

## TIPS

- Betrek bewoners vroegtijdig in het proces.
- Doe het samen en maak een plan.
- Betrek een onafhankelijke adviseur.
- Neem geen onomkeerbare beslissingen, zoals opstalrecht voor zonnepanelen op het dak van de vve.
- Wees voorzichtig met langlopende contracten.
- Kijk wat andere vve's gedaan hebben.
- Reserveer nu er nog geen haast is.
- Wacht op definitieve plannen van de gemeente.

'Regels niet altijd geschikt voor kleinere woningen'



Beeld Pixabay/bewerking Hedske Vochteloo

## Kleinere clubs van eigenaren: moeite met verduurzamen

**H**et verduurzamen van een woning kan nog wel eens lastig worden voor bijvoorbeeld eigenaren van een appartement of voor een eigenaar die met andere woningeigenaren te maken heeft. Veel verenigingen van eigenaren (VVE's) komen er niet uit. Stichting VvE Belang maakt zich zorgen. Er zijn in Nederland 125.000 verenigingen van eigenaren, met daarin 1,2 miljoen woningen. Twee derde van de VVE's betreft woningen van voor 1980, en daarvan telt weer driekwart minder dan tien

woningen. De stichting adviseert en helpt onder meer verenigingen van eigenaren. Er zijn zo'n 12.000 leden bij aangesloten en die vertegenwoordigen 400.000 woningen. Ook dacht de stichting mee met het Klimaatakkoord.

### Belemmerend

Directeur Kees Oomen heeft al veel bezorgde bewoners van kleinere VVE's gesproken. Huidige regels werken belemmerend voor de woningeigenaren in kleine verenigingen. Daarnaast is er een tekort aan geld. „Bewoners willen hun huizen wel verduurzamen, maar het wordt te moeilijk gemaakt. Er moet wel iets veranderen, an-

ders kan die slag niet gemaakt worden door deze woningeigenaren.”

VvE Belang ziet meerdere problemen voor eigenaren van bijvoorbeeld flats en appartementen. Een is dat woningeigenaren niet weten wat er op ze afkomt als het om duurzaamheid gaat. Oomen: „Stel je woont in een flat, hoe moet je dan verduurzamen? Je kan niet zomaar zonnepanelen plaatsen op het dak of op je balkon, je moet met de andere eigenaren in gesprek. Wat kan er zoal op zo'n flat? En wat gebeurt er de komende tijd in je gemeente aan duurzaamheid? Komt er bijvoorbeeld een zonnepark? Dit is nog niet altijd over-

zichtelijk, het verschilt nogal per gemeente, waardoor woningeigenaren niet weten waar ze aan toe zijn.”

### Apart budget

Daarnaast is een ander probleem, het geld. In Nederland stikt het van de kleine VVE's. Lang niet iedere vereniging van eigenaren heeft apart budget klaarliggen voor verduurzaming. Oomen: „Vaak is er wel geld voor reparaties of bijvoorbeeld een nieuw dak, maar voor grote, andere investeringen zoals zonnepanelen is geen budget. Je hebt zo 50.000 of 60.000 euro nodig, en dat ligt lang niet bij iedere vereniging klaar.”

Er zijn speciale regelingen, zoals het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF), als het om isolatie of bijvoorbeeld zonnepanelen gaat, maar die zijn gericht op grotere VVE's en dus grotere complexen. „De verenigingen met tien of minder woningen, die kunnen hier geen gebruik van maken. Wat ons betreft moet dit echt anders.” Volgens Stichting VvE Belang zijn er 93.000 kleine VVE's met hooguit tien woningen. Ook krijgen eigenaren van een grondgebonden woning meer belastingvoordeel bij het plaatsen van zonnepanelen dan bijvoorbeeld eigenaren van een appartement. Ook dat vindt VvE Belang niet eerlijk.

En dan is er nog een probleem. Lang niet iedere woningeigenaar wil verduurzamen. Om als vereniging van eigenaren een beslissing te nemen, heb je wel een meerderheid bij de ledenvergadering nodig. Die vergaderingen worden ook niet altijd trouw bezocht. Oomen: „Omdat een grote meerderheid van stemmen op de vergadering aanwezig moet zijn en een grote meerderheid ook nog eens voor een bepaald voorstel tot verduurzaming moet stemmen, lukt het vaak niet tot goede besluitvorming te komen en bijvoorbeeld te isoleren of zonnepanelen te plaatsen.” Daarnaast zijn er vaak bewoners die geen zin hebben in die poespas

rondom hun huis. „Mensen die bijvoorbeeld al weten dat ze hun huis willen verkopen.” Soms kan dit tot burenruzies leiden.

### Politiek

Ook zijn niet alle woningen even geschikt voor verduurzaming. „Stel je wilt als flatbewoner van het gas af, dan moet er bijvoorbeeld een warmtepomp komen. Dat moet dan wel kunnen in jouw pand. Ook passen zonnepanelen niet op elk dak. Het mag niet altijd, of er is te weinig plek op het dak om alle woningen van groene stroom te voorzien.” Daarom is het verstandig ook te kijken naar de warmtevisie van je gemeente. Lang

niet iedere gemeente heeft die al klaar. „Wij adviseren echt die visies in de gaten te houden, zodat je weet wat er zoal in jouw straat gaat gebeuren.” Stichting VvE Belang wil met de politiek in gesprek om regels voor kleinere VVE's ook te versoepelen, zodat deze gemakkelijker kunnen verduurzamen. Inzet is dat VVE's vanaf zes woningen ook aanspraak kunnen maken op financiering vanuit het Nationaal Energiebespaarfonds. En er moet ook een fonds komen voor nog kleinere VVE's, zodat ook zij kunnen verduurzamen.

Merlin Mulder

## 'Zorgen van bewoners niet altijd terecht'

Ook Rolf Heynen, directeur van onderzoeksbureau Dutch New Energy Research uit Heerhugowaard en columnist van Groen, merkt dat veel woningeigenaren zich zorgen maken over verduurzaming.

Die zorgen zijn volgens hem niet allemaal terecht. „Er komt veel informatie op ze af, vaak weten huiseigenaren niet meer wat ze moeten doen of waar ze voor moeten kiezen. In sommige media zijn in chocoladeletters allerlei onwaarheden over dit onderwerp te lezen, waardoor burgers denken dat een energiezuinigere woning ontzettend veel geld gaat kosten. Terwijl dat echt niet zo hoeft te zijn.” Heynen ziet het verduurzamen van bijvoorbeeld flats en appartementen dan ook rooskleuriger in dan Oomen. „Er zijn al veel maatregelen die je als woningeigenaar kunt nemen en die hoeven echt niet heel veel geld te kosten. Ik denk dat de meeste kleine VVE's het best geholpen zijn bij goed isoleren. Zo zijn er nog heel veel woningen met enkel glas, of met verouderd dubbel glas. Daar gaat veel warmte verloren. En die ramen vervangen kan je zelf doen als woningeigenaar, daar heb je geen vereniging voor nodig. Het voordeel is, het levert je direct geld op, want je verbruikt minder stroom en gas.” Daarnaast sluiten steeds meer steden zich aan op warmtenetten. „Als je woning dan goed geïsoleerd is, heb je daar veel profijt van.” Ook kunnen woningen nu al veel beter kierdicht

gemaakt worden voor een betere isolatie, merkt Heynen. „Wat heel slim is om te doen, is je huis eens te laten uitmeten met een thermische camera. Dat kan al voor minder dan honderd euro bij verschillende bedrijven. Laat eens onderzoeken waar de warmte bij jouw woning verdwijnt. Welke kieren zorgen voor tocht? Welke muren of ramen zorgen voor kou? Dan kun je dat specifiek aanpassen. Het laten uitmeten zou je ook als vereniging van eigenaren kunnen doen, dan kun je meteen kijken wat voor invloed bijvoorbeeld een trappenhuis heeft en of daar ook plekken zijn die tocht doorlaten.” Een goede isolatie bij de daken is ook aan te raden, aldus Heynen. „Woningen op elkaar gestapeld hebben als voordeel dat er minder warmte verloren gaat dan bijvoorbeeld bij een vrijstaande woning. Isoleren is dus echt aan te raden.” Kijk dan ook direct naar de ventilatie, waarschuwt Heynen. „Frisse lucht is heel belangrijk. Er zijn apparatjes, bijvoorbeeld van Eve, waarmee je kan kijken hoe het met het vocht, en bijvoorbeeld fijnstof in een ruimte is.” Volgens Heynen hoeven panelen echt niet zo duur te zijn. „Op een gemiddeld dak passen er rond de vijftien, dan ben je voor 5000 of 6000 euro wel klaar. Ik zou daar als VVE wel naar kijken, voor je helemaal geen panelen kiest. Daarnaast zijn er steeds meer mogelijkheden om je aan te sluiten bij een collectief voor groene energie. Bijvoorbeeld windenergie, of je sluit je aan bij een zonnepark.”

'Verduurzamen kost te veel geld'