



DE LANGE HORDENLOOP

In Nederland staan zo'n 100.000 gebouwen van Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Veel van die panden zijn hard toe aan verduurzaming. Dat moet je als vereniging organiseren. Helaas blijkt 'samen verduurzamen' voor veel VvE's een angstaanjagend lange hordenloop.

Toch is er hoop. Twee grote Amsterdamse VvE's, Anslin en Buitendok, bewijzen dat het mogelijk is om met meer dan honderd eigenaren een gedegen renovatieplan te maken, te financieren en tot uitvoering te brengen.

Het kán dus. Maar in de huidige verhoudingen zijn er te veel drempels die dit vrijwilligerswerk nodeloos vertragen en verzwaren. Daardoor blijft de verduurzaming van honderdduizenden woningen stagneren. Dat is zorgelijk, want het gaat om woningen van bijna drie miljoen mensen.

VvE's hebben daarom meer ruggensteun nodig: van overheden, banken en van elkaar. Dit boekje bevat lessen voor VvE-besturen en voor alle instanties die de hordenloop van grote VvE's makkelijker willen maken.

VvENET
— voor VvE's in Amsterdam/MRA —



metropool
regioamsterdam



Frank Steenkamp

DE LANGE HORDENLOOP

Een lesje verduurzaming van twee Amsterdamse VvE's



DE LANGE HORDENLOOP

Een lesje verduurzaming van twee Amsterdamse VvE's

Frank Steenkamp

Dit boek is een cadeau aan de gemeente Amsterdam en de metropoolregio (MRA). Het wil nuttige leerstof bieden voor iedereen die wil bijdragen aan een snellere verduurzaming van woningen die vallen onder verenigingen van eigenaren.

Dit betekent dat de gemeente, de metropoolregio, haar inwoners en andere belanghebbenden vrijelijk over de tekst kunnen beschikken en deze mogen kopiëren of anderszins verspreiden.

Het gebruik van gedeelten uit het boek in andere publicaties is toegestaan, met inachtneming van de zorgvuldigheid en met bronvermelding. Het auteursrecht blijft berusten bij de schrijver van het boek.

Colofon

DE LANGE HORDENLOOP

Een lesje verduurzaming van twee Amsterdamse VvE's.

ISBN 978-90-9039-303-2

eerste druk, oplage: 1000

Auteur Frank Steenkamp

Vormgeving Seña Ontwerpers, Eindhoven

Druk Drukkerij Snep/Claessens, Eindhoven

Uitgave VvENET, Amsterdam

Vvenet020@gmail.com

www.vvenet.nl

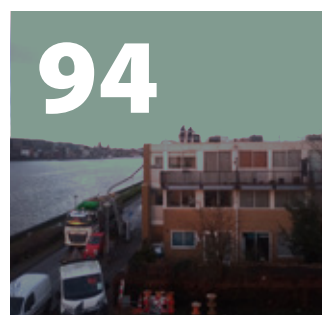
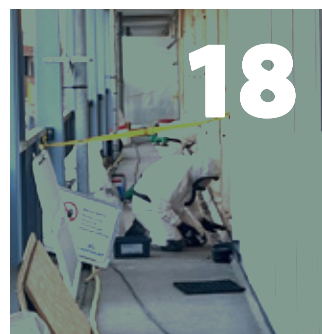
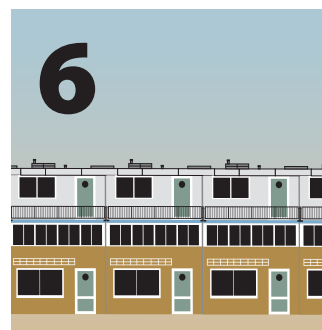
Met dank aan:

Deze uitgave is mogelijk gemaakt door:

- Gemeente Amsterdam, programma Duurzame Toekomst
- Metropoolregio Amsterdam
- Actienetwerk GasTerug

© 2024 Frank Steenkamp

inhoud



Voorwoord	5
1. De VvE's Twee portretten	6
2. De maatregelen Dak, muur, kozijn: wat pakken we aan?	18
3. Het geld De kosten en hoe betalen we die?	38
4. Het draagvlak De steun van de leden	52
5. Regels en procedures Honderd hekjes om over te springen	74
6. De toekomst We zijn pas halverwege	94
7. De tijdlijn Wat gebeurde wanneer?	104
Verantwoording	108
Index	111

voorwoord

Op een herfstavond in 2022 waren vrijwilligers van tientallen VvE's bij elkaar gekomen. Ze spraken over hun gezamenlijke uitdaging: verduurzaming van hun gebouwen. Tot hun vreugde was ook Zita Pels aanwezig, de wethouder Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam. De zaal deed de oproep: neem VvE's expliciet mee in de energietransitie, omdat deze rechtspersoon echt afwijkt van gewone woningen. Bovendien is ruim de helft van de Amsterdamse woningen onderdeel van een VvE. Zelden is een handschoen zo snel opgepakt, in het 'isolatieoffensief' met ruim aandacht voor VvE's. Hulde!

Probleem opgelost? Nee, bepaald niet. In 2023 startte toenmalig minister voor Volkshuisvesting, Hugo de Jonge, een versnellingsagenda. Daarin constateert de minister dat verduurzamen voor VvE's lastig is onder de huidige wetgeving. Bijvoorbeeld: bij verduurzaming moet vaak de splitsingsakte op de schop, maar dat is ongelooflijk lastig. Desondanks kan een VvE nu al aan de slag met isolatie. Het is niet makkelijk, wel mogelijk. Daarom heeft stichting VvENET zich beijverd om het unieke verhaal van deze VvE's te laten beschrijven. Bij het ter perse gaan van dit boek zijn de werkzaamheden volop bezig. We beogen hun voorbereidingsproces zichtbaar te maken. Met als doel andere VvE's te voorzien van inspiratie en een handleiding om zelf aan de slag te gaan. Het boek richt zich ook op instanties en gemeentelijke afdelingen, die afzonderlijk van elkaar vele hordes hebben neergezet. Maar zijn al die regels nu echt nodig voor VvE's?

Dirk van der Woude en Jochem Floor,
voorzitter en secretaris Stichting VvENET Amsterdam/MRA

www.vvenet.nl
Amsterdam, november 2025

1

De VvE's Twee portretten



De Anslinflat, met zicht op de Sloterpark

Verenigingen van eigenaren zijn, zeker in de Nederlandse vorm, een bijzonder fenomeen. Je koopt een woning, maar bent eigenlijk slechts eigenaar van het 'appartementsrecht'. De hoofdstructuur van het gebouw (buitenmuren, dak, vloer, ramen en deuren) is niet van jou, maar van de VvE waar je automatisch lid van bent geworden. Die vereniging VvE bepaalt wat er aan onderhoud aan het gebouw gebeurt; jij moet daar als lid aan meebetalen.

Zo lang het om schoonmaak of terugkerend onderhoud zoals schilderwerk gaat, is deze rolverdeling wel comfortabel. Je betaalt een maandelijkse bijdrage en het wordt allemaal voor je geregeld. Maar nu veel gebouwen toe zijn aan renovatie en verduurzaming, blijkt de VvE-structuur een knellend harnas dat slagvaardige actie ernstig kan belemmeren.

Die stroefheid is deels terug te voeren op regels over eigendomsverhoudingen, bevoegdheden en besluitvorming. Deels ook door het matig functioneren van VvE-beheerders of door passiviteit van woningcorporaties binnen 'gemengde' VvE's. Bovendien hadden overheden en financiers tot voor kort niet in de gaten dat deze categorie woningen speciale aandacht vraagt, zeker in dit tijdperk van energietransitie.

Toch omvatten VvE's een groot deel van de woningmarkt. Landelijk gaat het om 1,4 miljoen woningen. Ruim 250.000 zijn er te vinden in Amsterdam; dat is meer dan de helft van alle woningen in de hoofdstad! De rest van de Amsterdamse metropoolregio MRA telt ook nog eens ruim 100.000 woningen in VvE's.

De meerderheid van deze VvE-woningen is particuliere eigendom, bewoond door de eigenaar. We noemen dat 'koopwoningen', maar als eigenaar heb je niet zomaar de vrijheid om zelf beslissen over verbetering van je woning. Dat beleid wordt bepaald door de VvE. Die vereniging mist vaak de slagvaardigheid om alle leden achter een plan te krijgen en dat met succes door allerlei procedures te loodsen.

Deze problematiek staat recent volop in de aandacht van media en politiek. Vaak ontstaat daarbij een beeld alsof renovatie en verduurzaming van VvE's onmogelijk is en alsof elke poging daartoe eindigt in slaande ruzie tussen leden. Maar de realiteit is gelukkig genuanceerder.

Leorzame historie

Soms slaagt een grote VvE er wel degelijk in om te verduurzamen. Het lukt dan om een renovatieplan technisch en financieel uit te werken, een aannemer te contracteren, de financiering rond te krijgen en voor dit alles steun te krijgen van de vereiste grote meerderheid van de leden. Dat is onder de huidige regelgeving en marktomstandigheden nog een zeldzaam succes.

Dit boekje gaat over twee VvE's in Amsterdam die deze hordenloop inderdaad hebben afgerond. NU, in het najaar van 2024, is de renovatie van beide complexen in volle gang. De ervaringen van deze twee VvE's, de belemmeringen waar ze op stuitten en hoe ze deze overwonnen, vormen een leerzame geschiedenis. Er zitten lessen in voor andere VvE's, maar ook voor alle overheidsinstanties en andere organisaties die de VvE's op hun weg tegenkomen, zoals banken en verzekeraars. De publicatie van dit boekje kan hopelijk de weg effenen voor een vlotte renovatie van veel meer VvE-panden in Amsterdam, de Metropoolregio Amsterdam en de rest van Nederland.

DE TWEE VVE'S NAAST ELKAAR

De VvE's waar dit boekje over gaat, hebben allebei rond de 200 appartementen en zijn allebei na zo'n vijf jaar voorbereiding in 2024 begonnen met een omvangrijke verduurzamingsoperatie waar een slordige 10 miljoen euro mee gemoeid is. Tegelijk zijn er tussen beide VvE's veel verschillen. We zetten ze hier naast elkaar.

De wordingsgeschiedenis van de renovatieplannen bij beide VvE's vertoont parallellen, maar ook aanzienlijke verschillen. Dat maakt het interessant om beide verhalen te vertellen. Zo wordt duidelijk dat sommige stappen voor elke VvE met verduurzamingsplannen een 'must' zijn, maar dat er op andere onderdelen meer wegen naar Rome leiden.

Naam pakket:	VvE Anslinflat	VvE Buitendok
Bouwjaar	1965	1984
Stadsdeel	NW-West, Osdorp	Noord, IJplein
Type gebouw	hoge galerijflat	vertakte laagbouw
Aantal etages	12	3
Aantal woningen	176	194
Aantal bedrijven, kantoren	20	x
Aantal garages	15	x
Type woningen	doorzonflat	diverse types
Koop en/of huur	100% koop	gemengd

De Anslinflat (Nieuw-West)

Het gebouw

Als je van centrum Amsterdam naar het westen fietst of tramt, kan de enorme galerijflat naast theater de Meervaart je niet ontgaan. De bewoners hebben uitzicht over de Sloterplas. Achter de flat ligt het grote winkelgebied Osdorpplein. Met bekende winkelketens, maar ook schoenmakers, naaiateliers en beautysalons. En natuurlijk een visboer, notenbar, ijswinkels en toko's. Het aanbod aan restaurants in de *Foodmarket* weerspiegelt de diversiteit van dit stadsdeel. Je kunt er bijvoorbeeld Turks, Italiaans, Surinaams en Afghaans eten.

De gemeente geeft hier ruimte aan allerlei nieuwbouw en bestempelt het plein als het centrum van dit stadsdeel, dat inmiddels net zo veel inwoners heeft als Haarlem

of Apeldoorn. In dit gebied zijn de laatste vijftig jaar veel woningen gesloopt, nieuw gebouwd en deels alweer gesloopt om plaats te maken voor modernere en vaak hogere complexen.

Te midden van deze bouwdrift is de Anslinflat een blijvertje. Het gebouw van 12 verdiepingen is ontworpen door architect Arthur Staal en gebouwd in 1962. Als voorbeeld van naoorlogse nieuwbouw is het sinds kort erkend als beschermd stadsgezicht. En de eigenaren investeren nu samen in het behoud van het gebouw voor de komende decennia. Dit jaar is een grote renovatie begonnen, waarbij verduurzaming centraal staat.

Op het eerste gezicht oogde het gebouw de laatste jaren nogal verpauperd. Dat gold zeker voor de slecht onderhouden oostgevel die volop in het zicht ligt vanaf de Lelylaan. Maar die wordt nu ingrijpend vernieuwd.

De appartementen

De flat telt 220 appartementen. De onderste twee bouwlagen bevatten naast bergingen ook garageboxen en enkele kantoren en bedrijfsruimten. De tien verdiepingen daarboven bieden ruimte aan 170 maisonnettes. De meeste appartementen zijn 80 vierkante meter, tien zijn er iets groter. Elke woning heeft twee verdiepingen, dus zijn er vijf galerijen met voordeuren. Aan de kant van de Sloterplas zijn balkons, uitkijkend op het oosten. Vanaf de bovenste verdieping is er wijds uitzicht. Je ziet de Zuid-as liggen, maar ook de kerktorens in het centrum en de nagelnieuwe woontorens in Amsterdam Noord en Sloterdijk. Vanaf de galerij kijk je op de bouwwerkzaamheden rondom het Osdorpplein en in de verte zie je Schiphol liggen.

De Vereniging van Eigenaren heeft officieel een lange naam, maar in het dagelijks gebruik heet het de VvE Anslinflat. Deze naam hanteren wij hier. De 176 woningen zijn alle in particuliere handen. Er is geen grote eigenaar zoals een woningcorporatie die beslissingen van de vereniging kan blokkeren of doordrukken. Wel hebben eigenaren van grote appartementen in de ledenvergadering een iets zwaardere stem dan leden met een kleiner appartement. Driekwart van de eigenaren is zelf bewoner; een kwart van de appartementen wordt particulier verhuurd.

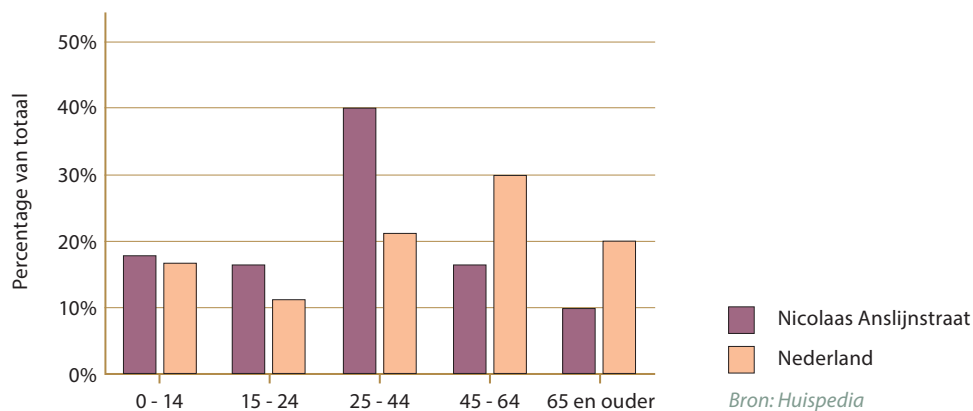
Toestand van het gebouw

Structureel kan de flat nog vele jaren mee. Maar net als veel andere VvE's heeft ook Anslin jarenlang beknibbeld op collectieve onderhoudsuitgaven. Om de maandelijkse

In de flat wonen verpleegkundigen, leraren en ambtenaren. Van jong tot oud. Rond acht uur 's ochtends is het spits in de liften met schoolgaande kinderen. In de hal beneden hoor je dan veel verschillende talen, want de flat is geliefd bij expats. Maar er zijn ook veel bewoners die hier al dertig of vijftig jaar wonen en inmiddels genieten van hun pensioen. Zij hebben de buurt enorm zien veranderen. Vroeger werd er regelmatig ingebroken, maar dat is verleden tijd. De trappenhuisen maken nog wel een verwaarloosde indruk, maar krijgen bij de renovatie een facelift.

De vraagprijs van woningen bij deze VvE schommelt rond de € 5.000 per m², dus van 4 ton voor kleine tot ruim 5 ton voor grotere woningen. In de Amsterdamse context, waar veel jonge professionals hard op zoek zijn naar woonruimte, is een appartement van 4 à 5 ton een relatief aantrekkelijke optie. De leeftijdsgroep tussen 25 en 44 jaar is recent sterk aanwezig in deze VvE (*grafiek Huispedia*). Wie hier als starter binnenkomt, heeft wel een bovengemiddeld inkomen nodig. Een hypotheek van 4 ton betekent op dit moment een bruto maandlast rond de € 2.000. Inclusief VvE-bijdrage, energie en verzekeringen komen de woonlasten dus boven de € 2.500 uit. Elke verdere verhoging van de VvE-bijdrage zal bij deze groep zeker pijn doen.

Leeftijdsofbouw bewoners Anslinflat



De vereniging

Deze VvE is zestig jaar geleden opgericht als een coöperatieve flatexploitatievereniging. Zo'n CFV had de volledige eigendom van het pand en de leden waren geen eigenaar maar 'lid'. Door de enorme schaarste aan woningen was het lidmaatschap van zo'n vereniging voor weinigen weggelegd; er was ook een ballotagecommissie. De opkomst bij ledenvergaderingen was zeer hoog en hetzelfde gold voor de betrokkenheid en het verantwoordelijkheidsgevoel binnen het gebouw.

De vereniging is in de jaren zeventig omgezet in een 'normale' VvE waarin de machtsbalans wat meer opschoof naar individuele eigenaren. Maar de historie van de vereniging en de trots dat men zich samen 'op eigen kracht' weet te redden, lijkt nog steeds door te klinken.

Buitendok (A'dam Noord)

Het gebouw

Buitendok is een bijzonder gebouw uit 1984, onderdeel van de IJpleinbuurt. Het Rotterdamse bureau OMA van architect Rem Koolhaas maakte het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk, die sinds 2020 de status heeft van beschermd stadsgezicht. Het gebouw zelf, gelegen aan Het Dok, is ontworpen door JHK Architecten. Buitendok telt 194 woningen, maar maakt nergens een massieve indruk. Dat komt doordat je op diverse plekken onder of tussen de gebouwdelen door kan kijken. De basis bestaat uit zes laagbouwflats, haaks op het IJ. Aan de landzijde ligt er op zes meter hoogte een 'balk' met appartementen dwars over deze laagbouw heen. De woningen van Buitendok liggen aan vier verschillende straten. Dat, samen met de grasvelden tussen die achtertuinen, versterkt het gevoel van kleinschaligheid. Bewoners spreken eerder over 'onze buurt' dan over 'ons gebouw'.

De appartementen

Het complex kent diverse woningtypes. Er zijn ruim vijftig maisonnettes met een achtertuin en twee slaapkamers (80-90 m²). Ook zijn er 107 kleine appartementen van 40 of 45 m². Deze bovenwoningen hebben hun voordeur op een galerij.

Aan de IJ-zijde van elke huizenrij zit een trappenhuis met middelgrote appartementen. In totaal zijn dat er 27. En aan de landkant staan nog zes atelierwoningen van ruim honderd vierkante meter. Met hun grote glasoppervlak zijn dit echte blikvangers. Buitendok was bij uitstek sociale woningbouw; de beoogde huurders werden bij



Buitendok op een recente luchtfoto. De weg op de voorgrond loopt langs de waterkant van het IJ.

het ontwerp van buurt en gebouw betrokken en er was aandacht voor een leefbare omgeving. Dat men er prettig woonde, is tot de dag van vandaag te zien aan de gevelbordjes zoals: “Buitenzagerij. Leukste straat Amsterdam Noord 1993”.

Gespikkeld

Na de eeuwwisseling heeft woningcorporatie Eigen Haard een flink aantal appartementen verkocht. Door gewijzigd landelijk beleid stopte die verkoopgolf rond 2015. Het complex kent nu een mix van 110 woningen in particulier bezit en 84 sociale huurwoningen. Dit mengsel van huur en koop wordt ‘gespikkeld bezit’ genoemd. De gemengde VvE heeft ruim honderd leden, waarvan één groteeigenaar met 84 appartementen. Elk appartement heeft in de ledenvergadering één stem. Op papier is de woningcorporatie in de minderheid, maar omdat de opkomst bij vergaderingen zelden

hoog is, heeft Eigen Haard vaak toch een doorslaggevende stem gehad. Maar: als er geld geleend moet worden voor grote investeringen, kan deze groteeigenaar zijn zin niet doordrukken. Dan moet volgens landelijke regels ook een grote meerderheid van de particuliere eigenaren vóór stemmen. (zie hoofdstuk 4: “draagvlak”)

Toestand van het gebouw

Het is voorjaar 2019 als de hier beschreven historie begint. Het gebouw staat er op het oog goed bij. Enkele jaren eerder is de dakbedekking vernieuwd. En recent zijn de hekken van de galerij aangepakt. Door slordigheden van de aannemer (volgens het VvE-bestuur) zijn er wel lekkages en vertragingen geweest. De nasleep daarvan heeft de VvE extra geld gekost. Maar afgezien van het wat grauwe beton van trappen en galerijen ziet het gebouw er redelijk fris uit.

Feitelijk mankeert er meer aan het gebouw. Er zijn steeds vaker klachten over de aluminium kozijnen van ramen en deuren. Ze sluiten na bijna veertig jaar niet meer zo goed. Schuifpuien naar achtertuin of balkon vertonen zelfs zo veel slijtage dat de VvE er elk jaar enkele moet vervangen. Dat is steeds weer een kostenpost van duizenden euro's. Bovendien zal in 2021 blijken dat de kozijnen slecht geïsoleerd zijn. Ze vormen een koudebrug en mede daardoor kampen veel woningen met vocht- en schimmelvorming. Vooral vanwege de vervanging van de kozijnen komen er grote onderhoudsuitgaven op deze VvE af, maar ze heeft daarvoor amper reserves opgebouwd. Achtereenvolgende besturen wilden vooral de maandlasten voor de leden laag houden.

De vier woningtypes bij Buitendok

Type appartement:	Opervlakte [m ²]	Aantal [totaal]	Aantal [particulier]	Aantal [huur]
Klein	40	95	73	22
	45	12	8	4
Medium	67	6	3	3
	75	18	6	12
	76	6	0	6
Maisonette	82	45	15	30
	92	6	2	4
Atelier	114 - 123	6	3	3

Energielabels

Bij de bouw in 1984 golden isolatie-eisen, maar die waren soepeler dan nu. De spouwmuuren en het dak van Buitendok zijn conform toenmalige normen geïsoleerd. En alle ramen en schuifdeuren bevatten 'ouderwets' dubbel glas.

Het Maatwerk Energie-advies dat in 2021 voor deze VvE is gemaakt, schatte de meeste appartementen in het complex op een energielabel C. Alleen de ateliers met hun grote glasoppervlak kwamen uit op label E of F.

Dit betrof geen officiële bepaling van energielabels (dat zou in elke woning gedetailleerd onderzoek vergen), maar het resultaat van een rekenmodel. Daarbij werd aangenomen dat kozijnen, gevels en dak nog dezelfde kwaliteit hadden als bij oplevering in 1984. De berekening was deels een overschatting maar deels ook een onderschatting van de isolatietoestand:

- **Overschatting.** Net als bij Anslin was er door slijtage of kleine verzakkingen sprake van kierende en niet goed sluitende kozijnen, wat leidde tot tocht en vochtproblemen.
- **Onderschatting.** De onderzoekers was ontgaan dat delen van het complex rond de eeuwwisseling alsnog iets beter geïsoleerd waren. Dit gold voor dak, bakstenen gevels en kruipruimtes. Ook had een aantal bewoners zelf in hun woning al eenvoudige isolatiemaatregelen genomen.

Per saldo lijken over- en onderschatting elkaar in balans te houden, maar per woning kunnen officieel toegekende labels wel uiteenlopen. Bij een steekproef van acht recent verkochte appartementen varieerden de labels van C (4x) via D (3x) tot in één geval label F.

De energielabels NU

Type appartement:	beneden	tussenlaag	toplaag
Klein hoek		C	C
Klein midden	C	C	C
Medium	C	C	C
Maisonette	C		C
Atelier	E		

Energielabels volgens Maatwerkadvies 2021.

De bewoners en hun woonlasten

In de vorige eeuw was Amsterdam Noord een erg op zichzelf staand deel van de stad. Inwoners van het centrum kwamen niet noordelijker dan het Centraal station, want wat had je aan "de andere kant van het IJ" te zoeken? En na een lange historie van achterstelling en armoede voelden 'echte' Noord-inwoners zich ook weinig verwant met mensen uit "de stad". Dat gold ook voor de IJpleinbuurt.

Lange tijd bleven woningen hier, hemelsbreed maar 600 meter buiten de grachtengordel, opvallend betaalbaar. Maar dat is nu wel veranderd.

Nog meer dan bij de VvE Anslin raakten de appartementen van Buitendok in trek bij jonge professionals. Een klein appartement van 40 m² kostte recent al 300.000 euro of 7.500 euro per m². Bij de grotere maisonnettes wordt voor 75 m² al gauw 550.000 euro of 7.000 per m² betaald. En een atelier van ruim 100 m² brengt 700.000 euro op.

Door de recente stijging in verkoopprijzen is er onder de particuliere VvE-leden een vrij scherpe tweedeling ontstaan:

- Oudere bewoners (55+), veelal geboren en getogen in Noord, vaak voormalige huurders, met veel overwaarde. Waarvan een aanzienlijk deel een bescheiden inkomen heeft. Niet gewend om voor hun woning hoge kosten te maken. En zeker niet om daar extra geld voor te lenen.
- Jongere bewoners (meest 30-45) uit alle windstreken, die recent tegen veel hogere prijzen hebben gekocht. Een deel deed dat toen de rente nog laag was maar de recente instromers zitten aan het maximum qua hypotheeklasten. En ook nog weinig overwaarde.

In beide groepen zijn mensen te vinden die, in elk geval in de eigen beleving, financieel behoorlijk klem zitten en daardoor grote moeite hebben met de kosten van verduurzaming. Dat gaan we zien in hoofdstuk 3. Daarnaast verschillen beide groepen ook in cultureel opzicht sterk. Ze spreken niet altijd dezelfde taal en de tweede groep heeft ook onderling beperkte cohesie. Dat alles heeft bij de besluitvorming over renovatie van het pand bijgedragen aan fricties (zie hoofdstuk 4).

De vereniging

De vereniging bestaat pas vrij kort. De splitsingsakte dateert uit 2005 en pas enkele jaren daarna waren er genoeg particuliere eigenaren om van een functionerende VvE te spreken. Het beheer ligt bij een volle dochter van de woningcorporatie. Mede daardoor leek het voor ex-huurders nog lang alsof nog steeds Eigen Haard de baas was in het gebouw, in plaats van de vereniging waar zij zelf lid van zijn.

2

De maatregelen

Dak, muur, kozijn: wat pakken we aan?



VvE Anslijn, zomer 2024: de eerste nieuwe kozijnen (links)

Een lastig keuzeproces

In VvE's wordt soms al gebakkeleid over kleine dingen zoals de schoonmaak van het trappenhuis of de kleur van zonneschermen. Want in een club van honderd of meer appartementseigenaren is beslissingen nemen niet altijd makkelijk.

Extra moeilijk wordt het bij plannen voor renovatie of verduurzaming die bij een grote VvE wel een paar miljoen euro moeten kosten. Welke reparaties of verbeteringen van

het gebouw zijn het meest urgent of belangrijk? Hoe hoge eisen stel je aan nieuwe onderdelen? En hoe belangrijk vind je verduurzaming? Niet alle bewoners zullen daar hetzelfde over denken, of hebben er even veel geld voor over. Een hele kunst om het dan met elkaar eens te worden.

Ergens is dat de charme van een VvE: er is geen hogere autoriteit die een renovatie van bovenaf op komt leggen; je mag (of: moet) het als vereniging zelf bepalen. En als je er samen uitkomt hoe je het gebouw voor de toekomst wilt behouden, vergroot dat vaak niet alleen het woongenot maar ook de saamhorigheid in het gebouw.

Dat klinkt mooi. Maar om zo ver te komen, moet je samen een heel keuzeproces doorlopen. Elke VvE moet zelf uitzoeken wat er nodig en mogelijk is, wat de leden willen en wat er mogelijk is: technisch en qua vergunningen en financiering. Veel VvE's lopen ergens halverwege dit proces vast. En zelfs succesvoorbeelden zoals Anslijn en Buitendok waren 3 tot 5 jaar bezig voordat de kogel door de kerk was en de renovatie werkelijk kon starten.

Voortrekkers

Een VvE is nu eenmaal geen bedrijf. Alle beslissingen vallen in de algemene ledenvergadering. En een renovatieplan krijgt alleen steun van de ALV als het lukt om de leden te overtuigen van nut, noodzaak en betaalbaarheid van dat plan.

Dat moet stapsgewijs en je hebt daarbij ook professionals nodig. Die kosten al gauw tienduizenden euro's en zo veel geld stelt een ALV niet zomaar beschikbaar. Voor zulke besluiten is dus goede voorbereiding nodig. En die voorbereiding lukt tot nu toe alleen bij VvE's met een actieve groep voortrekkers. Vrijwilligers met een visie, die aanvoelen wat er leeft onder de bewoners. En met tijd om zaken uit te zoeken en helder aan de leden uit te leggen.

Bij Anslijn speelde een nieuw bestuur die rol, bij Buitendok zaten de voortrekkers in een 'commissie duurzaam'. Zij begonnen de kennis te vergaren die nodig was voor een reeks beslissingen.

Kennis van het gebouw

Het begint met basale kennis over je gebouw: hoe staat dat erbij? Wat zijn de knelpunten? Wat willen we verbeteren? En wat zou er technisch mogelijk zijn? Essentiële vragen, maar een VvE heeft de antwoorden lang niet altijd paraat.

Officieel biedt het *Meerjaren Onderhoudsplan* (MJOP) houvast. Elke VvE moet zo'n plan



Buitendok: onderzoek van de spouwmuur

hebben, met daarin alle onderhoud voor de komende 15 jaar, opgesteld door een bouwkundig bureau. Maar het blijft 'papier' en er zitten vaak hiaten of foute inschattingen in.

Zo werd bij Buitendok de vervanging van kozijnen jarenlang gepland op basis van een theoretische levensduur van 50 jaar. Feitelijk bleken die kozijnen al na 38 jaar (in 2022) aan vervanging toe. Dat had grote gevolgen. En bij de Anslinflat stond onderhoud van de kozijnen aan de achtergevel zelfs helemaal niet in het MJOP. Dus toen kozijnvervanging urgent werd, zat het VvE-bestuur met de handen in het haar.

Een beperking van het gangbare MJOP is verder dat het doorgaans louter over *instandhouding* van het gebouw gaat, zonder verduurzaming. Daarmee ligt de lat te laag. Want bij vervanging van gebouwdelen móét je als VvE in de toekomst wel voor betere isolatie kiezen.

Maatwerk?

Zodra je als VvE plannen maakt voor verduurzaming, is er een nieuwe kans om je gebouw beter te gaan kennen. Je kunt (of: moet) dan een deskundig bureau vragen om een *maatwerkadvies energiebesparing*. Dankzij subsidies kost dat niks of enkele tientjes per woning. Je gebouw wordt doorgelicht en je krijgt een palet aan passende maatregelen, inclusief raming van kosten en verwachte energiebesparing.

Ook van zo'n maatwerkadvies moet je echter geen wonderen verwachten. Het biedt inzicht in wat er zoal aan het gebouw gedaan kan worden; dat kan lijn brengen in de discussie binnen de VvE. Maar met hun ramingen van kosten en opbrengsten van maatregelen zitten zulke rapporten er vaak ver naast.

Zo kreeg Anslin in 2019 een rapport waarin bij elke maatregel een 'terugverdientijd' stond tussen 60 en 80 jaar. Een denkfout: men telde alleen de winst door energiebesparing (op basis van lage tarieven), maar keek niet wat er bespaard werd op noodzakelijk onderhoud. Zo werd de VvE op het verkeerde been gezet.

Op meer manieren sloeg dit rapport de plank mis. Bij de bakstenen kopgevels van Anslin stond: "met luchtspouw, geen isolatie", dus zo vol te spuiten met isolatie. Alleen klopte dat van geen kant. Feitelijk was de spouw maar 1 centimeter, gevuld met cement. Na-isolatie was onmogelijk. Er is nu een veel ingrijpender aanpak nodig: de buitenste laag bakstenen in zijn geheel eraf, dit vervangen door dikke isolatieplaten en dat afdekken met steenstrips. Een mooie oplossing, maar in plaats van de geschatte 31.000 euro kost die meer dan drie ton: tien keer zo veel als voorspeld!

Eigenlijk leverden de adviesbureaus weinig echt maatwerk bij het bepalen van de uitgangssituatie van het gebouw. Want ook bij Buitendok onderschatte een maatwerkadvies begin 2021 de al aanwezige isolatie en werden andere knelpunten juist niet goed opgemerkt. Er was blijkbaar niet in kruipruimtes gegluurd, geen proefboring in de spouwmuur. Men ging uit van de isolatienormen uit het bouwjaar van het pand, zonder na te gaan wat er in de tussentijd nog veranderd was.

"Weggegooid geld" noemt de toenmalige voorzitter van VvE Anslin daarom het rapport dat hij in 2019 ontving. Een nieuw bestuur moest van voren af aan beginnen met plannen maken.



December 2021: weer een kapot kozijn bij Buitendok vervangen

Negen jaar verzakkende schuifpuien

Achteraf is het makkelijk oordelen, maar toch is het leerzaam dat beide VvE's al jaren eerder hadden kunnen weten wat hun grootste probleem was. Dan hadden ze eerder plannen kunnen maken om dat probleem aan te pakken.

We hebben het over de vervanging van kozijnen. Bij Buitendok kwam dat onderwerp pas in 2021 stevig op de agenda, maar feitelijk werd er al vanaf 2012 geregeld in ledenvergadering geklaagd over verzakking van de aluminium schuifpuien. En in 2013 merkte een lid al op dat de VvE het beste wat reserve kon opbouwen voor groot onderhoud aan de kozijnen. Maar een meerderheid besloot de opgebouwde onderhoudsreserve dat jaar juist uit te keren aan de leden.

Zo bleef het behelpen. De technische commissie van de VvE deed klein onderhoud

aan kozijnen en puien, maar grotere reparaties waren onmogelijk of onbetaalbaar. Dan werd de hele pui voor duizenden euro's vervangen.

Die vervanging leidde soms tot scheve ogen: een ex-bestuurslid klaagde in 2018 dat bij haar buurman de schuifpui vervangen was en vroeg of er nog geen plan was voor algehele vervanging. De voorzitter legde uit dat er bij de buurman schade was door een inbraak. Voor ruimhartiger vervanging ontbrak het geld. De conclusie om nu te gaan sparen, werd niet getrokken. Wel kwam er een "commissie schuifpuien en kozijnen". Alleen kon die zonder budget weinig uitrichten.

In 2019 ging er, met een nieuw aangetreden bestuur, een andere wind waaien. Aanleiding was het nieuwste onderhoudsplan (MJOP). Dat plan zei inhoudelijk weinig nieuws, maar liet door een simpele rekenregel wel de alarmbellen rinkelen. Aluminium kozijnen hadden op papier een levensduur van vijftig jaar. Dus stond er voor 2034 opeens een investering van 4 miljoen euro in de planning. Zonder flinke hogere spaarbedragen kon de VvE dat nooit opbrengen.

Duurzaam Buitendok

De vergadering accepteerde de eerste, beperkte verhoging in acht jaar. Tegelijk werd er, naar aanleiding van landelijke klimaatafspraken, een commissie "duurzaam buitendok" ingesteld. Deze bestond vooral uit jonge leden zonder veel kennis van de eerdere VvE-historie en oriënteerde zich breed: op isolatiemogelijkheden, zonnepanelen, warmtenetplannen en de mogelijkheid van een groen dak.

Kozijnvervanging kwam pas via een omweg centraal te staan. Om voordelige overheidsfinanciering te krijgen voor isolatiemaatregelen, bleek het nodig een maatwerkadvies te laten opstellen. In juni 2020 besloot de VvE zo'n rapport te laten maken. Dat rapport lag er door omstandigheden pas in april 2021, maar hielp vanaf dan de discussie over isolatiemaatregelen wel versnellen.

De kozijnen bleken niet alleen steeds slechter te functioneren. Dit type, met holle kokers zonder enige thermische onderbreking, bleek bovendien veel kou door te laten. Vervanging vergde nog steeds een miljoeneninvestering, maar daarmee werden wel twee vliegen in één klap geslagen. Achterstallig onderhoudsprobleem opgelost en betere isolatie, dus energiebesparing en meer comfort.

Deze maatregel kon uitgevoerd worden met voordelige overheidsfinanciering. Dat de VvE-bijdrage daarvoor toch fors verhoogd moest worden, leidde uiteraard tot veel discussie. Daar komen we nog op terug. Maar negen jaar na de eerste klachten in de ledenvergadering kon de VvE eindelijk serieus plannen maken voor kozijnvervanging.

De denkfout bij Anslijn

Ook bij de Anslijnflat verstreken er jaren voordat er in stevige stappen een renovatieplan kwam met kozijnvervanging als centraal element. Maar de reden daarvoor was anders. Bij deze VvE was in de periode voor 2017 aan de westkant van het gebouw al een renovatie gedaan. Hier, op de galerijen, was stapsgewijs in enkele jaren overal HR++glas in de kozijnen geplaatst.

Maar aan de achterkant, naar het oosten uitkijkend op de Sloterplas, lag het ingewikkelde. In de loop der tijd hadden veel leden zelf al kozijnen op hun balkons vervangen. De kwaliteit liep sterk uiteen en er waren ook nog ramen en deuren met enkel glas. Het was een rommeltje, maar de VvE vond dat elk lid zelf wel de ramen en deuren in de achtergevel kon onderhouden. Daarom had de vereniging ook niets gespaard voor de renovatie van deze gevel.

Pas toen in 2017 bij een storm gevelplaten en een kozijn naar beneden kwamen, rinkelde de alarmbellen. Er moest iets gebeuren. Eerst dacht het VvE-bestuur nog dat het kon volstaan met alleen de vervanging van de oudste kozijnen. Hiervoor werden offertes opgevraagd; deze leden zouden de kosten zelf betalen.

Maar op een dag trok één lid aan de bel: de VvE had zich steeds vergist in de regels uit de splitsingsakte. De aanname dat iedereen individueel voor kozijnen moest betalen, bleek een denkfout. Volgens het eigen reglement van de VvE (de splitsingsakte) was de

De rol van VvE-beheer

Beide VvE's hadden een flinke aanloop nodig voordat ze spijkers met koppen gingen slaan over verduurzaming. Het ontbrak aan kennis, zowel van het gebouw als van de regels uit de splitsingsakte. Dat is begrijpelijk, als je bedenkt dat VvE-besturen en -commissies bestaan uit wisselende vrijwilligers. Maar zo'n VvE heeft toch een professionele beheerder? Jawel, maar deze bureaus speelden een beperkte rol. Ze verzorgden de dagelijkse financiën en administratie, de voorbereiding en notulering van de ledenvergadering en het opvragen van offertes voor schilderwerk en ander klein onderhoud. Dat was al meer dan de gemiddelde VvE-beheerder doet.

Je zou zeggen: met dossiervorming, kennis van het gebouw en oog voor actuele ontwikkelingen kan zo'n bureau voortrekker zijn van verduurzamingsplannen. Beheerders die hun rol zo breed opvatten zijn echter zeldzaam. Iedereen kan VvE-beheerder worden. Er bestaat geen beroepsopleiding voor dit werk. Wel bieden diverse instituten cursussen aan, maar van certificering is geen sprake. Het wordt tijd dat de overheid of de branche zelf kwaliteitseisen gaat stellen. En daarbij ook aandacht heeft voor verduurzaming.



Zo zag de gevel van Anslijn er uit, begin 2024

hele 'buitenschil' van het gebouw een collectieve verantwoordelijkheid. Dat gold dus ook voor de kozijnen.

Plots zat de VvE met een grote financiële puzzel. Het toenmalige bestuur wist die puzzel niet op te lossen. Het liet zich eerst verkeerd informeren over de voorwaarden van een lening bij het Nationaal Warmtefonds ('moet volledig energieneutraal; kost 11 miljoen; is onbetaalbaar') en kreeg geen steun voor plannen om van alle leden een eenmalige storting te vragen.

Het volgende bestuur pakte in 2021 de uitdaging op. Het liet zich degelijk door bouwkundigen adviseren. Het stelde vast dat niet alleen het glas, maar ook de gammele kozijnen én de gevelplaten aan vervanging toe waren.

De kosten waren niet gering: zeker 6 miljoen euro, maar met een lening van het Warmtefonds konden die over twintig jaar uitgesmeerd worden. Uiteindelijk steunde een grote meerderheid van de VvE deze gevelrenovatie, in combinatie met enkele kleinere maatregelen. Wat hielp, was dat ook veel zelf geplaatste kozijnen en schuifpuien al twintig jaar oud en gammel waren. Bijna iedereen ging er dus op vooruit.



Onderzoek naar luchtdichtheid van de woning

Bouwkundigen en bewoners

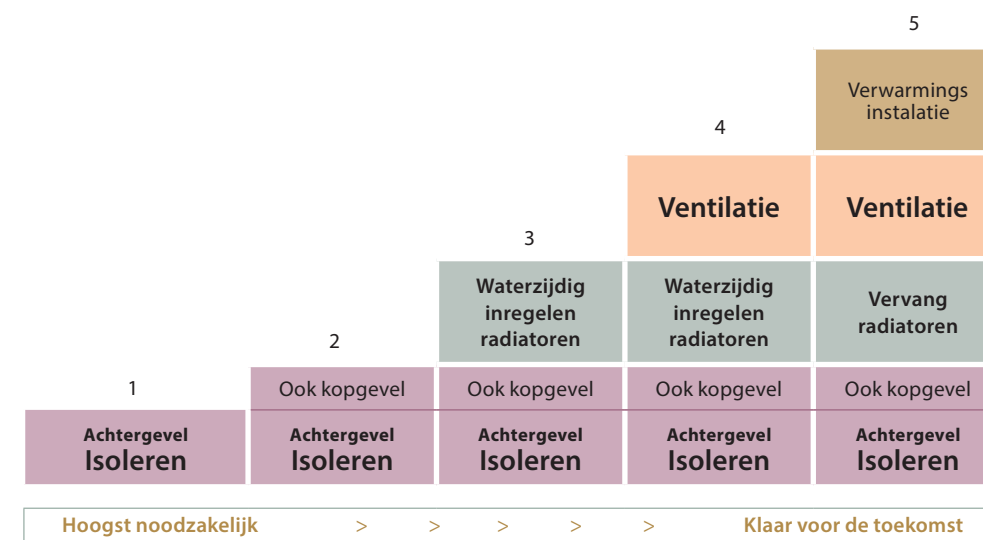
Al met al blijkt dus dat het zonder goede kennis van de toestand van je gebouw lastig is om passende plannen te maken. En daarbij is het ook nog belangrijk om je eigen regels (de splitsingsakte) en de voorwaarden voor overheidsfinanciering te kennen.

Maar hoe krijg je die kennis van je gebouw? Daarvoor heb je experts nodig die grondiger te werk gaan dan het middagje 'schouw' van een maatwerkadvis. Buitendok huurde zulke experts in vanaf najaar 2021 en Anslijn deed dat in januari 2022. Beide VvE-besturen vroegen hun leden een ruimer budget voor bouwkundige begeleiding, technisch onderzoek, energetische adviezen, voorbereiding van subsidies en leningen. Bij Anslijn werd ook geld uitgetrokken voor eerste ontwerpen. De ledenvergaderingen stelden bedragen tussen 80 en 100 duizend euro beschikbaar.

Deze experts waren onmisbaar, maar hetzelfde gold ook voor de bewoners. Want in 2021 en 2022 deden beide VvE's iets essentieels. Ondanks contactbeperkingen door de Coronacrisis gingen ze de leden zeer actief bij de plannen voor renovatie betrekken. Met enquêtes, met informatieavonden en vragenuurtjes. Buitendok stelde op haar website www.buitendok.org een uitgebreide rubriek Questions & Answers in, waar alle (ook 'onredelijke') vragen van leden werden beantwoord. Hierdoor voelden ook voormalige bestuursleden zich uitgenodigd om kennis en ervaring te delen en werd ook meer duidelijk over de al langer slepende problemen – die overigens ook dakreparaties betroffen. Langs deze twee sporen (experts én bewoners) wisten de VvE's een veel scherper beeld te krijgen van welke maatregelen aan hun pand nodig, uitvoerbaar én effectief zouden zijn. Het werd duidelijker wat er in het verleden al gedaan was, welke actuele knelpunten er speelden (zoals vocht, schimmel, hittestress) en wat de leden belangrijk vonden. Die lijstjes zagen er net even anders uit dan wat de beide maatwerkadvisen eerder lieten zien.

Hoe kies je een 'pakket'?

Een goed renovatieplan, gericht op verduurzaming, omvat bijna altijd meerdere maatregelen. En van een VvE wordt verwacht dat die een combinatie van maatregelen zoekt die technisch, qua isolatie en financieel evenwichtig en uitvoerbaar is. Dat noem je de keuze van een maatregelenpakket. Maar bij Anslijn heet het een 'scenario'.



De keuzes voor VvE Anslijn in beeld

Aanbesteding of bouwteam?

Voor schilderwerk en ander routinewerk hebben veel VvE's vaste aannemers. Die ken je en zullen je geen poot uitdraaien. Maar bij grotere verbouwingen moet je vaak de markt op. Hoe vind je dan geschikte en betaalbare uitvoerders?

Het lijkt logisch om te kiezen voor aanbesteding. Je maakt een programma van eisen, en vraagt een architect om een gedetailleerd ontwerp. Daarna vraag je diverse aannemers om op dat 'bestek' in te schrijven – dus een offerte te maken. Die aanpak heeft echter nadelen. Bij een complexe verbouwing moeten verschillende specialistische bedrijven hun ding doen. Als je dat allemaal apart aanbesteedt, heb je geen garantie voor samenhang en er kan vertraging ontstaan. Je hebt dus een hoofdaannemer nodig.

Maar wie is er bereid om een offerte te maken? Bouwers weten dat VvE's niet uitblinken in besluitvaardigheid.

Deze twee VvE's pakten het anders aan. Ze selecteerden al vroeg een grote aannemer die kon meedenken over de renovatie en vormden daarmee een bouwteam. De aannemer zorgde voor offertes van specialisten en maakte calculaties. Een onafhankelijke bouwkundige bewaakte de objectiviteit. Ook werd er contra-expertise geregeld, bijvoorbeeld door een onafhankelijke kostenexpert. Op deze manier konden beide VvE's vanaf 2022 vaart maken met de uitwerking uitwerken van hun plannen.

Bij het kiezen van zo'n pakket spelen zes afwegingen:

- **Noodzaak.** Dus: nodig voor instandhouding van het gebouw. Verduurzaming als oplossing voor achterstallig onderhoud.
- **Energiebesparing.** Welke maatregel draagt hier het meest aan bij. Zeker in 2022, tijdens de gascrisis, werd de urgentie hiervan wel gevoeld.
- **Logische combinaties.** Pak je het dak aan, dan denk je ook aan zonnepanelen. Als ramen en borstwering één geheel zijn, wil je tegelijk triple glas en beter isolerende gevelpanelen. En bij verbeterde isolatie kan je niet om mechanische ventilatie heen.
- **Betaalbaarheid.** Daarop gaan we uitvoerig in in hoofdstuk 3, over financiering.
- **Overheidsregels.** Voor overheidssubsidie en -lening moeten maatregelen aan speciale eisen voldoen. En je hebt een vergunning nodig. Zie ook hoofdstuk 5, over "regels en procedures".
- **Wooncomfort en overlast.** Ook tijdelijke overlast tijdens de verbouwing telde mee in de afweging door VvE-leden.

De discussie werd niet letterlijk gevoerd met dit lijstje van zes criteria. Dat er iets moest gebeuren, stond bij de trekkers van beide VvE's voorop. De een keek meer naar wat technisch nodig en mogelijk was, de ander naar de financiën en nog een ander lette op het draagvlak. Ook de adviezen van deskundigen speelden een grote rol.

Vervanging van kozijnen en glas was bij beide VvE's de hoeksteen van de renovatie. Die maatregel was het duurst, maar ook het meest noodzakelijk. En hij leverde een grote bijdrage aan comfort en energiebesparing. Maar bij die kozijnen vielen nog veel afwegingen te maken. Wat voor materiaal? Moest het HR++ zijn of zelfs triple glas? Welke indeling? En werd het schuif of draai/kiep?

De keuzes van Anslijn

Als je de oostgevel aanpakt, doe het dan ook goed. Dat maakte de adviseurs van VvE Anslijn al gauw duidelijk. De gevel wordt dan ook volledig vernieuwd. Een ratjetoe aan stalen, aluminium en kunststof kozijnen maakt plaats voor houten exemplaren, met triple glas. Tegelijk komen er beter isolerende gevelplaten.

Het gekozen Accoyahout is niet de goedkoopste optie, maar is duurzaam, brandveilig en relatief onderhoudsarm. En het is ook stevig, wat van belang is bij de windsnelheden op de twaalfde verdieping. De kozijnen voldoen door hun rankheid ook aan de welstandseisen, maar ook op milieuvriendelijkheid, brandveiligheid en onderhoudskosten. Tegelijk komen er beter isolerende gevelplaten.

Maar het blijft hier niet bij. Het bouwteam van de VvE heeft een mandje maatregelen samengesteld, die elkaar aanvullen en onderling samenhangen. In totaal gaat het om elf verbeteringen, die samen nog een kleine 2 miljoen euro kosten.

Een paar voorbeelden:

- Mechanische ventilatie. En de ventilatieroosters komen niet in de ramen, maar netjes weggewerkt in de gevel. Dat scoorde positief op 'welstand'.
- De bakstenen kopgevels en wanden van trappenhuisen krijgen extra isolatie. Zo verdwijnen koudebruggen en dus vochtproblemen.
- Een stukje betonnen muur tussen de kozijnen krijgt om dezelfde reden extra isolatie aan de binnenkant.
- De vloeren van de onderste woonlaag worden beter geïsoleerd, door materiaal tegen de plafonds van bergingen en garages



Tekening uit een presentatie bij Anslijn

- CV-leidingen worden ingepakt en de verdeling van warmte wordt verbeterd door waterzijdig inregelen.
- Er komen zonnepanelen op het dak. Alleen voor het collectieve energieverbruik, want zo'n hoge flat heeft te weinig dak om per appartement een redelijke hoeveelheid stroom te leveren.

Deze combinatie van maatregelen ging zo'n 7 miljoen euro kosten.

Dit maatregelpakket is in de ledenvergadering als één geheel in stemming gebracht. Er kon niet 'geshopt' worden, het was het hele pakket of niks. En de leden steunden het plan. Van belang was wel dat het bestuur een grens had getrokken. Enkele maatregelen werden uitgesteld:

- De dakbedekking kan nog mee tot 2036. Vernieuwing met betere isolatie kon nog even wachten. En: zo'n hoog gebouw verliest veel minder warmte via het dak dan door de gevels.
- De blokverwarming van het gebouw draait op HR-ketels, waarvan de vervanging gepland stond in 2027. Die datum nadert, maar de VvE wacht eerst de verdere ontwikkelingen met het naburige warmtenet af. Als blijkt dat de 'warmtevraag' in het pand flink gedaald is, vallen er betere keuzes te maken.

De zoektocht van Buitendok

Bij deze VvE kostte het meer moeite om te kiezen hoe breed of smal het pakket maatregelen nou precies moest worden. Het begon in 2021 met het maatwerkadvies dat voor de VvE was opgesteld. In dit rapport gooiden de adviseurs het net breed uit, met vier pakketten maatregelen.

Bij het lichtste pakket kreeg alleen het dak extra isolatie en werd er niets gedaan aan de kozijnen. Die variant was het goedkoopst, maar loste het grote probleem van de VvE niet op. In de drie andere pakketten werden steeds één grotere maatregel en enkele kleinere toegevoegd. Dus:

- Pakket 1: extra dakisolatie
- Pakket 2: ook kozijnen en gevelplaten
- Pakket 3: ook de bakstenen spouwmuren, en beperkt zonnepanelen
- Pakket 4: ook eigen warmtevoorziening, met aquathermie (dus warmte winnen uit het IJ. Zie p 98) en maximaal zonnepanelen



De bovenwoningen bij Buitendok

Omdat de kozijnen een paar miljoen euro kostten, zat het grootste verschil in investering tussen pakket 1 en 2. Met pakket 3, het Zeer Energie Zuinige Pakket (ZEP), was nog meer geld gemoeid. Maar omdat hier een 30-jarige lening voor te krijgen was, zouden de jaarlijkse kosten niet hoger zijn. Pakket 4 kwam uit op hogere lasten, maar leverde veel meer energiebesparing op.

Deze pakketten presenteerde de commissie "duurzaam buitendok" in april 2021: online, tijdens de coronacrisis. De reacties waren welwillend, maar het bleef toch wat abstract. Leden schrokken van de hoge kosten en sommigen neigden ernaar om het lichtste pakket te kiezen. Maar in de periode daarna werd duidelijk dat de VvE dan nog altijd zou aanhikken tegen de noodzakelijke miljoeneninvestering in kozijnen. Uitstel daarvan zou de zaak niet goedkoper maken.

Bij de ledenvergadering van juni 2021, die vanwege covid-19 opnieuw online plaatsvond, werd ondanks fel verzet en persoonlijke aanvallen van enkelen, besloten de twee 'middelste' varianten uit te laten werken: technisch, financieel en wat betreft het effect op energieverbruik en comfort.

Buitendok: vergelijking van vier aangepaste pakketten (2022)

Eindresultaat in 2024	ZEP	ALT	MINI	UITSTEL
Appartementen boven goed geïsoleerd?	++	++	o	-
Appartementen onder goed geïsoleerd?	++	++	+	-
Maisonnettes goed geïsoleerd?	++	o	o	-
Ateliers goed geïsoleerd?	++	++	+	-
Bescherming tegen hitte ¹	++	+	o	-
Bescherming tegen kou/tocht/vocht	++	+	o	-
Verwachte energiebesparing (gemiddeld)	++	+	o	--
Direct klaar voor zonnepanelen?	ja	ja	nee	nee
Behoud van schuifpui	nee ²	ja	ja	ja

-- = geen, - = matig, o = redelijk, + = goed, ++ = uitstekend

1) Instralend zonlicht kan nog wel voor opwarming zorgen; zonwering kan dit voorkomen

2) Triple glas is te zwaar voor een schuifpui. (NB: dit bleek later tóch mogelijk)

Kozijnen, dak en vloeren

Een sprong in de tijd: in april 2024 is de renovatie bij Buitendok gestart. En net als bij Anslin is de vervanging van kozijnen én gevelpanelen de kern van het plan:

- Alle aluminium kozijnen van 188 appartementen worden vervangen door veel beter isolerende kunststof kozijnen, met *triple glas*.
- Ook alle Trespa gevelpanelen worden vervangen door beter isolerend materiaal. Hetzelfde geldt voor de voordeuren van woningen.
- Bij zes atelierwoningen met een grote glasgevel bleken kunststofkozijnen niet haalbaar. Ze krijgen in bestaande kozijnen HR++ glas. En bij deze woningen wordt de koudebrug aangepakt,
- De dakisolatie wordt verdubbeld van 70 naar 140 mm.
- Door nieuwe stroomleidingen van het dak naar ieders meterkast wordt de plaatsing van zonnepanelen voorbereid.
- De plafonds van bergingen worden geïsoleerd, ivm kou in de woningen erboven (vgl Anslin)
- Ook de onderkant van een aantal zwevende vloeren wordt van buitenaf geïsoleerd
- De woningen krijgen vraaggestuurde ventilatie, reagerend op het CO₂-gehalte in de lucht.

In 2022 hebben de leden dit plan, het zogenaamde alternatieve pakket, in hoofdlijn geaccordeerd. En in 2023 zijn ze, met slechts zes tegenstemmen, definitief akkoord gegaan – ook met alle financiële consequenties.

Net zoals bij Anslin zijn er ook diverse kandidaat-maatregelen geschrapt:

- Geen eigen warmtevoorziening (plan voor *aquathermie* kende te veel onzekerheden).
- Geen groen dak (het dak heeft te weinig draagkracht)
- Geen isolatie kruipruimtes begane grond (deze bleken al enige isolatie te bevatten)
- Geen betere isolatie van bakstenen gevels maisonnettes

Dat laatste was nog een tijd onderwerp van een controverse. Daar zoomen we hierna nog op in, omdat het illustreert hoe moeilijk het in een vereniging met verschillende soorten bewoners én verschillende typen woningen is om samen uit te maken wat voor iedereen de beste beslissing is.

Strijd om varianten

Een aanjager van de controverse bij Buitendok was het feit dat de renovatie gepaard gaat met een sterke stijging van de maandelijkse VvE-lasten. In 2018 bedroegen die nog gemiddeld 80 euro per maand. Uiteindelijk werd dat 360 euro, een stijging met een ruime factor vier. Het is logisch dat veel leden hier erg tegen opzagen. Deze financiële kwestie heeft bij Buitendok dan ook zeer veel aandacht gevraagd en energie opgeslokt. Enkele VvE-leden wilden niet geloven dat de renovatie zo duur moest uitpakken. In mei 2022, kort voor de ledenvergadering waar de VvE definitief een koers moest bepalen, vroegen ze alsnog om het doorrekenen van een *minimum*-pakket. Dat werd een leerzame exercitie.

In deze variant werden de isolatie van dak en vloeren én de mechanische ventilatie geschrapt. Dat moest de kosten beperken, was het idee. Maar het tegendeel bleek het geval:

- Dit plan bleek energetisch ongunstig en een garantie voor schimmel- en vochtproblemen.
- Ook financieel pakte het slecht uit. Zonder dakisolatie halveerde de overheidssubsidie, én kon de VvE geen 20-jarige lening krijgen. Dat werd 15 jaar, zodat de jaarlijkse aflossing voor de VvE juist hoger werd. Ook de VvE-maandbijdrage zou dus extra hoog worden.

Dit plan sneuvelde. Want men begreep de dwingende samenhang tussen de maatregelen. Wie geen vocht en schimmel wilt, kan de ventilatie niet schrappen. En ook de overheidssteun stelt grenzen.

Controverse

Belangrijker was de afweging tussen pakket 2 en 3. Bij de laatste, het *Zeer Energiezuinige Pakket* (ZEP) werden ook de bakstenen gevels beter geïsoleerd. Een stevige ingreep: eerst de buitenste laag bakstenen slopen, dan een dikke plaat isolatiemateriaal plaatsen en het geheel afdekken met steenstrips.

Dat is hetzelfde wat VvE Anslin laat doen bij haar bakstenen kopgevels. Deze aanpak wordt vaker gebruikt. Na afloop zie je er niets meer van. Bij Buitendok zouden de maisonnettes, die veel meer bakstenen gevel hebben dan glas of panelen, zo een stuk energiezuiniger worden. De isolatiewaarde van de muren zou van 2,1 naar 5 gaan, dus ruimschoots verdubbelen. En voor de hele woning zou het energieverbruik nog eens zo'n 20 procent extra dalen, was de verwachting.

Deze maatregel werd echter inzet van felle polarisatie. Voorstanders dachten dat het gebouw pas hiermee echt klaar zou zijn voor de energietransitie. Anderen betwijfelden de extra energiebesparing, want er zát toch al wat isolatiemateriaal in de spouwen? En daarnaast waren er felle tegenstanders.

Die zagen een tegenstelling tussen kleinere appartementen en de grotere maisonnettes. De 'kleintjes' drukten volgens hen een duur plan door, waar ze financieel het minste pijn van hadden.

Dat laatste klopte in absolute bedragen, maar niet in relatieve zin. Procentueel zouden de kosten voor iedereen even hard stijgen. Bovendien werden de maandbedragen niet hoger, want bij dit ZEP-pakket kon de VvE de lening bij het Warmtefonds uitsmeren over 30 jaar. Maar die tien jaar langer betalen werd gepresenteerd als een zware last.

Het verzet tegen deze ZEP-variant sloeg aan. De meerderheid van de leden koos uiteindelijk voor het plan zonder isolatie van de bakstenen gevels. Het totale investeringsbedrag bleef zo wel lager, maar qua energiewinst en comfort hebben de maisonnettes nu minder profijt. In zekere zin hebben de opposanten zo het omgekeerde bereikt van wat ze pretendeerden: juist met dit plan plukken de kleintjes relatief de meeste voordelen. Als je het zo bekijkt, was de controverse over benadeling van grotere woningen misschien een schijntegenstelling.

Overigens had het plan voor halve 'sloop en herbouw' van de bakstenen muren nog enkele nadelen, zoals:

- *Overlast*. Eigenaren van maisonnettes kregen visioenen van een tuin vol puin; daar zaten vooral oudere bewoners niet op te wachten.
- *Ecologie*. Rond het gebouw waren vleermuizen gesignaleerd. En hun leefgebied zou verstoord worden. Daarvoor zou extra onderzoek nodig zijn, en beschermende maatregelen.



Even wat minder uitzicht bij Buitendok...

... want er moet asbest verwijderd worden

Verderop komen we nog terug op deze afwijzing van het 'zeer energiezuinige' plan. In hoofdstuk 5 blijkt dan dat dit plan, met de kennis van nu, alsnog financieel aantrekkelijker geweest zou zijn door een aanmerkelijk goedkopere lening. Dat kon de VvE in najaar 2022 echter nog niet weten. En in hoofdstuk 6 zien we dat bij vervolgstappen richting 'aardgasvrij' de VvE misschien alsnog voor de keuze van betere gevelisolatie komt te staan.

Toch asbest

Wat je als VvE ook voor renovatieplan maakt - en aan alle kanten goedgekeurd krijgt - bij de start van de uitvoering kunnen er altijd nog complicaties opdoemen. Zowel Anslin als Buitendok kreeg daarmee te maken. Bij Anslin bleken de gekozen steenstrips voor de kopgevels bijvoorbeeld niet veilig. Dat vroeg om aanpassing van de vergunning, waardoor de start van de renovatie drie maanden vertraagd werd. Ook hadden beide VvE's te stellen met asbestsanering. Bij Anslin was de aanwezigheid van asbest al langer bekend. Het kostte even moeite om met de aannemer uit te werken hoe dit verantwoord te saneren viel, maar de voortgang van de renovatie kwam nooit serieus door in gevaar.

Bij Buitendok was dat wel zo. Bij deze VvE had de aannemer in 2022 een uitgebreide steekproef gedaan. Men keek vooral in de kit waarmee kozijnen waren afgedicht en die bleek asbestvrij. Maar toen het eerste kozijn bij een bovenwoning vervangen werd, bleek dat daaronder – tussen het beton van de gevel en het aluminium kozijn toch een asbesthoudende stootrand zat.

Nu werd het spannend. Er waren al kleine tegenvallers geweest en er zat nog maar 3 ton in de ‘reserve onvoorzien’. Daarvan moest de sanering betaald worden. De VvE benaderde een asbestbedrijf. De offerte leek veelbelovend, maar dit bedrijf bleek op een zwarte lijst te staan: het gold als onbetrouwbaar. Een tweede bedrijf kwam met een veel te dure aanpak. Pas bij het derde bedrijf leek de aanpak haalbaar, maar er waren nog twee hordes te nemen.

Eerst moest bewezen worden dat de aanpak van dit bedrijf veilig was. Er werd een beperkte proef gedaan. Na het weghalen van het oude kozijn werd het de asbest dat blootlag weggesneden en afgevoerd; de rest bleef zitten en kreeg een extra laag kit. Daarna kon het nieuwe kozijn geplaatst worden. Na inspectie door een onafhankelijk bedrijf werd deze aanpak goedgekeurd.

Deze asbestsanering kostte in totaal 4 ton extra. Dat was eigenlijk een ton teveel. De voorzitter van het bestuur had er in april slapeloze nachten van. Maar met eindeloos passen en meten (kleine meevallertjes bij elkaar schrapen, sommige acties even uitstellen) was er toch weer een sluitende begroting.

Nu hinder, straks comfort?

De renovatie van Buitendok kán dus doorgaan, maar voor de bovenwoningen loopt hij wel heel anders dan gedacht. Het weghalen van oude en plaatsen van nieuw kozijnen is geen klus van één dag meer, maar door de asbestsanering zitten er vier tot vijf werkdagen tussen! En omdat voor- en achtergevel apart worden gedaan, zit je in een bovenwoning nu twee weken naar houten planken te kijken in plaats van naar buiten. Om nog maar niet te spreken van afgekoppelde radiatoren, waardoor veel bewoners in november noodgedwongen elders gingen slapen.

De hinder voor bewoners is inderdaad enorm toegenomen, erkent de voorzitter. Maar er was weinig keus. Sommigen maken daar in de buurtapp veel kabaal over, maar de meesten lijken wel begrip te hebben. En nu de renovatie bij meer woningen afgerond raakt, beginnen er ook blije geluiden te klinken. De kozijnen voelen goed. Komende winter mag blijken wat het scheelt in comfort en energieverbruik.



Tips voor de maatregelen

Voor VvE-besturen:

Het gebouw is van iedereen	Besef dat vrijwel altijd de hele buitenschil van het collectief is. De VvE gaat erover, is verantwoordelijk voor het onderhoud. En de leden samen dragen alle kosten daarvoor. Onderhands hiervan afwijken is juridisch niet houdbaar
Noodzakelijk onderhoud	Kijk bij verduurzamingsplannen goed naar noodzakelijk onderhoud. Onderhoud dat tóch moet gebeuren, is een goed startpunt voor verduurzaming. Want met overheidssteun kan dat onderhoud dan eerder en beter gedaan worden.
Onafhankelijke expertise	Zoek bij planvorming met een aannemer steun bij onafhankelijke expertise: een architect, bouwkundig procesbegeleider en/of een kostenexpert
Ken je gebouw	Kijk wat je als VvE zelf weet (of kán weten) over je gebouw. Denk niet dat externe ‘maatwerk’-adviseurs in een middag zelf alle zwakke punten van je gebouw kunnen vinden.

Voor de instanties:

Kennis over VvE's vergroten	Zowel bij overheden als bij makelaars en hypotheekverstrekkers bestaat veel te vaak onvoldoende expertise over VvE's. Dit leidt tot onjuiste adviezen aan eigenaren van appartementen en belemmert de verduurzaming van VvE-panden.
Beter VvE-Beheer	VvE-beheerders kunnen een sleutelrol spelen bij verduurzaming van VvE's. Of ze dat nu doen, is nog louter een kwestie van toeval. Het wordt tijd dat de overheid of de branche zorgt voor kwaliteitseisen, scholing en certificering.
Maatwerk-adviezen	Overheden en het Warmtefonds kennen te veel status toe aan het gangbare Maatwerkadvies Energiebesparing. Met een snelle schouw, een korte intake en wat dagdelen bureauwerk is het alleen geschikt als eerste oriëntatie op verduurzaming-opties. Dit type rapport is ongeschikt voor onderbouwing en doorrekening van een verduurzamingsplan. Dit moet voor VvE's vanaf het begin duidelijk zijn.

3

Het geld

De kosten en hoe betalen we die?

Totaal Kosten	281.741,24	281.700,00	281.700,00	779.453,00
Opbrengsten	2022 Werkelijk	2022 Begroting 2022	2023 Begroting 2023 gelijk	2024 Begroting 2024 lening / 2022 verduurzamen
10. Ledenbijdrage	281.702,16	281.700,00	281.700,00	779.453,00
11. Overige ontvangsten	39,08	0,00	0,00	0,00
Totaal Opbrengsten	281.741,24	281.700,00	281.700,00	779.453,00

Uit begroting Buitendok

De meeste verenigingen zijn gewend te denken in bescheiden bedragen. Ook voor Verenigingen van Eigenaren was dat decennia lang zo. Ieder lid betaalde hooguit honderd euro en daarvan werden de schoonmaak, de verzekering en de spaarpot voor schilderwerk betaald.

Maar nu moeten de VvE's opeens in miljoenen denken. Want duizenden van deze flatgebouwen uit vooral de jaren zestig, zeventig en tachtig zijn aan renovatie en verduurzaming toe. En dat is andere koek.

Noodzaak

Nou begin je als VvE niet zomaar aan een grootschalige verbouwing. Zo'n renovatie moet nodig zijn. Want met alleen energiebesparing trek je niet gauw genoeg VvE-leden over de streep. Dat was zelfs zo tijdens de gascrisis van 2022. Leden van VvE Buitendok

vonden sommetjes over die besparing maar speculatief, terwijl de renovatie in harde euro's betaald moest worden.

Maar een VvE kan meer redenen hebben om te renoveren. Zie de Anslinflat. Voor vernieuwing van de oostgevel, met de tochtende kozijnen, werd een 'terugverdiensijd' van 84 jaar berekend. Toch besloot de VvE die gevel te vernieuwen. En waarom? Omdat het gewoon gebeuren moest. De VvE kon niet afwachten tot er nog meer kozijnen naar beneden zouden waaien. De verzekering zou de gevolgen niet eens meer dekken. Noodzakelijk groot onderhoud heet dat. Daar hebben veel VvE's mee te maken. En als dat tóch moet gebeuren, kan je maar beter tegelijk verduurzamen – met bovendien het voordeel dat je voor die renovatie voordelig overheidsgeld kan krijgen. Zo ging het bij Buitendok. Daar moesten de bijna veertig jaar oude aluminium kozijnen vroeg of laat vervangen worden. En uiteindelijk bleek dat de VvE die kosten daarvan met het bestaande beleid nooit zou kunnen betalen, ook niet als er nog twaalf jaar met die vervanging gewacht werd.

Zo bleek verduurzaming geen *probleem* (VvE op kosten gejaagd door klimaat-idealisten), maar een *oplossing* om de VvE te bevrijden uit de klem van achterstallig onderhoud. Gratis was die oplossing echter niet. Om de benodigde lening te kunnen afbetalen, moest de VvE de ledenbijdrage toch scherp verhogen. Maar het verschil met 'uitstellen en sparen' was dat de leden direct de voordelen van de renovatie zouden ondervinden.

Wat is het prijskaartje?

Voor een haalbaar renovatieplan heb je een betrouwbare begroting nodig. Je moet onderhandelen met aannemers, en een financieringsplan maken. Deskundig advies is onmisbaar, maar zelf de markt verkennen helpt je als VvE-bestuur ook al op weg. Dus om wat voor bedragen gaat het: hoe weet je of je niet te veel betaalt? De ervaringen van de twee VvE's zijn momentopnames, maar geven nuttige indicaties. Ze laten zien hoe ook professionele adviseurs de werkelijke kosten soms onderschatten. De duurste maatregel bij beide VvE's is de kozijnvervanging. Anslin kiest voor duurzaam hout met triple glas, plus sterk isolerende deuren en gevelpanelen. Buitendok krijgt dezelfde mix, maar dan met kunststof kozijnen.

Wat kosten die kozijnen met triple glas? Milieu Centraal noemt 900 euro per vierkante meter inclusief BTW. Bedrijven noemen 750 tot 1400 euro, inclusief installatie. En op het oog lijken die bedragen aardig te kloppen met de definitieve prijzen die beide VvE's betaalden. Bij Buitendok was dat inclusief algemene kosten 900 euro.

Anslin kwam uiteindelijk op 1160 euro; dat hangt samen met een flinke post voor asbest-



Deze muur bij Anslijn isoleren werd ruim tien keer zo duur

sanering. En vanwege de hoogte van het gebouw (harde wind) en de eisen van het beschermd stadsgezicht is er gekozen voor een sterke en wat duurdere houtsoort, Accoya.

Blunder-ramingen

Maar denk niet dat de prijsvorming van de kozijnen bij deze VvE's gladjes verlopen is. Want het hele proces van ramingen, offertes en begroting was toch een ware rollercoaster. Dat begint ermee dat beide VvE's in 2019 in maatwerkadviezen op het verkeerde been werden gezet.

Bij Anslijn werd de prijs per meter veel te laag ingeschat en bij Buitendok sloegen de adviseurs van een landelijk bekend bureau de plank finaal mis met het oppervlak aan ramen, deuren en gevelpanelen. Die telden samen geen 3600 maar 5400 m², dat is vijftig procent meer. Bij deze VvE ging de begrotingspost voor kozijnen alleen daardoor al van 2,8 naar 4,5 miljoen euro. Dat was slikken. Maar het nieuw gemeten oppervlak klopte en de prijs per kozijn was marktconform. Niks aan te doen dus.

De VvE's wilden nog meer maatregelen uitvoeren. Bijna steeds bleken de ramingen uit de maatwerkrapporten van 2019 te laag. De meeste maatregelen vallen uiteindelijk een kwart tot de helft duurder uit dan de 'maatwerk'-adviseurs drie jaar eerder dachten. Die oplopende kosten zijn deels te verklaren uit de inflatiepiek van 2022. De Oekraïne-oorlog, de gascrisis en de personeelstekorten zorgden dat jaar voor oplopende bouwkosten. Maar dit verklaart niet alles, want in de adviezen aan de VvE's zaten ook serieuze beoordelingsfouten.

We noemden al de blunder met het onderschatte kozijnoppervlak bij Buitendok. Of neem de bakstenen kopgevels van Anslijn. De na-isolatie daarvan werd door adviseurs op 31.000 euro geschat. Het werd uiteindelijk minstens tien keer zo duur. Het adviesbureau had de bestaande muur verkeerd beoordeeld: daar zat helemaal geen spouw waar nog isolatiemateriaal in kon. Dat was direct duidelijk toen de huidige aannemer een stukje van de muur open brak.

In een enkel geval bleek een maatregel ook goedkoper dan vooraf geraamd. Dat gold voor de dakisolatie bij Buitendok. Daar bleken al wat meer centimeters isolatie te liggen; er hoefde dus minder dikke platen bovenop. Deze meevaller van enkele tonnen viel echter in het niet bij alle posten die in de adviezen onderschat of vergeten waren.

Niet serieus nemen

Wat moet je hier als VvE mee? We zeiden het al in het vorige hoofdstuk: de door de overheid gepropageerde (en door het Warmtefonds vereiste) maatwerkadviezen kunnen nuttig zijn als oriëntatie, maar neem hun kostenramingen niet te serieus. Zie ze als eerste indicaties. De kunst is om in de verdere planvorming, samen met een architect of onafhankelijke bouwkundige, zulke fouten op het spoor te komen en tot een realistische begroting te komen. Beide VvE's slaagden daar uiteindelijk met vallen en opstaan in. In dit proces is kennis van je gebouw ook belangrijk, zoals we in het vorige hoofdstuk zagen. Het oppervlak van je kozijnen kan je checken. En of een spouwmuur en kruipruimtes al geïsoleerd zijn, zou de VvE of de beheerder eigenlijk moeten weten. Het loont dus om je huiswerk op orde te hebben.

De lange staart

Maar we zijn er nog niet. Ook als de VvE voor alle grote maatregelen realistische kostenramingen krijgt, kan de totale renovatiebegroting nog flink oplopen. Dat komt door vier dingen die je allemaal tijdig moet onderkennen:

- **Bijkomend werk.** Zoals dakgoot, regenpijp, boeidelen, los- en vastmaken van radiatoren en zonneschermen, klein sloop- en reparatiewerk. Maar ook: de bouwplaats, steigers en hijskraan. Die posten telden bij Buitendok op tot 18%. Bij de hoogbouw van Anslijn ging het om 27%.
- **De BTW.** Dat hoor je te weten, maar wordt niet altijd duidelijk vermeld. Tel overal 21% bij op.
- **De opslag of 'staart'** voor algemene kosten, winst en risico van de aannemer. Kan oplopen tot 11,5%.

- **Kosten voor de VvE.** Bovenop de begroting van de aannemer moet de VvE ook zelf kosten maken. Voor vergunningen (3%), toezicht op de bouw (1%) en een post 'onvoorzien' voor onvermijdelijke tegenvallers (5%). Dat is samen nog eens **9%**.

Een VvE die professioneel begeleid wordt, zal de BTW en de eigen kosten niet over het hoofd zien. Maar de reeks bijkomend werk en de lange 'staart' van de aannemer zijn lelijke adders onder het gras. Als amateur herken je ze niet direct. Bij Buitendok werden ze in het maatwerkrapport van een gespecialiseerd adviesbureau volledig onderschat:

- Voor 'staartkosten' werd 4% gerekend, het werd bijna drie keer zo veel.
- De 18% voor bijkomend werk ontbrak geheel. Van details zoals zonneschermen kan je dat begrijpen. Maar de kosten voor een bouwplaats en steigers hadden niet mogen ontbreken.

Als je al deze extra kosten omslaat over de geplande maatregelen, was de werkelijke prijs van de kozijnvervanging bij Buitendok 5,5 miljoen euro. Dat is **bijna het dubbele** van de 2,8 miljoen uit het maatwerkadvies. Bij Anslin zat het eerste maatwerkadvies in 2019 er ook ver naast. Maar in 2022 liet deze VvE een nieuw advies maken. Er was toen al veel meer kennis verzameld, dus de raming van ongeveer 6 miljoen euro voor de kozijnen van de oostgevel zat dichtbij het bedrag dat de VvE hier uiteindelijk voor gaat betalen.

Verkenning mag geld kosten

Als je weet dat deze twee VvE's uiteindelijk bijna 10 miljoen euro investeren in hun renovatie, is het wonderlijk dat er drie jaar eerder nog flink wat discussie nodig was voor de beslissing om 50 of 77 duizend euro te investeren in voorbereidend onderzoek. Bij Buitendok twijfelden in 2020 zelfs sommige leden aan het nut van een eerste maatwerkadvies van z'n zeven duizend euro.

Het hele besef dat je samen in de toekomst van je gebouw moet investeren, moest blijkbaar nog landen. Zolang die mindset er nog niet is, lijkt voor zuinige VvE-leden elke uitgegeven euro er één te veel.

En dat terwijl een goede verkenning, met professioneel advies, zichzelf juist dubbel en dwars kan terugverdienen. Als deze VvE's dat twee jaar eerder hadden beseft, hadden ze meer vaart kunnen maken. Ze hadden dan eerder een reëel beeld van de kosten gehad, en Buitendok had ook sterker gestaan in de onderhandeling met de aannemer.

Wees dus niet te zuinig met voorbereidend onderzoek. Elke euro die je daarin steekt, verdient zichzelf makkelijk terug.

De kozijnen van Buitendok: zo liepen de kosten op

Wie en waar?	Prijs per m ²	Oppervlak	Nettoprijs	Extra werk ¹	Marge ²	BTW	All-in
MilieuCentraal	€ 900						
Maatwerkadvies	€ 600	3644	€ 2,2 mln	0	4%	21%	€ 2,8 mln
Echte prijs aannemer	€ 680	5452	€ 3,7 mln	18%	11,5%	21%	€ 5,9 mln

1) Steigers, bouwplaats, aanpassing regenpijpen/dakgoten, demontage/montage radiatoren enz.

2) Algemene kosten (7%), winst (3%), verzekering en 'risico'

Hoe financieren we dit?

Uiteindelijk kwam de renovatiebegroting bij beide VvE's dus flink duurder uit dan ze op basis van de eerste adviezen hadden verwacht. Tel je ook de maatregelen aan gevel, dak, ventilatie en vloeren mee, plus alle bijkomende kosten dan kwam de renovatiebegroting bij beide VvE's in 2023 uit op zo'n 9 miljoen euro. Per appartement is dat voor Buitendok bijna 50 duizend euro en voor Anslin bijna 40 duizend euro. Hoe moesten de VvE's dit financieren?

Al je terugkijkt, hebben beide VvE's eerst jarenlang om deze hete brij heen gedanst. Dat is ook te zien aan de *tijdlijn* in hoofdstuk 7. Er is gekeken of leden geen eenmalige storting konden doen. En het kostte tijd om erachter te komen wat de regels voor subsidies en leningen waren. Maar uiteindelijk werd ook deze puzzel, met vallen en opstaan, opgelost.

Subsidie: 30% is 10%

De subsidie voor isolatiemaatregelen leek een makkelijke eerste stap. De rijksoverheid maakte vanaf 2021 reclame voor een nieuwe regeling. Bij het combineren van twee isolatiemaatregelen kon je dubbele subsidie krijgen: geen 15 maar 30%. Dat klonk aantrekkelijk, dus kozen beide VvE's een tweede maatregel. Buitendok verbeterde ook de dakisolatie. En Anslin koos als tweede maatregel voor vloerisolatie bij de onderste woningen.

Maar feitelijk viel de subsidie tegen. Buitendok kreeg uiteindelijk 9 ton subsidie. Dat is 10 procent van de totale kosten. Bij Anslin wordt het iets minder, door de keus van robuuster materiaal. Deze tegenvaller begrijp je als je de richtprijzen van subsidie-

Projectbegroting renovatie Anslin [in miljoenen euro's, stand oktober 2023]

Kosten		Dekking	
Bouwkosten (incl indexerings)	8,2	Subsidie rijksoverheid (RvO)	0,0
Diversen	0,2	Lening Warmtefonds	5,7
Onvoorzien: 5%	0,4	Eigen middelen	3,1
Totaal	8,8	Totaal	8,8

verstrekker RvO ziet. Die gaan uit van te lage prijzen: bij triple glas zo'n 450 euro per vierkante meter, terwijl de prijzen bij 800 euro beginnen.

Daarnaast houdt RvO kennelijk geen rekening met alle staartkosten van aannemers en met bijkomend werk dat strikt genomen niet als isolatie geldt, maar door de kozijnvervanging wel noodzakelijk wordt - zoals aanpassing van dakranden en regenpijpen of asbestsanering. En zo kan het dat je bij een 'dubbele' subsidie voor kozijnen met triple glas 131 euro per vierkante meter krijgt, terwijl de all-in kosten ver boven de 1000 euro liggen. Zo is 30 procent subsidie bij een grote renovatie dus onmogelijk. Dat weten ervaren adviseurs en project-begeleiders. Maar ook elke VvE die plannen voor renovatie maakt, zou dit moeten weten.

Kunnen we wel genoeg lenen?

De subsidie haalt dus maar een klein plakje van de kosten af. De volgende stap is lenen. Beide VvE's wilden hun plannen voor een groot deel financieren met een voordelige *energiebespaarlening* van het Nationaal Warmtefonds.

Dat is een *annuitaire* lening van meestal 20 jaar, waarvan de rente voor de hele looptijd vaststaat. Je betaalt als VvE dus al die jaren een vast bedrag aan rente en aflossing. De leden brengen samen de kosten op via hun maandbijdrage, maar de lening telt voor hen niet als persoonlijke schuld. En na verhuizing zijn ze direct van die last verlost. Dat alles maakt deze lening aantrekkelijk.

Maar tot welk bedrag konden de twee VvE's lenen?

Anslin was er redelijk snel uit. Deze VvE had inmiddels na vier jaar sparen en door enkele meevallers een flinke reserve. Daardoor had ze genoeg aan de maximale lening van het Warmtefonds; die kwam neer op 5,7 miljoen euro. Het bestuur besloot zelfs nog te wachten met het aanvragen van de RvO-subsidie. Nu dat bedrag alsnog in het najaar binnenkomt, kan de VvE nog enkele openstaande wensen realiseren, zoals finetuning van de blokverwarming.

Ver boven het maximum

Voor Buitendok leek het begin 2021 nog simpel. Deze zuinige VvE had amper financiële reserves opgebouwd. Maar het leek toen nog mogelijk om de hele renovatie te financieren met subsidie en een lening.

De kosten van 'pakket 2', waar de VvE uiteindelijk voor koos, werden in het maatwerkadvies geraamd op krap zes miljoen euro. Na verrekening van de subsidie moest de VvE 5,16 miljoen euro lenen, met een toen nog lage rente van 2,3%. Dat zou jaarlijks 405.000 euro aan rente en aflossing kosten. De VvE-bijdrage voor een gemiddeld appartement zou van 100 naar 250 euro per maand moeten. Dat riep weerstand op bij de leden, maar het leek allemaal haalbaar.

Achteraf gezien waren deze ramingen alleen veel te optimistisch. Want zoals hierboven al bleek, kwam het financiële plaatje al gauw verder onder druk te staan:

- De bouwbegroting liep op: uiteindelijk moest er 8,4 miljoen geleend worden. En de rente van het Warmtefonds ging richting 4 procent. De kosten dreigden op te lopen tot 700.000 euro per jaar.
- De leenbehoefte steeg tot 43.000 euro per appartement. Dat was ver boven de maximale 30.000 euro die het Warmtefonds mocht uitlenen. Dat maximum kwam neer op 5,8 miljoen.
- Lang leek het mogelijk om de rest te lenen bij de gemeente Amsterdam. Maar die stopte met de voordelige eigen energielening (0,6% rente!) waar Buitendok op aasde. In plaats daarvan zouden Amsterdamse VvE's 1% rentekorting krijgen op hun lening bij het Warmtefonds.

Dat laatste was fijn, maar nu zat Buitendok met een gat van 2,6 miljoen in zijn financiering. Goede raad was duur en de tijd ging dringen.

Projectbegroting renovatie Buitendok [in miljoenen euro's, stand mei 2023]

Kosten		Dekking	
Bouwkosten:	8,6	Subsidie rijksoverheid (RvO)	0,9
Architect, directie, vergunning	0,25	Lening Warmtefonds	6,2
Onvoorzien: 5%	0,45	Lening commerciële bank	2,2
Totaal	9,3	Totaal	9,3

De rente: schieten op een bewegend doel

In 2019 kon een VvE nog geld lenen tegen 2%. Dat was goedkoop renoveren. Maar door de coronacrisis, plus de Oekraïne-oorlog, steeg de rente in 2022 naar 4%. Het kabinet verraste vriend en vijand met een 0%-lening bij het Warmtefonds, voor huiseigenaren met een bescheiden inkomen. Maar die regeling gold niet voor VvE's. Hun plannen dreigden onbetaalbaar te worden.

Wel deden sommige gemeentes iets extra's. In Amsterdam konden VvE's tot 25.000 euro per appartement lenen tegen zeer lage rente. Maar in zomer 2022 raakte dit potje leeg. Dankzij de plaatselijke VvE-lobby kwam de stad later met een alternatief: 1% rentekorting bij het Warmtefonds.

Toen in mei 2023 het kabinet ook met rentekorting voor VvE's kwam, bleef de Amsterdamse regeling nog bestaan. Door dubbele rentekorting betaalden Buitendok en Anslin per saldo minder dan 1,5%.

Dat gaf ze een flinke duw in de rug. Helaas was het Amsterdamse potje voor rentekorting begin 2024 al leeg. Volgende VvE's zijn dus duurder uit. In oktober 2024 betaalden ze alweer 3,28%. Zo blijft financiering zoeken "schieten op een bewegend doel". Die onzekerheid werkt verlamdend. Laat Amsterdam de rentekorting voor VvE's snel herstellen. Dat kost wat, maar helpt de stad ook om haar klimaatdoelen te realiseren.

Een extra geldschiet

Met veel kunst- en vliegwerk, waaronder actief lobbyen op landelijk en gemeentelijk niveau ("zo'n voorbeeldproject mag niet stranden"), kreeg Buitendok de financiering uiteindelijk toch rond. Maar daarvoor was wel een extra geldschiet nodig, die een hogere rente rekende:

- Die cofinancier werd TEN31, een dochter van Deutsche Bank. Die mocht max 2 miljoen uitlenen, helaas tegen een rente van 5,3%
- Er ontbrak nu nog 6 ton. Maar na overleg op hoog bestuursniveau kwamen beide financiers er samen uit en werd het gat gedicht. Het Warmtefonds leende 6,2 miljoen uit en TEN31 2,2 miljoen.

Gered door rentekorting

Ook Buitendok kon zijn renovatie nu financieren: een hele opluchting. Maar door het hogere leenbedrag, de gestegen rente en de dure Duitse lening werd het voor de leden wel een heel kostbare grap.

De maandlasten voor een gemiddeld appartement, die in twee jaar tijd al verhoogd waren van 100 naar 150 euro, zouden nu nog eens meer dan verdubbelen tot boven de 360 euro uitkomen. De spanning binnen de VvE liep flink op. De verschillen tussen appartementen speelden daarbij een rol. Met een tweekamer-appartement van veertig vierkante meter ging je ruim 250 euro betalen. Maar voor de beeldbepalende atelierwoningen, van ruim honderd vierkante meter, liep de rekening op tot boven de 700 euro per maand.

Gelukkig werd de pijn op de valreep iets verzacht door een extra rentekorting op de lening bij het Warmtefonds. Die korting bestond al met al nu uit drie lagen:

- De gemeente Amsterdam betaalde voor VvE's 1% rentekorting
- De rijksoverheid liet het Warmtefonds de VvE-rente eerst met 0,5% verlagen
- En op de dag dat de ALV van Buitendok moest beslissen kwam daar nog eens 1% bij.

Aan het Warmtefonds hoefde de VvE nu geen 3,74 maar slechts 1,24% rente te betalen. Dat scheelde. Maar door de hoge rente van de Duitse bank TEN31 bleef de gemiddelde rente over het totale leenbedrag toch nog zo'n 3%.

Door de verrassende extra rentekorting van het Warmtefonds steeg de maandbijdrage bij Buitendok op de valreep iets minder dan gevreesd. Voor een gemiddeld appartement zou het zo'n 15 euro per maand schelen: niet veel, maar psychologisch maakte het uit. De renovatie bleek, met steun van de overheid, op de valreep net wat beter betaalbaar te worden.

Nu de leden nog

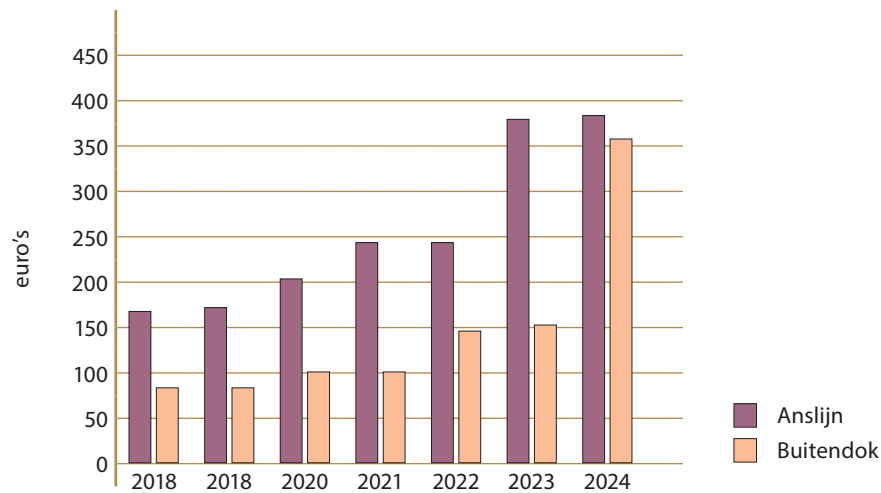
Nu moesten de leden van beide VvE's nog met de plannen instemmen. Buitendok was op 23 mei 2023 aan die beslissing toe. Ondanks scherp onderhandelen met de aannemer en ondanks rentekortingen moesten de leden een zware kluit slikken.

Vijf jaar eerder was de gemiddelde maandbijdrage nog 80 euro. Sindsdien was hij al bijna verdubbeld naar 150 euro. En nu werd dat nog eens ruim verdubbeld tot zo'n 360 euro. Toch ging de ALV akkoord, met slechts zes stemmen tegen.

Deze instemming kregen het bestuur en de duurzaamheidscommissie niet cadeau. Twee hectische jaren lang was er alles aan gedaan om de leden te raadplegen, te informeren en bij keuzes te betrekken. In september 2022 hadden ze ingestemd met uitwerking van één pakket maatregelen: de versie mét kozijnvervanging en dakisolatie, maar zonder vervanging van de bakstenen gevels. Toen al was bekend dat de gemiddelde maandbijdrage ruim boven de 300 euro moest worden.

Die degelijke voorbereiding betaalde zich uit. De renovatiekosten waren hoog, maar het bestuur had ze wel in de klauwen. Belangrijk was ook dat de 'nulvariant' (uitstel & sparen) veel minder aantrekkelijk was geworden. De kostenprognose voor renovatie in 2030 was sterk gestegen. Door de hoge inflatie werd de vaste prijs in de offerte van de aannemer juist aantrekkelijker. En ook de sterk gestegen energieprijzen waren een prikkel tot actie. Met onverwacht grote meerderheid gingen de leden dus akkoord met het renovatieplan.

Maandbijdragen Anslijn en Buitendok (ex verwarming)



Eigen reserves

Bij Anslijn viel het besluit later in 2023. Ook hier moest de maandbijdrage omhoog, maar die stijging was relatief beperkt, van gemiddeld 250 naar 400 euro – exclusief verwarmingskosten. Geen verdubbeling dus, maar een stijging van ‘slechts’ 60 procent. Ook deze VvE had hard gewerkt aan het draagvlak voor het besluit. Dat verliep met iets minder stress en hectiek. De leden waren geleidelijk gewend geraakt aan een hogere maandelijkse bijdrage; en de VvE had enige reserves opgebouwd. Er hoefde dus niet gemillimeterd te worden in de bouwbegroting en er was ook geen extra lening bij een commerciële bank nodig. Deze VvE profiteerde dus meer van de rentekorting die gemeente en Rijk samen boden.

In de grafiek vergelijken we de ontwikkeling van de maandbijdrage bij beide VvE's. Met de bedragen van 350 tot 400 euro per maand zitten deze twee VvE's een stuk boven het landelijke gemiddelde. Maar ook bij veel andere VvE-panden zullen dit soort maandbedragen onvermijdelijk worden. Wat de leden ervoor terugkrijgen is minder energieverbruik, een beter energielabel en een hogere woningwaarde. Mogelijk trekt dat ook andere VvE's de komende jaren over de streep en blijken Anslijn en Buitendok trendsetters.

Wat gaf voor de leden de doorslag?

Als je VvE-bijdrage binnen enkele jaren verdubbelt of zelfs vier keer over de kop gaat is

dat geen kleinigheid. Zeker bij Buitendok heeft over deze verhoging felle discussie en soms zelfs harde strijd gewoed. Toch gingen de leden van beide VvE's uiteindelijk met een grote meerderheid akkoord met de plannen.

Behalve de overtuigingskracht van VvE-bestuur en commissie droegen drie financiële overwegingen bij aan de bijna-consensus.

- **De gascrisis.** De enorme stijging van de energieprijzen (zoals gas van 30 cent naar ruim 1,50 per kuub) had velen wakker geschud. Dit maakte het draagvlak voor energiebesparing wel iets groter.
- **Afwachten is duurder.** Men zag uiteindelijk in dat er geen gratis nuloptie bestond. De renovatie was tóch nodig en bij “uitstellen en sparen” was een extra hoge maandbijdrage nodig. Het spaargeld zou deels verdampen door inflatie. Onderhoudskosten zouden oplopen. En er bleef kans op tegenvallers.
- **De gunstige financiering.** De leden begrepen dat de kosten werden beperkt door financiële steun van het Rijk én de gemeente. En ze beseften dat ze geen persoonlijke schuld aangingen.

Zo had de grote meerderheid van de leden vertrouwen gekregen in de plannen.

Kan iedereen deze last wel dragen?

Zowel bij Anslijn als bij Buitendok kon een grote groep leden de hogere maandlasten, al was het soms met pijn, wel opbrengen. Zij zagen ook financiële voordelen: lagere energielasten, een stijgende woningwaarde. Plus de mogelijkheid om hun aandeel in de leenrente af te trekken van hun inkomen. Bij 37% inkomstenbelasting komt dat neer op honderden euro's per jaar.

Maar er waren er ook die echt krap zaten. Zoals de pensionado met een klein inkomen die al dikke truien droeg om minder gas te gebruiken. Die had niks aan renteaftrek of energiebesparing en raakte bijkans in paniek van de stijgende VvE-bijdrage. Hetzelfde gold voor het jonge stel dat diep in de schulden zat door de recente aankoop van een grote atelierwoning bij Buitendok. 400 euro extra maandbijdrage verdienden ze niet terug met de verwachte energiebesparing.

In theorie kan een VvE dan strategisch calculeren: ‘als driekwart van de leden dit kan betalen, halen we voldoende meerderheid’. Maar zo werkt dat niet in de praktijk – in elk geval niet bij Anslijn en Buitendok. Je bent ook burens en je wilt geen beslissingen nemen die een deel van de bewoners aan de bedelstaf brengen.

Bij Anslijn wees de VvE daarom in 2020 het plan af om alle leden eenmalig 10.000 euro

te laten inleggen: sommigen konden dit bedrag onmogelijk opbrengen. In plaats van deze eenmalige investering begon de VvE de maandbijdrage stapsgewijs te verhogen, waarbij leden zo nodig een betalingsregeling kregen. Zo werd de VvE-reserves geleidelijk vergroot, zonder dat leden met grote schulden kwamen te zitten.

Inflatie: vijand of vriend?

Inflatie is een lastig onderwerp. Vaak blijft het begrip beperkt tot “alles wordt duurder”. Maar de medaille heeft twee kanten: als prijzen stijgen, wordt de euro zelf minder waard. Daar kan je als VvE iets mee.

- **Eerder investeren is beter.** Wie tien jaar wil sparen voor de nodige renovatie, snijdt zich vaak in de vingers. Spaargeld verdampt, terwijl de toekomstige rekening oploopt. Beter snel investeren met goedkoop geld van het Warmtefonds. Die schuld wordt elk jaar minder waard, terwijl je energierekening nu al omlaag gaat.
- **Lange looptijd.** VvE-leden vinden een lening van 30 jaar vaak enger dan een van 20 jaar. Tien jaar langer afbetalen voelt als een loden last. Dat is een misverstand: door inflatie wordt die last voor bijna iedereen steeds lichter. Stel dat je inkomen elk jaar 3% stijgt. Een lening die eerst 20% van je inkomen opslokt, kost na twintig jaar nog maar 11% en na dertig jaar 8%.
- **Interen en indexeren.** Een VvE kan het de leden bij de start van een renovatie makkelijker maken. Laat ze eerst iets te weinig betalen om de kosten van de lening volledig te dekken, maar verhoog de maandbijdrage jaarlijks met 2 of 3%. De VvE teert even iets in op haar reserves, maar straks groeien die weer. Helaas doen het Warmtefonds en VvE-beheerders hier soms moeilijk over.

Sociaal vangnet

Bij Buitendok was de pijn groter. Deze gespikkelde VvE telt een groter aantal leden met een ‘smalle beurs’. En de maandbijdrage werd er scherper verhoogd. Vanaf 2021 waren hierover wel waarschuwendende signalen afgegeven. Maar wie toch al financieel klem zat, kon daar weinig mee. Sommigen staken de kop in het zand, anderen bleven zich lang tegen de verhoging verzetten. Totdat die onvermijdelijk bleek. Gelukkig kreeg Buitendok van de gemeente Amsterdam de kans om, als experiment, een ‘sociaal vangnet’ te bieden aan bewoners die klem dreigden te raken. Onder het motto ‘niemand zijn huis uit door verduurzaming’ konden zij op strikt vertrouwelijke basis ondersteuning krijgen van een bureau dat eerder ervaring opdeed in de schuldhulpverlening (zie ook hoofdstuk 4). Een groot deel van deze bewoners vond zo ruimte om de VvE-bijdrage te betalen. Een enkeling besloot te verhuizen. Voor de besluitvorming binnen de VvE had dit actie-onderzoek een positieve uitwerking. Ook het overgrote deel van de leden met een smalle beurs stemde uiteindelijk vóór het renovatieplan.



Tips voor de financiën

Voor grote VvE's:

Durf te zaaien	Investeer snel in goed gebouwonderzoek en gedegen kostenramingen. Dat kost een grote VvE minstens 50.000 euro, maar helpt de juiste beslissingen nemen over een miljoeneninvestering. Een standaard ‘maatwerkadvies’ kost weinig, maar graaft niet diep genoeg.
Eerder is beter	NU verduurzamen is bijna altijd beter dan uitstel. Bij uitstel kunnen inflatie en stijgende bouwkosten voor tegenvallers zorgen. Terwijl de energiekosten én de onderhoudskosten via de VvE hoog blijven.
Let op de lange ‘staart’	In een goede kostenraming staan niet alleen de directe kosten van de gekozen maatregelen, maar ook: bijkomend werk, steigers en bouwplaats, de marge van de aannemer en BTW. En reserveer 7 of 8% voor vergunning, toezicht en ‘onvoorzien’.
Verhoog tijdig de VvE-bijdrage	VvE's die de maandbijdrage laag houden, bouwen amper reserves op. Bij een grote renovatie moet die bijdrage dan in één klap sterk verhoogd worden. Een bestuur dat vooruitkijkt, begint eerder stapsgewijs de VvE-bijdrage te verhogen. Door de opgebouwde reserve hoeft niet alle pijn direct bij de leden gelegd te worden.
Overschat de subsidie niet	Vraag voor verduurzaming zeker subsidie bij RvO, maar reken je er niet rijk mee. De subsidie geldt alleen voor het materiaal zelf (dus niet voor alle bijkomende kosten) en gaat uit van lage normbedragen. Verwacht geen 15 of 30% te krijgen, maar 5 of 10%

Voor de instanties:

Stabiliteit financiering	Zorg voor stabiele, langjarige regelingen voor financiering van verduurzaming. Tijdelijke geldpotjes geven onrust, ongelijke behandeling en mogelijk uitstelgedrag van VvE's. Want er kan altijd weer een mooiere regeling komen.
Bedragen warmtefonds	Verhoog de maximum leenbedragen voor VvE's tot realistische niveaus. Dat voorkomt de gang naar een tweede financierer, met hogere rente. Ook voorkomt dat discussie over wie bij wanbetaling de eerste schuldeiser is
Afloopspauze	Warmtefonds, maak mogelijk dat VvE's het eerste jaar van de lening de kosten hiervan nog niet volledig doorrekenen aan de leden. Gun ze bij voorkeur een jaar afloopspauze. Of sta toe dat ze het eerste jaar interen op hun reserve om de kosten voor leden te beperken.

4

Het draagvlak De steun van de leden



Grote opkomst bij ledenvergadering Anslin

“Dit is ONS probleem”

De eerste grote uitdaging voor een VvE die wil verduurzamen, of überhaupt aan renovatie toe is, is het vinden van draagvlak bij de leden. Die moeten beseffen en accepteren dat je er als VvE samen voorstaat. Het moet ze duidelijk zijn dat de renovatie nodig en nuttig is: ONZE oplossing voor ONS probleem. Alleen dan mag je verwachten dat de ledenvergadering met een overtuigende meerderheid een renovatieplan inclusief financiering goedkeurt. Om het zo ver te krijgen, zijn twee dingen nodig:

- Een behoorlijk functionerende VvE, waar de leden elkaar en het bestuur een beetje kennen en vertrouwen. En waar bewoners beseffen dat ze er samen voorstaan. Het ‘wij-gevoel’ dus.
- Een breed erkend probleem of uitdaging. Leden tasten niet in de buidel voor een willekeurig plan om het gebouw te verfraaien of te verduurzamen. Eerst moeten ze urgentie voelen.

Veel VvE's lukt het niet om aan deze voorwaarden te voldoen. En ook bij Anslin en Buitendok was dat niet vanaf het begin het geval. Zeker in de beginfase was dat een rem op de renovatieplannen.

Visie en moed

De leden van een Vereniging van Eigenaren staan er financieel vaak heel verschillend voor. Ze kijken daarom ook verschillend aan tegen woonlasten, of tegen nut en noodzaak van investeren in de woning.

Aan de ene kant heb je instappers die recent in staat waren om voor een klein appartement 3 tot 5 ton uit te geven. Zij hebben vaak al 2 tot 3 duizend euro woonlasten per maand. Sommigen liggen daar krom voor; anderen zullen niet schrikken als ze voor een renovatie 200 euro extra per maand moeten betalen.

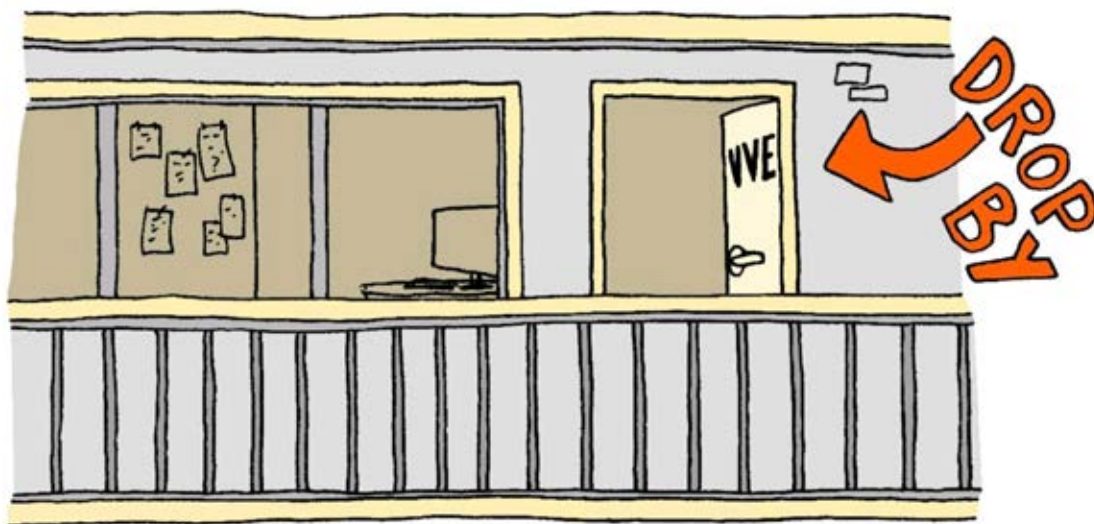
Maar in VvE-panden woont ook een andere generatie. Zij kochten hun woning ooit voor een veel lager bedrag en leven soms van een klein pensioentje. Dat elke klus van een aannemer duizenden euro's kost, is ze nooit opgevallen. Voor zulke zaken spaarde de VvE en dat spaarbedrag ging wel eens met een tientje per maand omhoog. Maar als het opeens om veel grotere bedragen gaat, kan dat als een bom inslaan.

En dan heb je nog de particuliere verhuurders: ouders van jonge bewoners, of oud-bewoners die nu elders een huis hebben. Of mensen die inmiddels drie of vier appartementen bezitten. Zij staan meer op afstand en maken weer andere afwegingen dan bewoners: ‘kan ik die kostenverhoging doorberekenen?’, zullen ze zich afvragen.

Een VvE-bestuur moet wel wat in huis hebben om met zo'n diverse achterban aan renovatie te beginnen. Een visie op wat nodig is en de moed om dat te organiseren. En het sociale

Een soort overheid

De Vereniging van Eigenaren is een nogal apart soort vereniging. Wie een flat koopt, wordt automatisch lid. Het voelt een beetje als een soort overheid. Je betaalt er maandelijks een bedrag aan, voor onderhoud of zoiets. Verder ga je graag je eigen gang. Die onkunde kan je opbreken. Er zijn honderden gevallen geweest van mensen die zelf hun woning gingen renoveren, maar plots merkten dat dat van de VvE niet zomaar mocht. Je kan zelfs nog tien jaar later via de rechter gedwongen worden om een verbouwing weer ongedaan te maken. Want bij vrijwel elke VvE zijn gevel, kozijnen en dak gemeenschappelijke eigendom. Onderhoud en vervanging daarvan zijn een zaak van de vereniging. Je beslist er samen over en draagt samen de kosten. Soms leidt dit tot slepende conflicten of een patstelling. Dan wil een aantal bewoners graag renoveren, maar houden anderen dat tegen. Bij de VvE's Anslin en Buitendok, met elk bijna 200 woningen, is een grote renovatie wél gelukt. Hoe kregen zij steun van de leden?



Open deur bij Anslin

talent om de leden deelgenoot te maken van de afwegingen en ze zo te overtuigen. Je kunt wel steun van professionele adviseurs krijgen, maar zonder voortrekkers binnen de VvE (het bestuur, of een commissie) is het moeilijk de boel op gang te krijgen. De kernboodschap moet steeds zijn: dit plan is nodig voor de toekomst van ons pand. En in het belang van alle (of: bijna alle) eigenaren. Bij een renovatie die tot 40 duizend euro per woning kost, moet je dat kunnen uitleggen. Dat vraagt om goed rekenwerk en om overtuigingskracht. Maar ook om kennis van de juiste wegen in verduurzamingsland. En die kennis komt de gemiddelde VvE niet aanwaaien.

Frisse wind bij Anslin

Bij de Anslinflat was een vorig bestuur er niet in geslaagd om een voor de leden acceptabel plan te maken voor de renovatie van de gammele oostgevel.

Die plannenmakerij was een moeizame struikelpartij geweest. Er moest een stuk gevel naar beneden komen voordat deze renovatie goed op de agenda kwam. Daarna dacht het bestuur dat het genoeg was om alleen de oudste kozijnen te vervangen, op kosten van de betreffende eigenaren. Toen dat een denkfout bleek (volgens de eigen regels moest de hele VvE de kosten dragen), zat het bestuur klem: er was te weinig geld. En door gebrekkige adviezen leek het daarna onmogelijk om financiering te vinden. Toen dit bestuur in

2020 het stokje overdroeg, stond het vertrouwen bij de leden dan ook op een dieptepunt. Een nieuw bestuur nam in 2021 de tijd om zich te oriënteren. Het eerste wapenfeit was de installatie van beveiligingscamera's in de hal. Hiermee liet het bestuur zien dat het van aanpakken wist en naar de leden luisterde.

Een tweede wapenfeit was een rechtszaak tegen de gemeente vanwege de bouw van een enorme woontoren pal achter de Anslinflat. Het VvE-bestuur kon die nieuwbouw niet tegenhouden, maar verwierf wel veel steun en vertrouwen van de leden. Langzaamaan kreeg dit bestuur ook de wind mee bij het aanpakken van de grotere problemen van de VvE. Door raadpleging van experts werden twee dingen snel duidelijk:

- **Het probleem.** Vervanging van de hele gevel was noodzakelijk. Dit maakte het makkelijker om iedereen op één lijn te krijgen.
- **De oplossing.** Een spoedige en ingrijpende renovatie was onvermijdelijk. Dat ging veel geld kosten. Daarvoor was een grote lening nodig bij het Nationaal Warmtefonds. En de eisen voor zo'n lening waren niet zo onmogelijk als het vorige bestuur dacht.

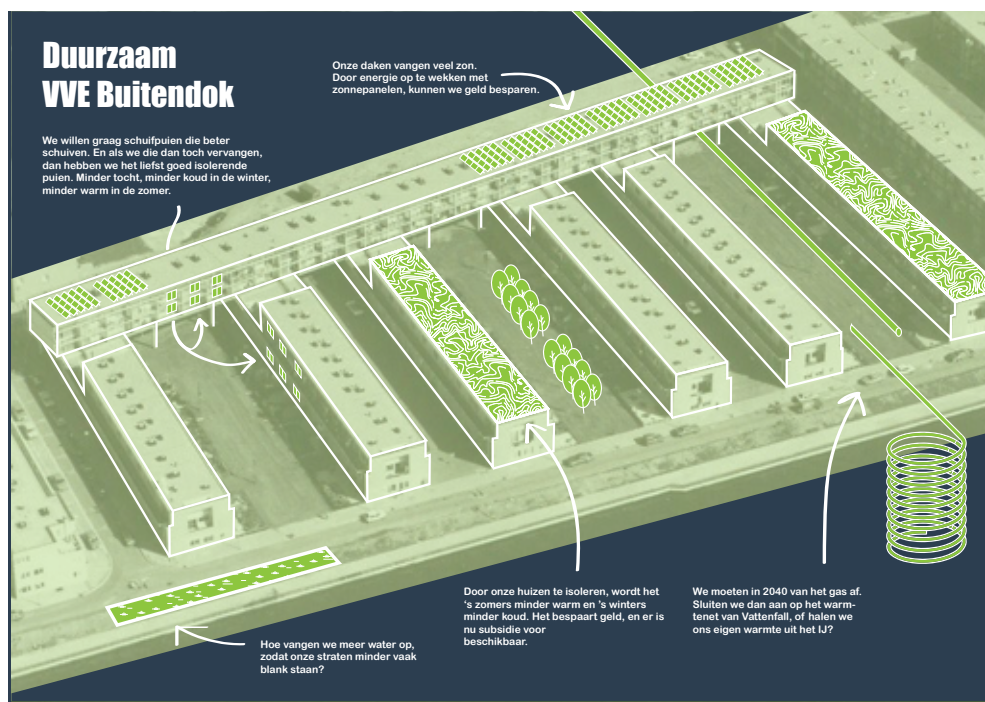
Het bestuur ging plannen uitwerken die door de leden gedragen werden. Die uitdaging was wel toevertrouwd aan de nieuwe voorzitter. Als bestuurder van een grote studentenorganisatie had hij ervaring met leiding geven, een visie uitdragen en lobbyen. Dat bleek nuttige bagage.

Begin 2022 presenteerde dit bestuur een stappenplan. Eerst ging een architect met VvE-ervaring een voorlopig ontwerp maken, met input uit een ledenenquête én inspeland op welstandseisen. Hieruit volgde dan een kostenindicatie. Daarna zou het bestuur de leenmogelijkheden (laten) uitzoeken, plus de gevolgen voor de ledenbijdrage.

Voor de eerste onderzoeks- en ontwerpfase vroeg het bestuur 55 duizend euro. Dat voorstel werd aanvaard, met maar 5 stemmen tegen. En ook in drie volgende vergaderingen lukte het steeds om bijna unanieme steun te krijgen voor een plan waar uiteindelijk 9 miljoen euro mee gemoeid was. De leden zagen dat het bestuur in hun belang aan het werk was. Zo hield de VvE de vaart erin.

Zuinig Buitendok

Even verderop, langs het IJ in Amsterdam Noord, was ook VvE Buitendok toe aan renovatieplannen. En zoals eerder verteld begon dat met een lange en moeizame aanloop. Maar in 2019 kwam er onder een nieuw bestuur wat meer beweging. De VvE-bijdrage ging 40% omhoog en er begon een nieuwe commissie, die zich "duurzaam buitendok" ging noemen.



Flyer voor online informatie-avond

Deze commissie begon te beseffen dat renovatie miljoenen zou kosten. Een energiebesparening van het Warmtefonds was onmisbaar en een voorwaarde daarvoor was een maatwerkadvies energiebesparing. Op voorstel van de commissie besloot de VvE in juni 2020, midden tijdens de coronapandemie, om voor zo'n advies een bureau in te schakelen.

Terwijl er aan dat advies gewerkt werd, maakte de commissie tijdens een vorstperiode in februari 2021 zelf foto's van het gebouw met een gehuurde warmtecamera. Die beelden bevestigden wat veel bewoners al wisten: dat de verouderde kozijnen van het gebouw het grootste probleem van de VvE waren.

Het duurde uiteindelijk zeven maanden voordat het adviesbureau zijn rapport af had en achteraf bleek het slordig met cijfers. Maar het bleek wel degelijk nuttig, want het bracht de opties voor duurzame renovatie van het gebouw in beeld en onderstreepte nog eens dat er niets mogelijk was zonder nog verder verhoging van de maandbijdrage.

In april 2021 gaf de commissie een bevlogen online presentatie, gevolgd door ruim vijftig VvE-leden. Deze werd goed ontvangen. Het idee van beter isoleren, energie

Samen, betaalbaar, duurzaam, in een comfortabel gebouw

VvE commissie 'Duurzaam Buitendok' heeft twee jaar lang verkend wat de mogelijkheden zijn om ons gebouw, en bijbehorend MJOP te verduurzamen. We keken naar manieren om onze huizen comfortabeler te maken, naar de toekomstplannen van de gemeente, en naar de subsidies die nu beschikbaar zijn om renovatie betaalbaar te maken.

Samen met onderzoeksbureau 'Steeds' hebben we onze bevindingen samengevat in vier verduurzamings pakketten. Dit willen we graag met jullie delen. Dit doen we digitaal. Er valt veel te bespreken, daarom doen wij dit in drie stappen:

Graag nodigen wij u uit voor:

- | | |
|----------------------------------|---|
| 19 april
19:30 - 21.00 | Extra bijeenkomst 1: Informatieavond
de duurzaamheidscommissie presenteert wat zij te weten is gekomen |
| 11 mei
19:30 - 21.00 | Extra bijeenkomst 2: Vragenuurtje
we bespreken alle binnengekomen vragen (insturen tot 6 mei) samen met adviesbureau Steeds |
| 03 juni
tijd volgt | Algemene Leden Vergadering (ALV)
besluitvorming |

Als lid van de VvE ontvang je de officiële uitnodiging voor deze momenten in je mailbox. Eigen Haard zorgt voor haar huurders later voor een informatiemoment.

Flyer voor online informatie-avond

besparen en comfort verbeteren begon te landen – al riep de verwachte stijging van de VvE-bijdrage wel flinke emoties op.

In juni 2021 ging de VvE akkoord met de toekenning van onderzoeksbudget van 77.000 euro. Na de zomer kwam daar een kleine subsidie bij van de gemeente Amsterdam. Stapsgewijs ontwikkelde Duurzaam Buitendok een professionele aanpak, met een bouwkundige als procesbegeleider.

De vrijwilligers maakten een nieuwsbrief en namen vanaf najaar 2021 deel aan het bouwteam met de aannemer. Stapsgewijs werden de plannen concreter. En in de jaarlijkse ledenvergadering werden die stappen, zij het soms met flinke weerstand en na enig uitstel, elke keer bekrachtigd.

Stemverhoudingen

Om een renovatieplan door een VvE te krijgen, is kennis van de besluitvormingsregels cruciaal. Voor rechtsgeldige besluiten over financiële zaken moet de meerderheid van de leden in een vergadering vertegenwoordigd zijn. En bij het aangaan van een lening

liggen de eisen nog hoger.

Voor zulke besluiten is een 'gekwalificeerde meerderheid' nodig. De details kunnen per VvE nog iets variëren; die staan in de splitsingsakte van de VvE. Bij Anslin, een flat met louter particuliere eigenaren, moet voor zo'n besluit 2/3 van alle stemmen in de vergadering vertegenwoordigd zijn. En daarvan moet 2/3 het voorstel voor een lening steunen.

Bij een gemengde VvE als Buitendok, met deels sociale huurwoningen, ligt het ingewikkelder. Het Warmtefonds wil niet dat een woningcorporatie bij zo'n miljoeninvestering zijn wil doordrukt ten koste van de 'kleine' eigenaren. Deze grooteigenaar moet het plan wel steunen, maar bij het aangaan van een lening moet ook een grote meerderheid van de particuliere eigenaren vóór stemmen.

Bij Buitendok betekende dit dat 2/3 van de 110 particuliere stemmen bij de vergadering vertegenwoordigd moest zijn. Dat zijn er 74. Daarvan moest minstens 2/3 vóór renovatie, lening en bijbehorende begroting stemmen. Dat zijn 50 stemmen. Dat klinkt redelijk, maar zo kan een minderheid van 25 opgetrommelde tegenstanders een renovatieplan voor 194 woningen tegenhouden.

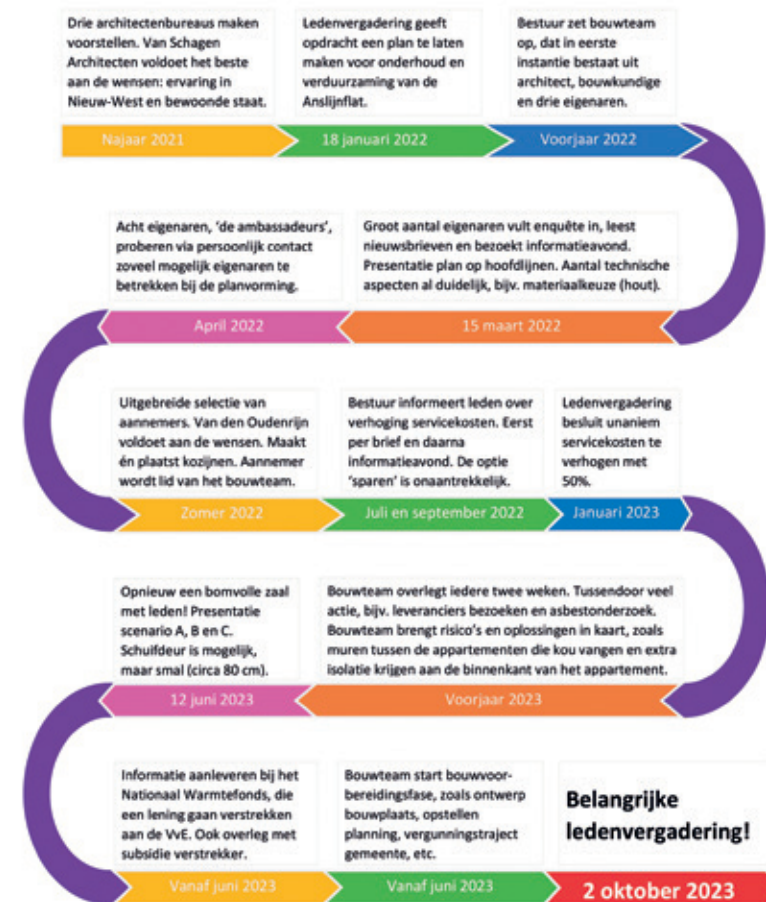
Het bestuur van Buitendok heeft steeds voor dit scenario gevreesd. Uit vrees voor een miltante minderheid zijn beslissingen twee keer uitgesteld. Maar dankzij inzet van vrijwilligers om de leden maximaal bij het besluit te betrekken kon de VvE in mei 2023 toch met overweldigende meerderheid de cruciale besluiten nemen. Het renovatieplan werd goedgekeurd, inclusief de verhoging van de VvE-bijdrage naar gemiddeld 360 euro – ruim vier keer zo veel als het maandbedrag dat tot 2018 betaald werd. En dat alles met maar 6 stemmen tegen.

Stapsgewijs beslissen

Ook bij de Anslinflat kregen de definitieve besluiten over de renovatie en de bijbehorende lening van 5,7 miljoen euro uiteindelijk in 2023 massieve steun: ruim 95 procent van de stemmen. Dat lukte mede door de slimme opbouw van besluitvorming.

Stapsgewijs wist het VvE-bestuur de kaders veilig te stellen. Eerst werden de leden ervan overtuigd dat vervanging van de complete oostgevel noodzakelijk en urgent was. Vervolgens werd duidelijk gemaakt dat deze renovatie sowieso miljoenen euro's ging kosten. Hoe meer de VvE daar zelf van kon betalen, hoe beter. Dus was verhoging van de VvE-bijdrage onvermijdelijk. Deze stappen werden vanaf januari 2022 in ledenvergaderingen vrijwel unaniem bekrachtigd. Dat gebeurde met een niet al te grote opkomst, met steun van enkele tientallen goed geïnformeerde VvE-leden.

Voorbereidingen renovatie Anslinflat



Anslin: stapsgewijs beslissen

Maar wacht: was voor die besluiten geen gekwalificeerde meerderheid nodig? Nee, dat ligt genuanceerder. En Anslin heeft die nuances benut om de besluitvorming soepel te laten verlopen:

- De gekwalificeerde meerderheid (2/3 opkomst en 2/3 vóór) is alleen nodig voor grote investeringen en om een lening aan te gaan. Voor andere financiële besluiten, zoals verhoging van de VvE-bijdrage gelden minder zware eisen.
- De standardeisen voor rechtsgeldige besluiten zijn een tweetrapsraket:
 - a. De eerste trap is: >50% opkomst en beslissen bij gewone meerderheid.
 - b. Als die opkomst niet gehaald wordt, dan kan de VvE minimaal twee weken later een vervolgvergadering beleggen – en daar geldt die opkomsteis niet meer.



Anslin vergadert in kerkgebouw

- Omdat meestal maar een kwart van de leden komt opdagen, heeft Anslin een vaste routine om de 50%-eis te omzeilen:
 1. Er gaat een oproep uit voor een eerste ledenvergadering, met de vermelding dat het níét nodig is om te komen omdat de vereiste opkomst toch niet gehaald zal worden.
 2. Twee weken na deze 'virtuele' vergadering wordt de vervolgsessie gepland. Daar kunnen dan alsnog rechtsgeldige besluiten genomen worden, zonder hoge opkomst.

Deze VvE doet het al jaren zo. Daardoor hoefde ze de leden niet elk jaar te smeken om massaal naar de ledenvergadering te komen. Alleen voor echt grote besluiten, zoals over de definitieve bouwbegroting en het aangaan van de lening, was een maximale opkomst nodig. De financiële kaders waren al eerder veilig gesteld en dat maakte deze belangrijke beslissingen makkelijker te nemen.

Vertrouwen

Bij Anslin verliep de besluitvorming mede zo soepel omdat het mogelijk bleef om redelijk met elkaar te overleggen. Er was een sfeer van onderling vertrouwen, die open discussie toeliet. Oppositie bleef beperkt tot inhoudelijke bezwaren van een enkeling. Vaak kon het bestuur de zorg al wegnemen. En soms corrigeerden leden ook elkaar. Zo betoogde een bewoner in een vergadering dat hij toch wel gehecht was aan de kunststof kozijnen die hij 20 jaar terug had laten plaatsen. Ze schoven over de volle breedte, zodat hij een brede doorgang naar het balkon had. Volgens hem hielden ze kou en tocht nog prima tegen. Hij wilde het zo houden.

Na een antwoord van het bouwteam (triple glas isoleert beter, houten kozijnen zijn steviger, de huidige ramen zijn niet stormvast) werd hij fel: door nieuwe kozijnen met een smallere doorgang ging hij er alleen maar op achteruit!

Maar toen stond er een mevrouw op en die zei: "Ik heb dezelfde kozijnen als deze meneer. Bij harde wind tochten ze. En er ontbreekt ventilatie en dat is niet gezond." Daarmee verstomde de discussie.

Radicale oppositie

Had het bij Buitendok ook zo gekund: in rustige vergaderingen met een beperkte opkomst de kaders vaststellen en pas bij het definitieve besluit naar maximale opkomst streven? Dat valt te betwijfelen. Want bij deze VvE was er een kleine, radicale oppositie die zich tegen elk plan voor verduurzaming of verhoging van de maandbijdrage keerde.

Bij vergaderingen met geringe opkomst had deze kleine groep de overhand kunnen krijgen. Dat gebeurde al op sommige informatieavonden. Dus voor alle besluiten op weg naar het definitieve renovatieplan werd er hard geworven voor een brede opkomst. Tijdens de coronapandemie was dat extra lastig: bij online bijeenkomsten, zonder koffiepauze en gebabbel in de marge, was het moeilijk om te 'verbinden'. Een kleine groep tegenstanders begon juist nu met radicale tactieken wantrouwen te zaaien:

- **Verdachtmaking.** Terwijl een lid van de duurzaamheidscommissie een voorstel toelichtte, plaatste een opponent in de chat het verzinsel dat hij vriendjes was met de directeur van een adviesbureau. Ook werd online beweerd dat deze vrijwilliger (geen bewoner of eigenaar) van deze renovatie zelf rijk zou worden.
- **Filibuster.** Op een informatieavond begon één van de opposenten een lange reeks vragen af te vuren van het kaliber "waarom heeft u geen betere deskundigen ingehuurd?" of "weet u dan niet dat verduurzamingsprojecten altijd duurder uitvallen

dan begroot?" Daarmee was de tijd voor vragen grotendeels verbruikt. De sfeer was verpest. Een lid van de duurzaamheidscommissie was zo aangedaan dat ze zich op haar werk ziek moest melden.

- **Intimidatie.** In de aanloop naar belangrijke besluiten waren de banden van de bakfiets van een bestuurslid lek geprikt. En kort voor een ledenvergadering werd haar nieuwe camperbus beschadigd met een diepe kras over de hele zijkant. Voorafgaand waren er ruzieënde telefoontjes met een tegenstander geweest. Het bestuurslid dook enige tijd onder.
- **Desinformatie.** Een bewoner begon een weblog onder het motto "Duurzaam buitendok, laat me niet lachen". Er werd een stroom hele en halve verzinsels gepresenteerd die de trekkers van de verduurzaming in een kwaad daglicht stelden. Zij zouden kritische vragen negeren en zouden zich louter uit eigenbelang inzetten. Alle quasi-onthullingen waren te kolderiek om op in te gaan maar ze droegen ook niet bij aan een prettig discussieklimaat.



Buiten aan de thee, tijdens corona

De kunst van de-escalatie

Hoe moet je omgaan met zulke radicale tegenstand die je als vrijwilliger hard in je maagstreek treft en waar je 's nachts van wakker kan liggen? Met die vraag hebben leden van de commissie Duurzaam Buitendok vaak geworsteld.

"Soms kookte je bloed en wilde je op een aanval hard terugslaan. Gedacht is aan een spreekverbod en gerechtelijke stappen", vertelt een van de leden. "Of aan het publiekelijk onthullen van dubbelspel (en aantoonbare eigenbelang) van één van de opposenten." De sfeer binnen de VvE was er wellicht nog explosiever van geworden.

De commissie Duurzaam Buitendok wist steeds de kalmte te bewaren en weerhield gekwetste leden ervan om de polarisatie op te stoken. Dat vergde offers: beledigingen slikken, tijdelijk afzien van je rol als woordvoerder of zelfs onderduiken. Maar het pakte goed uit: toen in herfst 2023 puntje bij paaltje kwam, kreeg het renovatieplan maar zes stemmen tegen. De goeddeels zwijgende meerderheid had zich niet gek laten maken. Voor de actieve vrijwilligers was dit een stoomcursus de-escalatie. Dat ging ongeveer zo:

- **Begrip opbrengen.** Achter onredelijk gedrag zitten vaak oprechte zorgen. Angst voor overlast of een financiële strop, of het gevoel dat 'klimaatgekkies' de macht overnemen. Begrip voor die zorgen helpt, en je kan ze proberen weg te nemen.
- **Helder en eerlijk informeren.** In nieuwsbrieven was ook aandacht voor zaken die nog onzeker waren. In elk stadium waren er informatieavonden waar leden ook vragen konden stellen. Op de eigen website stond een Questions & Answers, met tientallen items. En in mei 2022 kregen de leden een praktisch informatieboekje over de 'maatregelpakketten' waaruit gekozen ging worden.



- **Aanspreekbaar zijn.** Naast informatieavonden werden er informele thee-sessies in het gras onder het gebouw gehouden. En commissieleden waren steeds beschikbaar om vragen te beantwoorden.
- **Sociaal vangnet.** Toen een sterke verhoging van de VvE-bijdrage onvermijdelijk was, werd ook duidelijk dat sommige bewoners in serieuze financiële problemen zouden komen. Bestuur en duurzaamheidscommissie namen dit serieus. Uiteindelijk kwam er een speciaal actie-onderzoek, onder het motto “Niemand zijn huis uit door verduurzaming”. In dit kader werden 15 bewoners geholpen. [zie pag 68: “Klimaatdoorbraak”] Dit nam veel zorgen binnen de VvE weg.



Oproep voor ledenvergadering Anslin

diverse VvE's. Zij voelen zich vaak minder betrokken bij de toestand van het gebouw. Toch moeten ook zij meebeslissen in de ledenvergadering.

Beide VvE's hebben zich ingezet om al die soorten leden te bereiken. De VvE Anslin zette naast een nieuwsbrief in de slotfase nog twee middelen in:

- Ludieke posters bij de bellenborden en in de lift riepen bewoners op om naar de ledenvergadering te komen
- Er kwamen 10 ambassadeurs, die bewoners aanspraken en antwoord op vragen gaven. Ze peilden wensen en twijfels, gaven uitleg en riepen opnieuw iedereen op om te komen.

Ambassadeurs

Bij hun beslissende ledenvergaderingen in 2023 hadden beide VvE's een maximale opkomst van de leden nodig. Dat is ook een voorwaarde van het Warmtefonds. De leden moesten begrijpen wat er op het spel stond en beseffen hoe belangrijk hun deelname was.

Dat vroeg om een extra inspanning. Want in zo'n groot flatgebouw wonen vogels van allerlei pluimage. Sommigen spreken geen Nederlands of lezen hun mail niet, anderen zijn slecht bereikbaar door zwaar werk, ziekte of andere problemen. Er zijn eigenaren die hun flat verhuren en zelf elders wonen; soms bezitten ze zelfs appartementen in



Buitendok in de Food Market

Bij Anslin pakte dit heel goed uit. Bij de ledenvergadering van oktober 2023 was 82 procent van alle stemmen vertegenwoordigd. Dat was ruim boven de norm van 67 procent. En het renovatieplan plus de lening van bijna 6 miljoen kregen massale steun, met 96 procent van de stemmen vóór.

Er waren zelfs nog meer leden aanwezig, maar zij vergaten hun stemformulieren achteraf in te leveren. En dan telt je stem niet mee. Het is dus belangrijk om op zulke avonden scherp op te letten dat alle stemmen geregistreerd worden. Want als het vereiste percentage niet gehaald wordt, kan de VvE geen lening aangaan.

Food Market

Bij Buitendok was het aanspreken van burens nog belangrijker. Begin 2022 gaf een enquête wel een positieve indruk, maar hierbij waren slechts 31 van de 110 leden bereikt. En er was nog niet gevraagd of men een hoge VvE-bijdrage kon of wilde betalen. Het financiële kader voor de plannen was dus nog niet veiliggesteld. Intussen zette de kleine radicale oppositie bij informatieavonden zozeer de toon dat

de dialoog met anderen niet goed uit de verf kwam. Het was daardoor onduidelijk wat het werkelijke draagvlak voor de plannen was.

In juni 2022 moest dat duidelijk worden, bij de eerste 'fysieke' ledenvergadering in twee jaar. Maar deze sessie verliep heel anders dan bedoeld. Het VvE-beheer was vergeten een ruimte in het buurthuis te reserveren; de vergadering was nu in een eetruimte achterin de Jumbo Food Market. Tot ieders verbazing bleek het niet mogelijk om daar de muziek uit te zetten. Men kon elkaar slecht verstaan. Enkele harde schreeuw-ers kaapten de discussie. In deze chaos zag het bestuur zich genoodzaakt een nieuwe vergadering uit te schrijven in de nazomer.



Langs de voordeuren bij Buitendok

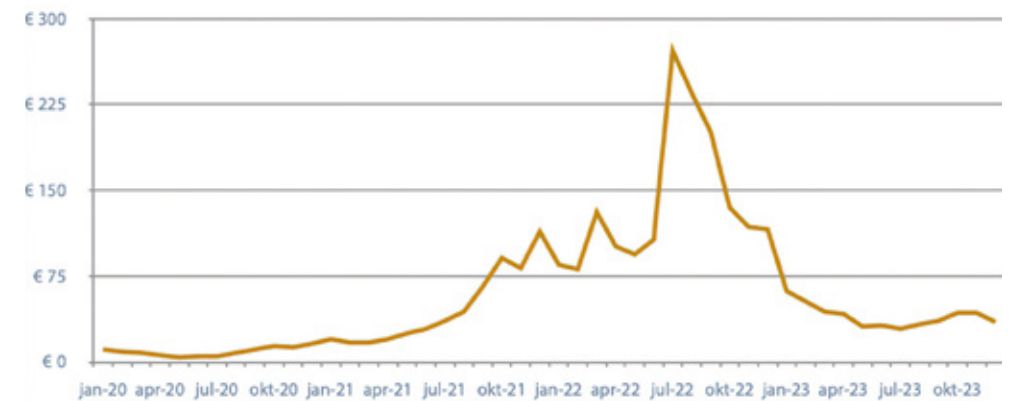
Huis-aan-huis

Nu besepte de duurzaamheidscommissie dat het tijd werd voor een massale huis-aan-huis-actie. Inmiddels was ook een opponent van ambitieuze verduurzaming in de commissie benoemd. Afsproken werd dat de rondgang langs leden niet moest neerkomen op 'zieltjes winnen'. De vrijwilligers zouden vragen beantwoorden en een enquête uitzetten die eindelijk een compleet beeld moest geven van wat er onder de leden leefde. Het ging om:

- **Knelpunten** zoals kou, vocht, hitte
- **Kennis** van de verduurzamingsplannen
- **Voorkeur** voor een van de varianten van die plannen
- **De kosten:** of men in staat was om die te dragen

Deze persoonlijke aanpak werkte. De enquête gaf een schat aan informatie. De leden voelden zich redelijk goed geïnformeerd. Hitte, vocht en slechte kozijnen waren grotere knelpunten dan kou. Een ambitieus "Zeer Energiezuinig" isolatieplan kreeg voorlopig de meeste steun (42%), maar een grote groep had nog geen

Zomer 2022: gasprijs door het dak



voorkeur. Veel zou afhangen van het kostenplaatje. En ook belangrijk: één op de 7 ondervraagden wist niet hoe ze straks de hogere maandlasten moesten betalen. Dat laatste werd aanleiding voor een bijzonder initiatief bij Buitendok: een 'sociaal vangnet' voor VvE-leden met een smalle beurs.

Sociaal vangnet / Niemand zijn huis uit

Voor het ontstaan van dat sociale vangnet is wat achtergrond nodig. Al sinds 2015 streeft Nederland naar minder verbruik van fossiele brandstoffen. In het kader van het klimaatakkoord van Parijs moeten alle woningen in 2050 van het aardgas af zijn. Amsterdam mikt zelfs op 2040. Maar zo lang er goedkoop gas uit Groningen en Rusland bleef stromen, sloegen campagnes voor energiebesparing nog niet massaal aan. Na de Russische inval in Oekraïne en de daarop volgende gascrisis veranderde dit. Energietarieven stegen in 2022 tot krankzinnige hoogtes (zie de grafiek hierboven). Je maandbedrag voor gas en elektra kon zomaar van 100 naar 300 euro gaan. Later dat jaar kwam de regering met een tijdelijk 'tariefplafond' om de hardste klappen voor huishoudens op te vangen, maar ook daarmee was de pijn nog niet weg. Die hoge gas- en stroomprijzen zorgden voor verhitte gemoederen, ook bij Buitendok. Wie financiële reserves had, wilde snel investeren in energiebesparing. Maar veel mensen met een 'smalle beurs' reageerden precies andersom. Door hoge energieprijzen én inflatie konden ze toch al moeilijk rond komen.

Hoe moesten deze mensen ook nog een verdubbelde VvE-bijdrage betalen? De redenatie dat ze de investering op termijn zouden terugverdienen, was voor hen louter

theorie. En zo dreigde de verduurzaming vast te lopen. Ook anderen twijfelden nu: ze wilden geen plan steunen dat voor diverse burenen onbetaalbaar was.

In het najaar van 2022 kwam er echter hulp uit onverwachte hoek: de Amsterdamse klimaat-doorbraaktafel. Daar kwam Buitendok ter sprake als voorbeeld van een probleem dat bij heel veel VvE's moest spelen. Er werden diverse acties bedacht om dit soort impasse te helpen doorbreken (zie kader: "klimaat-doorbraak").

Eén van die acties werd het initiatief voor een 'sociaal vangnet', onder het motto "Niemand zijn huis uit door verduurzaming". Buitendok kon meedoen aan een experimenteel onderzoek dat werd opgezet, om bewoners met een smalle beurs uit de impasse te helpen. En dit onderzoek wierp vruchten af. Meerdere bewoners konden onder begeleiding orde brengen in hun financiën. Voor anderen werd een gemeentelijke regeling voor tijdelijke 'woontoeslag' opgerekt. En in één geval kon een goede-doelenfonds inspringen (al leende deze bewoner uiteindelijk bij familie). De ervaringen van dit onderzoek worden nu in meer steden uitgerold.

Het onderzoek verbeterde de financiën van deze VvE-leden, maar ook hun beleving van waar de VvE mee bezig was. De meesten gingen inzien dat de renovatieplannen ondanks de financiële pijn wel eerlijk en redelijk waren.

De rondgang langs de deuren werd gedaan door leden van de duurzaamheidscommissie. Vrijwilligers met een veeleisende baan

en een jong gezin besteedden tientallen uren om met burenen in gesprek te raken. Dat was waardevol, net als het initiatief voor een 'sociaal vangnet' dat daarna beschikbaar kwam voor zo'n twintig bewoners – waarvan er uiteindelijk vijftien het gesprek met het adviesbureau aangingen

Door deze acties voelden de VvE-leden zich gehoord. Dat legde mede de basis voor instemmende besluiten in oktober 2022 en mei 2023. Uiteindelijk erkende een grote meerderheid dat de voorstellen van het bestuur ook in hun belang waren. De radicale oppositie had toch weinig anderen overtuigd.

Grooteigenaar

De Anslinflat telt louter particuliere eigenaars. Zij vormen één vereniging die samen kan beslissen over het onderhoud. Maar bij Buitendok ligt het anders. Deze 'gespikkelde' VvE is een mix van koop en huur. 84 van de 194 appartementen worden verhuurd door woningcorporatie Eigen Haard. Natuurlijk moest deze grooteigenaar bij de plannen betrokken worden. Dat lukte, na een openhartige kennismaking in december 2021. Daarbij maakte een vriendelijke manager duidelijk dat Buitendok, met gemiddeld een energielabel C, voor Eigen Haard zelf niet hoog op de prioriteitenlijst stond om te verduurzamen. Maar als vrijwilligers van een VvE het voortouw namen, wilde de woningcorporatie best meeliften – en ook de nodige financiële verplichtingen aangaan. Het meeliften van Eigen Haard hield in dat de woningcorporatie zelf lange tijd weinig energie of expertise in het project stak. Ook sprak de vertegenwoordiger zich in vergaderingen nooit openlijk zijn steun uit aan de renovatieplannen. Maar het lukte wel steeds om hem mee te krijgen in de besluitvorming. En in de slotfase droeg een renovatiespecialist van Eigen Haard bij aan de onderhandelingen met de aannemer en hielp hij technische uitglijders voorkomen.

De huurders

Ook huurders hebben een rol in zo'n renovatie. Formeel is die rol beperkt: een renovatieplan kan alleen doorgaan als 70% van de huurders ermee instemt. Die officiële instemming hoeft pas 'opgehaald' te worden als het renovatieplan in de ledenvergadering van door de VvE is goedgekeurd. Maar de vraag is wat je tot die tijd doet.

Bij sommige VvE's worden huurders al vanaf het begin bij renovatieplannen betrokken. Ze hoeven niet mee te beslissen over de financiële kant (hun huur gaat ook amper omhoog), maar ze mogen wel hun visie geven op de plannen en de verbetering van hun wooncomfort.

Klimaatdoorbraak

De gascrisis van 2022 bracht nieuwe initiatieven op gang. Amsterdam versnelde het isolatie-offensief. En een reeks partijen vormde het regionale Actienetwerk 15% Gas Terug. Bedrijven maakten een sprong in energiebesparing en vrijwillige fixbrigades gingen de strijd aan met 'energie-armoede'. Tegelijk belegde de gemeente een klimaat-doorbraaktafel, waar een reeks instanties samen vernieuwende oplossingen zocht voor hardnekkige problemen in de energietransitie. Een daarvan was de stagnerende verduurzaming van VvE's. Uit een voorgelegd dossier bleek dat er juist voor deze groep woningbezitters veel barrières waren om stappen te zetten met isolatie, zonnepanelen of aansluiting op een warmtenet.

De doorbraaktafel zag ruimte voor betere landelijke financiële regelingen (zoals rentekorting voor VvE's), voor minder hoge meerderheidseisen bij besluitvorming en voor ontwikkeling van een sociaal vangnet voor VvE-leden die de kosten van verduurzaming niet konden dragen. Buitendok kreeg steun van het sociaal vangnet, én had in mei 2023 het geluk dat de overheid op de dag van het VvE-besluit met rentekorting kwam.

De weigeraar

Soms zijn er echte renovatieweigeraars, ook nadat de VvE bijna unaniem de plannen aanvaard heeft. Zo had één lid bij Buitendok tien jaar geleden zelf al zijn schuifpui vervangen. Hij was niet de enige, maar de meesten zagen wel het nut van de nieuwe, beter isolerende kozijnen en gevelplaten. Of ze zwichtten voor het feit dat volgens de officiële regels de VvE nu eenmaal de baas is over de kozijnen.

Deze eigenaar hield echter voet bij stuk. Hij haalde er een advocaat bij. Het bestuur wist dat het formeel gelijk had, maar vreesde grote vertraging. En het leek mogelijk dat de rechter toch de kant van de bewoner zou kiezen, omdat toepassing van de VvE-regels in dit geval “onredelijk” zou zijn. Dus nu krijgt deze woning als enige geen nieuw kozijn.

Contractueel is vastgelegd dat de eigenaar volledig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor alle toekomstige onderhoud van kozijn en gevel; dat geldt ook voor volgende eigenaren van dit appartement. De renovatie kan zo tenminste doorgaan.

Bij Buitendok gebeurde dit niet. Eigen Haard wachtte lang met het informeren van huurders. Gesteld werd dat voortijdige informatie onnodige ‘onrust’ geeft. Ook leek mee te spelen dat de corporatie geen goed lopend contact met de huurders had. Er was ook geen functionerende huurderscommissie. Dit was soms ongemakkelijk. Huurders hoorden toch het nodige van hun burens, al was het maar door de gossip en desinformatie die soms in whatsappgroepen rondging. Daarom werd begin 2022 met Eigen Haard afgesproken dat huurders steeds een licht aangepaste versie van de nieuwsbrief zouden krijgen. Dit kwam er helaas niet van.

In december van dat jaar kregen huurders een bewonersbrief met algemene informatie over de toekomstige renovatie. En in juli 2023 wist Eigen Haard toch de vereiste 70% instemming van de huurders te halen. Maar in de opstartfase van de renovatie ontstond er toch weerstand bij huurders. Sommigen voelden zich overvallen door gemaakte keuzes en afspraken. Dat had beter gekund.

Cliffhangers

Zo werd het voorjaar 2024. De renovatieplannen van beide VvE's waren met grote meerderheid aanvaard. De financiering was rond, de vergunning verleend en het contract met de aannemer getekend. Wat kon er nog mis gaan?

Wie vaker grote renovaties organiseert – zoals de woningcorporaties – weet dat zich bij de start en uitvoering van zo'n project vaak nog



De renovatie bij Anslin is in volle gang

tegenvallers voordoen. En soms is er gedoe over vertragingen en kleine schades. Ook bij de start van deze twee renovaties waren er nog hobbels te nemen. Sommige daarvan waren serieus. Dat biedt nuttige leerstof. Het begint bij de ‘warme opname’, als de aannemer elke woning bezoekt om bijzonderheden te noteren en de bewoner te informeren. Radiatoren die in de weg staan, leidingen waar omheen gewerkt moet worden of zonwering die straks weg moet. Het kost een kwartier per woning en als aannemer wil je snel door naar het volgende adres. Dus wordt er per woning een tijdvenster afgesproken.

Toch blijven sommige deuren dicht, of valt er niets af te spreken. En soms zijn mensen wel thuis bij de warme opname, maar doen ze niet open als de hijskraan klaar staat om kozijnen en gevelplaten te vervangen.

Bij Anslin was er bijvoorbeeld een gezin dat precies op het moment van hun gevelrenovatie op vakantie zou gaan. Ze dachten dat de aannemer de planning wel kon aanpassen. Een VvE-bestuurslid moest alle zeilen bijzetten om te vertellen dat bij zo'n renovatie meerdere aannemers betrokken zijn en meerdere woningen tegelijk worden aangepakt. Dat vereist strakke planning.

Zijn uitleg: "Als u geen toegang verleent op de datum die wij hebben aangekondigd, zal de aannemer alle extra kosten bijhouden en moet de vve dat bij u in rekening brengen. Dat kan om grote bedragen gaan." Waarop de vrouw vroeg: "En als wij nou afzien van de nieuwe kozijnen?"

Hierop was maar één antwoord mogelijk: "Die beslissing is niet aan u. De gevel is eigendom van de vereniging en die beslist over die kozijnen. U heeft slechts het recht gekocht om hier te wonen." Uiteindelijk haalde het gezin bakzeil, met excuses voor het traineren. Ze lieten de sleutel achter bij de burens.

Ook Buitendok had zulke cliffhangers, zoals in september 2024 een onbereikbare man met een sociale huurwoning. Oproepen in de buurtapp en aanbellen bij burens hielp niet; hij zat langdurig in het buitenland. De renovatie van deze woning vindt nu later plaats en de meerkosten worden verhaald op de eigenaar. In dit geval is dat de woningcorporatie. Die mag zelf bepalen welk deel van de schade de huurder moet dragen.

Vinger aan de pols

Nu de renovatie op gang is, zijn er wel regelmatig kleine incidenten. Vooral bij Buitendok, dat binnen het gebouw veel subtiele verschillen kent, krijgen leden soms een verkeerd type raam of deur geleverd; dat moet dan aangepast. Ook moeten vaak alsnog leidingen verplaatst worden, die bij de 'warme opname' niet als probleem waren genoteerd.

Om zulke akkefietjes snel en op te lossen, is wel alertheid nodig. Bij Buitendok was er daarom in de zomer van 2024 wekelijks overleg van de renovatiecommissie om de vinger aan de pols te houden. Het belang daarvan moet je niet onderschatten. Want als je voorkomt dat leden aan deze renovatie nachtmerries overhouden, is er ook meer kans op draagvlak bij toekomstige verduurzamingsplannen, bijvoorbeeld wanneer de VvE van het gas af gaat. (zie hoofdstuk 6)



Tips voor het draagvlak

Voor VvE-besturen:

Ken je eigen VvE-regels	<u>Houd je altijd aan de splitsingsakte:</u> <ul style="list-style-type: none">• Welke gebouwdelen zijn gezamenlijk? Doorgaans de buitenschil, vaak ook delen van verwarming, riool en rookgasafvoer. Hierover regeert de VvE, dus de ledenvergadering. Samen draag je de kosten. Hiervan afwijken geeft conflicten.• De spelregels voor besluitvorming. Financiële besluiten vereisen vaak een hoge opkomst en een verhoogde meerderheid. Ken die regels en wees er duidelijk over.
Bewoners betrekken	Geen renovatieplan slaagt zonder brede steun. Betrek de leden er al vroeg bij. Wat moet er verbeterd, wat worden de kosten? Enquête, informatieavond, nieuwsbrief, langs de deuren. Laat burens actief meedoen.
Leden met smalle beurs	Toon begrip voor minder draagkrachtige leden. Leg uit dat niets doen op termijn duurder is. Bereid ze voor op kostenstijging. Bied zo mogelijk een overgangsregeling. Overleg hierover met de gemeente.
Omgaan met polarisatie	Raak niet geïntimideerd door felle tegenstanders, maar ga ook geen harde confrontatie aan. Leg rustig de noodzaak van maatregelen uit. Begrijp de vrees voor oplopende kosten. Leg persoonlijk contact.

Voor de instanties:

Sociaal vangnet	Gemeentes, werk aan een vangnet voor minder draagkrachtige VvE-leden. Trek lering uit het experiment bij Buitendok. Steun aan deze kleine groep brengt vaart in verduurzaming van duizenden woningen.
VvE-wetgeving	Rijksoverheid (VRO, J&V), versoepel de besluitvormingsregels voor wijziging van splitsingsaktes, en voor investeringsbesluiten bij verduurzaming.
Woningcorporaties	Gemeentes en Rijk, eis van grooteigenaren een actieve rol bij renovatie en verduurzaming van gemengde VvE's. Zet dit in prestatieafspraken.

5

Regels en procedures

Honderd hekjes om over te springen

Nederland is een land van regels en procedures. Een VvE die wil renoveren en verduurzamen, krijgt daarmee te maken. Het begint al met de ingewikkelde VvE-reglementen, die bepalen welke delen van het gebouw gezamenlijk zijn en hoe je daarover geldige besluiten kan nemen.

Tegelijk zijn er ook diverse instanties die jouw plannen moeten goedkeuren. Voor verbouwingen heb je een vergunning nodig. En voor de voordelige overheidsfinanciering die bijna elke grote VvE aanvraagt, moet je lange procedures doorlopen. Daar beginnen we mee.

HET WARMTEFONDS: GELDPOT MET GEBRUIKSAANWIJZING

Voordelige financiering is belangrijk voor VvE's die willen verduurzamen. Met de beschikbare overheidssubsidies dek je zo'n 10% van de kosten (zie hoofdstuk 3). Voor het resterende bedrag kan je een lening aanvragen bij het Nationaal Warmtefonds (NWF). Die *energiebespaarlening* heeft een gunstige rente. Eigenlijk zit daar dus ook een stuk subsidie van de overheid achter. En een belangrijk voordeel voor mensen met een smalle beurs: de lening telt niet mee als persoonlijke schuld, want je gaat hem als vereniging met z'n allen aan. Elke lid is wel verplicht aan rente en aflossing mee te betalen, maar wie verhuist is nergens meer voor aansprakelijk.

Toch was lenen van het Warmtefonds geen feestje. Deze twee VvE's moesten aan een lange rij voorwaarden voldoen. Met de aanvraag ben je als bestuur al gauw twee jaar bezig. Het ene moment moet je met spoed extra informatie leveren en daarna blijft het soms wekenlang stil. En het definitieve leenbedrag en bijbehorende rente weet je pas in een laat stadium.

Er is geduld en lenigheid nodig om dit hele traject met succes te doorlopen.

Belangrijke tip: wijs één vaste persoon aan die de aanvraag van A tot Z voor de VvE kan



Wervende pagina van het Warmtefonds

trekken. Die is daar al gauw 200 uur aan kwijt. Je kunt dit door een vrijwilliger laten doen, maar die moet wel weten waar hij of zij aan begint. Ervaring met financiële zaken en vasthoudendheid zijn vereist. Hier een paar voorbeelden van hordes en valkuilen.

Isolatiënormen

Om van het Warmtefonds te lenen, moeten je plannen aan vastgestelde isolatiënormen voldoen. Dat zijn veelal dezelfde normen die de rijksorganisatie RvO stelt voor isolatiesubsidies. Beide organisaties werken dan ook samen.

Aannemers en adviesbureaus kennen die isolatiënormen. Toch kan het geen kwaad om je er zelf in te verdiepen. Belangrijk is dat er vaak twee opties zijn.

Je kan bijvoorbeeld al een lening voor dakisolatie krijgen als de nieuwe Rc- (isolatie) waarde minstens 3,5 wordt. Dat haal je met een 8 centimeter dikke PIR-plaat. Dat is twee keer zo goed als wat veertig jaar geleden gangbaar was. Toch koos VvE Buitendok op advies van deskundigen voor nog bijna het dubbele: 15 centimeter PIR-plaat, met

Lijst documenten voor het Warmtefonds

Bij start van de aanvraag

1	Ingevuld aanvraagformulier
2	Actueel uittreksel KvK van VvE-bestuur
3	Kopieën ID bestuur en contactpersonen
4	Ondertekende machtiging contactpersoon
5	Splitsingsakte/ statuten van de VvE
6	Huishoudelijk reglement
7	Verklaring eigendom en gebruik appartement.
8	Jaarrekeningen laatste twee jaar.
9	Verklaring over betaalgedrag VvE-leden
10	UBO-verklaring (over 'groteigenaren')

Voor verdere onderbouwing

11	Een Maatwerk VvE Energieadvies
12	MJOP (onderhoudsplan) hele looptijdlening
13	Exploitatie-/liquiditeitsbegroting (verplichte excel)

Voor verdere onderbouwing

14	Bankafschrift waar servicekosten binnenkomen
15	Bankafschrift waar financiële reserves zichtbaar
16	Opgave servicekosten nu/straks per type woning
17	Projectbegroting, incl. 'onvoorzien' en kosten VvE

Na het VvE-besluit

18	Agenda, stukken beslissende ALV (strakke regels!)
19	Notulen met rechtsgeldig besluit/ extra meerderheid
20	E-mail met datum verspreiding van notulen
21	(Na 30 d.) Mail: is bij rechter vernietiging gevraagd?
22	Offertes aannemers, met maatregelen en bedragen
23	Verkl. aannemers: voldoen maatregelen aan eisen?
24	Schema met prognose van opname lening

Verkorte weergave versie 2023.

Actueel: www.warmtefonds.nl/vve/downloads

Rc-waarde van 6,5.

Waarom een VvE dat doet? Het kost weinig extra. Als er toch al steigers staan, en werklieden oude dakbedekking door nieuw moeten vervangen, kan je het maar beter goed doen. En 'goed' betekent hier niet alleen extra energiebesparing, het dak is zo ook klaar voor een aardgasvrije toekomst. Zo'n aanpak wordt een 'no regret'-maatregel genoemd: je zult er geen spijt van krijgen. Een isolatieplan dat voor de hele 'buitenschil' van het gebouw (dus ook kozijnen, gevels en vloeren) aan de hoogste normen voldoet, heet een Zeer Energiezuinig Plan (ZEP). De VvE kan voor zo'n plan hogere bedragen lenen, met een extra lange looptijd van 30 jaar. Door die langere afbetaaltermijn worden de maandlasten relatief minder hoog.

Maar het is moeilijk om aan alle eisen van een ZEP te voldoen. Net als veel andere VvE's maakten Anslin en Buitendok een wat minder compleet isolatieplan. Voor dit 'medium' ambitieuze plan konden ze een 20-jarige lening krijgen.

Papierwerk

Voor een VvE-energiebespaarlening moet je veel formulieren en verklaringen leveren. "Dat is niet per se moeilijk, maar wel veel werk", vertelt de man die bij VvE Anslin drie jaar lang de kar trok. Buitendok heeft dezelfde ervaring. De checklist van het Warmtefonds telt 25 te leveren documenten. Zoals:

- **Achterstanden.** Hoeveel leden hadden afgelopen kwartaal een betalingsachterstand, en wat was hun totale schuld? Een goeie boekhouding spuugt dat snel uit.

Maar weet alvast dat NWF maximaal 5% achterstand accepteert. Daarvoor moest VvE Anslin drie vrijwilligers langs alle deuren sturen om te vragen sneller te betalen. En Buitendok ontdekte dat de woningcorporatie altijd een paar weken te laat betaalde. Een leuke manier om extra geld in kas te houden, maar in 2022 moest daar acuut een eind aan komen.

- **MJOP.** Dit plan biedt zicht op de kosten voor regulier groot onderhoud. Het mag 5 jaar oud zijn, maar er is bijna altijd nog aanpassing nodig. Want verduurzaming maakt vaak een deel van het geplande onderhoud overbodig. VvE Anslin schraptte daarom zelf enkele posten uit het bestaande MJOP, maar kreeg te horen dat alleen een erkend bureau dit mocht doen. Dat kon gelukkig snel, maar het kostte wel duizend euro extra.
- **Bij Buitendok lag het ingewikkelder.** Renovatie had invloed op allerlei onderhoudsuitgaven. Zo lang de VvE naar diverse renovatievarianten keek, lag niet vast wat er aan overig onderhoud zou resteren. Toen de VvE de knoop doorhakke, ontstond er toch nog tijdnood bij de verwerking in het MJOP. (zie kader)
- **KvK-registratie.** Het Warmtefonds wil checken wie de bestuursleden zijn. En als daar in de lange looptijd van je aanvraag iets in verandert, kan het dat het Warmtefonds een offerte maakt voor bestuur A, terwijl de notaris bij de KvK een andere bestuurssamenstelling aantreft. Anslin moest dat op de valreep corrigeren. Overigens zijn de procedures voor kleine VvE's, tot 8 woningen, wel lichter. Zij hoeven o.a. geen MJOP in te dienen.

Twee keer paniek om MJOP

Het warmtefonds is streng. Alle gegevens moeten tot in de puntjes correct zijn.

Logisch als je een miljoenenlening verstrekt, maar in de veelheid van documenten en voorwaarden sluipt wel eens een foutje of onduidelijkheid. En dan kunnen de vonken eraf springen.

Zo ontstond er bij Buitendok alleen al rond het onderhoudsplan twee keer paniek. Eerst leverde de VvE een nieuw MJOP met de gangbare looptijd van 15 jaar. Dit werd afgekeurd: bij een 20-jarige lening moet alle onderhoud voor 20 jaar gepland zijn. Het onderhoudsbedrijf moest dit snel en degelijk aanpassen; net op tijd gelukt.

Maanden later, toen de leden al definitief akkoord waren met de lening, kwam er alsnog een boze reactie van het Warmtefonds. Er zaten grote verschillen tussen vermelde bedragen. Dit wekte 'zeer weinig vertrouwen'.

De verklaring: de VvE had de originele versie van het MJOP ingestuurd, waarin alle kosten in prijzen van 2023 stonden. In andere bestanden waren bedragen geïndexeerd voor toekomstige inflatie. Met één druk op de knop waren alle verschillen weg. Maar dat bleek pas na twee dagen spraakverwarring.

- **Maatwerkadvies.** Het Warmtefonds stelt zo'n advies verplicht. Het verkent welke maatregelen voor jouw gebouw effectief zijn. Maar erg precies zijn deze adviezen niet (zie hoofdstuk 2 en 3). VvE's komen vaak uit op een eigen mix van maatregelen. In een laat stadium merkte Buitendok dat het Warmtefonds nog de "verplichte bijlage" miste, waarin per maatregel uit het maatwerkadvies stond hoeveel CO2 er bespaard werd. Wat nu? Was er een herberekening nodig voor de nieuwe maatregelenmix? En was die CO2-besparing wel per maatregel te berekenen, of ging het om het samenspel tussen alle maatregelen? Het adviesbureau was nog nét bereid sommetjes te leveren. Of de uitkomsten iets van doen hadden met de realiteit, bleek gelukkig geen issue. Het Warmtefonds kon weer een vakje afvinken.

Hoeveel kan je lenen?

De hamvraag voor elke VvE is: hoeveel kunnen we lenen, met welke rente en looptijd? In hoofdstuk 3 gingen we daar al op in. Bij Anslin kwamen ze er wel uit. De VvE had nog wat reserve en de plannen pasten binnen het bedrag dat het Warmtefonds kon uitlenen. En toen de ledenvergadering eind 2023 moest beslissen, had de overheid de rente op VvE-leningen flink verlaagd. Dat maakte alles nog makkelijker. Voor Buitendok was het lastiger. De VvE had in 2022 amper financiële reserves en had 45.000 euro per appartement nodig: ver boven de toenmalige limiet van toen 30.000 euro van het Warmtefonds. Voor het resterende bedrag kwam de VvE terecht bij TEN31. Deze dochter van Deutsche Bank wilde wel mee financieren.

De Duitsers zijn niet gek

In september 2022 was er een overleg met deze Duitse bank en het Warmtefonds. Afsproken werd dat beide financiers elkaar niet zouden 'achterstellen'. Ze waren gelijkwaardig; bij wanbetaling had geen van beide voorrang als schuldeiser. Er volgde een hectische periode van passen en meten. Het Warmtefonds kon eerst maar 5,8 miljoen euro uitlenen en TEN31 maximaal 2 miljoen: er ontbrak nog 6 ton. Maar na overleg op de hoogste niveaus deden beide financiers nog een duit in het zakje, zodat de VvE de vereiste 8,4 miljoen euro kon lenen. Toch was dit verhaal van cofinanciering niet af. Maanden nadat de leden van Buitendok met de lening akkoord waren gegaan, werd het alsnog spannend. Het contract met TEN31 was begin augustus getekend; de offerte van het Warmtefonds bleef steeds uit. Pas half oktober kwam er een levensteken: er moest nog wat documenten getekend,

verder zou het wel goedkomen. Hoewel... er was nog één probleempje: de directie van het Warmtefonds wilde de verhouding tussen beide financiers toch graag duidelijk vastleggen. Een advocatenkantoor ging een contract maken. Dat kon even duren.

Dat 'even' werdruim zes weken. Op 27 november kwam het Warmtefonds eindelijk met het contract over de cofinanciering: ruim 70 pagina's! Of TEN31 binnen een week wilde tekenen bij het kruisje. Verbazing bij de VvE: waarom deed het Warmtefonds zo moeilijk? Had deze organisatie die honderden miljoenen uitleent, nooit eerder met cofinanciering te maken gehad? En was het niet grof om de Duitse collega's zo onder druk te zetten? Maar de Duitsers lieten zich niet gek maken. Ze meldden dat ze voor het tekenen van zo'n contract veel meer tijd nodig hadden. Nu dreigde de VvE cruciale deadlines te missen. Dus werden de gemeente Amsterdam en het ministerie van BzK gealarmeerd. Het zou toch zonde zijn als de renovatie van deze grote VvE alsnog zou stuk lopen? En dit alarm lijkt gewerkt te hebben.

Want na enkele dagen haalde het Warmtefonds bakzeil: het dikke contract mocht de prullenbak in en voor dit VvE-project nam het fonds genoeg met de mondeling afgesproken gelijkwaardigheid van beide financiers. Net op tijd voordat het rentebod van het Warmtefonds zou vervallen, werd op 21 december 2023 de akte van de VvE-lening getekend. De zoveelste crisis was bezworen.

Kan een 'duur' plan goedkoper zijn?

Wat was het bestuur van Buitendok opgelucht in mei 2023. De leden steunden het verduurzamingsplan. De financiering bleek ook nog wat gunstiger door nieuwe rentekorting van de overheid.

Een jaar eerder was een ambitieus maar duurder plan (het ZEP) afgewezen. De leden kozen een alternatief dat geen 10 maar 8,5 miljoen euro kostte.

Later bleek er wel een nadeel: de benodigde lening lag boven de maximumnorm van het Warmtefonds. De rest moest elders geleend, tegen hogere rente. Jammer, maar nog steeds leek de gemaakte keuze logisch. Toch blijkt achteraf dat het 'dure' pakket wellicht goedkoper was geweest dan de huidige renovatie. Maar hoe kan dat: meer maatregelen voor minder geld?

Dat zit hem in de leenvoorwaarden. Voor een ZEP geeft het Warmtefonds hogere leningen, dus had de VvE niet duur hoeven bijlenen. Ook is de looptijd 30 jaar, in plaats van 20. De verrassend hoge rentekorting van 2023 doet de rest: de maandlast was geen 360 maar 300 euro gemiddeld per maand geworden.

Heeft de VvE dus fout beslist? Nee, niemand kon dit vooraf weten. Ook weet je niet welke complicaties er bij uitwerking van het ZEP waren geweest. "Van achteren kijk je de koe in de kont". Terugkijken heeft geen zin. (Zie ook "schieten op een bewegend doel op p 46)

Een rood vlakje in de excel...

Inderdaad: de “zoveelste” crisis. Je moet als VvE bijvoorbeeld in een voorgebakken excel-format een exploitatie- en liquiditeitsbegroting voor de komende jaren invullen. Op zich logisch. Maar het excelbestand bleek nogal dwingend. Het fonds eiste dat de cijfers goed moesten aansluiten op de eigen VvE-begroting, maar tegelijk was dat onmogelijk doordat keuzes in het excelbestand al vastgelegd waren. Drie voorbeelden:

- **Geen halve procenten.** Je kon kiezen voor indexering (dus: inflatiecorrectie) van jaarlijkse uitgaven en inkomsten, maar alleen in hele procenten. Voor Buitendok was dat lastig: de VvE had besloten de ledenbijdrage jaarlijks met 2,5% te laten stijgen. Als de VvE 3% invulde, betekende dat na twintig jaar een verschil van tonnen.
- **Eeuwig sparen.** De VvE verwachtte in 2026 tienduizend euro rente van de spaarrekening. In het excelbestand werd dat in de jaren daarna automatisch verhoogd met de gekozen indexering. In 2027 werd de rente dus 10.300 euro, het jaar daarop 10.609 enzovoort. Voor het feit dat spaarrente afhankelijk is van je banksaldo (en dat dit ook kan dalen), bood het model geen ruimte.
- **Geen ‘milde start’.** Het meest principiële punt was dat de VvE de financiële pijn voor de leden over de tijd wilde uitsmeren. Bij het begin van de renovatie, als hun energierekening nog hoog was, zouden de leden minder betalen dan nodig was voor de aflossing van de miljoenenlening; de vereniging zou dan wat interen op haar reserves. In latere jaren werd dat weer goedge maakt. De excel van het Warmtefonds stond dat niet toe. In een rood vlak stond er: “de uitgaven zijn groter dan de inkomsten.”

De enige oplossing was uiteindelijk om het format in te laten vullen door een bereidwillige accountmanager van het Warmtefonds. Die kende de ongeschreven huisregels voor het tweakken van het eigen begrotingsmodel, of: welke afwijkingen de collega’s door de vingers zouden zien. De spaarrente werd geschrapt, het begrotingstekort in het eerste jaar werd genegeerd. En om te voorkomen dat de VvE zich rijk zou rekenen, werd de indexering van de ledenbijdrage naar beneden afgerond op 2 procent.

Explosief cadeau

En het Warmtefonds zorgde vaker voor stress. Zo was 23 mei 2023 zoals gezegd voor VvE Buitendok een dag vol spanning. Het renovatieplan was klaar; met twee leningen en een subsidie ging de VvE ruim 9 miljoen euro investeren. De maandbijdragen gingen fors omhoog, maar uitstel zou nog duurder worden. Een duidelijk verhaal, maar nu moesten de leden nog akkoord gaan. Zou dat lukken?

En toen kwam er, drie uur voor de vergadering, plotseling het verrassende nieuws.

Het kabinet verlaagde de leenrente voor VvE’s bij het Warmtefonds met 1,5%; de inkt van dat besluit was nog nat. Ook wilde het Warmtefonds één ton extra uitlenen, voor onvoorziene kosten. Per saldo werden de maandlasten toch lager dan in het op tafel liggende plan.

Het voelde als een groot cadeau. Maar omdat bekend was dat het Warmtefonds zwaar tilde aan precieze vergaderstukken en notulen, koos het bestuur voor uiterste zorgvuldigheid:

- De vergadering moest beslissen op grond van de bedragen in de vooraf verspreide stukken.
- Mondeling werd melding gemaakt van de renteverlaging, de extra ton en dat de maandlasten toch wat zouden dalen.

De leden stemden massaal voor de plannen.

Een maand later leek het mooie cadeautje alsnog in het gezicht van het VvE-bestuur te ontploffen. Het Warmtefonds trok aan de bel: door de lastminute informatie over rentekorting én het verhoogde leenbedrag was het “mogelijk onduidelijk” geweest waarover de leden een besluit namen. Want: de maandlasten werden wel lager, maar de VvE ging een iets hogere lening aan. Ook voor degenen die per machtiging hadden gestemd, moest dat duidelijk zijn.

Even leek een extra ledenvergadering onvermijdelijk. Dat kon pas na de zomer; het zou grote inspanningen vergen om alle leden weer in beweging te krijgen. Het hele project zou verder vertraagd raken, met het risico dat de aannemer zijn prijs zou verhogen. Gelukkig ging het Warmtefonds akkoord met een andere oplossing. De VvE moest een ‘addendum’ (aanvulling) op de notulen rondsturen waarin alles nog eens juridisch sluitend werd uitgelegd. De wettelijke bezwaartermijn van 30 dagen bij belangrijke ALV-besluiten, die al weken verstreken was, zou opnieuw ingaan. Weer een periode van onzekerheid; gelukkig voor de VvE liep die met een sisser af.

Gaat lenen nu soepeler?

De moeizame ervaringen met het Warmtefonds stamten uit 2022 en 2023. Inmiddels zegt het Warmtefonds gewerkt te hebben aan eenvoudiger procedures. Zo vind je op de website nu een VvE quickscan die de ‘klantreis’ prettiger moet maken. Het zoeken naar precieze voorwaarden is op de vernieuwde website echter niet makkelijker geworden. En de ‘checklist’ voor grotere

VvE’s telt nog altijd 24 te leveren documenten! Overigens heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting een nieuwe lening gelanceerd, waarmee VvE’s in één klap zowel verduurzaming als ander groot onderhoud kunnen financieren. Maar bij deze lening legt de overheid geen geld bij. Er geldt een marktconforme rente van nu 5,6 procent.

SVVE - Subsidiebedragen voor isolatie

(Kleine selectie; meest lucratieve maatregelen)

Onderdeel	Isolatiemaatregel	Subsidie per m ²
Gevel	Gevelisolatie ¹	€ 38
Dak	Dakisolatie	€ 30
Kozijnen, glas	Triple glas met nieuwe kozijnen	€ 131
	Isolerende panelen in deze kozijnen	€ 90
	Zeer sterk isolerende deuren (U≤1)	€ 131

1) Bedragen bij aanvraag van minstens 2 maatregelen.
Bij 1 maatregel geldt 50% hiervan.

HET RIJKSSUBSIDIELOKET

Nog mooier dan geld lenen, is geld krijgen. Elke VvE die wil verduurzamen, kijkt dus naar de subsidiemogelijkheden. Dat begint soms vrij klein. Zo wist de commissie “duurzaam Buitendok” in haar beginfase 13.500 euro bij de gemeente Amsterdam los te peuteren uit een potje voor duurzame initiatieven. Dat was een mooie steun in de rug voor de technische en financiële uitwerking van de plannen. Daarna gingen de VvE-leden akkoord om samen 77.000 euro te steken in verder onderzoek. En met die ruim 90.000 euro lukte het om alle plannen grondig genoeg uit te werken voor het definitieve ALV-besluit van mei 2023.

Met de uiteindelijke renovatie is natuurlijk veel meer geld gemoeid. Bij die miljoenen-investering kunnen VvE's een beroep doen op de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaren (SVVE). Die kan je aanvragen bij het rijkssubsidieloket RvO (=Rijkdienst voor Ondernemend Nederland).

De eerste tip die we in hoofdstuk 3 al gaven, is: reken je niet rijk met die SVVE. Want vergeleken met de overheidsreclame kan je het verwachte bedrag het beste door drie delen. De hoogste subsidie, als je twee erkende maatregelen tegelijk neemt, is volgens die reclame 30%. Maar wie alle kosten van de renovatie op een rij zet en kijkt naar de vaste vergoedingen van RvO, komt met dat dubbele subsidietarief niet verder dan 10%. Bij een enkele maatregel blijkt de 15% subsidie feitelijk ook 5%. Een VvE die eigenlijk maar één maatregel nodig heeft, moet dus ook niet geforceerd een tweede maatregel erbij bedenken. Want het financiële voordeel van zo'n combinatie is beperkt.

Niet zelf doen

Voor deze subsidie moet de VvE wel heel wat werk verzetten. Je moet de aanvraag indienen voordat de werkzaamheden beginnen. En na toekenning van de subsidie moet het werk binnen twee jaar afgerond zijn.

Vanwege dat laatste heeft VvE Anslin de renovatie van 2024 eerst zonder subsidie gefinancierd (eigen reserve plus lening) en pas vlak voor de start van de renovatie de subsidieaanvraag ingediend. Dat beperkt de risico's bij uitloop van het werk; met de ontvangen subsidie kunnen nog wat laatste puntjes op de i gezet worden.

Toch is het verstandig om in de plannen vanaf het begin rekening te houden met de subsidievoorwaarden. Zoals:

- **Niet zelf doen.** Eigenaren mogen de gesubsidieerde isolatiemaatregelen niet zelf uitvoeren. Het werk moet gedaan worden door deskundige bouwbedrijven en installateurs
- **Isolatiennormen.** Elke isolatiemaatregel moet aan bepaalde eisen voldoen. De belangrijkste normen zijn hier al genoemd bij het Warmtefonds. Meer details vind je bij RvO op de SVVE-website onder “eisen isolatiemaatregelen”.
- **Oppervlakte-eis.** Bij glas moet het bijvoorbeeld gaan om minimaal 8 m² per woning. Als het hele pand ineens wordt aangepakt, kom je daar wel aan. Bij daken moeten de maatregelen minstens 70% van het hele oppervlak beslaan. Bij Buitendok was dat nog moeilijk, want de galerijvloeren golden als een stuk ‘dak’ van de onderliggende woning. Het was onmogelijk om die vloer zo te verhogen dat aan de isolatie-eisen werd voldaan. Dus dat dakoppervlak telde niet mee voor de 70%.

Het hele gebouw

Een gevolg van deze eisen is dat er weinig ruimte is om een maatregel gefaseerd aan te pakken. Zowel bij Anslin als Buitendok is wel eens voorgesteld om verdiepingen of vleugels van het gebouw in de loop van meerdere jaren stapsgewijs aan te pakken. Maar op die manier kom je niet gauw aan gemiddeld 8 m² kozijn per woning (van de hele VvE) of 70% van het dak toe.

Overigens is fasering ook om andere redenen niet zinvol:

- **Lenen is al kosten spreiden.** De lening van het Warmtefonds betaal je in 20 jaar af. Een betere kostenspreiding bestaat er eigenlijk niet. Als een tweede deel van de renovatie vijf jaar later start, is daar opnieuw financiering voor nodig en zouden de jaarlijkse kosten alsnog verder stijgen.

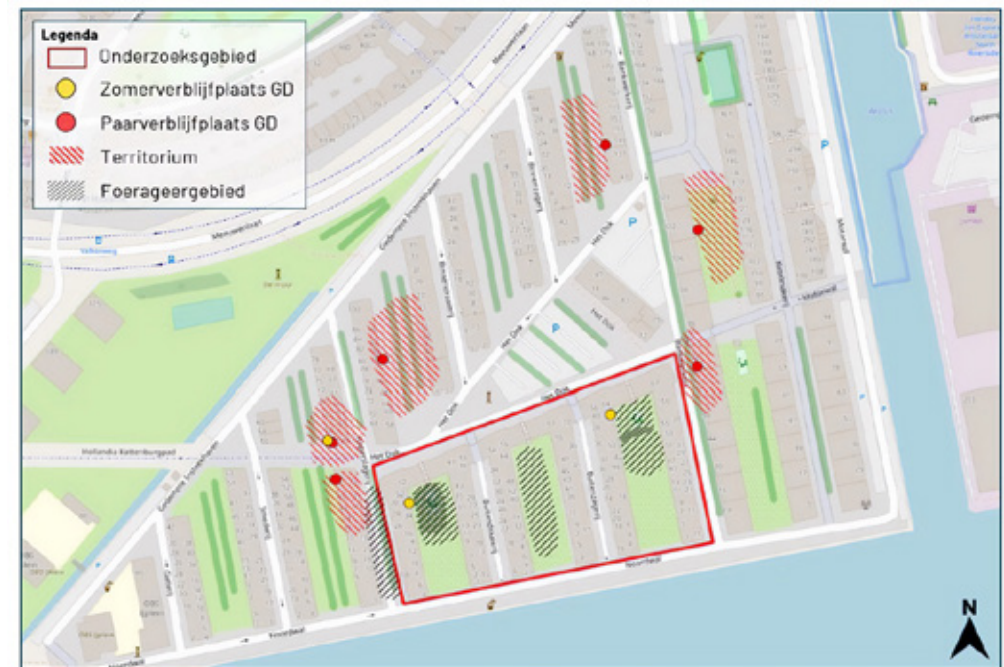
- **Ongelijkheid.** Het is aan de leden moeilijk te verkopen als om willekeurige redenen de ene helft van het gebouw jaren eerder van comfort en energiebesparing kan genieten dan de andere. Dat ligt anders bij reparaties: dat er elk jaar enkele kapotte ramen vervangen worden, zal iedereen accepteren. Dat is gelijke behandeling, geen willekeur.

Nog meer papierwerk

Terug naar het papierwerk voor de isolatiesubsidie. Voordat je aanvraag de deur uit kan, stuit je nog wel op wat lastige details:

- **Glasmeting.** De manier waarop glasoppervlaktes gemeten worden, is per 2024 veranderd. Het gaat nu om de 'binnenwerkse maten'. Die krijg je door het van binnenuit meten van het totale oppervlak van een raampartij inclusief kozijn. Dit geldt voor deuren en gevelpanelen. Dit precisiewerkje is met de bouwtekeningen en wat technische instructies wel te doen. Maar bij Buitendok, waar de bouwtekeningen 98 pagina's bevatten met subtiel verschillende kozijnen, hadden drie mensen er meerdere avonden werk aan.
- **Staatssteunverklaring.** Bijna elke VvE kent wel appartementen die door de eigenaar verhuurd worden. Voor de subsidieaanvraag moeten die eigenaren een verklaring invullen dat ze de laatste drie jaar geen (of maximaal 3 ton) aan staatssteun hebben gekregen. Het is nog best lastig om zulke 'uitwonende' VvE-leden te bereiken en te overtuigen dat deze verklaring belangrijk is. Overigens weten VvE-besturen vaak niet dát een VvE-lid zelf verhuisd is en het appartement verhuurt. Leden geven dit lang niet altijd door. Maar de overheid kan dit wél zien in de basisregistratie; bij Buitendok signaleerde RvO dat er nog ZES eigenaren niet meer zelf hun appartement bewoonden. De VvE moest ook van hen spoorlags een ondertekende verklaring lospeuteren. Uiteindelijk ontbrak één zo'n verhuurdersverklaring. Daardoor telden voor de subsidie maar 193 van de 194 appartementen mee en liep de VvE 5.000 euro subsidie mis.

Prettig bij het nemen van deze subsidiehordes was wel dat medewerkers van RvO op belangrijke momenten bereikbaar, meedenkend en flexibel waren. Toen het opmeten van de kozijnmaten even te ingewikkeld werd, sprong iemand van RvO spontaan in de bres en hielp met het afronden van de berekeningen.



Uit het ecologisch onderzoek. Overzicht van de aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen in het onderzoeksgebied.

DE VALKUILEN VAN DE VERGUNNING

Het derde grote dossier dat elke renoverende VvE op z'n bord krijgt, is de omgevingsvergunning (voorheen 'bouwvergunning'). Dat traject is de VvE's Anslijn en Buitendok niet meegevallen. Het was een tijdrovend en grillig proces, waarbij je je soms afvroeg waarom op elke denkbare slak zout werd gelegd. Vond de gemeente verduurzaming wel belangrijk? Waar was de 'gunfactor'?

Vleermuizen!

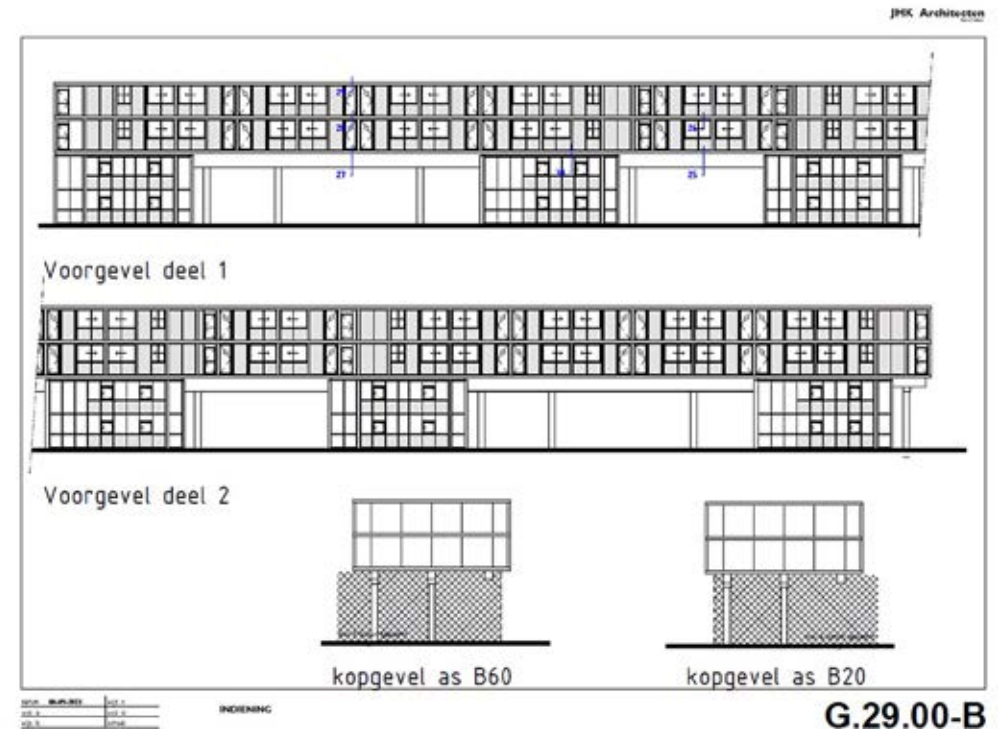
Een bouwproject mag geen onnodige schade toebrengen aan beschermde soorten planten en dieren. Die flora en fauna zijn een van de allereerste issues om op te pakken. Want als je met beschermde soorten te maken hebt, ben je daar al gauw anderhalf jaar zoet mee. Misschien verwacht je bij flatgebouwen in de grote stad geen natuur. Maar heb je 's avonds wel eens het gefladder tegen het maanlicht gezien? Dat zijn vleermuizen. Die voelen zich prima thuis in de stad. Ze nestelen vooral in spouwmuren, bij kozijn- en

dakranden. Isolatiemaatregelen kunnen voor deze dieren schadelijk zijn. En dat mag niet. Zo sturen vleermuizen heel wat renovatieprojecten in het honderd. Je bent als VvE met isolatieplannen verplicht om vooraf te laten onderzoeken óf er vleermuizen bij jouw gebouw gevonden worden en of ze er (zouden) kunnen broeden. En zo ja, dan moet je maatregelen nemen om die vleermuizen te laten overleven. Maar vleermuizen laten zich niet plannen. Ze zijn alleen in het zomerhalfjaar actief. Van mei tot juli zijn ze druk met de broed- en kraamtijd. Van half augustus tot 1 oktober vliegen ze rond om paartjes te vormen. In beide periodes is er 's nachts onderzoek nodig. Met die 'jaarkalender' moet je rekening houden. Zo kreeg Buitendok in juli 2021 de tip om snel onderzoek te laten doen voordat het najaar werd. Alleen waren veel vleermuis-specialisten op dat moment al bezet; of ze waren of onbereikbaar omdat ze overdag sliepen. Net op tijd in september kon een bioloog met speciale apparatuur aan de slag. Hij vond twee paartjes van de gewone dwergvleermuis; de helft van het onderzoek was nu gedaan; in juni 2022 kwam het vervolg. Uiteindelijk zag de VvE af van de maatregel waar de vleermuizen de meeste last van zouden hebben, het isoleren van de spouwmuur. Behalve plaatsing van enkele nestkastjes werd de renovatie zonder beperkingen uitgevoerd. Maar het onderzoek was niet voor niets gedaan. Bij de behandeling van de vergunningsaanvraag wilde de gemeente Amsterdam zwart op wit de rapporten over de vleermuizen zien, en het mitigatieplan voor de beschermende maatregelen.

Buitendok "te pragmatisch"

In ons aangeharkte kikkerland heeft elke gemeente een welstandscommissie, met daarin architecten. Die *commissie ruimtelijke kwaliteit* (of CRK) toetst elk verbouwingsplan. Bij een negatief advies kan de gemeente je vergunning weigeren. Die beoordeling kreeg bij Anslin en Buitendok extra gewicht, omdat beide gebouwen sinds kort onder een beschermd stadsgezicht vallen. Daarom schakelde beide VvE's tijdig een architect die erop toezag dat de renovatie geen afbreuk deed aan kenmerkende stijlelementen. Toch kreeg Anslin in najaar 2023 veel makkelijker groen licht dan Buitendok. Daaruit vallen lessen te trekken.

Het begint met de materiaalkeuze. Buitendok wilde versleten en slecht isolerende aluminium kozijnen vervangen door kunststof exemplaren, met HR+++ glas. Nieuw aluminium was een onbetaalbare illusie, zeker in 2022 en 2023 toen aluminiumbedrijven door torenhoge energieprijzen over de kop gingen. Moderne kunststof kozijnen



Gevelaanzicht Buitendok, voor de vergunning

scoren goed qua duurzaamheid – productie, levensduur en recycling – maar welstandscommissies kijken er kritisch naar. Het is minder stijf en dus moeilijker om er ranke kozijnprofielen mee te maken.

Anslin hoefde minder te vrezen voor kritiek op de materiaalkeuze. De bestaande kozijnen waren een ratjetoe van kunststof, staal en aluminium. De VvE koos voor duurzaam hout (geen tropisch hardhout, maar geïmpregneerd Accoya). Dat was sowieso een verbetering.

Uiteindelijk draaide het om *stijl en uitstraling*. Bij Buitendok had de architect zich uitvoerig verdiept in de uitgangspunten van het gebouw: zichtlijnen naar het IJ, doorlopende lijnen in de voorgevel en de openheid en transparantie van het gebouw. Daar was hij met zijn ontwerpen trouw aan gebleven.

Maar de welstandscommissie vond het niet genoeg. Ze schreef: "... de detaillering en uitwerking van de kozijnen (...) is te pragmatisch van opzet en houdt onvoldoende rekening

met de architectonische karakteristieken van het gebouw”.

Wie geen tijdrovend geharrewar wil, is in zo'n situatie nederig. Je wilt met subtiele aanpassingen aan de kritiek tegemoetkomen en andere keuzes beter toelichten. Dat gebeurde dus, een kleine maand later. Het moest voor de welstand allemaal minder reliëf krijgen. Bij de kozijnen vergde dat spoedoverleg met de producent: diepte, kleuren en montage-instructies werden subtiel aangepast. En dit werd, samen met nieuwe tekeningen, keurig toegelicht (zie kader).

De welstandcommissie nam hier uiteindelijk genoegen mee. De kosten stegen met zo'n 40 duizend euro. Dat kon de VvE nog net missen. Maar het was voor Buitendok weer een benauwde tijd geweest.

Anslijn: begrip voor lastige keuzes

Toevallig werd het renovatieplan van Anslijn op dezelfde dag behandeld als dat van Buitendok. Deze VvE slaagde op 18 oktober 2022 in één keer. Het bouwteam had tactisch voorwerk gedaan, door slim gebruik te maken van de voorafgaande gelegenheid tot inspraak. Als daar namens jouw VvE alleen een architect zit, wordt dat soms een kruisverhoor door de vakgenoten in de commissie. Daarom had Anslijn ook twee vrijwilligers afgevaardigd: de oud-voorzitter van de studentenbond die het renovatieproject op gang had getrokken, en een man van 86 die als lid van de technische commissie de halve levensloop van het gebouw kende. Deze twee legden samen uit hoe

Subtiele aanpassingen

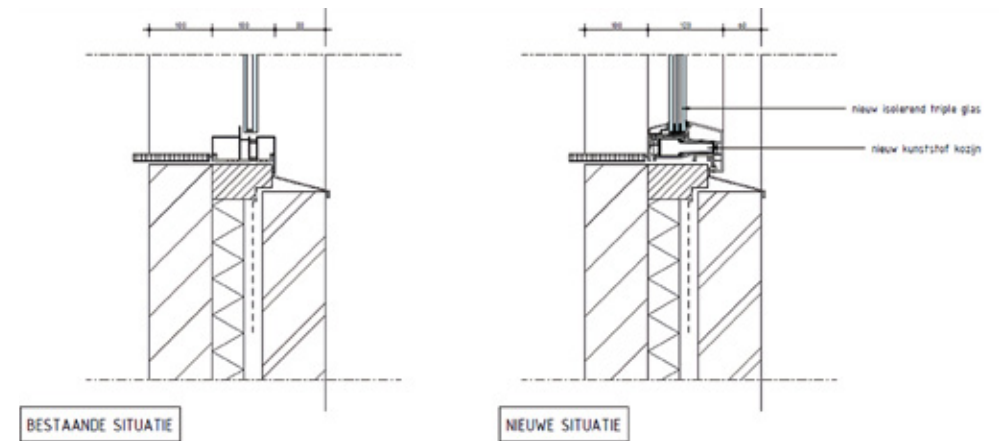
Buitendok wilde nieuwe kozijnen, van kunststof. Die hadden zo veel mogelijk de indeling en stijl van de oude aluminium versies. Dat moest ook blijken uit de tekeningen van de architect. Maar de welstandcommissie was er niet tevreden mee.

Dus zette de architect zich in voor subtiele aanpassingen. En voor een heel zorgvuldige toelichting. Dat ging in dit soort taal:

De (...) belijning en lichte kleurstelling in de gevel blijven gelijk en genuanceerd door:

- Een zelfde indeling van puien en kozijnen
- Ook te kiezen voor witte kozijnen en lichtgrijze panelen
- De keuze voor een verdiept renovatieprofiel geeft de meest slanke aanzichtbreedte
- De slankheid wordt versterkt door de ramen in de witte kozijnen lichtgrijs te maken
- De ventilatieroosters worden antracietgrijs opdat ze wegvallen tegen het glas.

In de bestaande gevels is sprake van een grote mate van vlakheid. De kunststofkozijnen komen iets meer naar voren. Om dezelfde vlakheid te bereiken wordt de voorkant van het boeiboord gelijk gelegd met de voorkant van de kunststof kozijnen.



De nieuwe kozijnen zijn net iets dikker...

noodzakelijk de renovatie was om dit markante gebouw voor de toekomst te behouden; welke enorme opdracht vol lastige keuzes het was geweest om dit plan rond te krijgen. Dat daarbij, ondanks financiële en sociale spanningen, bewuste keuzes voor kwaliteit waren gemaakt. En dat ze trots waren op het resultaat.

Dit maakte indruk. Bij de officiële behandeling door de welstandcommissie kwamen commissieleden met complimenten. Sommigen erkenden dat ze eigenlijk extra wensen hadden gehad, maar dat die het project nog duurder zouden maken. Ze lieten deze vallen. Een bezwaar was nog dat de schroeven waarmee gevelplaten werden vast gezet, tot druipsporen konden leiden. Als compromis mocht de VvE iets plattere schroeven gebruiken. Verder gaf de commissie richtlijnen voor de gebruikte verf, maar daarna kon VvE Anslijn opgelucht de zaal verlaten.

Als je preciezer terugkijkt, volgde Buitendok in zijn toelichting vanaf het begin precies dezelfde lijn: de noodzaak, het behoud van het gebouw, de enorme opgave om zo'n renovatieplan door een VvE geaccepteerd (en betaald) te krijgen. En het respect voor het oorspronkelijke ontwerp. Maar deze VvE gaf die toelichting vooral schriftelijk en koos de architect als woordvoerder. Kennelijk gaf dat minder goodwill dan het bevoegen betoog van twee bewoners.

Brandveiligheid

Na flora & fauna en welstand kende het vergunningstraject nog drie andere hordes. De eerste was *brandveiligheid*. De eisen voor nieuwbouw zijn de afgelopen decennia strenger

geworden. Maar bij groot onderhoud aan een bestaand pand hoef je niet aan die eisen te voldoen. Wél geldt de regel dat renovatie de brandveiligheid nooit mag verslechteren. Bij Buitendok zag de architect in september 2023 dat er wel degelijk een verhoogd brandrisico ontstond. De kunststof kozijnen zijn brandbaarder dan de oude aluminiumversie. Zo lang het door beton of baksteen omringd is, kan een brandend kozijn weinig schade aanrichten. Maar in sommige delen van de gevel sluiten kozijnen verticaal op elkaar aan. Zo zou er brand van de ene verdieping naar de andere kunnen overslaan – het “Grenfell-scenario” in het klein.

Om dit te voorkomen, moest er van tientallen kozijnen een aangepaste versie komen, met een metalen strip die brandoverslag voorkomt. Dat kostte de VvE enkele tienduizenden euro's extra.

Dertien weken

Na toetsing van de plannen door de welstandscommissie konden de VvE's hun vergunningaanvraag indienen. Buitendok deed dat op 9 november.

Wettelijk moet de gemeente binnen 8 weken over zo'n aanvraag beslissen. Indien nodig kan dit nog met 6 weken verlengd worden. In het ergste geval zou het dus 14 weken duren en zou Buitendok half februari zijn vergunning hebben. Maar omdat de gemeente al ruim twee jaar intensief betrokken was bij deze VvE, was de hoop dat twee maanden genoeg zou zijn. Want het bleef belangrijk om tempo te maken, omdat de offertes van aannemer én financiers beperkt geldig waren.

Toch had de gemeente uiteindelijk 13 van de maximale 14 weken nodig. Vakanties, verzoeken om nieuwe informatie, een onderbezette afdeling, nog een informatieverzoek... elke keer als er volgens de gemeente informatie 'ontbrak' (ook al was daar niet eerder naar gevraagd), werd de behandeling opgeschort, zodat het zelfs nog langer had kunnen duren.

Crimineel geld??

Maar half januari, bijna tien weken na indiening van de aanvraag, was er opeens een nieuwe hobbel. De VvE moest “bij nader inzien” een *Bibob-formulier* invullen. Daarmee kan de gemeente controleren of grote bouwprojecten niet met crimineel geld gefinancierd worden. Het is natuurlijk absurd om bij een VvE en een woningcorporatie naar zwart of crimineel geld te zoeken. Beide organisaties zijn zo in openheid actief dat geen enkele crimineel zou durven om via deze route geld wit te wassen.

Maar het formulier moest ingevuld. De voorzitter van Buitendok deed dat netjes op 18 januari, mopperend dat de vragenlijst helemaal niet geschikt was voor een VvE.

Nu kon de gemeente wel snel over de brug komen, was de verwachting.

Opnieuw verstreken er drie weken: vakantie van een ambtenaar, een misverstand tussen twee collega's over de precieze naam van de VvE. Maar op 6 februari kwam eindelijk het bericht: vergunning verleend! Officieel gold nu nog een bezwaartermijn van 6 weken, maar op de afloop daarvan besloot de VvE niet te wachten.

Toegift: de steenstrips

Maar pas op: er kan altijd nóg een obstakel opdoemen. Dat gold half juli 2024 voor Anslijn. Deze VvE kreeg eerder vlotjes groen licht van de welstandscommissie, maar nu dwong een veiligheidsprobleem tot een kleine aanpassing. Dat bleek problematisch.

Het ging om de kopgevels van het gebouw. Daar wilde de VvE de buitenste laag bakstenen weghalen en vervangen door een dikke isolatieplaat, afgedekt met steenstrips. In het ontwerp waren dat *keramische*, dus gebakken strips. Die lijken het meest op bakstenen.

Maar de VvE kreeg diverse waarschuwingen dat deze strips door hitte, wind en verdroging na een tijd kunnen loslaten. Bij een flat van twaalf verdiepingen is dat extra riskant, want je zult maar van grote hoogte stenen op je hoofd krijgen! De VvE wilde daarom *minerale* steenstrips gaan gebruiken (dus natuursteen), van een passende kleur. Die raken veel minder snel los.

Deze wijziging moest alleen nog wel als 'uitzondering' voorgelegd aan de welstands-

Gemeente in veel rollen

Hier gaat het om de gemeente Amsterdam als vergunningverlener. Maar de gemeente speelde meer rollen bij de hordenloop van deze twee VvE's. Dat gold zeker voor de directie Wonen. Een coördinator duurzaamheid en een projectleider VvE-aanpak gaven adviezen en organiseerden webinars. In najaar 2021 kreeg VvE Buitendok een kleine subsidie voor een 'duurzaam initiatief'. De missie van de VvE werd ook getoond op de website “Nieuw Amsterdams Klimaat”.

Belangrijk was ook de 'klimaatdoorbraaktafel' die de gemeente in 2022 organiseerde, over oplossingen om de energietransitie te versnellen. Hier kwam de stagnerende verduurzaming van VvE's ter sprake, met als voorbeeld Buitendok. Dit leidde mede tot een (tijdelijke) rentekorting voor verduurzamende VvE's en tot een experiment met een 'sociaal vangnet' voor VvE-leden met een smalle beurs. (Zie pag. 67/68)

Maar een gemeente is een veelkoppig monster. Los van alle morele en materiële steun moesten ook deze VvE's onder het juk van de vergunningverlening door. Waar het dreigde vast te lopen heeft de directie Wonen soms achter de schermen wat geduwd, maar als eenvoudige burgers heb je daar geen weet van.



De omstreden steenstrips

commissie. En de secretaris van die commissie bleek bepaald niet onder de indruk. Veiligheidsprobleem of niet: alléén keramische strips waren acceptabel. De VvE-vrijwilliger uit het bouwteam die hier tegenaan liep, legde nog eens geduldig uit dat deze aanpassing noodzakelijk was voor de veiligheid; dat de smalle kopgevels absoluut geen beeldbepalend onderdeel van het gebouw zijn. En dat er hoge kosten gemaakt werden om de uitstraling van de wél blikvangende oostgevel van 4000 vierkante meter te verbeteren. Maar de secretaris liet de VvE lang in onzekerheid.

Half augustus was het nog stil. De VvE-vrijwilliger liep zich al weken flink lopen op te winden. Hij zegt er achteraf over: "Zo'n man hamert vanachter zijn bureau op esthetiek, is doof voor het argument van veiligheid en ziet niet voor wat voor onmogelijke opdracht wij als VvE vrijwel voltooid hebben. Als hij een spaak in het wiel steekt, kan die hele verfraaiing van het gebouw in het water vallen." En hij stuurde een brief waarin hij in nettere taal zijn verbazing uitte.

Die brief was achteraf niet nodig geweest. Want eind augustus kreeg de VvE een mail: de commissie was al vóór de vakantie met de wijziging van de plannen akkoord gegaan. Het was er alleen niet van gekomen om dit eerder te melden...



Tips voor procedures en regels

Voor grote VvE's:

Regels van het Warmtefonds	Zorg dat financiële stukken tot op de cent nauwkeurig overeenstemmen. En hanteer bij het vastleggen van het investeringsbesluit exact de voorgeschreven formuleringen. Afwijkingen kunnen maanden vertraging geven.
Beschermd stadsgezicht	Schakel binnen een beschermd stadsgezicht altijd een architect in om je plan langs de welstandscommissie (=crk) te loodsen. Maar voer ook zelf het woord. Laat merken dat je geen projectontwikkelaar bent, maar een groep burgers die zijn woning klaar wil maken voor de toekomst.
Lange doorloop, vaste contact	Leg in een vroeg stadium contact met subsidieloket RvO, met het Warmtefonds en met vergunningverleners. Ze kennen allemaal (zeer) lange doorlooptijden. Wijs intern voor elk van deze instanties een vaste contactpersoon aan.

Voor de instanties:

Vlotter doorloop Warmtefonds	Het Warmtefonds is een mooie uitvinding, maar voor grote VvE's zijn de procedures star en problematisch. Laat onafhankelijk onderzoek doen naar de grootste struikelblokken voor VvE's. Kijk dan hoe die opgeruimd kunnen worden.
Vergunningsprocedures	Gemeentes, vereenvoudig vergunningsprocedures voor VvE's. Tem de welstandscommissie, voorkom onnodige vertraging. Schrap de onzinnige Bibob-toets.
Denk groter, in VvE-bundels	Laat niet elke VvE zelf het wiel uitvinden. Zie losse eendags 'maatwerkadviezen' per VvE ook niet als heilige graal. Stimuleer dat VvE's met vergelijkbare kenmerken (wijk, bouwjaar, ontwerp) krachten bundelen in onderzoek en planontwikkeling. Ondersteun dit door kennis te delen.

6

De toekomst

We zijn pas halverwege



Buitendok, april: dakwerkers aan de slag, de renovatie is begonnen

In dit boekje volgden we twee VvE's op hun hobbelige weg totdat de kogel door de kerk ging voor hun renovatie- en verduurzamingsplan. De leden gingen akkoord met het plan, de financiering én de aanzienlijke verhoging van de maandbijdrage. De omgevingsvergunning werd verleend, contracten getekend. Maar hoe ver zijn beide panden nu met verduurzamen? En hoe gaat het straks verder?

Definitief gestart

Bij de voorbereiding van de renovatie waren er dit jaar nog wel enkele technische hobbels, zoals asbestproblemen. Vooral bij Buitendok was dat spannend, ook qua financiering. Maar deze kwestie is intussen opgelost.

In juni moest Anslijn op de valreep overstappen naar een ander soort steenstrip. Dus moest de VvE opnieuw langs de welstandscommissie. Dat kostte meer dan twee maanden, maar ook dit bleek gelukkig geen *showstopper*. De belangen zijn intussen te groot om de plannen af te blazen. En inmiddels is de renovatie van beide VvE's dan ook

definitief gestart: bij Buitendok in april en bij Anslijn in augustus 2024.

Die start was een mijlpaal. Toch houdt de geschiedenis hier niet op. In dit hoofdstuk maken we de balans op en blikken we vooruit: hoe ver zijn deze twee VvE's nu met hun verduurzaming en wat staat ze nog te doen? Eigenlijk zijn ze pas halverwege.

Wat wordt er nu bereikt?

Als je puur naar noodzakelijk onderhoud kijkt, is Buitendok na deze renovatie wel even klaar. Voor Anslijn geldt dat ook, op één punt na: de zes grote CV-ketels naderen het einde van hun levensduur. De VvE heeft die vervanging nog even uitgesteld. Onderhoudsachterstand wegwerken was echter niet het enige doel van de renovatie. Beide VvE's wilden ook verduurzamen. Door betere isolatie willen ze energie besparen; daar waren de subsidie en voordelige lening voor bedoeld. Hoe ver komen ze daar nu mee? Heel precies valt de bereikte energiebesparing achteraf pas te meten, maar we weten wel welke daling van energieverbruik en welke sprong in *gemiddeld* energielabel experts vooraf hebben berekend.

Verwachte resultaat na renovatie

	Buitendok	Anslijn
Labelstap	C wordt B	C wordt B
Besparing op gas/CO2	34%	33%

Bij Buitendok zou de CO2-uitstoot 68 ton per jaar omlaag gaan en bij Anslijn 137 ton. De realiteit is alleen ingewikkelder dan deze globale cijfers. De energiebesparing kan uiteindelijk nog best groter worden:

- Label C als startsituatie was een papieren realiteit, alsof de panden net nieuw gebouwd waren. Vooral Anslijn stond er door kierende en tochtende kozijnen veel slechter voor. Recent verkochte woningen kregen daar vaak label D,E,F of zelfs G (zie hoofdstuk 1). Dit betekent dat renovatie meer winst kan opleveren dan voorspeld!
- Bij Buitendok scoren de bovenwoningen straks misschien beter dan voorspeld. Er is nu één gerenoveerd appartement verkocht. Dat kreeg bij keuring een label A. En de zonnepanelen kunnen voor extra meevallers zorgen. Ze worden door bewoners zelf betaald, maar ze zijn wel door de VvE-renovatie mogelijk gemaakt, doordat tegelijk met de dakisolatie alle benodigde leidingen zijn aangelegd.

Tegelijk kan de energiebesparing ook nog tegenvallen, bijvoorbeeld door gewijzigd stookgedrag. Als de energierekening daalt, is er de verleiding om de thermostaat weer wat hoger te zetten.

Nog meer te isoleren?

Bij beide VvE's is er wat betreft isolatie nog iets meer mogelijk. Anslijn heeft al wat financiële reserve opgebouwd en spaart de komende jaren voor twee dingen die in de planning staan: extra dakisolatie en isolerende gevelplaten bij de galerijen aan de westgevel. Alleen wordt van deze maatregelen geen grote extra besparing verwacht. Een energielabel A door louter beter isoleren lijkt voor deze flat niet snel haalbaar.

En Buitendok? Die VvE zag tot nu toe af van na-isolatie van de spouwmuren van de gezinswoningen. Wordt dit alsnog gedaan, dan neemt de gasbesparing voor het hele gebouw volgens eerdere schatting toe tot bijna 50 procent. Misschien wordt het iets minder, maar als dit klopt zouden bijna alle woningen van Buitendok, behalve de zes grote ateliers, label A kunnen halen. Toch zal deze VvE niet makkelijk besluiten om de spouwmuren alsnog aan te pakken. De leden zitten niet te wachten op een nieuwe verbouwing, met bijbehorende kosten. Onderhoudstechnisch is er geen noodzaak, want die muren blijven wel staan. Bovendien zullen bewoners blijven opzien tegen een tuin vol weggehakte stenen. Maar als deze maatregel genomen wordt, zal het gebouw als geheel makkelijker van het gas af kunnen.

Achterstallig onderhoud

Feitelijk wordt de overheidssteun voor verduurzaming door deze twee VvE's voor een groot deel gebruikt om achterstallig onderhoud weg te werken. Zo gaat dat bij veel oudere VvE's en de overheid weet dat. Is dat niet vreemd?

Nee, is de redenatie. Veel VvE's uit de jaren 60, 70 en 80 hebben nu eenmaal achterstallig onderhoud en als je die gebouwen wilt verduurzamen, is het onvermijdelijk dat je ze tegelijk in een behoorlijke staat van onderhoud brengt. Met het geld voor verduurzaming bevrijdt de VvE zich van een achterstand. Zo wint de Nederlandse woningvoorraad aan kwaliteit, en is er ook een basis voor toekomstige verdere verduurzaming.

WANNEER VAN HET GAS AF?

De warmtevraag van beide VvE-gebouwen gaat omlaag, maar voorlopig gebruiken ze nog wel steeds aardgas. En om de klimaatcrisis af te wenden, moeten alle woningen de komende tijd van dat aardgas af. Nederland heeft hiervoor de uiterste deadline het jaar 2050 afgesproken. Amsterdam mikt zelf op 2040.

Om van het gas af te kunnen, hebben Anslijn en Buitendok, net als andere flats uit de vorige eeuw, straks een andere warmtebron nodig. Daarbij geldt: hoe beter geïsoleerd, hoe makkelijker die bron te vinden zal zijn.

Zijn deze VvE's inderdaad al op zoek naar warmtebronnen? Ja, er is over nagedacht en gediscussieerd. Dit heeft nog niet tot concrete actie geleid, maar er komen wel opties in beeld.

Stadswarmte

Bij Anslijn lag het voor de hand – of liever: voor de voet - om te kijken naar stadswarmte. Pal langs deze flat, op maar 30 meter afstand, loopt het bestaande warmtenet van Vattenfall. In het maatwerkadvies dat een eerder VvE-bestuur in 2019 liet maken, werd aansluiting hierop zelfs als meest logische optie gezien.

Voor dit gebouw, dat toch al centrale 'blokverwarming' kende, zou deze stap inderdaad technisch niet ingewikkeld zijn. De kosten werden geraamd op 1,2 miljoen euro – of zo'n 5500 euro per appartement. Toch nam de VvE dit idee uiteindelijk niet over. De bestaande verwarming functioneerde nog goed. En eerst moest het urgente probleem



Bij Anslijn ligt al een warmtenet voor de deur

van de gammele en tochtende oostgevel aangepakt, samen met andere isolatie-acties. Het lukte om hiervoor een sluitende begroting te maken, inclusief zonnepanelen op het dak. Meteen ook aan het warmtenet was voorlopig een brug te ver. Dus blijft de stadswarmte langs en niet dóór het gebouw stromen. Intussen is aansluiting op grote warmtenetten in een



Stadswarmte blijft voor Buitendok nog ver weg

negatief daglicht komen te staan - door storingen en sterk tegenvallende kosten. Daarom staat de VvE niet te trappelen om zich uit te leveren aan het monopolie van dit stadswarmtenet. Daar komt nog bij dat kritische bewoners afvalwarmte uit de vuilverbranding niet erg duurzaam vinden. VvE Anslin wacht de ontwikkelingen af. Eerst zien welke warmtevraag er na de renovatie overblijft. Als het goed is, heeft

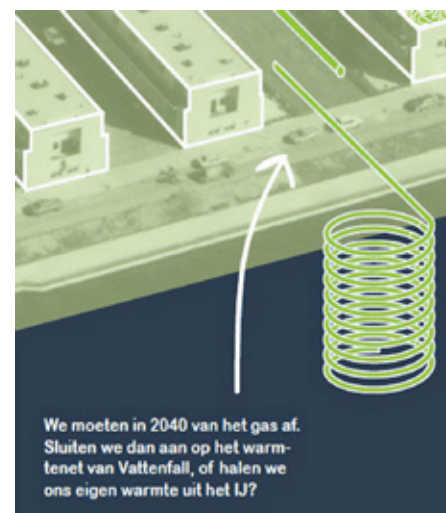
het pand straks geen water van 70 graden meer nodig, maar blijkt 50 graden al genoeg. Dat verlaagt de drempel voor duurzame warmtebronnen. De zes grote CV-ketels die het gebouw verwarmen kunnen officieel nog drie jaar mee. Wie weet ziet de wereld er in 2028 heel anders uit en liggen de alternatieve warmtebronnen dan voor het grijpen.

Aquathermie

Ook bij Buitendok is in 2019 nagedacht over stadswarmte. Maar dat duurde niet lang. Er loopt een warmtenet van Vattenfall door Amsterdam Noord, maar dat blijft nog tot zeker 2035 buiten bereik, omdat het in een grote boog om de nabij gelegen IJtunnel heen moet. In plaats daarvan ligt er een ander idee op de plank: een kleinschalig warmtenet, gevoed door een eigen warmtebron. En omdat het gebouw dicht bij de grote watermassa van het IJ ligt, lijkt aquathermie een optie.

De duurzaamheidscommissie van Buitendok zag hier in 2021 wel wat in: ruim 1400 zonnepanelen op het dak konden een groot deel van de stroom opwekken voor de installaties die warmte aan het IJ moesten onttrekken. Zo zou de VvE toch snel van het gas af kunnen.

Het ingehuurde adviesbureau noemde aquathermie een haalbare en rendabele oplossing, maar het werd wel een ingrijpende operatie. Nu nog heeft elke woning z'n eigen verwarming. In plaats daarvan zou er een collectief lage-temperatuursysteem komen, met nieuwe CV-leidingen en -radiatoren voor alle woningen. En dat zou alleen



Aquathermie uitgelegd (flyer Buitendok)

werken als het gebouw optimaal geïsoleerd was. De eerste kostenraming voor de nieuwe installatie kwam uit op 2,7 miljoen euro, of 14.000 euro per woning. Dat was veel geld. Bovendien waren er rond aquathermie nog veel onzekerheden, zowel technisch als financieel. Zulke risico's durfde de VvE niet te nemen. Eerst wordt het pand nu beter geïsoleerd; daardoor gaat de warmtevraag al flink omlaag. Maar zoals gezegd: nóg minder warmtevraag verruimt de mogelijkheden. Als straks de keus

nadert tussen stadswarmte met hoge temperatuur en een lokaal warmtenet met lagere temperatuur, wordt het dus misschien alsnog aantrekkelijk om de bakstenen muren van de gezinswoningen beter te isoleren.

Warmtepompen

Bij Anslin is nog niet uitgebreid naar deze techniek gekeken, maar door de ligging op zo'n 150 meter van de grote Sloterplas kan ook voor deze VvE aquathermie nog in beeld komen. En een andere optie is bodemwarmte.

Toch is er nog een andere keus die de VvE's of hun leden kunnen maken. Dat is de installatie van individuele "lucht-lucht" warmtepompen per woning. Die apparaten maken je niet afhankelijk van één leverancier, maar hadden tot voor kort een matige reputatie. Ze waren te duur en konden soms irritant lawaai maken. En ze nemen ook meer ruimte in beslag dan een eenvoudige CV-ketel.

De ontwikkelingen staan echter niet stil. Warmtepompen worden stiller en goedkoper. Daarmee worden ze langzaamaan een alternatief voor een warmtenet. En bij Buitendok met zijn grote dakoppervlak kan elke woning met zes zonnepanelen een groot deel van de benodigde stroom opwekken.

Bij Buitendok zal het niet lang duren totdat de eerste bewoners hun oude CV-ketel vervangen door een hybride of volledig elektrische warmtepomp. Sterker nog: er is nu al één pionier die volledig van het gas af is. Haar appartement van 40 m² is nu *full electric*. Nu heeft ze nog een flinke stroomrekening, maar als het gebouw beter geïsoleerd is en



Aardgasvrij bij Buitendok. Warm water uit de doorstroomboiler

ze vier zonnepanelen op haar dak heeft gaan die kosten zeker omlaag. [zie kader: "Pionier bij Buitendok"]

Ook bij Anslin zou je kunnen denken aan individuele warmtepompen. Alleen zullen de buitenunits daarvan altijd vanaf de straat zichtbaar zijn; vanwege het beschermd stadsgezicht is het de vraag of bewoners daar wel een vergunning voor zouden krijgen. Bovendien is de stap naar eigen verwarming bij deze VvE niet logisch: er is een collectieve blokverwarming en wie die niet gebruikt, blijft toch meebetalen aan het onderhoud daarvan.

Als Anslin aan de warmtepomp gaat, zal het dus eerder met een collectief systeem gebeuren. Een eigenaar die bij deze VvE vier appartementen verhuurt, vertelde in oktober dat hij met die woningen naar energielabel A toe wil door installatie van warmtepompen. Want dan kan hij per appartement 2.500 euro extra aan huur vragen. Het liefst zou hij zien dat de VvE die stap snel zet, door de huidige zes grote CV-ketels in het gebouw te vervangen door hybride warmtepompen. Dat zou een grote stap zijn naar nog minder gasverbruik en nog lagere kosten. Maar daarmee is de VvE dan nog niet helemaal van het aardgas af.

Aan de bak

Op dit moment zitten beide VvE's nog midden in de verbouwing. De leden, en zeker de vrijwilligers die de renovatie organiseerden, zijn daar de komende tijd nog volop mee bezig.

Daarna wachten er echter al gauw nieuwe uitdagingen. De eerste is: de isolatieklus echt afmaken en als het kan ook zorgen dat de héle buitenschil van het gebouw goed geïsoleerd wordt. Bij Anslin zit dat in de planning, bij Buitendok is die actie nog niet zeker. De volgende opdracht voor de VvE's wordt dan: plannen uitwerken om definitief van het gas af te gaan kunnen. Dat wordt zeker weer een meerjarig traject, met herkenbare vragen. Welke technische oplossingen passen bij ons gebouw? Wat zijn de kosten? Wat willen de leden? En dan weer stapsgewijs het beste plan uitwerken, inclusief financiering en vergunningen. Je zou zeggen: met hun ervaring en getoonde 'zelforganisatie' moeten beide VvE's deze volgende stappen aankunnen. Maar zeker bij Buitendok kost het nu al moeite om mensen te vinden die de kar willen trekken. (zie kader: "Nieuw bestuur gezocht")

VvE Anslin lijkt bij een nieuwe fase makkelijker uit de startblokken te kunnen. Het bestuur dat de renovatieplannen vanaf 2021 wist vlot te trekken, is alweer opgevolgd. Tegelijk blijven leden uit dat eerdere bestuur nog actief betrokken bij de plannemakerij voor de verdere toekomst.

Hoe houden deze mensen zulk tijdrovend vrijwilligerswerk vol? "Natuurlijk is het soms hard aanpoten en kan je van tegenslagen gefrustreerd raken", zegt een van de sleutelfiguren. "Maar tegelijk is het erg leuk om zulke dingen samen in je eigen woonomgeving voor elkaar te krijgen. En ik heb er ook veel van geleerd: wie krijgt er nou de kans om met aannemers in een bouwteam over een miljoenenproject te overleggen?". Met deze zonnige kijk is het glas van de voortrekkers bij deze VvE vol genoeg.

Nieuwe obstakels

Die zonnige kijk zal nodig zijn. Want VvE's die al bezig zijn met een warmtenet, stuiten op nieuwe obstakels. Kan je alle bewoners verplichten om op stadswarmte aan te sluiten? Of hoe win je hun vertrouwen? Hoe blijf je flexibel en voorkom je dat je vastgeklonken raakt aan een dure of onbetrouwbare leverancier?

Als deze vragen, plus alle technische en financiële kwesties beantwoord zijn, ben je er nog niet. Want veel VvE's stuiten dan op de kwestie van de eigendomsverhoudingen, vastgelegd in de splitsingsakte en het bijbehorende reglement. Plannen voor een warmtenet kunnen strijdig zijn met dat reglement. Wie dan iets voor elkaar wil krijgen, kan zijn borst natmaken.

In een VvE ben je zelf eigenaar van de binnenkant van je appartement, maar zijn de 'buitenschil' en de algemene infrastructuur doorgaans van de VvE. Over die collectieve zaken beslist de ledenvergadering; eigenaren moeten zich daarnaar schikken. Zo ging het in dit boekje uitgebreid over kozijnen: onderhoud en vervanging ervan zijn een

Pionier bij Buitendok.

Eén bewoonster van Buitendok is al aardgasvrij. Uit de nieuwsbrief van december 2021:

"Haar appartement was eerder een illegale wietkwekerij. Het was uitgewoond: de vloer en de keuken moesten vervangen, er was geen CV. Ze móést investeren en besloot dat dan maar aardgasvrij te doen:

- Koken gaat nu elektrisch, op inductie
- Warm water komt van een kleine doorstroomboiler
- Infrarood vloerverwarming zorgt voor warmte

Om die warmte vast te houden, zijn de gevelpanelen naast de schuifpui van isolatie voorzien.

Het heeft wél wat gekost: in totaal ruim 8.000 euro. Dankzij subsidies betaalde ze zelf maar 3.000 euro. Die kosten denkt ze binnen tien jaar terug te verdienen."

zaak van de VvE. Daar zijn wel eens conflicten over, maar de basisregel is helder.

Bij de aanleg van een warmtenet ligt de grens tussen 'van jezelf' en 'van het collectief' helaas vaak minder helder. Vaak moet er voor de energietransitie met die grens geschoven worden.

Als iedere woning bijvoorbeeld zijn eigen kachel of CV heeft en de VvE wil een centraal warmtenet, dan is het nodig de splitsingsakte te veranderen. Door starre regels is dat helaas geen sinecure.

Stilstand door splitsingsaktes

Een doorsnee-voetbalclub sleutelt al niet graag zijn statuten, want dat kost maar vergadertijd én de gang naar de notaris.

Je bent liever met je sport bezig en omzeilt als het nodig is verouderde regeltjes.

Bij VvE's is de drempel voor wijziging van de eigen statuten (de splitsingsakte) nog veel hoger. Voor zo'n wijziging is minstens de instemming nodig van 80 procent van alle eigenaren én van alle hypotheekverstrekkers. Daar komt heel wat overleg, papierwerk en gedoe met notarissen bij kijken. En de kosten lopen al snel in de (tien-)duizenden euro's.

Als de eigendomsverhoudingen veranderen, moet zelfs 100 procent dat goedkeuren.

Alle eigenaren meekrijgen is al een haast onneembare horde: sommigen zal je nooit bereiken, omdat ze in een ver land zitten en hun woning verhuren. Maar stel dat je iedereen mee krijgt, dan ben je er nog niet. Nu moeten ook alle hypotheekverstrekkers nog

akkoord met wijziging van hun onderpand.

Als er erfpacht op de woningen zit, moet bovendien ieder erfpachtcontract aangepast worden. Dat is opnieuw veel papierwerk. En zelfs als iedereen wil meewerken: een foutje is zo gemaakt en dan kan de hele operatie alsnog vastlopen.

De strenge regels voor wijziging van splitsingsaktes zijn een obstakel voor de energietransitie. In politiek Den Haag is dat al lange tijd bekend. In mei 2023 heeft de Tweede Kamer een motie aanvaard die aandringt op versoepeling van deze regels. Het kabinet studeert hierop. Ook wordt er met de Nederlandse Vereniging van Banken overlegd over een automatische procedure om toestemming te geven voor wijziging van splitsingsaktes voor verduurzaming. Het raderwerk staat dus nog stil, maar er is hoop op beweging. En dat wordt ook hoog tijd.

Meer ruggensteun nodig

Anslijn en Buitendok bewijzen dat het mogelijk is om met een vereniging van meer dan honderd eigenaren een gedegen renovatieplan te maken, te financieren en tot uitvoering te brengen. Daarvoor zijn vrijwilligers nodig die zich hier meerdere jaren voor inzetten. Het kán, maar in de huidige verhoudingen zullen weinig VvE's dit succes kunnen herhalen. Er zijn te veel drempels die dit vrijwilligerswerk nodeloos vertragen en verzwaren. De een zal er niet aan beginnen, een ander verliest binnen twee jaar de moed. Zo blijft de verduurzaming van VvE-gebouwen stagneren.

VvE's hebben meer ruggensteun nodig: van overheden, banken en anderen. Dit boekje bevat veel lessen voor instanties die de hordenloop van grote VvE's makkelijker willen maken. Ze zijn samen te vatten in twee hoofdpunten:

- **Bied ondersteuning zonder bevoogding.**
Subsidies voor professionele begeleiding. Een VvE-loket dat zorgt voor kennisdeling en samenwerking tussen VvE's. Druk op woningcorporaties om hun rol te pakken. Behoud van rentekorting op leningen. En een sociaal vangnet voor de minst draagkrachtige bewoners.
- **Versoepel regels, haal veel hordes weg.**
Er zijn geen miljarden nodig om de verduurzaming vlot te trekken. Een simpele bezem door het woud aan verouderde, ondoordachte of anderszins onnodige regels is genoeg. Zie hoofdstuk 5. Besef dat een VvE geen criminele bende is en geen agressieve projectontwikkelaar.

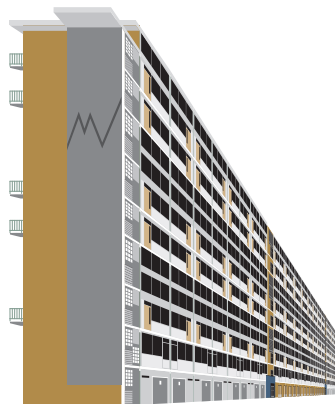
Nieuw bestuur gezocht

Bij VvE Buitendok heeft de lange hobbellige weg naar een renovatiebesluit en de uitvoering daarvan een zware tol geëist. Vijf commissieleden die jarenlang de kar trokken, hangen nog in de touwen. Er is nog een kleine renovatiecommissie actief. Maar voor een ploeg "klushulpen" die bewoners tijdens de renovatie zou ondersteunen, werden geen vrijwilligers gevonden. Van het bestuur was in oktober 2024 alleen de voorzitter nog in actie. Omdat hij zijn appartement verkocht heeft, treedt hij bij de ledenvergadering van november af. Er zijn nog geen nieuwe kandidaten voor het bestuur gevonden. Wellicht moet de VvE een externe voorzitter benoemen. Maar zonder trekkers uit de eigen gelederen wordt het moeilijk om samen plannen te maken en daar draagvlak voor te vinden. Zo zie je hoe kwetsbaar een VvE als club van vrijwilligers is. Successen uit het verleden geven nog geen garanties voor de toekomst.

7

De tijdlijn

Wat gebeurde wanneer?



De historie samengevat

Van eerste gedachten tot start van de renovatie: hier vatten we het verhaal van de verduurzaming van beide VvE's samen.

De thema's komen overeen met hoofdstukken in dit boek (alleen 'bestuur' is extra). Het valt vooral op hoe lang de 'voorfase' duurde. Zou dat sneller kunnen?



DE VOORFASE:

dwaalsporen en richtingloos zoeken. Renovatie lijkt onmogelijk en onbetaalbaar



TRANSITIE:

Nieuw bestuur, frisse wind. Langzaam greep op de materie



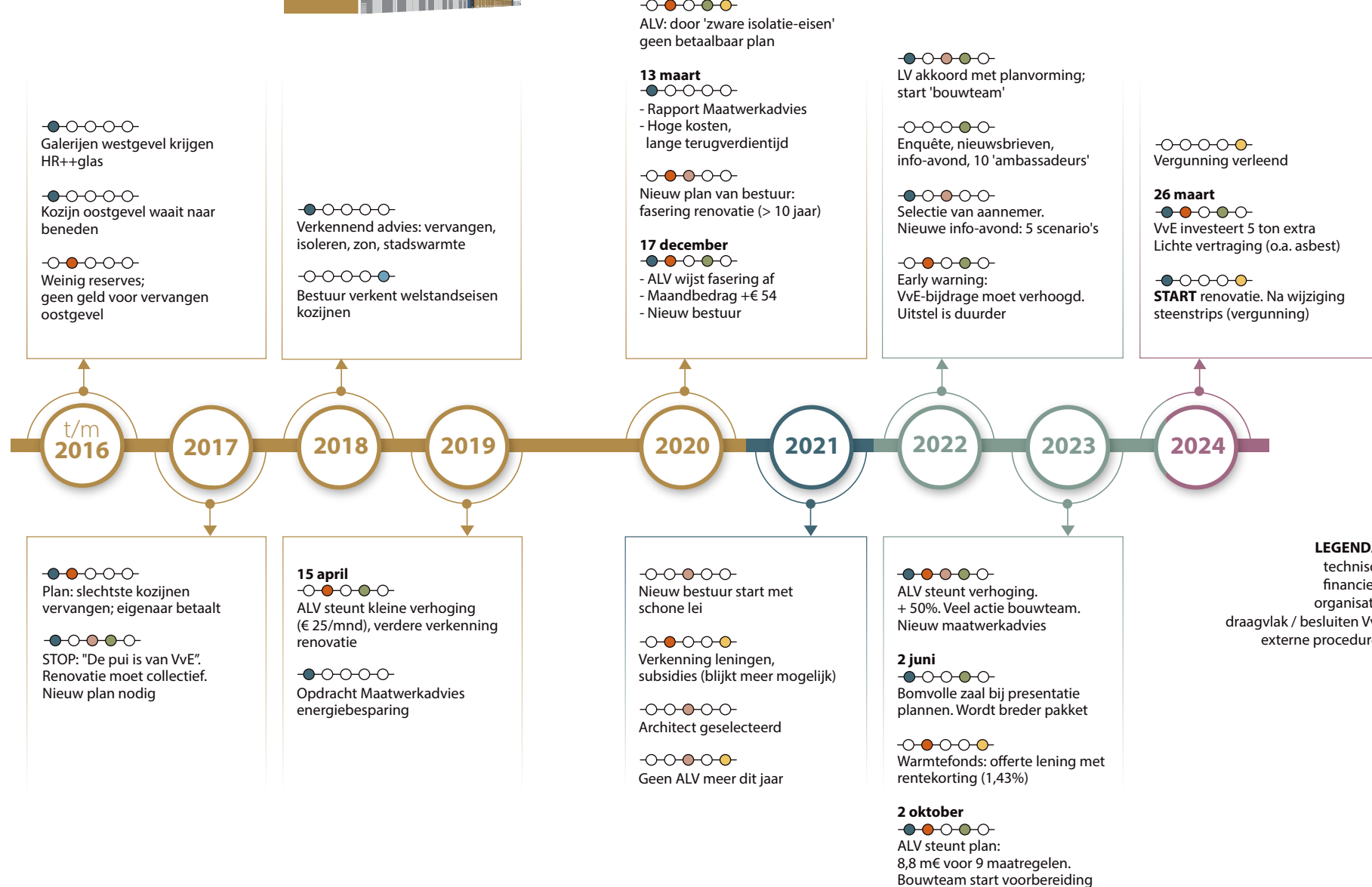
PLAN EN BESLUIT:

In heldere stappen naar een gedragen renovatieplan.



UITVOERING

start



LEGENDA:
 technisch
 financieel
 organisatie
 draagvlak / besluiten VvE
 externe procedures



DE VOORFASE:

Gebrek aan richting.
Diverse onderhouds-
kwesaties,
'brandjes blussen'.
Vervanging kozijnen
lijkt onbetaalbaar.
Toch blijft VvE (te)
weinig sparen.



TRANSITIE:

Nieuw commissie,
frisse wind. Langzaam
greep op de materie.
WoCo raakt betrokken.



**PLANVORMING
+ VERDEELHEID**

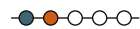
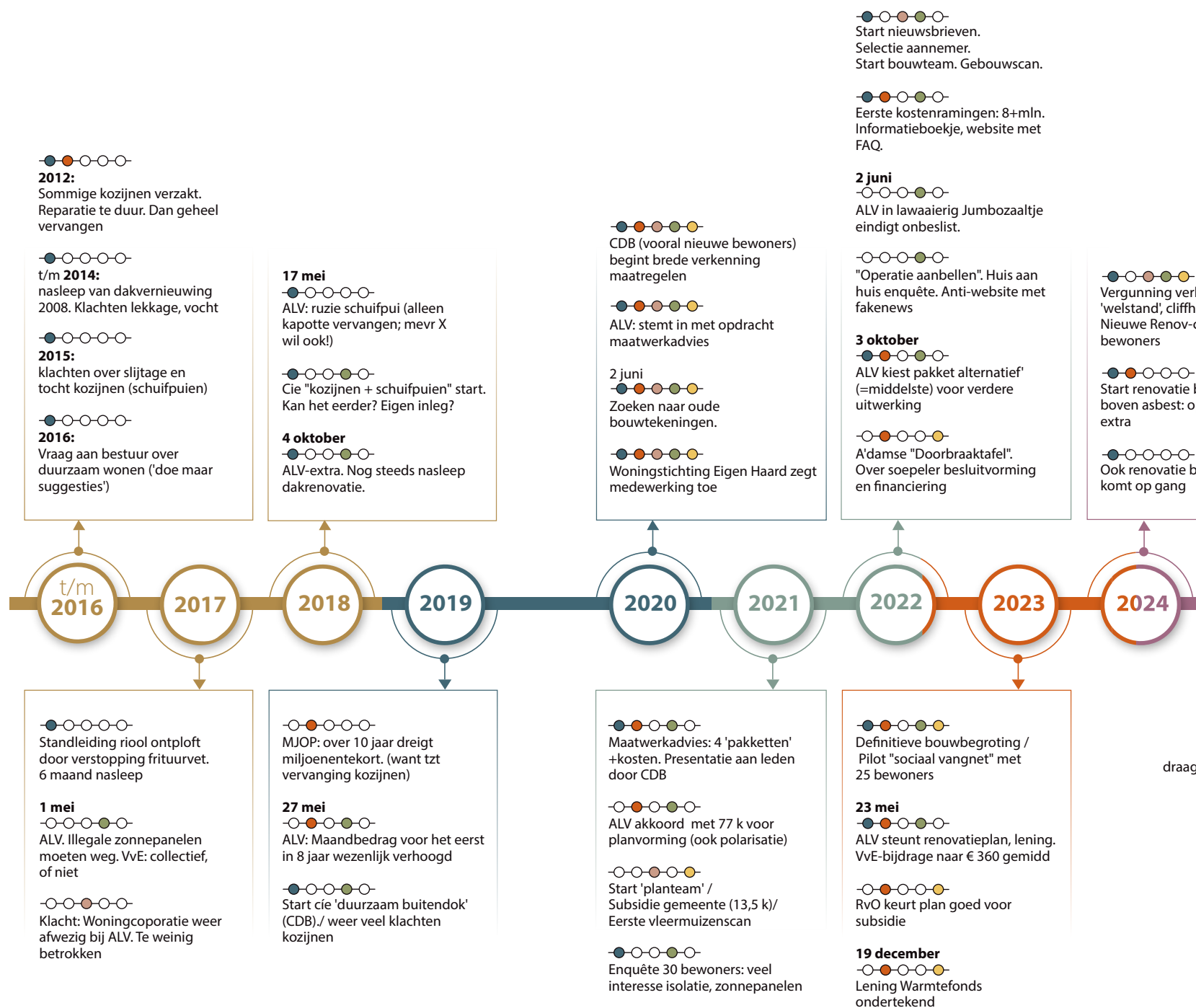


**NAAR GEDRAGEN
BESLUIT**

In heldere stappen naar
haalbaar renovatieplan.

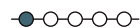


**UITVOERING
start**



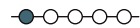
2012:

Sommige kozijnen verzakt.
Reparatie te duur. Dan geheel
vervangen



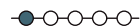
t/m **2014:**

nasleep van dakvernieuwing
2008. Klachten lekkage, vocht



2015:

klachten over slijtage en
tocht kozijnen (schuifpuien)

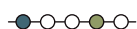


2016:

Vraag aan bestuur over
duurzaam wonen ('doe maar
suggesties')

17 mei

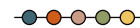
ALV: ruzie schuifpui (alleen
kapotte vervangen; mevr X
wil ook!)



Cie "kozijnen + schuifpuien" start.
Kan het eerder? Eigen inleg?

4 oktober

ALV-extra. Nog steeds nasleep
dakrenovatie.



CDB (vooral nieuwe bewoners)
begint brede verkenning
maatregelen



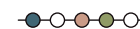
ALV: stemt in met opdracht
maatwerkadvies

2 juni

Zoeken naar oude
bouwtekeningen.



Woningstichting Eigen Haard zegt
medewerking toe



Start nieuwsbrieven.
Selectie aannemer.
Start bouwteam. Gebouwscaan.



Eerste kostenramingen: 8+mln.
Informatieboekje, website met
FAQ.

2 juni

ALV in lawaaierig Jumbozaaltje
eindigt onbeslist.



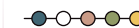
"Operatie aanbellen". Huis aan
huis enquête. Anti-website met
fakeneuws

3 oktober

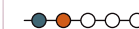
ALV kiest pakket alternatief'
(=middelste) voor verdere
uitwerking



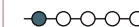
A'damse "Doorbraaktafel".
Over soepeler besluitvorming
en financiering



Vergunning verleend "(gedoe
'welstand', cliffhanger Bibob)".
Nieuwe Renov-cie betreft
bewoners



Start renovatie begane grond/
boven asbest: opgelost met 4 ton
extra



Ook renovatie bovenwoningen
komt op gang

LEGENDA:

- technisch
- financieel
- organisatie
- draagvlak / besluiten VvE
- externe procedures

verantwoording

Deze publicatie is gebaseerd op grondige research, maar volgt niet het stramien van een onderzoeksrapport. Er is gekozen voor een journalistieke opzet, met zo min mogelijk jargon of abstracte beleidstaal. Een leesbaar relaas over puzzels en oplossingen, tegenslagen en doorbraken en de rol die vrijwilligers en professionals daarbij speelden.

Deze aanpak is gekozen om een breed publiek van betrokkenen te bereiken. Want naast bestuurders, financiers en adviseurs kunnen ook VvE-vrijwilligers lering trekken uit de lotgevallen van de VvE's Anslijn en Buitendok op hun hobbelige weg naar verduurzaming.

Een gepolijst verhaal over het succes van genomen besluiten en de gekozen maatregelen was makkelijker te schrijven geweest. Maar juist ook van tegenslagen en hoe die overwonnen zijn, valt te leren. Door in te zoomen op concrete gebeurtenissen of discussies en soms op menselijke details wordt het verhaal herkenbaar en gaat het leven.

Bronnen

Maar de soms levendige stijl betekent niet dat dit boekje verzonnen verhalen bevat. Alles wat beschreven wordt, is gebaseerd op feitelijke en gedocumenteerde gebeurtenissen. Als schriftelijke bronnen dienden alle stukken en verslagen voor ledenvergaderingen van beide VvE's, plus vele andere documenten. Mailwisseling met aannemers, financiers en overheidsinstanties. Technische en financiële rapporten, offertes en begrotingen, nieuwsbrieven en presentaties, interne verslagen. Waar nodig is ook terug gegrepen naar chatconversaties.

De andere bron zijn enkele personen die zelf intensief betrokken waren bij de stappen van beide VvE's naar hun duurzame renovatie. Frank Steenkamp, de auteur van deze

publicatie was van mei 2019 tot begin 2014 een van de trekkers van de commissie "duurzaam buitendok". Hij had toegang tot alle documentatie en kon ook zaken checken bij het bestuur.

Bij Anslijn was Lodewijk Berkhout bereid actief mee te werken. Hij was van 2020 tot 2022 bestuurslid van deze VvE en daarna trekker van het bouwteam van deze VvE. Ook hij had toegang tot alle documentatie. Daarnaast is er uitvoerig gesproken met Wil Palsma, die tot 2020 enkele jaren voorzitter van de VvE was.

Objectiviteit

Door de rijkheid aan bronnen en de persoonlijke betrokkenheid van twee hoofdrolspelers was het mogelijk om de lezer het proces van afwegingen en gemaakte keuzes van dichtbij te laten volgen. Het verhaal steunt daarbij steeds op feiten en is in die zin objectief.

Maar objectief betekent niet kleurloos en waardenvrij. De trekkers bij beide VvE's die aan de basis van dit boekje staan, delen de overtuiging dat verduurzaming noodzakelijk is.

Vanuit die visie hebben zij zich ingezet voor een haalbaar en betaalbaar renovatieplan bij hun VvE. Dit verhaal is dus ook opgetekend vanuit de invalshoek van die missie.

Tegelijk is er bij de beschrijving van de historie afstand bewaard ten opzichte van de dragende personen. De lezer komt geen "ik-verhalen" tegen en ook de rol van anderen binnen en buiten de VvE wordt zo feitelijk mogelijk beschreven. Want om te begrijpen wat het proces moeilijk maakte, is het belangrijk om alle kanten van de zaak te belichten en ook de rol van tegenspelers tegenstanders zorgvuldig te beschrijven.

Toch roept de beschrijving van feitelijke gebeurtenissen soms het beeld op van verhitte taferelen. Dat gebeurt als het echt spannend wordt bij tegenstellingen, of door bijna gemiste deadlines. Bij zulke passages worden ook emoties zoals woede en verbazing benoemd.

In enkele gevallen worden ook labels op betrokkenen geplakt, zoals 'radicale oppositie'. Die duiding is geen persoonlijke stellingname van de auteur, maar bedoeld om de lezer iets van de hoog oplopende emoties binnen de VvE mee te geven. Dat de oppositie in houding en gedrag soms radicaal was, wordt verder zo feitelijk mogelijk beschreven. Tegelijk kijken we achter de schermen om die felheid te begrijpen. Dit is geen klaverjasclub waar je weg kan als je het niet leuk meer vindt, het gaat om je woonsituatie. Daar is geen ontkomen aan, dus wat er in de VvE gebeurt kan je echt raken – ook in je portemonnee.

Privacy

In een leesbaar en leerzaam verhaal over twee waar gebeurde geschiedenissen zou het makkelijk zijn om levende personen te voeren., met naam en toenaam. Toch is daar in dit boekje niet voor gekozen en met gegronde redenen.

Een VvE is een kleine gemeenschap van mensen die samen leven in één gebouw. Daarbinnen kan je conflicten hebben en weer bijleggen, in de relatieve beslotenheid van je buurt. Buren die bij een ALV misschien fel tegenover elkaar stonden, moeten morgen weer letterlijk door één deur kunnen. Als er dan jaren later een boekje verschijnt waarin ze voor een groot publiek te kijk worden gezet (of op een voetstuk geplaatst), is dat een exposure die men redelijkerwijs niet had kunnen verwachten. En die deze mensen ook niet verdiend hebben.

Daarom heb ik er als auteur consequent voor gekozen om personen niet expliciet en herkenbaar ten tonele te voeren. Als de voorzitter van de VvE genoemd wordt, weten bewoners wel wie dat is. En bij personen die een enigszins omstreden rol spelen, zullen direct betrokkenen soms ook iets van herkenning voelen. Maar door geen namen te noemen wordt voorkomen dat de gebeurtenissen hen nodeloos lang zouden achtervolgen.

Beleidscontext

Bij veel stappen die beide VvE's moesten zetten, speelde overheidsbeleid een belangrijke rol. En dat beleid staat niet stil. Vooral vanaf 2022 publiceerden zowel de rijksoverheid als de gemeente Amsterdam plannen voor versnelde verduurzaming van VvE's. Tegelijk werden belangrijke knelpunten voor VvE's echter nog niet opgelost.

Deze context is bij de auteur bekend. En waar deze VvE's op hun pad naar verduurzaming direct met dit overheidsbeleid te maken krijgen, wordt dat in dit boekje ook beschreven.

Daarbij wordt echter niet dieper op dat beleid ingegaan dan voor de geschiedschrijving nodig is. Gedetailleerde beschrijving van VvE-regelgeving of kritische beleidsanalyses met suggesties voor verbetering treft de lezer in dit boekje niet aan. En soms zal de deskundige lezer zien dat een van de beide VvE's op een hindernis stuit, die inmiddels al is weggenomen. Dat wordt niet altijd vermeld. Centraal in het verhaal staat de feitelijke historie van deze VvE's, onder het toenmalige gesternte. Want daar valt genoeg van te leren.

index

Aardgasvrij	35, 76, 100	Meerderheid	7, 15, 22, 34, 47, 49, 58, 59, 63
Aflossing	33, 44, 45, 74, 80	MJOP	19, 20, 23, 57, 66, 77
Aquathermie	98-99	Nieuwsbrief/-ven	57, 63, 64, 70
Architect	45, 55, 86, 87, 88	offerte	28, 36, 77, 79
Asbest	35, 36, 40, 44, 94	Onderhoudsplan	19, 23, 77
Begroting	H3, 58, 60, 78, 79, 80	Pakketten (maatregelen)	27-34, 47
Belastingaftrek	49	Polarisatie	34, 63, 73
Beschermde stadsgezicht	9, 13, 40, 86, 93, 100	radiatoren	27, 36, 41, 43, 71, 98
Besluiten	48, 50-68, 78-82	Reglement	24, 78, 101
Betalingsachterstand	50, 76	Rente	17, 44-47, 51, 74, 79-81
Bibob	90, 93	Rentekorting	45-48, 68, 81, 91, 103
Blokverwarming	10, 97, 100	Reserve (incl. onderhouds-)	22, 36, 44, 51, 78, 96
Bouwplaats	41, 42, 43, 51	RvO	43, 44, 51, 75, 82-84, 93
Bouwteam	28, 29, 57, 61, 88, 92, 101	Servicekosten	10, 78
Bouwtekeningen	29, 84, 88	Smalle beurs	50, 67, 68, 73, 74, 91
Buitenschil	25, 37, 73, 76, 101	Sociaal vangnet	50, 64, 67-69, 73, 91, 103
CO2-besparing	77, 95	Sparen	23, 39, 44, 47-50
CV (centrale verwarming)	30, 95-102	Splitsingsakte	17, 24, 26, 58, 73, 78, 101, 102
Dakisolatie	30, 32, 33, 41, 43, 47, 75, 82, 95, 96	Spouwmuur	16, 20, 21, 30, 41, 85, 86, 96
Doorbraaktafel	64, 68, 91	Staatssteunverklaring	84
Draagvlak	28, 48, 49, 52-73, 102	Stemmen	15, 33, 47, 55, 58, 63, 65, 69
Ecologie, flora-fauna	34, 85, 89	Subsidie	21-33, 43-51, 56, 57, 74-93, 95, 100, 104
Energiebesparing	21-39, 49, 56, 67, 68, 77, 95, 96	Terugverdientijd	21, 39
Energielabel of Label	11, 16, 48, 69, 95, 96, 100	Uitstel	31, 39, 47, 51, 80
Financiering	H3, H5, 45, 49, 54, 70	Ventilatie	27, 28, 29, 32, 43, 61
Gekwalificeerde meerderheid	58, 59	Verduurzaming	5, 7, 39, 51, 52, 57, 69, 74, 82, 94, 96
Gemengde VvE	7, 8, 14, 58	Vleermuizen	85, 86
Gevelisolatie	11, 35, 82	Vloerisolatie	43
Gevelpanelen	28, 32, 39, 40, 84, 95, 100	Voordeur	9, 10, 13
Glas, HR+, Triple	10, 24-32, 39, 44, 47, 61, 82-86, 103	VvE-beheerder	7, 24, 37, 41, 50
Groot onderhoud	22, 39, 76, 81, 90	VvE-bijdrage	6, 12, 23, 45-51, 55-59, 64-67
Hypotheek	12, 37, 102	Wanbetaling	51, 78
Indexering	44, 79, 80	Warme opname	71, 72
Inflatie	49, 67, 77	Warmtefonds	25, 34, 37, 41-51, 55-64, 74-83, 93
Isolatiewaarde/-normen	16, 75, 76, 83	Warmtenet	30, 68, 97-102
Ketel (van blokverwarming)	10, 30, 95, 98, 100	Warmtepomp	99, 100
Kozijnen	Alle hoofdstukken	Welstand(-scommissie)	29, 86-93
Kruipruimtes	16, 31, 33, 41	Woningcorporatie	9, 14, 17, 58, 69, 72, 76, 90
Ledenvergadering	19-33, 57-73, 78, 81, 102, 103	ZEP, Zeer energiezuinig plan	31, 34, 76, 79
Lening	25-34, 39, 44-51, 55-60, 65, 74-80, 95	Zonnepanelen	23, 28-33, 56, 68, 95-101
Maandlasten	47, 67, 76, 80, 81		
Maatwerkadvies	11, 16, 21-30, 37-42, 51, 56, 77, 93, 97		

Verantwoording illustraties

Aerophoto Schiphol	14
Sweco Architects (v/h JHK architecten)	32, 87, 89
VvE Buitendok	19, 22, 26, 34, 56, 57, 63, 66, 100, 101
VvE Meer en Vaart (= VvE Anslijn)	6, 10, 18, 25, 40, 51, 54, 60, 64, 71, 92
Blom Ecologie BV	85
Vanschagen Architecten	29

Alle andere illustraties gemaakt door
Seña Ontwerpers, met materiaal van beide VvE's

Enkele afkortingen en begrippen verklaard

- **ALV** Algemene Ledenvergadering, besluitvormende orgaan van een VvE. Elke eigenaar heeft er stemrecht. Wie meerdere appartementen bezit heeft een zwaardere stem. Zie hoofdstuk 4.
- **Bibob** Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling. Voor situaties waarin "ernstig gevaar dreigt dat een vergunning misbruikt wordt", voor criminele doeleinden. Absurd genoeg krijgen VvE's in Amsterdam zo'n Bibob-toets. Zie hoofdstuk 5.
- **Buitenschil** Het geheel van dak, gevels en vloeren van een gebouw. Je bent hier als VvE samen eigenaar van en betaalt samen voor het onderhoud. Doorgaans worden ook de kozijnen meegeteld, maar juist daarover is vaak discussie. Ze zijn het belangrijkste voor isolatie, en het duurste. Maar wie gaat erover? Dat staat in de **splitsingsakte**. Zie aldaar en lees hoofdstuk 2 en 3.
- **CRK** Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (ook: 'welstandscommissie'). Onafhankelijk adviesorgaan dat aan het gemeentebestuur advies uitbrengt. Toetst verbouwingsplannen aan landelijk en gemeentelijk beleid. Is extra streng bij beschermd stadsgezicht en monumenten. Gemeentes hoeven de adviezen niet op te volgen, maar doen dat vrijwel altijd. Zie hoofdstuk 5.
- **Maatwerkrapport** Rapport over de huidige isolatietoestand van je gebouw en de opties voor verduurzaming. Wordt door het **Warmtefonds** verplicht gesteld bij aanvraag van een energiebespaarlening. De **RvO** en/of gemeentes geven er subsidie voor. Deze rapporten kunnen voor een VvE handig zijn voor een eerste oriëntatie, maar gaan vaak niet diep genoeg als basis voor goede verduurzamingsplannen. Zie hoofdstuk 2 en 3.
- **MJOP** Meerjarenonderhoudsplan. Dit hoort elke VvE met meer dan 8 appartementen te hebben en kan het beste door een gespecialiseerd bureau gemaakt worden. Dit plan kijkt minstens 15 jaar vooruit. Het MJOP is wettelijk niet verplicht, maar geldt bij het **Warmtefonds** als voorwaarde voor een lening. Bij looptijden van 20 en 30 jaar moet het die hele periode dekken. Zie hoofdstuk 2, 4 en 5.
- **Na-isolatie** Duidt op extra isolatie van een gevel, dak of vloer die al isolatie bevatten. Hier worden in **MJOP's** en **maatwerkrapporten** gauw inschattingsfouten gemaakt, op basis van onvoldoende kennis van de uitgangssituatie. Voor goede plannen is het niet genoeg om vanachter het bureau aannames te doen. Alleen zeer goede documentatie of fysiek onderzoek ter plekke kan zekerheid geven.
- **RvO** Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Het subsidieloket voor veel ondernemersregelingen, maar ook voor alle verduurzamingssubsidies van woningen. Voor particulieren is dat de SEEH, voor VvE's de **SVVE**.
- **Servicekosten** Zie VVE-bijdrage.
- **Splitsingsakte** Dit zijn de notarieel vastgelegde 'statuten' van een VvE. Hier staat precies beschreven wat onder elk appartement valt en wat van de gezamenlijke VvE is. Bevat ook de regels voor besluitvorming. Beide soorten regels kunnen bepalend zijn voor verduurzamingsplannen. Een VvE moet ze dus heel goed kennen. Zie hoofdstuk 4 en 6.
- **SVVE** Subsidieregeling Verduurzaming voor VvE's. Is sinds 1 januari 2023 de opvolger van de SEEH (Subsidie Energiebesparing Eigen Huis) voor VvE's. De regeling dekt nu ook warmte-oplossingen zoals warmtepompen. Aanvragen bij **RvO**. Goed letten op alle voorwaarden - zie hoofdstuk 5 van dit boek.
- **VvE-bijdrage** Wordt ook wel 'servicekosten' genoemd, zoals bij huurflats. Maar omvat veel meer dan dat. Dekt niet alleen kosten van administratie, schoonmaak en schilderwerk (en eventuele collectieve verwarming), maar ook de bijdrage aan de pot voor groot onderhoud. Of de kosten van een lening bij bv het **Warmtefonds**. Veel VvE's hielden de maandbijdrage jarenlang te laag. Nu renovatie nodig is, is scherpe verhoging vaak onvermijdelijk. Zie hoofdstuk 3.
- **Warmtefonds** De belangrijkste (maar niet de enige) verstrekker van leningen voor verduurzaming van woningen. Het WaFo kent een aparte VvE-lening. Voordelig, maar erg bewerkelijk om aan te vragen. Zie hoofdstuk 5.