

eigen huis

magazine

mei 2021 · Jaargang 48 · gratis voor leden

vereniging
eigen huis



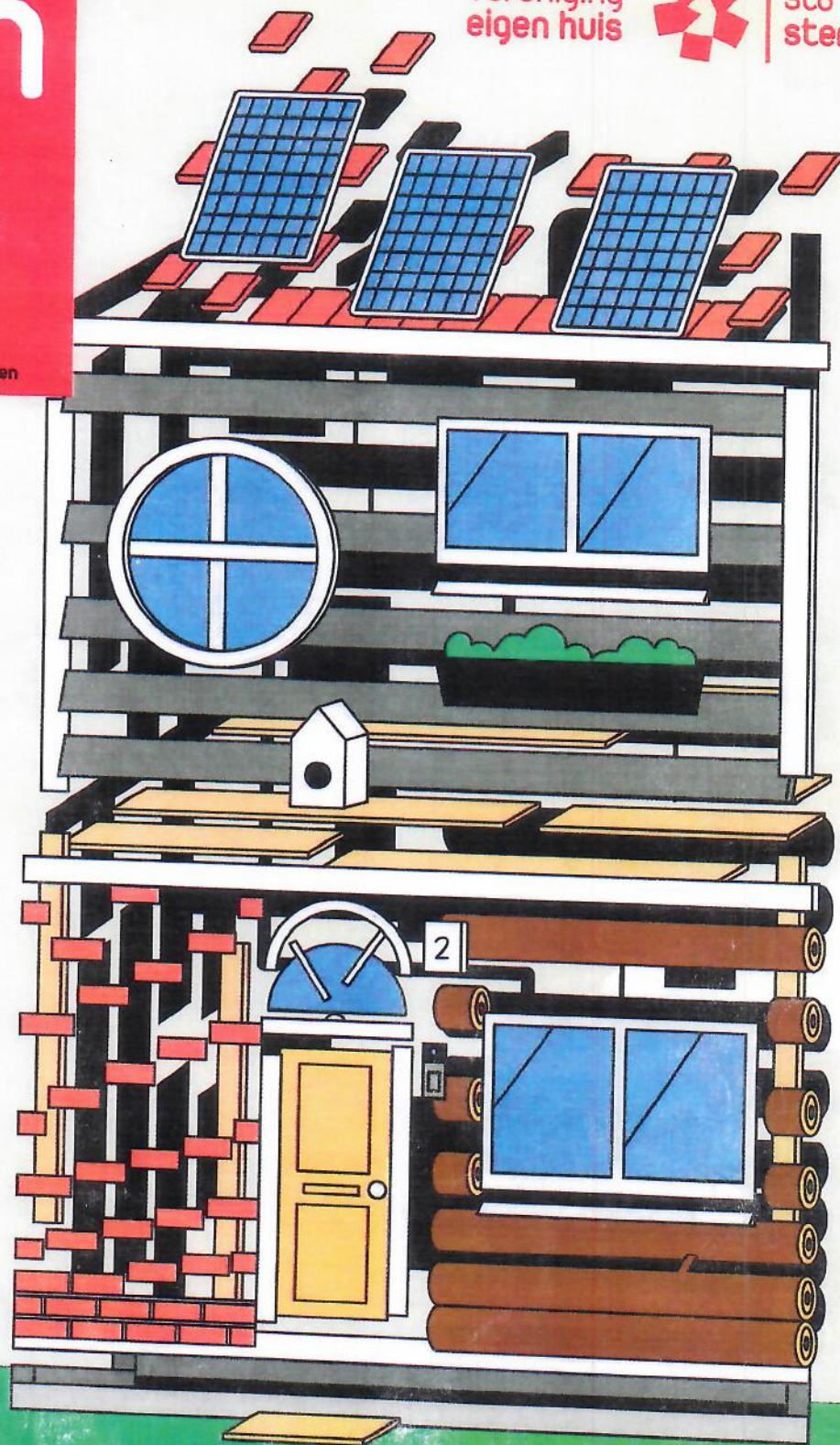
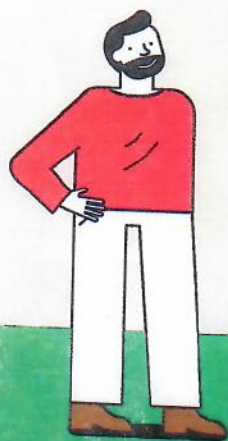
sta
sterker

Slim met spaargeld

Beleggen, uitgeven of toch
op de spaarrekening?

Verspilling

Maak van drinkwater
geen afvalwater



Nieuwbouwwijk op waterstof

Gemeente Hoogeveen zet
groots in op groene waterstof

Zelf een huis bouwen

Verduurzamen als VvE

Hoe pak je dat aan?

Verduurzaming van een appartementencomplex zorgt voor een lagere energierekening, een hogere verkoopwaarde en meer comfort. Maar hoe pak je dit proces als VvE aan en hoe krijg je je leden mee?

TEKST: ILSE AKKERMANS / BEELD: VICTOR GARCIA, UNSPLASH

Het Klimaatakkoord stelt de ongeveer 120 duizend Verenigingen van Eigenaars (VvE's) in Nederland de komende jaren voor een grote uitdaging. Niet alleen moeten VvE's onderzoeken hoe ze kunnen verduurzamen, ze moeten hun leden, ruim twee miljoen appartementseigenaren, overtuigen om met de energiebesparingsvoorstellen in te stemmen.

Dat valt niet altijd mee. "Veel VvE's lopen met hun plannen uiteindelijk vast op de kosten en op leden die tegen stemmen", zegt Arianne Timmerman, jurist bij Vereniging Eigen Huis. Daar kan VvE-voorzitter Elies de Jong over meepraten. Haar VvE bestaat uit dertig kleine appartementen van maximaal 29 vierkante meter in Amsterdam. "Voor zonnepanelen op het grote, platte dak krijg ik de handen niet op elkaar", zegt De Jong. "Het zou niet rendabel zijn, omdat de appartementen goed geïsoleerd zijn en al een laag energieverbruik hebben. En bewoners wonen er meestal niet lang genoeg."

Smaakt naar meer

De VvE van voorzitter Hans Brunt in Alphen aan den Rijn stemde zes jaar geleden wel in met het plaatsen van 48 zonnepanelen op het dak. "De opgewekte stroom gebruiken we voor de

algemene ruimtes en de lift", zegt Brunt. "Wat over is leveren we terug aan de energiemaatschappij. Omdat onze VvE met negen leden niet groot genoeg was voor een lening bij het Warmtefonds, wilden de bewoners het zelf financieren. De zonnepanelen leverden zoveel energie op, dat we de kosten er nu al uit hebben." Dat smaakte naar meer. In alle gemeenschappelijke ruimtes kwam ledverlichting en de VvE wil nu de houten buitenkozijnen ver-



Dit kun je als VvE-lid zelf doen

- Isoleren
- Tochtstrips aanbrengen
- Drangers plaatsen op binnendeuren in woonkamer en hal
- Infrarood panelen plaatsen voor (bij-)verwarming
- Zonnepanelen leggen op het eigen dak (niet alle VvE's staan dit toe)
- Als je een individuele ketel hebt: een nieuwe HR-ketel aanschaffen (houd rekening met het rookgasafvoersysteem van de VvE). En/of optimaliseren van de cv-installatie (waterzijdig inregelen)
- Energiezuinige huishoudelijke apparaten aanschaffen

Meer informatie op veh.nu/energie

vangen door aluminiumkozijnen met HR++ glas. "Dan zijn we van het houtrot af, besparen we op schilderkosten en energie", zegt Brunt. "We stelden het plan vorig jaar op de jaarvergadering voor. Het verliep vlot. Eerst onderzochten we de mogelijkheden om het project te financieren. Samen met het Warmtefonds stelden we een financie-



ngsschema op. Ik heb toen persoonlijk met elke eigenaar gesproken die erin in het VvE-bestuur zat en de plannen toegelicht. De mensen stemden mee in."

plitsingsreglement

en goede voorbereiding is voor een snel verduurzamingsproces van

groot belang, zegt jurist Timmerman. Het is volgens haar een goed idee om een duurzaamheidscommissie in het leven te roepen die de mogelijkheden, wensen en kosten onderzoekt. "De oriëntatiefase kan zo twee jaar duren", aldus Timmerman. Zij raadt ook aan het splitsingsreglement erbij te pakken. "Daarin staat welke meerderheid van stemmen een VvE nodig heeft bij de stemming over verduurzamingsplannen. Werkzaamheden en kosten daarvoor vallen namelijk niet onder regulier onderhoud. Meestal is een hogere meerderheid van stemmen nodig. In het splitsingsreglement staat ook of kozijnen gemeenschappelijk zijn of privé. In het laatste geval kun je er als VvE geen besluit over nemen, maar is dat aan de eigenaren zelf."

De VvE van Brunt vervangt de kozijnen deels met geld uit het reservefonds. De VvE-leden betalen daarnaast een eigen bijdrage. Omdat het Warmtefonds (voorheen het Energiebesparingsfonds) nu leent aan VvE's vanaf acht appartementen, kon de VvE daar de rest van het benodigde bedrag lenen.

Lening Warmtefonds

Het Warmtefonds heeft een vermogen van 1,1 miljard euro. Meestal lenen VvE's voor hoog rendementsglas in de ramen, gevel- of spouwmuurisolatie of dakisolatie. Het Warmtefonds toetst of een VvE de lening van 25- tot 65 duizend euro per appartement kan dragen. "Een lening wordt niet vaak afgewezen", zegt accountmanager Fiona Hamberg. "Het gebeurt vaker dat er niet genoeg draagvlak is bij een VvE." Hamberg adviseert VvE's daarom niet alleen om een energieadviseur een



energieadvies te laten opstellen, maar de bewoners te vragen wat zij willen. "Want het gaat over iemands portemonnee en huis", zegt Hamberg. "Het collectief stemt daarover. Als je elke week moeite hebt met rondkomen, dan kun je een stijging van servicekosten er niet goed bij hebben.

Een persoonlijke aanpak helpt."

Een kleine VvE in Nijmegen trof zo een speciale regeling met een VvE-lid dat wel mee wilde doen met zonnepanelen op het dak, maar haar bijdrage daaraan niet in een keer kon opbrengen. "De VvE betaalde haar deel en de bewoonster lost die lening nu met 35 euro per maand af", zegt VvE-voorzitter Eppo Bolhuis. De terugverdientijd van de zonnepanelen is voor zijn VvE vier tot zeven jaar. Bolhuis raadt het alle kleine VvE's aan.

Hoe regel je het als VvE financieel?

- Check of er ruimte is in het reservefonds.
- Neem verduurzaming mee in het meerjarenonderhoudsplan (mjop).
- Spaar extra in het reservefonds (door de eigen bijdrage van leden te verhogen).
- Vraag subsidie aan:
 - Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) voor zonnepanelen, warmtepompen, isolatie, aansluiting op warmtenet, kleinschalige windturbines en zonnepanelen.
 - Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) voor isolatiemaatregelen. Op dit moment niet beschikbaar, maar de minister maakt weer budget vrij.
- Combineer subsidies met een energiebesparingslening bij het Warmtefonds (geen BKR-registratie).



Meer informatie op
veh.nu/vve-verduurzamen