

Draagvlak binnen een VvE voor een integrale duurzame renovatie

Stichting WoonlastenNeutraal Renoveren (WNR)

Walter van Steenis

directeur

17 mei 2022



De VvE besluit om te gaan verduurzamen

- Waar start je?
- Budget en de wensen van bewoners, hoe sluit dat aan?
- Mooie oplossingen op papier, nu de praktijk!



Wanneer een appartementencomplex (groot) onderhoud of renovatie nodig heeft, grijpen veel VvE's deze aanleiding aan als een kans om te kijken naar de mogelijkheden om te verduurzamen.

- Is dat zo?
- **Wie vindt van niet?**



Vereniging van Eigenaars van een appartementencomplex

- Kent een VvE lid haar of zijn rechten en plichten?
- Zijn VvE bestuurders zich bewust van hun verantwoordelijkheid?
- Zijn de VvE beheerders in positie om goed advies te geven?



De VvE besluit om te gaan verduurzamen

- Waar start je?
- Budget en de wensen van bewoners, hoe sluit dat aan?
- Mooie oplossingen op papier, nu de praktijk!

VvE bestuurder in Amsterdam
Bos en Lommer: "Voor ons is
Duurzaamheid erg belangrijk"



Waar start je?



- WNR, stichting zonder winstoogmerk
- Speciaal opgericht om duurzame renovaties te versnellen
- Ontstaan vanuit DNA in de Bouw, uit noodzaak, lang traject tot besluit



2050: alle woningen in NL aardgasvrij

- Zeven miljoen woningen, een enorme uitdaging
- Het grootste gedeelte van die woningen staat er vandaag al
- We moeten dus renoveren, verduurzamen en aardgasvrij
- Het tempo moet omhoog
- Standaard concepten
- Prefab
- Aan de slag!



Renovatie complexer dan nieuwbouw

- Bestaande situatie en bewoond
- Kale grond en bouwen maar...
- Het wordt toch wel verkocht



Renovatie is veel complexer dan nieuwbouw

- Complex is nog iets anders dan ingewikkeld
- Instemming van leden over
 - Maatregelen
 - materiaalkeuze,
 - kleur en
 - uiteindelijk resultaat
- Financiering

EN



- Instemming van leden over gang van zaken tijdens de renovatie



De VvE besluit om te gaan verduurzamen

- Waar start je?
- Budget en de wensen van bewoners, hoe sluit dat aan?
- Mooie oplossingen op papier, nu de praktijk!

VvE bestuurder in Amsterdam
Kattenburg: "het is wel
makkelijk dat jullie alles
regelen"



Budget en de wensen van bewoners, hoe sluit dat aan?

- Woonlasten Neutraal, zoals onze naam al aangeeft
- Gesprekken en onderzoek met enquête, zoeken naar koppelkansen
- Garantie



- Slechte isolatie
- Veel tocht en koude
- Woning moeilijk warm te krijgen
- Toilet onverwarmd



WoonlastenNeutraal

- Voor en na de renovatie betaal je hetzelfde per maandag
- De vraag is wel wat betaal je nu? Te weinig!
- Uit onderzoek blijkt dat te weinig gereserveerd wordt
- Het huishoudboekje is niet op orde
- Actueel en gedegen MJOB (NEN 2767)



Actueel en gedegen MJOB

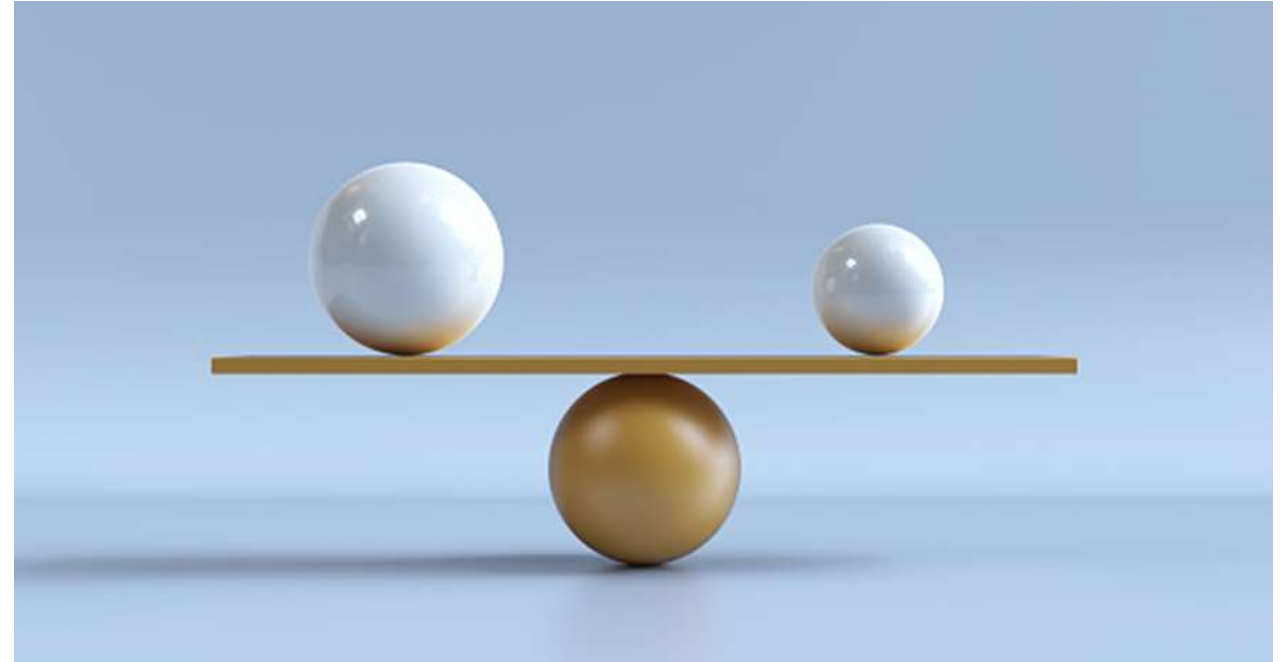
- Informatie
- Advies
- Handhaving?
- Rol overheid, gemeente?

Conditie score NEN 2767-1:2017 (en verder)						
GEBIED		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
Luchtkwaliteit	INTENSITEIT					
	begin	1	1	1	1	2
	gevoerd	1	1	1	2	3
Grondwater	begin	1	1	1	2	3
	gevoerd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
Grond	begin	1	1	2	3	4
	gevoerd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6



Woonlasten Neutraal met lening

- Investerings in renovatie
- Rente en aflossing lening
- Energiekosten omlaag
- Reservering MJOB omlaag



De VvE besluit om te gaan verduurzamen

- Waar start je?
- Budget en de wensen van bewoners, hoe sluit dat aan?
- Mooie oplossingen op papier, nu de praktijk!

VvE bestuurder in Amsterdam
Bos en Lommer: "de buurt
knaapt op, de woningen van de
corporatie, de wegen en het
groen. Wij staan stil en raken
achter"



De praktijk is weerbarstig

- Hoe neem je mensen mee
- Hoe krijg je mensen op één lijn
- Straks meer bij Peter van Vendeloo, (WeThePeople)
- In het kort...



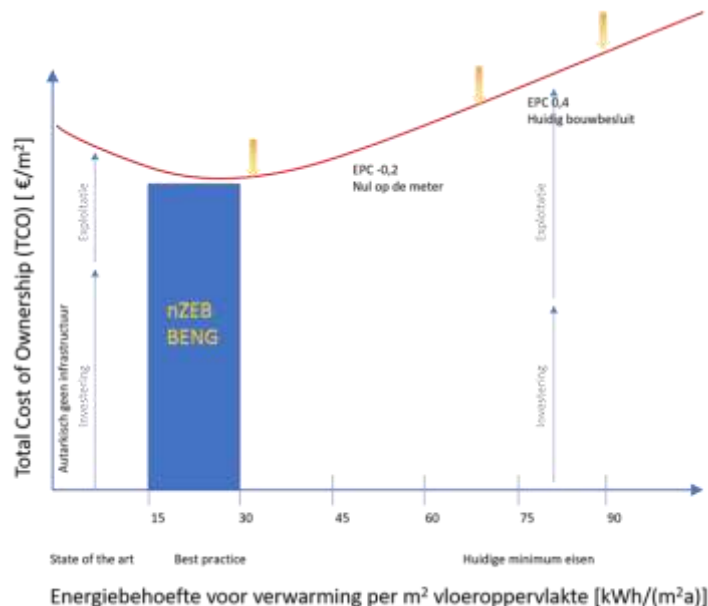
Hoe neem je mensen mee

- Essentieel: Vertrouwen
- Spreekwoord:
vertrouwen komt te voet en gaat te paard
- Eén miscommunicatie is twee stappen terug
- Vertrouwen!



Hoe neem je mensen mee

- Vertrouwen opbouwen; duidelijk en transparant communiceren
- Eenvoud; woonlasten neutraal en optimaal scenario
- Garantie; energieprestatiegarantie



Er is meer nodig dan vertrouwen

- Calamiteiten
- Wat als... is een belangrijke zorg van de VvE
- Kosten stijgen tussentijds enorm
- Aannemer failliet
- Noodzakelijke besluiten ALV worden niet (op tijd) genomen
- Hoe lossen we dit met elkaar op?



Calamiteitenfonds

- Onderzoek door WNR iswm TU Delft in MMIP IEBC project van TNO
 - Hier moet een landelijk of Europees noodfonds voor komen
 - Met kwaliteitsbewaking
 - Regelgeving
-
- Programme for Environment and Climate Action (LIFE)
 - Hopelijk in juli 2022 meer hierover



Voorbeeld Wageningen

- 18 VvE's
- 6 woongebouwen
- 3 trappenhuizen
- 6 woningen per trappenhuis
- Eén trappenhuis is een VvE
- 108 woningen in totaal



Kleine VvE met 6 woningen

- Financiering
- Procesbegeleiding
- Aanbesteding
- Conclusie: Fusie of minder ingrijpende vorm van samenwerking
 - Koepel VvE
 - Onderhouds-of beheersstichting
 - Huidige Platformsamenwerking



Fusie van de baan

- Complex
 - Duur
 - Toegevoegde waarde?
-
- Voor de financiering is inmiddels een oplossing
 - Procesbegeleiding door huidige VvE beheerder
 - Aanbesteding uitdaging



18 verschillende VvE besluiten

- Bouwkundige staat verschillend
 - Financiële positie verschillend
 - Financiering is beperkt 30K
 - Maatregelen op volgorde rendement
-
- ALV juni 2022



Conclusie: Samenwerking cruciaal

- VvE leden en bestuur, bewustwording
- VvE beheerder, kennis en ervaring, autoriteit
- Gemeente, faciliteren proces
- Bouwbedrijven, versnellen met prefab
- Banken, financiering
- Verzekeraars, risico's spreiden
- Rijksoverheid en/of EU, calamiteitenfonds



Vragen?

Bedankt!

We gaan naar Peter van Vendeloo van WeThePeople om te horen hoe je de mensen mee krijgt, Peter...

