

Workshopronde 1
**Het oerwoud dat
verduurzaming heet**



Belangenorganisatie voor de
VvE en appartementseigenaar



Peter van Well

Projectadviseur Duurzaamheid



De 'Trechter'



De 'Trechter'



In 2050 klimaatneutraal: netto nul broeikasgasemissies met tussenstation 55% reductie in 2030.

Specifieke maatregelen voor de gehele levenscyclus van een gebouw:

- Duurzaam grondstoffengebruik;
- Minder energieverbruik bij bouw;
- Omschakelen naar hernieuwbare energie;
- Minder emissies gedurende gehele levenscyclus.

8 mei 2024: herziene EPBD* gepubliceerd.

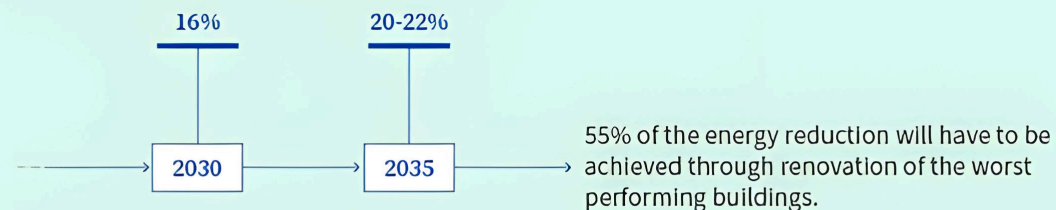
* Energy Performance of Buildings Directive



De 'Trechter'



The average primary energy use of all residential buildings should decrease by at least:



As of 2050, national building stock should be transformed into zero-emission buildings.

→ **Exceptions:**



historical buildings



places of worship and buildings used for religious activities



stand-alone buildings smaller than 50m²



summer cottages and residential buildings with limited time use and reduced energy consumption



buildings owned by the armed forces and used for defence purposes



industrial sites, workshops and non-residential agricultural buildings



De 'Trechter'



De 'Trechter'

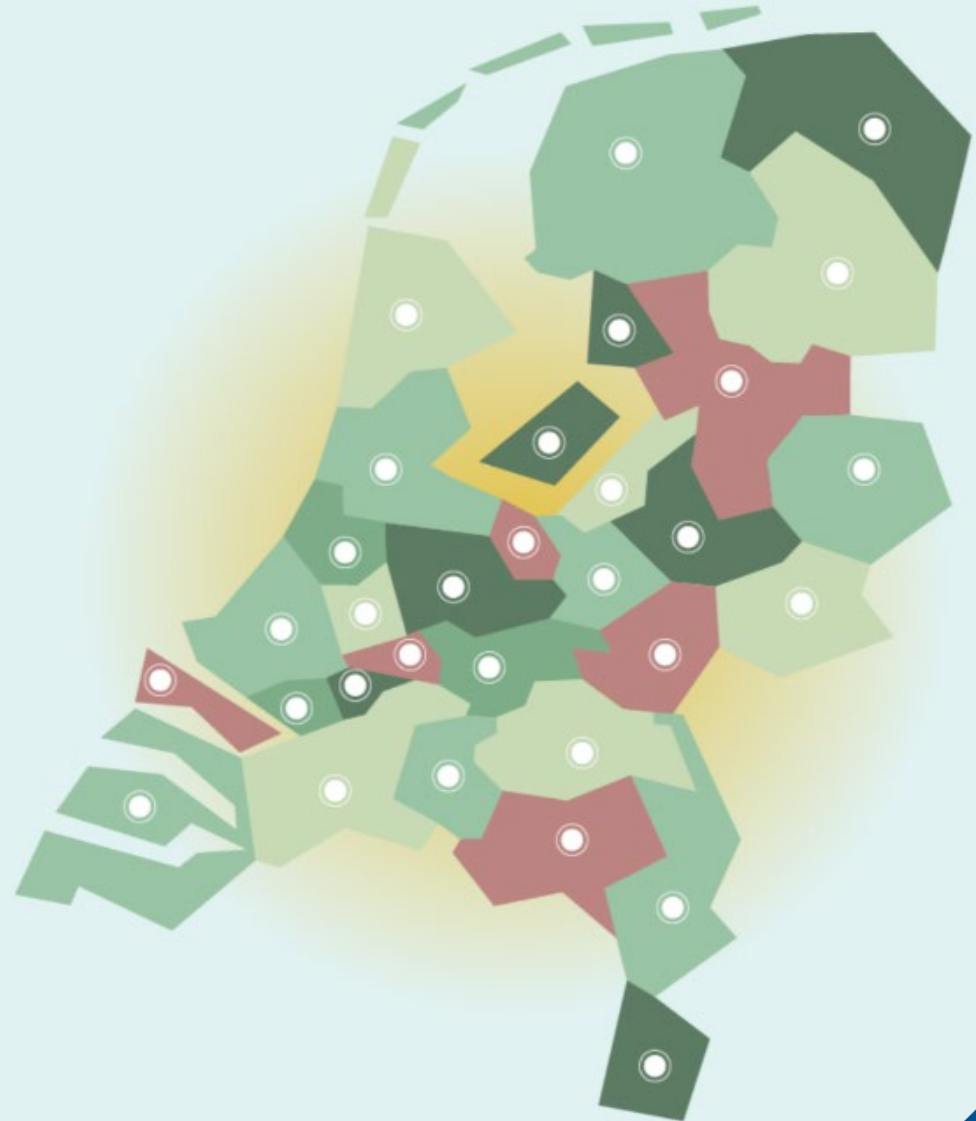


75.000 hybride
warmtepompen
geïnstalleerd en ruim
80.000 all-electric
warmtepompen in 2023

	Koop	Huur	U-bouw
Isolatie	1.500.000 Woningen waarvan 750.000 via lokale aanpak	1.000.000 Woningen waarvan ca. 675.000 sociale huur en 325.000 particuliere huur	120.000 Gebouwen verduurzamen
Hybride	1.000.000 woningen		
Warmtenetten	500.000 woningequivalenten		



De 'Trechter'



De 'Trechter'



- Eén-loket voor al uw vragen
- Begeleiding voor VvE's (Specifieke Uitkering (SPUK) Lokale Aanpak Isolatie)
- Transitievisie Warmte



De 'Trechter'



TRANSITIEVISIE WARMTE

 Apeldoorn



► **Ons vertrekpunt**

Apeldoorn werkt aan een duurzame, toekomstbestendige gemeente: een goede plek om te wonen en te werken. Een van de uitdagingen waar we voor staan is de energietransitie: de overstap van fossiele naar duurzame vormen van energie. Een onderdeel van die overstap is dat we van het aardgas af gaan. In de toekomst worden onze bestaande woningen en gebouwen op andere manieren verwarmd. In deze *Transitievisie Warmte* schetsen we de route daarnaartoe.

► **Onze visie**

Deze overstap naar duurzame warmte – de warmtetransitie – is geen luxe maar noodzaak. De opwarming van de aarde zorgt voor warmere en drogere periodes, voor overstromingen en voor extremer weer. Ook in onze gemeente merken we daar de eerste effecten al van. Daarom heeft de VNG, namens alle gemeenten, het Klimaatakkoord getekend. Samen met inwoners, bedrijven en instellingen gaan we bespreken hoe we de overstap naar duurzame warmte het beste kunnen maken. We letten er op dat deze overstap voor iedereen haalbaar en betaalbaar is.

► **De opgave**

We hebben veel werk te verzetten. Apeldoorn telt 72.000 woningen en 9.200 gebouwen. De meeste worden nog niet duurzaam verwarmd. Gelukkig zien we dat de warmtevraag – de hoeveelheid energie die nodig is voor deze gebouwen – de afgelopen jaren is gedaald. Dat komt omdat woningen steeds beter

geïsoleerd worden. Isolatie is dan ook heel belangrijk in ons plan van aanpak. We gaan voor elke buurt bekijken welke vorm van duurzame warmte het beste past. De ene keer is dat een oplossing per huis, zoals een warmtepomp. De andere keer is het een oplossing per buurt: je huis wordt dan aangesloten op een warmtenet.

Voor nieuwbouw worden aparte afspraken gemaakt.

► **De route**

We gaan niet alle buurten tegelijk aanpakken. Het is slimmer om in stapjes te werken en aan te sluiten op onderhoud dat al in een buurt gedaan wordt. Andere knelpunten of kansen kunnen we ook benutten om de buurt klaar te maken voor de toekomst. Al doende ontdekken we wat goed werkt. De route die we volgen heeft drie sporen:

Spoor 1: Isoleren, ventileren en besparen

Hoe beter je woning geïsoleerd is, hoe minder energie er nodig is. Daarom zetten we allereerst actief in op dit spoor. Ventileren is hierbij ook belangrijk. We helpen bewoners en gebouweigenaren met tips, advies en passende financiële maatregelen om hun woningen te isoleren of alvast op aardgas te besparen door een hybride warmtepomp te plaatsen.

Spoor 2: Starten met de Uitvoeringsplannen

We maken samen met de buurt een plan voor de overstap op duurzame warmte. Alle buurten zijn verdeeld in vier tijdvakken, tussen nu en 2050. Eerst komen buurten aan de beurt waar we al goede oplossingen voor hebben. Dit is tijdvak 1, hier

starten we met de wijken van de toekomst. In andere tijdvakken volgen buurten waar nú nog geen oplossing voor is.

Spoor 3: Beleid, onderzoek en innovatie

Duurzame warmtetechniek is in ontwikkeling en op dit moment nog erg kostbaar. Er worden steeds nieuwe ontdekkingen gedaan. Daarom doen we de komende jaren actief mee in onderzoek en innovatie. Voor bedrijven in Apeldoorn liggen hier mooie kansen. Samen kunnen we nieuwe mogelijkheden ontdekken voor duurzame warmte in elke buurt van Apeldoorn.

► **Samen op weg**

De sleutel voor een goede overstap op duurzame warmte is dat we het met elkaar doen. Inwoners, gemeente, ondernemers en organisaties: iedereen kan z'n schouders eronder zetten. Met z'n allen kunnen we ontdekken wat de beste wegen zijn. Samen kunnen we de uitvoering in gang zetten.

De gemeente voert hierin de regie, zodat de verschillende lijntjes bij elkaar blijven. Bewoners en bedrijven kunnen meedenken, meebeslissen en meedoen. Woningcorporaties en de netbeheerder werken volop mee aan het uitdenken en uitvoeren van de klus. En energiecoöperatie deA is actief betrokken als inspirator en adviseur.

Iedereen kan een steentje bijdragen. Zo gaan we samen op weg naar duurzaam verwarmde woningen, passend bij een toekomstbestendig Apeldoorn.

De 'Trechter'



Plakken jullie
alles netjes af of
moeten wij dat
doen?

Kan de
zonwering terug
tegen de gevel?

Wat gaat er
precies
gebeuren?

Wat levert het
mij op?

Kunnen jullie
rekening houden
met mijn
gezondheid?

Mogen wij onze
ramen nog open
doen?

Hoe lang duurt
de renovatie?

Krijgen wij extra
geluidsoverlast?

Kunnen wij in
onze woning
blijven tijdens
renovatie?

Wat moet ik met
mijn huisdieren
doen?

Gaat het mij geld
kosten?

Zijn onze
zonnepanelen
veilig
aangesloten?

Moet ik mijn
kookplaat
vervangen?

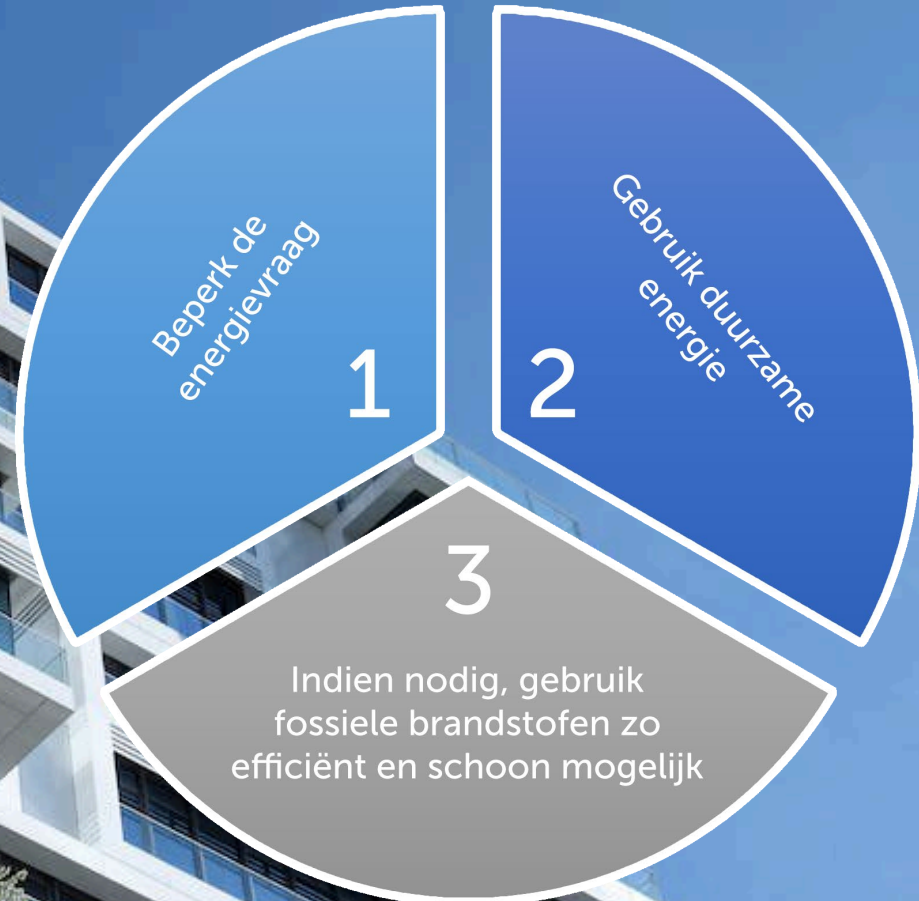
Hoeveel overlast
hebben wij en
hoe lang?

Krijg ik een
thermostaat in
mijn
appartement?



Verduurzamen

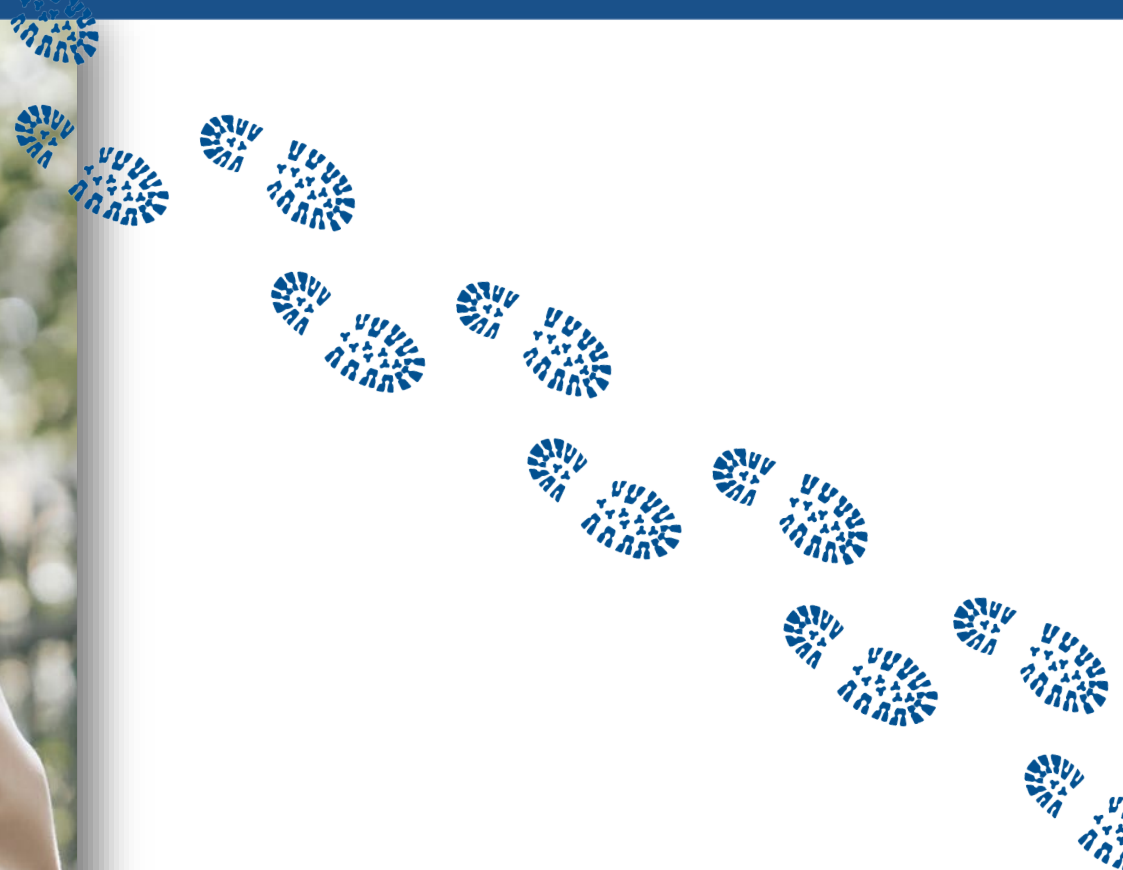
- Isolerende mogelijkheden
- Ventilatie mogelijkheden
- Alternatieve warmtebronnen
- Hernieuwbare energie



Proces van verduurzaming

Vijf stappen die een VvE dient te doorlopen voor een succesvol proces







Stap 1
**Oriëntatie en
inspiratie**



Stap 2
**Haalbaarheids-
onderzoek**



Stap 3
**Verdiepings-
onderzoek**



Stap 4
**Uitwerken van
plan van aanpak**



Stap 5
**Bouw-
voorbereiding en
uitvoering**



Stap 1
**Oriëntatie en
inspiratie**

Wat komt er op uw pad?

- Draagvlak binnen de VvE
- Zoek de samenwerking / communicatie met uw medebewoners!
- Bewonersenquête
- Inventarisatie





Stap 1
**Oriëntatie en
inspiratie**

Begin met een inventarisatie van de huidige stand van zaken.

U kunt daarbij denken aan:

- Financiën
- Onderhoud
- Gebreken
- Woongenot
- Organisatie
- Juridisch





Stap 1 Oriëntatie en inspiratie

Energie label woningen

Registratienummer
123456789

Datum registratie
1-03-2024

Geldig tot
1-03-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	4,0
2 Ondorpanden	4,0
3 Daken	4,0
4 Vloeren	4,0
5 Ramen	4,0
6 Buitendeuren	4,0

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	Verbeteradvies
12 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Tekeningen en verbeteradvies vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Voorbeeldstraat 18
1034 AB Voorbeeldst.
020-1234-5678

Datumschuldiging

Bouwjaar 1990
Onderhoud 1,50
Vloeroppervlakte 80 m²

Woningtype
Woning



Opnamedetails

Naam
Pieter Hendrik van Leeuwenburg
Examennummer
9999

Certificaathouder

Janssen-De Vries Energiekeurcertificaten en rapporten B.V.

Inschrijtnummer
123 45 678

KvK-nummer
12345678

Certificerende installatie
Energiekeurcertificerende installatie B.V.

Soort opname
Bovorgenoemd



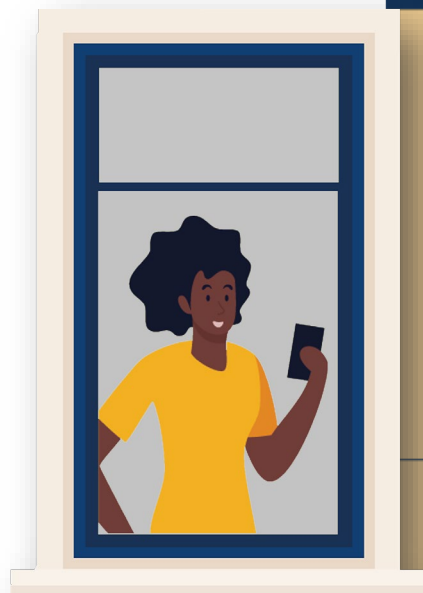
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ec-online.nl/Coupage/Energie](https://ec-online.nl/Coupage/Energie)





Isolatie mogelijkheden per bouw periode

Stap 1 Oriëntatie en inspiratie



Bouw-periode	Eigenschappen	Vloer	Dak	Gevel	Glas
Voor 1930	Energie label F/G - 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	Energie label F/G - Niet geïsoleerde houten vloer - Niet geïsoleerde spouw - Ongeïsoleerde daken - Enkel of dubbel glas - Natuurlijke ventilatie - Oorspronkelijk oliege-stookt. 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 binnen-kant 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.

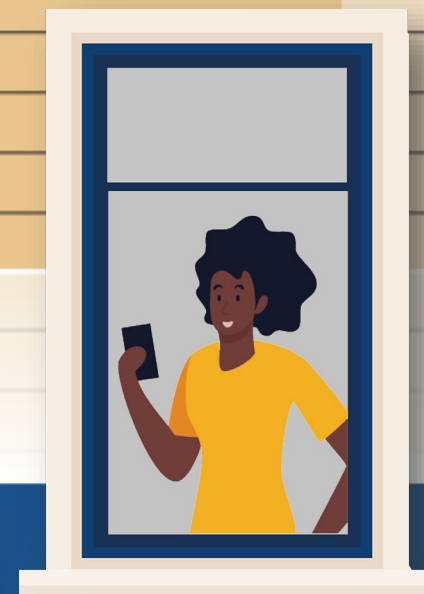




Stap 1
**Oriëntatie en
inspiratie**

Mogelijke maatregelen voor uw complex

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			
Isolerende deuren			
Isolerende beglazing en vervanging kozijnen			
Vervangen beglazing			
Vervangen kozijnen			





Stap 1
**Oriëntatie en
inspiratie**

Stel randvoorwaarden op

- De servicekosten mogen met maximaal 50 euro per maand stijgen.
- De houten kozijnen brengen hoge onderhoudskosten met zich mee en moeten vervangen worden door een aluminium of kunststof variant.
- De renovatie moet in bewoonde staat plaats kunnen vinden.
- De overlast voor bewoners moet tot een minimum beperkt worden.





Stap 1
**Oriëntatie en
inspiratie**

Maak een eerste berekening
Besluit: Verduurzamen of MJOP volgen?





Stap 2
**Haalbaarheids-
onderzoek**

- Gebrek aan financiële middelen:
niet gespaard voor verduurzaming
- Eigen bijdrage geen optie
- Financiering of sparen?



Stap 2
**Haalbaarheids-
onderzoek**

Bouwkundig

Energetisch

Sociaal

Financieel

Juridisch



Stap 2 Haalbaarheids- onderzoek

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 reservfonds	€ 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 reservfonds (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			

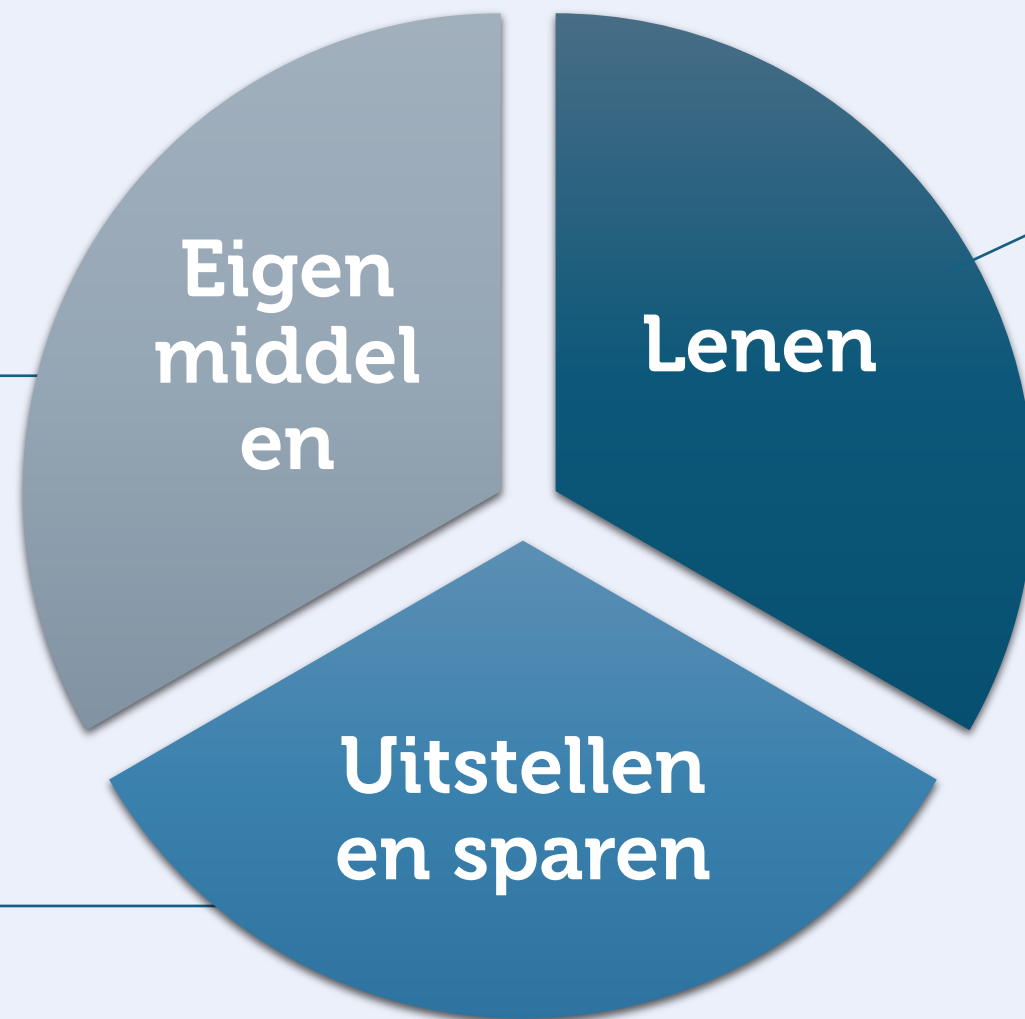


Stap 2 Haalbaarheids- onderzoek

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





Niet voor alle eigenaars
haalbaar

Maandlast stijgt relatief
veel

Maandlast stijgt relatief
weinig
Kosten verdeeld over
langere periode



Financiering



Nationaal
Warmtefonds



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Voor kwaliteit van wonen en leven

TEN31^{BANK}

Collin Crowdfund



Financiering



Nationaal
Warmtefonds



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Voor kwaliteit van wonen en leven

TEN31^{BANK}

Collin Crowdfund





De financiering van het Warmtefonds werd in 2023 gebruikt door 100 VvE's met bijna 3400 woningen. De populairste maatregelen bij het Warmtefonds waren zonnepanelen, isolatieglas, isolatie van de muur en warmtepompen.



Financiering



TEN31^{BANK}

Collin Crowdfund



Toekomstbestendig Onderhoudsfonds (TOF)

Vanaf volgende maand beschikbaar



Subsidie

Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)

De SVVE bestaat uit 3 onderdelen waarvoor u apart subsidie aanvraagt

Subsidie voor verduurzamingsonderzoek en -advies

Weten welke verduurzamingsmaatregelen voor uw gebouw(en) het beste resultaat en de meeste besparing geven? Laat een onderzoek of advies opstellen en vraag hiervoor subsidie aan.

U kunt aanvragen van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.

[Lees meer](#)

Subsidie voor verduurzamingsmaatregelen

Voert u met uw VvE één of meer energiebesparende isolatiemaatregelen uit? Of verduurzaamt u uw gebouw met een (centrale) warmtepomp, zonneboiler of een centrale aansluiting op een warmtenet?

U kunt aanvragen van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.

Let op: het is belangrijk dat u de subsidie aanvraagt vóór de uitvoering van de maatregelen

[Lees meer](#)

Subsidie voor oplaadpuntenadvies en basislaadinfrastructuur

Laat u een adviesrapport maken voor het aanleggen van één of meer oplaadpunten voor elektrische auto's? Of laat u basislaadinfrastructuur aanleggen? Vraag hiervoor subsidie aan.

U kunt aanvragen van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.

[Lees meer](#)

In 2023 ontvingen meer dan 550 VvE's subsidie via de SVVE voor verduurzaming van hun gebouwen.



Subsidiebedragen energiebesparende maatregelen

Hoofdmaatregel	Isolatiemaatregelen	1 hoofdmaatregel	≥ 2 hoofdmaatregelen
Spouwmuurisolatie	Spouwmuurisolatie	€ 4	€ 8
Gevelisolatie	Gevelisolatie	€ 19	€ 38
Dak-/zolderisolatie	Dakisolatie	€ 15	€ 30
	Zoldervloerisolatie	€ 4	€ 8
Vloer-/bodemisolatie	Vloerisolatie	€ 5,50	€ 11
	Bodemisolatie	€ 3	€ 6
Hoogrendementsglas	HR++ glas	€ 23	€ 46
	Kozijnpanelen gecombineerd met HR++ glas	€ 10	€ 20
	Tripleglas gecombineerd met nieuwe kozijnen	€ 65,50	€ 131
	Isolerende deuren $U \leq 1,5$	€ 23	€ 46
	Kozijnpanelen gecombineerd met tripleglas	€ 45	€ 90
	Isolerende deuren $U \leq 1,0$	€ 65,50	€ 131

Subsidie rekentool



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Subsidieregeling verduurzaming voor vereniging van eigenaars (SVVE) Rekentool voor energiebesparende maatregelen

A	Aantal appartementen gehele gebouw	[A]		<<< invullen
B	Aantal woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd (eigenaar bewoner en huurwoningen)	[B]		<<< invullen
C	Percentage appartementsrechten	[C]		

Energiebesparende isolatiemaatregelen

		Bedrag per m2	m2	Bedrag
spouwmuurisolatie	spouwmuurisolatie ($R_d \geq 1,1 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 8,00		
gevelisolatie	gevelisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 38,00		
dak-/zoldervloerisolatie	dakisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 30,00		
	zoldervloerisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 8,00		
vloer-/bodemisolatie	vloerisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 11,00		
	bodemisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 6,00		
glasisolatie	HR++ glas ($U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$)	€ 46,00		
	kozijnpanelen gecombineerd met HR++ glas ($U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$)	€ 20,00		
	isolerende deuren ($U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (deur))	€ 46,00		
	triple-glas ($U \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ (triple-glas), $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (kozijn))	€ 131,00		
	kozijnpanelen gecombineerd met triple-glas ($U \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ (paneel), isolerende deuren ($U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ (deur), $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (kozijn))	€ 90,00		
		€ 131,00		

D Subtotaal energiebesparende maatregelen:

[D]

€ -



SVVE

- Subsidieaanvragen VOOR de uitvoering!
- Staatssteunverklaringen voor verhuurde woningen
- Bij één maatregel 50% genoemde bedrag

LET OP!



SVVE – Belangrijkste wijzigingen

Voorgestelde wijzigingen SVVE vanaf 2025

Aangepaste regeling ter internetconsultatie aangeboden

- Ingangsdatum 1-1-2025
- Einddatum 1-1-2028



SVVE – Belangrijkste wijzigingen

Subsidie voor verduurzamingsmaatregelen

vanwege de gestegen investeringskosten worden de subsidiebedragen voor:

Triple glas: van € 131 naar € 222 per m²

HR++ glas: van € 46 naar € 50 per m².

Spouwmuur-, gevel- en dakisolatie verhoogd met € 2,50 per m².

Subsidie voor verduurzamingsonderzoek en -advies

Het subsidiebedrag is 75% van de facturen (inclusief btw) van alle adviezen en/of onderzoeken samen, maar niet meer dan de maximaal vastgestelde subsidiebedragen:

Tot 10 woningen van € 10.000 naar € 15.000

11 tot en met 30 woningen van € 15.000 naar € 22.500

meer dan 30 woningen van € 20.000 naar € 30.000



SVVE – Belangrijkste wijzigingen

Glas- kozijnpaneel- of deurisolatie

- Binnen 24 maanden na eerste beschikking een tweede aanvraag indienen (vaak worden deze maatregelen in fases gerealiseerd)
- Minimale oppervlakte teruggebracht van 8m² naar 3m²



SPOR - Samenwerkingsverband

Subsidieregeling Procesondersteuning Opschaling Renovatieprojecten

- Het samenwerkingsverband bestaat uit minstens 30 woningeigenaren die samen minstens 30 koopwoningen renoveren
- De SPOR financiert alleen procesondersteuning, niet de maatregelen zelf
- kunt de SPOR alleen aanvragen als eventuele verenigingen binnen het samenwerkingsverband niet eerder subsidie hebben gekregen voor procesondersteuning via de (SVVE)



SPOR – Renovatieprojecten

- U bent nog niet gestart met het verduurzamingsplan of de renovatiewerkzaamheden.
- Alle woningen zijn gebouwd in of vóór 1994.
- Per woning krijgt u één keer SPOR-subsidie.
- Voor alle woningen voert het samenwerkingsverband 2 of meer dezelfde energiebesparende isolatiemaatregelen uit. Dit gaat om:
 - dak-, zolder- of vlieringvloerisolatie
 - gevelisolatie
 - spouwmuurisolatie
 - glas-, kozijnpaneel- of deurisolatie
 - vloer- of bodemisolatie



SPOR – Procesondersteuner en subsidie

SPOR stelt voorwaarden aan de persoon van de procesondersteuner (bijv. Ervaring, referenties en moet meewerken aan non-profit samenwerkingsverband Verbouwstromen)

Subsidie:

Werkt u samen met minstens 30 woningeigenaren en renoveert u minstens 30 koopwoningen? Dan is de subsidie € 30.000.

Daar komt € 1.000 per extra koopwoning bij, of € 750 per extra huurwoning binnen het samenwerkingsverband. U krijgt maximaal € 200.000.





Stap 3
**Verdiepings-
onderzoek**

Wat komt er op uw pad?

- Aanvullende verplichte onderzoeken?
- Omgevingsvergunning?
- Procesbegeleider
- Bouwkundig begeleider
- Financiering
- Subsidie

Aanvullende verplichte onderzoeken



Vleermuizen



Aanvullende verplichte onderzoeken



Vleermuizen

Asbest



Aanvullende verplichte onderzoeken



Vleermuizen



Asbest



Gevelinspectie



Flora- en faunaonderzoek

Wanneer verplicht

- Bij mogelijke verstoring van leefomgeving beschermde diersoorten

Quickscan

- Ja: uitgebreid ecologisch onderzoek
 - Langdurig onderzoek !
 - Hoge kosten!

Flora- en faunaonderzoek

Soortenmanagementsplan gemeenten

- Gemeenten onderzoekt in één keer voor een gebied of de gehele gemeente ecologisch onderzoek doen.
- Maatregelen ter bescherming van aanwezige diersoorten.
- Individueel ecologisch onderzoek per woning niet meer nodig.



VvE Philips de Tweedestraat 1-39 worstelt met vleermuizen

Henk Peterse heeft getwijfeld of hij het verhaal over de verduurzaming wel met andere VvE's moest delen. "Het is nogal demotiverend", zegt hij. "Het komt neer op volhouden, irritaties overwinnen en veel geld betalen. Ik kan me voorstellen dat bij andere VvE-bestuurders de moed in de schoenen zakt als ze ons verhaal lezen. Immers: zodra je met de Wet natuurbescherming te maken krijgt, lopen de kosten alleen maar op. Wat ons betreft tot onaanvaardbare hoogte. Reken maar uit: de na-isolatie van ons gebouw zou zo'n € 22.000 kosten. De kosten voor herhuisvesting van de vleermuizen in ons gebouw gaan richting de € 50.000. En daar blijft het misschien niet bij...

Aan de zuidkant van het centrum van Den Bosch staan zes vrijwel identieke appartementencomplexen; drie zijn gebouwd in 1958 en drie in 1962. Henk Peterse en zijn echtgenote wonen sinds enkele jaren in een van de 'jongere' complexen: dat van Philips de Tweedestraat 1-39. Al voor Peterse penningmeester van het VvE-bestuur werd, was gesproken over groot onderhoud in combinatie met verduurzaming. Er was een rapportage, die met hulp van de gemeente was opgesteld. Toen Henk Peterse nog maar kort bestuurder was, hield hij een presentatie tijdens de ALV en alles leek in kannen en kruiken. De spouwmuuren zouden worden na-geïsoleerd, want met name de bewoners van de appartementen aan de kopgevel hadden een erg hoge gasrekening. Bovendien waren er plannen voor de installatie van zonnepanelen, zou het voegwerk worden vernieuwd en kwamen er op enkele plaatsen spouwankers bij. Alle 20 eigenaars waren het eens met de plannen; ook voor het voorstel om een lening ter grootte van € 160.000 af te sluiten bij het Nationaal Warmtefonds.

Onderzoek

Henk Peterse ging aan de slag. Peterse riep de hulp in van Jacco van de Sandt, manager duurzaamheid bij VvE Belang, want het vergelijken van offertes is ook voor de ambitieuze penningmeester geen dagelijkse kost. De aanvraag bij het Warmtefonds was dat ook niet, maar tot tevredenheid van Peterse kreeg hij daar veel medewerking. Extra voordeel is dat VvE Belang over e-Herkenning beschikt en daarmee de VvE weer wat werk bespaart bij de subsidieaanvraag. Van de Sandt wees hem er ook op dat vóór de verbouwing een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen verplicht was. De (beschermde) dieren mogen immers niet worden verjaagd of verstoorde. Toen begonnen de problemen.

Via de gemeente Den Bosch kwam Peterse in contact met een ecooloog die de nodige onderzoeken uitvoerde. Uitkomst: er zaten inderdaad vleermuizen in het complex. Dat was ook te verwachten: in vrijwel alle appartementengebouwen hebben vleermuizen een onderkomen.

Activiteitenplan

Dus moesten er maatregelen worden genomen voor herhuisvesting van de vleermuizen. Onderdeel van die maatregelen was een zogeheten activiteitenplan, dat niet alleen veel tijd maar ook aardig wat geld kostte. De VvE ging akkoord met het advies van de ecooloog. De stootvoegen werden dichtgemaakt, zodat de beestjes niet meer in de spouw konden. Speciale 'flaps' zorgden ervoor dat ze nog wel uit de muur konden en op het dak werden kastjes als tijdelijke verblijfsruimtes geplaatst. Uiteindelijk werd een ontheffing verkregen. Kosten: € 6.000.

Echter: de provincie oordeelde dat het zeer wel mogelijk was dat het aantal vleermuizen veel groter was dan de ecooloog had berekend. Dus moesten er grotere verblijfsplaatsen komen die grotere aantallen vleermuizen konden huisvesten.

'Niet permanent'

De tijdelijke kastjes die al waren aangeschaft, zouden dus niet (zoals het bestuur voorstelde) een permanente verblijfsruimte kunnen vormen. Dat kon sowieso niet: de provincie bedacht ook dat iemand zomaar op het idee zou kunnen komen om de kastjes te verwijderen! Aan de gevel ophangen mocht ook niet. Wel kwam er een verplichting om de tijdelijke kastjes na een jaar te verwijderen. Dat betekent dat er ultimo 15 oktober van dit jaar een andere oplossing moet zijn gevonden. Anders moet er een nieuwe ontheffing worden aangevraagd. Weer € 6.000.

Het voorschrift klinkt absurd: er moeten 16 kastjes worden aangebracht; vier in elke windrichting. De kasten moeten van binnen maar liefst 50x80 cm. groot zijn. Totale kosten: € 32.000. Dat bedrag ging de (op advies van de ecooloog) begrote kosten ver te boven.

Gebiedsplan?

Peterse liet zich niet ontmoedigen en bestookte de gemeente met vragen. Hij vroeg de gemeente onder andere of het mogelijk was dat een gebiedsplan en een soortenmanagementplan (SMP) kon worden opgesteld. Dat zou ook in het voordeel zijn van de vijf andere gebouwen. Als die VvE's het plan zouden opvatten om hun complexen te gaan isoleren, zouden ze niet het hele traject opnieuw hoeven te doorlopen. De gemeente ging niet akkoord.

De actieve penningmeester vraagt zich af wat de VvE nu moet doen. De kosten van de vleermuizenvoorzieningen zijn te hoog voor de VvE. Anderzijds is de verbouwing al gestart: sinds begin oktober 2023 staan de steigers voor de achtergevel.

'Wrang'

"Je kunt je afvragen wat nu eigenlijk het beleid is", zegt hij strijdbaar. "In sommige provincies krijgen aanvragers moeiteloos een gebiedsontheffing, maar de provincie Noord-Brabant wil daar niet aan. Op vragen aan B&W van Den Bosch (via een politieke partij) krijg ik geen echt antwoord. We willen volhouden, maar dat wordt op deze manier wel lastig.

De overheid wil dat we onze gebouwen verduurzamen en wij willen dat ook. Echter: diezelfde overheid maakt het op deze manier vrijwel onmogelijk. Dat is extra wrang omdat wij als VvE-bestuur dankzij adequate communicatie veel vertrouwen genieten van onze mede-eigenaars. Je kunt je afvragen wat met dat vertrouwen gebeurt als we moeten melden dat iedereen enkele duizenden euro's extra moet betalen voor de vleermuizen-voorzieningen. We krijgen nu al de vraag of die beesten wellicht gouden vleugeltjes hebben..."

Het komt neer op volhouden, irritaties overwinnen en veel geld betalen

“

VOORBEELD VAN DE 'FLAPS'





Stap 4

Uitwerken van plan van aanpak

Wat komt er op uw pad?

- Offertes aanvragen en beoordelen

Bouwbesluit

1 januari 2024: Besluit bouwwerken
leefomgeving (BBL)



Bouwbesluit; Artikel 3.37, ventilatie

Een bestaand bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Een toiletruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste $7 \text{ dm}^3/\text{s}$, bepaald volgens NEN 8087.

Een badruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste $14 \text{ dm}^3/\text{s}$, bepaald volgens NEN 8087.





Stap 4

Uitwerken van plan van aanpak

Opstellen projectbegroting: breng álle kosten in kaart:

- Offerte(s)
- Aanvullende onderzoeken
- Indexering
- Onvoorzien
- Vergunningen
- Notariskosten

Projectbegroting

Projectbegroting/Financieringsopzet VvE

Aanvraagnummer:

10226

Offerte 1 (Kozijnen)	€ 368.119		Lening NWF		€ 412.000
Offerte 2 (Isolatie)	€ 17.896		Lening elders	<toelichting>	
Offerte 3					
Offerte 4			Subsidie	op 2 maatregelen	€ 0
Prijsindexering	€ 2.500		Subsidie	EMA en procesbegeleiding	P.M.
Onvoorzien	€ 14.235		Eigen middelen		
Kosten Energieadvies	€ 0		Eenmalige inleg		
Kosten begeleiding	€ 8.000				
Leges-vergunningen	nmb				
Notaris	€ 1.250				
Overig (asbestinv. en ecologisch onderzoek)	€ 0				
Totaal	€ 412.000				€ 412.000



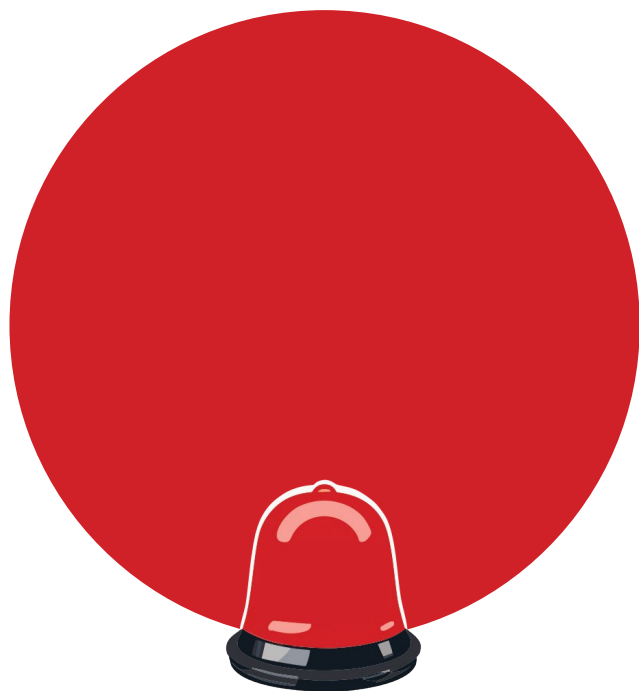
- Bouwkundige oplevering
- Onderhoudscontracten
- Hertaxatie
- Subsidie verantwoorden
- Afsluiten bouwdepot
- Nieuw onderhoudsplan



Stap 5

**Bouw-
voorbereiding en
uitvoering**





- Let op de geldigheid van opgevraagde offertes!
- Minimale geldigheid 1 jaar (?)
- Zorg voor indexering in de projectbegroting





Kost geld, kost tijd maar is de moeite waard !

- Uw VvE is klaar voor de toekomst
- Uw voldoet aan de verplichting
- Verbetering wooncomfort
- Waardevermeerdering woning



