



Beste lezer,

Het einde van het jaar nadert alweer snel. Velen van u zullen al bezig zijn met het plannen van een gezellig kerstdiner. Of met het organiseren van een leuk feestje om het nieuwe jaar in te luiden. Voor vb&t houdt het einde van 2015 in dat wij alweer druk bezig zijn met de planning en agendabepaling van de jaarvergaderingen voor 2016. Eén item willen wij als vb&t extra onder de aandacht brengen: verduurzaming van uw appartementencomplex. Daarom staat dit onderwerp centraal in deze nieuwsbrief.

Namens alle medewerkers van vb&t vve diensten wens ik u prettige feestdagen en veel leesplezier.

*Hans van de Ven, directeur vb&t vve diensten*



## Duurzaamheid binnen de VvE



### Duurzaamheid binnen de VvE

**Verduurzaming wordt steeds belangrijker. De klimaatveranderingen maken ons duidelijk dat we beter en zuiniger met de beschikbare middelen moeten omgaan. Op woongebied bestaan volop mogelijkheden om de gebouwen waarin we leven te verduurzamen.**

Binnen een VvE ligt het wat complexer om tot verduurzaming te komen. Meerdere eigenaren hebben meerdere meningen. Daarnaast heeft ieder appartementencomplex gemeenschappelijke delen die individuele eigenaars niet zomaar mogen gebruiken voor privé-doelinden. En vergeet niet het belangrijke vraagstuk of en hoe de 'vergroening' gefinancierd kan worden.

Als VvE-beheerder vindt vb&t het belangrijk dat ook appartementencomplexen de mogelijkheid hebben om te verduurzamen. Daarom hebben wij begin 2015 een afstudeeronderzoek laten uitvoeren naar mogelijke maatregelen voor verduurzaming.

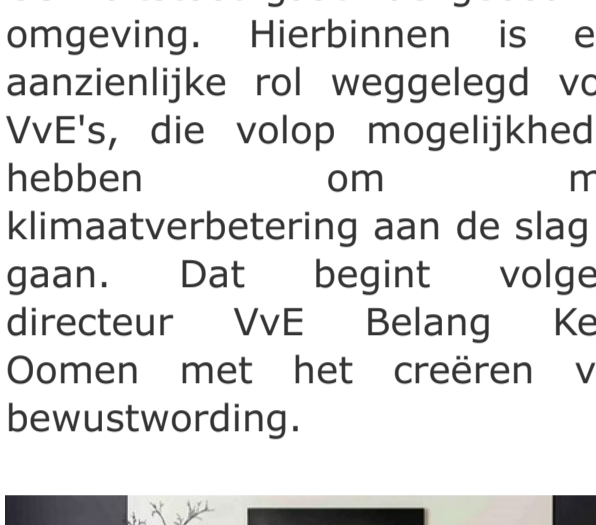
We stelden twee voorwaarden: de maximale terugverdiendtijd is rond de tien jaar en het mag geen kostenverhogend effect op de VvE-bijdrage hebben.

In de conclusie van het onderzoek kwamen twee maatregelen in aanmerking: zonnecollectoren op het dak en het aanpassen/vervangen van conventionele verlichting, bijvoorbeeld door ledverlichting in combinatie met dimmers en bewegingsmelders. Verderop in deze nieuwsbrief leest u meer over deze mogelijke maatregelen.



In voorbereiding op de vergaderingen van 2016 gaan onze VvE-managers met ieder VvE-bestuur in overleg om te beoordelen of er binnen de vereniging mogelijkheden zijn en voldoende draagvlak is om een eerste stap te zetten op het gebied van verduurzaming.

## Kees Oomen van VvE belang



**"Lagere lasten, hoger woongenot en een beter milieu"**

**Thema's als energie besparing, verduurzaming en vermindering van broeikasgassen beheersen steeds meer de landelijke en lokale beleidsagenda's.**

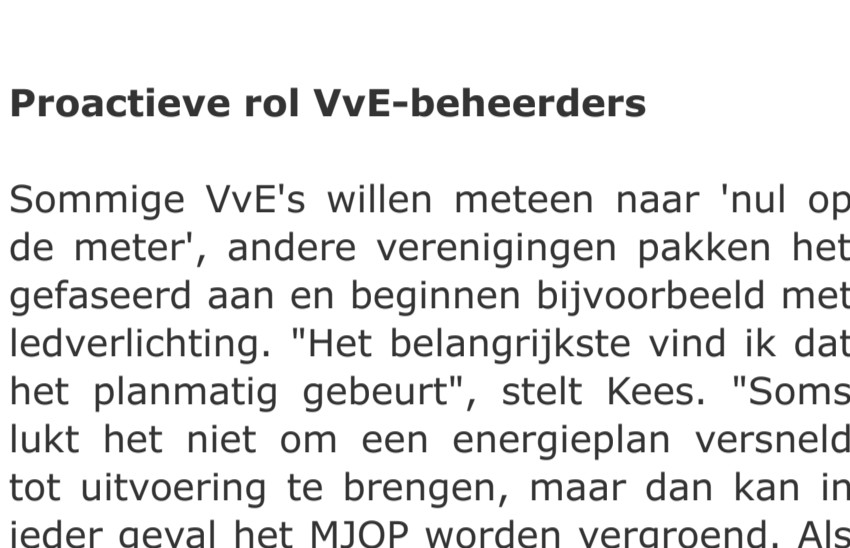
Eén van de tafels waaraan volop wordt gesproken over onze toekomst, kent als domein de grootste 'vervuiler' als het om CO2-uitstoot gaat: de gebouwde omgeving. Hierbinnen is een aanzienlijke rol weggelegd voor VvE's, die volop mogelijkheden hebben om met klimaatverbetering aan de slag te gaan. Dat begint volgens directeur VvE Belang Kees Oomen met het creëren van bewustwording.



"Naast milieuaspecten zijn financiën en wooncomfort van belang bij verduurzaming van een gebouw", legt Kees uit. "Zo vormen energiekosten een steeds groter gedeelte van het huishoudbudget, dus het terugkrijgen ervan moet iedere huiseigenaar aanspreken. Bovendien draagt verduurzaming bij aan waardebehoud van een appartement én zorgt een goed geïsoleerd pand voor een aanzienlijke verhoging van het woongenot. Volgende redenen dus om als VvE de neuzen dezelfde kant op te krijgen met betrekking tot energiebesparing."

### Wat is haalbaar en betaalbaar?

Om te beginnen moet er volgens Kees kritisch naar het eigen complex worden gekeken: "Hoe staat het gebouw ervoor? Wat wordt er in totaal aan energie uitgegeven? Welke maatregelen kunnen worden genomen om het complex klimaatneutraal te maken? Het zijn zo maar een paar vragen die binnen een VvE gesteld kunnen worden om bewoners het belang te doen inzien van verduurzaming van hun woonomgeving. Ga samen de uitdaging aan en vergelijk bijvoorbeeld energienota's om te achterhalen waar de verschillen zitten. Probeer mensen enthousiast te maken over het onderwerp, en men gaat nadenken over verbeteringen. En maak het vervolgens concreet met feiten en cijfers door een onafhankelijk advies te laten opmaken over mogelijke vervolgstappen. Over wat haalbaar en betaalbaar is, al dan niet gefinancierd met een energiebespaarlening die met de besparingen kunnen worden afgelost."



### Proactieve rol VvE-beheerders

Sommige VvE's willen meteen naar 'nul op de meter', andere verenigingen pakken het gefaseerd aan en beginnen bijvoorbeeld met ledverlichting. "Het belangrijkste vind ik dat het planmatig gebeurt", stelt Kees. "Soms lukt het niet om een energieplan versneld tot uitvoering te brengen, maar dan kan in ieder geval het MJOP worden vergroot. Als het maar op de VvE-agenda komt. Daarom juichen wij het alleen maar toe dat beheerders zoals vb&t vve diensten een proactieve rol spelen in de duurzaamheidskwesitie. Hoe meer aandacht voor het milieu, hoe beter!"

## Opwekken elektriciteit



### Herman de Zonnestroomverdelers, aangenaam!

**We leven in een tijd dat duurzaamheid meer dan ooit wordt verlangd. Ook van VvE's, die een behoorlijke steen kunnen bijdragen door het in de meerjarige onderhoudsplanning op te nemen. Maar ook op kortere termijn is er veel winst te behalen. Zo lenen platte daken van gestapelde bouw zich uitstekend voor zonnepanelen, een zeer interessante investering in duurzaamheid. Zeker met Herman de Zonnestroomverdelers, een unieke ontwikkeling van LENS Energie uit Amsterdam.**

Herman de Zonnestroomverdelers is om meerdere redenen geschikt voor VvE's. Zo is iedere bewoner vrij om mee te doen en is het al vanaf een klein aantal deelnemers rendabel. "Herman is geen kastje, maar een geïntegreerd systeem dat de opbrengst van zonnepanelen rechtstreeks verdeelt over de aangesloten individuele elektriciteitsmeters", vertelt Christiaan Brester, directeur van LENS Energie. "Daarin zit qua teruglevering van stroom meteen een grote winst ten opzichte van saldering via de centrale meter, waarvoor een veel lager tarief geldt. Verder is Herman flexibel, omdat de hoeveelheid stroom eenvoudig via een app kan worden verdeeld over de woningen. Willen bewoners niet meer meedoen of komt een woning leeg te staan?

Dan is dat binnen een handomdraai geregeld. Zo is het niet meer de vraag of je voor of tegen bent, maar of je wilt meedoen of niet. Een heel ander soort besluitvorming, waarin vaak de grootste uitdaging zit voor een VvE."

### Eén systeem voor iedereen

In deze besluitvorming over zonnestroom zijn volgens Christiaan vier elementen van belang: het technische, juridische, economische en (vooral!) het sociale aspect. "Als de opgewekte stroom wordt gebruikt voor centrale voorzieningen, moet ieder lid van de VvE akkoord zijn", verduidelijkt Christiaan. "Met individuele sets kun je de keuze aan de bewoners laten, maar dan moet het collectieve dak worden verkaveld in eigen plekjes. Bovendien krijgen de woningen dan aparte bekabeling en eigen omvormers, die om de zoveel jaar aan vervanging toe zijn. Herman werkt met één of enkele omvormers en één kabelboom met aftakkingen naar de deelnemers. Zij worden ondergebracht in een aparte energievereniging, zodat ook huurders kunnen participeren."



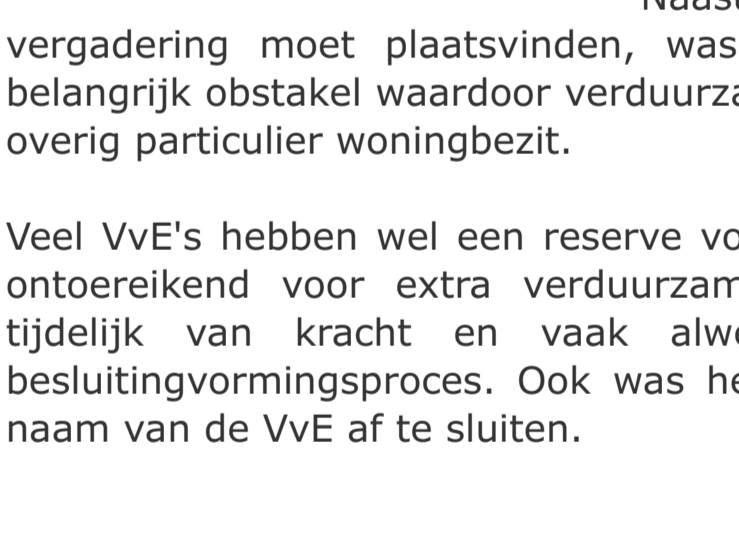
### Samenwerking vb&t

Om Herman de Zonnestroomverdelers zo toegankelijk mogelijk te maken voor VvE's, werkt LENS Energie o.a. samen met vb&t en TNO aan een programma om zonnepanelen breed op de agenda van VvE's in Nederland te krijgen. "Wij zien dat vb&t verduurzaming echt als een maatschappelijke taak ziet. Daarom starten wij het komende jaar samen een aantal pilots. Met de uitkomsten daarvan gaan we vervolgens breder uitrollen. In de tussentijd informeren wij geïnteresseerde VvE's uiteraard graag over de mogelijkheden wanneer zij interesse hebben", besluit Christiaan.

<http://www.zonnestroomverdelers.nl>

<http://www.lens-energie.nl>

## Besparen op verlichting



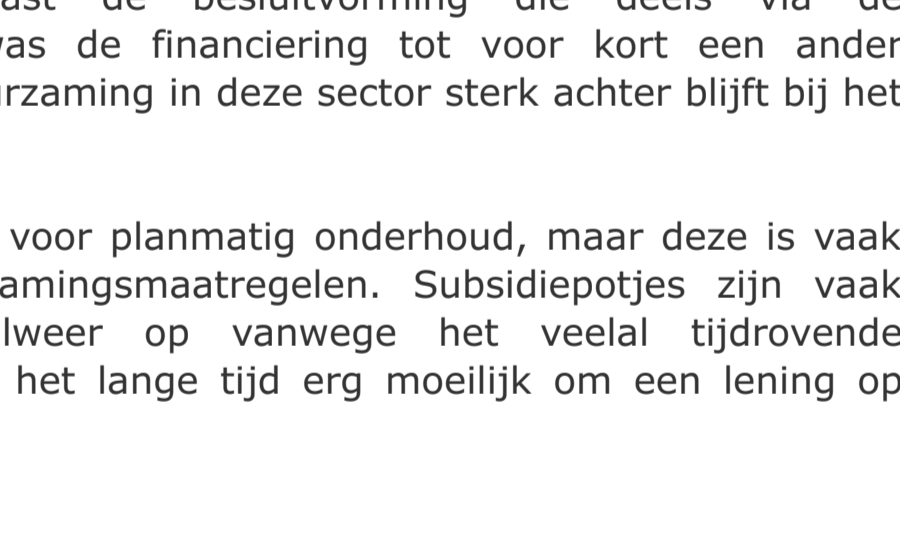
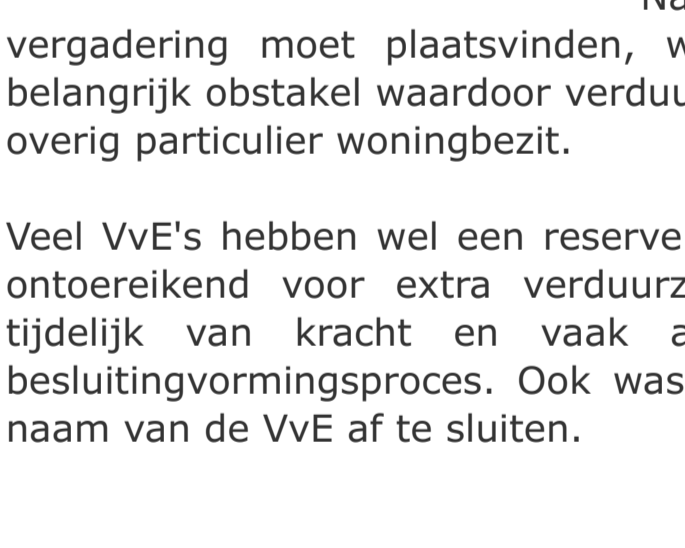
### Verlichting: verduurzaming niet altijd vervanging

Zoals u eerder heeft kunnen lezen, is verlichting één van de twee maatregelen waarmee uw VvE een eerste verduurzamingsslag kan maken. Verduurzaming staat echter niet meteen gelijk aan vernieuwen. Eerst zal per locatie een aantal vragen moeten worden gesteld om de huidige situatie in kaart te brengen. Bijvoorbeeld welke armaturen er worden gebruikt, waartoe de verlichting dient en wat de wensen van de bewoners zijn. Zodra

alles inzichtelijk is gemaakt, kan de vraag worden beantwoord wat per locatie in het gebouw de meest passende oplossing is.

Op een open galerij waar kwalitatief nog goede 8 watt PL armaturen hingen, geschakeld aan een schemerschakelaar, dan zullen de besparingsmogelijkheden zeer beperkt zijn. Kijk je in tegenstelling naar een noodtrappenhuis waar 24-uursverlichting brandt en weinig van wordt gemaakt, dan kan daar een substantiële besparing gerealiseerd worden door het plaatsen van armaturen met een dimstand gecombineerd met een bewegingsmelder. Het is dus belangrijk om vooraf een helder beeld te hebben wat kan en wat u als VvE wilt bereiken.

In het afgelopen jaar heeft vb&t in samenwerking met diverse partijen een plan van aanpak gemaakt, waarmee wij u VvE kunnen helpen om daadwerkelijk aan de slag te gaan met het verduurzamen van onder andere de verlichting in uw gebouw. In het kort komt het erop neer dat wij een inventarisatie laten maken van de huidige situatie en vervolgens de technische mogelijkheden en een indicatie van de mogelijke besparingen aangeven. Vervolgens maken we een verdiepingsslag waarin investeringskostenbesparingen en terugverdiendtijden worden beschreven. Daarnaast kunnen we onderzoeken hoe de investering gefinancierd kan worden (zie artikel verderop over de Energie bespaarlening). Op basis van dit voorstel kan in de ALV een gedegen besluit worden genomen omtrent het verduurzamen van uw verlichting.



## Energie bespaarlening via het SVn



### Van het totale particuliere woningbezit is een steeds groter percentage ondergebracht in een Vereniging van Eigenaars.

Binnen deze vereniging ligt dus een enorm potentieel om het totaal aantal woningen te verduurzamen is naar een hoger plan te tillen. Naast de besluitvorming die deels via de vergadering moet plaatsvinden, was de financiering tot voor kort een ander belangrijk obstakel waardoor verduurzaming in deze sector sterk achter blijft bij het overig particulier woningbezit.

Veel VvE's hebben wel een reserve voor planmatig onderhoud, maar deze is vaak ontoereikend voor extra verduurzamingsmaatregelen. Subsidiepotjes zijn vaak tijdelijk van kracht en vaak alweer op vanwege het veelal tijdrovende besluitvormingsproces. Ook was het lange tijd erg moeilijk om een lening op naam van de VvE af te sluiten.



Vanaf juni 2015 is hierin echter verandering gekomen met de openstelling van het Nationaal Energiebespaarfonds voor VvE's die willen besparen op hun energieverbruik. Het Energiebespaarfonds wordt beheerd door het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) en is ontstaan vanuit het Energieakkoord 2013. Het fonds heeft een omvang van 300 miljoen euro en is revolverend, hetgeen inhoudt dat aflossingen en rente van lopende leningen weer naar het fonds terugvloeien. Leningen kunnen worden aangegaan voor een periode van 10 of 15 jaar. De rente bedraagt op dit moment respectievelijk 2,9% en 3,4%.

Voor meer informatie kunt terecht op de website [www.ikinvesteerslim.nl/vve](http://www.ikinvesteerslim.nl/vve)



## SLIM Beheer



### Betaalbaar totaalbeheer voor kleine VvE's

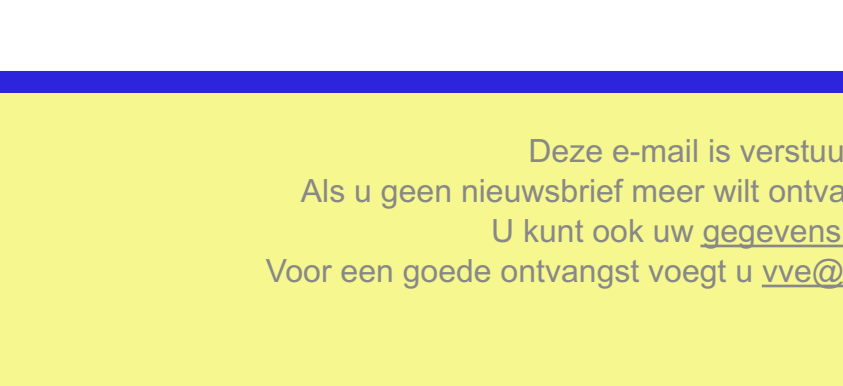
Op 15 oktober 2015 heeft vb&t vve diensten met SLIM Beheer een nieuwe dienst gelanceerd, specifiek gericht op professioneel totaalbeheer van kleine VvE's. SLIM staat daardoor voor:

- Standaard diensten vormen een solide basis.
- Laagdrempelig en betaalbaar.
- Interactief en efficiënt digitaliseerd.
- Management van A tot Z.

Met SLIM Beheer biedt vb&t vve diensten ook compleet VvE-beheer voor verenigingen van 2 t/m 10 (enkelvoudige) appartementsrechten tegen betaalbare tarieven. Natuurlijk is dit alleen mogelijk door hieraan een aantal voorwaarden te verbinden en deze ook strak te organiseren.

Op onze website [www.slim-beheer.nl](http://www.slim-beheer.nl) vindt u snel en efficiënt alle informatie over deze dienst. vb&t vve diensten zet hiermee de volgende stap in het aanbieden van een compleet beheerpakket voor alle soorten VvE's.

### Kantoor Enschede



In onze vorige nieuwsbrief meldden we u dat ons kantoor in klooster tijdelijk is ondergebracht in klooster Dolphia. In afwachting van de nieuwe locatie, waarvan de oplevering destijds in de loop van december werd verwacht. Door problemen op diverse gebieden is deze termijn helaas niet gehaald. We blijven dus nog een aantal maanden langer op onze huidige locatie gehuisvest.

Zodra wij ons nieuwe pand betrekken, stellen wij u natuurlijk op de hoogte!

## Wijzigingen Rabobank

**Zoals bekend dient uw vereniging te sparen voor toekomstig planmatig onderhoud. Hiervoor heeft u vereniging een spaarrekening. In een beperkt aantal gevallen overstijgt het vermogen van de VvE de € 100.000,-, het maximale bedrag dat het DGS (dispositiegarantie stelsel) u aan spaargeld garandeert als een bank niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen.**



Indien een VvE meer dan € 100.000,- heeft, dienen deze financiële middelen gespreid te worden over meerdere bankinstellingen. Hiervoor hebben wij afspraken gemaakt met Rabobank, ABN-AMRO, ING Bank en SNS Bank.

Door statutenwijzigingen bij de Rabobank is er per 1 januari 2016 nog maar één bank in plaats van een stelsel van lokale banken. Hierdoor kan maar eenmaal een bedrag van € 100.000,- onder het DGS vallen. Om er zorg voor te dragen dat uw gelden veilig gespreid blijven over meerdere bankinstellingen conform de voorwaarden van het DGS, zijn wij inmiddels gestart met het openen van spaarrekeningen op naam van de VvE.

Wij hebben in deze de voorkeur gegeven aan SNS Bank. De belangrijkste twee argumenten hiervoor zijn dat er geen betaalrekening geopend hoeft te worden (minder bankkosten voor uw vereniging) en dat SNS bank de hoogste spaarrente biedt van de vier eerder genoemde banken. Mocht uw vereniging meer dan € 200.000,- aan spaargeld bezitten, dan is er uitgeweken naar mogelijkheden bij de ABN AMRO of de ING Bank.