

Impressie van het SOM-seminar: “Verduurzaming van de VvE” 12 mei 2022 - Breukelen



Het seminar is gewaardeerd met een 4,2 op een schaal van 1-5!

U kunt de videostream van het seminar terugkijken (eventueel in delen) op een tijdstip dat u het beste schikt (na deelname ontvangt u 6 PE punten). U ontvangt dan ook de digitale syllabus.

De opgave is groot

“Er is de noodzaak en het momentum.” Met deze constatering opende dagvoorzitter **Maartje Brans**, directeur Vastgoed van De Alliantie en bestuurslid van het Warmtefonds, het seminar. Zo’n 170.000 corporatiewoningen bevinden zich in gemengde VvE’s. Verduurzaming van deze VvE’s is dan ook zowel urgent als een uitdaging. Maar liefst driekwart van de corporaties op het seminar geeft aan dat ze niet voldoende doen om duurzaamheidsdoelstellingen in hun VvE’s te behalen. Het doel van vandaag is om deze corporaties handvatten te bieden. Voor Brans begint elke corporatieaanpak met een visie op gemengd bezit, met een visie op de rol (passief of actief) en de gewenste samenwerking met partners.



Een zoektocht naar de juiste combinatie van verleiding en dwang

Barbara Weeink, senior beleidsmedewerker VvE’s bij BZK, benadrukt dat ontzorging van woningeigenaren voorop staat. Daarvoor is een steeds ruimer subsidie- en financieringsaanbod beschikbaar. Tegelijkertijd wordt de juridische complexiteit onderkend. BZK ziet een aanjagende rol van woningcorporaties in gemengde VvE’s, bijvoorbeeld als informele procesbegeleider. Om meer druk te zetten op de verduurzaming ligt er nu het voorstel EPBD-4 tot uitfasering van slechte energielabels. Daarnaast overweegt BZK het verplichten van een ‘duurzaam MJOP’ en een ‘normering op gebouwniveau’. De normering houdt in dat, ongeacht wie de eigenaar is, het totale gebouw moet voldoen aan een bepaalde norm die afdwingbaar is. Weeink nodigt de deelnemers nadrukkelijk uit om hierin de komende maanden mee te denken.

Vernieuwde financiering komt op gang

Het Warmtefonds heeft € 700 miljoen aan leningen verstrekt, waarvan een kwart aan VvE’s. Bestuursvoorzitter **Ernst-Jan Boers** verwacht dat dit de komende jaren verveelvoudigd, vooral door een groei in VvE-leningen. De goedkope leenmogelijkheden die het Warmtefonds biedt voor mensen met geen of beperkte leenruimte geven meer kansen aan VvE’s om elke eigenaar-bewoner te laten meedoen. Daarnaast werkt het Warmtefonds aan de voorfinanciering van projectkosten.

Stap voor stap aan de slag



In opdracht van vier corporaties heeft Finance Ideas het vraagstuk van verduurzaming van VvE's onderzocht en voorzien van oplossingsrichtingen. Opvallend was dat corporaties nauwelijks bruikbare data beschikbaar hebben. Pas als dat beschikbaar is, kan een strategie worden bepaald. **Jeroen Dungelmann**, senior adviseur bij Finance Ideas, adviseert het Scoringsmodel, dat probleemdimensie verdeeld in vier categorieën. Op basis daarvan kunnen bijvoorbeeld slagingskansen en prioriteiten worden

bepaald. Voor corporaties heeft Finance Ideas een stappenplan opgesteld. Dat begint bij duidelijke uitgangspunten en eindigt met de financiering. Dungelmann benadrukt hierbij dat financiering uiteindelijk geen echte belemmering hoeft te zijn.

Urgentie neemt toe

Woningcorporatie Bo-Ex heeft het onderzoek van Finance Ideas gebruikt om het VvE-beheer professioneler in de organisatie te zetten, meer aanwezig te zijn bij VvE-vergaderingen en meer zelf te sturen. Per VvE is een strategie bepaald. Hierbij wordt ook geprobeerd om de verduurzaming te koppelen aan natuurlijke onderhoudsmomenten.

Voor **Geert van der Wilt**, manager Strategie en Beleid, heeft het onderzoek laten zien dat Bo-Ex eigenlijk al 5 of 10 jaar geleden had moeten beginnen met (het opstellen van beleid voor) het verduurzamen van beleid: "Nu lopen we achter de feiten aan. Maar de druk van binnen en buiten de organisatie zorgt voor steeds meer urgentie."



Duurzaam MJOP en Warmte-atlas

De Alliantie werkt al een aantal jaren aan beleid en uitvoering. Vanuit de kennis over haar bezit is een warmtevisie opgesteld, vertaald naar een warmte-atlas. Dit is een dynamisch



document met een wijkwarmte visie per regio, per wijk. **Rolf Oldenkamp** en **Tom in 't Veld** zien daarbij als belangrijke vervolgstap de vertaling hiervan naar een Duurzaam MJOP in alle 775 VvE's. In een Duurzaam MJOP is een EPA-W-advies gecombineerd met het reguliere Meerjarenonderhoudsplan. Naast deze planning streeft De Alliantie naar het plaatsen van zonnepanelen op alle zongeschikte daken. Voor een effectieve aanpak wordt gestreefd naar

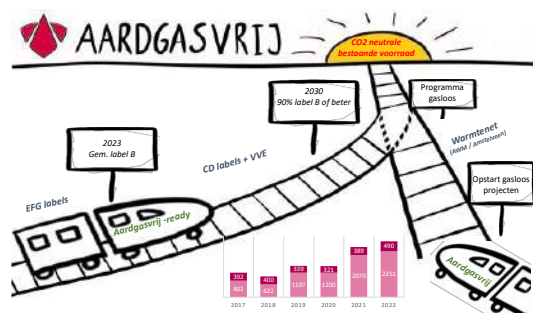
'driehoeksgesprekken' in VvE's met een volwaardige input van huurders.

'Van uitvoering naar beleid'

De aanpak van woonstichting Lieven de Key wijkt wezenlijk af van de meestal gevolgde lijn 'van beleid naar uitvoering'. Volgens **Tim Jansen** en **Eric Vliem**, VvE-specialisten programmameteam, vragen VvE's steeds meer om beleid en plannen. Daarvoor was het verduurzamingsbeleid van Lieven de Key echter nog onvoldoende ontwikkeld, waardoor het VvE-team zelfstandig aan de slag ging. Stapsgewijs is beleid geïnitieerd, welk beleid vervolgens ook richting gaf aan de algehele portefeuillestrategie. Uitgangspunt in het beleid is een gelijke behandeling van huurders, ongeacht of ze deel uitmaken van een VvE. Nadrukkelijk wordt laaghangend fruit gezocht en is er ruimte voor vernieuwing zoals riothermie. Tevens is er ruimte voor maatregelen waarvoor instemming van de VvE niet of nauwelijks aan de orde is, zoals het koken op elektra in plaats van op gas.

Grootste verduurzaming van VvE-project

Eigen Haard heeft voor haar gehele bezit een Aardgasvrij-ambitie. Ruim 9000 woningen van Eigen Haard maken deel uit van een VvE. Eigen Haard heeft 935 woningen verspreid over twee VvE's in Holendrecht aangepakt door het benutten van een natuurlijk onderhoudsmoment, namelijk het verbeteren van slechte kozijnen. Uiteindelijk voorziet de aanpak in een verhoging van label E / C naar label A. De aanpak begon in 2017. Naar verwachting start de uitvoering medio 2022. Volgens **Frans van der Kerkhof**, directeur Vastgoed, zijn er legio leermomenten. Zo worden straks de verduurzaming van VvE's als programma neergezet, wordt de rolverdeling scherper neergezet en wordt gestimuleerd dat verduurzaming in MJOB's wordt opgenomen. Daarvoor wordt bij alle VvE's een verduurzamings-quick-scan toegepast.



Tips van het seminar

Maartje Brans vat de uitkomsten van het seminar als volgt samen:

- Leg data, beleid en processen eenduidig vast
- Vastlegging kan van boven- of beneden af
- Werk met overtuiging
- Kies voor een actieve of passieve rol, beide zijn goed maar niet tegelijkertijd
- Gebruik Duurzame MJOB of Quickscans om duurzaamheid op VvE-agenda te krijgen
- Gebruik natuurlijke onderhoudsmomenten
- Herken urgentietriggers
- Kwaliteit van partners en procesbegeleiding is cruciaal
- Zoek samenwerking, ook als corporaties onderling
- Besef dat het gaat om de lange adem
- Let op zowel landelijke, provinciale als lokale subsidies