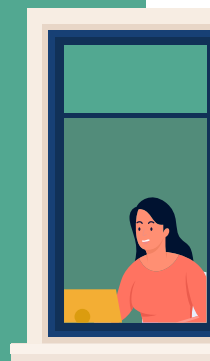
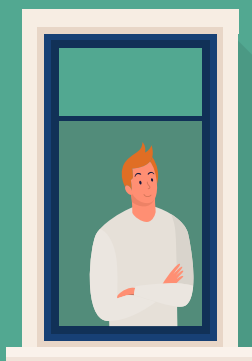
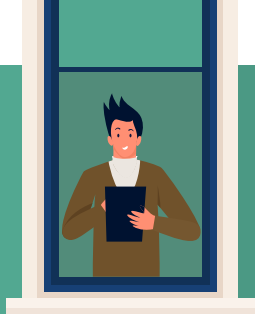


VvE Campagnebox

Werkplan voor de verduurzaming
van uw appartementencomplex



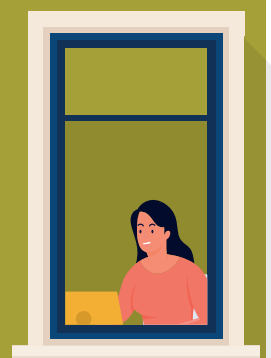
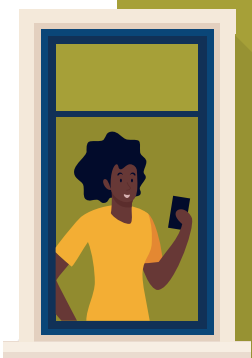
Mede mogelijk gemaakt door



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

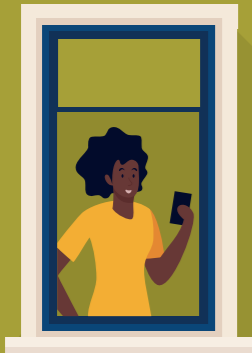


Voorwoord Inhoud & Inleiding



Dit handboek bevat:

- Een stappenplan
- Begroting en planning
- Financieringsmogelijkheden
- Een communicatieplan
- Juridische zaken
- Mensenkennis
- Tips en voorbeelden



Voorwoord

Bent u bewoner van een VvE-complex? Dan is woonplezier belangrijk. Ook bestuurders en beheerders hebben er belang bij dat de bewoners met plezier in een goed onderhouden gebouw kunnen wonen. Natuurlijk denkt u daarbij na over de toekomst. Wellicht komt u tot de conclusie dat het tijd wordt om het gebouw te verduurzamen. U vraagt u zich af: hoe pakken we dat aan? Stap voor stap of met een grote renovatie? Wat gaat dat kosten, en hoe organiseren we het hele proces? We hebben de mede-eigenaars nodig; hoe krijgen we hen mee?

Met dit praktische stappenplan helpen wij u graag op weg. Stapsgewijs laten we zien wat er nodig is. We ondersteunen u met overzichten, checklists, reglementen en sjablonen. Deze handleiding gaat over techniek en geld, maar ook over mensen en samenwerken.

Wij wensen u veel succes bij het verduurzamen van uw gebouw!

Blader deze handleiding rustig door

U krijgt dan een goed beeld van de stappen die u kunt gaan nemen. Als u concreet aan de slag gaat, kijkt u per stap wat nodig is. Bij elke stap staan verschillende hulpmiddelen, lijstjes en voorbeelden.

Bent u aan de volgende stap toe, dan pakt u de handleiding weer op. Op deze manier ontwikkelt u voor uw VvE een eigen, uniek stappenplan dat leidt tot de realisatie van een duurzaam gebouw.

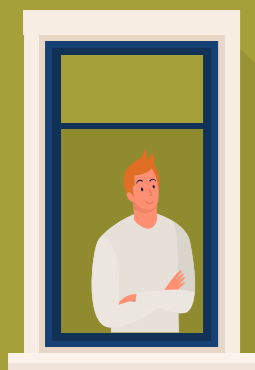
Handige ringband

Dit stappenplan zit in een ringband. Dat maakt het makkelijk om informatie eruit te halen en te kopiëren en om uw eigen documenten toe te voegen.



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
Waarom verduurzamen van een VvE-complex een goed idee is	4
Stappenplan	5
Stap 1: Oriëntatie en inspiratie.....	7
Communicatie	31
Juridische zaken	37
Stap 2: Haalbaarheidsonderzoek.....	43
Stap 3: Verdiepingsonderzoek	57
Stap 4: Plan van aanpak en aanbesteding.....	67
Stap 5: Bouwvoorbereiding en uitvoering	75
Nazorg.....	79
Mensenkennis.....	83
Omgaan met weerstand en conflict.....	89
Nuttige adressen.....	93
Colofon	93



Waarom verduurzamen van een VvE-complex een goed idee is

Wonen in een modern, gezond, veilig, goed onderhouden en energiezuinig appartement; wie wil dat nu niet? Een duurzaam appartementencomplex is aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe bewoners. Bovendien zijn in zo'n complex de kosten voor energie en onderhoud laag. En een duurzaam appartement is bij verkoop meer geld waard.

Kortom, redenen genoeg om aan de slag te gaan. Maar waar begint u? In deze handleiding helpen wij u stap voor stap op weg naar een duurzaam appartementencomplex. Van een eerste verkenning tot de verbouwing en de oplevering.

Wellicht heeft u al een aantal maatregelen genomen, zoals het aanbrengen van ledverlichting of radiatorfolie. Dat is mooi, want dan bent u al op weg. Deze handleiding helpt u bij het nemen van grote(re) maatregelen, zoals uitgebreide isolatie, vervanging van gevels of zelfs een complete renovatie.

Onze eerste tip krijgt u nu al: neem de tijd!

Een grote verbouwing is een complexe zaak, en al helemaal als het om een appartementengebouw gaat. Om te beginnen moet u het met uw mede-eigenaars eens worden over nut en noodzaak van de maatregelen. Daarom gaat aan de verbouwing of renovatie veel onderzoek vooraf. Keuzes maken, communiceren, werkschrijving(en) opstellen, aanbesteden, financiering van de maatregelen en tot slot de uitvoering. Alle stappen vragen om samenwerking tussen veel verschillende partijen.

Dat betekent ook dat het wel een paar jaar kan duren voor de verbouwing kan beginnen. Goed nieuws: u hoeft het niet alleen te doen. Wij helpen u. En tijdens het hele proces werkt u samen met uw mede-eigenaars, een goede aannemer en financiers. En zelfs de overheid helpt een handje mee.

Wat is een duurzaam VvE-complex?

Een duurzaam VvE-gebouw is toekomstbestendig, waardevast en stoot (vrijwel) geen CO₂ uit. Er zijn verschillende manieren om een VvE-complex te verduurzamen: verlaging van het energieverbruik (bijvoorbeeld door isolatie), opwekking van schone energie (bijvoorbeeld met zonnepanelen), vervanging van aardgas door energie uit een duurzame bron (zoals warmtepompen) en toepassing van innovatieve technieken (bijvoorbeeld infraroodverwarming).

Stappenplan

1. Oriëntatie en inspiratie
2. Verkenning
3. Het verdiepingsonderzoek
4. Plan van aanpak
5. Uitvoering

Elk project - groot of klein - doorloopt verschillende fases. Na een uitgebreide oriëntatie waarin alles nog open en mogelijk is, volgt een verkenning waaruit blijkt wat er mogelijk is. Als de bewoners hiermee verder willen, volgt een verdiepingsonderzoek. Zo wordt duidelijk of de plannen (financieel en technisch) haalbaar zijn. Daarna wordt een plan van aanpak geschreven, dat de basis is voor de uitvoering.

In deze handleiding nemen we u stap voor stap mee, met hulpmiddelen, tips en ervaringen uit de praktijk.

Verduurzamen in vijf stappen

Stap 1: Oriëntatie en inspiratie

- Verbeelding aan de macht
- Een nieuw VvE-complex?
- Start een projectgroep
- Stand van zaken
- Breng wensen in kaart
- Inventariseer
- Doe onderzoek
- Informatiebijeenkomst
- Ledenvergadering (stemmen)

Stap 2: Verkenning

- De juiste mensen
- Besparingen
- Financiering
- Subsidies
- Leningen
- Businesscase
- Laadpunten voor elektrische auto's
- Communicatie en besluitvorming

Stap 3: Verdiepingsonderzoek

- Samenstelling onderzoeksteam
- Opzetten projectadministratie
- Uitvoering verdiepingsonderzoek
- Opstelling gedetailleerde begroting
- Financiering
- Juridische zaken
- Communicatie

Stap 4: Uitwerking plan van aanpak

- Betrokkenen
- Vervaardiging werkschrijving of bestek
- Offerte-uitvraag en beoordeling
- Plannen definitief maken
- Communicatie en besluitvorming
- Financiering aangaan

Stap 5: Bouwvoorbereiding en uitvoering

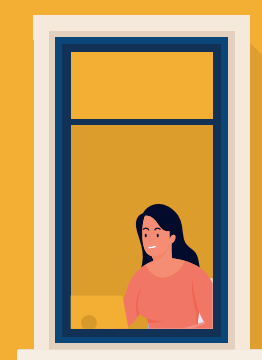
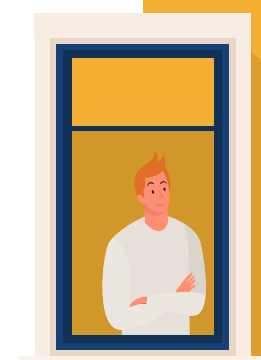
- Voorbereiding
- Uitvoering
- Niet alles gaat goed
- Communicatie
- Nazorg





Stap 1

Oriëntatie en inspiratie



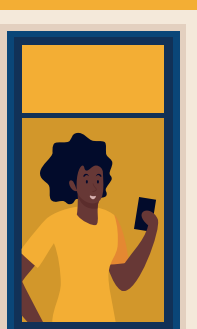
Stap 1: Oriëntatie en inspiratie

In de eerste stap komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Verbeelding aan de macht
- Een nieuw VvE-complex?
- Start projectgroep
- Stand van zaken
- De wensen in kaart
- Inventarisatie
- Onderzoek
- Informatiebijeenkomst
- Ledenvergadering (stemmen)

Hulpmiddel bij Stap 1:

- Vragenlijst met brief
- Mogelijkheden per bouwperiode
- Checklist financiën
- Checklist splitsingsakte
- Uitnodigingsbrief voor een informatiebijeenkomst
- Uitnodigingsbrief voor een ledenvergadering



Verbeelding aan de macht

Onze woning is het middelpunt van ons bestaan. De plaats waar we onszelf kunnen zijn en waar we letterlijk thuis zijn. We verwachten veel van onze woning: rust en ruimte, bescherming tegen weer, wind en overlast. Logisch dat we met veel zorg en toewijding voor onze woonruimte willen zorgen. Hoe u daar invulling aan geeft, bepaalt u zelf. Dat geldt ook voor een verbouwing.

In het begin van een plan is alles nog mogelijk. Stap 1 had net zo goed 'Dromen' kunnen heten. Het is belangrijk om de vraag zo breed mogelijk te stellen. Hoe wilt u wonen? Waarover bent u tevreden? Wat wilt u graag veranderen?

De ene bewoner wil nieuwe kozijnen, de andere betere geluidsisolatie, een derde is bang voor inbrekers en wil beter hang- en sluitwerk, nummer vier wil graag zonnepanelen en nummer vijf zou graag de entree moderniseren... Zoveel mensen, zoveel wensen. Als u aan de slag gaat, is het belangrijk om te weten wat iedereen wil. Zelfs al lijken sommige ideeën op dit moment nog absurd en onuitvoerbaar; u weet nooit welke mogelijkheden in het verschiet liggen.

Sluit in het begin dus niets uit. Zorg ervoor dat iedereen haar/zijn zegje kan doen.

Een nieuw VvE-complex?

Stel uzelf en uw burens de vraag: als u op dit moment een nieuw appartementencomplex zou ontwerpen, hoe zou dat er dan uit zien? En hoeveel verschillen zijn er met uw huidige complex? Bent u ver verwijderd van uw ideaal of kunt u met een paar wijzigingen uw doel bereiken? Welke aspecten zijn voor u het belangrijkste? Comfort, prijs, energiebesparing, privacy, veiligheid, saamhorigheid, het milieu? Het antwoord is voor iedereen verschillend, maar het bepaalt wel hoe u wilt wonen.

Vaak is een bouwkundige aanleiding om in actie te komen, zoals slechte kozijnen of een dak dat vervangen moet worden. Maar misschien willen de leden gewoon minder gedoe met het onderhoud. Het is fijn als u in de beginfase al een globaal idee hebt wat u wilt bereiken. Dat hoeft nog niet het eindplaatje te zijn. Een stip op de horizon is voor nu voldoende. Die 'stip' kan van alles zijn: energiebesparing, een aardgasvrij of zelfs volledig energieneutraal gebouw, ventilatiesystemen met



warmteterugwinning, groene daken, zonnepanelen, gebruik van natuurlijke materialen, zonnecollectoren voor warm water, opvang en gebruik van regenwater, duurzame koeling, onderhoudsvrije puien etc. Er zijn heel veel manieren om het gebouw duurzamer te maken.

Het is belangrijk om alle redenen goed op een rij te zetten. Vooral praktische overwegingen zijn belangrijk, want lang niet iedereen is bezig om de planeet te redden. Dus hoe zit het met het (achterstallig) groot onderhoud, de servicekosten, de stijgende energieprijzen, de veiligheid, het comfort, de waarde van het appartement, de uitstraling van het gebouw en het toekomstperspectief? Waar liggen de beste kansen voor verbetering? Kent u voorbeelden van mensen die hun gebouw op een inspirerende manier hebben verduurzaamd?

Warmtetransitievisie gemeente

Een aanleiding voor de renovatie kan ook van buiten komen, bijvoorbeeld doordat de gemeente uw wijk heeft aangewezen om binnen afzienbare tijd aardgasvrij te worden. Dat besluit staat dan in de warmtetransitievisie van de gemeente. Het spreekt vanzelf dat u hierover in gesprek gaat met zowel de gemeente als de bewoners. Het zou jammer zijn als de gemeente een warmtenet wil aanleggen, terwijl de VvE net besloten heeft om de appartementen te gaan verwarmen met warmtepompen.

Start een projectgroep

Het mooie van het wonen in een VvE-complex is dat u altijd mensen kunt vinden die samen de handen uit de mouwen willen steken. Misschien wil het bestuur dit project oppakken, maar vaak is het beter om een aparte projectgroep in het leven te roepen, die los staat van het bestuur. Verderop in deze handleiding leest u welke specifieke vaardigheden nodig zijn voor elke stap, bijvoorbeeld op technisch en financieel gebied. Zo ver bent u nog niet: in het begin

gaat het vooral om inspiratie en enthousiasme. Mogelijk verandert de projectgroep gaandeweg van samenstelling of wordt een extra commissie gevormd voor specifieke deeltaken. Maar dat is voor later.

Begin klein. Kijk eerst in uw eigen omgeving of er bekenden zijn die u kunnen helpen in deze opstartfase. U kent waarschijnlijk al verschillende mensen die de wens hebben om het gebouw te verduurzamen. Zo niet, dan kunt u een oproep doen via de nieuwsbrief of een flyer. De ervaring leert echter dat u het snelst succes boekt als u mensen persoonlijk benadert. Een handjevol enthousiaste mensen is in deze fase voldoende. Zij moeten in staat zijn om de bewoners bij elkaar te brengen en te laten nadenken over de toekomst van het gebouw. De groep kan zo nodig later altijd nog worden uitgebreid.

Welke vaardigheden hebt u nodig? En welke zijn al aanwezig? Dat bekijkt u met uw kleine groep. U zoekt mensen die inspireren, verbinden, communiceren en organiseren. Als er nu al technische en financiële mensen in de projectgroep zitten, dan moeten zij nog even wachten met het leveren van input. Techniek en geld komen in de volgende stappen uitgebreid aan bod.

Inventariseer

In Stap 1 oriënteren we ons in grote lijnen op de wensen van de bewoners. Natuurlijk wilt u graag zo snel mogelijk een bijeenkomst organiseren. Toch is het verstandig om even stil te staan bij de huidige gang van zaken. Wat is er tot nu toe gebeurd en hoe zullen de mensen straks reageren? Met een analyse vooraf kunt u inschatten op welke zaken u straks moet letten.

Samenstelling VvE

Hoe is de VvE samengesteld? Zijn er alleen eigenaren of ook huurders? Zijn er grooteigenaren en of kleine verhuurders? Iedereen

mag meedenken, maar uiteindelijk zijn het de leden die het besluit nemen. Let hierbij op wat de wensen zijn van de grooteigenaren, zoals een woningcorporatie of

een beleggingsmaatschappij. In sommige VvE's stemmen zij mee met de meerderheid, in andere gevallen stemmen zij op basis van hun eigen beleid.

Stand van zaken

Begin met een inventarisatie van de huidige stand van zaken. U kunt daarbij denken aan:

- **Financiën:** wat is het eigen vermogen van de VvE? Hoe hoog is de VvE-bijdrage? Blijft er geld over na de reserveringen voor onderhoud? Wat is de financiële draagkracht van de bewoners? Vanaf de start is er geld nodig voor extern onderzoek en advies. Het is prettig als de aanloopkosten betaald kunnen worden uit het eigen vermogen. Zie pagina 22 voor een checklist financiën.
- **Onderhoud:** wat is de huidige staat van het gebouw? Welke installaties zijn er en wat is de afschrijvingstermijn daarvan? Welke aanpassingen zijn al gedaan? Is er een actueel en volledig meerjarenonderhoudsplan (MJOP)? Staat er binnenkort groot onderhoud op het programma, zoals het vernieuwen van het dak, de kozijnen of de liften?
- **Gebreken:** zijn er bouwkundige gebreken? Hoe zit het met het hang- en sluitwerk, de brandveiligheid en de verlichting?
- **Sociaal:** hoe ziet het bewonersbestand eruit (leeftijden, inkomens, betrokkenheid)? Zie het hoofdstuk Mensenkennis op pagina 83.
- **Woongenot:** hoe ervaren mensen het wooncomfort? Is er veel verloop? Welke wensen en klachten zijn er op dit moment over de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten? Zie pagina 15 t/m 17 voor een vragenlijst met begeleidende brief.
- **Organisatie:** hoe is het bestuur c.q. het beheer geregeld? Is er voldoende kennis in huis voor een renovatieproject?
- **Juridisch:** zijn er zaken benoemd in de splitsingsakte over renovatie, nieuwe installaties, financiering en de vraag wat privé en gemeenschappelijk is? Hoe is de besluitvorming geregeld? Zie hoofdstuk Juridisch op pagina 37.

Over duurzaamheid

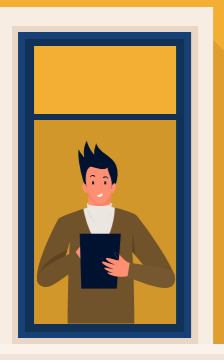
- Is verduurzaming al eens ter sprake gebracht? Hoe en wanneer? Uitgebreid of summier?
- Hoe staan uw medebewoners tegenover duurzaamheid? Wie zijn de voortrekkers en initiatiefnemers? Wie zijn de tegenstanders?
- Als er al discussie is geweest, wat waren de argumenten voor en tegen?
- Hoeveel mensen zijn al op de hoogte van uw plannen?

Over de sfeer binnen de VvE

- Wie zijn voor (en tegen) verduurzaming?
- Wie zijn de leiders binnen de VvE? Dan gaat het bijvoorbeeld over mensen die de onderwerpen bepalen waarover wordt gesproken, die initiatieven nemen, die een sterk netwerk hebben.
- Wie zijn kritisch of liggen dwars tijdens de ALV? Welke rol spelen de dwarsliggers? Hoeveel invloed hebben zij? Kunt u positieve kanten bedenken aan hun inbreng (denk aan zaken als 'zorgvuldigheid').
- Wie gaan altijd mee met de rest?

Tip

Loop eens uitgebreid met een (externe) beheerder door het pand. Een buitenstaander kijkt vaak met andere ogen naar het gebouw. En bedenk dat u niet alles alleen hoeft te doen. Hebt u hulp nodig? Wees niet bang om die te vragen.



Dit is slechts een greep uit alle zaken waarvan u zich een beeld kunt vormen. Een verouderd complex met veel achterstallig onderhoud kan allerlei kansen bieden om verschillende vliegen in één klap te slaan. Daar zijn flinke besparingen in energieverbruik mogelijk en is veel comfortwinst te boeken.

Breng wensen in kaart

Om de wensen en behoeften van de bewoners in kaart te brengen, moet u op onderzoek uit. U kunt in gesprek gaan, een vragenlijst rondsturen, of een bijeenkomst organiseren. Of alle drie. Kijk hiervoor naar de voorbeeld vragenlijst op pagina 15 t/m 17. Er zijn ook bureaus aan wie u dit werk kunt uitbesteden.

U kunt ook een brainstorm houden met een groep geïnteresseerde bewoners over de toekomst van het complex. Begin zonder grenzen te stellen. Stel de vraag: wat zouden we doen als we een onbeperkt budget en dito tijd zouden hebben? Durven dromen is prima. Laat iemand met ervaring de brainstorm voorbereiden en leiden. Het belangrijkste is dat er een open sfeer is en dat iedereen haar/zijn ideeën naar voren kan brengen.

De meeste brainstormsessies verlopen als volgt:

1. Presenteer de vraag waarop je antwoord zoekt; bijvoorbeeld: hoe kunnen we ons complex verduurzamen?

2. Laat mensen zoveel mogelijk ideeën bedenken en opschrijven (bijvoorbeeld op postits).
3. Presenteer de ideeën en geef ruimte om vragen te stellen (let op: vermijd inhoudelijke discussies).
4. Zet ideeën die bij elkaar passen bij elkaar (categoriseer).
5. Rangschik de ideeën: wat is het beste/leukste/slimste/ origineelste idee?

Durf te dromen.

Houd in deze fase alle mogelijkheden open. Er zijn geen goede of foute ideeën. Voorkom discussies en stel open vragen ('Wat zou jij willen?'). Ga dus nog niet nadenken over de uitvoering of de financiering. Dat is voor later.

Mensenkennis

Het zal u niet ontgaan zijn: mensenkennis is onmisbaar voor een succesvol project. Wie wonen er in uw gebouw? Wat zijn hun drijfveren, wensen en overtuigingen? En hoe gaat u om met de verschillen? Met weerstanden of conflicten? Daarover schrijven we uitgebreid in het hoofdstuk Mensenkennis, pagina 83. Het is goed om dit hoofdstuk nu alvast te lezen en ook in de volgende stappen bij de hand te houden.

Communicatie

Vanaf begin tot eind bent u in gesprek met de eigenaren, huurders, verhuurders, grooteigenaren en



externe partijen. U haalt wensen en ideeën op, geeft plannen vorm en zorgt voor de uitvoering ervan. In elke stap communiceert u met verschillende partijen. Om dit gestructureerd aan te pakken, kunt u een communicatieplan maken. Dit plan kunt u bij elke stap aanpassen en uitbreiden. Hoe u dat doet, leest u in het hoofdstuk Communicatie, pagina 31.

Randvoorwaarden en subsidies

U hebt nu een goed beeld gekregen van de huidige stand van zaken en van de bewonerswensen. Dus kunt u waarschijnlijk al een aantal voorwaarden bedenken waaronder de bewoners mee willen doen. Ook is het verstandig om nu al na te denken over de kosten voor de eerste onderzoeken en procesbegeleiding. Bekijk ook alvast de verschillende subsidiemogelijkheden. Er zijn onder meer subsidies voor energieadvies, het opstellen van een duurzaam meerjarenonderhoudsplan, procesbegeleiding en uitvoering. Kijk voor landelijke subsidies op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (rvo.nl) en voor lokale subsidies op de website van uw gemeente, www.energiesubsidiewijzer.nl.

Onafhankelijk advies

Ga voor onafhankelijk advies. En blijf zo breed mogelijk kijken. Schakel dus nog geen aannemer in, maar maak liever gebruik van de adviseurs van VvE Belang of een gespecialiseerd adviesbureau. Ook bieden sommige lokale energiecoöperaties advies aan VvE's. Zij kunnen uw appartementencomplex in kaart brengen en een rapport opstellen over de mogelijkheden om energie te besparen of op te wekken. U krijgt ook een beeld van de kosten en de besparingen. Op basis van de offertes voor het vervolgonderzoek

Tip

Nodig iemand uit van wie het VvE-gebouw al is verduurzaamd en die kan vertellen hoe dat in zijn werk is gegaan.

kunt u een voorstel maken voor de ledenvergadering.

Kleine VvE's

Nederland telt ca. 125.000 VvE's, in allerlei soorten en maten. Daarvan heeft 64% minder dan zes appartementen. Hiervan heeft de helft slechts twee appartementen. Voor kleine VvE's gelden dezelfde regels als voor grote VvE's. Zo moet elke VvE een bestuur hebben en met een meerderheid van stemmen besluiten nemen. Dat is lastig als de VvE uit slechts twee leden bestaat, en u het niet met elkaar eens kunt worden.

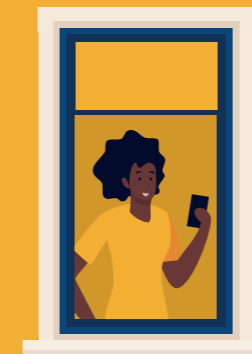
Kleine VvE's konden tot voor kort lastig aan geld komen om hun appartementen te verduurzamen. Voorwaarde voor een VvE Energiebespaarlening was dat de VvE tenminste acht appartementsrechten telt. Maar in de loop van 2022 worden er ook leningen verwacht voor kleinere VvE's.

Voor de subsidieregelingen zoals de SEEH (subsidie energiebesparing eigen huis) gelden dit soort beperkingen natuurlijk niet. Ook kunnen individuele leden een Energiebespaarlening afsluiten.

Verschiede gemeenten ondersteunen kleine VvE's met leningen en subsidies, zoals Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Kijk op de website van uw gemeente of u hiervoor in aanmerking komt.

Verslag

U kunt alle bevindingen van Stap 1 vastleggen in een verslag. Hierin beschrijft u de wensen en ideeën, de stand van zaken en de mogelijkheden voor verbetering. De input hiervoor hebt u opgehaald bij de bewoners (onder andere met de hulpmiddelen die u verderop in dit



hoofdstuk vindt, zoals een enquête). Dit verslag is nog geen plan van aanpak of een voorstel voor een verbouwing. Het is wél een document dat u bijvoorbeeld kunt bespreken bij een informatiebijeenkomst.

Informatiebijeenkomst

Nu bent u klaar voor een informatiebijeenkomst, waar u kunt laten zien welke wensen er zijn om het complex te verduurzamen. Het gaat hierbij nog niet om de details, maar om de ideeën die de projectgroep heeft verzameld. Dit is geen besluitvormende bijeenkomst, maar een inspiratiesessie. Maak ruimte voor vragen en discussie. Het gaat hier om de grote lijnen voor de toekomst. Pas later volgen de nodige onderzoeken en komen er voorstellen waarover de eigenaren kunnen stemmen.

Tijdens de informatiebijeenkomst geeft u informatie over de wensen die de eigenaars hebben geuit, en wat uw eigen ideeën zijn. Wees voorzichtig met het trekken van conclusies. Wellicht veranderen bewoners nog van gedachten als ze meer informatie krijgen of met anderen praten. Als u moet kiezen tussen zakelijk of gezellig, kies dan in deze bijeenkomst voor gezelligheid. Bijvoorbeeld met een informele sfeer en een drankje en hapje na afloop.

Evaluatie van de informatiebijeenkomst

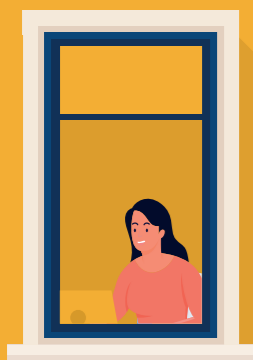
Het is goed om de bijeenkomst uitgebreid te evalueren. Hoe was de opkomst? En de sfeer? Waren er veel opmerkingen of kritiek? Zijn er vragen gesteld die u eerst nog wilt uitzoeken? Misschien zijn er mensen naar voren gekomen die willen helpen? Bepaal het vervolg. Na de informatiebijeenkomst kunt u vaststellen moet of er genoeg animo is voor Stap 2: een nader onderzoek naar de mogelijkheden. Houd er rekening mee dat dit geld kost (denk bij grote VvE's aan bedragen van vijf- tot tienduizend euro). Is er voldoende belangstelling?

Dan wordt het tijd om een ledenvergadering uit te schrijven waarin u het besluit neemt om onderzoek te laten uitvoeren.

Ledenvergadering

De volgende stap is een stuk zakelijker. U gaat formeel toestemming vragen voor een verkenning naar de verduurzaming van het gebouw. Voor het draagvlak is het belangrijk dat de bewoners weten dat het hier nog gaat om een vrijblijvend, eerste onderzoek, dat wordt uitgevoerd door een onafhankelijke expert. Het is niet zo dat de eigenaars in deze vergadering nu al toestemming geven voor een verbouwing. Met deze stap wilt u bereiken dat de eigenaars een realistisch beeld krijgen van de mogelijkheden: van kleine maatregelen zoals zonnepanelen tot grote verbouwingen. De ledenvergadering stemt dus nog niet over de inhoud van de maatregelen. Voor deze bijeenkomst kunt u een ledenvergadering uitschrijven waarin u nogmaals uw plannen uitlegt en om financiële middelen vraagt voor de aanloopkosten. Ook kunt u een voorstel doen over de reikwijdte van het project of voor het uitwerken van verschillende (deel)scenario's. Op basis van dit onderzoek kunt u concrete plannen maken. Daarover kunnen de eigenaars in een volgende vergadering stemmen.





Uit de praktijk

Agenda

Tijdens de ledenvergadering kunnen verschillende besluiten* worden voorgelegd, zoals:

1. Het inschakelen van een onafhankelijke expert.
2. Opdracht verstrekken voor een onafhankelijk energieadvies.
3. Opstellen van een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP).
4. Uitvoeren van een verkenning naar verduurzaming van het gebouw, liefst met verschillende scenario's:
 - a.) Doorgaan op huidige voet
 - b.) Stapsgewijs met DMJOP
 - c.) Volledige renovatie naar aardgasvrij.
5. Budgetten om bovenstaande mogelijk te maken.

* Meer informatie over de besluitvorming vindt u in het hoofdstuk Juridisch (pag. 24).

Kleine VvE verduurzamen

Naam:	VvE J.T. Cremerlaan 103-113 in Santpoort-Noord
Bouwjaar:	1962
Aantal appartementen:	6
Kosten:	€ 205.000
Financiering:	de eigenaren hebben € 180.000 bijgedragen, via RVO is een SEEH-subsidie gekregen van € 25.000.
Bijzonderheden:	elk appartement kreeg acht zonnepanelen. De kosten hiervan werden voor de helft betaald door de gemeente.

Hoe je een kleine VvE met zes appartementen verduurzaamt, laat VvE J.T. Cremerlaan uit Santpoort zien. Voorzitter Bernard Wittenberg: "We spaarden elke vijf jaar € 25.000 voor het schilderwerk. Een vrij zinloze exercitie, waardoor we niet aan verbetering of verduurzaming van ons complex toekwamen. Ik heb toen een aantal bijeenkomsten bijgewoond van Energiek Velsen en daar veel kennis opgedaan."

Een uitdaging was om het geld te vinden: vanwege het kleine aantal appartementen kwam de VvE niet in aanmerking voor de VvE Energiebespaarlening. Dus ging Wittenberg op zoek naar een alternatieve financiering. Zijn hypotheekbank was bereid om zijn hypotheek te verhogen. Na enige discussie besloten alle eigenaren dat ze allemaal € 30.000 zouden bijlenen op hun hypotheek. Het geld zouden ze storten in het reservefonds. Even leek er nog een kink in de kabel te komen, toen bleek dat de kosten verdeeld moesten worden volgens de breukdelen (het percentage dat elk appartement in het gehele pand inneemt). Hiervoor was een nieuwe ledenvergadering nodig om dat te regelen. Dit lukte en zo kwam er € 180.000 beschikbaar. Dit bedrag kon worden aangevuld met een SEEH-subsidie van € 25.000. Dit geld kreeg de VvE voor energiebesparende maatregelen, zoals na isolatie van de spouwmuur en isolatie van de kruipruimte en de plafonds van de bergingen.



De VvE werkte zonder vaste uitvoerder. Dat was niet altijd even handig: omdat iedereen vanwege corona thuis werkte, kregen de bouwvakkers en de aannemer veel vragen van de zes eigenaren.

Stap 1: Hulpmiddel

Vragenlijst met begeleidende brief

Betreeft: Vragenlijst over het verduurzamen van ons VvE-gebouw

VvE

DATUM,

Beste medebewoner,

Wat vindt u van het wonen in ons VvE-complex? Wat zou u willen veranderen? Wilt u meer comfort, een mooier gebouw of een lagere energierekening? Of zou u dat allemaal wel willen? Dan is het nodig om na te denken over de toekomst van ons gebouw. En dat is precies waar de Duurzaamheidscommissie mee bezig is.

Met deze vragenlijst willen we een beeld krijgen van de wensen van onze bewoners. Het beantwoorden van deze vragen kost een paar minuten. We hopen dat u dat wilt doen, en we danken u bij voorbaat voor uw medewerking.

U kunt de ingevulde vragenlijst tot DATUM inleveren bij...

Met hartelijke groet,

Jan Janssen

Duurzaamheidscommissie VvE



Stap 1: Hulpmiddel

Vragenlijst over het wonen in ons VvE-gebouw

Bent u eigenaar of huurder?

- Eigenaar
 Huurder

Appartement

Wat vindt u positief aan uw appartement?

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Behaaglijk | <input type="checkbox"/> Ruim |
| <input type="checkbox"/> Comfortabel | <input type="checkbox"/> Schoon |
| <input type="checkbox"/> Lekker koel | <input type="checkbox"/> Fijne burens |
| <input type="checkbox"/> Lekker warm | <input type="checkbox"/> Gezellig |
| <input type="checkbox"/> Mooi | <input type="checkbox"/> Energiekosten |
| <input type="checkbox"/> Rustig | <input type="checkbox"/> De buurt waarin de VvE ligt |
| <input type="checkbox"/> Veilig | |

Welk cijfer geeft u uw woning? (0 = zeer slecht tot 10 = zeer goed)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Wat vindt u negatief aan uw woning?

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Tocht | <input type="checkbox"/> Te groot |
| <input type="checkbox"/> Vocht | <input type="checkbox"/> Vies |
| <input type="checkbox"/> Koud | <input type="checkbox"/> Ongezellig |
| <input type="checkbox"/> Stank | <input type="checkbox"/> Energiekosten |
| <input type="checkbox"/> Leljik | <input type="checkbox"/> Ongedierte / insecten |
| <input type="checkbox"/> Gehorig | <input type="checkbox"/> De buurt waarin het gebouw staat |
| <input type="checkbox"/> Onveilig | <input type="checkbox"/> Anders: _____ |
| <input type="checkbox"/> Te klein | _____ |

Wat zou u graag aanpassen op het gebied van comfort?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Een nieuwe badkamer | <input type="checkbox"/> Tochtklachten oplossen |
| <input type="checkbox"/> Een nieuwe keuken | <input type="checkbox"/> Koeling |
| <input type="checkbox"/> Een nieuw toilet | <input type="checkbox"/> Betere temperatuurregeling |
| <input type="checkbox"/> Zonwering | <input type="checkbox"/> Anders: _____ |
| <input type="checkbox"/> Betere ventilatie | _____ |

Wat zou u graag aanpassen aan de indeling van uw woning?

Wat zou u graag aanpassen op het gebied van uitstraling?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Een andere voordeur | <input type="checkbox"/> Nieuwe kozijnen |
| <input type="checkbox"/> Een andere kleur buitenkozijnen | <input type="checkbox"/> Anders: _____ |
| <input type="checkbox"/> Een andere kleur metselwerk | _____ |

Welke energiebesparende maatregelen vindt u interessant?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Spouwisolatie | <input type="checkbox"/> Nieuwe kozijnen |
| <input type="checkbox"/> Vloerisolatie | <input type="checkbox"/> Isolerende beglazing |
| <input type="checkbox"/> Dakisolatie | <input type="checkbox"/> Zonnepanelen |
| <input type="checkbox"/> Een zuinigere cv-ketel | <input type="checkbox"/> Vloerverwarming |
| <input type="checkbox"/> Cv-ketel vervangen door duurzame elektrische verwarming | <input type="checkbox"/> Pelletkachel |
| | <input type="checkbox"/> Infraroodpanelen |

Wat zou u aanpassen om langer thuis te kunnen blijven wonen?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Buitenverlichting | <input type="checkbox"/> Bredere deuren |
| <input type="checkbox"/> Drempels verlagen | <input type="checkbox"/> Anders: _____ |
| | _____ |



Wat zou u verbeteren op het gebied van veiligheid?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Beter hang- en sluitwerk (sloten) | <input type="checkbox"/> Buitenverlichting |
| <input type="checkbox"/> Rookmelders | <input type="checkbox"/> Alarminstallatie |
| <input type="checkbox"/> Koolmonoxidemelder | |

Hebt u al concrete plannen om uw appartement op korte termijn te verbeteren? Zo ja, welke?

Bent u eigenaar van een appartement?

Wat bent u bereid per maand te investeren in uw woning?

€ _____

Energieverbruik

Kookt u op gas?

- Ja Nee

Wat voor type ketel hebt u (als er geen blokverwarming is)?

- Moederhaard VR-ketel HR-ketel

Hebt u in de keuken een geiser voor het warme water?

- Ja Nee

Contact

Hoe vaak hebt u contact met uw medebewoners in ons gebouw?

- Zeer vaak Vaak Soms Zelden Nooit

Zou u actief mee willen denken over de verbetering van het wooncomfort in ons gebouw?

- Ja Nee

Zou u actief mee willen denken over de verduurzaming van de appartementen?

- Ja Nee

Hoeveel uur per week zou u zich willen inzetten voor onze VvE?

Aantal uur: _____

Misschien hebben we nog meer vragen over uw ideeën. Mogen wij dan contact met u opnemen?

Naam : _____

Adres : _____

E-mail : _____

Telefoon: _____

Hartelijk dank voor het beantwoorden van onze vragen.

Uw mening is belangrijk voor ons!

Op basis van deze vragenlijst maken wij een rapport op met aanbevelingen voor de toekomst van ons gebouw.

U kunt deze vragenlijst tot DATUM inleveren bij ADRES.

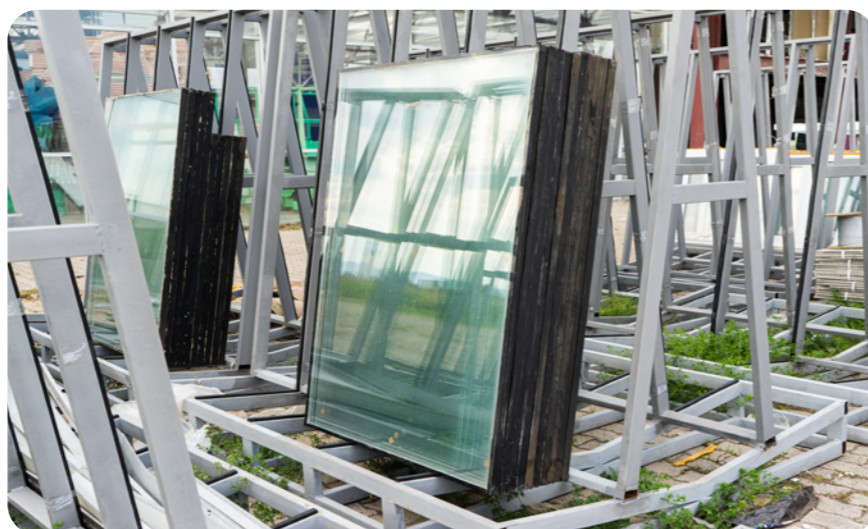
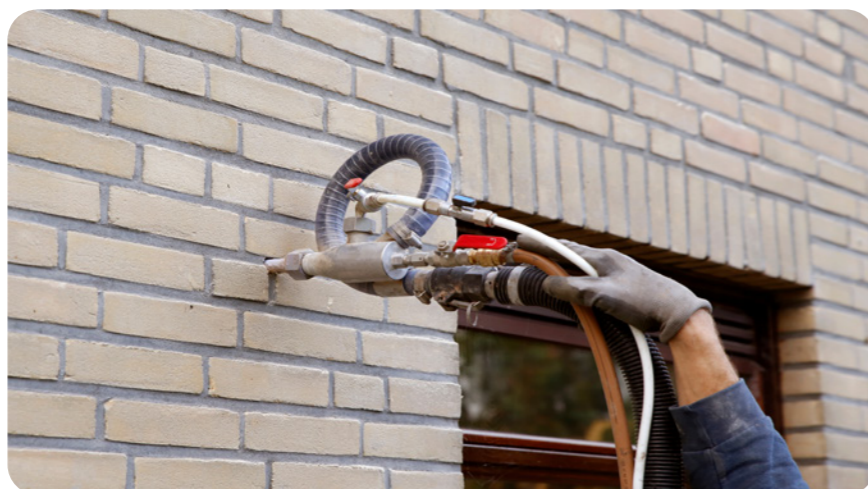
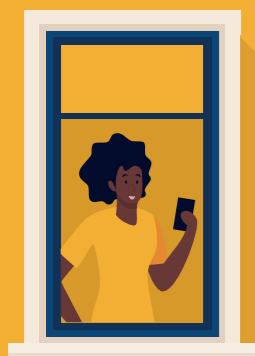
Tip

U kunt de vragen ook digitaal stellen, bijvoorbeeld met Google Forms. U vindt een digitaal formulier op www.google.com/forms/about/

Stap 1: Hulpmiddel

Isolatiemogelijkheden per bouwperiode

Wat kunt u verbeteren aan uw complex? Dat hangt allereerst af van de periode waarin het is gebouwd. Voor de oorlog werden er nog geen eisen gesteld aan de energiezuinigheid van appartementen en gebouwen. Er werd vaak gebouwd met enkelsteens muren, vaak direct op het zand, zonder kruipruimte. Pas na 1975 ontstond er aandacht voor isolatie. Ook dubbel glas kwam pas na deze tijd. Als u in een ouder gebouw woont, hebt u waarschijnlijk in de loop der jaren allerlei verbeteringen aangebracht om het woongenot te verbeteren en het energieverbruik te verlagen.



In onderstaande tabel leest u welke bijzonderheden bepaalde bouwperiodes hebben en welke mogelijkheden er zijn voor verbetering van de isolatie.

Bouw-periode	Eigenschappen	Vloer	Dak	Gevel	Glas
Voor 1930	Energielabel F/G <ul style="list-style-type: none"> • Niet geïsoleerde houten vloer • Steensmuren • Niet geïsoleerde daken • Enkel of dubbel glas • Natuurlijke ventilatie • Oorspronkelijk oliegestookt. Nu vrijwel overal vervangen door cv-ketels. 	U isoleert als er een kruipruimte aanwezig is met voldoende hoogte aan de onderzijde van de vloer.	Isolatiemateriaal kunt u zelf aan de binnenkant aanbrengen of collectief aan de buitenzijde b.v. in combinatie met vervanging van de dakbedekking of dakpannen.	Omdat een spouwmuur ontbreekt moet dit in de woning waardoor uw woning-oppervlakte helaas kleiner wordt of collectief aan de buitenkant, tegen de bestaande gevel.	Kozijnen kunnen worden vervangen om de kierdichting te verbeteren rondom draaiende delen en de kozijnen. Enkel of dubbel glas vervangen door HR++-glas.
1930 tot 1945	Energielabel F/G <ul style="list-style-type: none"> • Niet geïsoleerde houten vloer • Niet geïsoleerde spouw • Ongeïsoleerde daken • Enkel of dubbel glas • Natuurlijke ventilatie • Oorspronkelijk oliegestookt. Nu vrijwel overal vervangen door cv-ketels. 	U isoleert als er een kruipruimte aanwezig is met voldoende hoogte aan de onderzijde van de vloer.	Isolatiemateriaal kunt u zelf aan de binnenkant aanbrengen of collectief aan de buitenzijde in combinatie met vervanging van de dakbedekking of dakpannen.	Isolatiemateriaal kan vanaf buiten in de lege spouw worden aangebracht of de buitengevel kan voorzien worden van een nieuwe geïsoleerde gevel.	Kozijnen kunnen worden vervangen om de kierdichting te verbeteren rondom draaiende delen en de kozijnen. Enkel of dubbel glas vervangen door HR++-glas.
1945 tot 1975	Energielabel E <ul style="list-style-type: none"> • Niet geïsoleerde betonvloeren • Niet geïsoleerde spouw • Matig geïsoleerde daken • Natuurlijke ventilatie • Enkel of dubbel glas • Blokverwarming of individuele ketels. 	U isoleert als er een kruipruimte aanwezig is met voldoende hoogte aan de onderzijde van de vloer of - indien berging en garages op de begane grond - het plafond.	Isolatiemateriaal kunt u collectief aan de buitenzijde in combinatie met vervanging van de dakbedekking of dakpannen.	Isolatiemateriaal kan vanaf buiten in de lege spouw worden aangebracht of de buitengevel kan voorzien worden van een nieuwe geïsoleerde gevel.	Kozijnen kunnen worden vervangen om de kierdichting te verbeteren rondom draaiende delen en de kozijnen. Enkel of dubbel glas vervangen door HR++-glas.
1976 tot 1981	Energielabel D <ul style="list-style-type: none"> • Matig of niet geïsoleerde betonvloeren • Matig geïsoleerde spouw • Matig geïsoleerde daken • Mechanische ventilatie • Dubbel glas • Blokverwarming of individuele ketels. 	U isoleert als er een kruipruimte aanwezig is met voldoende hoogte aan de onderzijde van de vloer of - indien berging en garages op de begane grond - het plafond.	Isolatiemateriaal kunt u collectief aanbrengen aan de buitenzijde b.v. in combinatie met vervanging van de dakbedekking of dakpannen.	Na onderzoek kan wellicht de gevel extra geïsoleerd worden.	Wanneer de kozijnen nog goed zijn kan de beglazing worden vervangen door HR++-glas. De kierdichting rondom het kozijn en in draaiende delen zal echter slecht blijven waardoor het wellicht verstandiger is het gehele kozijn te vervangen.

Bouwperiode	Eigenschappen	Vloer	Dak	Gevel	Glas
1982 tot 1991	Energie label C • Redelijk geïsoleerde betonvloeren • Redelijk geïsoleerde spouw • Redelijk geïsoleerde daken • Mechanische ventilatie • Dubbel glas • Blokverwarming of individuele ketels	Als er een kruipruimte aanwezig is met voldoende hoogte aan de onderzijde van de vloer of - indien berging en garages op de begane grond - het plafond. Isolatie is vaak aanwezig. Na onderzoek kan wellicht de vloer extra/opnieuw worden geïsoleerd.	Isolatie is aanwezig. Bij vervanging is extra isoleren aan te bevelen.	Isolatie is aanwezig. Onderzoek moet uitwijzen of extra isoleren mogelijk is.	Wanneer de kozijnen nog goed zijn, kan de beglazing worden vervangen door HR++-glas. De kierdichting rondom het kozijn en in draaiende delen zal echter slecht blijven waardoor het wellicht verstandiger is het gehele kozijn te vervangen.
1992 tot 2007	Energie label B • Redelijk geïsoleerde betonvloeren • Redelijk geïsoleerde spouw • Redelijk geïsoleerde daken • Dubbel of HR-glas • Mechanische ventilatie • Blokverwarming of individuele ketels	Isolatie is aanwezig. Na onderzoek kan wellicht de vloer extra/opnieuw worden geïsoleerd.	Isolatie is reeds aanwezig. Bij vervanging is extra isoleren aan te bevelen.	Isolatie is aanwezig. Onderzoek moet uitwijzen of extra isoleren mogelijk is.	Wanneer de kozijnen nog goed zijn, kan de beglazing worden ver-vangen door HR++-glas. De kierdichting rondom het kozijn en in draaiende delen zal echter slecht blijven waardoor het wellicht verstandiger is het gehele kozijn te vervangen.
2007 tot 2015	Energie label A • Goed geïsoleerde betonvloeren • Goed geïsoleerde spouw • Goed geïsoleerde daken • HR+-glas • Mechanische ventilatie • Blokverwarming of individuele ketels	Niet interessant.	Niet interessant.	Niet interessant.	Niet interessant.

Isolatie hangt af van het bouwjaar

Hoe goed is uw gebouw geïsoleerd? Dat hangt met name af van het jaar waarin uw complex gebouwd is. Tot 1975 werden er nog geen eisen aan de isolatie gesteld. Vanaf 1975 gelden er steeds strengere normen voor de isolatie, zoals u ziet in onderstaande tabel:

Bouwjaar	Dikte isolatiemateriaal in de gevel*	Isolerend vermogen van het gebouw (Rc-waarde)
Voor 1975:	Geen	< 0,5
1976 - 1981:	ca. 2 cm	> 0,5
1981 - 1987:	ca. 4 cm	> 1,3
1987 - 1992:	ca. 6 cm	> 2,0
1992 - 2007:	ca. 7 cm	> 2,5
2007 - 2015:	ca. 10 cm	> 3,5
2015 - 2021	ca. 13 cm	> 4,5
Vanaf 2021 (bijna energieneutraal)	ca. 15-21 cm	> 5,0

* dit is een indicatie: de dikte is afhankelijk van het gebruikte isolatiemateriaal.

Tip

Als u gaat isoleren, houd dan ook rekening met ventilatiemogelijkheden, zoals energiezuinige balansventilatie met warmteterugwinning.

Stap 1: Hulpmiddel

Mogelijke maatregelen voor uw complex

Welke maatregelen denkt u uit te voeren?

Isolatie	Uitvoerbaar	Al aanwezig	Niet wenselijk
Isolatie is aanwezig. Onderzoek moet uitwijzen of extra isoleren mogelijk is.			
Na-isolatie van de spouw			
Gevelisolatie op het bestaande metselwerk			
Metselwerk verwijderen, nieuwe isolatie met afwerking			
Gevelisolatie binnenzijde			
Dakisolatie buitenzijde			
Dakisolatie binnenzijde			
Vloerisolatie			
Vervangen beglazing			
Isolerende beglazing en vervanging kozijnen			
Isolerende deuren			

Ventilatie	Uitvoerbaar	Al aanwezig	Niet wenselijk
Gelijkstroomventilator in ventilatiesysteem			
CO ₂ gestuurde ventilatie box			
Decentrale ventilatie box			
Gebalanceerde ventilatie met WTW			

Verwarming	Uitvoerbaar	Al aanwezig	Niet wenselijk
Aanvoertemperatuur lager instellen dan 55°C			
Individuele bemetering aanbrengen			
Leidingsisolatie verwarmingssysteem aanbrengen			
HR-107 ketel met zonneboiler			
Toepassen elektrische ketel			
Toepassen elektrische warmtepomp lucht/grond/ water			
Toepassen gebouwgebonden WKK			
Gebruik maken van warmtelevering door derden			
Anders			

Zonnepanelen	Uitvoerbaar	Al aanwezig	Niet wenselijk
Individueel			
VvE			
Overige (zelf te bepalen)			

Stap 1: Hulpmiddel

Checklist financiën

Hoe wilt u de verduurzaming van het gebouw betalen? Om u te helpen kunt u onderstaande checklist gebruiken. Vul in waarvan u gebruik wilt maken, check de voorwaarden en kijk hoeveel geld dit oplevert. Zo ziet u snel wat uw financiële mogelijkheden zijn.

Soort financiering	Waarvoor (vul zelf aan)	Per appartement	VvE totaal	Voorwaarden voor uw VvE (vul zelf in)
Eigen vermogen				
Reserves	Onderhoud/vervanging			
	Nog te betalen uitgaven			
Enmalige bijdrage	Voor incidentele uitgaven			
Leningen (Nationaal Warmtefonds, overheid, bank, crowdfunding)	Per appartement / totaal VvE			
Subsidies				
SEEH	Energieadvies			
	Energieadvies met begeleiding			
	Energieadvies met MJOP			
SEEH	Isolatie			
	Aanvullende maatregelen			
	Zeer energiezuinig pakket			
ISDE	Warmtepomp			
	Zonnepanelen			
	Zonneboiler			
SCE	Energie opwekken, bijvoorbeeld met zonnepanelen, windmolens of waterkracht			
SAH	Voor gemengde VvE's en verhuurders			

Uit de praktijk

De Koch is weer helemaal bij de tijd

Naam: De Koch in Haarlem
 Bouwjaar: 1970
 Aantal appartementen: 62 (48 in woontoren en 14 eromheen)
 Kosten: € 1,2 miljoen
 Financiering: € 100.000 uit eigen middelen en € 1,1 miljoen via lening met looptijd van 15 jaar.

Bijzonderheden: De Koch was het eerste kantoorgebouw in Haarlem dat werd omgebouwd tot woningen. Twaalf jaar geleden is het enkel glas al vervangen door dubbel glas.

Kosten: De eigenaren betaalden hiervoor een eenmalige bijdrage van € 3.000.

Het doel van de renovatie was om het gebouw van VvE De Koch weer helemaal bij de tijd te brengen. Dat was hard nodig, want gevels van het gebouw begonnen te scheuren en de onderhoudskosten rezen de pan uit. Het plan om de gevels aan te pakken, groeide uit tot een complete renovatie. Naast de gevels, werd besloten om ook de collectieve cv-ketel, beide liften en het 'lage' dak te vervangen. Het gebouw kreeg een warme jas, bekleed met aluminium gevelplaten, een hoog rendement cv-ketel en liften met een energie-terugwininstallatie.

Het resultaat mag er zijn: de bewoners besparen een vijfde op hun gasverbruik. Ook het elektriciteitsverbruik daalde. De appartementen zijn ook meer waard geworden, maar de waardeverhoging is moeilijk vast te stellen in een overspannen woningmarkt.

De renovatie is betaald vanuit de eigen reserves (€ 100.000) en met een VvE Energiebespaarlening van € 1,1 miljoen. De VvE-bijdrage is verhoogd met € 30 per maand. Dat was voor niemand een probleem, omdat de energiekosten flink daalden.

Voorzitter René Reeuwijk is dik tevreden over het resultaat: "Ons uitgangspunt was dat we na vijftien jaar nog steeds hetzelfde bedrag in kas hebben als vóór de hele operatie. Dat gaat lukken, want we besparen fors op de energiekosten en het onderhoud."

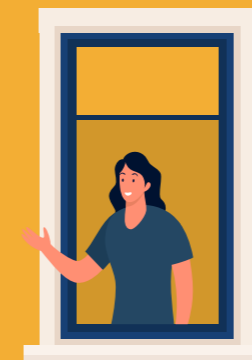




Tien tips voor een geslaagde informatievoorziening en besluitvorming

1. Maak onderscheid tussen de informatiebijeenkomst (voor het uitwisselen van ideeën en informatie) en de ledenvergadering (voor de besluitvorming).
2. Informeer mensen ruim van tevoren, op verschillende manieren: per (nieuws)brief, poster, mail en in persoonlijke ontmoetingen.
3. Zorg voor voldoende begrijpelijke informatie. Beantwoord alle vragen en wees transparant.
4. Verwerk de reacties en vragen die u tot nu toe hebt gekregen in uw presentatie: zo laat u zien dat u de vragen van de bewoners goed hebt begrepen en dat u daar passende antwoorden op hebt. Benadruk de voordelen en houd het simpel.
5. Luister naar suggesties en bezwaren. En geef aan wat u daarmee gaat doen.
6. Geef mensen de ruimte om kritiek te geven, maar houd zelf de regie over de vergadering.
7. Bereid de vergadering goed voor. Zorg dat u alle inhoudelijk informatie kent en weet zo goed mogelijk met wie u spreekt. Zorg ook dat u goed op de hoogte bent van de formele spelregels binnen de VvE.
8. Weet dat lang niet iedereen op uw voorstellen zit te wachten. Heb geduld en kijk naar datgene wat de mensen beweegt. Blijf kalm als u weerstand ervaart. Bedenk dat weerstand een natuurlijke reactie is op een situatie vol onzekerheid en gebrek aan informatie.
9. Loopt de spanning op tijdens de vergadering? Las een pauze in en ga apart in gesprek met de mensen die de meeste weerstand hebben.
10. Als u merkt dat er onvoldoende steun voor het plan bestaat, breng het dan niet in stemming, maar stel voor om er later op terug te komen als er meer duidelijkheid is.

Stap 1: Hulpmiddel:

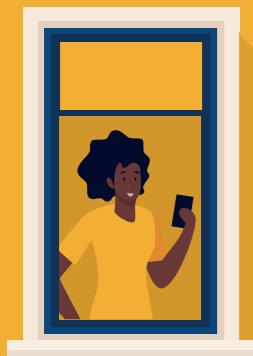


Planning

Een planning helpt om goed overzicht te houden op de voortgang van het project. U kunt voor elke stap afzonderlijk een planning maken. Hieronder een voorbeeld voor Stap 1.

Planning Stap 1: Oriëntatie en inspiratie				
Datum		Stap	Onderwerp	Opmerkingen
van	tot			
		1.1	Samenstellen projectgroep	
		1.2	Inventariseer het onderhoud, gebreken en het MJOP	
		1.3	Bestudeer de financiën en zoek naar eventuele subsidies	
		1.4	Bestudeer de warmtetransitie	
		1.5	Inventariseer de mogelijke maatregelen	
		1.6	Bestudeer de akte van splitsing	
		1.7	Versturen vragenlijst	
		1.8	Opvragen en beoordelen offertes energieadvies en GMJOP	
		1.9	Stel een communicatieplan op	
		1.10	Verslaglegging	
		1.11	Nieuwsbrief	
		1.12	Vorbereiden presentatie informatieavond	
		1.13	Informatieavond	
		1.14	Versturen stukken ALV	
		1.15	ALV	
		1.16	Opmaken en versturen notulen	

Stap 1: Hulpmiddel



Uitnodiging voor een informatiebijeenkomst

Hieronder vindt u een voorbeeldbrief van een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst.

VvE

De heer/ mevrouw Voorbeeld
Voorbeeldweg 1
XXXX XX Voorbeeld

PLAATS, DATUM,

Betreft: Uitnodiging informatieavond verduurzamen VvE-gebouw

Beste meneer / mevrouw Voorbeeld,

Bijgaand treft u de agenda aan van de informatiebijeenkomst over de renovatie en verduurzaming van ons gebouw. De bijeenkomst start om TIJDSTIP en duurt tot ca. TIJDSTIP op de locatie Voorbeeldweg 1 te Voorbeeld.

Deze avond is puur informatief. We willen u vooral bijpraten over het onderzoek dat wij de afgelopen tijd hebben gedaan naar de wensen en mogelijkheden van de bewoners. Er worden op deze avond geen besluiten genomen. Alle bewoners van ons complex kunnen aan de bijeenkomst deelnemen. Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst ontvangt u nog een extra nieuwsbrief met de laatste stand van zaken.

XX zal vanuit de Bouwcommissie de avond leiden. Hij zal er ook op toezien dat de agendapunten binnen de gestelde tijd worden afgehandeld en dat vragen worden beantwoord. Mochten vragen door de beperkte tijd niet kunnen worden behandeld, dan worden de antwoorden na de vergadering toegezonden.

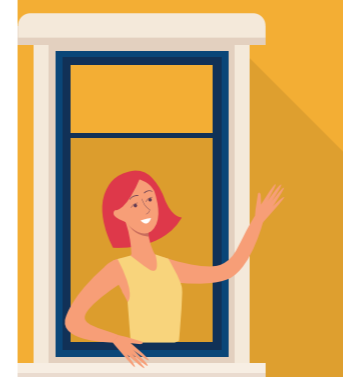
Bestuur en bouwcommissie kijken ernaar uit om u op DATUM te informeren.

Graag tot dan!

Met vriendelijke groet,
namens VvE voorbeeld

PS: Op DATUM is er een (digitale) informatiebijeenkomst. Op DATUM is dan de volgende ledenvergadering. Wilt u deze avonden in uw agenda zetten?

Stap 1: Hulpmiddel



Uitnodiging ledenvergadering

Hieronder vindt u een voorbeeld-uitnodiging voor een ledenvergadering waarin gestemd wordt over de verduurzaming van uw VvE-complex. U kunt deze brief als voorbeeld gebruiken voor uw eigen uitnodiging. Let op dat de uitnodiging en de vergadering voldoen aan de statuten. Zo dient u de brief op tijd te versturen en moeten er voldoende stemmen aanwezig (quorum) zijn. Er moeten ook voldoende stemmen vóór de voorstellen zijn (quotum) om een rechtsgeldig besluit te kunnen nemen.

VvE

De heer/ mevrouw Voorbeeld
Voorbeeldweg 1
XXXX XX Voorbeeld

PLAATS, DATUM,

Betreft: Uitnodiging ledenvergadering verduurzamen van het gebouw van VvE ABC

Beste meneer / mevrouw Voorbeeld,

Namens het bestuur nodigen wij u uit voor de vergadering van eigenaars van onze VvE. De vergadering wordt gehouden op DATUM om TIJDSTIP uur op de locatie Voorbeeldweg 1 te Voorbeeld. Bijgaand treft u de agenda van deze vergadering aan en de bijbehorende stukken.

In deze vergadering wordt gestemd over de volgende stappen in de verduurzaming van ons appartementencomplex. U wordt gevraagd uw stem uit te brengen (voor, tegen, blanco, ik stem mee met de meerderheid) voor de volgende punten:

- 1 Toestemming voor het laten uitvoeren van een verkenning om het gebouw te verduurzamen. Hierin worden verschillende scenario's onderzocht: 1. Niets doen, 2. Het opstellen en uitvoeren van een Duurzaam MJOP, 3. Renovatie van het gebouw naar energiezuinig, 4. Renovatie naar zeer energiezuinig.
- 2 Het beschikbaar stellen van BEDRAG voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek.
- 3 Indien nodig: actualisering van het huidige MJOP of het laten opstellen van een Duurzaam MJOP.

Daarnaast wordt u in deze ALV gevraagd de notulen van de vorige ALV vast te stellen. Bij binnenkomst tekent u de presentielijst, geeft u de eventueel ontvangen volmacht af en ontvangt u een stemformulier op naam. Geef in de vergadering bij het desbetreffende agendapunt op het stemformulier aan waar u voor stemt. De stemformulieren worden na stemming ingenomen, gecontroleerd en door de stemcommissie, bestaande uit drie personen, beoordeeld.

We benadrukken dat het van groot belang is dat u aanwezig bent. Mogen wij - door een antwoord op deze uitnodiging - van u horen of u er op DATUM bij kunt zijn? Bent u niet in de gelegenheid, wilt u dan iemand met bijgaande volmacht machtigen? Uw volmacht kunt u aan die persoon geven, die uw volmacht dan aan het begin van de vergadering afgeeft bij het tekenen van de presentielijst.

Met vriendelijke groet,

mede namens het bestuur,
NAAM

Stap 1: Hulpmiddel

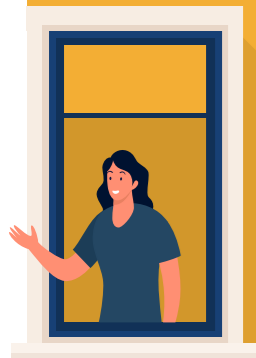
Stemming checklist

Met onderstaande checklist kunt u snel nagaan of uw besluit rechtsgeldig is. Kijk in de splitsingsakte welke regels zijn afgesproken.

Onderwerp	Voorgeschreven in splitsingsakte	In praktijk	Voldoet aan eisen (vinkje)
Vergadering tijdig aangekondigd			
Onderwerp goed geagendeerd			
Stukken op tijd verspreid			
Presentielijst aanwezig en getekend			
Voorstel in overeenstemming met splitsingsakte			

Onderwerp	Aantal	Voldoet aan eisen (vinkje)
Welk modelreglement hebt u? En op welke punten wijkt uw splitsingsakte af?	(zie hieronder)	
Benodigde opkomst (quorum)		
Werkelijke opkomst		
Machtigingen toegestaan?		
Maximumaantal machtigingen per persoon		
Aantal machtigingen		
Aantal stemmen uitgebracht (incl. machtigingen)		
Aantal stemmen voor		
Percentage voorstemmers		
Benodigde meerderheid		

BRON: VvE Belang



Enkele veelgehoorde vragen

Waarom nu? In de toekomst is de techniek beter/goedkoper/achterhaald...

Antwoord: We kunnen niet in de toekomst kijken. Maar er zijn nu al uitstekende mogelijkheden om bestaande appartementencomplexen duurzaam te maken. Uitstel kost geld. Elk jaar stijgen de prijzen voor het werk en de materialen. En hoe eerder u start, des te sneller u profiteert van de voordelen van een gerenoveerd appartement. U woont straks comfortabeler, tegen lagere energiekosten. De investering verdient zich grotendeels terug. De kosten voor energie en onderhoud gaan omlaag, terwijl de waarde van de appartementen stijgt. Het gebouw van uw VvE wordt daarmee aantrekkelijker voor de huidige en nieuwe bewoners.

Het zal mijn tijd wel duren. Ik ben oud of ik ga toch (ooit) verhuizen. Waarom zou ik meedoen?

Antwoord: Dit is een vaak gehoorde opmerking. Meestal is het een excuus om niet in actie te komen. Kijk eens naar de voordelen om wél mee te doen: het gebouw verbetert, u krijgt meer comfort en u kunt invloed uitoefenen op de plannen, bijvoorbeeld om uw appartement zo aan te passen dat u er comfortabel uw oude dag kunt doorbrengen. En mocht u overlijden, dan laat u voor uw nabestaanden een appartement achter dat goed te verkopen is. Veel ouderen onderschatten overigens hoe lang ze nog te leven hebben. Volgens berekeningen van het CBS uit 2020 is de gemiddelde levensverwachting van een 80-jarige man nog 8,2 jaar en van een 80-jarige vrouw zelfs 9,7 jaar. Kortom, tijd genoeg om de vruchten van verduurzaming nog te plukken.

Ik woon op de begane grond. Waarom zou ik meebetalen aan de isolatie van het dak?

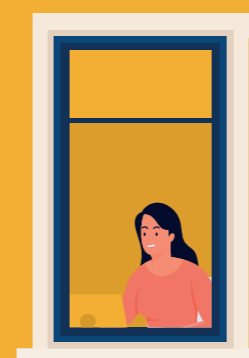
Antwoord: U woont in een appartementencomplex en bent, als eigenaar van een appartement en lid van de VvE, samen met de andere leden verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. U profiteert wellicht minder van een goed geïsoleerd dak, maar samen met de andere bewoners zorgt u er wel voor dat het gebouw modern en aantrekkelijk blijft door te voldoen aan de huidige eisen voor isolatie.

Hoe ga ik dit betalen? De kosten gaan omhoog, maar mijn inkomen niet.

Antwoord: Het opknappen van het gebouw gaat inderdaad geld kosten. Daar staan gelukkig ook inkomsten en voordelen tegenover. Allereerst gaat u minder betalen voor uw energierekening. Daarnaast wordt een deel van de kosten vergoed met subsidies. De kwaliteit van uw woning verbetert: u krijgt meer comfort. Ook stijgt de waarde van uw appartement. En tot slot hebt u de komende jaren minder last van onderhoudswerkzaamheden. Nietsdoen is geen goede keuze. Als er niets gebeurt, krijgt u last van stijgende energieprijzen en lopen de kosten voor het onderhoud verder op omdat arbeid en materialen ook steeds duurder worden. Het is de vraag hoeveel geld u wilt en kunt uitgeven aan uw appartement.

Ik wil geen geld lenen, want ik heb voldoende spaargeld. Kan ik mijn deel in een keer betalen?

Antwoord: Het lijkt redelijk dat iedereen die het kan, een deel van de verbouwing direct betaalt. Echter: u blijft verantwoordelijk voor uw aandeel in de lening. Hoewel u al betaald hebt, blijft uw aandeel in de rest van de lening opeisbaar als de VvE in gebreke zou blijven. Daarom kiezen de meeste VvE's voor één lijn: voor de VvE wordt een lening afgesloten die door de leden in een aantal termijnen wordt afgelost. Zo kan iedereen meedoen, met of zonder spaargeld.

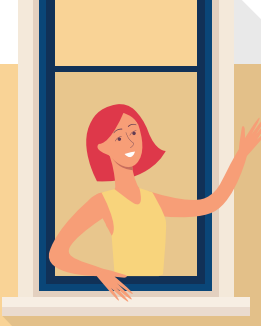


Moet ik meedoen met deze verbouwing?

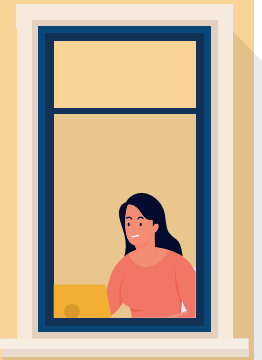
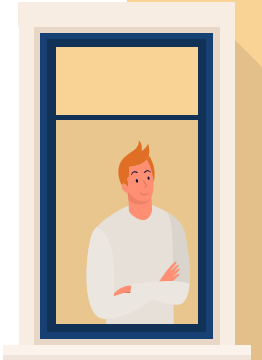
Antwoord: U woont in een gebouw dat eigendom is van de gezamenlijke eigenaars, verenigd in de VvE. Dat betekent dat de vereniging het laatste woord heeft. Er is vastgelegd hoe de besluitvorming plaatsvindt. U bent vrij om tegen de plannen stemmen, maar als de vereiste meerderheid ervoor kiest om het gebouw te verduurzamen, dan zit er voor u niets anders op dan u erbij neer te leggen.

Wat heb ik als verhuurder-eigenaar aan het verduurzamen van het VvE-complex?

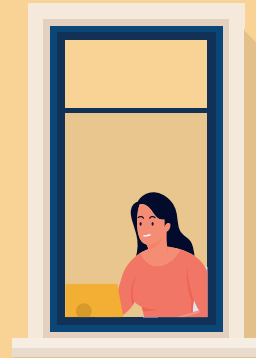
Antwoord: Als verhuurder woont u zelf niet in het gebouw. Het lijkt er dus op dat u weinig profijt hebt van een betere isolatie of een uitgebreide renovatie. Toch is een aantrekkelijker gebouw ook goed voor uw portemonnee. In de eerste plaats wordt het gemakkelijker om nieuwe huurders te vinden en neemt de marktwaarde van uw appartement(en) toe. Niets doen betekent bovendien dat de onderhoudskosten in de toekomst verder oplopen.



Communicatie



Communicatie



Communicatie is belangrijk om een project tot een succes te maken. Dat weten we allemaal, en toch gaat het nogal eens fout. Dat komt onder andere doordat er veel valkuilen zijn. In dit hoofdstuk willen we u helpen om die te vermijden. U krijgt ook tips en middelen om de communicatie te verbeteren.

Wat gaat er zoal mis? Zomaar een paar voorbeelden:

- De commissie verstuurt steeds digitale nieuwsbrieven, die door de helft van de bewoners niet gelezen worden.
- Er gaat een mooie nieuwsbrief naar de bewoners, dus iedereen is helemaal op de hoogte. Helaas! U moet een boodschap meerdere keren vertellen, op verschillende manieren en via verschillende kanalen. Dus niet alleen op papier, maar ook persoonlijk, in een mail en tijdens een bijeenkomst.
- Voor de besluitvorming op de ledenvergadering worden er stukken rondgestuurd vol met jargon. Die informatie is voor veel mensen onleesbaar omdat er allerlei technische termen in staan. De stukken moeten ook prettig leesbaar zijn, zodat de lezer er snel doorheen gaat en daarna het gevoel heeft dat hij het helemaal begrijpt.
- Efficiëntie is niet hetzelfde als effectiviteit. Wat voor u misschien de makkelijkste vorm van communiceren is, is lang niet altijd de beste manier. U wilt het liefst een mail versturen, maar de doelgroep wil misschien liever bijkletsen met een kop koffie.

Hoe moet het dan wel?

Communiceren is iets anders dan informeren. Het begint allemaal met luisteren. Zorg dat mensen zich gehoord voelen. Dat ze hun zorgen en vragen kwijt kunnen en reageer daar goed op. Ook als er nog veel onzeker is.

Aandachtspunten

- De communicatie is geen sluitstuk, maar een essentieel onderdeel van het proces. Het kost tijd en moeite om dit goed te doen. Houd daar dus van begin af aan rekening mee, en vraag iemand om 'mee te lezen' vóór het document naar de doelgroep gaat.
- Zorg voor herkenbaarheid, bijvoorbeeld door een tekening boven het document, die een beeld geeft van het project.
- Stuur nieuwsbrieven op papier, die blijven op tafel liggen en worden veel beter gelezen dan een e-mail.
- Zorg voor aansprekende plaatjes, afbeeldingen, maquettes en filmpjes. Gebruik citaten en foto's van mensen. Dat zorgt vaak voor enthousiasme en/of goede ideeën.
- Geef voorbeelden van geslaagde projecten.
- Vat ingewikkelde dingen samen in normale taal.
- Mensen houden van voorspelbaarheid. Informeer hen daarom liefst op vaste momenten en met een vaste inhoud (stramien).
- Wees eerlijk. Er gaat altijd wat mis. Probeer dat niet te verbloemen, maar wees open over fouten en geef aan hoe u ze wilt oplossen.
- Hoe interactiever hoe beter. Denk aan bijeenkomsten, persoonlijke bezoeken, e-mail, Whatsapp of een besloten Facebookgroep.

Volg het stappenplan

Met een goede communicatie zorgt u voor draagvlak en versnelt u het proces. Maar hoe doet u dat? Allereerst door duidelijk te krijgen met wie u te maken hebt. Wie wonen er in het gebouw? Zie hiervoor het hoofdstuk 'Mensenkennis'. Ten tweede door gestructureerd met alle betrokkenen te communiceren. Het beste maakt u hiervoor een communicatieplan; zie het voorbeeld op pagina 35. Ten derde door goed aan te sluiten bij het stappenplan dat u hier vindt.

Stap 1: enthousiasmeren

In het begin van het traject onderzoekt u de stand van zaken binnen de VvE. Wat wil iedereen? U kijkt ook naar mogelijke bezwaren. Sommige obstakels kunt u direct wegnemen, andere gaandeweg. Tot slot zijn er ook nog belemmeringen waarvoor u een compromis zult moeten sluiten. Het is goed om deze zaken vooraf al in kaart te brengen. In Stap 1 wilt u vooral veel energie genereren, mensen stimuleren om mee te denken en te dromen over de toekomst. Dit betekent dat u met veel enthousiasme communiceert, waarbij u de deuren zo breed mogelijk opent. U inspireert met mooie vergezichten.

Stap 2: verkennen

U maakt ruimte voor de inhoud: wat voor mogelijkheden zijn er om het gebouw te verduurzamen. Sommige wensen blijken niet haalbaar, andere

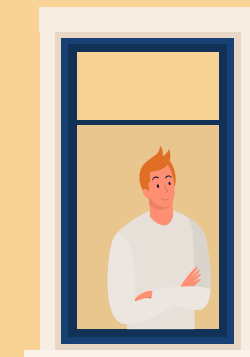
(onvoorziene) mogelijkheden komen naar voren. Hierbij wordt de communicatie al wat zakelijker, met meer en 'hardere' informatie en feiten.

Idee: het helpt om concrete voorbeelden te laten zien. U kunt bijvoorbeeld een excursie houden naar een andere VvE-complex dat veel overeenkomsten heeft met uw gebouw, of naar het Informatiecentrum Duurzaam en Comfortabel Wonen in Rotterdam.

Stap 3: voortgang laten zien

De plannen worden verder onderzocht. Dit kost meestal veel tijd. Het risico is dat de interesse wegvloeit bij de mensen. Door hen regelmatig te informeren (ook over ogenschijnlijk minder belangrijke zaken) houdt u hen betrokken. Zo kunt u ook regelmatig ideeën ophalen bij de bewoners, bijvoorbeeld door voorstellen van de architect of de energieadviseur te toetsen. In deze fase wordt de communicatie wat zakelijker. Het gaat steeds meer om cijfers en financiën. Deze informatie is nodig om een weloverwogen keuze te maken.

Idee: zorg voor een stroom van kleine berichten, in plaats van één grote nieuwsbrief.





Stap 4: concreet maken

De plannen worden concreet en u wilt ze aanbesteden. Hiervoor hebt u de officiële instemming nodig van de bewoners. Uw communicatie moet zo concreet mogelijk worden. Zo weet straks iedereen waar hij/zij aan toe is. Dit is het belangrijkste moment in het project: de eigenaars krijgen een definitief voorstel om het gebouw te verduurzamen. Hierbij houdt u rekening met feiten, maar ook met emoties. U zorgt ervoor dat iedereen gehoord wordt en dat alle vragen goed beantwoord worden.

Idee: laat de bewoners uitgewerkte plannen, tekening of maquettes zien, zodat ze zich (letterlijk) een beeld kunnen vormen.

Stap 5: verwachtingen managen U richt zich op (de start van) de verbouwing. U informeert de mensen over de voortgang. Wat kunnen ze verwachten? Moeten ze ook iets doen? Of ergens rekening mee houden? Hoe ziet de planning eruit? In deze fase is het belangrijk om tegenvallers goed voor het voetlicht te brengen, liefst ook met de mogelijke oplossingen.

Idee: markeer de aftrap van de verbouwing met een bijeenkomst waarin het verbouwingsplan in detail wordt uitgelegd.

Tot slot: de oplevering

Idee: vier het succes met een opleveringsfeest.

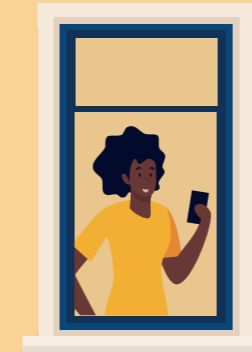
Besluitvorming

Na elke stap is er een ledenvergadering waarin besloten wordt om door te gaan (of om te stoppen). Let op dat u mensen niet overvoert met informatie. Zorg voor samenvattingen. De achterliggende documenten en (advies)rapporten stelt u natuurlijk ook beschikbaar, maar u hoeft ze niet mee te sturen. Over de besluitvorming leest u meer in het hoofdstuk 'Juridische zaken'.

Tip

Gebruik de ledenvergadering in de eerste plaats om besluiten te nemen. Zorg dat de discussie voorafgaand aan de ledenvergadering plaatsvindt. Informeer de leden vooraf, zowel schriftelijk als mondeling (bijvoorbeeld met een informatiebijeenkomst). Haal alle vragen en ideeën op en geef antwoord voordat de besluitvorming plaatsvindt.

Hulpmiddel



Communicatieplan

De verbouwing van het appartementencomplex gaat veel tijd kosten. Het is belangrijk dat u daarbij alle betrokkenen zo goed mogelijk meeneemt. Hiervoor hebt u een communicatieplan nodig. Dit plan ziet er in grote lijnen als volgt uit:

1. **Doelstelling.** Wat wilt u bereiken?
2. **Doelgroepen.** Met wie gaat u communiceren? Zet de doelgroepen op een rij. Denk aan bestuur, leden, beheerder, gemeente, architect, aannemer en geldverstrekkers. Maak een analyse van de huidige situatie: wat moet iedereen weten?
3. **Gewenst effect.** Bepaal uw communicatiedoelstellingen. Maak de doelen zo concreet mogelijk, bijvoorbeeld met de SMART-methode. SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.
4. **Boodschap.** Vertaal de doelstellingen naar een verhaal dat aansluit bij de doelgroepen. Bijvoorbeeld: 'Wij willen graag toekomstbestendig, comfortabel en betaalbaar wonen.' U kunt deze boodschap invullen voor verschillende groepen binnen de VvE. Sommige leden willen bijvoorbeeld de CO₂-uitstoot verminderen, anderen vooral het comfort verbeteren en weer anderen denken aan de verkoopbaarheid van hun appartement.
5. **Kies communicatiemiddelen.** Zoals nieuwsbrieven, flyers, e-mail, een eigen website of een besloten Facebook-groep. Maar ook: koffieochtenden en informatiebijeenkomsten. Zorg dat u iedereen op verschillende manieren bereikt. Verschillende mensen hebben verschillende voorkeuren als het gaat om de wijze waarop ze informatie ontvangen. De een leest liever een nieuwsbrief, terwijl de ander liever wordt bijgepraat. En veel mensen willen allebei.

U kunt alle bovenstaande zaken samenvatten in een tabel. Dit noemen we een communicatiematrix. Hiermee ziet u in een oogopslag hoe, wat en wanneer u communiceert met de verschillende doelgroepen.

Doelgroep	Gewenst effect	Boodschap	Middelen	Timing
Werkgroep	Goede samenwerking	Voortgang en overleg. We werken graag samen. We hebben verschillende achtergronden en expertises waarmee we samen een mooi en uitvoerbaar plan maken.	Whatsapp (werk)groep Vergadering Mail Dropbox / OneDrive Planbord (Trello)	Wekelijks, tweewekelijks of maandelijks
Bestuur	Afstemming en medewerking	We willen samen met het bestuur en de leden ons VvE-complex verbeteren/renoveren/CO ₂ -neutraal maken.	Overleg Mail	Maandelijks
Leden	Draagvlak en medewerking	Samen gaan we ons VvE-complex verduurzamen. We willen bereiken dat... (CO ₂ , comfort, modern gebouw, etc.)	Nieuwsbrief Flyers E-mail Bijeenkomsten	Regelmatig, liefst maandelijks
Beheerder	Input	We gaan het VvE-gebouw duurzaam maken.	Overleg Informatiebijeenkomst	Waar nodig
Gemeente	Juridische afstemming	Welke hulp/instemming hebben we nodig vanuit de gemeente?	Overleg	Wanneer nodig, op aangeven van gemeente
Architect	Input	Vertaal onze wensen en plannen naar een mooi ontwerp.	Overleg Presentatie Bijeenkomst met leden	Vanaf stap 2 of 3
Aannemer	Duidelijke afspraken	Vertaal het ontwerp van de architect in een uitvoerbaar plan.	Overleg	Wanneer nodig
Geldverstrekker	Tijdige financiering	Duidelijkheid over de financiering en alles wat daarbij komt kijken.	Overleg Brieven	Wanneer nodig



Juridische Zaken

Juridische zaken

Als u lid bent van een VvE, deelt u het gebouw met meerdere appartements-eigenaars en/of huurders. U moet het eens worden met de andere eigenaars en verhuurders over de maatregelen om het gebouw en de appartementen te verduurzamen. Voor de belangrijkste zaken zoals het onderhoud is vaak een gewone (volstreekte) meerderheid van stemmen voldoende. Voor het verduurzamen gelden andere regels. Verdiep u daarom goed in de regels, zodat u niet voor verrassingen komt te staan. In deze paragraaf stippen we de belangrijkste punten aan.

Omdat duurzaamheid buiten het reguliere onderhoud valt, hebt u een gekwalificeerde meerderheid van stemmen nodig. Welke meerderheid dat is, staat in de splitsingsakte. In de meeste gevallen gaat het om twee derde of driekwart van de aanwezigen. De precieze verhouding kunt u vinden in de Checklist reglementen (aan het eind van dit hoofdstuk) of in de splitsingsakte van uw VvE. Daar komt bij dat een minimumaantal stemmen bij de vergadering aanwezig moet zijn. Dit heet het quorum. Zijn er niet genoeg stemmen aanwezig (in persoon of bij volmacht), dan kunt u geen besluiten nemen. U kunt dan binnen een vastgestelde termijn een tweede vergadering uitschrijven.

De tweede vergadering moet worden gehouden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de uitnodiging moet staan dat het een zogenaamde tweede vergadering betreft. In die vergadering is geen quorum nodig en kunnen besluiten worden genomen met de gekwalificeerde meerderheid.

Ons advies is: schrijf geen tweede vergadering uit om met een kleine groep het besluit door te drukken. Het is belangrijk dat zoveel mogelijk mensen zich uitspreken. Schrijf daarom liever opnieuw een eerste vergadering uit. Dan bent u er zeker van dat er voldoende draagvlak is voor het voorstel.

Schriftelijke vergadering

Ook kunt u kiezen om de vergadering volledig schriftelijk te houden. Dat is zelden haalbaar omdat de meeste splitsingsakten vereisen dat alle eigenaars dan hun stem uitbrengen en vóór het voorstel stemmen.

Lopende afspraken

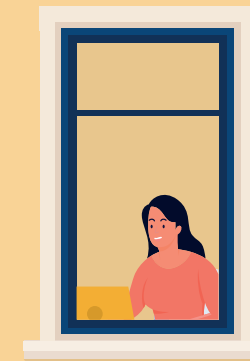
Het is belangrijk om alle feiten goed op een rijtje te hebben: welke afspraken zijn er gemaakt over het onderhoud en het gebruik van de gezamenlijke ruimten? Wat wordt beschouwd als gezamenlijk en wat als privé, enzovoort. Pas als alle feiten bekend zijn, is het mogelijk om een goed voorstel te formuleren. Kijk hiervoor in eerste plaats naar de splitsingsakte. En vervolgens naar de besluiten die genomen zijn door de ALV.

Rechtsgeldige vergadering

U dient de bijeenkomst tijdig en volgens de regels aan te kondigen. Als u dat niet volgens de regels doet, kunnen besluiten achteraf worden vernietigd. Zo moet u de uitnodiging voor de ledenvergadering ruim van tevoren versturen aan alle leden van de VvE. In de meeste reglementen geldt een minimumtermijn van 15 dagen, de datum van de oproep en de ledenvergadering niet meegeteld. Deze termijn komt daarmee in de praktijk uit op 17 dagen.

Wat staat er in de uitnodiging?

- De formele uitnodiging met daarin datum, tijd en locatie van de bijeenkomst.
- Een agenda. Voor de ALV geldt dat deze de volgende onderwerpen bevat: aanstellen voorzitter en notulist, tekenen presentielijst, bespreken en goedkeuren van de financiële jaarstukken, onderwerpen/agendapunten en rondvraag.
- Een machtigingsformulier voor leden die niet kunnen komen en toch hun stem willen uitbrengen (als dit is toegestaan volgens de splitsingsakte).



Hieronder vindt u enkele voorbeelden van uitnodigingen.

Aanwezigen

Elke ledenvergadering begint met het vaststellen of er voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd zijn. Alle aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Bij het begin van de vergadering wordt het aantal stemmen geteld. Het totaal aantal uit te brengen stemmen en het aantal stemmen dat iedere eigenaar kan uitbrengen wordt in de splitsingsakte bepaald.

Stemmen

De splitsingsaktes en de (model) reglementen van splitsing bevatten informatie en regels over het stemmen, de stemverhoudingen en het vereiste quorum. Ook is geregeld op welke wijze een tweede vergadering rechtsgeldig moet worden uitgeschreven.

Raadpleeg altijd uw splitsingsakte. Verderop in dit hoofdstuk vindt u de Checklist Reglementen. Hierin kunt u zien welk reglement van toepassing is voor uw VvE.

Volmachten

Als leden verhinderd zijn, kunnen zij (soms) een volmacht afgeven aan het bestuur of aan andere leden. Kijk hiervoor in de splitsingsakte wat hierover geschreven is. In de meeste reglementen is opgenomen dat volmachten zijn toegestaan. De modelreglementen 2006 en 2017 maken een uitzondering voor bestuurders: zij mogen niet als gevolmachtigde optreden.

Hoofd- en ondersplitsing

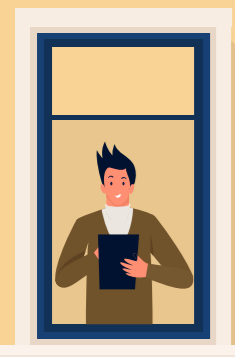
Voor het stemmen met een hoofd- en ondersplitsing gelden aparte regels. Dit kan op twee manieren: via het districtenstelsel of via het evenredigheidsstelsel. Volgens het districtenstelsel worden bij een meerderheidsbesluit in de ondersplitsing alle stemmen van de ondersplitsing in de hoofdsplitsing als vóórstem uitgebracht. Met andere woorden: als de helft plus 1 van de stemmen in de ondersplitsing vóór een besluit is, worden in de hoofdsplitsing alle stemmen van de betreffende ondersplitsing vóór dat besluit uitgebracht. In het evenredigheidsstelsel is dat niet zo. Daar blijft de stemverhouding uit de ondersplitsing gehandhaafd. Ga vooraf goed na welke besluitvorming van toepassing is op uw VvE.



Hulpmiddel

Checklist splitsingsakte

In onderstaande tabel staat welke meerderheid van stemmen nodig is om een besluit te nemen over het verduurzamen van het VvE-complex. Als u weet welk modelreglement voor de VvE van toepassing is (of het jaar van oprichting), dan kunt u snel nakijken hoeveel stemmen aanwezig moeten zijn (quorum) en hoe groot de meerderheid dient te zijn. Hier staat ook bij welk artikel van het modelreglement van toepassing is. Deze gegevens kunt u gebruiken samen met de Stemming Checklist.



Welk modelreglement is van toepassing voor uw VvE?	
Mag uw VvE een externe financiering aangaan?	
Van wie zijn de kozijnen?	
Van wie is de beglazing?	
Van wie is/zijn de ventilatiebox(en)?	
Van wie is de verwarmingsketel?	
Van wie zijn de radiatoren?	
Van wie is het leidingwerk in de woning?	
Van wie is de meterkast?	
Van wie is ...?	
Op welke punten wijkt uw splitsingsakte nog meer af?	
Is de inschrijving bij de Kamer van Koophandel nog actueel en correct?	

Hulpmiddel

Checklist reglementen

In onderstaande tabel staat welke meerderheid van stemmen nodig is om een besluit te nemen over het verduurzamen van het VvE-complex. Als u weet welk modelreglement voor de VvE van toepassing is (of het jaar van oprichting), dan kunt u snel nakijken hoeveel stemmen aanwezig moeten zijn (quorum) en hoe groot de meerderheid dient te zijn. Hier staat ook bij welk artikel van het modelreglement van toepassing is. Deze gegevens kunt u gebruiken samen met de Stemming Checklist.

	Hoofdregeel besluitvorming		Besluiten tot verduurzaming		
	Quorum	Meerderheid	Quorum	Meerderheid	Extra bijdrage
MR 1973	De helft van het totale aantal stemmen	Volstrekte meerderheid	Twee derde	Drie vierde	
Artikel	36 lid 4	36 lid 1	37 lid 5 en 8*	37 lid 5 en 8	37 lid 7
MR 1983	De helft van het totale aantal stemmen	Volstrekte meerderheid	Twee derde	Drie vierde	
Artikel	37 lid 5	37 lid 1	38 lid 5 en 7**	38 lid 5 en 7	38 lid 6
MR 1992	De helft van het totale aantal stemmen	Volstrekte meerderheid	Twee derde	Twee derde	
Artikel	37 lid 5	37 lid 1	38 lid 5 en 8**	38 lid 5 en 8	38 lid 7
MR 2006	Geen quorum	Volstrekte meerderheid	Twee derde	Twee derde	
Artikel	/	50 lid 1	52 lid 5 en 8***	52 lid 5 en 8	52 lid 7
MR 2017	Geen quorum	Volstrekte meerderheid	Twee derde	Twee derde	
Artikel	/	54 lid 1	56 lid 5***	56 lid 5	56 lid 7

* Indien een nader door de akte te bepalen bedrag te boven wordt gegaan.

**Buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.

***Buiten het onderhoud vallende uitgaven.

Indien geen bedragen zijn vastgesteld, dan wordt aangenomen dat dit bedrag € 0,00 is.

BRON: VvE Belang





Stap 2: Verkenning

In Stap 2 komen de volgende onderwerpen aan bod:

- De juiste mensen
- Besparingen
- Financiering
- Subsidies
- Leningen
- Businesscase
- Laadpunten voor elektrische auto's
- Communicatie en besluitvorming

Hulpmiddel bij Stap 2:

- Businesscase verduurzamen VvE-complex



In Stap 1 hebt u de wensen van de bewoners op een rij gezet en de stand van zaken in kaart gebracht. De eerste mijlpaal is bereikt: de bewoners hebben ingestemd met een verkenning van de mogelijkheden. Met dit onderzoek wilt u antwoord krijgen op de volgende vragen: Hoe zuinig (of energieverslindend) is het appartementencomplex? Wat is de staat van het onderhoud? Welke energiebesparende maatregelen zijn mogelijk? Hoeveel kost dat? En wat levert het op? In Stap 2 geven we u handvatten voor het opzetten van een verkenning en laten we zien wat er allemaal bij komt kijken. En tot slot krijgt u tips om de resultaten aan de leden te presenteren.

Afhankelijk van uw situatie kunt u kiezen uit verschillende soorten onderzoek, adviezen en scans, zoals een maatwerk-energieadvies, een energiescan, een quickscan, een duurzaam meerjarenonderhoudsplan en een onderzoek naar financiering, subsidies en de gevolgen voor de VvE-bijdrage. U kunt een deel van de kosten voor het advies en de begeleiding terugkrijgen. U leest hier meer over in paragraaf 4. Subsidies.

Onafhankelijk en objectief

Een objectief en onafhankelijk advies over energiebesparing, financiën en techniek is belangrijk. Waak ervoor om vrienden of bekenden in te schakelen. Ook is het niet verstandig om in deze fase een bouw- of isolatiebedrijf bij het traject te betrekken. Hoe goed zij ook zijn; u krijgt achteraf waarschijnlijk onaangename discussies en verwijten van de eigenaren.

De juiste mensen

Belangrijke vraag: wie gaat deze verkenning uitvoeren? In de eerste stap lag de focus nog op de zachte kanten van het proces. Het ging over wensen en dromen, over motivatie en het bijeenbrengen van mensen. In Stap 2 gaat het over techniek en geld. Natuurlijk komen aan het eind van deze stap ook de zachte kanten weer terug als u de eigenaars gaat informeren en de feiten gaat presenteren.

Kijk goed wie u binnen de VvE kunnen helpen en waar u externe hulp kunt inschakelen. U hebt waarschijnlijk al een technische commissie die zich bezighoudt met het onderhoud van het gebouw. Wellicht hebt u ook een externe beheerder. Het is goed om deze mensen bij het onderzoek te betrekken (als ze nog niet betrokken waren). Zij hebben op hun beurt weer hulp nodig van experts op het gebied van energiebesparing en financiën. Zoals u leest, zijn er nu verschillende vormen van expertise nodig: techniek, geld, communicatie en natuurlijk procesmanagement om alle processen, informatie en besluitvorming in goede banen te leiden. Kijk goed of al die expertise in uw team aanwezig is en zoek zo nodig nieuwe of extra mensen. Expertise die u niet in huis hebt, kunt u inhuren.



Hieronder gaan we in op de volgende zaken die van belang zijn in de verkenning:

- Besparingen
- Financiering
 - Reservefondsen
 - Subsidies
 - Leningen
 - Overige
- Businesscase

Besparingen

Zoals u hiervoor al las, zijn er diverse redenen om een VvE-gebouw te verduurzamen. Sommigen zal het aanspreken dat ze zo bijdragen aan een duurzamere wereld. De meeste mensen vinden vooral het vooruitzicht van meer comfort prettig. Het besparen van geld door lagere energiekosten, daling van de onderhoudskosten en de stijging van de marktwaarde van de appartementen zijn ook vaak doorslaggevende argumenten.

Lagere energiekosten

Met een verbeterde isolatie, nieuwe kozijnen en ramen en zonnepanelen kunt u de energiekosten van de VvE en van de individuele eigenaars flink verlagen. In het algemeen geldt: hoe ouder het gebouw en hoe slechter de staat van het onderhoud, hoe groter de winst in termen van energiebesparing en comfort. Zoals u hierboven hebt gezien, zijn de normen voor de

isolatie in de afgelopen decennia flink opgeschroefd van 0 naar 15 tot 21 centimeter. Een complex uit 1975 waaraan jarenlang niets is gedaan, zal dus een veel grotere besparing realiseren dan een modern gebouw uit pakweg 2010. Daar staat tegenover dat er ook veel hogere kosten zullen zijn om de isolatie bij de tijd te brengen.

De vraag is hoe ver u wilt gaan: wilt u naar een complex dat geen energie verbruikt of dat bijna energieneutraal is? Dan moet er vaak ingrijpend worden verbouwd. U hoeft nog niet te kiezen. Uit een energieadvies zal blijken hoeveel besparingen de verschillende maatregelen opleveren.

Energieadvies

U hebt een energieadvies nodig dat is afgestemd op uw gebouw. Voor dit maatwerkadvies worden alle relevante onderwerpen onderzocht die van belang kunnen zijn om het gebouw te verduurzamen. In het kort zijn dat: isolatie, ventilatie en warmtebronnen. Ook wordt gekeken of het mogelijk is om zelf elektriciteit op te wekken met zonnepanelen. Het onderzoek wordt uitgevoerd door een gecertificeerde EPA-adviseur (EPA staat voor energieprestatieadvies). Let op dat de adviseur BRL 9500-2 gecertificeerd is.

De VvE ontvangt een schriftelijke rapportage. Hierin staan de volgende zaken:

- Een energetische en technische beoordeling van de schil en de technische installaties van het gebouw, en een voorstel met potentiële verbetermaatregelen;
- De berekening van de energielabels per appartement, de Energie Index (EI) van het complex en het berekende energieverbruik;
- Algemene informatie per maatregel, opgedeeld in vier hoofdstukken: isolerende maatregelen, ventilatiemogelijkheden, alternatieve warmtebronnen en de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen;
- Per maatregel de bespaarmogelijkheden met richtprijs, energiereductie en inzicht in de terugverdientijd;
- Uitgewerkte pakketten van maatregelen, waaronder een zeer energiezuinig pakket. In elk pakket worden naast bovenstaande ook de mogelijke subsidie, financieringslasten en bijkomende kosten berekend.

Uit het onderzoek blijkt dus wat er mogelijk is, hoeveel het kost en wat het oplevert.



Lagere onderhoudskosten

Naast besparingen op de energierekening, zijn er ook nog andere besparingen waar u rekening mee moet houden. Een deel van de kosten verdient u terug op het groot onderhoud. Bijvoorbeeld: als u houten kozijnen vervangt door kunststof of aluminium, is er minder schilderwerk nodig. Een nieuw dak of nieuwe liften kunnen jarenlang zonder onderhoud. Dit type investeringen is kostbaar. Daar staat tegenover dat de meeste VvE's geld hebben gereserveerd voor groot onderhoud, gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). U kunt de benodigde kosten om het complex in stand te houden, vergelijken met de kosten die nodig zijn om het complex te renoveren. Als u nog geen MJOP hebt, dan is het verstandig om het op te laten stellen. Liefst een onderhoudsplan dat nog geen rekening houdt met de duurzame ambities. Dit noemen we het Basis MJOP. Bij het opstellen van het onderhoudsplan wordt het gebouw nauwkeurig geïnspecteerd en worden alle gebreken in kaart gebracht.

Vervolgens kunt u een Duurzaam MJOP laten opstellen, waarin rekening is gehouden met energiebesparende maatregelen. Deze zijn natuurlijk van invloed op de kosten van het groot onderhoud. Met dit tweede MJOP krijgt u een goed inzicht in de haalbaarheid van de maatregelen en de consequenties voor de VvE-bijdrage bij het aangaan van een financiering.



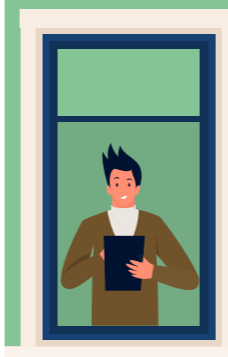
Tip

Om in aanmerking te komen voor een VvE Energiebespaarlening hebt u een energieadvies nodig van een BRL-gecertificeerd bedrijf. Laat de verplichte bijlagen voor de aanvraag alvast invullen door de energieadviseur.

Zeer zuinig complex

Als het gaat over zeer energiezuinig, komt u allerlei verschillende termen tegen: energieneutraal en nul-op-de-meter. Wat betekenen deze termen? Een Energieneutraal complex wekt de gebouwgebonden energie zelf op. Nul-op-de-meter gaat nog een stap verder: hier gaat het totale energieverbruik van de bewoners nagenoeg naar nul.

Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energieneutraal Gebouw). Logisch dat u deze norm als uitgangspunt neemt als u uw appartementencomplex weer helemaal bij de tijd wilt brengen. Maar u kunt dus nog een stap verder gaan door te onderzoeken of de appartementen naar nul-op-de meter kunnen. Om dit te bereiken, stelt de overheid extra subsidies beschikbaar (Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP)). Dit is een samenhangend pakket aan energiebesparende maatregelen. Deze subsidie valt onder de Subsidieregeling energiebesparing eigen huis (SEEH). U voert het zeer energiezuinige pakket uit in uw hele gebouw. Het pakket stelt hoge eisen aan onder andere de isolatiewaarden en past goed bij het nul-op-de-meter-concept voor woningen en gebouwen. De VvE moet de maatregelen binnen 24 maanden uitvoeren.



De (on)zin van terugverdientijden

De meeste maatregelen verdienen zichzelf niet zomaar terug. Andere maatregelen leveren zoveel geld op dat ze zichzelf terugverdienen. Denk aan zonnepanelen die na een jaar of acht 'gratis' stroom opleveren. Toch is het niet zinvol om alleen over terugverdientijden te spreken. Dat doen we in het normale leven ook niet: als u een auto koopt of op vakantie gaat, denkt u ook niet in termen van terugverdientijden. Beter is het om te focussen op het nut van de investering: wat levert het op voor het woongenot, het comfort, de waarde van de woning of voor het klimaat?

Financiering

Het mooiste is natuurlijk als de maandlasten in de toekomst gelijk kunnen blijven (woonlastenneutraal), terwijl het appartementencomplex helemaal klaar is gemaakt voor een duurzame toekomst. Helaas zal er in de praktijk vrijwel altijd geld bij moeten.

Het is belangrijk om te weten dat de financiering wordt aangegaan door de VvE en niet door de individuele eigenaars. Een eigenaar die zijn appartement verkoopt, is na de verkoop geen lid meer van de VvE en dus ook niet meer verantwoordelijk voor de lening. U betaalt dus alleen gedurende de periode dat u eigenaar bent.

We hebben de belangrijkste financieringsmogelijkheden voor u op een rij gezet. In de praktijk zien we dat VvE's vaak meerdere bronnen van financiering gebruiken, zoals een lening, subsidie en eigen vermogen.

Financieringsmogelijkheden duurzame VvE									
Eigen Vermogen			Subsidies			Lenen			Overig
Reserves	Eenmalige bijdrage	Sparen	ISDE	SEEH	SCE	Landelijk	Gemeente	Privaat	Crowdfunding Groen fonds

Reservefondsen

Zonder geld is het lastig om een grote verbouwing te starten. Het eerste waar u naar kijkt, is het eigen vermogen. Een VvE is wettelijk verplicht om voor het onderhoud te sparen in een reservefonds. Vanuit dit fonds kan de vereniging het groot onderhoud betalen. In 2018 is de wet 'Verbetering functioneren Verenigingen van Eigenaars' ingegaan. Hierin is vastgelegd hoe de VvE met de onderhoudskosten moet omgaan. Hoeveel geld hebt

u in kas? Verwacht u de komende jaren een overschot of een tekort? Dit wisselt sterk per VvE. We kennen verenigingen met tonnen op de bank, maar ook VvE's die nauwelijks iets in kas hebben.

Het eigen vermogen zal op zichzelf vrijwel nooit genoeg zijn om een ingrijpende verbouwing te financieren, maar het helpt om de eerste stappen te zetten. In het begin zijn er allerlei uitgaven nodig voor onderzoek. Die bedragen

Schrik niet van grote bedragen

Een grote renovatie is duur, maar de eigenaars delen het bedrag over een lange periode. Een renovatie van € 2,5 miljoen vraagt een investering van € 50.000 per appartement. Over een periode van dertig jaar is dat € 1.666 per appartement per jaar. Dus € 140 per maand.

In dit voorbeeld hebben we voor het gemak het eigen vermogen, besparing op de VvE-bijdrage en de energierekening, de rente op de lening en subsidies niet meegerekend.

moeten vooraf betaald worden, en ze kunnen pas later (deels) terugbetaald of opgenomen worden in de financiering. Hebt u (vrijwel) geen eigen vermogen, dan zult u al in de beginfase op zoek moeten naar externe financiering.

Enmalige bijdrage

U kunt de eigenaars vragen om een eenmalige bijdrage. Die kunnen zij zelf financieren uit hun spaargeld of met een banklening. Bedenk van tevoren goed waarvoor u de eenmalige bijdrage wilt inzetten en of er voldoende draagkracht is. Als er mensen zijn die dit echt niet kunnen betalen, dan moet het bestuur een oplossing bedenken, bijvoorbeeld met een betaalregeling of een hypothecaire lening. Het kan verstandig zijn om een (externe)

Subsidies

Subsidies voor onderzoek, energiebesparing en opwekking

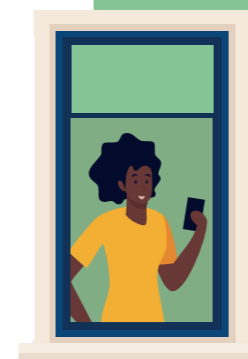
Er zijn verschillende subsidies voor het nemen van maatregelen om energie te besparen of op te wekken:

- **Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) voor de VvE.**
Naast subsidie voor het onderzoek naar verduurzaming, kunt u subsidie krijgen voor isolatie en aanvullende maatregelen, zoals isolerende deuren en ventilatiesystemen. Voor de subsidie gelden verschillende voorwaarden. Zo moet u minimaal twee maatregelen nemen om de isolatie van de schil van het gebouw te verbeteren. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van het type maatregel. In de praktijk kunt u tot twintig procent van de kosten terugkrijgen. Voor het uitvoeren van een zeer energiezuinig pakket is een extra subsidie beschikbaar van € 4.000 per appartement (in 2021).
- **Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH).**
Met de SAH krijgt u subsidie voor bestaande woningen die binnen vijf jaar van het aardgas afgaan en die op een warmtenet zijn of worden aangesloten. De subsidie is beschikbaar voor aanpassingen in de woningen (in pandige woningkosten) en voor de aansluitkosten op het externe warmtenet.
- **Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE).**
Deze subsidie kan de VvE aanvragen voor de aanschaf van een warmtepomp, een zonneboiler of zonnepanelen.
- Met de **Subsidierегeling Coöperatieve Energieopwekking (SCE)** kunt u subsidie krijgen om energie op te wekken met zonnepanelen, windenergie of waterkracht. Deze subsidie wordt uitgekeerd op basis van het aantal opgewekte kilowatturen aan elektriciteit. De SCE staat ook bekend onder de naam Postcoderoos.
- **Lokale en regionale subsidies.**
Ook veel gemeenten en provincies hebben subsidies voor VvE's. Kijk hiervoor op www.energiesubsidiewijzer.nl of op de website van uw gemeente.

vertrouwenspersoon in te schakelen die mensen met een smalle beurs kan bijstaan.

Verhoging servicekosten

U kunt natuurlijk ook extra sparen door de VvE-bijdrage alvast te verhogen. Het is belangrijk dat u eerst een goed inzicht heeft in de huidige bijdrage. Is die nog reëel en gebaseerd op een actueel MJOP? Een uitgebreide renovatie is een project dat meerdere jaren in beslag neemt. In die tijd kunt u een extra spaarpotje opbouwen voor onvoorziene uitgaven. Maar het is niet de meest efficiënte manier: het is vaak goedkoper om geld te lenen. Dan kunt u ook sneller starten.



Nu al op zoek naar subsidie-mogelijkheden

Hoewel het nog wel een tijdje gaat duren voordat u daadwerkelijk aan de slag gaat, is het goed om nu alvast te bekijken welke subsidiemogelijkheden er zijn. Op die manier krijgt u een beeld van de mogelijkheden om de verbouwing te betalen. Ook hier geldt weer dat regelingen, voorwaarden en bedragen soms veranderen. Kijk ook op www.energiesubsidiewijzer.nl en op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland www.rvo.nl voor de details en voorwaarden.

Tip

Laat de beschikbaarheid van subsidies niet bepalen of u aan de slag gaat. Zie de subsidiemogelijkheden als extraatje en niet als randvoorwaarde. Controleer gedurende het verduurzamingstraject of de beoogde subsidies nog beschikbaar zijn.

Leningen

Is uw reservefonds onvoldoende gevuld en wilt u de eigenaars ook niet vragen om een eenmalige bijdrage? Dan is het afsluiten van een lening waarschijnlijk de enige manier om de verbouwing te kunnen financieren. De Wet verbetering functioneren VvE's, die van kracht is sinds 2018, geeft VvE's de mogelijkheid om leningen aan te gaan zonder dat de leden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de aflossing ervan.

De overheid biedt verschillende leningen aan voor VvE's:

1. VvE Energiebespaarlening

Met de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds kunnen VvE's tegen een gunstige rente een lening afsluiten voor energiebesparende maatregelen. De lening heeft een omvang van minimaal € 25.000 en maximaal € 10.000.000, (met een maximum van € 30.000 per appartementsrecht. Voor de financiering van laadinfrastructuur geldt een minimum van € 10.000 per VvE. Een VvE mag meerdere leningen aanvragen maar tezamen nooit voor meer dan € 30.000 per appartementsrecht. Uitzonderingen op het maximale leenbedrag zijn het Zeer Energiezuinig Pakket (maximaal € 50.000) en Nul-op-de-Meter / Zeer Energiezuinig Pakket + (maximaal € 65.000). De kredietcommissie en het bestuur van het Warmtefonds hebben de bevoegdheid om van dit maximum af te wijken. Deze regeling is beschikbaar voor VvE's met minimaal acht appartementen. Vanaf 2022 kunnen ook kleinere VvE's een lening afsluiten. Kijk voor de voorwaarden op www.energiebespaarlening.nl/vve/ voor meer informatie.

2. Gemeentelijke en provinciale leningen

Gemeenten en provincies bieden ook vaak leningen aan tegen een gunstig tarief. Kijk voor meer informatie op www.svn.nl en vul de naam van uw gemeente in. Of ga naar de website van uw gemeente of provincie.

eHerkenning

Voor het aanvragen van de meeste subsidies heeft u eHerkenning 2+ nodig. Dit is een digitale sleutel waarmee bedrijven en VvE's veilig kunnen inloggen op websites van de overheid, vergelijkbaar met DigiD voor burgers. Het kan enkele weken duren om eHerkenning aan te vragen. Kijk voor meer informatie op www.eherkenning.nl.

Overig

Er zijn uiteraard ook andere aanbieders van leningen, zoals banken. Daar betaalt u doorgaans hogere rentes. Het is dus verstandig om eerst bovenstaande mogelijkheden te onderzoeken.

Crowdfunding

Crowdfunding betekent dat u geld ophaalt bij het grote publiek. U schrijft een project uit waar beleggers op inschrijven. We zien ook steeds vaker dat VvE's een crowdfunding uitschrijven. Zij zoeken bijvoorbeeld een lening om zonnepanelen op het dak te leggen. De leners krijgen hun geld met rente binnen een bepaalde periode terug. Bij crowdfunding kunnen VvE-leden ook geld uitlenen aan hun eigen VvE. Investeerders en projecten vinden elkaar op internetplatforms als Collin Crowdfund, Geldvoorelkaar, Duurzaaminvesteren en Greencrowd.

Laadpunten voor elektrische auto's

De overschakeling naar elektrische auto's is in volle gang. Logisch dat u in de toekomstplannen voor de VvE daar rekening mee wilt houden. Deze ontwikkeling roept ook vragen op, zoals: waar gaan we onze auto's opladen? Als uw gebouw een eigen parkeergarage heeft, is het logisch om daar een laadinfrastructuur aan te leggen.

Het opladen van elektrische auto's is niet los te zien van een duurzaam VvE-complex. Het installeren van laadpalen heeft immers invloed op de elektrische installaties van het gebouw, de mogelijke installatie van zonnepanelen en de brandveiligheid. Bovendien moet u nieuwe afspraken maken over het gebruik van de parkeerplaatsen. U kunt daar dus maar beter rekening mee houden. Dat wil echter niet zeggen dat u de aanleg van laadpalen moet opnemen in uw begroting. Het kan slimmer zijn om deze plannen los van de verbouwing te ontwikkelen. De redenen hiervoor zijn simpel: het aanleggen van een infrastructuur zal niet iedereen interesseren, terwijl de verbouwing wel iedereen aangaat. Bovendien is een laadinfrastructuur eenvoudiger en sneller te realiseren dan een grote verbouwing. Mogelijk is de laadinfra veel eerder klaar dan de rest van de bouwplannen.

Kijk voor informatie over laadoplossingen voor VvE's op de website www.vveladen.nl. Op deze website vindt u een uitgebreide brochure speciaal voor VvE's en ook een werkplan (bijlage A), waarmee u zelf aan de slag kunt.



Businesscase

U bent nu al een heel eind op weg om een businesscase op te stellen. Daarin werkt u een of meerdere scenario's nauwkeurig uit, compleet met kosten, opbrengsten en financiering. De businesscase maakt u compleet met een exploitatie- en een liquiditeitsbegroting.

Een van de scenario's is 'niets doen'. Wat kost het om uw gebouw nog twintig of dertig jaar in stand te houden?

Een tweede scenario kan gebaseerd zijn op een duurzaam MJOP, waarin het grote onderhoud de komende jaren wordt 'vergroend.'

Een derde scenario kan betekenen dat het complex in één klap (bijna) energieneutraal wordt gemaakt.

Natuurlijk houdt u zo goed mogelijk rekening met de wensen van de eigenaren. Daarvan hebt u in de eerste stap een goed beeld kunnen krijgen. Zelfs als een meerderheid duidelijk een grootschalige verbouwing wenst, is het goed om verschillende scenario's op te stellen. Zo kunnen tegenstanders van de plannen zien wat het kost om 'niets' te doen en wat het oplevert om wel aan de slag te gaan.

In het voorbeeld hieronder zijn vier verschillende scenario's doorgerekend voor een VvE, met elk drie verschillende pakketten van maatregelen. De scenario's geven een goed beeld van de totale kosten per woning en de invloed hiervan op de maandlasten. In de maandlasten zijn de besparingen en rente en aflossing meegerekend.

Verduurzaming			
Pakketten			
MJOP	BASIS	BASIS+	ZEP
Uitvoeren mjop	dakisolatie spouwisolatie	dakisolatie spouwisolatie vloerisolatie HR++-glas	BASIS++ HR+++-glas CO ₂ -ventilatie zonnepanelen

Verduurzaming				
Gemiddelde netto investering per appartement	MJOP	BASIS	BASIS+	ZEP
Investering	€ 0	€ 2.700	€ 15.000	€ 45.000
Per maand	€ 0	€ 14,31	€ 79,49	€ 238,46

Op de volgende pagina kunt u zelf aan de slag met het hulpmiddel: Businesscase verduurzamen VvE-complex.

Stap 2: Hulpmiddel

Businesscase verduurzamen VvE-complex

In een businesscase worden alle onderdelen van een plan op een rij gezet, zodat alle kosten en baten van de gekozen scenario's duidelijk worden. Hieronder is een voorbeeld (niet uitputtend) van verschillende onderdelen die u kunt opnemen in uw businesscase. Veel van de genoemde zaken kunt u overnemen uit het onderhoudsplan.

Maatregelen	Voorbeeld	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Gevelisolatie				
Kozijnen/glas	€ 50.000			
Dak	€ 225.000			
Vloer				
Ventilatie				
Warmtevoorziening				
Zonnepanelen	€ 25.000			
Overige				

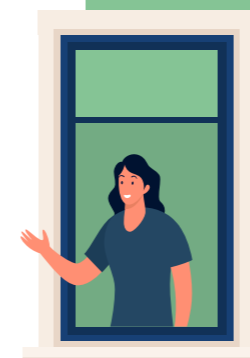
Totale bruto investeringskosten	€ 300.000			
Prijsstijging voor uitvoering	€ 312.250			
Vervolgonderzoeken	€ 7.250			
Begeleidingskosten	€ 15.500			
Kosten omgevingsvergunning	€ 7.500			
Bouwplaats inrichting	€ 10.000			
Onvoorziene kosten	€ 17.500			
De te verwachte investeringskosten	€ 370.000			

Mogelijke subsidie SEEH	€ 23.300			
Mogelijke subsidie ISDE	---			
Mogelijke subsidie Overige	€ 11.700			
Totale Subsidie	€ 35.000			

Totale investeringskosten na subsidie	€ 335.000			
Bijdrage vanuit reservefonds	€ 35.000			
Eenmalige bijdrage leden	---			
Benodigde financiële middelen	€ 300.000			
Extra benodigde eigen inleg	---			

Kosten VvE				
Aflossing lening per jaar	€ 18.555			
Exploitatiekosten	€ 9.500			
Bijdrage reservefonds (dotatie)	€ 6.445			
Totale jaarlasten bruto VvE	€ 34.500			
Maandlasten gemiddeld per woning	€ 239,58			
Energiebesparing gemiddeld per appartement	-€ 46,35			
Maandlasten netto gemiddeld per woning (voor energie en VvE bijdrage)	€ 193,23			

Stap 2: Presentatie en besluitvorming



Als alle onderzoeken, onderhouds-plannen en businesscases gereed zijn, wordt het tijd om de eigenaars bij te praten en om toestemming te vragen voor Stap 3: een verdiepingsonderzoek. Het beste kunt u ook nu weer twee verschillende bijeenkomsten houden: een informatiebijeenkomst voor de presentatie van het onderzoek en een ledenvergadering voor de besluitvorming. De besluitvorming kan plaatsvinden tijdens een algemene ledenvergadering, maar bij grote onderwerpen zoals deze werkt het vaak beter om hiervoor een speciale ledenvergadering te houden. Die houdt u enkele weken na de informatiebijeenkomst. In de tussentijd kunt u nog vragen beantwoorden. Het voordeel van een aparte informatiebijeenkomst is dat u meer tijd hebt om met elkaar in gesprek te gaan. U gaat veel informatie delen en het kost tijd om die te verwerken. De leden zullen veel vragen hebben, en er zal discussie ontstaan. Daar moet ruimte voor zijn. Pas als alle vragen zijn beantwoord, kan er gestemd worden.

Stemming over onderzoek (niet over de verbouwing)

Waar gaat u over stemmen? In elk geval niet over de vraag of de verbouwing daadwerkelijk doorgaat. Zo ver bent u nog lang niet. U zit nog steeds in het proces om een plan te maken, waar later nog over gestemd wordt.

In Stap 1 hebt u de wensen en ideeën van de bewoners opgehaald. Deze wensen hebt u in Stap 2 vertaald

naar mogelijke scenario's, voorzien van kostenramingen. Nu hebt u toestemming nodig om een van de scenario's (of meerdere) tot in detail te onderzoeken. De resultaten van dit verdiepingsonderzoek worden vervolgens opnieuw aan de eigenaars voorgelegd. Ook dan is het nog mogelijk om 'nee' te zeggen tegen de plannen. Zelfs na het opstellen van een plan van aanpak (in Stap 4) kunnen de eigenaars kiezen of ze door willen gaan of niet. Daarna volgt namelijk nog Stap 5 waarin de verduurzaming van start gaat.

Aan het eind van Stap 2 gaat u dus stemmen over de vraag of de verkenning voortgezet kan worden met een verdiepend onderzoek. Het is niet altijd nodig om een uitvoerig vervolgonderzoek uit te voeren. Soms volstaat de verkenning, bijvoorbeeld als het gaat om relatief eenvoudige maatregelen zoals het plaatsen van zonnepanelen. Bij grotere en complexere verbouwingen is een verdiepingsonderzoek echter onmisbaar.

Budget

Voor dit onderzoek is geld nodig. Waarschijnlijk moet u mensen inhuren die zaken onderzoeken en deskundig advies uitbrengen. Het is verstandig dat u vooraf een goed beeld hebt van deze kosten en dat u een extra marge vraagt voor het geval er een overschrijding van deze kosten ontstaat. Zo voorkomt u dat u een extra besluitvormende vergadering moet beleggen.

Ga niet te snel

Een verdiepingsonderzoek is nodig om meer inzicht te krijgen in de verbouwingmogelijkheden, de financiering en de juridische aspecten. Vaak slaan VvE's deze stap over. Dan vragen ze bijvoorbeeld subsidies aan terwijl de VvE niet aan de voorwaarden voldoet. Dat levert achteraf veel papierwerk en ergernis op, naast de negatieve financiële gevolgen voor de eigenaars. Vraag de subsidie aan vóór de start van de werkzaamheden.

Uit de praktijk

€ 35.000 om plannen uit te werken

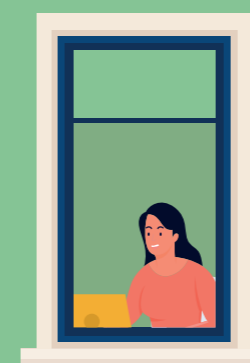
Naam:	VvE Kerckebosch in Zeist
Bouwjaar:	1961
Aantal appartementen:	65, verdeeld over vijf verdiepingen
Kosten:	€ 5,5 miljoen
Financiering:	SEEH-subsidie van € 803.000
Bijzonder:	€ 150.000 uitgegeven voordat plan definitief was

De bewoners van VvE Kerckebosch hadden last van kou en tocht. Toen de centrale gasgestookte cv-ketel plotseling moest worden vervangen, gingen ze nadenken over een aardgasloze toekomst. Art Herweijer, voorzitter van het VvE-bestuur: "Wij hebben eerst een energieprestatieadvies aangevraagd. Daarna kwam het plan in een stroomversnelling doordat de SEEH-subsidie substantieel werd verhoogd en ook eigenaar-verhuurders konden meedoen."

De VvE werkte diverse scenario's uit. In alle gevallen moest de maandelijkse bijdrage flink omhoog om het complex in goede staat te brengen: bij gewoon onderhoud met € 50 tot € 70; in de andere scenario's met € 85 tot € 105. De grote voordelen van actieve verduurzaming (meer wooncomfort, minder CO₂-uitstoot en waardevastheid van de woningen) gaven de doorslag. De eigenaars stelden een budget beschikbaar van € 35.000 om de plannen uit te werken. Op basis van deze plannen kreeg de VvE een SEEH-subsidie van ruim € 803.000; oftewel € 12.353 per appartement.

Een spannend moment was het besluit om de engineeringfase in te gaan. Dat betekende tevens dat de VvE ook echt geld ging uitgeven: ongeveer € 150.000. En dat terwijl er nog steeds een (kleine) kans was dat de hele renovatie niet door zou kunnen gaan als de leden er tegen zouden stemmen.

Open, transparante en laagdrempelige communicatie zorgde voor veel vertrouwen bij de leden. Maar hoe mooi de voorstellen ook waren, niet alle eigenaars waren overtuigd dat het gebouw aardgasvrij moest worden. Herweijer: "Een aantal appartementen wordt verhuurd; enkele door beleggers en andere door eigenaar-verhuurders. Uiteindelijk stemde één belegger tegen het voorstel, twee anderen hebben niet gestemd. De gekwalificeerde meerderheid werd ruimschoots gehaald: vrijwel unaniem (93 procent) werd besloten om het project te uitvoeren."



Begroting:

- SEEH-subsidie van € 803.000
- Subsidie gemeente Zeist € 229.000
- Subsidie provincie € 162.500
- Eigen middelen: € 10.000
- Lening: € 4.465.000 via de VvE Energiebespaarlening over een periode van 30 jaar.
- Rente en aflossing voor de lening is € 223.000 per jaar (€ 285 per appartement per maand).
- Netto verhoging VvE-bijdrage: ongeveer € 80 per appartement per maand.

Het gaat niet altijd goed

De besluitvorming gaat niet altijd van een leien dakje. Drie enthousiaste leden van een duurzaamheidscommissie van een VvE in Noord-Brabant hadden uitgezocht dat het gezamenlijke dak groot genoeg is voor 260 zonnepanelen. Ze hielden een informatieavond om de bewoners te informeren. Tijdens deze avond bleek dat de voorzitter fel tegenstander was van de plannen. Hij had zelf ooit een offerte opgevraagd en betoogde dat de zonnepanelen drie keer zoveel kostten als de beraming van de duurzaamheidscommissie. Bovendien weigerde hij reserves voor onderhoud vrij te geven voor de verduurzaming van het complex. De ruzie tussen de leden van de duurzaamheidscommissie en de voorzitter liep zo hoog op dat het bestuur opstapte.



Stap 2: Hulpmiddel:

Planning

Een planning helpt om goed overzicht te houden op de voortgang van het project. U kunt voor elke stap afzonderlijk een planning maken. Hieronder een voorbeeld voor Stap 2.

Planning Stap 2: Verkenning				
Datum		Stap	Onderwerp	Opmerkingen
van	tot			
		2.1	Benodigde externe expertise	
		2.2	Opdracht verlenen Energieadvies en GMJOP	
		2.3	Rondgang externe deskundige	
		2.4	Doorspreken voorlopig energieadvies en MJOP	
		2.5	Bijstellen energieadvies en MJOP	
		2.6	Verdiep u in de subsidie en financiering	
		2.7	Opstellen businesscase	
		2.8	Vorbereiden presentatie informatieavond	
		2.9	Nieuwsbrief	
		2.10	Informatieavond	
		2.11	Versturen stukken ALV	
		2.12	ALV	
		2.13	Opmaken en versturen notulen	



Stap 3: Verdiepings- onderzoek



Stap 3 gaat om het opstellen van een definitief, goed doorgerekend plan.

In deze stap komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Het samenstellen van het team dat het onderzoek gaat uitvoeren.
- Het opzetten van een projectadministratie.
- Het uitvoeren van het verdiepingsonderzoek.
- Het opstellen van een gedetailleerde begroting.
- De financiering.
- Juridische zaken.
- Communicatie.
- (en check documenten)

Hulpmiddel bij Stap 3:

- Hulpmiddel Liquiditeitsbegroting.

U hebt het energieadvies ontvangen, en alle mogelijkheden om subsidie aan te vragen zijn onderzocht. Met het rapport in handen kunt u alle mogelijkheden op een rij zetten. Welke bouwkundige en installatietechnische gevolgen hebben de maatregelen die u wilt nemen? Kunt u die maatregelen wel nemen op grond van de splitsingsakte en wat zijn de kosten? En hoe gaat u dat allemaal betalen?

U bent al goed op weg naar het opstellen van een definitief voorstel. Maar the devil is in the details. Met andere woorden: er is nog heel veel werk te verzetten voordat u een definitief, goed doorgerekend voorstel heeft. Deze stap kost tijd. Een half jaar tot een jaar is normaal. Dat komt doordat u van veel externe partijen afhankelijk bent voor informatie. En daarna moet u al die informatie verwerken tot een overzichtelijk verhaal waarmee u de eigenaars kunt overtuigen.

Het team

In Stap 3 gaan we alle details invullen die nodig zijn om een precies beeld te krijgen van het werk en de kosten. U gaat tot in detail bekijken wat er nodig is op technisch, financieel, sociaal en juridisch gebied. De kans is groot dat u hierbij externe hulp nodig hebt. Wees alert op eventuele subsidiemogelijkheden voor procesbegeleiding. Dit zorgt ook voor vertrouwen in het advies bij de eigenaars. Maar natuurlijk kunt u ook binnen de VvE zoeken naar geschikte mensen om het team te versterken.

Naast leden en bestuursleden van de VvE zijn er diverse mensen (m/v) van buiten nodig om het team compleet te maken. De belangrijkste rollen in het team op een rij:

Procesbegeleider

Heeft ervaring met verduurzamings-trajecten van VvE's. De procesbegeleider is verantwoordelijk voor de voortgang van het proces en is het eerste contactpunt van de VvE. Het is daarom belangrijk dat de begeleider het overzicht kan bewaren. Is bij uitstek een enthousiaste verbinder. Hij/zij ontzorgt, ondersteunt en adviseert VvE's in het verduurzamingstraject. De begeleider rapporteert regelmatig aan het projectteam over voortgang en kosten, en werkt toe naar het behalen van de door de VvE gedefinieerde doelen.

Bouwkundig adviseur

Geeft onafhankelijk advies over de bouwkundige zaken, zoals het ontwerp en het verloop van de verbouwing. Hij/zij kan een bouwtechnisch keuringsrapport opstellen over de staat van het pand, met aandachtspunten voor de verbouwing.

Energie-expert

Adviseert over de energiebesparingsplannen. Zorgt voor betrouwbare rapportages en geeft realistische adviezen, uitgaande van een haalbaar verduurzamingsscenario.

Financieel expert

Geeft financieel advies en zorgt voor betrouwbare, realistische rapportages die uitgaan van haalbare en financieerbare verduurzamingsscenario's.

Juridisch expert

Zorgt ervoor dat de documenten die moeten worden opgeleverd, juridisch geborgd en betrouwbaar zijn en dat juridische zaken op de juiste wijze zijn verwerkt en meegewogen, waardoor onafhankelijk advies kan worden gegeven.

Voor alle rollen geldt de voorwaarde dat mensen goed en graag willen samenwerken. Ze zijn bereid om naar de expertise van anderen te luisteren, en ze willen zich voor langere tijd aan het project verbinden. Ze zijn betrokken bij het onderwerp duurzaamheid, en ze zijn klantgericht en onafhankelijk. Ze stellen de juiste vragen om tot een goed advies te komen. Daarbij kunnen ze sturing geven als het om hun eigen expertise gaat.

Projectadministratie

Elk project heeft:

- een administratie
- een planning
- een takenlijst
- een begroting

U kunt ervoor kiezen om online te werken, zodat alle leden van het team toegang hebben tot alle documenten. De voortgang is dan gemakkelijk te volgen. Voor de opslag van gegevens kunt u gebruik maken van Google Drive, Dropbox of OneDrive van Microsoft. Vaak is dit soort opslag gratis (voor een beperkte hoeveelheid data). Sommige mensen werken ook graag met Sharepoint van Microsoft. Dit is een handige tool om samen te werken en documenten te delen. U kunt ook externen toegang geven tot delen van uw administratie.

Er is veel professionele software om uw project te managen, maar u kunt ook beginnen met een spreadsheet sjabloon van Excel of Google spreadsheets. Kijk eens op support.google.com bij 'hoe maak ik projectplannen met Spreadsheets?'. Of bij Microsoft onder 'een projectsite maken'. Een andere tool die het samenwerken vergemakkelijkt is Trello. Met handige tabbladen houdt u overzicht op de agenda, de plannen en de lopende zaken.

Het uitvoeren van het verdiepingsonderzoek

In het verdiepingsonderzoek gaan we verschillende zaken nader bekijken. Met name de staat van het gebouw: hoe zit het met de constructie, het dak, de gevels? Is er asbest dat verwijderd moet worden? Zitten er beschermde dieren, zoals vleermuizen, in de spouw of onder het dak waar rekening mee gehouden moet worden? Zijn er opstelpunten voor het bouwmaterial en de benodigde machines?

Bouwkundig onderzoek

In een bouwkundig onderzoek bekijkt een deskundige de staat van het gebouw en de mogelijkheden van de renovatie. Destructief onderzoek kan daarvan een onderdeel zijn. Dat betekent: hak- en breekwerk. Muren kunnen worden opgebroken om te zien wat er in de spouw zit. Het dak kan worden opengesneden om de opbouw van de dakconstructie te beoordelen.

Er zijn verschillende partijen die voor u een bouwkundig onderzoek kunnen uitvoeren, zoals VvE Belang, Eigen Huis en Homekeur.



Asbest

Vanaf 1945 tot aan de jaren tachtig is asbest veelvuldig gebruikt in gebouwen. Denk aan daken, kitwerken, panelen en leidingdoorvoeren. Omdat asbest kankerverwekkend is bij de verwerking ervan, werd de toepassing vanaf 1993 verboden. Bij groot onderhoud is het verstandig om asbest te verwijderen. U zelfs verplicht om het te saneren als er werkzaamheden aan het asbest worden uitgevoerd. Het beste kunt u het gebouw laten onderzoeken en de sanering uit laten voeren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Flora en fauna

Het komt regelmatig voor dat de verbouwing van appartementencomplexen moet worden stilgelegd. Oorzaak: er huizen vleermuizen en/of gierzwaluwen in het gebouw. Dit zijn beschermde dieren die u niet mag verjagen. Als u wilt verbouwen, moet u zorgen voor 'vervangende woonruimte' voor de dieren. Laat daarom een flora- en faunaonderzoek uitvoeren. Liefst nog vóór u concrete plannen maakt voor uw complex. Het verkrijgen van een ontheffing kan namelijk erg lang duren (soms wel meer dan een jaar).

Brandveiligheid

Gemiddeld breekt er elke dag ergens in Nederland brand uit in een appartementencomplex. Laat u dus goed adviseren over de brandveiligheid van het gebouw. Het is een hardnekkig misverstand dat uw gebouw veilig is als het aan de bouwregelgeving voldoet. De bouwregelgeving schrijft de minimale eisen van brandveiligheid voor. Er is een groot verschil in brandbaarheid van isolatiematerialen. Sommige kunnen al ontbranden bij een paar honderd graden Celsius. Kies niet voor de goedkoopste oplossing als die niet veilig is. Denk bij brandveiligheid ook aan vluchtroutes en compartimentering (bijvoorbeeld door te werken met brandwerende deuren).

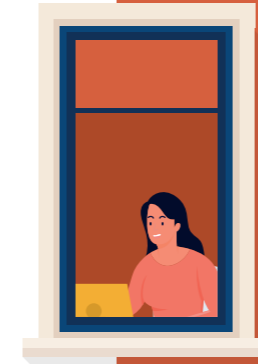
U kunt uw gebouw laten onderzoeken, bijvoorbeeld door middel van een Veiligheidsscan brandveiligheid van het Adviescentrum Brandveilig Wonen (www.acbw.nl).

Bestemmingsplan

Onderzoek of uw plan binnen het bestemmingsplan past. Hierin staat welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Een functie is bijvoorbeeld wonen, werken, groen of verkeer. Ook de regels die gelden voor zo'n functie staan in het bestemmingsplan. Denk hierbij aan bouwhoogte, afstand tot de burens en de vraag of er bijgebouwen zijn toegestaan. Alle geldende bestemmingsplannen staan op de landelijke website ruimtelijke plannen.

Omgevingsvergunning

Misschien heeft de VvE een vergunning van de gemeente nodig om te mogen verbouwen. Dit heet een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning). Doe eerst de vergunningencheck via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Zo ziet u meteen of u een omgevingsvergunning nodig hebt, een melding moet doen of geen vergunning nodig hebt. De kosten voor een omgevingsvergunning kunnen oplopen tot wel 5 procent van de bouwkosten (afhankelijk van de gemeente waar u woont). Alle ingediende omgevingsvergunningen die te maken hebben met bouwen worden aan de welstandscommissie toegestuurd. De welstandscommissie toetst uw plannen aan het welstandsbeleid. Het beleid vindt u terug in de welstandsnota. De commissie kijkt naar de kwaliteit van een ontwerp en de gekozen materialen. Ze beoordeelt ook hoe een gebouw er uitziet en of het in de omgeving past.



Bezwaar tegen de vergunning

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden (bijvoorbeeld burens) bezwaar maken tegen de vergunning. Als u de vergunning van de gemeente hebt gekregen, hebben bezwaarmakers zes weken de tijd om te reageren.

Vooroverleg

Wilt u weten of u de bouwvergunning wel krijgt of dat deze überhaupt nodig is? Vraag dan een vooroverleg aan via het Omgevingsloket online. De gemeente kijkt dan mee naar uw aanvraag en kan beoordelen of uw bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan en aan de welstandseisen. Van de gemeente hoort u per brief of uw aanvraag haalbaar is. Houd er rekening mee dat u leges betaalt voor het vooroverleg. De kosten zijn per gemeente verschillend.

Ontwerp

Laat uw idee uittekenen op een bouwtekening. Hiermee maakt u inzichtelijk wat u wilt. Bij bouwtekeningen kunt u denken aan plattegronden, dwarsdoorsnedes en gevelaanzichten of een 3D-visualisatie.

Installatieadviseur

Om een beeld te krijgen van de energiesystemen en de technische installaties is het handig om een installatieadviseur in te schakelen. Deze kan uitleggen hoe de huidige systemen werken en advies geven voor nieuwe installaties.

Opstellen gedetailleerde begroting

De lastigste vraag van een verbouwing is hoeveel deze precies gaat kosten. Natuurlijk vraagt u offertes op bij aannemers. Hierin staat in de eerste plaats hoeveel de verbouwing kost in termen van materiaal en arbeid. Daarnaast maakt u kosten in de aanloop naar het werk voor zaken zoals het ontwerp en advies.

Daarnaast zijn er nog allerlei kosten te bedenken die specifiek van toepassing zijn voor uw project. Stel dat u alle puien wilt vervangen, dan zullen de bewoners tijdelijk elders moeten wonen. Misschien willen de bewoners graag een aparte stilteruimte waar ze zich tijdelijk kunnen terugtrekken uit de herrie van de verbouwing.

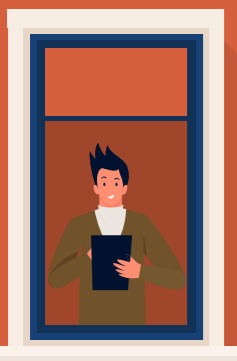
Enkele voorbeelden:

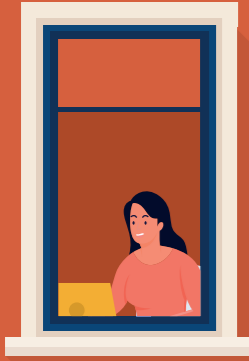
- Procesbegeleiding
- Architect
- Onderzoek (bijvoorbeeld bodem, bouwkundige staat)
- Vergunningen aanvragen (leges)
- Constructeur
- Bouwbegeleiding
- Kosten voor het afsluiten van een lening
- Notaris

Houd rekening met onvoorziene kosten. Deze post is onmisbaar. Hierin houdt u ruimte voor onverwachte zaken zoals prijsstijgingen, uitloop van de werkzaamheden of meerwerk.

Tip

Wilt u lastige juridische procedures voorkomen? Bespreek uw plannen dan eerst met de burens van de VvE. Zo voorkomt u dat u achteraf in conflict komt met uw omgeving.





Financiering

Met een gedetailleerde begroting op zak kunt u op zoek naar financiering. Net als het andere onderzoek in deze fase zet u de beste keuzes overzichtelijk op een rij met alle voor- en nadelen ervan. Zo onderbouwt u de keuze en maakt u voor de mede-eigenaars duidelijk wat uw afwegingen zijn geweest.

Rekenvoorbeelden VvE Energiebespaarlening

Bij de aanvraag voor een VvE Energiebespaarlening krijgt u een rentevoorstel (met een vast rentepercentage voor de totale looptijd van de lening), zodra de VvE de besluitvormende vergadering uitschrijft. Dit percentage heeft een geldigheidstermijn van maximaal zes maanden. Op de website www.warmtefonds.nl/vve vindt u voorbeelden van looptijden, rentepercentages en kosten. Dit voorbeeld is van april 2022 (let op: de rente wijzigt regelmatig):

Hoofdsom	Bruto			
Maandlasten	Looptijd in maanden en aantal termijnen	Totale kosten lening**	Effectieve jaarrente (JKP)***	
€ 2.500.000,-	€ 10.621	360	€ 3.823.621	3,10%
€ 1.000.000,-	€ 4.248	360	€ 1.529.449	3,10%
€ 500.000,-	€ 2.713	240	€ 651.192	2,80%
€ 500.000,-	€ 3.350	180	€ 603.081	2,60%
€ 500.000,-	€ 4.664	120	€ 559.637	2,30%
€ 100.000,-	€ 543	240	€ 130.238	2,80%
€ 100.000,-	€ 670	180	€ 120.616	2,60%
€ 100.000,-	€ 933	120	€ 111.928	2,30%

* De rente is vast gedurende de gehele looptijd. Mogelijk komt de rente in aanmerking voor fiscale aftrekbaarheid. Raadpleeg de Belastingdienst voor meer informatie.
 ** Dit zijn de totale kosten voor het aangaan en terugbetalen van uw lening.
 *** Kosten op basis van de effectieve jaarrente (JKP) zijn de totale kosten van de lening, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis van het totale leenbedrag.

Exploitatie- en liquiditeitsbegroting

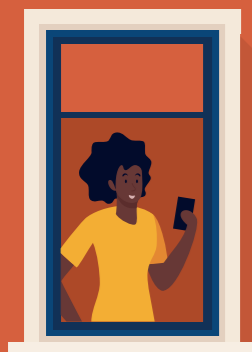
Om de betaalbaarheid op termijn ook te kunnen garanderen, kunt u een voorlopige exploitatie- en liquiditeitsbegroting (laten) opstellen. Deze is op termijn ook noodzakelijk voor het verkrijgen van een lening bij het Nationaal Warmtefonds. Op de downloadpagina van de website www.warmtefonds.nl/vve kunt u het Excel-bestand 'VvE Exploitatie en Liquiditeitsbegroting' downloaden.

Stap 3: Hulpmiddel

Liquiditeitsbegroting

Hier is een lege begroting die u zelf kunt overnemen en invullen.

Omschrijving	Jaartallen	Toelichting
Totale reserves		Vul de stand van de reserves in per januari
Uitgaven project verduurzaming		Dit moet minimaal gelijk zijn aan rente en aflossing
Uitgaven MJOP		Vul per kalenderjaar de uitgaven in voor het MJOP
Uitgaven MJOP (na inflatie)		Dit zijn de uitgaven inclusief inflatie
Rente en aflossing lening		Het jaarbedrag
Subsidie		Vul het subsidiebedrag in
Dotatie		Alle overige kosten
Enmalige extra inleg		Optioneel
Totale reserves		Dit is het saldo van de reserves aan het einde kalenderjaar



Juridische zaken

Laat uw splitsingsakte nog een keer goed checken. De plannen kunnen gevolgen hebben op de verdeling van kosten. Wellicht is het nodig om de akte te wijzigen. Neem in het verdiepingsonderzoek ook een juridische paragraaf op waarin staat welke consequenties de verbouwingsplannen zullen hebben. Het gaat hier zowel om de gevolgen voor de VvE als voor de individuele bewoners. Denk ook goed na over de financiële gevolgen voor de individuele bewoners.

Communicatie

Het is goed dat u uitgebreid de tijd neemt om alles goed uit te zoeken. Dat betekent niet dat u al die tijd niets van u moet laten horen. Integendeel: het is belangrijk dat u de eigenaars regelmatig op de hoogte houdt van uw vorderingen. Dat kan bijvoorbeeld door een maandelijks nieuwsbrief. Betrek de leden bij uw onderzoek, bijvoorbeeld door vragen te stellen. En houd tussentijdse informatiebijeenkomsten om iedereen bij te praten. Er is vaak veel meer te communiceren dan u wellicht denkt. En alles wat u nu al met de bewoners kunt delen, is mooi meegenomen. Op pagina 35 leest u hoe u een communicatieplan opstelt.

Informereren is goed, inspireren is beter

We zien ook dat VvE's inspirerende uitstapjes organiseren voor geïnteresseerde bewoners, bijvoorbeeld naar een complex dat al is opgeknapt, het Innovatie Centrum Duurzaam Bouwen, informatiebijeenkomsten van VvE Belang of de Vakbeurs Energie.

Presentatie eindresultaat en besluitvorming over het vervolg

Het verdiepingsonderzoek is klaar en de vlag mag uit. Van harte gefeliciteerd, want u hebt een belangrijke mijlpaal bereikt. De afgelopen maanden is veel werk verzet om alles uit te zoeken en de gegevens goed op een rij te zetten.

Maar nu komt het belangrijkste punt: de presentatie van de resultaten. U hebt een heel mooi plan voor het gebouw bedacht en daar zijn ongetwijfeld veel vragen en opmerkingen over. Het is goed om hier uitgebreid bij stil te staan. Dit is niet zomaar een punt op de agenda van de ledenvergadering; hier mag u best een hele avond of middag aan wijden.

Ook hier geldt weer: trek de presentatie en de besluitvorming uit elkaar. Zo kunt u op uw gemak alle vragen beantwoorden en zelfs nog aanvullingen op het onderzoek doen. Na alle moeite die u gedaan hebt, is het ook de moeite waard om de resultaten goed voor het voetlicht te brengen, met een mooie presentatie, eventuele 3D-modellen en persoonlijke verhalen van mensen die een dergelijk project al hebben doorlopen.

Met dit verdiepingsonderzoek krijgen de eigenaars een gedetailleerd beeld van de mogelijkheden en een goede indicatie van de kosten en opbrengsten. Pas als iedereen goed begrijpt wat de mogelijkheden zijn, is het tijd om toestemming te vragen voor het vervolg. Dat kan in een aparte ledenvergadering. Daar bepalen de eigenaars welk scenario zij willen uitwerken in een plan van aanpak. In dit plan worden bedrijven gezocht die het werk kunnen uitvoeren. Zij leveren plannen en offertes op, waarover de leden van de VvE in een volgende fase kunnen stemmen. Pas dan wordt een definitief besluit genomen over de werkzaamheden.

Uit de praktijk



Grondgebonden financiering in Assen

VvE:	Ellen in Assen
Bouwjaar:	1965
Aantal appartementen:	28
Type:	galerijflat met 5 bouwlagen
Doel:	nul op de meter
Kosten:	ruim € 2 miljoen
Bijzonderheden:	gebouwegebonden financiering voor dertig jaar



VvE Ellen in Assen is de eerste VvE in Nederland met een bankfinanciering voor een grootschalige renovatie. Het begon met een oproep van de gemeente Assen, die zocht naar een VvE die wilde verduurzamen. VvE Ellen reageerde en dit was het begin van een grootschalige renovatie waarbij het complex volledig energieneutraal is gemaakt.

De verbouwing is betaald met een gebouwegebonden financiering. Deze financiering is overdraagbaar bij verkoop van het appartement, waardoor de eigenaars zelf vrijwel geen risico lopen. Groot voordeel: de vaste lasten van de bewoners blijven praktisch gelijk omdat het bedrag voor de rente en aflossing van de lening lager is dan de besparing op de energierekening. Bovendien is het onderhoud voor de komende dertig jaar ook verrekend in de prijs.

Om de verbouwing te financieren zonder hoge extra kosten voor de bewoners, was een lening nodig met een looptijd van dertig jaar. SVn en het Nationaal Energiebespaarfonds konden zo'n langlopende lening niet verstrekken. Uiteindelijk werd Triodosbank bereid gevonden, nadat de provincie Drenthe borg wilde staan. De gemeente Assen heeft samen met de provincie een speciaal waarborgfonds opgericht, het Asser Servicekostenmodel: de eigenaren storten hun maandelijks energiekosten in de pot voor de servicekosten. Met dit geld kan de VvE een lening afsluiten, met garantstelling van dit waarborgfonds.



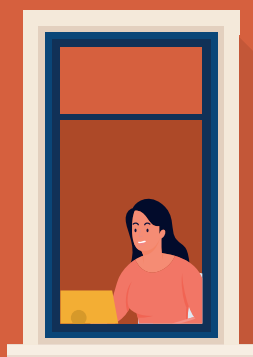
Zo zag het complex Ellen eruit voor de renovatie.

Stap 3: Hulpmiddel:

Planning

Een planning helpt om goed overzicht te houden op de voortgang van het project. U kunt voor elke stap afzonderlijk een planning maken. Hieronder een voorbeeld voor Stap 3.

Planning Stap 3: Het verdiepingsonderzoek				
van	Datum tot	Stap	Onderwerp	Opmerkingen
		3.1	Samenstellen projectteam	
		3.2	Keuze en inrichten projectadministratie	
		3.3	Uitvoeren verdiepingsonderzoek zoals asbestinventarisatie, flora en fauna etc.	
		3.4	Onderzoek benodigde vergunningen	
		3.5	Juridisch verdiepingsonderzoek	
		3.6	Opstellen gedetailleerde begroting	
		3.7	Bijstellen MJOP en energieadvies	
		3.8	Opstellen exploitatie- en liquiditeitsbegroting	
		3.9	Ontwerp laten maken	
		3.10	Vorbereiden presentatie informatieavond	
		3.11	Nieuwsbrief	
		3.12	Informatieavond	
		3.13	Versturen stukken ALV	
		3.14	ALV	
		3.15	Opmaken en versturen notulen	



Stap 4: Plan van aanpak en aanbesteding



In deze stap komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Betrokkenen
- Bestek/werkomschrijving
- Offerte-uitvraag en -beoordeling
- Plannen definitief maken
- Communicatie
- Besluitvorming
- Financiering aangaan

Hulpmiddel bij Stap 4:

- Hulpmiddel offertes

In de vorige stappen hebt u verschillende scenario's laten onderzoeken. Daarna is besloten welk scenario verder uitgewerkt moet worden in een plan van aanpak. U hebt al een heel traject achter de rug en u denkt misschien dat het einde in zicht is. Helaas is dat niet het geval. Er ligt nog een flinke berg werk op u te wachten. In Stap 4 gaat u een plan van aanpak opstellen. Dit werk wordt meestal uitgevoerd door (of samen met) een externe partij. Hiervoor hebt u de medewerking nodig van verschillende bedrijven. U vraagt offertes aan en laat bestekken opmaken. Vervolgens controleert u de plannen en bekijkt u of de kosten in lijn zijn met de verwachtingen.

Al met al gaat dit veel tijd kosten. Reken op een half jaar of langer bij een grote verbouwing. Maar laat u niet ontmoedigen. Rome is ook niet in een dag gebouwd. En bedenk: al het werk dat u nu verricht, scheelt u in de volgende fase veel tijd en vooral ook ergernis. Want in deze fase zet u alle puntjes op de i's.

Betrokkenen

De belangrijkste externe betrokkenen in deze stap zijn een architect, een bouwkundige, een aannemer en de uitvoerende bedrijven. Hieronder gaan we kort in op de rollen van deze spelers. Samen met hen gaat u een werkomschrijving of een bestek maken en offertes opvragen.

Bouwkundige

Een bouwkundige beoordeelt de bouwkundige staat van het gebouw en geeft mogelijkheden aan voor verduurzaming.

Architect

Als u uitgebreid gaat verbouwen, is de kans groot dat het uiterlijk van het gebouw verandert. Het is daarom verstandig om uw plannen voor te leggen aan een architect. Hij/zij kan schetsen of 3D-tekeningen maken en soms zelf een model van het gebouw printen met een 3D-printer. De visualisatie van uw plannen helpt bij de communicatie met de eigenaars.

Tot slot kan de architect het ontwerp controleren op het bouwbesluit. Bij kleinere projecten kunt u ook kiezen voor een bouwkundig tekenaar in plaats van een architect. Deze kan ook de rol van bouwkundige op zich nemen.

Constructeur

Een constructeur is de verbinding tussen de architect en de aannemer. Hij/zij toetst en berekent de constructies die nodig zijn voor het gebouw en werkt in feite de voorstellen van de architect verder uit. Als u een omgevingsvergunning (de vroegere bouwvergunning) moet aanvragen, is een constructieberekening verplicht.

Bouwbegeleider

Een onafhankelijke bouwbegeleider kan u helpen bij het maken van keuzes over de bouw, het indienen van een bouwaanvraag bij de gemeente, het opstellen van een technische omschrijving voor de aannemersselectie, het vergelijken van offertes (zie verderop) en het controleren van de voortgang en afronding van het project.



Aannemer

Bij een grotere verbouwing maakt u gebruik van een aannemer: de eindverantwoordelijke voor de verbouwing. In sommige gevallen werkt u met meerdere aannemers, maar meestal zijn dit onderaannemers die onder de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer werken. Door te werken met één aannemer heeft u ook maar één aanspreekpunt. Zo voorkomt u issues met aansprakelijkheid.

Wat doet een aannemer?

- Bespreekt het ontwerp met de architect en de constructeur
- Geeft bouwadvies voor en tijdens de verbouwing
- Stelt een planning op en voert deze uit
- Stuur onderaannemers aan
- Koopt materiaal in
- Richt een werkplaats in
- Garandeert de veiligheid tijdens de verbouwing
- Lost problemen op
- Communiceert met de VvE over de voortgang

Hoe kiest u een aannemer?

- Vraag ook een offerte bij een aannemer van buiten de regio.
- Vraag bij vrienden en kennissen, de beheerder, de architect of bouwkundige of zij goede aannemers kennen die ervaring hebben met VvE's.
- Kijk naar achtergrond en ervaring. Hoe lang bestaat het bedrijf al en hoeveel mensen werken er voor dit bedrijf? Met een zzp'er loopt u risico op vertraging als de aannemer ziek wordt; bij een groot bedrijf is de relatie wellicht minder persoonlijk.
- Kijk of de aannemer gecertificeerd is, bij voorkeur met het VCA-certificaat (voor veiligheid) en BouwGarant of Woningborg voor financiële en juridische waarborgen bij bijvoorbeeld een faillissement of een verschil van mening.
- Luister naar uw gevoel. Kies een aannemer die bij u past. Als u geen goed gevoel hebt bij een aannemer, kies dan een ander.
- Vraag referenties bij de aannemer en doe navraag naar de ervaringen.
- Let op de leveringsvoorwaarden en garanties.

Tip

Aankondigen ALV: kom met een duidelijk voorstel. Concentreer u op de hoofdlijnen. Zet er niet te veel details in, want dat leidt af. Stuur het complete plan van aanpak als bijlage mee zodat iedereen ook het volledige plan kan inzien.

Bestek/werkomschrijving

Om een goed contract met de aannemer af te kunnen sluiten, hebt u een werkomschrijving nodig. Hierin staat wat er gedaan moet worden en hoe het werk bouwkundig moet worden uitgevoerd. In de werkomschrijving staat ook wat voor materialen gebruikt moeten worden. De garantievoorwaarden staan er ook in. Een werkomschrijving is nodig om verschillende offertes met elkaar te kunnen vergelijken.

In grotere projecten wordt vaak gewerkt met een bestek. Een bestek bevat veel meer details dan een werkomschrijving.

Uitvoerende bedrijven

Meestal werkt een aannemer met voor hem/haar vertrouwde bedrijven. Dit heeft voordelen omdat er vaak al een bestaande samenwerking is, waardoor de verbouwing soepel kan verlopen.

Offerte uitvraag en beoordeling

Vraag minstens drie offertes aan en laat deze door een onafhankelijke deskundige beoordelen. Houd er

rekening mee dat offertes vaak een beperkte houdbaarheid hebben. U moet dus binnen een bepaalde termijn reageren. Dit is van invloed op de besluitvorming in de VvE en de financiering. Natuurlijk kunt u als bestuur of commissie niet zelf de opdracht geven. Hiervoor hebt u toestemming nodig van de ledenvergadering.

Hoe vergelijkt u offertes?

Het is lastig om offertes van verschillende aanbieders te vergelijken. Welke kosten zijn meegenomen en welke niet? Welke materialen worden gebruikt? Wat hoort bij meerwerk? U wilt achteraf geen gedonder over de afspraken en u wilt voorkomen dat u de hoofdprijs moet betalen voor meerwerk dat u vooraf had kunnen voorzien. U moet de afspraken van tevoren dus zo precies mogelijk vastleggen. Dat begint met een goede vergelijking van de offertes.

Tip

- Het gaat om een grote aanbesteding, dus neem de tijd.
- Vraag altijd minstens drie offertes aan.
- Zet alle onderdelen uit de offertes in een Excel-bestand.
- Controleer of de offertes compleet zijn.



Stap 4: Hulpmiddel

Offertes

Neem onderstaande zaken over in een spreadsheet en zet in de kolommen de verschillende offertes naast elkaar.

De volgende zaken staan standaard in een offerte:

- Totale kosten, inclusief btw
- Materiaalkosten (zijn alle benodigde materialen genoemd?)
- Totale arbeidskosten
- Aan- en afvoerkosten materialen
- Afvoeren bouwafval
- Reiskosten
- Manuren van het bedrijf (overhead)
- Bouwplaatskosten
- Kosten van hulpmaterialen
- Kosten voor veiligheid (kleding, valbescherming, etc)
- Afwerking
- Schoonmaakkosten
- Stelposten (kosten die nu nog niet precies bekend zijn)
- Garantie

De volgende kosten staan meestal niet in de offerte:

- Vergunningsaanvraag
- Specials die niet bij een standaarduitvoering horen
- Onvoorziene zaken, zoals achterstallig onderhoud, die niet binnen de omschrijving van de opdracht horen

Let ook op:

- Begindatum en opleverdatum
- Gebruik van onderhoudsarme materialen
- Keurmerken en garantievoorwaarden
- 'Gevoel' bij de offerte en reputatie van het bedrijf
- Betalingstermijnen

Tip

Als u in aanmerking wil komen voor een VvE Energiebesparlening, moet de aannemer/installateur een verklaring tekenen waarin wordt bevestigd dat de uit te voeren maatregelen voldoen aan de eisen uit het investeringsreglement. Maak dit zo snel mogelijk in orde.



Plannen definitief maken

Nu u weet hoeveel de verbouwing gaat kosten, wordt het tijd om de plannen definitief te maken. Pas de begroting indien nodig aan. Het komt vaak voor dat offertes hoger uitvallen dan verwacht. Houd er rekening mee dat de bouwkosten met ongeveer vijf procent per jaar stijgen. Misschien worden andere materialen voorgesteld of neemt het werk meer tijd in beslag dan u dacht. Kijk kritisch naar de verschillen tussen de offertes en uw eerdere inschattingen. Wellicht kunt u nog andere keuzes maken om kosten te besparen. Ook is het goed om met uw aannemer in overleg te gaan als de offertes van zijn onderaannemers hoger uitvallen dan u verwacht. Het kan daarbij verstandig zijn om af te spreken dat u zelf ook nog offertes bij andere partijen aanvraagt.

Dit is het moment om de benodigde leningen en eventuele subsidies definitief aan te vragen. Let op: hiervoor hebt u enkele weken (soms zelfs maanden) nodig. Na akkoord kan het voorstel aan de leden worden voorgelegd.

Communicatie

Ook hier geldt - net als bij de voorgaande stappen - dat het belangrijk is om de eigenaren goed op de hoogte te houden van de vorderingen. Houd dus regelmatig bijeenkomsten waar u nieuwe tekeningen en offertes laat zien.

Bij grote renovaties is het ook verstandig om sessies te houden met een architect of bouwkundige, zodat de bewoners op tijd kunnen meedenken en inspreken bij het ontwikkelen van de plannen.

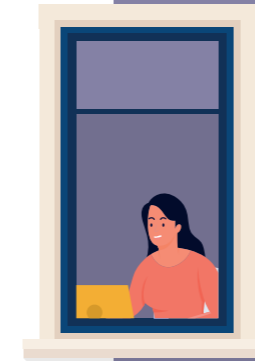
Besluitvorming

ALV: stemmen over uitvoering, financiering, wijziging VvE-bijdrage. Nu alles is uitgezocht en er een realistisch plan van aanpak is, onderbouwd met offertes, wordt het tijd om de eigenaars toestemming te vragen voor de eerste stap naar een duurzaam VvE-complex: toestemming om aan de slag te gaan!

Hiervoor moeten verschillende besluiten genomen worden:

- een nieuwe begroting
- besluit van financiering
- opdrachtverstrekking aan een aannemer
- aanpassing VvE-bijdrage
- een nieuw duurzaam MJOP te gaan volgen
- indien nodig: besluit om externe begeleider in te huren.

Vraagt u een lening aan bij het Nationaal Warmtefonds? Stem dan ruim voor de ledenvergadering met het Warmtefonds af of uw documentatie voor de lening en de uitnodiging voor de ALV aan de voorwaarden voldoen.



Aandachtspunten voor de besluitvormende vergadering

- Leg het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen vast met een presentielijst. De voorzitter van de vergadering controleert de bevoegdheid van de aanwezige stemmers.
- Deel het stemformulier uit na ondertekening van de presentielijst.
- Bepaal en vertel de leden of er voldoende stemmen aanwezig zijn (met andere woorden: of het quorum behaald is, zie de 'Stemming checklist' verderop in dit hoofdstuk).
- Voordat de stemming over het aangaan van een lening plaatsvindt, dient het voorstel letterlijk door de voorzitter van de vergadering voorgelezen te worden.
- Tijdens de vergadering dient apart gestemd te worden over:
 - de verduurzamingsmaatregelen
 - het aangaan van de lening
 - de gewijzigde samenstelling van de VvE-bijdrage en daarbij behorende begroting
 - het gewijzigde (D)MJOP
- De stemming vindt schriftelijk plaats.
- Daarna worden de stemmen en de afgegeven ondertekende volmachten geteld.
- Tijdens de vergadering wordt de uitslag gedeeld met de leden.

De algemene ledenvergadering moet er expliciet op wijzen dat:

1. de leden een maand de tijd hebben om bezwaar aan te tekenen tegen het aangaan van de lening. Deze termijn gaat in na de dag waarop zij kennis hebben genomen - of hebben kunnen nemen - van het besluit. Zij kunnen de vernietiging van het besluit inroepen, conform 5:130 lid 2 BW. De lening kan pas worden verstrekt nadat deze bezwaartermijn is verstreken.
2. bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
3. de leden in geval van wanbetaling door de VvE hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restantschuld van de VvE Energiebespaarlening (verdeeld volgens de breukdelen).

Na de besluitvormende vergadering:

- Afstemmen conceptversie notulen met de investmentmanager van de financiering en procesbegeleider.
- Toesturen definitieve notulen aan de leden.

Financiering aangaan

U hebt offertes aangevraagd voor het uit te voeren werk. Hierdoor hebt u een goed beeld van de kosten die hiermee gemoeid zijn. Daarbij houdt u rekening met onvoorziene kosten (post onvoorzien). Nu kunt u de financiering regelen. De meeste VvE's gaan hiervoor een lening aan, zoals hierboven beschreven. Het geld wordt meestal in een bouwdepot gestort. Dit is een geblokkeerde bankrekening van waaruit u de rekeningen voor de verbouwing kunt betalen. Het gaat hier uitsluitend om de kosten van duurzame maatregelen waarvoor de geldverstrekker uw VvE geld

heeft geleend. U kunt zelf geen geld van deze rekening halen. In plaats daarvan stuurt u de facturen van de aannemer naar de geldverstrekker. U kunt bepaalde kosten ook zelf voorfinancieren en de factuur later declareren. In de regel is het bouwdepot één tot twee jaar open.

Belastingen

Let op dat de lening die de VvE is aangegaan van positieve invloed kan zijn op de belastingaangifte van de leden. Zij kunnen deze rente wellicht aftrekken als eigenwoningsschuld. Wij raden aan om hierover contact te zoeken met uw financieel adviseur.



Stap 4: Hulpmiddel:

Aanbesteding

Met de instemming van de eigenaars en de lening op zak kunt u nu de offertes voor de verbouwing tekenen.

Maak goede afspraken

Het klinkt als een open deur, maar we willen het toch graag benadrukken: veel conflicten zijn terug te voeren op slecht of niet gemaakte afspraken. Zet alle afspraken dus duidelijk op papier, niet alleen over het eindresultaat, maar bijvoorbeeld ook over de kwaliteit van de materialen die gebruikt worden. En over de vraag wat er gebeurt als materialen onverwacht in prijs stijgen of niet meer beschikbaar zijn. Spreek ook af wanneer het werk klaar moet zijn, zodat de aannemer niet tussentijds ander werk aanneemt, waardoor uw project vertraging oploopt.

Planning

Een planning helpt om goed overzicht te houden op de voortgang van het project. U kunt voor elke stap afzonderlijk een planning maken. Hieronder een voorbeeld voor Stap 4.

Planning Stap 4: Plan van aanpak en aanbesteding				
Datum		Stap	Onderwerp	Opmerkingen
van	tot			
		4.1	Samenstellen projectteam	
		4.2	Selectie uitvoerende partijen	
		4.3	Opstellen en versturen werkomschrijving	
		4.4	Contact leggen financier voor eerste stukken.	
		4.5	Beoordelen en doorspreken offertes	
		4.6	Aanpassen MJOP	
		4.7	Bijstellen begroting, exploitatie- en liquiditeitsbegroting	
		4.8	Versturen nieuwsbrief	
		4.9	Informatieavond en evt. ALV voor keuze uitvoerende partij	
		4.10	Aanvragen subsidies	
		4.11	Alle stukken naar financier	
		4.12	Vorbereiden presentatie informatieavond	
		4.13	Nieuwsbrief	
		4.14	Informatieavond	
		4.15	Versturen stukken ALV	
		4.16	ALV	
		4.17	Opmaken en versturen notulen	
		4.18	Een maand bezwaartermijn	
		4.19	Afspraak maken notaris i.v.m. financiering	
		4.20	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	
		4.21	Afspraak notaris	

Stap 5

Bouwvoorbereiding en uitvoering

Stap 5: Voorbereiding en uitvoering

In deze stap komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Voorbereiding
- Uitvoering
- Niet alles gaat goed
- Communicatie
- Nazorg

De afgelopen maanden hebt u samen met mede-eigenaars en externe partijen veel tijd en energie gestoken in het maken van plannen, het uitvoeren van onderzoeken, het informeren van de eigenaren en het opstellen van een plan van aanpak. Waarschijnlijk is dit niet zonder slag of stoot gegaan. De plannen hebben vast en zeker geleid tot discussies. Misschien zelfs tot onenigheid en ruzie. Maar uiteindelijk is het toch gelukt om de vereiste meerderheid van de eigenaars mee te krijgen. U hebt nu toestemming om aan de slag te gaan. U hebt budget om de verbouwing mogelijk te maken. U hebt een plan en een aannemer. Alles klaar om de verbouwing te starten? Niet helemaal. Eerst moet u de verbouwing zelf voorbereiden.

Voorbereiding

Er zijn er nog verschillende zaken die u moet regelen. Afhankelijk van de omvang van de plannen, kunt u denken aan:

- Wijzigen van de splitsingsakte bij de notaris. Let op: dit is de allereerste of de allerlaatste stap! Als u tijdens het aanvraagproces uw akte wijzigt, moet u alle stappen opnieuw doorlopen om in aanmerking te (blijven) komen voor de financiering.
- Aangaan van de externe financiering.
- Teken van contracten met de aannemer.
- Afsluiten (of controleren) van verzekeringen voor aansprakelijkheid en rechtsbijstand.
- Bouwvoorbereiding, bijvoorbeeld opzetten van een eigen administratie en projectplanning waarin u de voortgang van de verbouwing kunt bijhouden.
- Opstellen van een communicatieplan om de eigenaars tijdens de verbouwing op te hoogte te houden. Zie pagina 35.
- Als u de omgevingsvergunning hebt gekregen: meld bij de gemeente wanneer u gaat beginnen met de werkzaamheden en wanneer u klaar bent. Een inspecteur kan bij u langskomen om erop te letten dat de werkzaamheden volgens de vergunning worden uitgevoerd.



Uitvoering

Nu gaat u met de aannemer aan de slag om alles volgens plan uit te voeren, binnen budget en planning. Nu is toch echt het moment aangebroken dat de verbouwing kan beginnen. Als opdrachtgever bent u leidend, maar de aannemer zal u het bouwkundige deel uit handen nemen. Deze geeft aan wat nodig is om de verbouwing uit te voeren, richt een bouwplaats in en zorgt voor mensen die het werk uitvoeren. Bij grote renovaties kan het nodig zijn om de bewoners tijdelijk elders onder te brengen, bijvoorbeeld als alle gevels vervangen moeten worden. Ook kan er behoefte zijn aan een plek waar de bewoners zich tijdelijk kunnen terugtrekken uit het lawaai dat de verbouwing met zich meebrengt. Soms richten aannemers een stilleruimte in, waar de bewoners rustig kunnen genieten van een kopje koffie.

Niet alles gaat goed

Ondanks een goede voorbereiding, gedetailleerde plannen, afspraken en alle goede bedoelingen, kunnen er dingen fout gaan. Met als gevolg extra kosten en overschrijding van plannen. Het kan gaan om onvoorziene omstandigheden (ziekte, slecht weer, schaarste aan grondstoffen en materialen), maar ook om onkunde (fouten in de

planning of uitvoering). Gelukkig zijn de meeste fouten ook weer te herstellen.

Het is belangrijk om op tijd aan de bel te trekken als u denkt dat de uitvoering niet goed verloopt. Geef de aannemer de kans om met een bevredigende oplossing te komen. In de begroting is ook rekening gehouden met financiële tegenvallers (posten 'onvoorzien'). Een ervaren bouwbegeleider kan helpen om problemen te voorkomen of op te lossen.

Stap 5: Hulpmiddel:

Planning

Een planning helpt om goed overzicht te houden op de voortgang van het project. U kunt voor elke stap afzonderlijk een planning maken. Hieronder een voorbeeld voor Stap 5.

Planning Stap 5: Bouwvoorbereiding en uitvoering				
Datum		Stap	Onderwerp	Opmerkingen
van	tot			
		5.1	Verstrekking omgevingsvergunning	
		5.2	Tekenen contracten uitvoerende partij	
		5.3	Planning uitvoering definitief vaststellen	
		5.4	Versturen nieuwsbrief of informatieavond	
		5.5	Uitvoering werkzaamheden	
		5.6	Oplevering	
		5.7	Nieuwsbrief	
		5.8	Nazorg, herstellen opleverpunten	
		5.9	Verkrijgen onderhoudscontracten	
		5.10	Afsluiten bouwdepot	
		5.11	Verantwoording subsidies en vergunning	
		5.12	Bijstellen MJOP	
		5.13	Hertaxatie uit laten voeren	





De verbouwing, renovatie of aanpassing van het appartementencomplex is gereed. Het heeft heel wat voeten in aarde gehad, maar u hebt uw doel bereikt: een gebouw dat weer jarenlang meekan, met lage energie- en onderhoudskosten. Dat is een felicitatie waard. Maar voordat u de kaarsjes op de taart aansteekt, moeten we stilstaan bij de afronding. U moet nog diverse zaken regelen: de oplevering (en garantie), de onderhoudscontracten, de hertaxatie, de verantwoording voor de subsidie, het sluiten van het bouwdepot, het opstellen van een nieuw duurzaam onderhoudsplan en mogelijk ook een wijziging van het huishoudelijk reglement.

Bouwkundige oplevering

Als het gebouw wordt opgeleverd, zijn alle werkzaamheden klaar. Is het werk uitgevoerd zoals afgesproken? Of zijn er nog losse eindjes? Werkt alles naar behoren? Bij een verbouwing of renovatie vinden nogal wat activiteiten plaats. Mogelijk is meerwerk vergeten of is ergens schade ontstaan. Misschien bent u niet tevreden over het bouwproces. Om discussies vóór te zijn, is het belangrijk dat u de status op het moment van opleveren vastlegt. De bouwkundige oplevering is een officiële aangelegenheid. Op dat moment neemt de VvE diverse verantwoordelijkheden over. Het is dus belangrijk dat u voor de overgang goed in kaart brengt wat niet nog niet in orde is: wat voldoet niet aan redelijke eisen voor afwerkingen, aan het bouwbesluit en het bestek? Daarnaast zullen afspraken zijn opgenomen in de overeenkomst en de opgave van het meerwerk en minderwerk. Tijdens de oplevering krijgt u (evenals de beheerder) toelichtingen over het gebruik en onderhoud van het gebouw en over de garantiebepalingen (voor zover van toepassing). Voor de bouwkundige oplevering is het aan te bevelen om een externe inspecteur inschakelen. Deze kan u adviseren en eventueel bemiddelen bij een verschil van mening of bij onduidelijkheden.

Controlelijst

Aan de hand van een checklist wordt het proces van oplevering doorlopen. Buitenkant en binnenkant worden gecontroleerd en ook wordt nagegaan of het meerwerk en minderwerk volgens afspraak zijn uitgevoerd. Of het nu om de dakgoten of de afwerking van de kruipruimte gaat, alles wordt bekeken en vastgelegd.

Niet tevreden?

Normaal gesproken voldoet u bij de oplevering alle rekeningen, maar misschien bent u nog niet tevreden omdat het werk niet goed is uitgevoerd of nog niet gereed is. In dat geval kunt u de betaling deels opschorten. U maakt dan gebruik van het wettelijk opschortingsrecht. U mag een bedrag achterhouden dat in redelijke verhouding staat tot het werk dat nog uitgevoerd dient te worden.

Hebt u de verbouwing laten uitvoeren met BouwGarant? Dan hebt u het recht om vanaf de oplevering tot het einde van de serviceperiode een percentage van de aanneemsom in te houden. Van dit recht kunt u alleen gebruikmaken als die inhouding ook in de overeenkomst is vastgelegd.

Schadevergoeding

Als de aangekondigde oplevering is opgeschort, heeft u vaak recht op een schadevergoeding. De hoogte hiervan is meestal vastgelegd in het contract of de algemene voorwaarden.

Onderhoudscontracten

Wie gaat het onderhoud doen? De installateur, uzelf of een derde partij? Als u kiest voor de hoofdaannemer ontstaan er tegenstrijdige belangen. De aannemer moet dan zijn eigen werk beoordelen en heeft er geen belang bij om onzichtbare gebreken op te sporen. Het is ook de vraag of de aannemer de gebreken ziet als onderdeel van de oplevering of als een nieuw project. Het ligt dus voor de hand dat u een andere partij kiest voor het onderhoud, tenzij het onderhoud valt binnen



de afgesproken garanties. Voor het onderhoud kunt u een contract afsluiten. Dit is eigenlijk een soort abonnement voor het onderhoud. Belangrijk is dat het contract 'waterdicht' is, zodat u achteraf geen verschil van mening krijgt.

Hertaxatie

Door de verbouwing zal de waarde van het gebouw zijn toegenomen. Dat heeft invloed op uw verplichte (opstal)verzekering. Het is belangrijk dat u voldoende bent verzekerd. Als het gebouw ooit zou afbranden, dan gaat het al snel om miljoenen euro's om de schade te herstellen. Een te lage herbouwwaarde betekent een forse financiële strop voor alle eigenaars. En schat u de waarde te hoog in, dan betaalt u te veel premie, terwijl u niet meer uitgekeerd krijgt dan het werkelijke schadebedrag.

Aandachtspunten

Een veelvoorkomende fout in de taxatie is dat de fundering niet wordt meegenomen bij de bepaling van de herbouwwaarde. Een andere fout is dat de grond onder het gebouw wordt meegenomen. Dat hoeft natuurlijk niet, want die hoeft u niet opnieuw te kopen. Bij het bepalen van de herbouwwaarde moet de taxateur rekening houden met de energetische normen die zijn vastgesteld in het meest recente Bouwbesluit. Veel taxateurs die een appartementencomplex taxeren, weten dat niet. Dit zorgt voor een te lage waardebepaling.

Subsidie verantwoorden

Als het goed is, hebt u een administratie aangelegd voor de verbouwing. Hierin zijn ook alle documenten opgenomen rond de aanvraag van subsidies, leningen en de documenten van de energieprestatieadviseur. Voor de RVO-subsidie voor energiebesparende maatregelen (SEEH) bent u verplicht om deze

administratie vijf jaar te bewaren. In deze periode kunnen inspecteurs van RVO het gebouw controleren.

Afsluiten bouwdepot

Als de verbouwing klaar is, kunt u het bouwdepot opheffen. Doe dit niet te snel, want het komt regelmatig voor dat na oplevering nog facturen binnenkomen, bijvoorbeeld voor meerwerk. Het geld dat over is, wordt gebruikt om de uitstaande lening af te lossen. Het bouwdepot is maximaal twee jaar beschikbaar.

Nieuw onderhoudsplan

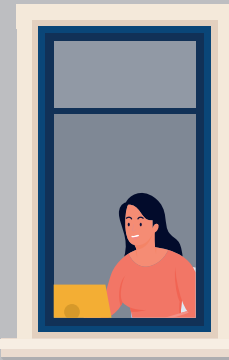
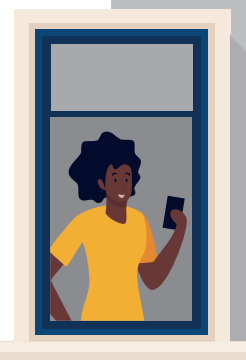
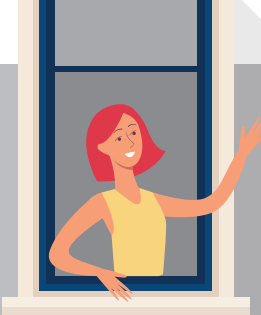
Meestal hebt u na een verbouwing een nieuw onderhoudsplan nodig. Vaak is er minder onderhoud nodig. Het is dus logisch dat u daar ook naar kijkt. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement, de VvE-bijdrage en de hoogte van het reservefonds.

Tip

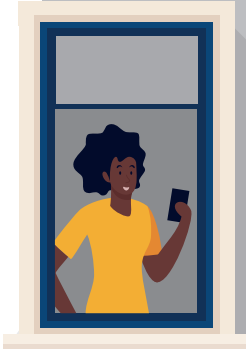
Vraag de aannemer om onderhoudstips en een planning voor het uit te voeren onderhoud.



Mensenkennis



Hoe vaak u het ook hebt over techniek, geld en procedures; het verduurzamen van een VvE-complex is in de eerste plaats mensenwerk. In dit hoofdstuk stellen we de VvE-leden centraal. Met wie zit u aan tafel? Wat beweegt hen? En we bekijken wat voor leiderschap er nodig is om de besluitvorming in goede banen te leiden.



Eigenaren

Er zijn grote verschillen tussen VvE's en vaak nog grotere verschillen binnen VvE's. Eigenaars kijken heel verschillend aan tegen duurzaamheid en hun rol binnen de VvE. Zelfs onder de voorstanders van duurzaamheid kunnen de meningen en wensen ver uiteenlopen. Er zijn mensen die het belangrijk vinden om energie te besparen voor de wereld: klimaatverandering, schone lucht en de beschikbaarheid van (duurzame) energie voor alle lagen van de samenleving gaan hun aan het hart. Er zijn mensen die vooral uitgaan van hun eigen belang: zij willen hun kosten verlagen of status ontlenen aan hun zichtbaar groene gedrag. Er zijn mensen die hun VvE zien als een gemeenschap. Zij willen graag hun medebewoners betrekken bij de besluitvorming en ruzies vermijden. En appartementseigenaars die hun VvE meer zien als een noodzakelijk kwaad, als een barrière en gedoe. Het liefst treden ze op als individu.

We kunnen twee grove verdelingen maken:

1. Eigenaars die graag energie willen besparen en degenen die dat niet interesseert.
2. Eigenaars die actief zijn binnen de VvE en leden die dat niet zijn.

In een schema ziet dat er zo uit:



A. DE TEGENSTANDERS (EN MENSEN DIE WEINIG BETROKKEN ZIJN)

Kijk goed wie er in de VvE wonen. Welke mensen zijn tegen verandering, wie kan het allemaal weinig schelen en wie zijn de voorstanders? We beginnen met de meest uitgesproken eigenaren: de dwarsliggers.

DWARSLIGGERS

Dwarsliggers zijn sterk op zichzelf gericht. Ze willen graag controle houden over hun woning en hun uitgaven. Dus verzetten zij zich tegen vaak tegen elke verandering.

Kenmerken

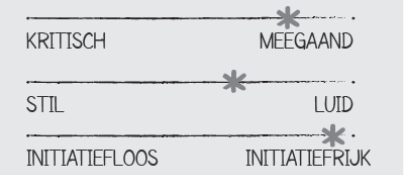
- Kritisch
- Luid
- Wil geen actie ondernemen en wil nergens aan meedoen

Typisch

- Bewoner die al langere tijd in het gebouw woont
- Zuinig

Laten zich overtuigen door:

- voldoende aandacht aan hun persoonlijke bezwaren
- goede organisatie voor deze eigenaar zelf, waardoor hij/zij anderen misschien wel wil ruimte geven



TYPE BEWONERS:

HARMONISCHE BEWONER
“HET MAAKT ME NIET UIT WAT WE DOEN, ALS WE HET MAAR GEZELLIG HERBEN.”

NIET DUURZAAM GERICHT
“HET MILIEU? PRIMA HOOR, MAAR ER ZIJN BELANGRIJKERE DINGEN.”

B. BETROKKEN VVE-BEWONERS

Richten zich op het voortbestaan van de VvE en het gebouw. Niet vanuit klimaat-oogpunt, maar omdat zij vinden dat iedereen er prettig moet kunnen wonen.

Kenmerken

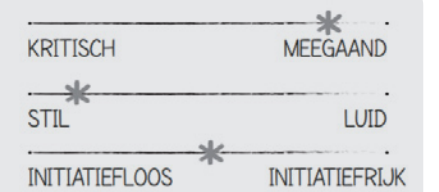
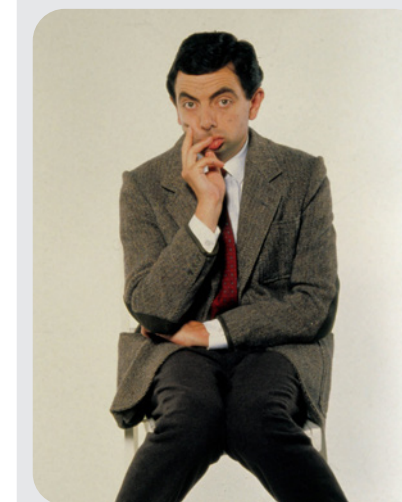
- Meegaand (goede buur)
- Plezierig aanwezig
- Erg actief binnen de VvE

Laten zich overtuigen door

- Gezamenlijkheid
- Toekomst en waarde van het gebouw (en de individuele appartementen)
- Rekening houden met persoonlijk belang

Typisch

- Harmonisch
- Niet gericht op duurzaamheid



TYPE BEWONERS:

DRUKBEZETTE BEWONER
“IK HEB HET ERG DRUK MET SOCIALE ACTIVITEITEN BUITENSHUIS.”

AFGEZONDERDE BEWONER
“MET MIJN VVE-BUREN HEB IK NIET ZO VEEL.”

C. PASSIEVE VOLGERS

Deze eigenaren zijn niet per se tegen duurzaamheid. Ze zijn vaak drukbezet of juist teruggetrokken en zullen niet zelf het initiatief nemen.

Kenmerken

- Meegaand
- Stil
- Neemt soms het initiatief

Laten zich overtuigen door

- Een goed voorstel
- Ontzorging

Typisch

- Laten zich weinig zien
- Zijn drukbezet of teruggetrokken



D. DE VOORSTANDERS

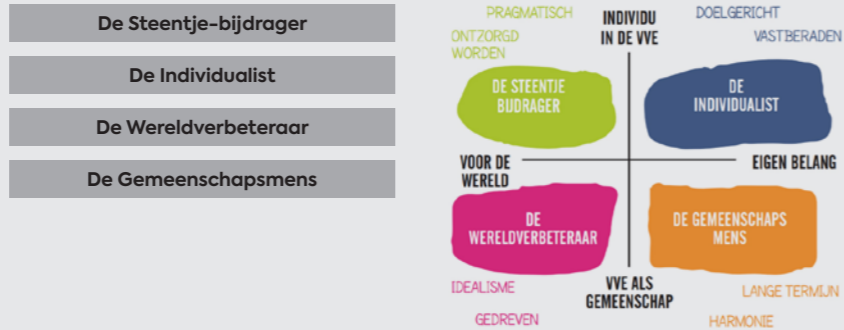
Voorstanders willen allemaal verduurzamen, maar de meningen over hoe, wat, waar en wanneer lopen sterk uiteen. Zo kan het zelfs gebeuren dat het plan niet doorgaat, omdat de voorstanders het onderling niet eens kunnen worden over de maatregelen, het tempo of de financiën.

Het is goed om nog eens in te zoomen op de bewoners van het VvE-complex.

Waarom zou iemand vóór het verduurzamen van het gebouw zijn?

1. Handelt iemand voor de wereld of voor zichzelf?
2. Ziet iemand zichzelf als individu of als lid van de gemeenschap?

Op basis van deze twee vragen kunnen we de mensen indelen in vier groepen:



In principe zijn zij allemaal vóór, maar allemaal hebben ze hun eigen redenen en wensen. Voor de Individualist geldt dat het snel moet, terwijl het voor de Wereldverbeteraar duidelijk moet zijn dat de maatregelen passen binnen een groter plan voor verduurzaming. De Gemeenschapsmens streeft naar harmonie en wil dat iedereen meedoet, en de Steentje-bijdrager is bereid om wat te doen als hem dat gevraagd wordt.

DE INDIVIDUALIST

Kenmerken

- Doelgericht en pragmatisch
- Gericht op persoonlijk of financieel voordeel
- Vastberaden



Typisch

- Lost dingen liefst zelfstandig op
- Vindt het prima om te betalen als hij/zij ontzorgd wordt
- Krijgt de burens niet mee omdat hij/zij niet in het gemeenschappelijk belang denkt

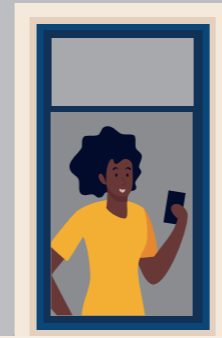
Laat zich overtuigen door

- Een helder verhaal
- Een kant-en-klaar aanbod
- Ontzorging van zijn of haar taken.

DE STEENTJE-BIJDRAGER

Kenmerken

- Heeft duurzame normen en waarden van huis uit meegekregen en vindt het niet meer dan normaal om zuinig om te gaan met de aarde.
- Valt zijn/haar burens liever niet lastig met zijn/haar normen en waarden.
- Laat de burens graag vrij in hun keuze of wel of niet mee te doen.



Typisch

- Wil graag samenwerken, maar weet vaak niet goed waar te beginnen.
- Heeft geen goed beeld van de mogelijkheden.
- Geeft vaak een vreemd signaal af naar de omgeving: voorstellen zijn erg vrijblijvend.

Laat zich overtuigen door

- Een kant-en-klaar voorstel waarvoor weinig eigen inbreng vereist is.
- Een degelijk en betrouwbaar plan dat eventueel individueel uitvoerbaar is.
- Burens kunnen direct of later aanhaken maar zijn daar niet toe verplicht.

DE WERELDBETTERAAR

Kenmerken

- Heeft een sterke idealistische visie op duurzaamheid.
- Vindt het een gezamenlijke verantwoordelijkheid om energie te besparen.



Typisch

- Wil zoveel mogelijk burens meekrijgen, ten koste van de snelheid en slagvaardigheid.
- Denkt te weinig kennis te hebben om daadwerkelijk stappen te kunnen zetten.
- Vindt het spannend om te investeren.
- Communiqueert vaak op hoog en abstract niveau over CO₂-besparing, waardoor hij/zij de mede-eigenaars kwijtraakt.

Laat zich overtuigen door

- Zo hoog mogelijke CO₂-besparing
- Een voorstel dat niemand geld kost
- Een onafhankelijke en betrouwbare procesbegeleider die dichtbij staat.

DE GEMEENSCHAPSMENS

Kenmerken

- Hecht veel waarde aan de VvE als gemeenschap.
- Krijgt energie van het enthousiasme binnen de VvE.
- Vindt dat duurzaamheid vooral een lagere energierekening moet opleveren.
- Gunt zijn burens een deel van de winst.



Typisch

- Het bewaren van harmonie en volgen van procedures vindt hij/zij belangrijk.
- Neemt vaak een afwachtende houding aan waardoor het tempo laag ligt.
- Bij gebrek aan interesse van medebewoners snel uit het veld geslagen.

Laat zich overtuigen door

- Een gezamenlijk optrekken van de VvE-leden
- Duidelijke voorbeelden.



Met wie praat u?

U merkt al snel of iemand een uitgesproken visie heeft, of hij/zij zelf in actie wil komen en of hij/zij haast heeft. Als u luistert naar de beweegredenen, merkt u voor wie iemand zich inzet en wat diens motieven zijn. Een individualist is meestal meer gericht op zijn portemonnee dan een wereldverbeteraar. Een gemeenschapsmens wil zich graag inzetten voor een 'fijne' VvE.

De steentje-bijdrager en de individualist voelen zich meer solist binnen de VvE. Deze bewoners hebben geen zin in een omvangrijk groepsproces. Daarnaast doen deze initiatiefnemers het liefst weinig moeite qua uitzoekwerk. Zij worden graag ontzorgd en houden ervan als alles voor hen op een rijtje wordt gezet. Dit laatste geldt overigens ook voor de gemeenschapsmens.

Het mag duidelijk zijn dat u communicatieproblemen kunt verwachten als u een wereldverbeteraar benadert als een individualist. En andersom ook. Een wereldverbeteraar wil niet (te) snel handelen. Die wil eerst alle mogelijkheden verkennen en een oplossing met zoveel mogelijk impact. Het individueel belang telt voor hem minder.

In wat voor VvE-complex woont u?



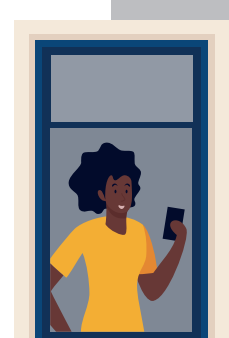
Leiderschap

Een leider is iemand die zich continu inzet om ervoor te zorgen dat het besluit genomen wordt. Hij/zij houdt het proces gaande, zorgt dat er informatie wordt verzameld en houdt de bewoners actief betrokken. De leider zorgt dat verduurzaming op de agenda van de algemene ledenvergadering (ALV) komt, en kan inschatten of er nog een extra vergadering nodig is om de leden te informeren en te laten meedenken. Vaak is de leider iemand die zich zorgen maakt over de opwarming van de aarde. Het kan iemand uit het bestuur zijn, maar dat hoeft niet.

Op verschillende gebieden is leiderschap nodig: sociaal, technisch, financieel en juridisch. Dit leiderschap hoeft niet in één persoon verenigd te zijn; er kunnen ook verschillende leiders voor de verschillende gebieden zijn of op verschillende momenten. Een deel van het leiderschap kan zelfs van buiten de VvE komen, bijvoorbeeld in de vorm van een externe procesbegeleider. In de praktijk blijkt dat het leiderschap op sociaal vlak het meest cruciaal is. Het op een goede manier betrekken, informeren en meekrijgen van medebewoners vraagt minstens zoveel aandacht als het verzamelen van de juiste informatie.



Omgaan met weerstand en conflict



Meer kennis van mensen

Zoals u weet, hoeven de VvE-leden het niet over alles eens te worden, maar ze moeten wel in staat zijn om zich neer te leggen bij een genomen besluit. Die acceptatie hangt voor een groot deel af van de manier waarop u omgaat met de bezwaren van tegenstanders.

U weet het al, maar we zeggen het nog maar eens: mensen houden niet van verandering. U zult ze dus moeten overtuigen. Dit vraagt in de eerste plaats om duidelijkheid. De eigenaars zullen allerlei vragen stellen over de techniek, de kosten, de opbrengsten, de financiering, de besluitvorming, de splitsingsakte, enzovoorts. U zult dus goed voorbereid en goed geïnformeerd de bijeenkomsten moeten leiden. Wanneer u vragen goed beantwoordt, merkt u dat het draagvlak vanzelf toeneemt. Het is wellicht overbodig om te zeggen, maar we doen het toch: luister goed naar de aanwezigen. Ook als zij hun vragen met achterdocht stellen. Geef eerlijk en open antwoord. Als u het antwoord niet direct paraat hebt, geef dan aan dat u erop terugkomt (en doe dit ook).

Weerstand is normaal

Elke verandering roept weerstand op. Als een kleine minderheid tegen de plannen is, hoeft dat geen probleem te zijn om het voorstel door de ALV te loodsen. Maar als de weerstand erg groot wordt, dreigt uw plan te sneuvelen of raakt de sfeer verziekt. Hoe gaat u met de weerstand om? En hoe voorkomt u dat weerstand uitmondt in een conflict? Allereerst: schrik niet. Weerstand is normaal. Mensen zijn vaak onzeker over de voorgestelde veranderingen en houden daarom vast aan de vertrouwde, bestaande situatie. Vragen, zorgen en onzekerheid zijn niet hetzelfde als weerstand. Als de weerstand aanhoudt, is het zaak om te bekijken waar die vandaan komt. Wie zijn tegen en wat is hun inhoudelijke bezwaar? Eigenaars die veel stampij maken, kunnen ervoor zorgen dat de stemming omslaat. Dit gebeurt vooral als er onenigheid ontstaat over de feiten. Mensen kiezen dan liever voor het zekere (niets doen of uitstellen) dan voor het onzekere.

Blijf rustig. Als in een groep een conflict ontstaat, kiezen de meeste mensen vaak voor de rustige en redelijke partij. Als u zich bereid toont om te luisteren en alles zo goed mogelijk uit te leggen, wekt u sympathie op bij de anderen. Ga dus geen conflict aan, maar toon begrip. Zorg er wel voor dat de discussie zich beperkt tot de feiten en laat u niet in discussies trekken die niets met het voorstel te maken hebben.



Weerstand verminderen

Afhankelijk van de situatie zijn er verschillende tactieken om met weerstand om te gaan.

1. **Rol.** Geef aan wat uw rol is en wijs zo mogelijk een gespreksleider aan die de mensen vertrouwen.
2. **Geschiedenis.** Leg uit hoe u tot dit punt gekomen bent. Wat is er gebeurd en wat is al afgesproken?
3. **Benoemen.** Zeg hardop wat u bij de ander ziet gebeuren: is de ander boos, verdrietig, verward of afhoudend? Erken deze emoties. Laat weten dat u begrijpt dat de ander (nog) niet blij is met je voorstel.
4. **Bevragen.** Stel open vragen over de bezwaren die iemand voelt. Waar is de persoon boos over of bang voor? Ga niet in discussie, maar probeer te achterhalen wat de ander écht wil. Wat samen wat de ander zegt: zo laat u zien dat u de ander hoort en begrijpt.
5. **Meebewegen en kantelen (judo).** Kijk hoe u de wensen van de ander kunt verbinden aan uw achterliggende doelen: iemand wil misschien geen nieuwe kozijnen, maar wel geld besparen, een mooie wereld achterlaten voor de (klein) kinderen of de waarde van zijn/haar appartement vergroten. Als u de juiste vragen stelt, ontdekt u wat iemand echt raakt.
6. **Vermijd discussies.** Ga niet in op de bezwaren. Spreek eventueel af dat u ze parkeert om er later nog op terug te komen. Gebruik deze tactiek vooral in situaties waarin het niet om een heel belangrijk punt gaat.
7. **Draagvlak creëren.** Maak iemand bondgenoot van uw plannen. Door iemand in vertrouwen te nemen, vermindert u de weerstand.
8. **Profiteer van weerstand.** Zorg dat u leert van uw gesprekspartner en neem goede suggesties en argumenten over. Als de ander niet wil luisteren...



Ondanks alle begrip, argumenten en pleidooien, komt het voor dat mensen niet willen meebewegen. Dan helpt het om te zeggen dat u het gevoel hebt dat die ander niet bereid is echt naar u te luisteren. U kunt zelfs aangeven dat u op een (luister)reactie had gehoopt. Als u merkt dat de ander nog steeds niet bereid is om te luisteren, kunt u uw teleurstelling verwoorden. Blijf dan altijd bij de feiten en uw eigen emoties. Verval niet in verwijten of speculaties over het gedrag van de ander, maar blijf bij uzelf, uw ervaringen en uw emoties.

Bijvoorbeeld:

1. Ik zie dat dit gebeurt...
2. Dat roept bij mij de volgende emoties op...
3. Ik wil dat jij ... doet.
4. Wat kunnen wij hier over afspreken? (PS: Deze tip is ook goed bruikbaar in een huwelijk).

Conflict

Zodra mensen steeds luider hun standpunten verdedigen, elkaars motieven in twijfel gaan trekken, niet meer luisteren naar argumenten, en er emotionele brieven/emails worden rondgestuurd (met veel uitroptekens en woorden in hoofdletters), weet u dat er een conflict aan het ontstaan is.





Omgaan met weerstand en conflict

Onderling oplossen

Probeer een conflictsituatie altijd eerst onderling op te lossen. En doe dit zo snel mogelijk. Vaak helpt een persoonlijk gesprek om de kou uit de lucht te krijgen. Wederzijds respect en inleving in elkaars standpunten zijn nodig om tot een oplossing te komen. Een gesprek met een ander bestuurslid kan soms al een opening zijn omdat het conflict dan minder persoonlijk/op de man gespeeld wordt. Als het conflict te lang blijft doorsudderen en de partijen zich ingraven, lukt het vaak niet meer om daar nog samen uit te komen. In dat geval is hulp van een externe partij nodig.

Hulp van buiten

Weet dat hulp inroepen sterk is en niet zwak. U kunt kiezen voor bemiddeling. Op die manier zoekt u samen een oplossing en behoudt u een goede relatie met de burens. Een andere optie is het inschakelen van een jurist. Pas in het uiterste geval is een gang naar de rechter nodig. In dat geval wordt het conflict op een onpersoonlijke manier opgelost. Dat zal de onderlinge relatie zeker niet ten goede komen.

Rechtsbijstand

Wij raden u aan niet zomaar naar de rechter te stappen: een procedure kost veel tijd en geld. Maar mocht het toch nodig zijn, dan kunt u gebruik maken van uw rechtsbijstandsverzekering (als u die hebt). Neem contact op met uw verzekering en bespreek welke mogelijkheden deze biedt. Een jurist beoordeelt uw situatie en de haalbaarheid van een rechtszaak. Omdat VvE-zaken door de kantonrechter worden behandeld, bent u niet verplicht een advocaat in de arm te nemen. Zorg wel dat u zich goed voorbereidt; juridisch advies is geen overbodige luxe.

In één keer goed!

Als u de hiervoor geschetste voorbeelden van weerstand en conflict leest, slaat de schrik u wellicht om het hart. Gelukkig is dat niet de normale gang van zaken in VvE's. Meestal komen de bewoners er samen prima uit.

Nuttige adressen



VvE Belang

Belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaar, biedt onafhankelijk energieadvies en begeleiding, duurzame onderhoudsplannen en juridische ondersteuning. www.vvebelang.nl

Nationaal Warmtefonds
www.warmtefonds.nl/vve

Energiesubsidiewijzer
www.verbeterjehuis.nl/energiesubsidiewijzer

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)
Loket voor duurzaamheidssubsidies, zoals de Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH),
www.rvo.nl

Milieu Centraal
onafhankelijke voorlichtingsorganisatie en praktische gids voor duurzaamheid, gestart op initiatief van de overheid,
www.milieucentraal.nl

Verbeter je huis
Loket van de rijksoverheid en Milieu Centraal,
www.verbeterjehuis.nl/energie-besparen-met-je-vve/

Centraal Register Techniek
Overzicht van gecertificeerde bedrijven die energieprestatieadviezen (EPA) geven, **platform**.
centraalregistertechniek.nl/Vakbedrijven/
Zoek op keurmerk (BRL) 9500-02 en kies een gecertificeerd bedrijf.

Laadoplossingen voor VvE's
www.vveladen.nl

Adviescentrum Brandveilig Wonen
Biedt onder andere Veiligheidsscan brandveiligheid, www.acbw.nl

Stichting STABU
Standaardbestek Burger- en Utiliteitsbouw,
www.ketenstandaard.nl

BouwGarant
Keurmerk voor bouwbedrijven,
www.bouwgarant.nl

Woningborg, waarborgen van garanties op woningen
www.woningborg.nl

Flora- en faunaonderzoek
www.zoogdiervereniging.nl

Beprippenlijst duurzaam (ver)bouwen
Bij het duurzaam verbouwen worden allerlei begrippen gebruikt. Een helder overzicht hiervan vindt u op de website van de rijksoverheid:
www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2009/08/31/verklarende-begrippenlijst

Colofon

Tekst: Erik van Stokkom, Ekiep
Coördinatie: Jacco van de Sandt, VvE Belang
Eindredactie: Carola Peters, Codex PR&P
Vormgeving: FLAIM

Met dank aan:
Fiona Hamberg, Nationaal Warmtefonds
Inge van Beek, gemeente Tilburg
Maarten Reith, VVE010
Piet Lampert, VvE Ockenburghzicht
Peter van Well, VP&A
Kees Oomen, Max de Witte en Michel Rietveld, VvE Belang

Deze Campagnebox kwam tot stand met subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

