



Impressie van het SOM Seminar: Verduurzaming Gemengd bezit en VvE's 22 januari 2020



Syllabus: <https://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=232> Code: 67996543

Verduurzamen van VvE's en gemengd bezit is echt moeilijk! (Piet Eichholtz)

Dagvoorzitter Piet Eichholtz geeft aan dat de verduurzamingsopgave in het bestaande bezit het grootst is. Ongeveer 1,2 mln. woningen maken bovendien deel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE) en 49% van de VvE's is gemengd (bijna 60.000 VvE's). Verduurzamen van VvE's en gemengd bezit is echt moeilijk. Dat komt door het collectieve besluitvormingsproces en de verschillende behoefte van de woningcorporatie en eigenaar-bewoner. Ook is er een fundamenteel financieringsprobleem, waarbij ook nog eens ouderen niet willen investeren en jongeren geen (spaar)geld hebben. Het probleem (in net iets andere vormen) speelt ook internationaal. Inmiddels heeft INTERREG een toolkit ontwikkeld om tot beslissingen te komen. Deze is al in Maastricht, Luik en Frankfurt gebruikt.



Innovatie noodzakelijk voorwaarde voor realiseren ambitie (Henk Visscher)

Hoogleraar van de TU-Delft Henk Visscher stelt dat het klimaatakkoord, de stopzetting van de gaswinning in Groningen en de problematiek rond Stikstof en PFAS een ontzettend grote impact gaan hebben op het bouwproces. Er zijn al serieuze (energielabel)stappen gemaakt. Opvallend is dat bij deze verduurzaming het daadwerkelijke energieverbruik nauwelijks daalt. Het gedrag van een huurder is dus enorm bepalend en blijkbaar doen we het al goed. Er is innovatie, kostenreductie en schaalvergroting nodig om de verduurzamingsopgave te kunnen realiseren.



Wegnemen van juridische obstakels bij de VvE (Kees Oomen)

Kees Oomen, directeur bij VvE-Belang, benoemt de nodige juridische obstakels zijn bij VvE's. Je hebt te maken met de groot-eigenaar, het VvE-bestuur en de huurder. Soms voelt een huurder twee verhuurders: de eigenaar en de VvE. Het ministerie van BZK werkt mee om regels te wijzigen. Tegelijkertijd is er een interactiekaart ontwikkeld wat corporaties van een VvE mogen verwachten en andersom. Op dit moment is de financiering ook nog niet goed geregeld. Zo is er geen opt out voor de corporatie en tellen de verhuurde units niet mee in de subsidie SEEH. De VvE is echter een kans! Een VvE heeft immers een structuur en regels. VvE's zijn de vergeten startmotor van de gebouwde omgeving!



Regierol gemeente en instrumenten woningcorporaties (Joop Quist)

Joop Quist is plv. programmamanager Aardgasvrije Wijken. De gemeenten hebben de regie om wijk voor wijk van het aardgas te gaan. Het programmadoel is om te leren hoe de aanpak het beste kan worden ingericht en opgeschaald. Er moet wel een goede business case zijn! Dan komt er ook geld van BZK. Het Kennis en Leerprogramma (regie VNG) is een open source. Iedereen kan informatie delen en inzien. In het Klimaatakkoord is opgenomen dat gebouwgebonden financiering mogelijk wordt gemaakt. In de Crisis- en Herstelwet wordt het wellicht mogelijk gemaakt om eigenaren verplicht van het af te krijgen. En mogelijk vervalt de 70% instemmingsvereiste.



Naar Warmtefonds met financieringsmogelijkheden (Ernst Jan Boers)

Ernst Jan Boers, bestuursvoorzitter Energiebespaarfonds (NEF), geeft aan dat het NEF zich sinds 2015 richting de VvE's begeeft. De verwachting is dat de portefeuilleomvang 1 mld. bedraagt in 2021. De huidige doelgroepen zijn particulier-eigenaren, VvE's en scholen. De Rijksoverheid heeft het NEF aangewezen als warmtefonds. Vanaf 2020 kunnen VvE's vanaf 8 leden deelnemen en zijn er 20-jaarsleningen. Als corporaties meer dan 50% van de woningen in de VvE in bezit heeft, zijn er maatwerkoplossingen mogelijk. Andere oplossingen zijn een Opt out regeling met een financiering van de VvE. Hierbij is echter de woningcorporatie ook verantwoordelijk voor de andere eigenaren. Daarnaast kan er sprake zijn van individuele-en parallelle financiering.



Jouw Thuis: de klant staan centraal (Annemieke van Doorn-Willems)

Annemieke van Doorn-Willems is aanjager innovatie bij Portaal. De centrale vraag bij verduurzaming is: 'Waarom zou de klant dat willen?' Het gaat om het verleiden van de huurder, maar tegelijkertijd prikt een huurder feilloos door een verkooppraatje heen. De klant kan bij Portaal kiezen uit verschillende pakketten maatregelen (niet alleen duurzaamheid) en dat tegen een vaste prijs (huurverhoging). Is het aanbieden van individuele pakketten duurder? Waarschijnlijk niet doordat er veel bespaard wordt op proceskosten, aangezien niet steeds 70% draagvlak behaald moet worden. Het zorgt ook voor veel enthousiasme bij bewoners. Deze aanpak kan straks mogelijk uitgebreid worden naar de woning-eigenaren in de wijk.



Vergroten van een VvE-complex en bestuurlijke agendering (Chris Pettersson)

Chris Pettersson, regiomanager bij Ymere, geeft aan een groot deel van het vermogen van corporatieportefeuilles in VvE's zit opgesloten. Chris schreef in 2014 al zijn scriptie 'Een warme plek in de strategie, energieverbeteringen in VvE's' bij de Amsterdam School of Real Estate. We vroegen ons toen af 'hoe krijgen we de eigenaars mee zodra we met de VvE's aan de slag gaan. In de tussentijd zijn we ingehaald door de vraag: 'Wat is ons antwoord op de verduurzamingsvraag uit de verschillende VvE's?' Het is van belang om het vraagstuk op



bestuurlijk niveau te agenderen. Het optoppen van een VvE, kan tegen bepaalde voorwaarden een mogelijkheid zijn om de duurzaamheidsinvesteringen te financieren. Dit hangt natuurlijk ook af van het woningmarktgebied. Een andere belangrijke leerervaring is om een specialist groot eigenaar in de organisatie aanwezig te hebben. Vaak is het een enorme zoektocht om bij de juiste persoon voor VvE-vragen uit te komen.

Klaar voor de toekomst! (Yvette Pronk (Woonwaard) en Eline van den Ende HVC)

Yvette Pronk en Eline van de Ende benadrukken om de bestaande warmtenetten beter te benutten en uit te breiden. In de Rivierenwijk in Heerhugowaard krijgen niet alleen huurders, maar ook woningeigenaren een aanbieding om op het warmtenet van HVC aan te sluiten. Deze aanpak kan op andere plekken (niet alleen



voor gemengd bezit, maar ook voor VvE's) goed toepasbaar te zijn. De samenwerking tussen woningcorporatie, netbeheerders en gemeenten is van cruciaal belang. De procesbegeleiding is onafhankelijk en de benadering van de verschillende doelgroepen vraagt ook om een andere aanpak. Zo kiest de woningcorporatie voor het warmtenet en maken woning-eigenaren een eigen investeringsbeslissing.

Seminars op Maat,
Luiten Plekker
22 januari 2020.