

# Vve naar nul op de meter

Platform31 heeft de afgelopen drie jaar samen met de Stroomversnelling het innovatieprogramma VvE's naar Nul op de Meter uitgevoerd, met als doel concrete oplossingen voor grootschalige verduurzaming van VvE's. Aan de hand van lokale pilots, die met gemeentelijke cofinanciering konden worden begeleid, werd ervaring opgedaan die tot lessen voor opschaling hebben geleid. Platform31 heeft 33 VvE's geanalyseerd en in meer of mindere mate begeleid in een traject naar Nul op de Meter (NOM) in één keer of in stappen. Inmiddels is een veelvoud aan VvE's als gevolg hiervan hun mogelijkheden aan het verkennen.

Tekst Olivier Lauteslager, Platform 31

**N**ederland telt ongeveer 120.000 VvE's voor 1,2 tot 1,5 miljoen woningen. Die zijn samen goed voor ongeveer 15 tot 20% van de CO<sub>2</sub> uitstoot in de gebouwde omgeving. Veel VvE's kampen met achterstalig onderhoud en sparen beperkt voor groot onderhoud. Vaak is dit onvoldoende voor een toekomstbestendig gebouw, met risico's op uit de hand lopende kosten of zelfs verloederde panden. Een groot deel van de gebouwen is naoorlogs. Deze complexen zijn energetisch slecht en qua comfort vaak ondermaats. Het gevolg is dat er wordt 'gestookt voor de buitenwereld' en dat de gebouwen en woningen onnodig veel CO<sub>2</sub> uitstoten. Dit in combinatie met het gegeven dat we de komende jaren van het aardgas af gaan en in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal moeten zijn, veroorzaakt urgentie op de opgave appartementencomplexen vergaand te verduurzamen.

## Belemmeringen

De sector zit echter in een impasse vanwege een aantal belangrijke knelpunten:

- VvE's sparen te weinig voor instandhouding en hebben onvoldoende financiële middelen voor duurzame woningverbetering.
- Kosten voor integrale woningverbetering zijn nu nog te hoog om vanuit betaalbare woonlasten te kunnen dragen.
- Standaardisatie van processen en kwaliteitskeur voor integrale aanpakken ontbreekt en is nodig voor efficiëntie en kwaliteitsborging op alle niveaus.

- Langjarige financiering aan VvE's (→15jaar) is nog niet voor handen en 30 jaar is minimaal vereist om de mogelijkheden voor woningverbetering haalbaar en betaalbaar te maken.

## Kansen:

Tegelijkertijd kent de VvE sector een aantal specifieke kansen, waardoor zij weleens het startpunt voor verduurzaming van de particuliere sector zou kunnen zijn:

- Leden van een VvE zijn gewend om via de servicekosten een bedrag af te dragen voor onderhoud aan het gebouw, wat als een cashflow voor financiering kan dienen. Dat is in het particuliere domein van grondgebonden woningen niet gebruikelijk.
- In VvE's kan juist de groepsdynamiek tot enthousiasmering voor verduurzaming leiden met schaalvoordeel tot gevolg. Een besluit tot renovatie of verduurzaming behelst immers altijd meerdere woningen.
- Het belangrijkste voordeel is de mogelijkheid om de financiering voor de verduurzaming via de VvE te laten verlopen in plaats van via de individuele bewoners. En de rente en aflossingsverplichtingen via een verhoging van de servicekosten te laten verlopen. Hierdoor worden individuele acceptatieperiodes bij hypotheekverstrekkers vermeden.

## Het programma

Om een transitie te onderzoeken en aan te jagen moest er een nieuw perspectief ontwik-

keld worden op basis van een verleidelijke propositie met een businesscase die haalbaar of maakbaar is. Het doel is om een zelfstandig opererende gezonde markt te creëren, die uiteindelijk onafhankelijk is van overheidssteun. In de vorm van experimenten worden de volgende aspecten uitgezocht:

- Vraag: hoe formuleren, organiseren en vergroten we een nieuwe vraag die op (latente) behoeften voor vergaande verduurzaming van VvE's inspeelt.
- Aanbod: welke innovaties, prestaties en partijen zijn nodig om een grootschalige afzet te genereren.
- Conditionering: welk regionaal en landelijk beleid en wettelijk kader is ondersteunend (of niet belemmerend) aan de groeiende relatie tussen deze nieuwe vraag en aanbod.

Via zorgvuldig geselecteerde pilots, waaraan gemeenten bereid waren bij te dragen, is het experiment vormgegeven. In de driehoek tussen vraag, aanbod en conditionering moeten alle seinen op groen staan om het nieuwe perspectief te kunnen realiseren. Het perspectief is om bewoners een woonlastenneutrale NOM-oplossing te bieden, met garanties gedurende de looptijd van de financiering. Voor VvE's betekent het dat ze via een langjarige financiering van 30 jaar tot substantiële toekomstbestendige woningverbetering komen. Een grootschalige schilrenovatie (isolatie) en toepassing van een ventilatiesysteem is de basis, en via energieopwekking wordt verbruik gecompenseerd. De bewoners betalen de renovatie via de servicekosten idealiter uit vermeden energieverbruik en onderhoud. Ze krijgen er een mooiere, bruikbaarere, comfortabelere en waardevollere woning voor terug.

## De praktijk

De praktijk is natuurlijk weerbarstig, en vooral de moeilijke uitgangspunten van veel VvE's maakt één grote stap richting het Nul op de Meter perspectief vaak lastig. Slechts enkelen bleken hiertoe in staat. Voor de rest is een slimme strategie in stappen nodig. Bij analyse van tientallen VvE's concludeerden

wij dat er drie dominante strategieën voor VvE's zijn:

### **1 Instandhouding van de originele kwaliteit**

Vrijwel alle onderzochte VvE's volgen deze strategie. Voor de komende tien jaar staat meestal geen grote ingreep gepland, en groot onderhoud wordt buiten het blikveld van de VvE gehouden omdat de MeerJarenOnderhoudsPlanningen (MJOP) niet verder reiken dan tien jaar. Dit uitgangspunt levert een risico op voor de VvE. De grote vervangingsinvesteringen na een periode van tien tot vijftien jaar, kunnen in dit veel voorkomende scenario, zonder servicekostenverhoging, niet worden gedragen. Om deze kosten te kunnen dragen, is een correctie van de servicekosten nodig. Bij de onderzochte gevallen gaat het om ca. €60 euro per maand per appartement.

### **2 Verbeteren van de energieprestaties**

Sommige VvE's voeren al een onderhoudsbeleid gericht op verduurzaming. Als dit om een structurele planning gaat (in plaats van een eenmalige ingreep) valt op dat het Duurzame MeerJarenOnderhoudsplan (DMJOP) verder reikt dan tien jaar, soms zelfs tot 30 jaar. In deze gevallen is de reservering voor groot onderhoud vaak voldoende met gemiddeld tussen €80-€100 per appartement per maand. We hebben bij deze strategie geconstateerd dat het ontbreken van een toekomstige doelstelling (gasloos, energieneutraal, etc.) tot gekozen maatregelen kunnen leiden die een stagnatie van de verduurzaming opleveren. Het plukken van laaghangend fruit op basis van kortste terugverdientijd betekent meestal dat het pad naar verdere verduurzaming wordt afgesneden, tenzij men desinvesteringen accepteert. Het verdient de aanbeveling om dan een stappenplan te ontwikkelen die spijtmaatregelen voorkomt, ook wel no regret-strategie genoemd.

### **3 Onderhoud gericht op duurzame woningverbetering**

Toekomstbestendig beleid gaat over meer dan alleen duurzaamheid. Een aantrekkelijker, comfortabeler, beter bruikbaar, onderhoudsarm en blijvend betaalbaar gebouw spreekt iedereen aan. Dat dit binnen handbereik komt als men zich gecommitteerd heeft aan de reservering voor groot onderhoud van €80-€100 per appartement, weten maar weinigen.



Een rigoureuze (integrale) renovatie van gebouwschil en installaties kan al deze voordelen op een efficiënte manier bewerkstelligen. Als een VvE een 30-jaars financiering aangaat waarbij vermeden onderhouds- en energiekosten de rente en aflossing dekken, dan valt zo'n integrale renovatie in 1 of meerdere stappen te bekostigen. Dat betekent dat bewoners direct na de renovatie al profiteren van een beter, aantrekkelijker, comfortabeler en betaalbaar gebouw, en niet een jarenlang traject hoeven afwachten en financieren. In Assen, Apeldoorn en Leusden vindt zo'n metamorfoserenovatie plaats, waaruit veel

geleerd is en veel voorbeeld genomen kan worden.

### **Resultaten**

Het programma heeft geresulteerd in een waardevol instrumentarium voor de sector. Een handreiking met procesomschrijving voor de begeleiding van VvE's en een rekentool voor een NOM-verkenning en voor de ondersteuning van de besluitvorming door VvE's is ontwikkeld. Daarnaast is er reeks van lessen en aanbevelingen richting vragers, aanbieders, overheden en overige actoren opgeleverd. Op een aantal plaatsen heeft de pilotbegeleiding



geleid tot een positief besluit voor uitvoering van een grootschalige renovatie. Deze casussen leiden tot prachtige en inspirerende voorbeelden voor de sector. In Gelderland, Brabant en de metropoolregio Rotterdam Den Haag heeft het programma geleid tot een regionale VvE-aanpak waar inmiddels nog veel meer VvE's verkend en begeleid worden. Workshops hebben geleid tot een groeiende groep begeleiders en adviseurs van VvE's die kunnen helpen om de stappen naar nul inzichtelijk te maken en te zetten. Alle informatie is openlijk te vinden op de websites [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl) en [www.energielinq.nl](http://www.energielinq.nl)

### VvE Lindenhove

Vooraf dankzij koploper VvE Lindenhove hebben we alle fasen van het traject kunnen doorlopen en instrumenten ontwikkeld. Lindenhove is een complex met 180 appartementen en 13 verdiepingen uit de jaren '70 aan de Loolaan in Apeldoorn. Sinds 2015 loopt het zorgvuldige proces en onderzoek met deze bewonersgroep, mede mogelijk gemaakt door het rijk, de gemeente en de provincie. De grootschalige NOM-ready-renovatie wordt binnenkort opgeleverd. Het renovatieplan behelst een totale vernieuwing van dak en gevels, met hoogwaardige isolatie en

veel aandacht voor goede kierdichting. Onderdeel daarvan zijn de nieuwe balkons die als wintertuin een isolerende en comfortverhogende functie vervullen, maar waarmee in één klap ook het probleem van de vele koudbruggen van het betonnen gebouw is opgelost. Daarnaast wordt er een hoogrendement ventilatiesysteem met warmteterugwinning geïnstalleerd, die voor een gezond en aangenaam binnenklimaat in de appartementen en gezamenlijke ruimtes zorgt. Het integrale concept realiseert een energiebesparing van minimaal 75 procent ten opzichte van het huidige verbruik. Bovendien is het complex voorbereid om in de toekomst als nog volledig naar NOM te gaan door toevoeging van een warmtepomp en zonnepanelen. Dankzij deze energiebesparing en opgebouwde reserves voor groot onderhoud kan het plan zonder meerkosten (ten opzichte van huidige lasten) voor bewoners gerealiseerd worden.

### En wat nu?

Het programma en het opgeleverde instrumentarium is gericht op alle belanghebbenden in de VvE sector. VvE-besturen kunnen zich ermee oriënteren en vinden vooral houvast voor hun proces. Specifiek VvE's die voor een grote ingreep staan, met goede servicekostenniveaus en voldoende gereserveerde middelen komen in aanmerking. Voor gemeenten levert het inzage op in de wijze waarop het proces ondersteund moet worden. Financiers en VvE-beheerders kunnen de voorwaarden voor een nieuwe dienstverlening eruit opmaken. Het rijk zal aanknopingspunten vinden voor het opheffen van belemmeringen en verbeterde wetgeving en subsidiebeleid. Al het opgeleverd materiaal is richtinggevend en bedoeld om een aanzet te geven zodat het verder uitgewerkt kan worden. Inhoudelijke vervolgstudies ter validatie en verbeterd aanbod van integrale renovaties zijn nog nodig. Het lijkt erop dat het Nederlands EnergiebespaarFonds (NEF) en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) hun financieringsaanbod voor VvE's gaan uitbreiden met een looptijd van 30 jaar. Dit betekent dat een van de grootste hobbels wordt weggenomen en woningverbetering voor VvE's (evt. in stappen) binnen bereik komt. De mogelijkheid van woningverbetering met behulp van de instrumenten heeft op veel fronten al geleid tot andere discussies en keuzes gericht op toekomstbestendigheid. ■