



Hét Rotterdamse loket voor appartementseigenaren

Is een aardgasvrije VvE realiseerbaar en wat is de eerste stap?

Mark Bal

PROGRAMMA



- Intro VVE-010
- Stap voor stap van het aardgas af
- Discussie en vragen

WAT DOET VVE-010?



VVE-010 is hét Rotterdamse loket voor appartementseigenaren.

Onafhankelijke organisatie, opgericht door gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties.

Hoofddoelen VVE-010:

1. Activeren van (slapende) VvE's
2. Verduurzamen Rotterdamse VvE-woningvoorraad



ROTTERDAM IS EEN ECHTE VVE-STAD MAAR OOK IN DE REGIO ZIJN VEEL VVE'S



- Totale woningvoorraad: 307.000 woningen
- Aantal appartementsrechten: 104.000
- Aantal VvE's: 13.000 (waarvan 65% kleiner dan 6 appartementen, >50% is niet actief)

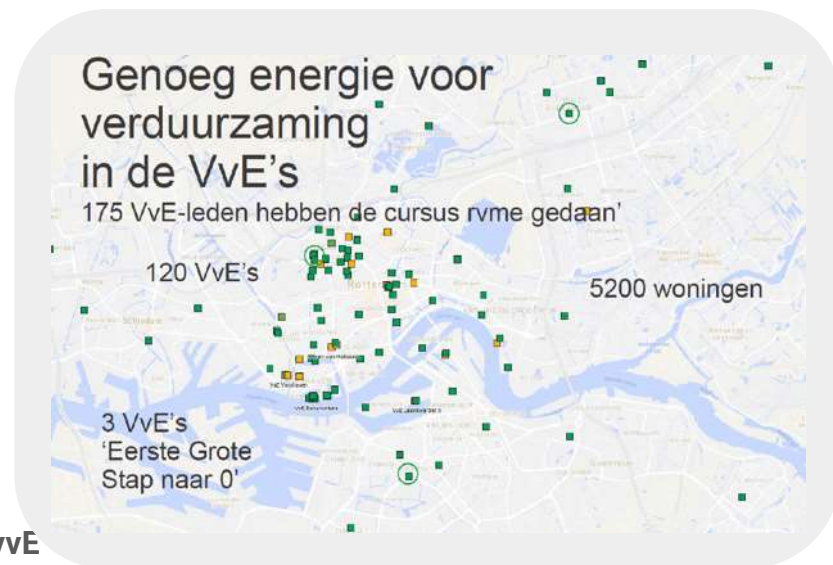
Vanaf 2008 heeft VVE-010 zo'n 6.000 woningen binnen VvE's geholpen, met name op Zuid.



ZO HELPEN WE VVE'S



- **Via voorlichting en advies**
 - Wat is een VvE
Financiën / Meerjarenonderhoudsplan
Juridische vraagstukken
- **Via informatieavonden**
 - Thema's zoals zon, isolatie en van het aardgas af
 - Hoe werkt de VvE
- **Via cursussen**
 - Rekenen aan zonnepanelen
 - Werken aan verduurzaming van je VvE
- **Via begeleiding en ondersteuning naar een duurzame vve**



OOK DIGITAAL INSPIRATIE: VVE010.NL



- **Website**

- Actualiteit (nieuws en kalender)
- Voorbeeldprojecten en dossiers
- Downloads, o.a. voorbeelddocumenten, checklist, brochures, presentaties
- Tips

- **Sociale media**

- Volg ons op: Twitter, Facebook, LinkedIn, Instagram, YouTube



➤ En meld je aan voor onze nieuwsbrief!



STAP VOOR STAP VAN HET AARDGAS

Over 50 jaar staan de meeste woningen van Vandaag er nog steeds!



WE HEBBEN OOK NOG EVEN TIJD!

Energietransitie: een verandering over generaties



Klimaatakkoord:

2030 1,5 miljoen woningen van het aardgas af

2050 7 miljoen woningen van het aardgas af



NADENKEN OVER EEN GOED PLAN



technisch optimaal
financieel haalbaar
juridisch kloppend

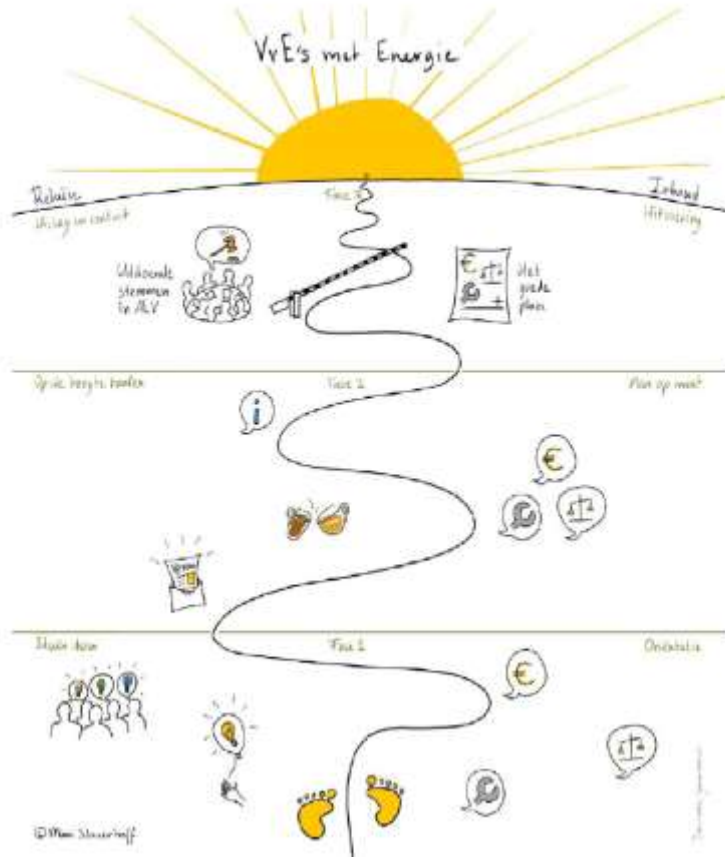


VVE 010



MET ELKAAR MET JE BUREN

VVE 010



VIJF STAPPEN

VVE 010



STAP 1 INFORMEER BIJ GEMEENTE

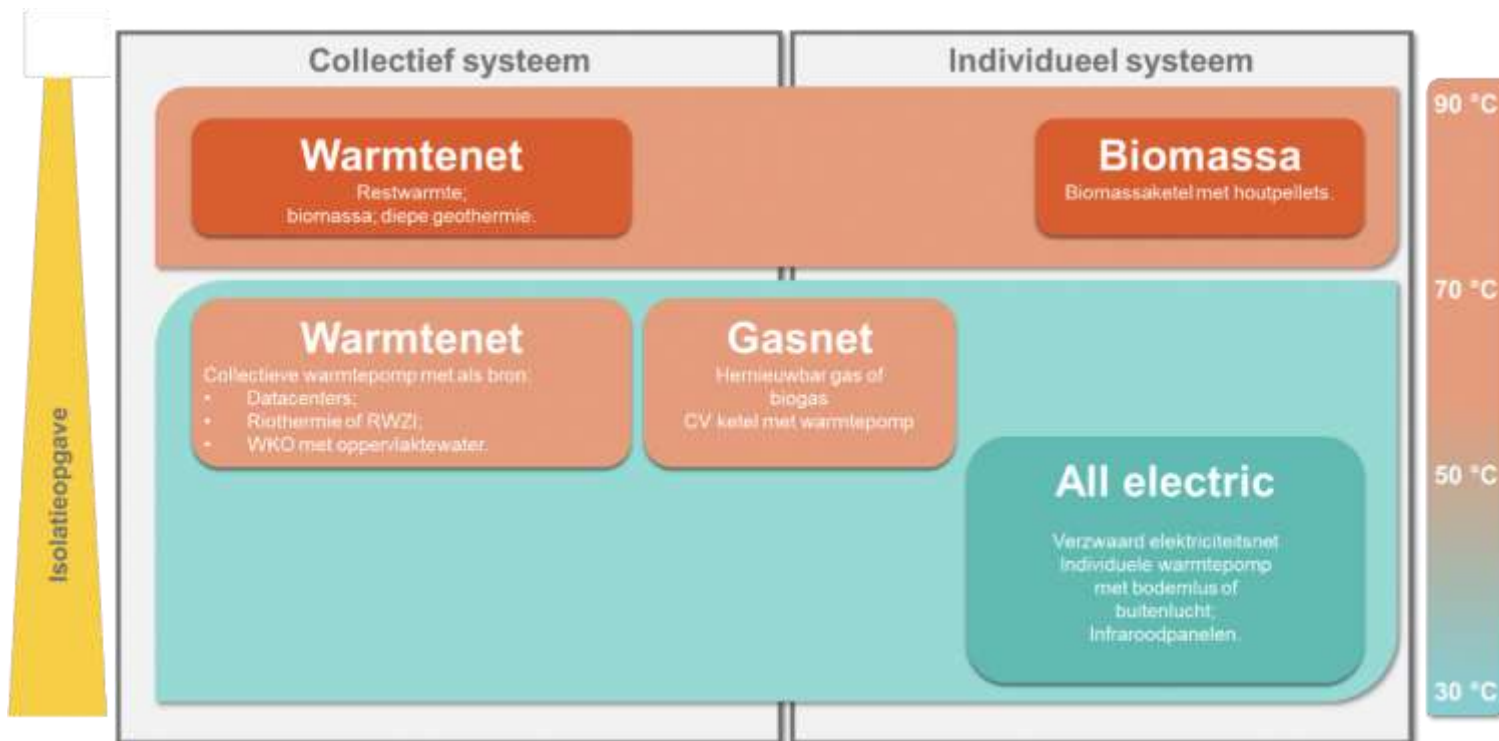
VVE 010

Er zijn 2 opties om van het gas af te gaan

1. gebruik maken van restwarmte door een aansluiting op stadsverwarming (warmtenet)
2. een oplossing waarbij de woning wordt verwarmd met elektriciteit (all-electric)



WELKE WARMTE EN WANNEER?



AII-ELECTRIC



Opties aardgasvrij met uw VvE!

Wilt u van het aardgas af? Om gezamenlijk een juiste keuze te maken, is het goed om de mogelijkheden te meten. Wij zetten ze voor u op een rij.



INFRAROOD

Infrarood verwarmt heel gericht. Meerven en objecten worden verwarmd, de lucht alleen indirect. vloerverwarmingsmatten zorgen voor de meest gelijkmatige warmte.



VOORWAARDEN:

- goede isolatie
- geschiktheid aansluiting meterkast

KENMERKEN:

- individueel
- goede combinatie zonnepanelen
- lage investering
- geschikt als bijverwarming
- warm snel op

ELEKTRISCHE CV-KETEL

Een elektrische cv-ketel kan de cv-ketel op gas vervangen. Hij maakt gebruik van het bestaande leidingwerk. Een elektrische cv-ketel is minder zwaar in vergelijking met een warmtepomp of gasketel.



VOORWAARDEN:

- goede isolatie
- geschiktheid aansluiting meterkast
- bodeml voor kleinere appartementen

KENMERKEN:

- individueel
- goede combinatie zonnepanelen
- lage investering
- weinig ruimte voor ketel nodig
- geschikt voor 1F- en 1F+verwarming
- geen rookgasafvoer

BOILER/DOORSTROOMVERWARMER

Tapwater kan elektrisch verwarmd worden door een boiler met opslag van warm water of een doorstroomverwarmer die alleen het water verwarmd dat u gebruikt.



VOORWAARDEN:

- combinatie met bron ruimteverwarming
- geschiktheid aansluiting meterkast

KENMERKEN:

- individueel
- goede combinatie zonnepanelen
- lage investering
- aansluiting op hoofdwarmtebron

Bij VVE 010 zijn gratis en gratis en gratis met u! Het is belangrijk om te weten dat er een aantal zaken zijn die u moet weten om de juiste keuze te maken. Het is belangrijk om te weten dat er een aantal zaken zijn die u moet weten om de juiste keuze te maken.

WARMTEPOMP

Een warmtepomp verwarmt de woning door gebruik te maken van energie uit de bodem of de lucht en verwarmt de woning met lage temperatuur. Daardoor is een warmtepomp zwaar in elektraverbruik. De warmte wordt afgegeven via vloerverwarming of laagtemperatuurradiatoren.



VOORWAARDEN:

- goede isolatie
- geschiktheid aansluiting meterkast
- energiezuinig ventileren
- voldoende ruimte voor boilerkast

KENMERKEN:

- individueel of collectief
- goede combinatie met zonnepanelen
- constante temperatuur
- energiezuinig
- koeling mogelijk

HYBRIDE

Wanneer er niet voldaan kan worden aan de eisen voor goede isolatie, TV en een gasloze ventilatie, dan is een hybride systeem bij de cv-ketel behouden en wordt deze ontlast door de warmtepomp.



VOORWAARDEN:

- redelijke isolatie
- ruimte voor warmtepomp/buitenunit

KENMERKEN:

- niet helemaal van het gas af
- geen strenge eisen isolatie/ventilatie
- beperkte investering

WARMTENET OF ALL-ELECTRIC

Wanneer er niet voldaan kan worden aan de eisen voor goede isolatie, TV en een gasloze ventilatie, dan is een hybride systeem bij de cv-ketel behouden en wordt deze ontlast door de warmtepomp.

VOORWAARDEN:

- goede isolatie
- voldoende ruimte voor boilerkast

KENMERKEN:

- individueel of collectief
- goede combinatie met zonnepanelen
- constante temperatuur
- energiezuinig
- koeling mogelijk

Wanneer er niet voldaan kan worden aan de eisen voor goede isolatie, TV en een gasloze ventilatie, dan is een hybride systeem bij de cv-ketel behouden en wordt deze ontlast door de warmtepomp.

Wanneer er niet voldaan kan worden aan de eisen voor goede isolatie, TV en een gasloze ventilatie, dan is een hybride systeem bij de cv-ketel behouden en wordt deze ontlast door de warmtepomp.

STAP 2 GA IN GESPREK



- Inventariseer de wensen en minpunten
- Agendeer de vraag om een verbeteraanpak te gaan verkennen
- Doel: de woonwensen kennen

STAP 3 MAAK EEN PLAN

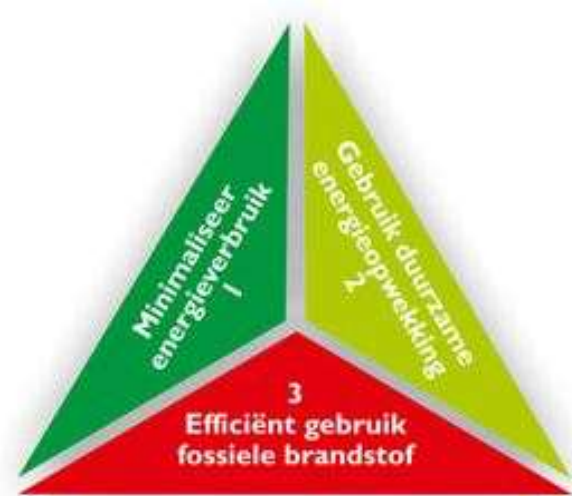


Inzicht is overzicht:

- Een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (mdop)
- Installatieadvies (all-electric of warmtenet)
- Advies over benodigde aanpassingen aan het gebouw
- Haalbaarheid en betaalbaarheid: vertalen naar huishoudboekje VvE

Vraag toestemming aan ALV voor onderzoek (prijskaartje)

Vraag toestemming aanvraag SEEH



STAP 4 BESPREEK UITKOMSTEN



Drie keuzes

- A. Niets doen en op dezelfde wijze verder met de VvE
- B. Een aangepaste VvE-bijdrage tbv reservering toekomstige ingrepen (sparen)
- C. Een vervolg advies voor maatregelen pakketten



A) Niets doen? Pas op voor startpunt onder 0

- Er is sprake van achterstallig onderhoud
- Er is wel een mjop, maar de looptijd is kort en daardoor zonder dakvervanging
- De kozijnen zijn de grootste kostenpost en zijn regelmatig buiten de VvE geplaatst (sparen voor vervanging +/- €40/mnd)
- De bedragen worden niet geïndexeerd
- Een lage VvE-bijdrage had/heeft de voorkeur
- ...

Gemiddeld heeft een VvE te weinig gereserveerd voor toekomstig onderhoud. Laat staan voor verbeteren en verduurzamen



MJOP IS NIET STANDAARD

MJOP moet vaak eerst verbeterd worden (realistischer)



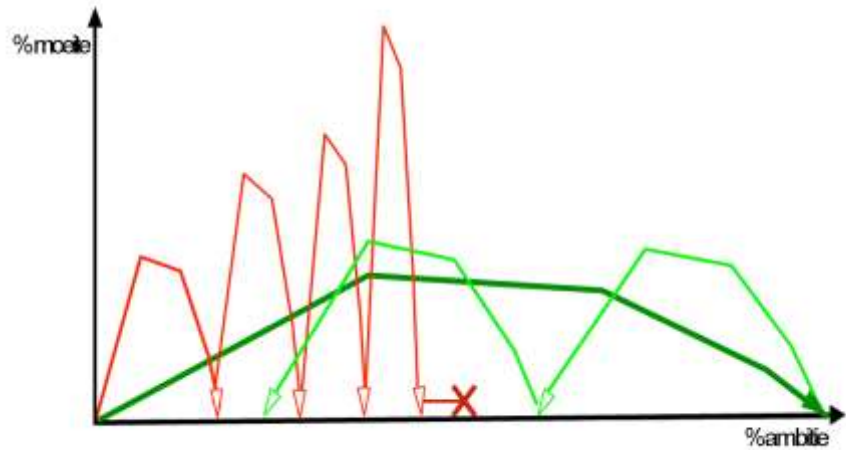
- Vuistregel (tenminste) €100 sparen per appartement per maand voor groot onderhoud (bij geen achterstallig onderhoud)
- Sparen voor kozijnvervangning opnemen in het mjop
- Bij voorkeur mjop opstellen voor 30 jaar. Alle kostbare maatregelen staan er dan tenminste 1 maal in



STAP 5

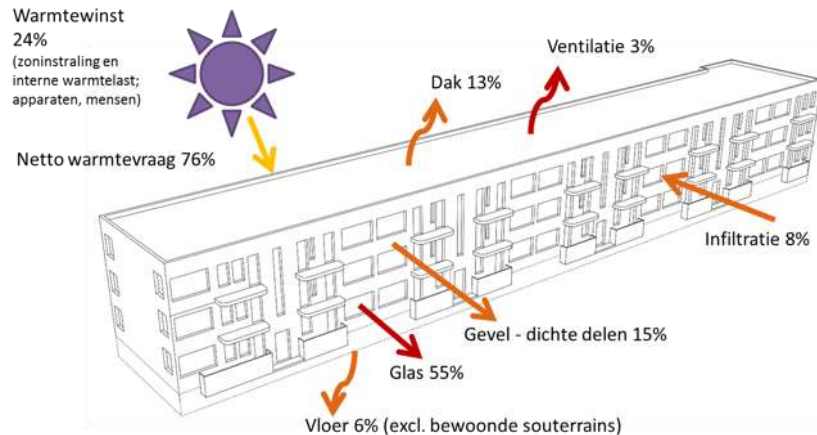
B + C INZICHT IN STIP OP HORIZON

Strategieën voor VvE's



INZICHT IN DE WENSEN: KANSEN

Voor inzicht en wensen
Wat stroomt er door jullie gebouw:
warmtestromen, verliezen en winsten

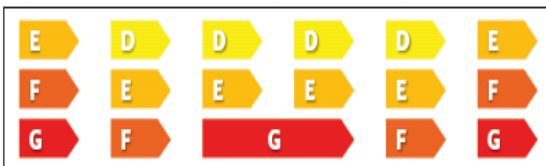


INZICHT IN DE WENSEN: KANSEN



Scenario A

Dakisolatie



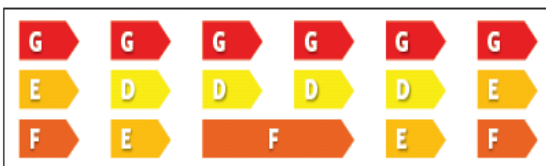
+ Door het toepassen van dit pakket verliest u minder warmte door het dak, waardoor het comfort, voornamelijk op de bovenste verdieping, zal toenemen. Tevens wordt de kans op schimmeligroei verlaagd.

+ Door het toepassen van dit pakket is er de aankomende jaren geen onderhoud van het dak benodigd. Hierdoor worden de onderhoudskosten voor dit pakket drastisch verminderd.

+ Het aanbrengen van dit pakket kan vrijwel 100% van buitenaf plaatsvinden, waardoor de werkzaamheden in de woning en dus overlast binnen tot een minimum beperkt kan blijven.

Scenario B

HR++ kozijnen (incl. Portiek)



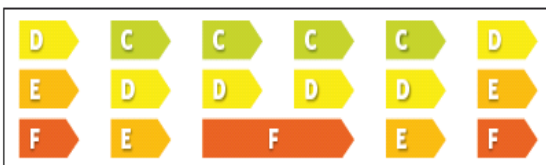
+ Door het vervangen van de kozijnen verliest u minder warmte bij de kozijnen (glas), waardoor het comfort in de gehele woning zal verbeteren.

+ Door het toepassen van dit pakket is er de aankomende jaren geen onderhoud aan de kozijnen benodigd. Hierdoor worden de onderhoudskosten voor dit pakket drastisch verminderd.

- Het aanbrengen van dit pakket veroorzaakt door het aanbrengen van nieuwe kozijnen overlast in de woning ter plaatse van de bestaande kozijnen. Dit moet niet worden onderschat. Overlast in de woning ter plaatse van de bestaande kozijnen. Dit moet niet worden onderschat.

Scenario C

Dakisolatie en HR++ kozijnen (incl. Portiek)

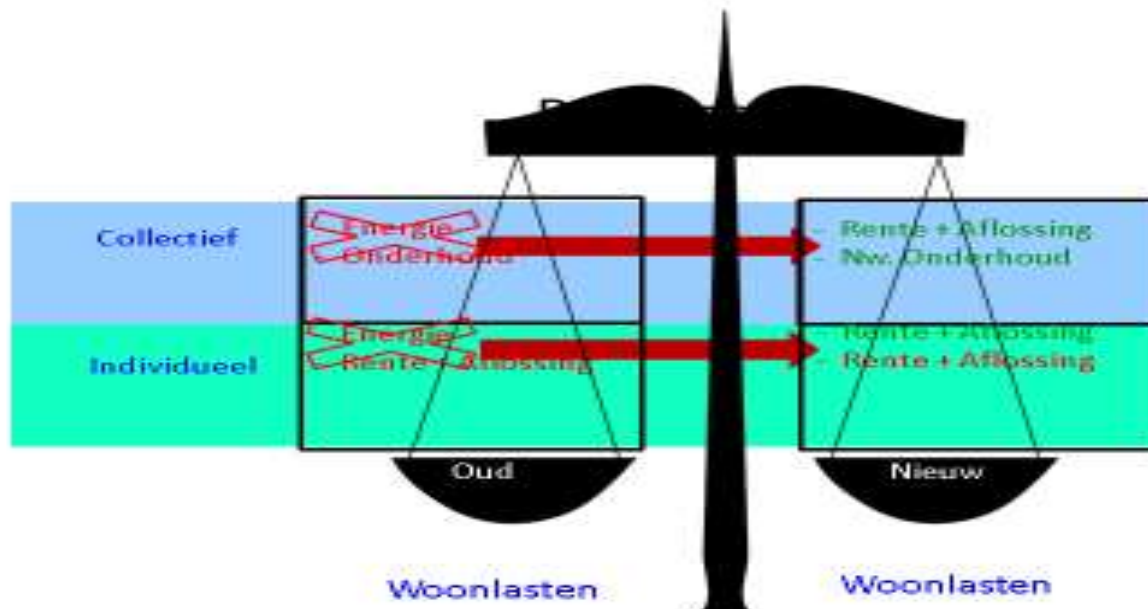


+ Door het toepassen van dit pakket verliest u minder warmte door het dak en bij de kozijnen (glas), waardoor het comfort in de gehele woning zal toenemen. Tevens wordt de kans op schimmeligroei verlaagd.

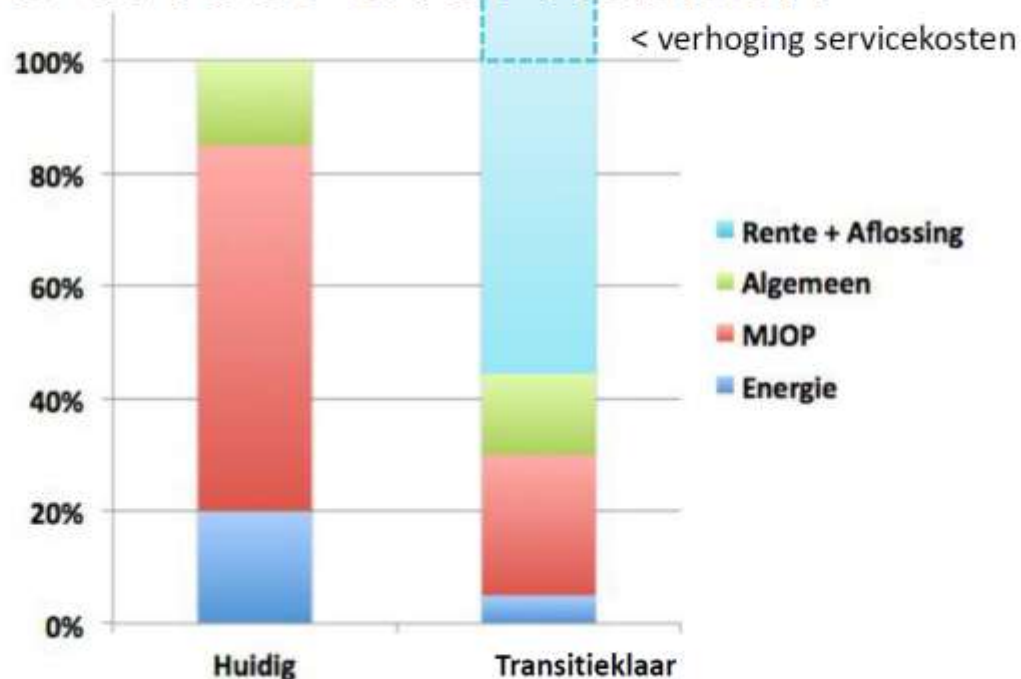
+ Door het toepassen van dit pakket is er de aankomende jaren geen onderhoud aan het dak en de kozijnen benodigd. Hierdoor worden de onderhoudskosten voor dit pakket drastisch verminderd.

- Het aanbrengen van dit pakket veroorzaakt door het aanbrengen van nieuwe kozijnen overlast in de woning ter plaatse van de bestaande kozijnen. Dit moet niet worden onderschat. De overlast van het aanbrengen van de dakisolatie kan tot een minimum beperkt blijven.

ZICHT OP WOONLASTEN



'vrijkomende kasstroom' + wat we ervoor over hebben



GELUKKIG KAN MEER DAN JE DENKT!

- Alles draait om woonlasten!
- Een maatregelen pakket betekent
 - - Investeringsbedrag
 - - Financiering (rente en aflossing)
 - + Lagere reservering voor toekomstig onderhoud (onderhoud arme maatregelen)
 - + Subsidies
 - + besparing op energierekening

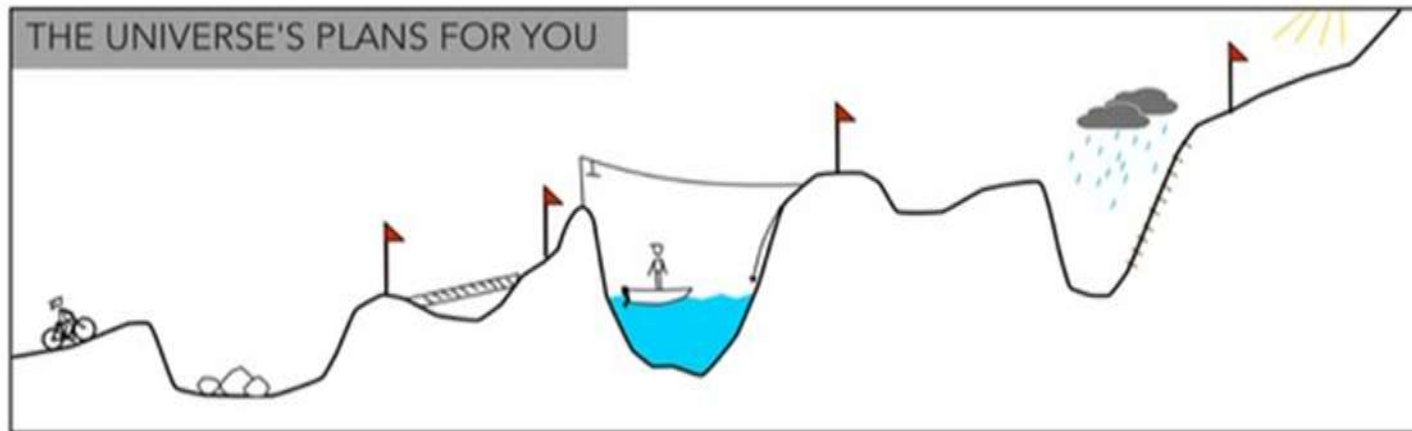
= Netto verandering woonlast

= Nieuwe VvE-bijdrage +/- energiebesparing



VVE = VERENIGEN VAN BELANGEN

VVE010



AANDACHTSPUNTEN

Plannen maken met je VvE is werken met groepsdynamiek



AANDACHTSPUNTEN



- Doorlooptijd is zeker een jaar (2 jaar kan ook)
- Vraagt meerdere VvE-bijeenkomsten
- Vraagt inzet en betrokkenheid van een aantal VvE-leden
- Zonder draagvlak geen vervolg; een gemiste kans

Conclusie



- Een VvE duurzaam verbeteren; er kan meer dan je denkt!
- Technische oplossingen en groepsdynamiek lopen samen op
- De inspanning kan veel opleveren
 - Een mooie comfortabele woning
 - Een groter maatregelenpakket ineens heeft meerwaarde voor iedereen. Het levert meer op dan telkens losse maatregelen
 - Van het aardgas los en duurzaam
- Het gaat om de woonlasten, haalbaar en betaalbaar
- Naar een betere woning verhuizen in deze tijd is ook kostbaar



HELPT JE VERDER

www.vve010.nl/verduurzamen



Duurzame VvE? VVE-010 helpt bij:

- ✓ Begeleiding op maat
- ✓ Besluitvorming met draagvlak
- ✓ Communicatie met eigenaren en bewoners
- ✓ Financiering en subsidies
- ✓ Inzicht in woonlasten na verbetering



© big architecten

📍 Pleinweg 218d
3083 EW Rotterdam
☎ 010 423 79 79
✉ info@vve010.nl

