

20-06-2023 \ 2^e avond \ 7^e cursus
Amsterdamse

VVE's *met energie*



www.vvesmetenergie.nl

Bespreken vragen & 'aan de slag'
Vereniging van belangen
Financieel; kunnen we het betalen?

Isolerend glas - monumenten

(enkelglas tot $U_g = 5,6 \text{ W/m}^2\text{K}$)

ambachtelijk



sterk vertekenend
productie voor 1920



Isolerend enkelglas tot $U_g = 2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$

Door glas te lamineren met PVB folies isoleert het, reflecterend effect van monumentaalglas blijft behouden.
(ter vergelijking oud dubbelglas heeft een U_g van $3,0 \text{ W/m}^2\text{K}$)

Monumenten dubbelglas tot $U_g = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Extra dun dubbel glas gevuld met xenongas, de buitenste ruit kan uitgevoerd worden met een monumentaal reflectie-effect



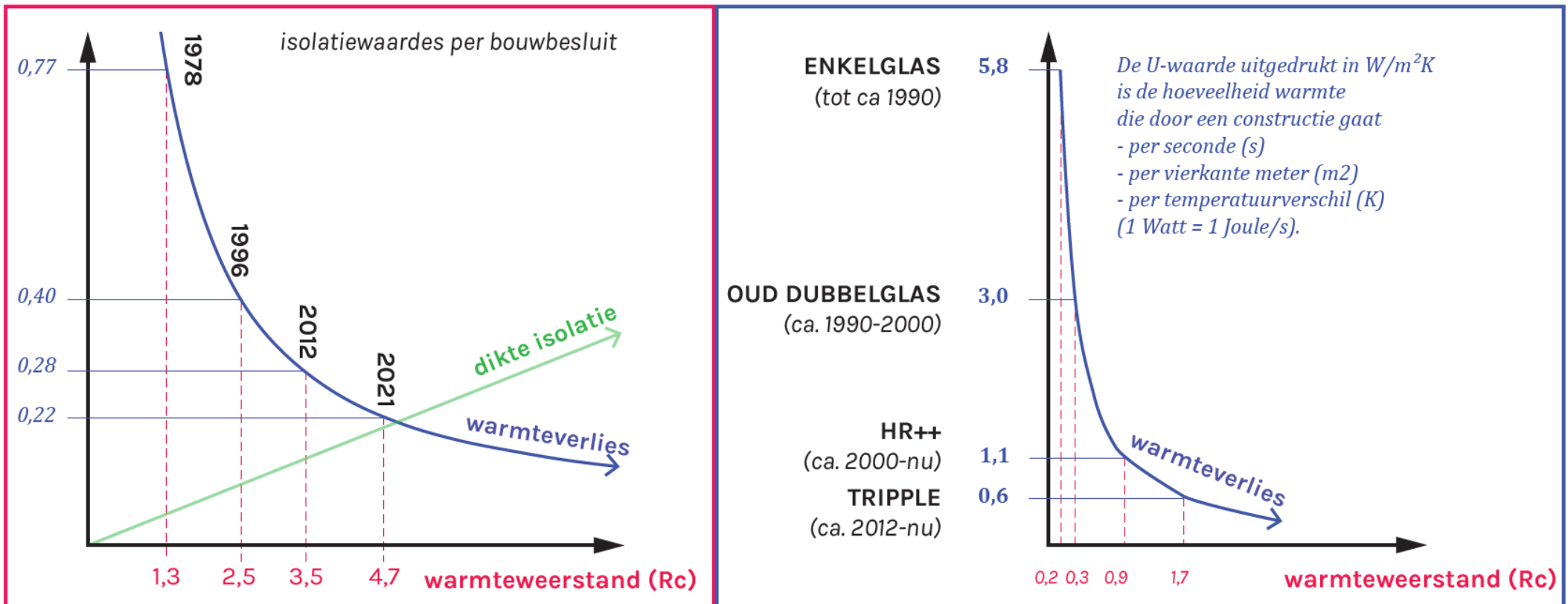
Vacuümglas

tot $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

twee glasplaten met een vaccuumpouw van 0,1 mm.
Isoleert evengoed als trippel glas. Buitenste ruit kan uitgevoerd worden met monumentaal reflectie-effect



Isolatiewaardes en warmteverlies



~~Bespreken vragen & 'aan de slag'~~
Vereniging van belangen
Financieel; kunnen we het betalen?

Juridisch Proces

Juridisch

- Wat is collectief en Wat is individueel?

Meestal de hele gebouwschil, dus ook de kozijnen (en dus het glas)
Verwarming e/o tapwatervoorziening?

- Eigendomsverhouding

Is er een grooteigenaar?

- (contract met de) Beheerder?

Wie is de opdrachtgever?

Van welke diensten maakt de VvE gebruik?



Splitsingsakte – wat is collectief en
wat is individueel?

Splitsingsakte – breukdelen

-14-

te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 692 A, appartementsindex 45, -----

uitmakende het vijf/zevenhonderd achtenveertigste (5/748e) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap; -----

46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Stokviswater 15 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 692 A, appartementsindex 46, -----
uitmakende het twaalf/zevenhonderd achtenveertigste (12/748e) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap; en -----
47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Stokviswater 18 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 692 A, appartementsindex 47, -----
uitmakende het twaalf/zevenhonderd achtenveertigste (12/748e) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap; -----

al welke appartementsrechten aan erfpachter toebehooren. -----

Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, over te gaan tot bovenbedoelde splitsing onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 sub d, Boek 5, van het Burgerlijk Wetboek. - De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze gemeld reglement vast te stellen op basis van de artikelen 1 tot en met 44, opgenomen in het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten", hierna ook te noemen: "modelreglement", zoals dit reglement is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor de plaatsvervanger van Mr J. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 gehouden ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 11905 nummer 1, zodat gemeld reglement komt te luiden als volgt: -----

A. Definities. -----

Artikel 1. -----

-15-

- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d; -----
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek; -----
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek; -----
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar". --
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----

Artikel 2. -----

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd als volgt: -----
- de appartementsrechten met de indices: 1 tot en met 12: voor het dertien/zevenhonderd achtenveertigste (13/748e) aandeel; -----
 - de appartementsrechten met de indices: 13 tot en met 24: voor het tweeëntwintig/zevenhonderd achtenveertigste (22/748e) aandeel; -----
 - de appartementsrechten met de indices: 25 tot en met 36: voor het éénentwintig/zevenhonderd achten-

Splitsingsakte – modelreglement

-14-

te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 692 A, appartementsindex 45, -----

uitmakende het vijf/zevenhonderd achtenveertigste (5/748e) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap; -----

46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Stokviswater 15 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 692 A, appartementsindex 46, -----

uitmakende het twaalf/zevenhonderd achtenveertigste (12/748e) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap; en -----

47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Stokviswater 18 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 692 A, appartementsindex 47, -----

uitmakende het twaalf/zevenhonderd achtenveertigste (12/748e) aandeel in de hiervoor sub 1. omschreven gemeenschap, -----

al welke appartementsrechten aan erfpachter toebehooren -----

Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, over te gaan tot bovenbedoelde splitsing onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 sub d, Boek 5, van het Burgerlijk Wetboek. - De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze gemeld reglement vast te stellen op basis van de artikelen 1 tot en met 44, opgenomen in het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten", hierna ook te noemen: "modelreglement", zoals dit reglement is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor de plaatsvervanger van Mr. J. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, welke akte bij afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 gehouden ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 11905 nummer 1, zodat gemeld reglement komt te luiden als volgt: -----

A. Definities. -----

Artikel 1. -----

-15-

d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----

e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d; -----

f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----

g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; -----

h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek; -----

i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek; -----

j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----

k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar". --

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----

Artikel 2. -----

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd als volgt: -----

- de appartementsrechten met de indices: 1 tot en met 12: voor het dertien/zevenhonderd achtenveertigste (13/748e) aandeel; -----

- de appartementsrechten met de indices: 13 tot en met 24: voor het tweeëntwintig/zevenhonderd achtenveertigste (22/748e) aandeel; -----

- de appartementsrechten met de indices: 25 tot en met 36: voor het éénentwintig/zevenhonderd achten-

Splitsingsakte – artikel 2 en verder

-16-

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, voorzover hierna niet anders vermeld. -----

4. A. In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de navolgende schulden en kosten voor rekening van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 36 en wel ieder voor het één/zesendertigste (1/36e) gedeelte, te weten: -----

- de kosten van schoonmaken van de zich in het gebouw bevindende gemeenschappelijke gedeelten; -----

- de kosten van waterverbruik van de gemeenschappelijke gedeelten; -----

- de kosten van de containerruimten casu quo de (zich in de gemeenschappelijke gedeelten bevindende) containers; -----

- de kosten van glasverzekering voor de gemeenschappelijke gedeelten; -----

- de kosten van verlichting en van verlichtingsarmaturen van gemeenschappelijke gedeelten; -----

- de kosten van energieverbruik van overige installaties voor gemeenschappelijk gebruik, met uitzondering van de liften; -----

- de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen; en -----

- de kosten van eventuele overige leveranties en diensten ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars, tenzij daarvoor om bepaalde redenen een andere verdeelsleutel wordt gehanteerd. --

B. De eigenaars van de appartementsrechten met de indices 37 tot en met 47 dragen slechts bij in de schulden en kosten als bedoeld in artikel 3. a. en 3. b., indien die schulden en kosten betrekking hebben op de daken - met bijbehorende voorzieningen zoals hemelwaterafvoeren - -, alsmede betrekking hebbende op het ruwe metselwerk, de vloeren, funderingen, het geraamte van het gebouw, containerruimten, de ruimten voor stadsverwarming, rook- en venti-

-17-

punt G. van dit lid van toepassing is. -----

C. De schulden en kosten verband houdende met het schoonhouden, het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen, het schilderwerk en het energieverbruik van liftinstallaties met bijbehorende voorzieningen en werken, toeganggevende tot de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 36, worden gedragen en betaald door de eigenaars van de appartementsrechten-woningen met de indexnummers 1 tot en met 36, in de verhouding zoals hierna in dit artikel 3. sub H. is bepaald. -----

D. De kosten van de stadsverwarming worden aan de eigenaars van de appartementsrechten toegerekend op basis van bindend vastgestelde aansluitwaarde en geregistreerd verbruik. ----- Met betrekking tot de registratie van het warmteverbruik, wordt door het bestuur een deskundige op het gebied van warmtemeting aangewezen. De door de aangewezen deskundige op te maken verdeling van de brandstofkosten voor verwarming en de vaststelling van de aansluitwaarde per appartement, is bindend voor alle betrokkenen. De brandstofkosten voor verwarming komen voor rekening van de desbetreffende eigenaars overeenkomstig de door de deskundige opgemaakte verdeling op basis van het geregistreerde verbruik. Alle overige verwarmingskosten worden verdeeld naar de aansluitwaarde per appartement. Jaarlijks zullen de betrokken eigenaars, na vaststelling van de brandstofkosten, de verdeling daarvan, en de verdeling van de overige verwarmingskosten, van het bestuur een opgave ontvangen van hun aandeel in bedoelde kosten. Indien mocht blijken dat het bedrag wegens verwarmingskosten, begrepen in het in een overeenkomstige periode door een eigenaar betaald voorschot, als hierna in artikel 5 bedoeld, verschilt met het bedrag van de volgens vorenbedoelde vaststelling en verdeling ten laste van die eigenaar komende verwarmingskosten, is de eigenaar verplicht het te weinig betaalde bedrag binnen één maand na vaststelling daarvan op een nader door het bestuur aan te geven wijze aan de vereniging te voldoen. Casu quo is de vereni-

Splitsingsakte – collectief of individueel – voorbeeld

- Volgens het modelreglement (1973) is alles collectief, maar in de splitsingsakte zijn de stalen ramen van de voorgevel uitgezonderd – akte prevaleert.
- Dit is ongunstig voor de uitstraling van het gebouw en past niet bij de beschermd stadsgezicht status.

rechtstreeks deelt in de gemeenschap gerechtigd. ---
 De eigenaren van de appartementsrechten met de indices
 2, 7, 10, 15, 18, 23, 26, 31, 34, 39, 42, 47, 50, 55,
 58, 63, 66, 71, 67, 70 en 69 zijn ieder voor het vier/
 driehonderd achtzigste gedeelte in de gemeenschap
 gerechtigd. ---
 4b. De gemeenschappelijke baten worden in dezelfde ver-
 houding als de eigenaren deelen. ---
 In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij
 te dragen in de schulden en de lasten, die voor ge-
 meenschappelijke rekening zijn. ---
 4c. Het onderhoud van de woon-appartementsrechten is zo-
 veel mogelijk voor rekening van de betreffende eigenaar
 met dien verstande, dat voor gezamenlijke rekening van
 de eigenaren van de woon-appartementsrechten komen die
 kosten van onderhoud en reparatie, waartoe de gezamen-
 lijke lasten, van de woon-appartementsrechten be-
 rekenen. ---
 4d. Het onderhoud van de winkel/bedrijfs/kantoor-appar-
 tementsrechten is zoveel mogelijk voor rekening van de
 betreffende eigenaar, met dien verstande, dat voor ge-
 zamenlijke rekening van de eigenaren van de winkel/be-
 drijfs/kantoor-appartementsrechten komen die kosten
 van onderhoud, reparatie, waartoe de gezamenlijke eigen-
 aren van de eigenaren van de winkel/bedrijfs/kantoor-
 appartementsrechten besluiten. ---
 4e. Het onderhoud en reparatie aan de stalen ramen,
 alsmede de daarin gevatte ruiten, of vernieuwing daar-
 van, komt steeds voor rekening van de betreffende ap-
 partements-eigenaar. ---
 4. Het bedrag bedoeld in artikel 26 lid 4 van voormeld
 model-reglement wordt vastgesteld op Tweeduizend gulden
 (f 2.000,--). ---
 5. De maximum-boete als bedoeld in artikel 27 lid 2
 van het model-reglement bedraagt Tweehonderd gulden
 (f 200,--). ---

6. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigena-
 ren als bedoeld in artikel 875f lid 1 sub d van het
 Burgerlijk Wetboek. ---
 7. De hiervoor onder 6 genoemde vereniging draagt de
 naam van de Vereniging van Eigenaren in de Schiedamse
 weg nummers 2 tot en met 60 (even nummers)/hoek Scheepstraat nummers
 4 en 6 te Rotterdam. ---
 Deze vereniging zal de doelstelling hebben om te behartigen
 de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en meer
 in het bijzonder het beheer van de gemeenschap. ---
 8. Tenminste zes eigenaren kunnen de administrateur ver-
 zoeken, onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de
 te behandelen punten, een vergadering te doen houden
 met maximumaantal stemmen als in vergadering bedoeld
 twee en zeventig, te weten voor elk appartementsrecht
 een stem. ---
 9. Het aantal eigenaren dat overeenkomstig artikel 32
 lid 3 van het model-reglement om een vergadering kan
 verzoeken, bedraagt: negen. ---
 10. In afwijking van het bepaalde in artikel 32 lid 5
 van het model-reglement zal de voorzitter worden geko-
 zen op de eerste vergadering. ---
 11. De bedragen bedoeld in de leden 2 en 5 van artikel
 37 zijn Zeshonderd gulden (f 600,--), respectievelijk
 Tweeduizend gulden (f 2.000,--); de bedragen bedoeld in
 de leden 4 en 5 van artikel 40 zijn Tweeduizend gulden
 (f 2.000,--), Zeshonderd gulden (f 600,--), respectie-
 velijk Tweeduizend gulden (f 2.000,--). ---
 Uiteindelijk verklaarde de comparant, handelende als ge-
 meld, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris,
 bewaarder dezer minuut. ---
 De comparant is mij, notaris, bekend. ---

 WAARVAN AKTIE
 in minuut, is verleden te Schiedam, op de datum in het
 hoofd dezer akte vermeld. ---

Juridische Rangorde

1. de Nederlandse Wet
2. de Splitsingsakte
3. het Model Reglement
4. het Huishoudelijk Reglement
5. de Notulen van de Leden Vergadering

model reglementen

Alle splitsingsakten 'hangen' onder een modelreglement.

In de splitsingsakte staat vooral benoemd waarin de akte afwijkt van het modelreglement.

- 1964
 - alles is collectief en verdeling van energiekosten gaat over breukdelen
- 1973
 - raamkozijnen collectief, glas niet genoemd
 - gekwalficeerde meerderheid zwaarder
- 1983
 - gekwalficeerde meerderheid zwaarder
- 1992
- 2006
 - investeren in duurzame woningverbetering mag met meerderheidsbesluit
- 2017
 - laadpalen regels opgenomen



model reglementen

Isolatie toevoegen binnenzijde gevel?
> Met gekwalificeerde meerderheid

De buitengevel is (uitzonderingen daargelaten) gemeenschappelijk en een isolerende maatregel aan de gevel is niet afhankelijk van binnen- of buitenzijde.

Installatie verduurzamen; van collectief naar individueel of andersom

> met gekwalificeerde meerderheid

Voor het aanbrengen van een nieuwe (collectieve) installatie staan aanvullende quorum-eisen in de modelreglementen.



Wijzigen splitsingsakte

- 4/5 meerderheid van stemmen
- hypotheekverstrekkers moeten instemmen
- kosten notaris (zijn soms aanzienlijk)

Gebruiksovereenkomst dak VVE – zonnepanelen

GEBRUIKSOVEREENKOMST TUSSEN:

A. [naam leden], verder te noemen verzoekers,
beiden wonende te [X], [X] Amsterdam,

En

B. DE VERENIGING VAN EIGENAARS xxxxxxxx, verder te noemen de VvE, gevestigd te Amsterdam,

in overeenstemming met:

1. Verzoekers zijn eigenaars van het appartementsrecht aan de [X] te Amsterdam;
2. Verzoekers hebben een verzoek tot het mogen plaatsen van zonnepanelen ingediend bij de verzoeker;
3. De eigenaars hebben op [datum] in haar Algemene Ledenvergadering met de daarvoor vereiste meerderheid ingestemd met aanpassing in het huishoudelijk reglement waardoor het voor individuele leden mogelijk gemaakt wordt om zonnepanelen voor eigen gebruik, kosten en risico op het dak te laten plaatsen (aangehechte notulen als bijlage 1)

4. Overeenkomst en voorwaarden plaatsing zonnepanelen op het dak van het gebouw

De VvE verleent verzoekers toestemming om zonnepanelen te plaatsen voor de periode van 30 jaar, ingaande op moment van ondertekening.

6. De verzoekers zijn bekend met de voorwaarden zoals beschreven in het huishoudelijk reglement en als bijlage1 ter parafering aangehecht.

Aldus getekend door verzoekers en de VvE:

Amsterdam, [Datum]

Verzoekers

Gezien en akkoord,
De Vereniging van eigenaars

met voorwaarden opgenomen in
Huishoudelijk Reglement
zie bijlagen bij deze presentatie.

Bron: gemeente Amsterdam (en adviseur gemeente; Soft Energy)

Vervangen glas en kozijnen

(hoog besparingsrendement en veel comfortverbetering)

Kozijnen en glas worden vaak individueel vervangen terwijl in de splitsingsakte staat dat ze collectief zijn

Nadeel:

- Er wordt volgens de meeste mjo's ook niet meer collectief gespaard voor de vervanging van de kozijnen en glas - obstakel voor verduurzaming
- Eigenaren die zelf (onlangs) geïnvesteerd hebben in nieuwe kozijnen zouden bij vervanging gecompenseerd kunnen worden (restwaarde na afschrijving).
- Het aanzien van het gebouw is minder gelijkvormig.

Terug naar collectief ?!

recyclen van kozijnen (verkopen of upcyclen)

Nieuwe Wet 1-1-2018

- Verplicht om te sparen voor onderhoud via mjop (10 jaar) of 0,5 % van de herbouwwaarde (of > 80 % van de leden stemt voor betalen op moment van investering)
- Lenen mag
- Deelbare schuld
- Overdraagbare schuld

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vve-geld-reserveren-groot-onderhoud>

Vragen?



Juridisch Proces

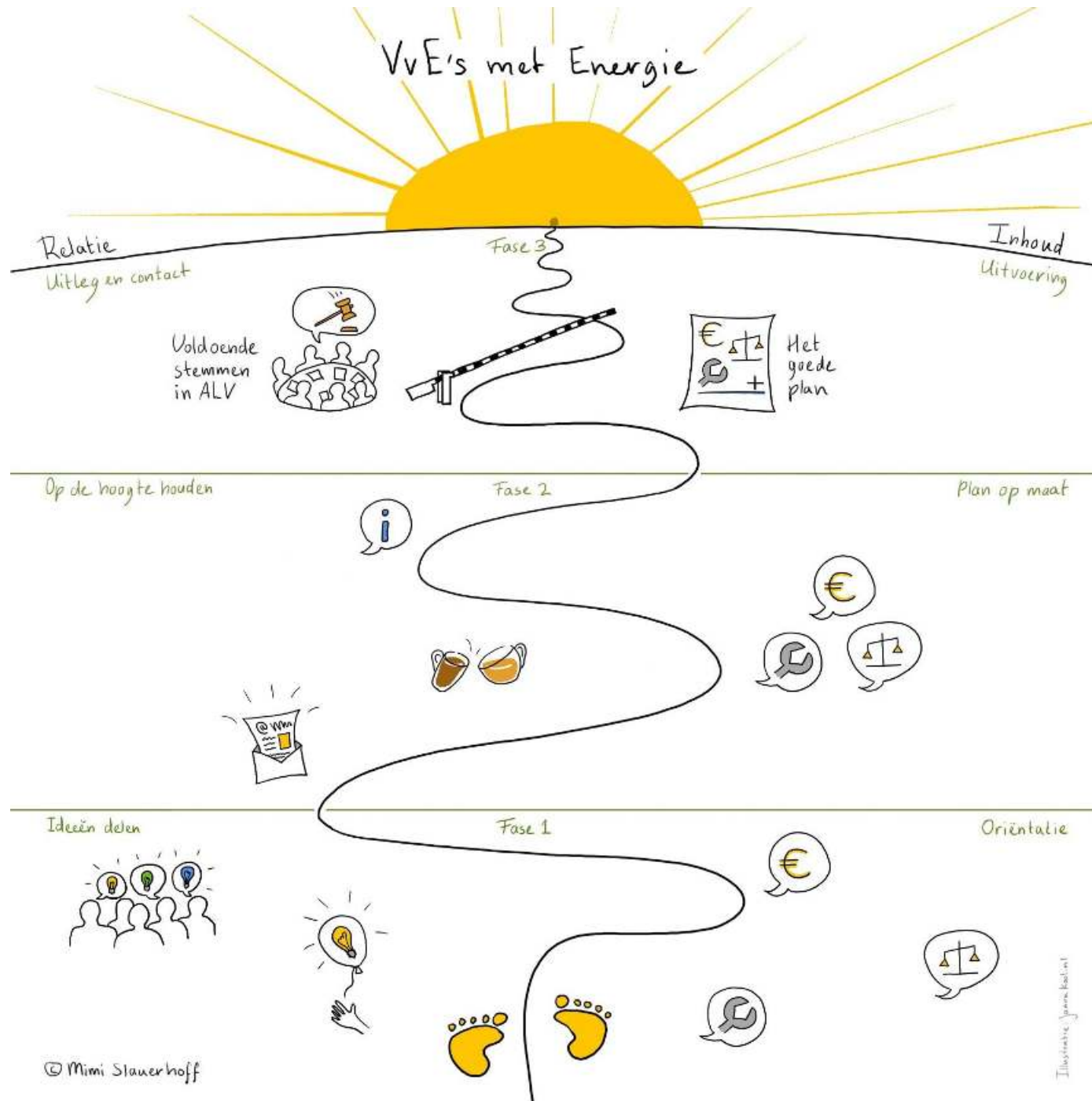
VvE

Heel Veel
lat Relaties



Iemand moet het doen





Hoe krijg je ze mee?

Dynamiek

tussen Urgentie (noodzaak) en Kans (ambitie)

tussen Gandhi & Ford

***Gandhi:** Alles wat je doet voor mij; zonder mij; doe je tegen mij.*

***Ford:** Als ik naar mijn klanten geluisterd had; had ik snellere paarden gemaakt.*

Urgentie + Kansen

Urgentie

- (Achterstallig) Onderhoud - noodzaak investering
- Urgentie energietransitie; gasloos + CO2 neutraal in 2050

Kans

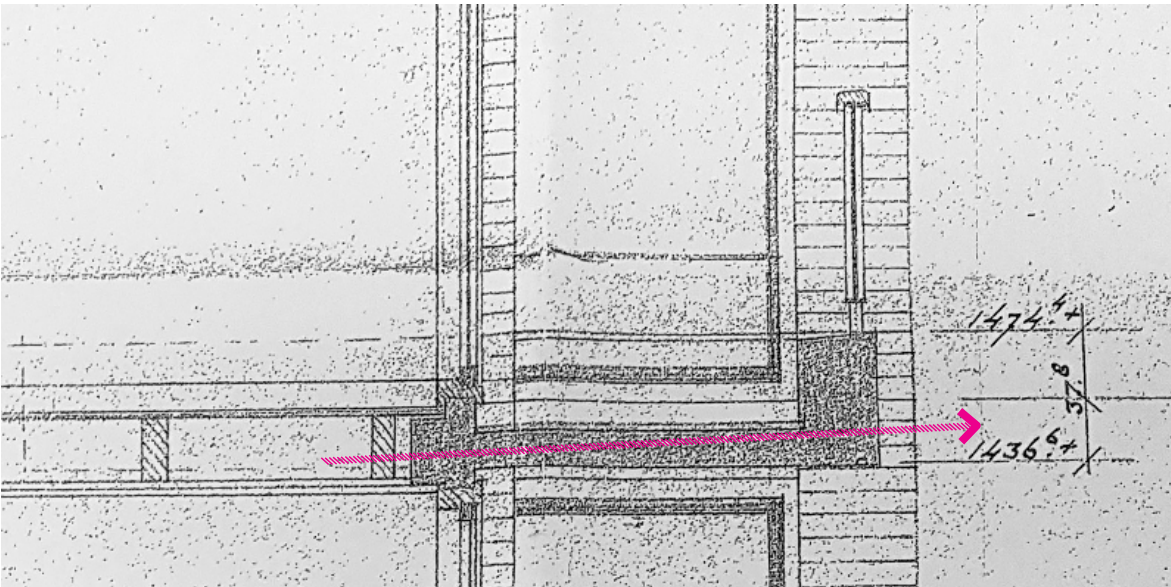
- Financiering + subsidie
- Kans voor een beter gebouw; comfortabeler, gezonder, veiliger, gebouwverbetering, verhelpen gebreken en achterstallig onderhoud

Vervanging kozijnen loggia's



Verhelpen koudebruggen bij balkons

- vocht / lekkages



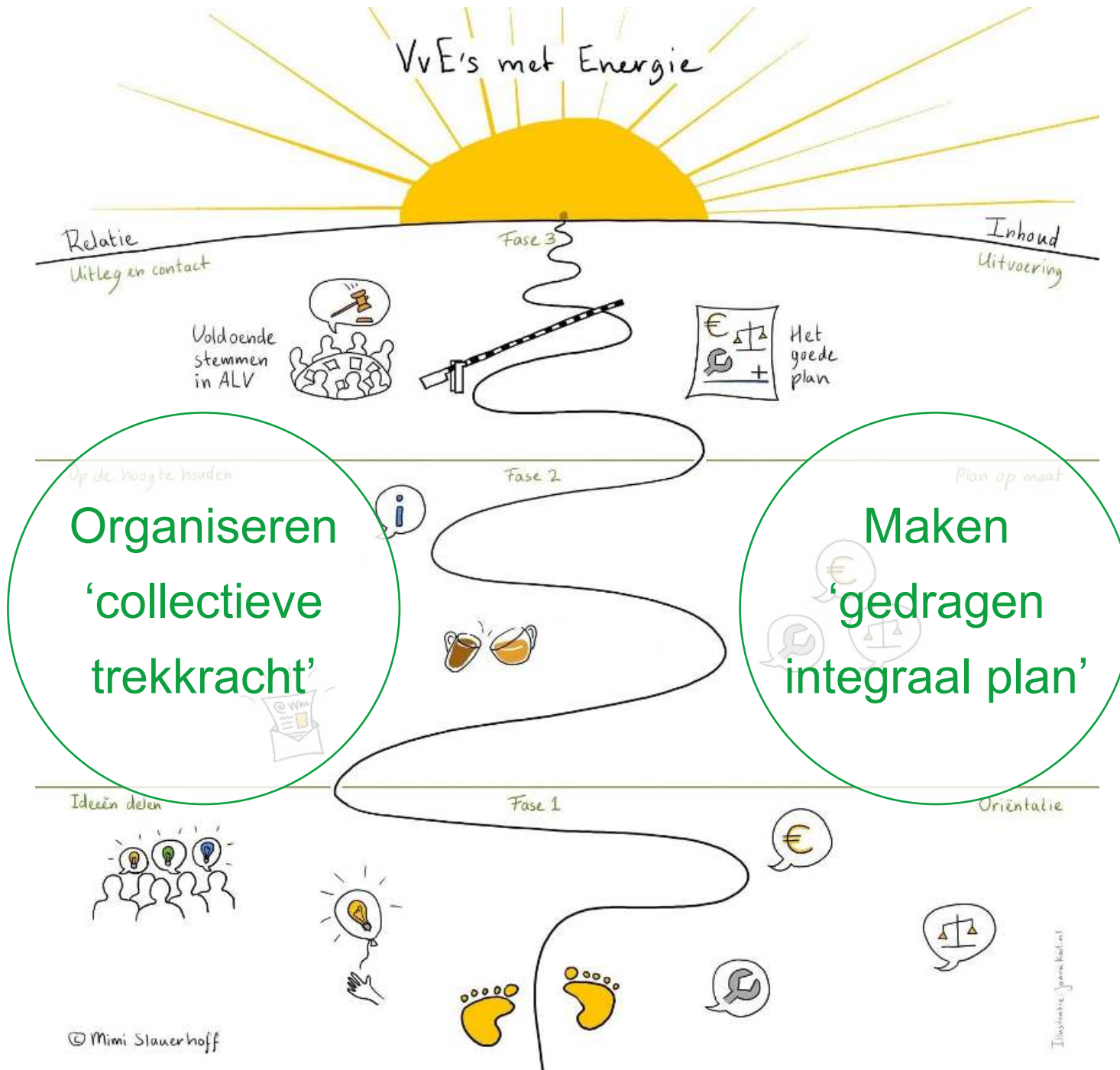
Verleiding: iedereen weer dezelfde
ramen?



Een betere buitenruimte?



Pad



Kunnen we
hierover
praten?



Gezamenlijke start – vaststellen van de stip op de horizon

- Ballonnetje oplaten
- Bestuur bestuurt – aparte Commissie Duurzaam
- **Bewonersbijeenkomst (1/3 aanwezig)**
 - uitkomsten eerste onderzoek urgentie + kans op de kaart
 - hete aardappelen op tafel
 - referentie beelden van de potentiële kansen
 - bewoners aan het woord: inventarisatie klachten en wensen
 - schets proces verloop
- Enquête

Hete aardappelen

- Mjop is niet op orde
- Te weinig sparen voor groot onderhoud
- Niet sparen voor vervanging kozijnen
- Sommige leden profiteren nu van positie woning in het gebouw – dat voordeel verval
- Technische onmogelijkheden

Commissie Duurzaam presenteert

UITGANGSPUNT...

Kunnen we in 2022 al renoveren naar de standaard van 2040?

Bewonersavond » startbijeenkomst



Welke wensen hebben we voor ons pand?



Waarom wonen we hier graag?



Waar storen we ons aan in ons pand?



Bewonersavond



fase 1

Haalbaarheids- onderzoek

Wat kan technisch?
Wat kan financieel?
Wat kan juridisch?

fase 2

VO + onderzoeken

Hoe gaat het eruit
zien?
Waar lopen we
tegenaan?

fase 3

DO + aanbesteding

Wat kost het?
Voldoet het plan aan
de eisen?

inhoudelijk: techniek / financieel / juridisch



proces

Wat willen de leden?

ALV: voorfinanciering
advieskosten &
opdracht VO

ALV: opdracht VO

ALV: financiering &
opdracht uitvoering

Wat betekent dat
voor de leden?

Hoe gaat de
uitvoering in zijn
werk?

fase 1

fase 2

fase 3

fase 4

ambitieniveau vaststellen

onderzoek en schetsontwerp

definitief ontwerp

technisch ontwerp met offerte en doorrekening

uitvoering, onderhoud en monitoring

Haalbaarheidsonderzoek:
Hoe staat het gebouw ervoor?
Wat betekent gasloos en CO2 neutraal in 2050 voor dit gebouw?
Doorrekenen 3 scenario's op woonlasten op woningtype niveau.

Uitwerken tot SO:
Integreren klachten en wensen bewoners.
Inventarisatie architectuur (monumentale waarde?)
Inventarisatie bouwtechnische uitdagingen
Hoe komt het gebouw eruit te zien?

Uitwerken naar VO en DO:
Overleg fabrikanten, bouwfyficus, installatieadviseur, welstand/gemeente.
Doorrekening woonlasten onderbouwd door calculatieadviseur

Uitwerken tot TO
Aannemersselectie
Flora en fauna onderzoek
Aanvraag subsidie
Aanvraag lening
Juridisch kloppend mandaat voor ALV
Doorrekening woonlasten o.b.v. offerte aannemer

Bouwmanagement
Directievoering
Nieuwe taken beheerder
Aflossing lening 15-30 jaar
MJOP voor 30 jaar

inhoudelijk: techniek / financiëel / juridisch

proces

ALV
keuze voor 1 scenario
akkoord op kosten
uitwerken naar DO

ALV
akkoord voorlopig
ontwerp

ALV
akkoord definitief
ontwerp & kosten
uitwerken TO met
aannemer selectie

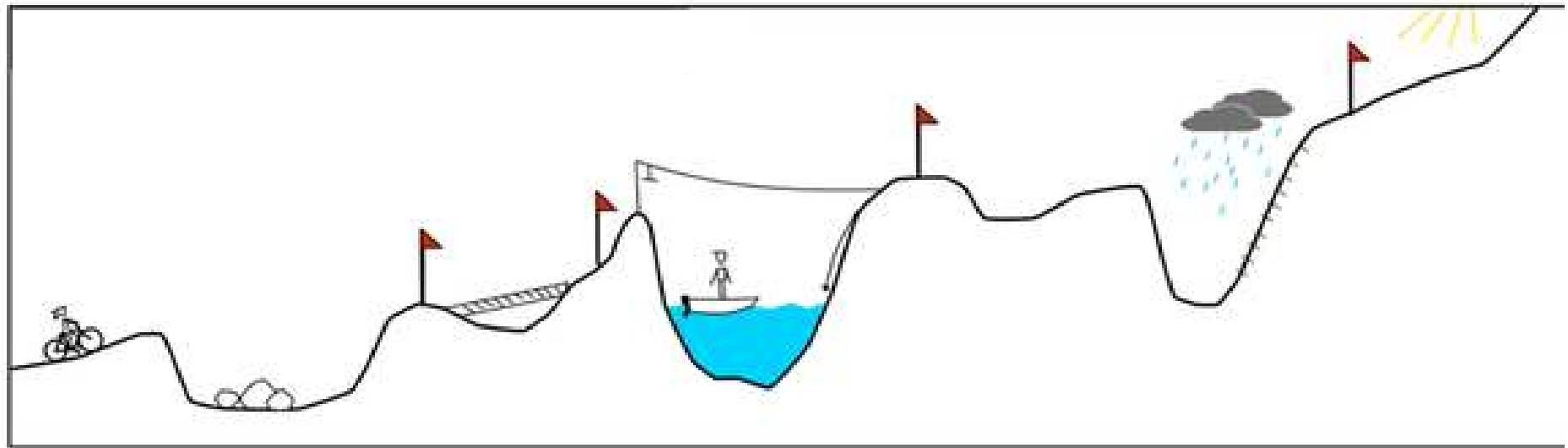
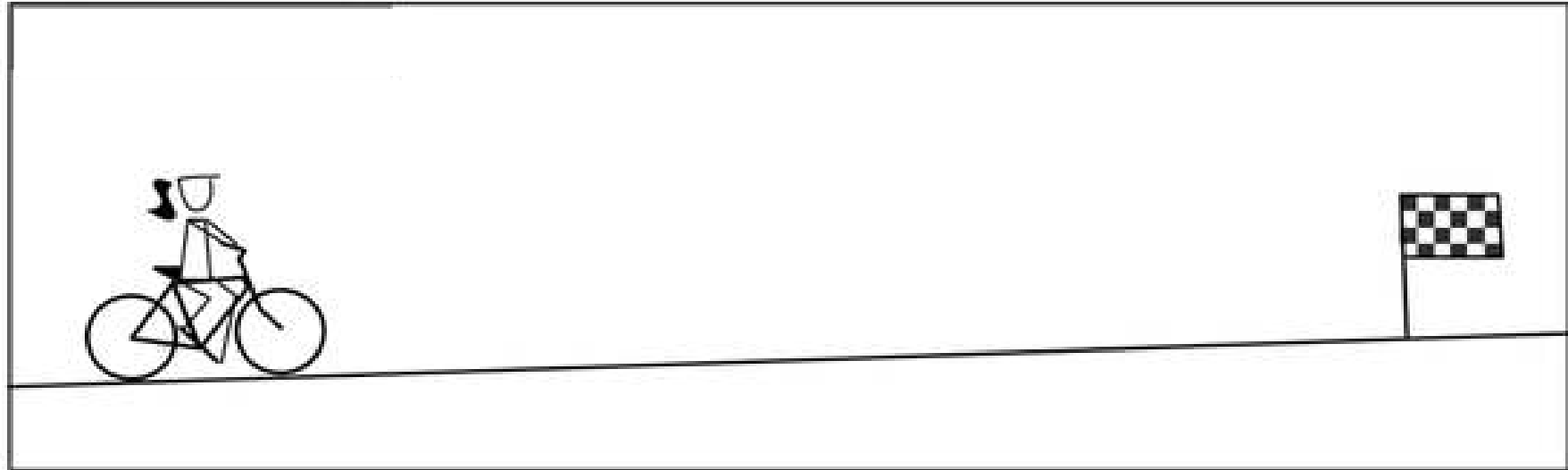
ALV
akkoord offerte
aannemer & akkoord
afsluiten lening

Intake gesprekken VvE:
bestuur, beheerder,
commissie duurzaam en etv
groot eigenaar
Bewonersbijeenkomst
Samenwerkovereenkomst
inventarisatie klachten &
wensen bewoners

Overleg VvE
Klankbordgroep
Nieuwsbrief
Informatiebijeenkomst

Overleg VvE
Klankbordgroep
Nieuwsbrief
Informatiebijeenkomst
Bijeenkomst verhuurders en
huurders

Overleg VvE
Klankbordgroep
Nieuwsbrief
Informatiebijeenkomst
Bijeenkomst verhuurder en
huurders
Bijeenkomst omwonenden



Klankbordgroep

- Deskundigheid is niet nodig
- Per portiek 1 bewoner.
- Bij voorkeur een balans in verhouding man- vrouw/ oud-jong/ eigenaar- huurder etc.

De Klankbordgroep is reactief

Tijdsinvestering: 1 x in 2 maanden (indicatief)

Draagvlak steeds (actief) verbreden

- Verslag bewoners bijeenkomst
- Uitbreiden commissie duurzaam
- Samenstellen klankbord groep
- Nieuwsbrieven (elke maand)
- Spreekuren
- Woningtype avond
- Informatie bijeenkomsten (voorafgaand aan besluit VvE)
- Update bij elke ALV
- Pers aandacht kan helpen

Als het 'echt' wordt haakt de meerderheid aan.

Informatieavond



Inventarisatie bestaande situatie



Ontwerp als instrument in proces



Dont's

- Voor de troepen uitlopen
- Negeren van (negatieve) signalen
- Verkeerde verwachtingen wekken (beloftes doen die je niet kunt nakomen)
- Informatie achterhouden
- Uitkomsten onderzoeken + berekeningen etc. over de schutting gooien.

Kortom: wees transparant; vindbaar en zorgvuldig!

Proces



Wanneer kun je het over de inhoud hebben?

Is het pluis,



of is het niet pluis:

Touwtrekken
doorvragen



Dood paard
doorpakken



niet pluis

- Over de inhoud hebben heeft geen enkele zin
- De wens om te veranderen is gelijk aan of kleiner dan de angst voor de verandering
- Leun achterover
- Eerst meer onderzoeken
- Richt je op de samenwerkingsrelatie
- Blijf weg van de inhoud.

Vergadering leiden: 2 voorzitters?

- Proces
 - Relationeel (houd het pluis voor alle leden)
- Inhoudelijk
 - Rationeel
 - Achtergrond / toelichting
 - Het te nemen besluit
 - Gevolgen

Vragen?



pauze 5 minuten



~~Bespreken vragen & 'aan de slag'~~
~~Vereniging van belangen~~
Voordelen van de VvE
~~Financieel; kunnen we het betalen?~~

Voordelen VvE bij verduurzaming

- VvE's sparen al voor onderhoud
- Splitsingsakte biedt democratische spelregels om tot een gedragen besluit te komen
- VvE lening maakt het mogelijk dat leden alleen betalen voor de investering zolang ze er wonen
- VvE's die investeren genieten ook de voordelen (besparing, comfort etc.)
- VvE leden hebben invloed op de planvorming (i.t.t. huurders)
- Schaalvoordeel
- Gebruik maken groepsdynamiek
- Langer voorbereidingsproces leidt tot duurzame besluitvorming
- Groepsgrootte heeft voordeel bij ontwikkelen van ideeën
- Impact op de wijk van gerealiseerd project groter bij appartementencomplex dan bij individuele woning
- Groep eerder te professionaliseren, dan losse woningbezitters

~~Bespreken vragen & 'aan de slag'~~
~~Vereniging van belangen~~
Financieel; kunnen we het betalen?

Hoe kan de VvE dat betalen?

- Sparen
- Subsidie
- Bijbetalen, eenmalige extra bijdrage
- Nu investeren m.b.v. een lening uit de reserves
- Nu investeren m.b.v. een lening

Subsidie voor VvE's – SVVE (RVO)

tot eind 2027 > zie website voor budget

Subsidie verduurzaming voor verenigingen van eigenaars

A. Bij minimaal 2 maatregelen uit onderstaand lijstje:

- ✓ Spouwmuurisolatie: € 8,- per m² (minimaal 10 m² x # appt.)
- ✓ Gevelisolatie: € 38,- per m² (minimaal 10 m² x # appt.)
- ✓ Dak-/zoldervloerisolatie: € 30,-/8,- per m² (minimaal 70% gehele dakoppervlak)
- ✓ Vloer-/bodemisolatie: € 11,-/6,- per m² (minimaal 70% gehele vloeroppervlak)
- ✓ HR++ glas: € 46,- per m² (minimaal 8 m² x # appt.)
- ✓ Triple glas i.c.m. isolerend kozijn: € 131,- per m² (minimaal 8 m² x # appt.)
- ✓ Isolerende deuren: € 46,- per m²

B. Bij een extra aanvullende maatregel uit onderstaand lijstje:

- ✓ Energiezuinige ventilatiesystemen € 1200,- maximaal, bij 30% van de kosten
- ✓ Energiedisplay / slimme thermostaat € 120,- per woning
- ✓ Waterzijdig inregelen verwarming € 150,- per woning

C. Bij een zeer energiezuinig pakket bestaande uit :

- ✓ Dak-, vloer-, gevelisolatie, triple glas, isolerende kozijnen & deuren: € 4.000 bonus
- ✓ Energiezuinige ventilatiesystemen

op basis van aantal eigenaars appartementen



Subsidie voor VvE's – SVVE (RVO)

tot eind 2027 > zie website voor budget

Subsidie verduurzaming voor verenigingen van eigenaars

A. Bij minimaal 2 maatregelen uit onderstaand lijstje:

- ✓ Spouwmuurisolatie: € 8,- per m² (minimaal 10 m² x # appt.)
- ✓ Gevelisolatie: € 38,- per m² (minimaal 10 m² x # appt.)
- ✓ Dak-/zoldervloerisolatie: € 30,-/8,- per m² (minimaal 70% gehele dakoppervlak)
- ✓ Vloer-/bodemisolatie: € 11,-/7,- per m² (minimaal 70% gehele vloeroppervlak)
- ✓ HR++ glas: € 46,- per m² (minimaal 8 m² x # appt.)
- ✓ Triple glas i.c.m. isolerende kozijnen: € 131,- per m² (minimaal 8 m² x # appt.)
- ✓ Isolerende deuren: € 46,- per m²

B. Bij een extra aanvullende maatregel uit onderstaand lijstje:

- ✓ Energiezuinige ventilatiesystemen: € 1200,- maximaal, bij 30% van de kosten
- ✓ Energiedisplay / slimme thermostaat: € 120,- per woning
- ✓ Waterzijdig inregelen verwarming: € 150,- per woning

C. Bij een zeer energiezuinig pakket bestaande uit :

- ✓ Dak-, vloer-, gevelisolatie, triple glas, isolerende kozijnen & deuren: € 4.000 bonus
- ✓ Energiezuinige ventilatiesystemen

op basis van aantal eigenaars appartementen

ca. 5% tot 20% van de investering



Subsidie voor VvE's – SVVE (RVO)

tot eind 2027 > zie website voor budget

Subsidie duurzame warmteopties en centrale aansluiting warmtenet

- ✓ Warmtepomp lucht*: Vanaf € 500,- (zie thermisch vermogen)
- ✓ Warmtepomp water-water*: Vanaf € 3.750,- (tot 10kW, dan meer)
- ✓ Zonneboiler*: Vanaf € 1,02/kWh (tot 10 m²)
en € 0,45/kWh (vanaf 10 m²)
* *Verhoging bij A+ / A++ versie*

- ✓ Centrale aansluiting op een warmtenet. Let op: dit geldt alleen voor VvE's met 100% eigenaar-bewoners. Gemengde VvE's kunnen hiervoor subsidie aanvragen via de [Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen \(SAH\)](#)

Bij vermogen van:	
maximaal 100kW	€ 2.925
meer dan 100kW	€ 28.858

Investeren met een lening

Energiebespaarlending voor VvE's: Nationaal Warmtefonds

lenen als VvE

- geen individuele financiële toetsing van bewoners
- bewoners die investeren hebben het profijt
comfort/ woningverbetering
- lenen kost geld
maar de energiebesparing door de investering levert ook geld op
- lastig voor kopers?
kopers hebben de keuze tussen een woning met achterstallig onderhoud (hoeveel?) en een opgeknapte woning met een lening en vaste kosten



Warmtefonds

*"Twee vliegen in één klap:
achterstallig onderhoud èn
verduurzamen!"*

[▶ Bekijk het filmpje](#)

VvE Energiebespaarlening



Besparen op energiekosten

Afhankelijk van het energieverbruik kunnen de kosten van de lening vaak worden betaald uit de opbrengst van de energiebesparing.



Verhogen wooncomfort

Een huis dat niet tocht en gelijkmatig wordt verwarmd, verbetert het wooncomfort aanzienlijk.



Woning waardebehoud

Energiebesparende maatregelen kunnen bijdragen aan het waardebehoud van de woning.



Bijdrage aan het klimaat

Het geeft een goed gevoel om een steentje te kunnen bijdragen aan het verminderen van de CO₂-uitstoot.



Combineren met onderhoud

Het geplande onderhoud in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) kunt u meteen duurzaam realiseren.

VvE Energiebespaarlening



Nationaal
Warmtefonds

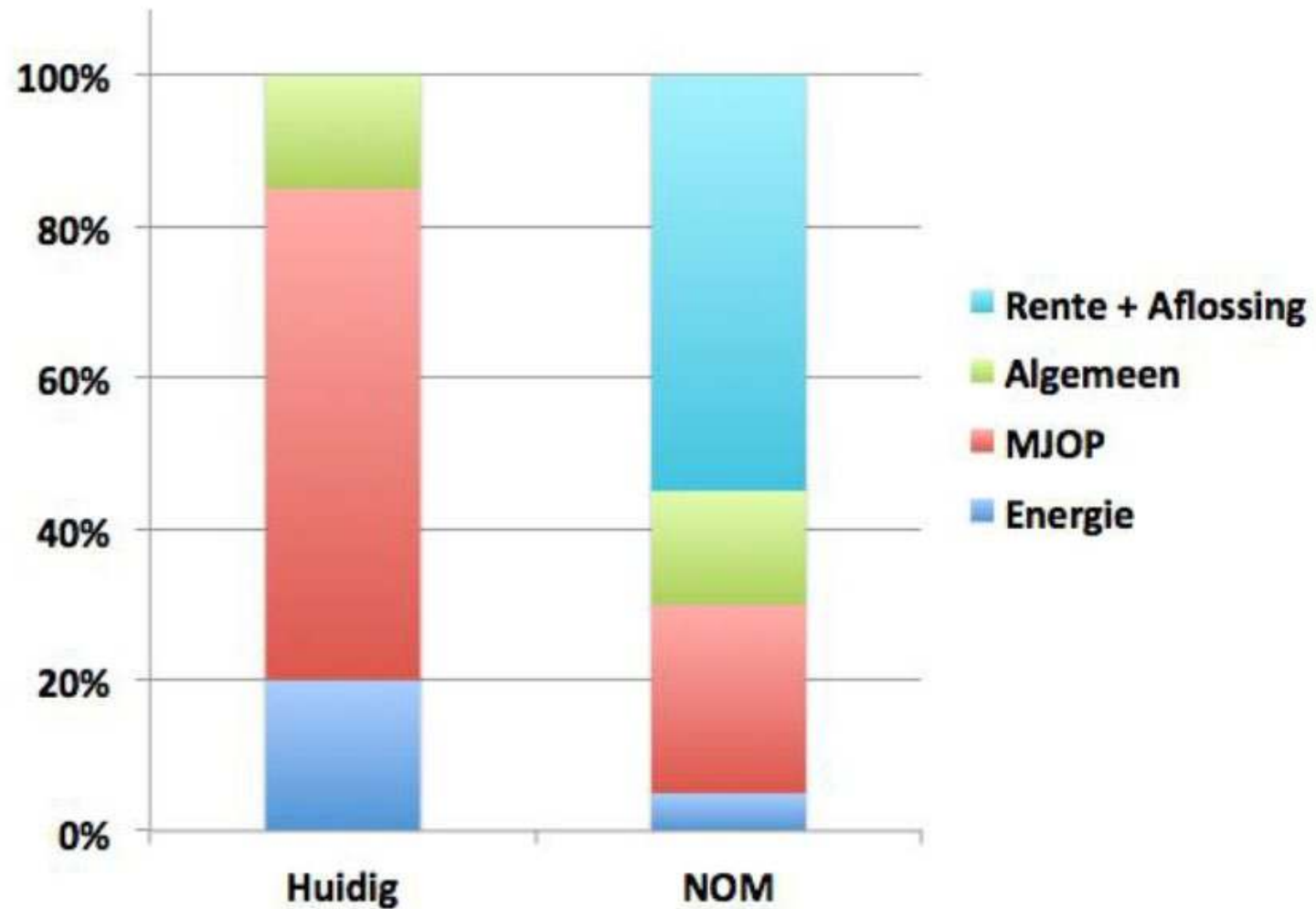
- Product van het Nationaal Warmtefonds
- Lening aan de VvE i.p.v. aan de individuele bewoner;
- Maximaal € 33.000 per wooneenheid;
- voor ZEP (Zeer Energiezuinig Pakket) tot max. € 65.000 per appt.
- en ZEP+ 85.000 per appt. (aardgasvrij)
- vanaf 2 appartementen
- Looptijd 10 jr (2,1 %) en 15 jr (2,2%) en 20 jr (2,3%) en 30 jaar (2,5%)
- Let op: in Amsterdam -1% extra (tijdelijk)
- Rente + aflossing VvE worden betaald via de VvE-bijdrage;
- *“Je betaalt mee zolang je er woont....”*

Total Cost of Ownership (TCO)

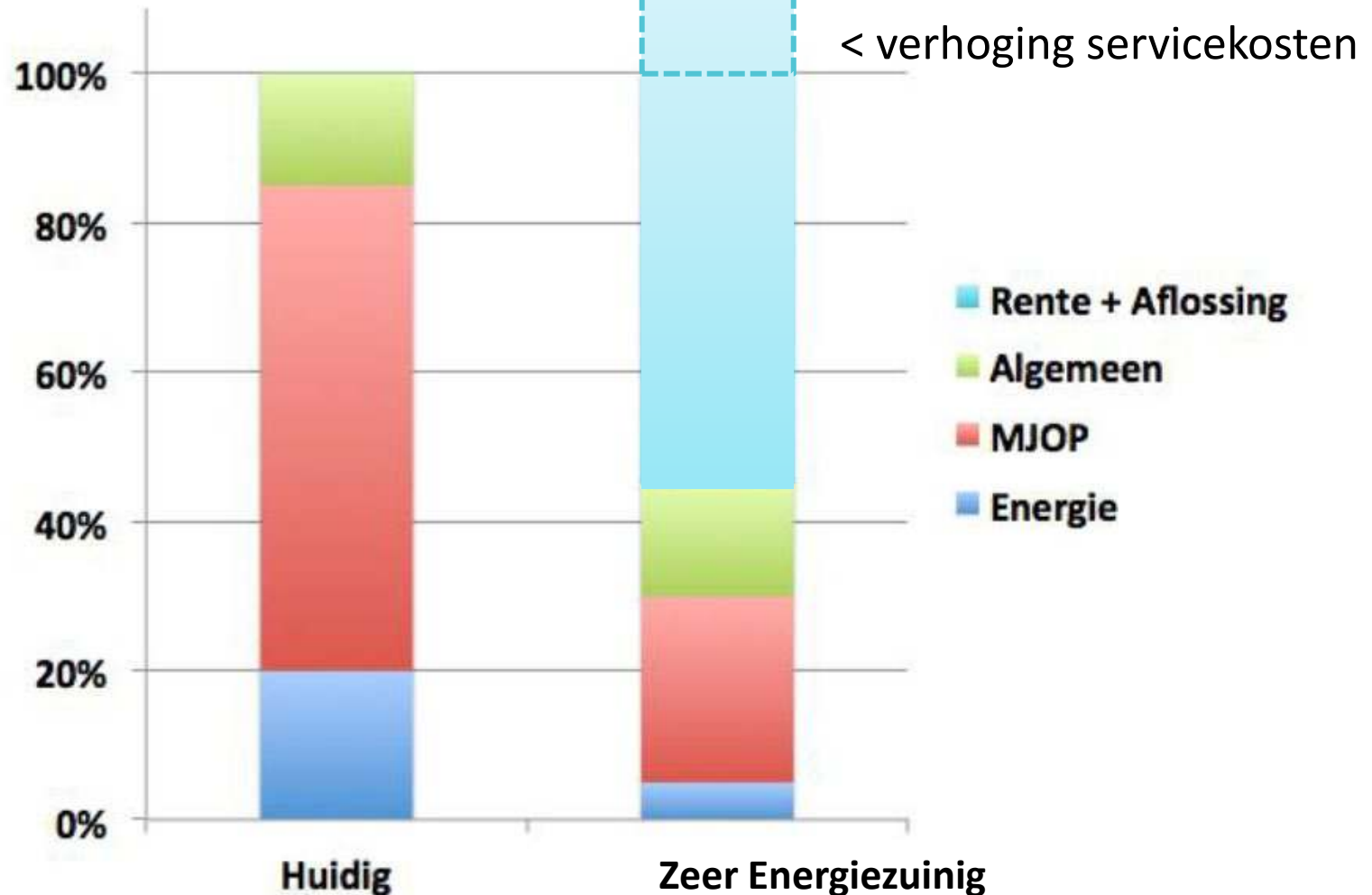
Alle kosten en baten meegerekend, over de hele levensduur van een maatregel, van plan en uitvoering tot en met beheer en reparatie / vervanging

Investeringsen hebben effect op het mjop

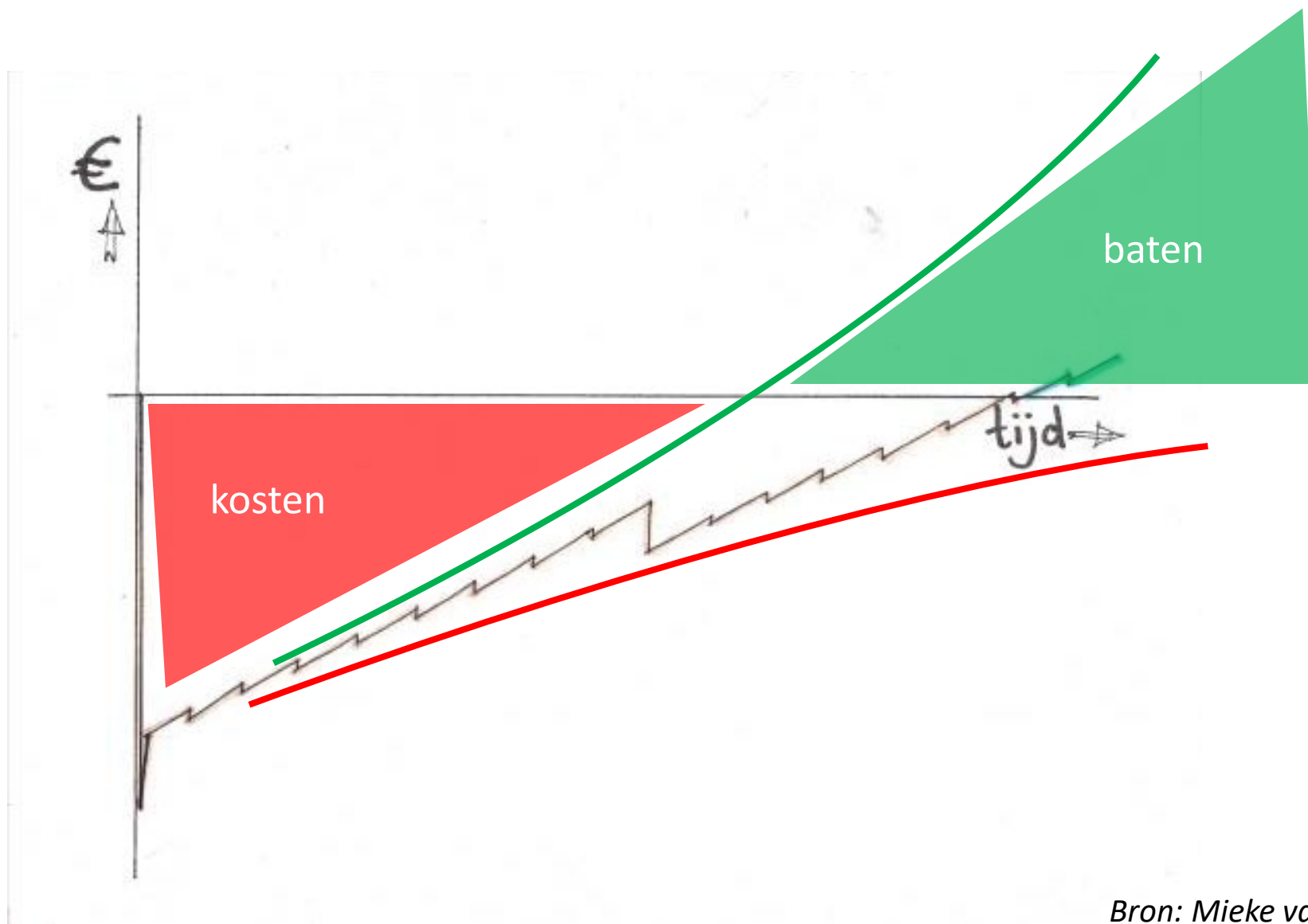
Anders organiseren:



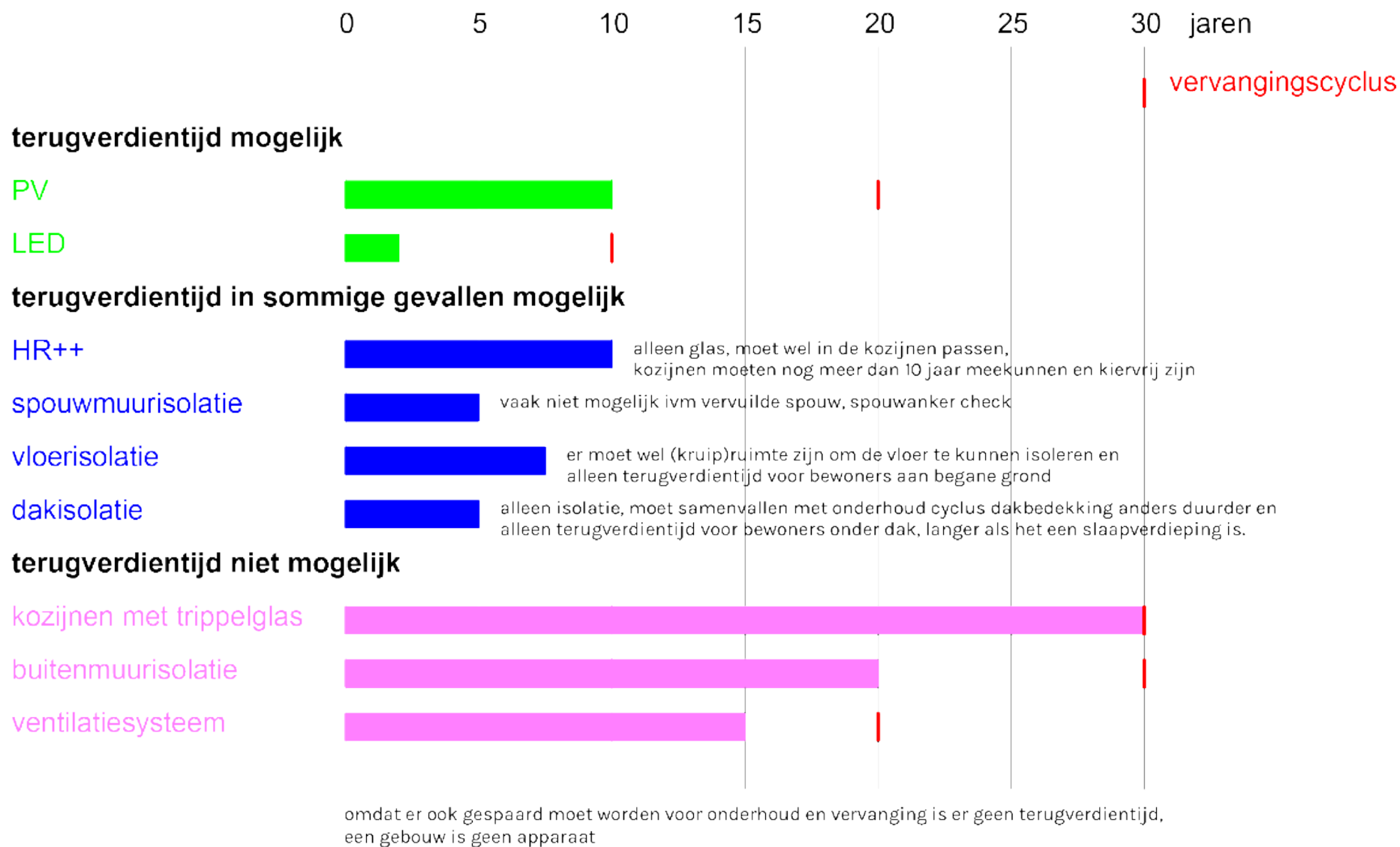
‘vrijkomende kasstroom’ + wat we ervoor over hebben



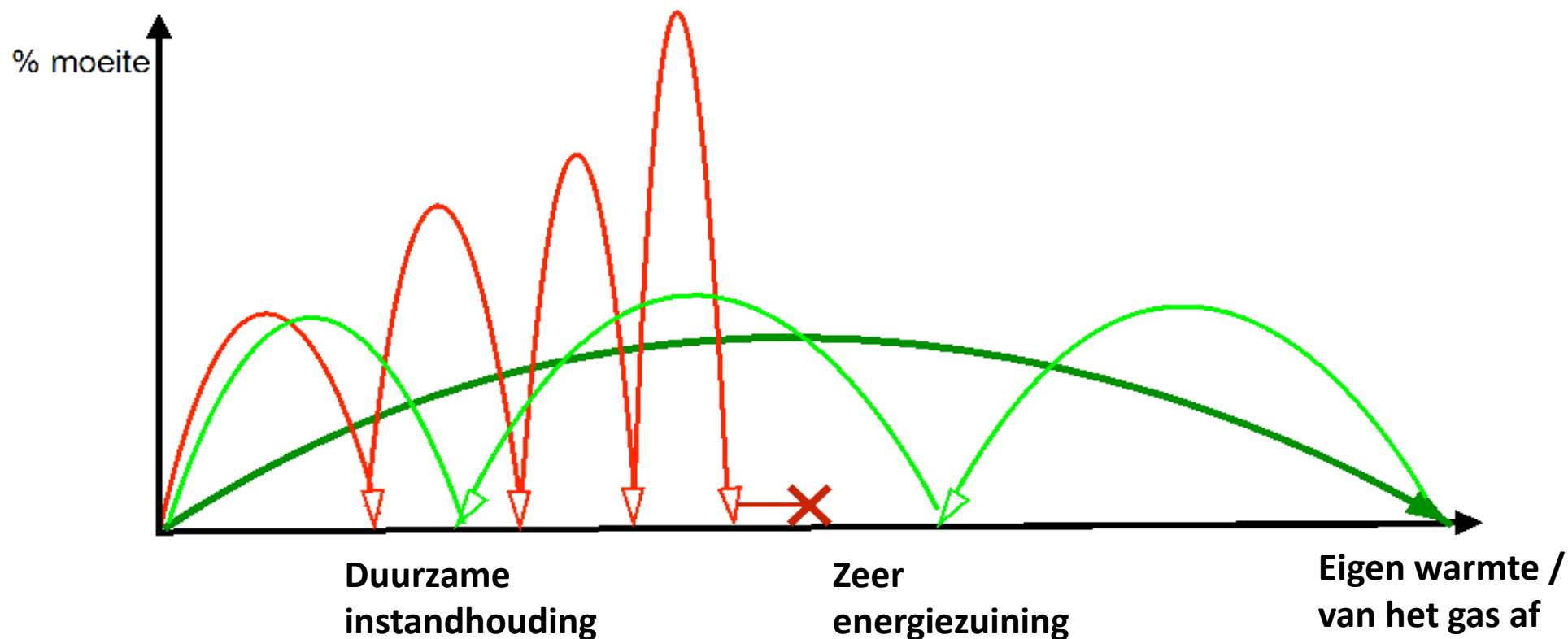
Terugverdientijd



Een gebouw is geen apparaat



Geen spijt: korte termijn vs lange termijn visie



‘Hoe staat ons gebouw ervoor?’

‘Wat stroomt er doorheen?’

‘Hoe wordt dat minder?’

4.

‘Kunnen we het betalen?’

En hoe gaan we dat berekenen?

Ingrediënten financiële doorrekening:

- Berekening energiebesparing per stap
- Servicekosten opbouw VvE
- Reservefondsen
- MjOp (grondslag dotatie reservefondsen?)
- Besparing op onderhoud, vermeden onderhoud
- Inschatting van de investeringskosten
- Subsidies
- Lening

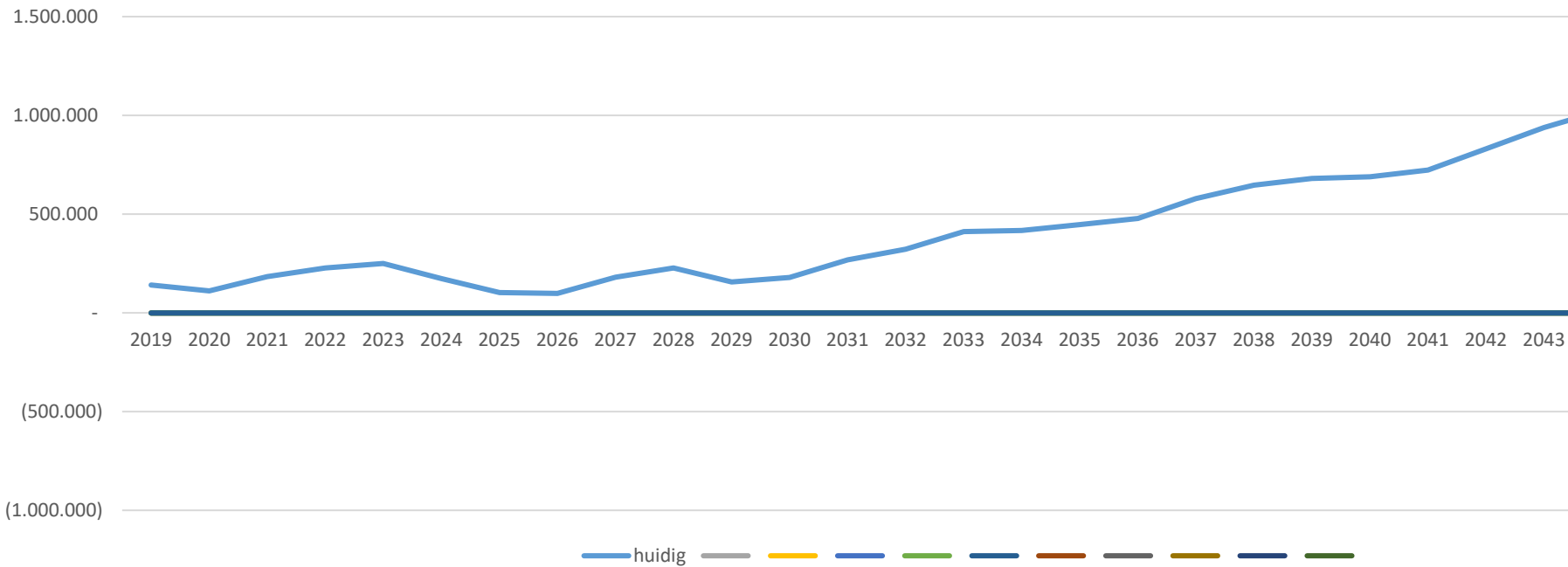
Aan welke knoppen kun je draaien voor een gezonde businesscase?

- Warmteverlies- en energiebesparing op gebouwniveau
- Maatregelen leiden tot gemiddelde besparing
- Mjop realistisch; staat alles erin?
- Indexatie; inflatie en energieprijis; ook irt mjop > alles 2%
- Lening 15- of 30-jaars
- Effect rentevoet
- Individueel besparingen ook in woonlastendoorrekening

op basis van
consumer price index
30 jaar

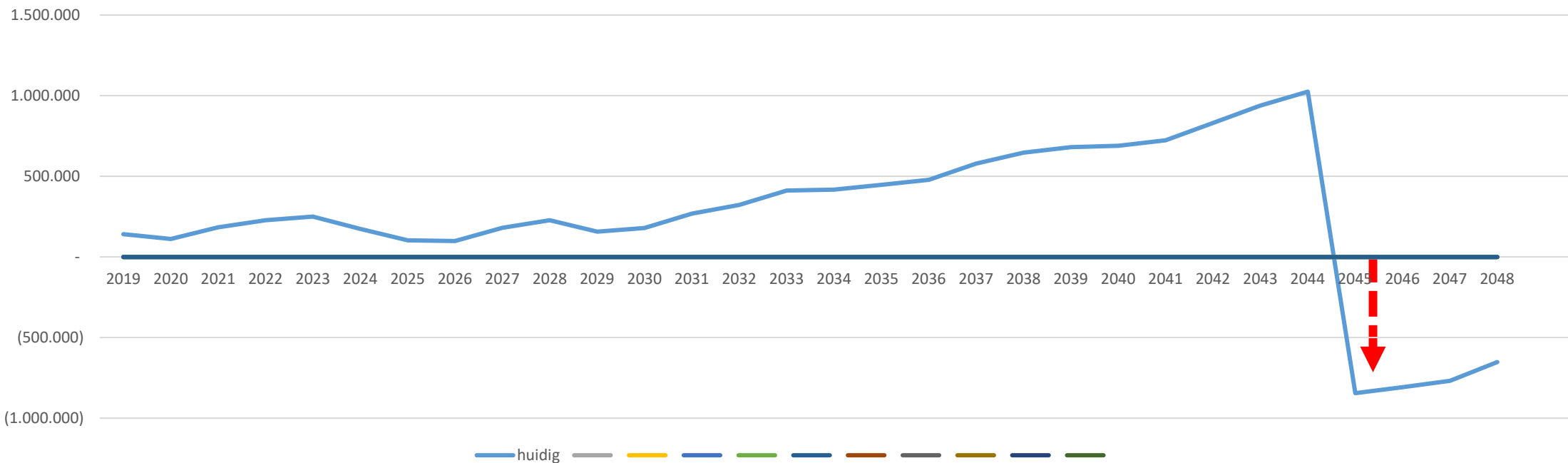
Financiële projectie mjop: 'spaarpot' groeit

Liquiditeitsbegroting



Financiële projectie mjop: + vervangen kozijnen in 2045

Liquiditeitsbegroting



Financiële projectie mjop laat zien dat de VvE
nog niet voldoende spaart voor vervangen alle
kozijnen

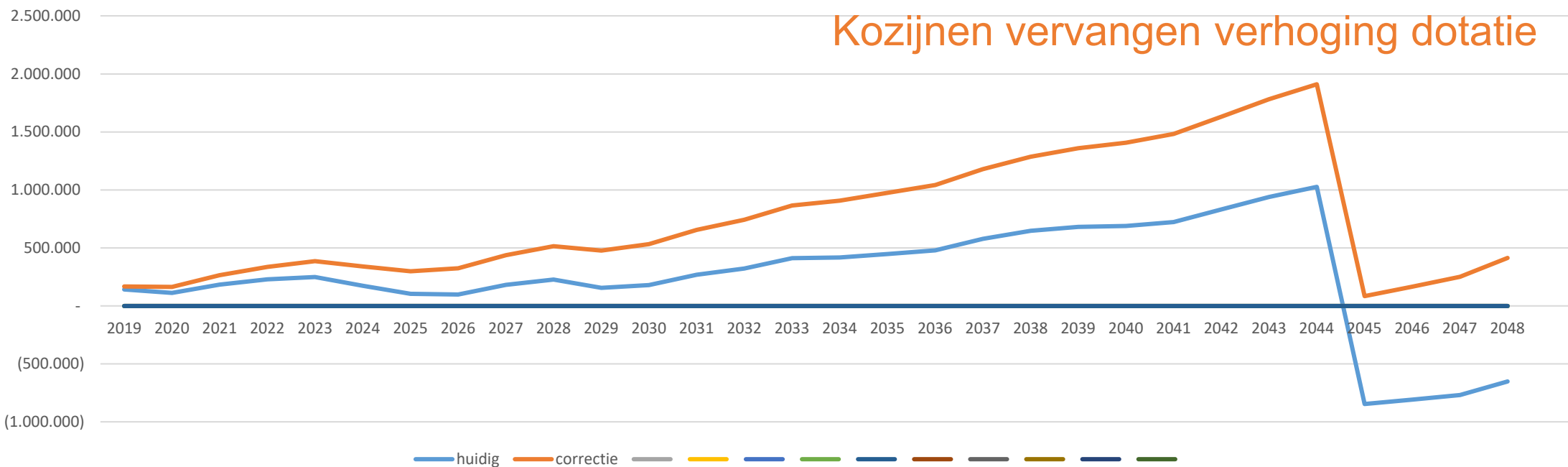
Scenario '0' instandhouding

gemiddelde verhoging vve bijdrage +/- 30 euro p/m

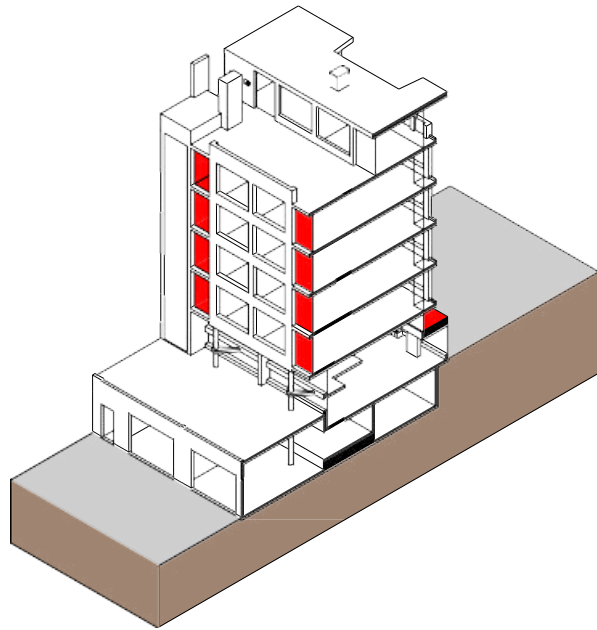
Liquiditeitsbegroting

Kozijnen vervangen verhoging dotatie

Kozijnen vervangen met huidige dotatie

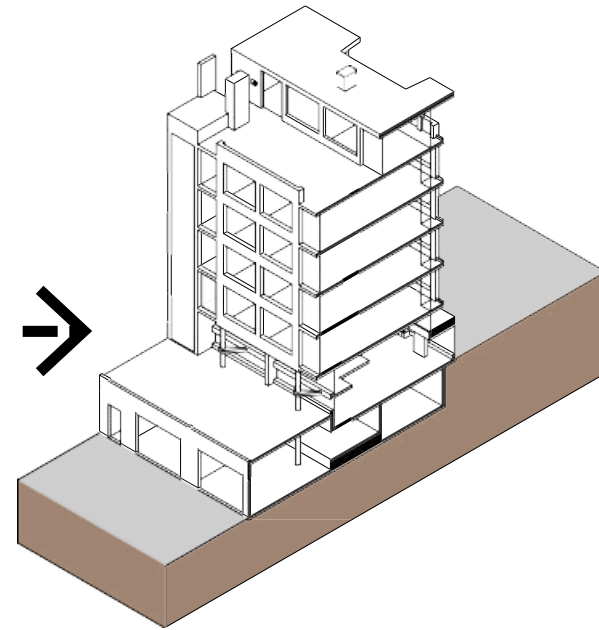
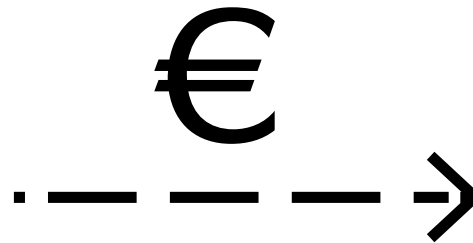


onderhoud / instandhouding kost geld - (en nog geen verbetering) (geen: energiebesparing, verbetering comfort, uitstraling)



huidige toestand

Achterstallig onderhoud



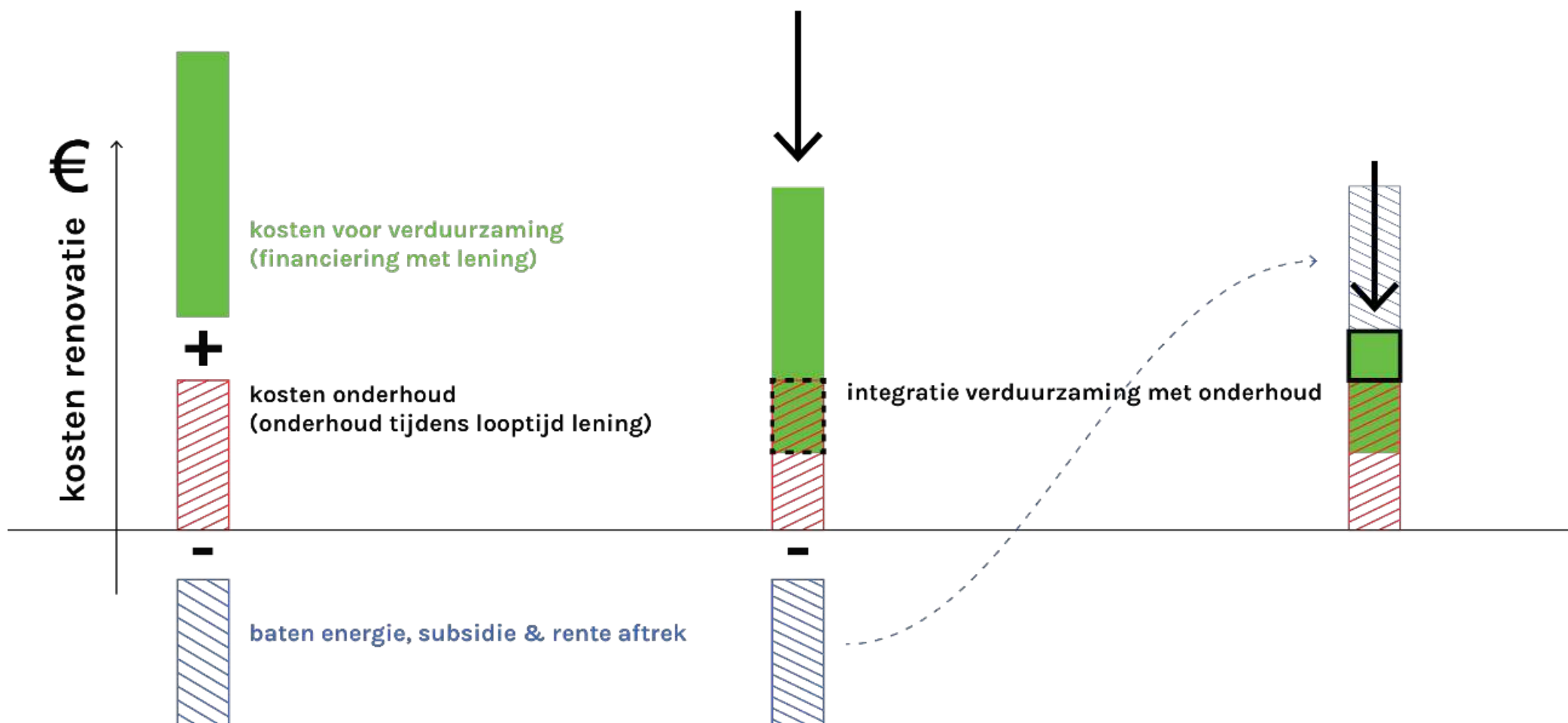
scenario 0

Verhelpen achterstallig
onderhoud

MjOp

- NEN 2767
- Alle elementen die collectief zijn
- Voor minimaal 30 jaar
- Casco 50 jaar
- Goed MjOp – ook benoemd wat alleen visueel geïnspecteerd kon worden
- Nader onderzoek nodig? Dat ook uit laten voeren. Zoals: betonkwaliteit /-rot, spouwankeronderzoek, circulatieleidingen, afgiftesysteem, schachten, asbest. En opnemen.

Businesscase verduurzaming

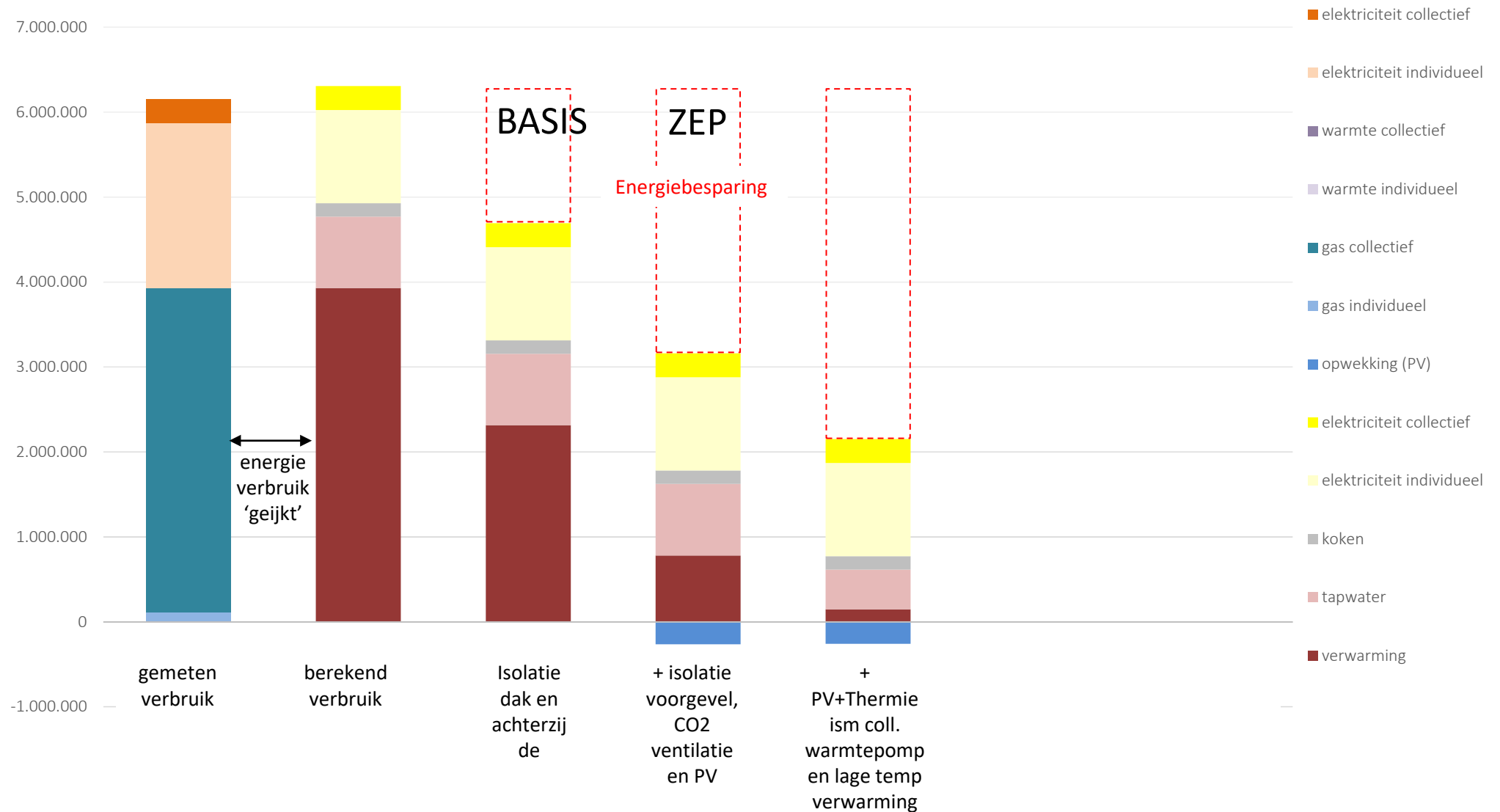


Voorbeeld VvE te Rotterdam



Energiebesparing in scenario's

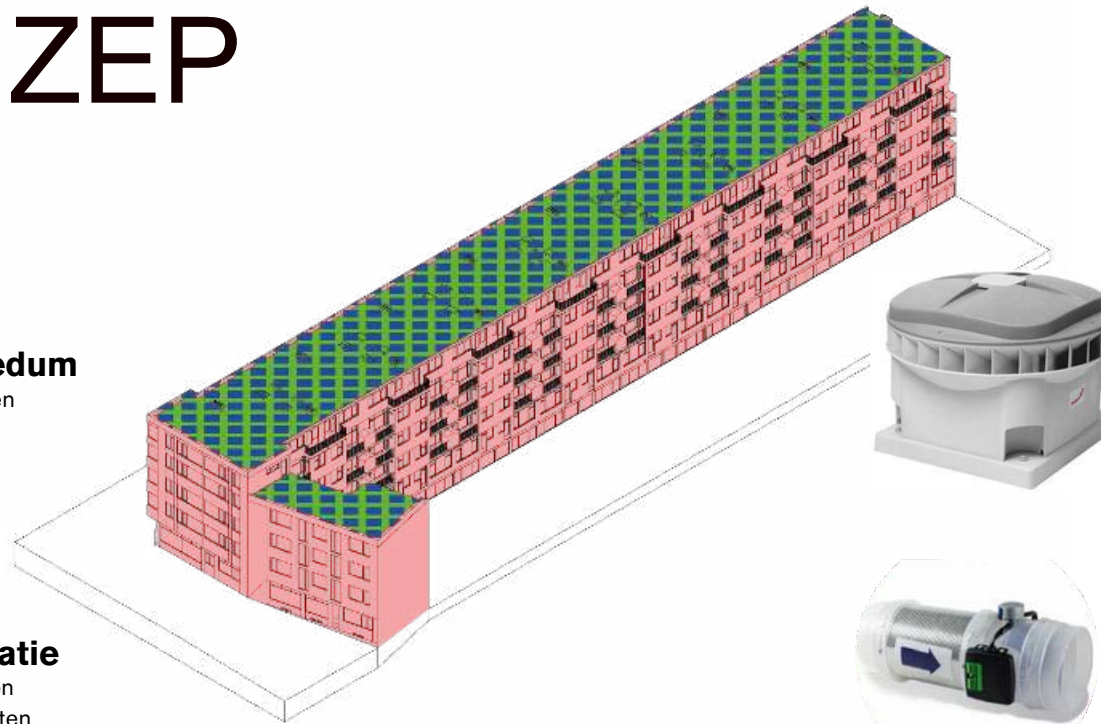
ENERGIEGEBRUIK PER JAAR [MJ]



scenario ZEP (zeer energiezuinig pakket)

Warmtefonds lening
op basis van € 50.000 per appartement
met looptijd 30 jaar
*subsidie

scenario ZEP



PV + sedum
op alle daken



dakisolatie
op alle daken
met PIR platen
Rc = 6,5 (eis NEF en RVO)



**trippelglas kozijnen
voorgevel**
aluminium kozijnen
Ug=0,7& Uf=1,5 (eis NEF en RVO)



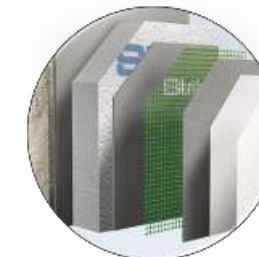
**Isolatie voorgevel
binnenzijde**
Steenwol of Resol
Rc = 5,0 (eis NEF en RVO)



CO2-gestuurde ventilatie
voor alle woningen met toevoer
via geïntegreerde roosters boven de
ramen (eis NEF en RVO)



**trippelglas kozijnen
achtergevel**
Kunststof kozijnen, volledige pui op
balkon (geen borstwering)
Ug=0,7& Uf=1,5 (eis NEF en RVO)



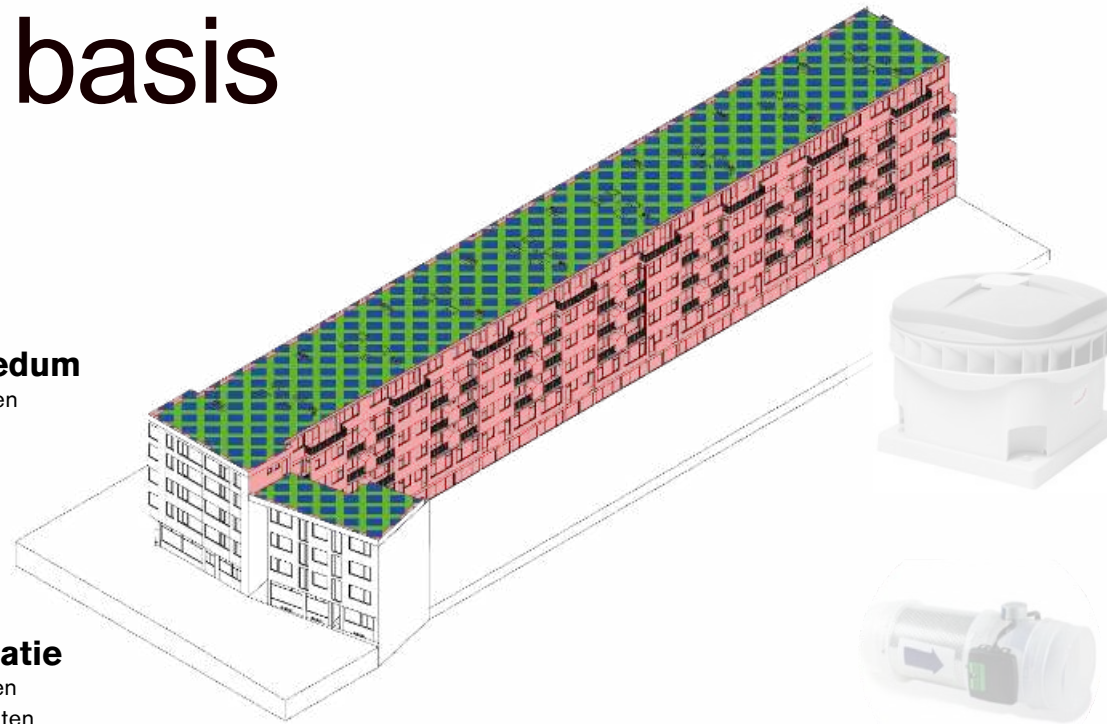
**isoleren achtergevel
buitenzijde**
op baksteen afgewerkt met
pleisterwerk
Rc = 5,0 (eis NEF en RVO)

drukgergelde afzuiging
Oplossing voor huidige ventilatie
problematiek en geschikt voor indiv.
CO2 sturing

scenario BASIS

Warmtefonds lening
op basis van € 25.000 per appartement
met looptijd 15 jaar
*subsidie

scenario basis



PV + sedum
op alle daken



dakisolatie
op alle daken
met PIR platen
Rc = 6,5 (eis NEF en RVO)



**trippelglas kozijnen
voorgevel**
aluminium kozijnen
Ug=0,7& Uf=1,5 (eis NEF en RVO)



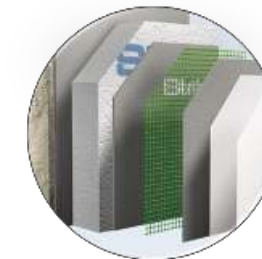
**Isolatie voorgevel
binnenzijde**
Steenwol of Resol
Rc = 5,0 (eis NEF en RVO)



drukgergelde afzuiging
Oplossing voor huidige ventilatie
problematiek en geschikt voor indiv.
CO2 sturing



**trippelglas kozijnen
achtergevel**
Kunststof kozijnen, volledige pui op
balkon (geen borstwing)
Ug=0,7& Uf=1,5 (eis NEF en RVO)



**isoleren achtergevel
buitenzijde**
op baksteen afgewerkt met
pleisterwerk
Rc = 5,0 (eis NEF en RVO)

Investeringsraming

- ZEP met lening Warmtefonds (50.000 p/a) + subsidie
- BASIS met lening Warmtefonds (25.000 p/a) + subsidie

scenario 1: basis	
isolatie dak	204.975
isolatie achtergevel	398.060
triple glas kozijnen achtergevel	603.039
PV op het dak	78.000
<i>direkte bouwkosten</i>	<i>1.223.770</i>
<i>aaneemsom</i>	<i>1.677.752</i>
investeringsraming (incl BTW)	2.432.740
subsidie	6%

scenario 2: ZEP	
isolatie dak	204.975
isolatie achtergevel	398.060
triple glas kozijnen achtergevel	542.735
PV op het dak	78.000
CO2 gestuurde ventilatie	169344
kozijnen voorgevel	663.343
isolatie voorgevel binnenzijde	428.338
<i>direkte bouwkosten</i>	<i>2.484.796</i>
<i>aaneemsom</i>	<i>3.406.580</i>
investeringsraming (incl BTW)	4.939.540
subsidie	14%

Doorrekening tot woonlasten

Doorrekening instandhouding

nieuw MJOP met daarin o.a. kozijnen

Verdeling exploitatiekosten

Selecteer appartement:

soort

VvE bijdrage per maand

	Huidig	instandhouding
Exploitatiekosten	53	60
Dotatie	123	175
Financieringskosten	-	-
VvE bijdrage totaal	175	235

instandhouding is uitvoering van het nieuwe MJOP zónder verduurzaming en bijhorende verbeteringen

hogere bijdrage voor instandhouding + 60 per maand

Doorrekening voorbeeld 1e jaar

- rekening gehouden met jaarlijkse indexering van 2%
- rekening gehouden met verdere verduurzaming in 10 jaar

Verdeling exploitatiekosten				
Selecteer appartement:	C	soort woning	type 2/4 etage woning	breukdelen 5
VvE bijdrage per maand				
	<i>Huidig</i>	<i>instandhouding</i>	<i>basis</i>	<i>ZEP</i>
Exploitatiekosten	53	60	60	50
Dotatie	123	175	90	24
Financieringskosten	-	-	157	235
VvE bijdrage totaal	175	235	307	309
<u>1</u> Verschil t.o.v. <u>instandhouding</u>			72	74

vergelijking bijdrage met instandhouding

Indicatie individuele besparingen

VvE bijdrage per maand

	Huidig	instandhouding	basis	ZEP
1 Vershil t.o.v. <u>instandhouding</u>			72	74

Indicatieve besparingen op woonlasten voor verduurzamingsscenario's

2 Opbrengst zonnepanelen			8	8
3 Tabel renteaftrek (1e maand)		géén individuele baten bij instandhouding		
0,00%			-	-
19,45%			9	26
37,35%			17	50
46,00%			20	61
4 Tabel besparing op stookkosten				
hoge stookkosten			17 tot 34	35 tot 70
gemiddelde stookkosten			17	35
lage stookkosten			0 tot 17	0 tot 35

Indicatie individuele besparingen

VvE bijdrage per maand

	Huidig	instandhouding	basis	ZEP
1 Verschil t.o.v. <u>instandhouding</u>			72	74

Indicatieve besparingen op woonlasten voor verduurzamingsscenario's

2 Opbrengst zonnepanelen		inkomsten door PV	8	8
3 Tabel renteaftrek (1e maand)		ik heb recht op hypotheek rente aftrek - ik heb de AOW leeftijd niet bereikt - ik verdien tussen de 0 - 68.508 euro		
0,00%			-	-
19,45%			9	26
37,35%			17	50
46,00%			20	61
4 Tabel besparing op stookkosten		ik stook gemiddeld		
hoge stookkosten			17 tot 34	35 tot 70
gemiddelde stookkosten			17	35
lage stookkosten			0 tot 17	0 tot 35

Voorbeeld individuele besparingen

Huidig

instandhouding

basis

ZEP

Woonlastenberekening (zelf in te vullen)

1 verschil t.o.v. instandhouding

72

74

-

-

2 Opbrengst zonnepanelen

-8

-8

-

-

3 Tabel renteaftrek (1e maand)

-29

-32

-

-

4 Tabel besparing op stookkosten

-13

-26

=

=

Totaal verschil t.o.v. instandhouding

22

8

en t.o.v huidige bijdrage + 60

82

68

Wat krijg je daarvoor?

- meer comfort
- nieuwe uitstraling
- waardebehoud woning
- minder onderhoud
- klaar voor van het gas af

PCBAZAR.NL

En nu nog van het gas af..?
(volgende week)

Volgende week

3^e avond:

- Energiemix toekomst
- Zonnepanelen
- Evaluatie
- Warmtetransitievizie Amsterdam
- Vervolg / hoe verder

Vragen?



Tips voor meer informatie

Voorbeeld Gebruiksovereenkomst VVE-leden t.b.v. zonnepanelen dak VVE - zonnepanelen

GEBRUIKSOVEREENKOMST TUSSEN:

De a) leden, verder te noemen verzoekers,
beiden wonende te [X], [X] Amsterdam,

En

B. DE VERENIGING VAN EIGENAARS xxxxxxxx, verder te noemen de VvE, gevestigd te Amsterdam,

In aanmerking nemende dat:

1. Verzoekers zijn eigenaars van het appartementsrecht aan de [x] te Amsterdam;
2. Verzoekers hebben een verzoek tot het mogen plaatsen van zonnepanelen ingediend bij de vergadering;
3. De vergadering heeft op (dag, maand, jaar) in haar Algemene ledenvergadering met de daarvoor vereiste meerderheid ingestemd met aan aanpassing in het huishoudelijk reglement waardoor het voor individuele leden mogelijk gemaakt wordt om zonnepanelen voor eigen gebruik, kosten en risico op het dak te laten plaatsen (aangehechte notulen als bijlage 1)
4. Overeenkomst en voorwaarden plaatsing zonnepanelen op het dak van het gebouw
5. De VvE verleent verzoekers toestemming om zonnepanelen te plaatsen voor de periode van 30 jaar, ingaande op moment van ondertekening.
6. De verzoekers zijn bekend met de voorwaarden zoals beschreven in het huishoudelijk reglement en als bijlage1 ter parafering aangehecht.

Aldus getekend door verzoekers en de VvE:

Amsterdam, [Datum]

Verzoekers

Gezien en akkoord,
De Vereniging van eigenaars

Bron: gemeente Amsterdam (en adviseur gemeente; Soft Energy)

Gebruiksovereenkomst voorbeeld:

B. DE VERENIGING VAN EIGENAARS **XXXXXXX**, verder te noemen de VvE, gevestigd te Amsterdam,

In aanmerking nemende dat:

voorbeeld gebruiksovereenkomst

1. Verzoekers zijn eigenaars van het appartementsrecht aan de [x] te Amsterdam;
2. Verzoekers hebben een verzoek tot het mogen plaatsen van zonnepanelen ingediend bij de vergadering;
3. De vergadering heeft op (dag, maand, jaar) in haar Algemene ledenvergadering met de daarvoor vereiste meerderheid ingestemd met aan aanpassing in het huishoudelijk reglement waardoor het voor individuele leden mogelijk gemaakt wordt om zonnepanelen voor eigen gebruik, kosten en risico op het dak te laten plaatsen (aangehechte notulen als bijlage 1)

Overeenkomst en voorwaarden plaatsing zonnepanelen op het dak van het gebouw

5. De VvE verleent verzoekers toestemming om zonnepanelen te plaatsen voor de periode van 30 jaar, ingaande op moment van ondertekening.
6. De verzoekers zijn bekend met de voorwaarden zoals beschreven in het huishoudelijk reglement en als bijlage1 ter parafering aangehecht.

en toevoeging HH reglement

Voorstel voor aanvulling van het Huishoudelijk Reglement van VvE XXXX met regels m.b.t. zonnepanelen

[voorbeeld-Huishoudelijk-Reglement](#)

Artikel xx Zonnepanelen

a. Iedere eigenaar krijgt een tijdelijk individueel gebruiksrecht van het dak volgens schema in onderstaande tabel. De zonnepanelen kunnen uitsluitend worden gebruikt voor aansluiting op de elektriciteitsmeter in de VvE-woning van de betreffende eigenaar. Het individueel gebruiksrecht is niet overdraagbaar op andere eigenaren. Het gebruiksrecht geldt voor een termijn van ten hoogste 30 jaar en gaat in op het moment van plaatsing van de panelen, dat wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen individuele eigenaar en de VvE. Het tussentijds herroepen van de overeenkomst door de VvE is mogelijk indien zulks geschiedt op een wijze welke niet in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.

b. Voor individueel gebruik is op het dak in totaal ruimte **voor xxx zonnepanelen**; de zonnepanelen voor individueel gebruik door eigenaren zijn eigendom van de betreffende eigenaar.

c. De eigenaren krijgen een tijdelijk gebruiksrecht in verhouding met het breukdeel in de VvE en de mogelijkheden in het gebouwdeel. De verdeling van de **xxx** panelen over de woningen leidt tot de

en toevoeging HH reglement

Aandachtspunten 1:

- verdeling van het dak, nu en over 30 jaar;
- principe verdeling dak op basis van breukdelen / ieder evenveel panelen?
- de termijn waarvoor de overeenkomst geldt
- leggen van panelen alleen door een gecertificeerd bedrijf; eisen aan de verzekering; scope 12 meting (laatste termijn installateur hangt af van uitkomst daarvan)
- onderhoud meenemen; afspraken over het uitvoeren van dakreparaties; over collectief sparen voor vervanging omvormers - of individueel. En ander onderhoud / vervanging. Apart potje in reservefonds voor calamiteiten panelen?

en toevoeging HH reglement

Aandachtspunten 2:

- afschrijving panelen over looptijd lening (minimaal) / levensduur panelen; wat logisch is in de betreffende casus
- toestemming om aandeel van een lid dat nu niet direct mee wil doen te gebruiken
- en restwaarde bepaling voor het moment dat er een nieuwe eigenaar woont in dat betreffende appartement – die wel een aandeel in de panelen wil.

Meer informatie landelijke stimuleringsmaatregelen:

Warmtefonds financiering VVE's:

<https://www.warmtefonds.nl/vve>

Duurzame monumentenlening:

[https://www.restauratiefonds.nl/zakelijk/financieren/als-vve-
een-financiering-aanvragen](https://www.restauratiefonds.nl/zakelijk/financieren/als-vve-
een-financiering-aanvragen)

Meer informatie subsidies, landelijk

Subsidie voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE via RVO):
<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve>

[Zeer Energiezuinig Pakket](#)

Stimulering Aardgasvrije Huurwoningen (SAH via RVO) (ook voor gemengde VvE's): <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sah/voorwaarden>

mjop

- Meerjaren Onderhoudsplan:
<https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/alles-over-het-meerjaren-onderhoudsplan-mjop/>
- Verplichte reservering groot onderhoud:
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/geld-reserveren-voor-groot-onderhoud-appartementengebouw>

circulaire economie

- Cirkelstad: <https://www.cirkelstad.nl/>
- Oogstkaart: <https://www.oogstkaart.nl/>
- New Horizon: <https://newhorizon.nl/>
- Insert (o.a. sloopbedrijven circulair): <https://insert.nl/>

Meer informatie verduurzaming

- Cijfers en tips over energiebesparen: milieucentraal.nl
- Amsterdam voor VvE's: <https://www.amsterdam.nl/vve>
- Voor ondersteuning en informatie bij omgevingsvergunning duurzaamerfgoed@amsterdam.nl
- Amsterdamse warmteoplossing per buurt: <https://www.amsterdam.nl/aardgasvrij>

colofon



Deze presentatie is gemaakt ten behoeve van de 7^e cursus VvE's Met Energie Amsterdam.

Voor de presentatie is gebruik gemaakt van voorbeelden en kennis die ontwikkeld is tijdens het cursustraject 2015-2021 en gedurende de begeleidingstrajecten voor VvE's met een verduurzamingsambitie, (deels) in opdracht van de betreffende VvE's en in opdracht van:



Adviseurs VvE's Met Energie:

- Corine Erades (architect), Synopel, Blijstroom, VME
- Martijn de Gier (architect en stedenbouwkundige), KBnG

Meer informatie: corine.erades@synopel.nl

© Corine Erades – 2023