVE's van 033Energie in Amersfoort heeft al veel ervaring opgedaan in energiebesparingstrajecten met VVE's. Een van de projecten met inmiddels landelijke bekendheid is 'de Surinamelaan'. In dit project is een innovatieve financieringsconstructie toegepast, waarbij niet de losse eigenaar, maar de VVE een lening aangaat. De provincie Utrecht staat in dit geval garant met het waarborgfonds.<sup>3</sup> De Rabobank Amersfoort voert deze regeling uit voor de provincie. Deze en ook andere voorbeelden uit de Amersfoortse praktijk zijn beschreven in een publicatie van Energiesprong: 'Samen onder een dak, VVE's renoveren duurzaam'<sup>4</sup>

### Meer aandacht voor VVE platforms nodig!

Adrie van Gastel van VVE platform Roosendaal vertelt over de voordelen van het bundelen van kennis en krachten door VVE-besturen in Roosendaal en omgeving. Er zijn slechts actieve 3 VVE-platforms in Nederland, terwijl dit een effectieve vorm van samenwerking met de gemeente op kan leveren. Een VVE platform kan - in tegenstelling tot VVE belang – ingaan op lokale problemen, bijvoorbeeld rondom afvalinzameling. En gezamenlijke inkoop van onderhoud levert aantrekkelijke korting op. Het VVE platform voorziet tevens in ondersteuning van VVE besturen bijvoorbeeld bij conflicten. In Roosendaal heeft het VVE platform bovendien met de gemeente afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van bouwtekeningen voor een vriendelijke prijs. Adrie: "Er zou best wat meer aandacht mogen zijn in de media voor het potentieel van VVE-platforms!"

### Hell of a job?

Herman Schotman, projectleider van 033Energie, noemt verduurzaming van VVE's 'a hell of a job', maar legt desondanks de lat hoog voor de komende tijd. Een nieuwe insteek is het realiseren van modelwoningen, om daarmee eigenaar-bewoners enthousiast te krijgen voor nul-op-de-meter-renovaties. René Schellekens sloot het ochtendprogramma af met de mededeling dat er gezocht gaat worden naar een manier om informatie over deze thematiek centraal te ontsluiten voor gemeenten...wordt vervolgd!

---

<sup>2</sup> <http://www.utrecht.nl/utrechtse-energie/energiepunt-wonen/>

<sup>3</sup> <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/economische/garantiefonds/#backlink>

<sup>4</sup> <http://energiesprong.nl/wp-content/uploads/downloads/2013/02/Samen-onder-een-dak-vves-renoveren-duurzaam.pdf>