



Gemeente  
Amsterdam

netwerk-  
bijeenkomst  
leden van  
Verenigingen  
van Eigenaren



gemeente  
amsterdam

## programma

- aanbod gemeente
- VvE De Vrolijke Eik III
- VvE Het Venster
- Pauze
- VvE Wittenburg 1 t/m 5
- borrel



aanbod  
gemeente  
Amsterdam



gemeente  
amsterdam

**veel woningen voldoen niet meer aan de  
eisen van bewoners**





gemeente  
amsterdam

**verduurzaming is een kans voor VvE's  
voor onderhoud, verbetering en een  
beter voorspelbare toekomst**





gemeente  
amsterdam

**De gemeente ondersteunt VvE's in verschillende fasen van verduurzaming zodat zij zelf aan de slag kunnen met verduurzaming van hun gebouw.**

**Deze presentatie bevat een greep uit het aanbod.**



gemeente  
amsterdam

**!WOON biedt  
informatie over  
beheer en  
onderhoud**

<https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/vve/>





## videogids verduurzamen

- Op bezoek bij een VvE die u voorging
- In 4 stappen naar een duurzamer gebouw
- Besluiten welke vorm van verduurzamen past
- Hoe krijgt u iedereen in de VvE mee met de verduurzaming?
- De verduurzaming betalen
- Verwarmen in de toekomst





gemeente  
amsterdam

# informatie per fase in het stappenplan



verkennen

advies

uitwerken

verbouwen

taart

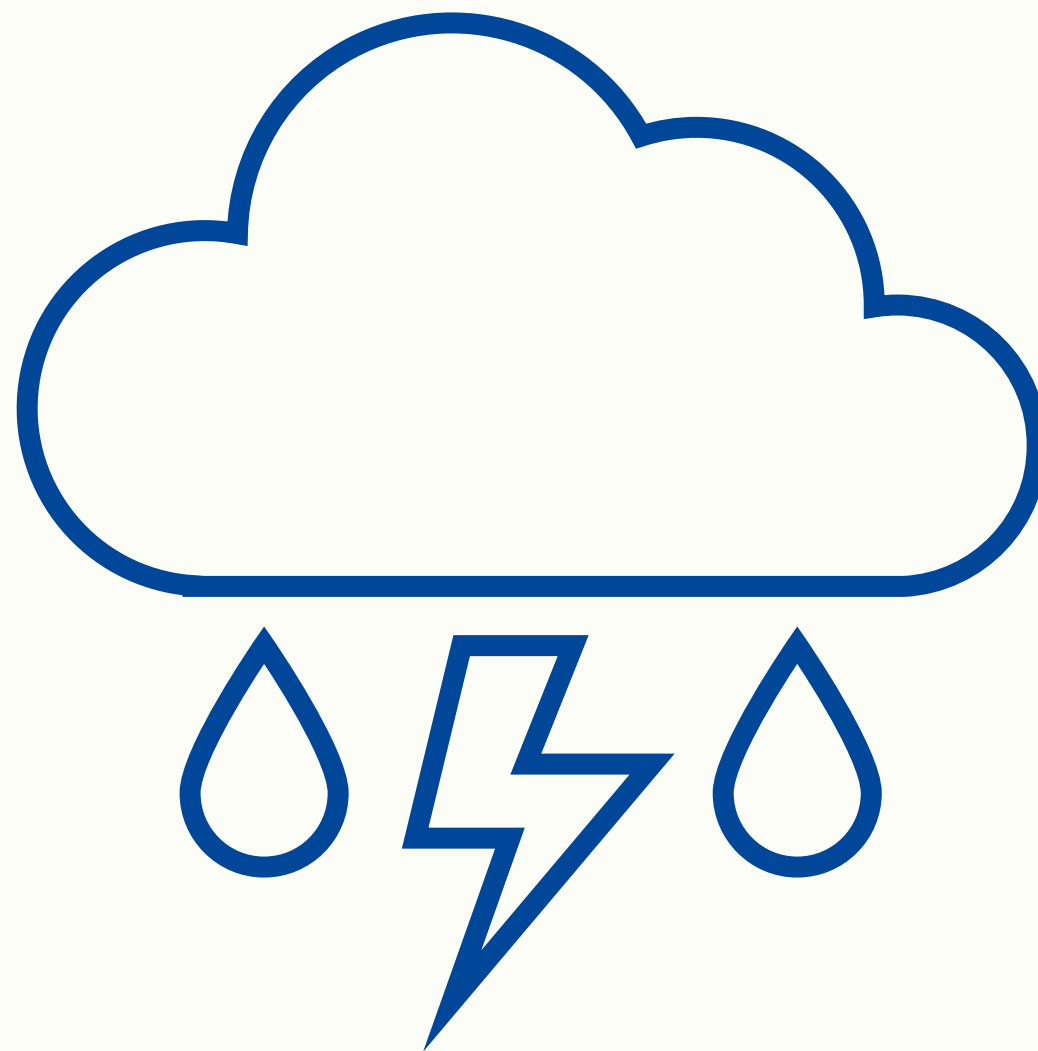




gemeente  
amsterdam

## knelpunten oplossen

- Besluitvorming
- Splitsingsakte
- Subsidies
- Leningen
- Vergunningen
- Energietransitie





gemeente  
amsterdam

## Vergunningen

- Bij grote projecten via een goede adviseur
- Bij 1-2 maatregelen als u zelf doet: let er op dat
  - U misschien een vergunning nodig heeft; ook voor een warmtepomp op het dak heeft u waarschijnlijk een vergunning nodig.
  - Wat u doet overeenkomt met de splitsingsakte.





# subsidie en financiering

- Extra Isolatie Subsidie Amsterdam (EISA)
- Subsidieregeling verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE)
- VvE Energiebespaarlening (Nationaal Warmtefonds)
- VvE Ledenlening (Nationaal Warmtefonds)





gemeente  
amsterdam

## extra aanbod in 169 buurten

- Cursussen
- Verduurzamingsadviezen
- Activatieteam
- Subsidie voor planvorming
- Subsidie voor uitvoering in Zuidoost, Nieuw-West en Noord





Gemeente  
Amsterdam

# VvE De Vrolike Eik III

*Thomas Bernhardt*

VvE De Vrolike Eik III

**Van Meerjaren Onderhoud  
naar Meerjaren Verduurzaming**

Dipl.-Ing. Architect  
Thomas Bernhardt



## VvE De Vrolike Eik III

- kleine VvE met 30 koopwoningen
  - goed georganiseerd
  - veel sociaal contact
- 
- + jong gebouw uit 1998
  - + relatief goede isolatie van gevels en daken
  - + woningen met energielabel A en B
- 
- onderhoudsintensief
  - diverse bouwkundige gebreken
  - achtergevel is slecht bereikbaar voor onderhoud



## **Van meerjaren Onderhoud naar meerjaren Verduurzaming**

We zijn ruim 15 jaar geleden begonnen met de stapsgewijze verbetering en verduurzaming van ons gebouw.

Onze doelen:

- vat krijgen op onderhoudskosten
- bouwkundige problemen verhelpen
- wooncomfort verhogen
- gebouw verduurzamen

Wat is duurzaam (voor ons)?

- + onderhoudsarme materialen die lang meegaan
- + het milieu zo min mogelijk belasten
- + verlengen levensduur van reeds verbouwde materialen
- + verminderen energieverbruik
- + kwaliteit, comfort en esthetiek

## Verkenning en advies

- Bouwtechnische opname met beoordeling isolatie en energieprestatie
- Waar zijn in het verleden veel kosten voor reparaties aan besteed?
- Hoe kunnen we (slim) verduurzamen?
- Kosten zoveel mogelijk gedekt door reservering voor onderhoud (MJOB)



## Plan van aanpak en MJOB

- Planning verduurzaming is opgenomen in goed leesbare MJOB
- Welke bouwdelen moeten eerder aangepakt worden dan andere?
- Welke investeringen betalen zich terug als we ze naar voren halen?
- Wat kan naar achteren geschoven worden om budget voor verduurzaming vrij te maken?



## Stapsgewijze uitvoering

Tip: Ook kleine stapjes helpen! We hebben veel kleine verbeteringen doorgevoerd, zoals:

- Vervangen verlichting in trappenhuizen door Ledlampen met bewegingsmelder
- Buitenzonwering (met solar motor) om oververhitting woningen te voorkomen
- Bescherming liggende delen houten kozijnen om houtrot te voorkomen



## Praktijkvoorbeeld 1: Renovatie achtergevel

- kunststof schuiframen met twee keer enkel glas
- onhandig in gebruik en niet schoon te maken
- slechte isolatie en tocht
- geplaatst in houten kozijn, dat geschilderd moet worden
- achtergevel slecht bereikbaar
- materiaal en steigerwerk moet over het dak getild worden
- bouwvakkers moeten door de woningen op de begane grond
- hoge kosten en overlast voor de bewoners



## Vorbereiding en besluitvorming

### Doel van de renovatie:

- Isolatie en comfort verbeteren
- Onderhoudsmomenten achtergevel verminderen

### Vorbereiding:

- Twee jaar voor start uitvoering begonnen met planning
- Eerste ALV: presentatie concept plan met begroting
- Tweede ALV: presentatie uitwerking met offertes

### Praktische tip:

Informeer de bewoners al vóór de ALV per mail, zodat iedereen goed voorbereid naar de ALV komt.



Impressie uit de presentatie op de ALV

# Aanbesteding en uitvoering

## Plan van aanpak:

- Vervanging van schuiframen door draai-/kiepramen
- Hoogwaardige aluminium kozijnen met HR++ glas
- Frans balkon als individuele optie voor de bewoners

## Aanbesteding:

- Plan uitgewerkt door architect
- Offertes van drie aannemers

## Praktische tip:

Investeer in een technische omschrijving en bouwkundige tekeningen. Dat zorgt voor goed vergelijkbare offertes en voorkomt meerwerk.



Impressie uit de presentatie op de ALV



Oplevering achtergevel met nieuwe kozijnen en Franse balkons

## Resultaat en financiën

- nagenoeg onderhoudsvrije achtergevel
- minder energieverbruik door betere isolatie en luchtdichtheid
- verhoogd wooncomfort
- opwaardering woningen door Franse balkons
- door vervroegde uitvoering is 2x onderhoud vervallen
- terugverdientijd vervroegde investering was ca. 12 jaar (energiebesparing niet meegerekend)

## Praktijkvoorbeeld #2 Dakrenovatie

Ons oude dak:  
600 m<sup>2</sup> plat dak met bitumen,  
grind en betontegels

Het resultaat



Meer GROEN in de STAD



## Meer groen in de stad

- gevolgen van de klimaatverandering zijn juist in de stad voelbaar
- extreme hitte en wateroverlast door hevige regenbuien
- effect wordt versterkt door verhard oppervlak in tuinen en openbare ruimte
- meer groen in de stad zorgt voor verkoeling en vangt het water op



## Voordelen groene daken

- koelend effect op woningen onder het dak en de omgeving
- vasthouden van regenwater
- leefgebied voor bijen en vlinders in de stad
- planten zorgen voor betere luchtkwaliteit
- dakbedekking onder groen dak gaat langer mee



## Voordelen zonnepanelen

- opwekken van eigen groene energie
- minder afhankelijk van energieleverancier
- minder CO2-uitstoot
- op termijn kostenbesparing door lagere energierekening
- Tip: in Europa geproduceerde panelen zijn minder milieubelastend en gaan langer mee





## Financiën en onderhoud

### Groen dak

- koelend effect op de woningen onder het dak is voelbaar
- dankzij subsidie van Waternet was de investering te overzien
- voor elke bewoner 500 Euro investering voor groen dak
- Onderhoud? Doen we zelf!

### Zonnepanelen

- door salderingsregeling eerste jaren energierekening van €0
- besparing van ruim 3000 Euro op jaarbasis
- vanaf 2027 besparing ca. 50%

## Resumé en tips

### Verduurzamen is leuk!

*Als je goed voorbereid bent.*

### Verbouwen doe je samen!

- Maak gebruik van het advies van de gemeente.
- Praat met andere VvE's.
- Zoek goede partners voor de planning en uitvoering.
- Neem de bewoners mee in het proces.
- Wees niet bang voor kritische vragen.

### Haast kost geld!

- Begin (ruim) op tijd met de voorbereiding.





Gemeente  
Amsterdam

VvE  
Het Venster

*Theo van Rossum*

VvE - DUURZAAMHEID

# VvE Het Venster (Raamstraat 28-54)

Van plan naar praktijk:  
duurzaamheid in onze VvE

Duurzaam

# Agenda

---

*20 minuten - ons verhaal*

**P**

## **Het plan**

*Maatregelen, financiering & juridisch*

**R**

## **Mijn rol**

*Bestuur / commissie duurzaamheid*

**B**

## **Besluitvorming**

*Hoe kregen we de eigenaren mee?*

**K**

## **Spannende keuzes**

*Wat waren de moeilijkste momenten?*

**G**

## **Gemeente**

*VvE-aanpak & ondersteuning*

**T**

## **Tips & valkuilen**

*Wat doen - en wat zeker niet*

**T**

## **Tevredenheid**

*Waar zijn we blij mee?*

**N**

## **Hoe woont het nu?**

*Het eindresultaat*

# Wat hebben we gedaan?

*De maatregelen op een rij*

## Isolatie

- > Dakisolatie
- > Spouwmuurisolatie
- > Nieuwe ramen, kozijnen en isolatieglas

## Installaties

- > Afzuigings ventilatie (Vocht / CO2)

## Overig

- > Oplossen achterstallig onderhoud aan dak en ramen/ kozijnen (was onze eigenlijke drijfveer)

*Hoe hebben we het betaald? Wat betekent het voor de bijdrage?*

## Financiering

- > Totale investering: € 500.000
- > Subsidie: € 35.000
- > Lening: geen
- > Eigen reservefonds: € 75.000

## Effect op VvE-bijdrage

- > Eenmalige bijdrage per eigenaar: €35.000 (bleek teveel!)
- > Maandelijke bijdrage voor: [€ 210 per maand]
- > Maandelijke bijdrage na: [€ 90 per maand]
- > Stijging: [minus € 125 %]
- > Terugverdientijd: nvt

*Wat kan er - en wat moet er?*

## Vergaderquorum

- > Besluit vereist: akkoord met 1 tegenstemmer
- > *Stemverhouding gehanteerd: 13 voor – 1 tegen*
- > *Wat doe je als 1 eigenaar niet mee wil doen: dilemma?*

## Splitsingsakte

- > Wat staat er in de akte over duurzaamheid?
- > Geen beperkingen

## Vergunningen

- > *Omgevingsvergunning nodig? Ja*
- > *Welstand: geen bezwaar*
- > *Parkeren in hartje centrum bleek geen probleem (!)*

## Aansprakelijkheid

- > *Afspraken over garanties en onderhoud: loopt nog steeds*
- > *Ondanks contractuele waarborgen aannemer veel gedoe*
- > Je kunt juridisch weinig doen tegen aannemer



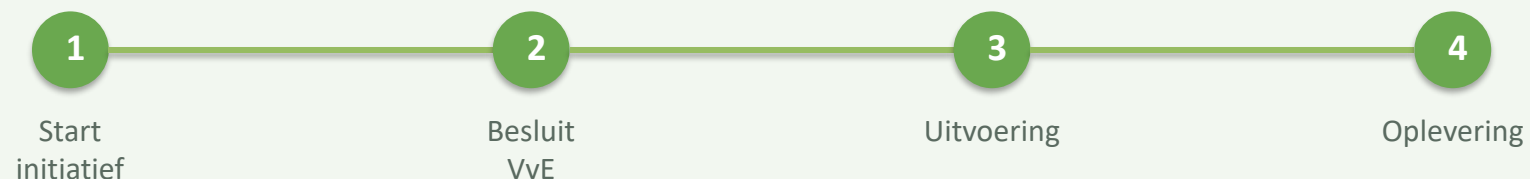
TvR

## Theo van Rossum

*Functie: voorzitter VvE / commissielid duurzaam*

- > Mijn concrete rol: Contactpersoon / onderhandelaar
- > Ik was betrokken vanaf prille begin: medio 2021 tot op heden (bijna klaar; deel garanties nog niet binnen)
- > Hoeveel tijd heeft het mij gekost: gemiddeld 2 tot 4 uur per week
- > We hadden als Bestuur een dagelijks projectleider ingehuurd

### Tijdslijn (globaal):



# Hoe ging de besluitvorming?

*Van eerste idee tot definitief besluit*

1

## Eerste idee

Bestuur VvE

2

## Draagvlak peilen

Informele gesprekken, enquête, ...

3

## Plan opstellen

Offertes, haalbaarheidsonderzoek?

4

## ALV-besluit

*Stemverhouding: 13 voor en 1 tegen*

5

## Uitvoering

Toezicht via een dagelijks projectleider

## Hoe omgaan met uitdagingen

- > Veel communicatie naar eigenaren was echt nodig
- > Cijfers betaalde kosten periodiek presenteren aan eigenaren
- > Kleine "tegenstanders" persoonlijk spreken
- > Gedoe met aannemer → veel personele wisselingen

# De meest spannende keuzes

HET PROCES - PUNT 10

K1

## Keuze 1: Hoe verder als 1 eigenaar niet mee wil doen

Alle handreikingen werden niet geaccepteerd, maar juridische stok

K2

## Keuze 2: Afsluiten van het contract

*Het Bestuur van de VvE tekent en is eindverantwoordelijk voor een uitgave van €500.000; borging via notulen.*

K3

## Keuze 3: Bijsturen van de uitvoering door slordigheden en vertragingen bij de aannemer

Veel overleg met de aannemer en veel escaleren

## Achteraf beschouwd...

- > Het contract met aannemer was niet goed genoeg
- > Verrassend waren vele personele wisselingen bij de aannemer
- > Kosten dagelijks projectleider namens Bestuur waren fixed, maar doorlooptijd veel langer ..
- > Subsidie traject is erg dure papieren tijger

*Heb je gebruik gemaakt van gemeentelijk aanbod?*

## Aanbod gemeente

## Wat wij hebben gebruikt

> VvE-adviseur gemeente

Nee – was onbekend

> Subsidieloket / subsidiewijzer

Onnodige verspilling bij rijksoverheid. Voorbeeld: duurzaamheidsonderzoek van € 8.000. Te complex.

> Duurzaamheidslening

Nee – veel eigenaren zijn buitenlander en dan gelden gemeentelijke regelingen niet

> Collectieve inkoopactie

Via aannemer

> Andere gemeentelijke regeling

Nee

*Wat zou je andere VvE's meegeven?*

## Tips - dit zou ik aanraden

- > *Tip 1: Regel in je contract dat de aannemer pas wordt betaald als er een deelstap is afgerond.*
- > *Tip 2: Huur een adviseur in voor o.a. subsidies en kwaliteitscontroles*
- > *Tip 3: Communiceer helder over planning en kosten*
- > *Tip 4: Ben als VvE vasthoudend en accepteer geen slechte kwaliteit van (onder-)aannemer*
- > *Tip 5: zoek continu samenwerking met alle stakeholders (ook aannemer). Bij aannemer was personeelsverloop enorm (landelijk probleem)*

## Dit zou ik nooit meer doen

- > *Valkuil 1: Onderaannemers en aannemers hebben ander verhaal: wie kun je nog geloven?*
- > *Valkuil 2: eigenaren en bewoners hebben een andere rol → laat je leiden door de eigenaren*
- > *Valkuil 3: Te krappe planning leidt tot verkeerde verwachtingen bij eigenaren/ bewoners.*

# Hoe woont het nu?

*Het eindresultaat in de praktijk*

## **C** Comfort

*Eindelijk warm en comfortabel!*

## **D** Duurzaamheid

*We verwachten label A, maar daar moeten we per woning nog voor betalen*

## **T** Tevredenheid

*Gemengd:*

- *Kosten lager dan geraamd: ca. € 5.000 per eigenaar door minderwerk en subsidies.*
- *Doorlooptijd implementatiefase te lang (beleving bewoners negatief).*

*"Persoonlijk citaat van een eigenaar: het was een zware bevalling."*

**pauze**



Gemeente  
Amsterdam

VvE Wittenburg

1 t/m 5

*Chris en Gerton*



# VvE Wittenburg I-V

Verduurzaming:

**Ervaring uit de praktijk**

TIJD, OVERLAST, KOSTEN – MAAR OOK COMFORT EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

# Wie zijn Chris & Gerton ?



# Wittenburg I-V

- ▶ 160 woningen
- ▶ 5 Woonblokken
- ▶ Bouwjaar 1986
- ▶ Grooteigenaar Eigen Haard met 68 woningen
- ▶ Energielabel B/C voor verduurzaming
- ▶ Geen actief bestuur
- ▶ Matige opkomst bij ALV



# Aanleiding

- ▶ Stijgende onderhoudskosten, ondanks up-to-date MJOP
- ▶ Veel tochtklachten met aluminium schuiframen
- ▶ Dak was aan vervanging toe (40 jaar)
- ▶ Zonnepanelen-wens

# Planningsfase



\* **ALV** = Algemene ledenvergadering

# Uitvoeringsfase

Belangrijkste mijlpalen vanaf vergunningsaanvraag tot en met oplevering



# Keuzepakketten (draagvlak)

- ▶ “Grijs pakket” Niets extra doen, enkel noodzakelijk onderhoud ramen, dak vervangen (dan ~ €8.000,- tot €14.000,- bijstorten)
  - ▶ “Groen” Basis pakket
  - ▶ “Groen” Standaard pakket
  - ▶ “Groen” Pluspakket
- 
- ▶ Tussentijdse keuze, welk pakket. Dit uitwerken voor nieuwe, besluitvormende ALV
  - ▶ MANDAAT: €100.000,- om Flora en fauna uit te werken, vergunningstrajecten en proefkozijn voor het STANDDAARD pakket

# “Groen” Standaard pakket

## Enquête

VOORKEUREN  
OPSLAAN

Welke vorm van verduurzamen heeft uw voorkeur?:

GEEN

LICHT

**STANDAARD**

PLUS

Als gekozen wordt voor verduurzaming, dan gaat mijn voorkeur uit naar:

Afsluiten van een lening met circa 4% rente. Uitvoering kan dan binnen nu en circa dri... ▾

### Financiering:

#### Huidige maandelijkse vve-bijdrage

€148.26 per maand  
Huidige maandelijkse vve-bijdrage

#### Extra vve-bijdrage

€151.23 per maand  
Afsluiten van een lening tot eind 2042

#### Totaal:

€299.49 per maand  
Tot eind 2042

## Geselecteerde verduurzaming overzicht (Standaard)

### Standaard

Isolatie Begane-grond-vloer (deel wonen) kruipruimte isolatie  
circa €124.805,- inclusief BTW

Plat dak na-isoleren (meerkosten isolatie+hogere dakrand)  
circa €152.285,- inclusief BTW

hr++ glas of triple glas met nieuw kunststof kozijn (ter plaatse van stalen kozijnen)  
circa €2.118.250,- inclusief BTW

Ventilatioeroosters nieuw  
circa €737.380,- inclusief BTW

5 stuks PV-zonnepanelen per appartement te plaatsen  
circa €720.205,- inclusief BTW

VVE  
Wittenburg I t/m V

Percentage van de eigenaren die de enquête hebben ingevuld:



### Overzicht

#### Voorkeur verduurzaming-opties



#### Voorkeur gewenste financiering van de eigenaren



# “Groen” Standaard pakket

VVE  
Wittenburg I t/m V

Percentage van de eigenaren die de enquête hebben ingevuld:



## Overzicht

### Voorkeur verduurzaming-opties



### Voorkeur gewenste financiering van de eigenaren

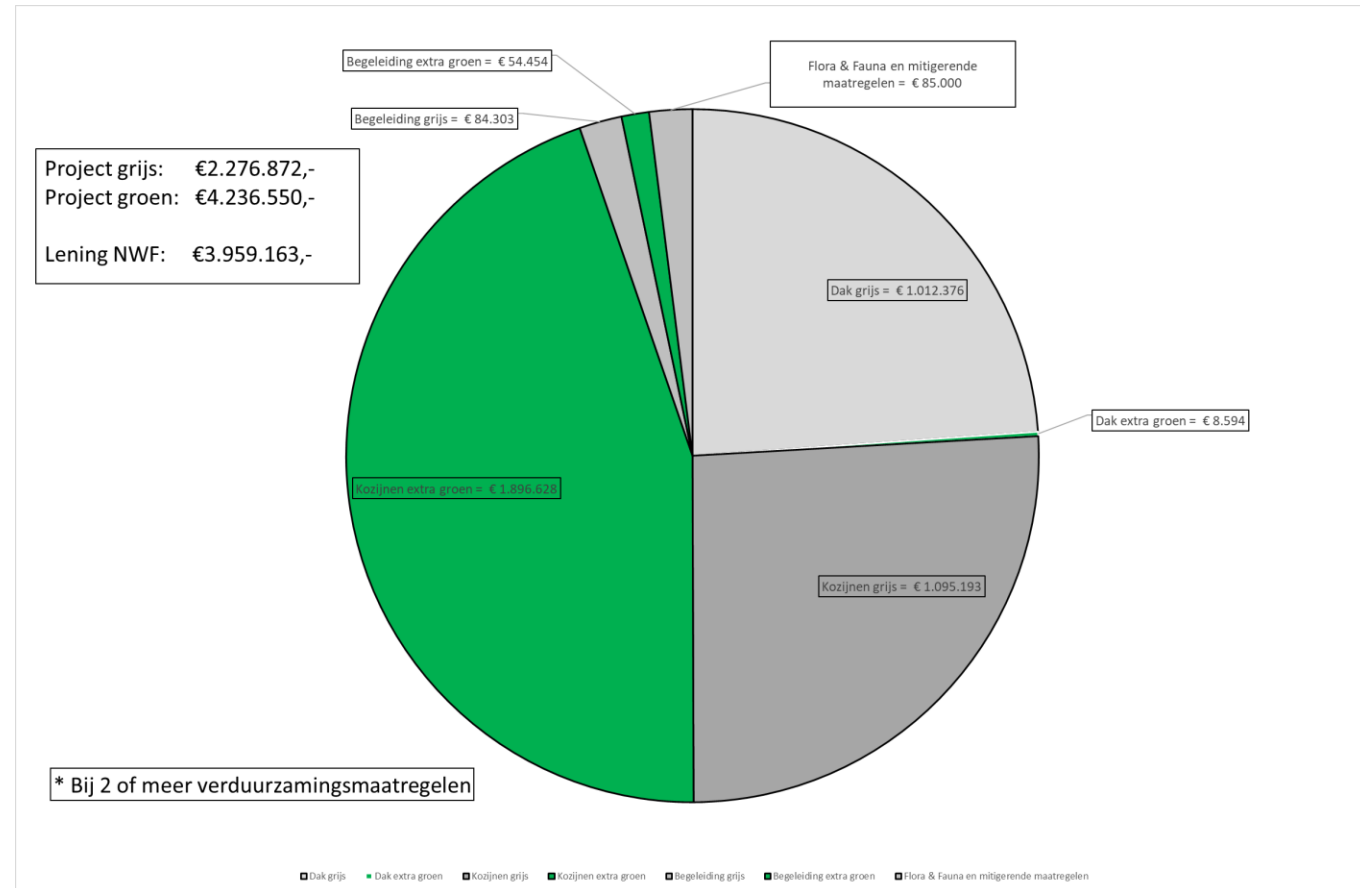


# Communicatie en draagvlak

- ▶ Duurzaamheidscommissie (Rifka, Malou, Has, Lisa, Olivia, Luuk, Martijn, Bas, Lonieke)
- ▶ Mailbox
- ▶ Nieuwsbrieven
- ▶ Website
  
- ▶ Tussentijdse informatieavond, naast de ALV's
- ▶ Actief leden benaderen
  
- ▶ **STUURGROEP EIGEN HAARD OVERTUIGEN**

# Kostenplaatje - Grijs versus Groen

- ▶ Als we gekozen hadden voor enkel planmatig onderhoud, kwamen we per appartement tussen de €8.000,- en €14.000,- tekort.  
(afhankelijk van de breukdelen)
- ▶ Grijs een tijdelijke oplossing, want over tien jaar hadden de kozijnen en ramen vervangen moeten worden.



# Besluitvormende ALV

- ▶ Grijs (onderhoud plus) versus Groen (extra isolatie, nieuwe kozijnen)
- ▶ KOSTEN , OVERLAST, ESTHETIEK
- ▶ Het een of het ander, deze twee smaken zijn het, (basis) GROEN of GRIJS (alternatieven zijn er niet meer, zoals kozijnwijziging (als gevolg van vergunning en kosten))

# UITVOERING en RESULTATEN

- ▶ Ervaringen tijdens de uitvoering:
  - ▶ • Veel overlast (geluid, stof, steigers, planning).
  - ▶ • Belang van duidelijke afspraken met aannemer
  - ▶ • Verwachtingsmanagement
  
- ▶ Ervaringen na afronding:
  - ▶ • Meer comfort, minder tocht/kou.
  - ▶ • Enquêtes: Eerste indruk overwegend positief

100% tevredenheid lijkt onmogelijk

# KOSTEN

- ▶ Subsidies
  - ▶ • SVVE
  - ▶ • Onderzoeken en procesbegeleiding
- ▶ Financiering:
  - ▶ • Lening, rentevast pas NA besluit
  - ▶ • Reservefonds

# TIPS

- ▶ Begin met een duidelijke tijdlijn en realistische planning, inclusief vertragingen voor onderzoeken en vergunningen.
- ▶ Richt een kleine groep of commissie in die voorbereidt, maar zorg dat de ALV echt besluit.
- ▶ Beperk risico's met een proefopstelling en goede contractafspraken met de aannemer.
- ▶ Communiceer regelmatig en in gewone taal; herhaal veel.
- ▶ Neem externe eisen (welstand, flora/fauna, subsidies) vroeg mee in planning én begroting.
- ▶ Gespikkeld bezit (grooteigenaar): Krijg vooraf duidelijkheid intern en huurders (70% eis)
- ▶ Stel een proceseigenaar aan die proces aanjaagt (Sertum register)
- ▶ Informeer bij corporatie naar hun beleid omtrent verduurzaming
- ▶ Wees duidelijk tot wanneer inspraak mogelijk is (voor aannemers aanschrijven, voor voorlopig besluitende ALV)

# AFLSUITEN EN VRAGEN

- ▶ Verduurzamen kost tijd en vraagt geduld, maar het levert comfort, waardebehoud en een beter gebouw op.”
- ▶ Drie stappen vooruit, een terug. Hou vol en focus.
- ▶ DANK VOOR DE AANDACHT
- ▶ (TIJD VOOR) VRAGEN?



Tot slot



gemeente  
amsterdam

# Vragen?



**Sherida**  
Noord



**Bilal**  
Nieuw-West



**Kristine**  
Zuidoost  
Weesp



**Sytse**  
Oost



**Sven**  
West  
Centrum  
Zuid

**bedankt voor  
uw aandacht**