

Agenda 5 oktober 2020



- Wie en wat is het ECC en wat kunnen wij voor U betekenen
- Duurzaamheid bij een VvE, waarom, hoe en wat komt daar bij kijken
- Wat houdt een Maatwerk Energie Advies in
- Wat houdt een bouwkundig onderzoek in
- Aandachtspunten na oplevering energieadvies- en bouwkundig onderzoek en mogelijk vervolg stappenplan
- Vragen



ENERGIE COLLECTIEF CAPELLE

www.energiecollectiefcapelle.nl

info@energiecollectiefcapelle.nl

Energie Collectief Capelle (ECC)

Kennisplatform in Capelle aan den IJssel door vrijwilligers die mede-bewoners in hun eigen omgeving gratis adviseren op het gebied van duurzame energie.



- Het ECC wil een bijdrage leveren aan een duurzame samenleving.
- Zo veel mogelijk in samenwerking met de Gemeente Capelle aan den IJssel en de WoonWijzerWinkel.
- Voor Capelse inwoners, op zowel lokaal als op wijkniveau.
- Via kennisoverdracht en advies.
- Onze adviezen zijn kosteloos.
- E-mailadres: www.energiecollectiefcapelle.nl

Verduurzamen begint met energiebesparing?



Besparen kan iedereen en is een eerste verdienste

Vraag om een Energiecoach via het ECC

Wat betekent Duurzaam beheer en onderhoud bij de VvE

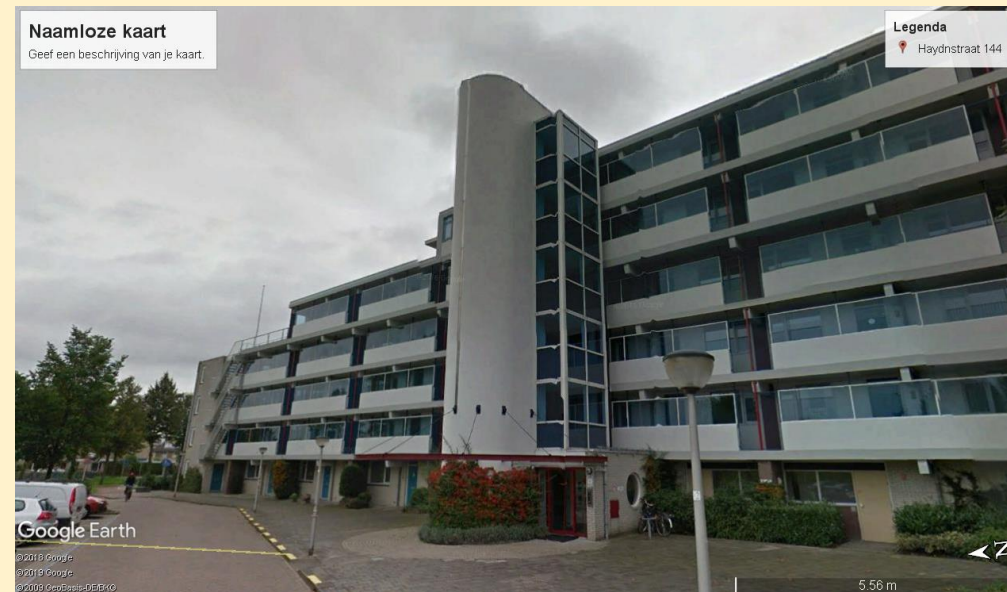
- Het begint met het betrekken van de bewoners bij verduurzaming
- Inventariseren bewonerswensen en terugkerende klachten
- Het waarborgen van de (financiële) continuïteit complex
- Bieden zekerheid op behoud of verhoging van waarde appartement
- Verhoging comfort in het appartement en de openbare ruimten
- Bevorderen leefbaarheid in en om het complex
- Houdt het complex kwalitatief in stand

Waarom zou een VvE besparen / verduurzamen?

- Er is groeiende interesse vanuit bewoners en besturen om zowel het privé gedeelte als het gehele complex te verduurzamen.
- Levert een hoger wooncomfort op.
- Levert directe- en indirecte besparingen in energielasten op.
- Verbetert de verkoopbaarheid van de individuele appartementen.
- Subsidiemogelijkheden voor de VvE als er 2 of meer duurzaamheidsmaatregelen binnen 5 jaar worden genomen.
- Verduurzamen gaat goed samen met groot onderhoud en kan dus kosten besparen.
- Verduurzamen hoeft niet te leiden tot hogere servicekosten.

Wat kan de VvE o.a. doen om te verduurzamen?

- Kozijnen vervangen (kunststof)
- Glas vervangen door HR++ / HR+++
- Dakisolatie
- Vloerisolatie (Indien zinvol)
- Gevelisolatie binnen- en of buitenzijde
- Zonne-energie op het dak t.b.v. Algemeen Verbruik van stroom voor verlichting etc. van de VvE. Ook mogelijkheden voor bewoners. Beter Energielabel
- Balansventilatie en warmteterugwinning
- Lift(en) energiezuinig maken



Globaal stappenplan onderzoek verduurzaming van de VVE



Globaal stappenplan onderzoek verduurzaming

- Vraag toestemming aan ALV om maatwerk energieadvies en/of bouwkundig onderzoek te mogen starten (besluitvormende vergadering)
- Laat een **maatwerk energieadvies** uitvoeren door een **EPA** adviseur.
- Bepaal, indien nodig, huidige staat van onderhoud (**nulmeting**) via bouwkundig adviseur (*zgn. 'schouwing'*)
- Onderzoek financiële mogelijkheden VvE. Voldoende reserves? Lening?, Subsidie.
- *Vraag niet te weinig; denk ook aan meerwerk etc.*

Doel Maatwerkenergiescan / haalbaarheidsonderzoek

Inzicht geven in huidige energetische situatie gebouw

- Energetisch (energiebalans voor en na maatregelen)
- Financiële kosten diverse pakketopties in Maatwerkadvies
- MJOP (aansluiten op reserves)

Inzicht geven in mogelijke duurzaamheidsmaatregelen via pakketopties:

- Benodigde investeringen en mogelijke subsidies
- Energiebesparing
- CO2 reductie
- Liquiditeitsbegroting VvE
- Woonlasten

Eisen Maatwerk Energiescan en waarom

- Moet worden opgesteld door gecertificeerde EPA-adviseur
- Rapport moet voldoen aan de door RVO Nederland gestelde eisen om:
 - In aanmerking te komen voor SEEH subsidie op advieskosten (75%) *
 - In aanmerking te komen voor SEEH subsidie voor uitvoeringsmaatregelen (10 tot 20%), afhankelijk van omvang werk, aantal appartementen, verhouding eigenaren / huurders etc.
- Rapport is noodzakelijk bij aanvraag lening via het Warmtefonds (vh SVN)
- Bij aanvraag offerte Maatwerkadvies vooraf van adviesbureau eisen dat het rapport voldoet aan voorwaarden van RVO Nederland en het Warmtefonds

*** hier zit een maximum aan (€ 5.480,-).**

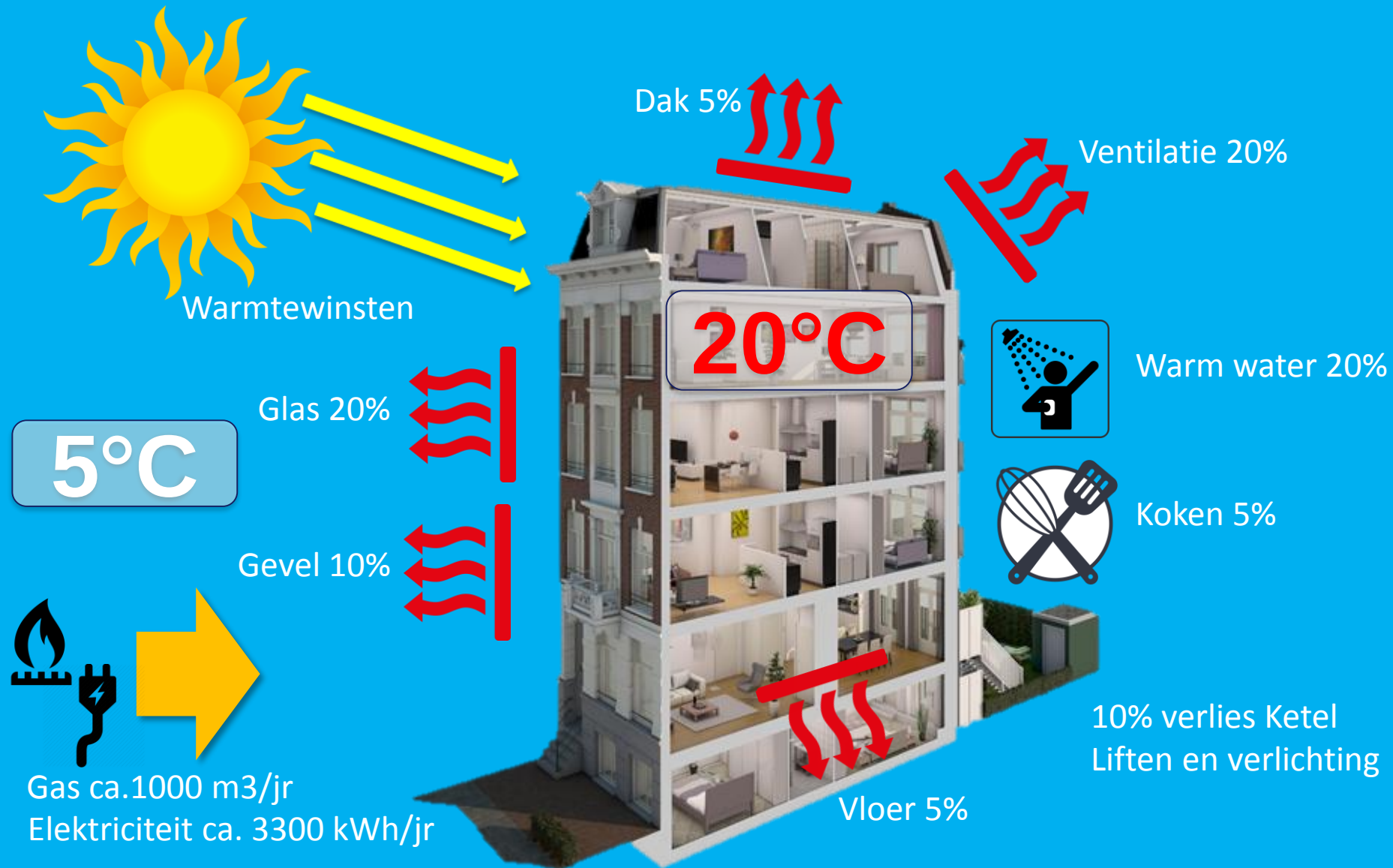


De Maatwerkenergiescan

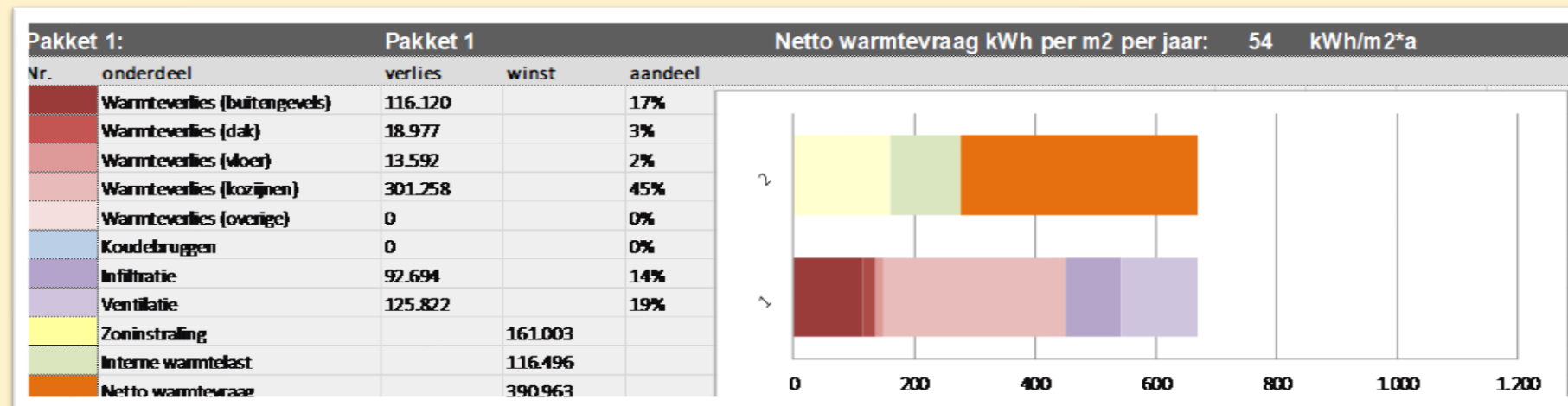
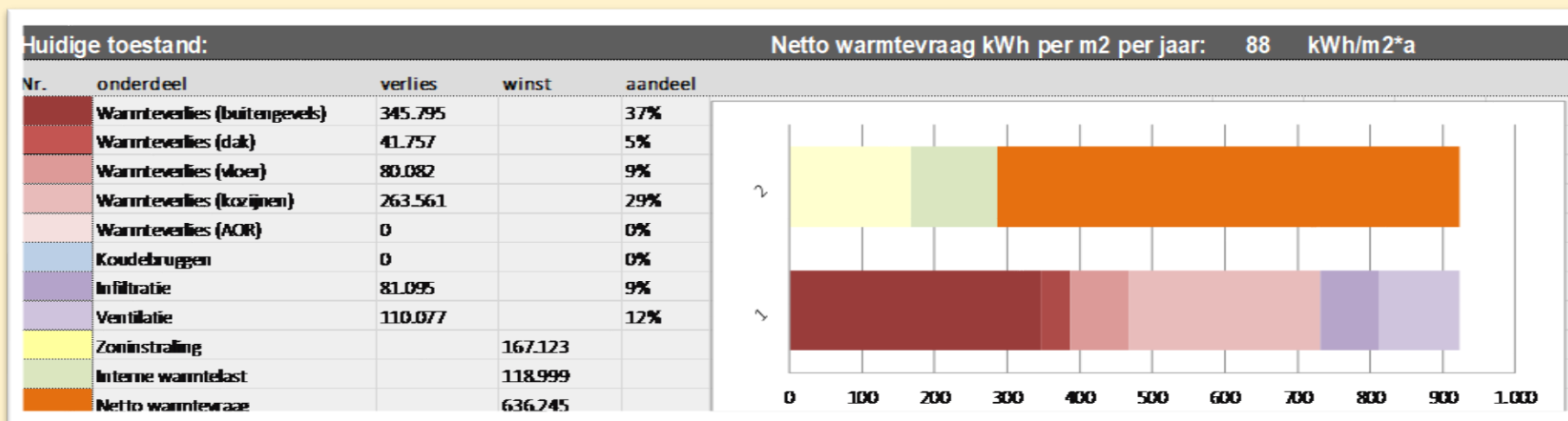
- De onderlegger voor de VvE: inzicht in de mogelijkheden van energiebesparing voor het gebouw
- Wensen van de eigenaren meenemen in het rapport
- Energiebesparing, Investering, Hoeveelheden
- Aansluiting met het MJOP
- Overzicht van maatregelen in pakketten
- Minimale ingrepen tot transitieklaar of NoM



TRIAS ENERGETICA



Warmtebalans : huidig en toekomstig



Voorbeeld: Pakket 1

Bouwkundige maatregelen¹⁾

nr	Naam	specificatie	locatie	hoeveelheid		investering €	jaarlijkse besparing €
1	Vloerisolatie	Rc 4,0		538	m²	€ 40.913	€ -
2	Spouwisolatie	Rc 1,6		1.206	m²	€ 23.507	€ -
5	Dakisolatie bovenzijde	Rc 6,5		598	m²	€ 85.670	€ -

Installatietechnische maatregelen¹⁾

nr	Naam	specificatie	locatie	hoeveelheid		investering €	jaarlijkse besparing €
23	PV-panelen dak	42 m2	woningen	7.350	Wp	€ 11.025	-

Maatregelpakketten

nr	Naam	totaal kosten maatregelen	totaal extra kosten	advieskosten en leges	onvoorzien (10%)	maatregel subsidies	pakket subsidies	investering €
1	Pakket 1	€ 176.591	€ -	€ -	€ -	15.477	-	€ 161.115

Maatregelpakketten

nr	Naam	besparing gas [m3]	besparing elektra [kWh]	besparing warmte [GJ]	CO2 reductie	jaarlijkse besparing €
1	Pakket 1	-	6.365	258	26.246	7.645

Voorbeeld kosten Maatwerk Energie advies

1. **Maatwerk Energie Advies** door onafhankelijke EPA-adviseur met kennis subsidieregelingen RVO Nederland (SEEH subsidies)

b.v. VvE belang. Kostenindicatie maatwerkadvies:	€	4.500,00
- Maximale subsidie op maatwerkadvies SEEH	-/- €	<u>2.480,00 *</u>
Netto investering voor VvE op maatwerkadvies	€	2.020,00

*** thans: € 2.560,-**

Bepalen bouwkundige staat van het complex (scan)

Wanneer een bouwkundige scan?

- Ontbreken van MJOP of verouderd MJOP
- Energielabel C of hoger (D t/m G)
- Ontbreken kwalitatief technisch beheer(der)
- Complex ouder dan 25 jaar

Wat houdt een bouwkundige scan o.a. in?

- Fysieke scan schil van het gebouw (dak, spouwmuren (steekproeven), vloeren, warmte/koudebruggen, kozijnen, glas, deuren, kierdichting)
- (Lift) en andere installaties
- Staat rookgaskanalen, centrale afzuiging
- Dak belasting bij eventuele aanschaf zonnepanelen

Globale kosten bouwkundig onderzoek

2. Bouwkundig onderzoek door bouwkundig adviseur stelpost € 7.500,00

- Fysiek onderzoek dak, spouwmuren, kozijnen, vloeren, lift, glas, deuren etc.
- Arrangeren gesprekken met Warmtefonds i.v.m. mogelijke financiering
- Vertalen energieadvies en bouwkundige zaken naar Duurzaam MJOP (MJDP)
- Projectleiding + presentaties aan bestuur en ALV in en na de onderzoeksfase

Diverse onderdelen onderzoek zijn subsidiabel via de SEEH regeling van RVO

Maximale extra subsidie € 3.000,00 *

** Thans € 3.560,- (v.a. augustus 2020 t/m eind december 2020)*



Werkwijze na uitvoeren onderzoek(en)

- Onderzoek naar huidige situatie VvE
 - Bouwkundig
 - Installaties
 - Energiestromen
 - Financieel
- Analyse van besparingsmaatregelen en pakketten
- Koppeling met actuele MJOP
- Bepaling financieringsvorm (NWF lening)
- Cashflow analyse --> liquiditeitsbegroting
- Verhoging VvE bijdrage (+ 2% indexering)
- Effect op woonlasten



Procesbegeleiding met stappenplan

- ✓ Maatwerkenergiescan leveren, uitwerken met VvE in rekensessie
- ✓ Verduurzamen, onderhoud **en** verbetering
- ✓ Stimuleren zelfwerkzaamheid VvE en beheerder (evt. externe ondersteuning)

Voorwaarden:

- Ambitie binnen VvE
- Actieve rol bestuur, TC, VvE
- **Draagvlak op ALV**



Stappenplan voor VvE's klaar voor de toekomst

evt. met externe ondersteuning

- ✓ Maatwerkadvies en bouwkundig onderzoek
- ✓ Inzicht in mogelijkheden met maatwerkenergiescan, investering maatregelen wordt deels terugverdiend met besparing
- ✓ Draagvlak bij de eigenaren
- ✓ Aanvraag offertes, definitieve berekening maken in maatwerkplan
- ✓ Besluitvorming plan en evt lening (bestuur en ALV)
- ✓ Storting gelden (zelf of via bank van lening) en aanvraag vergunningen
- ✓ Opdracht aannemers
- ✓ Controle op uitvoering en betaling aannemers



Resultaat voor de Vereniging van Eigenaren

- ✓ Verbeteren comfort en woongenot
- ✓ Gebouw klaar voor de toekomst, no regret maatregelen
- ✓ Beheersen energielasten of sterke verlaging door hoogwaardige maatregelen
- ✓ Onderhoud gebouw (behoud van waarde of waardevermeerdering en goed verkoopbare appartementen)
- ✓ Opwaardering, actualisering (uitstraling, veiligheid)
- ✓ Verbeteren energielabel

Mogelijkheden bij verduurzaming

- **VvE pakt het zelf op zonder de technische beheerder**

Dit kan alleen als je veel kennis van zaken hebt van bouwtechnische zaken en op gebied van verduurzaming, financiën, communicatie en projectleiding

- **VvE pakt het zelf op samen met de technische beheerder**

Alleen doen als je vertrouwen hebt in je technische beheerder en deze ook alle deskundigheid op de genoemde gebieden in huis heeft

VvE besteedt uitvoering op projectmatige wijze uit (ESCo concept)

- VvE besteedt de uitvoering (projectmatig) gedurende een vooraf vastgestelde periode en vooraf vastgestelde tarieven uit aan een gekwalificeerde en betrouwbare bouwonderneming die alle specialisaties beheerst en de markt (prijzen en oplossingen) goed kent.

Samenvatting essenties m.b.t. verduurzaming VvE voor besturen

- Laat je goed informeren over verduurzaming (ECC, Energieloket, W.W.W.)
- Schrijf je in voor cursus VvE belang (via Gemeente Capelle)
- Benoem een duurzaamheidscommissie (minimaal een bestuurslid er bij)
- Informeer bewoners dat het bestuur zich gaat oriënteren op mogelijkheden van verduurzaming van het complex
- Hou enquête onder bewoners (klachten en wensen)
- Vraag toestemming aan de ALV voor diverse onderzoeken
- Vraag offertes (max. 3) aan voor de onderzoeken en stel eisen m.b.t. certificatie

Vervolg samenvatting essenties m.b.t. verduurzaming VvE voor besturen

- Maak in een zo vroeg mogelijk stadium contact met het Warmtefonds voor eventuele financiering maatregelen
- Beoordeel offertes en maak als bestuur beargumenteerd je keuze
- Geef opdracht tot uitvoering onderzoek(en)
- Na uitvoering onderzoeken bepalen welke duurzaamheidskeuzes aan de ALV zullen worden voorgelegd
- Organiseer informatieavond voor de ALV en leg de diverse opties voor en vraag goedkeuring voor verdere uitwerking
- Werk gekozen opties uit, vertaal MJOP naar een duurzaam MJOP (MJDP), bepaal wijze van financiering, vraag diverse subsidies aan. Bij grote projecten is inhuur deskundigheid op subsidiegebied aan te bevelen
- Leg definitieve plan in besluitvormende ALV voor aan bewoners

VvE 's Gravenstate

VVE 's Gravenstate is een terrascomplex met 76 appartementen
Gelegen aan de Haydnstraat 2 - 152 in Capelle aan den IJssel

Het complex is gebouwd in 1993 en was toe aan verduurzaming/vervanging.
De woningen zijn verschillend in oppervlakte en indeling.

In 2019 zijn enkele bewoners/eigenaars gestart met ideeën ter verbetering.
Na contacten met meerdere partijen, w.o. ECC en Heijmans is een heel traject uitgezet.

Na een inventarisatie is besloten de volgende onderdelen aan te pakken:

- vernieuwen van al het glas naar HR++
- vernieuwen van de schuifpui met triple glas
- vernieuwen van de voordeuren met politiekeur
- vernieuwen van het dak naar betere isolatie
- verbeteren van de isolatie in de gangen van de berging
- relinen van de rookgaskanalen
- aanleggen van zonnepanelen

Januari 2020 is de formele start gegeven door de ALV

Voor de uitvoering is een lening aangegaan via het NEF van € 1.300.000,=

De gemiddelde bruto verhoging per appartement ligt op € 40,=

Zijn er vragen

