

Beknopt verslag Uitwisselsessie 22 september 2022

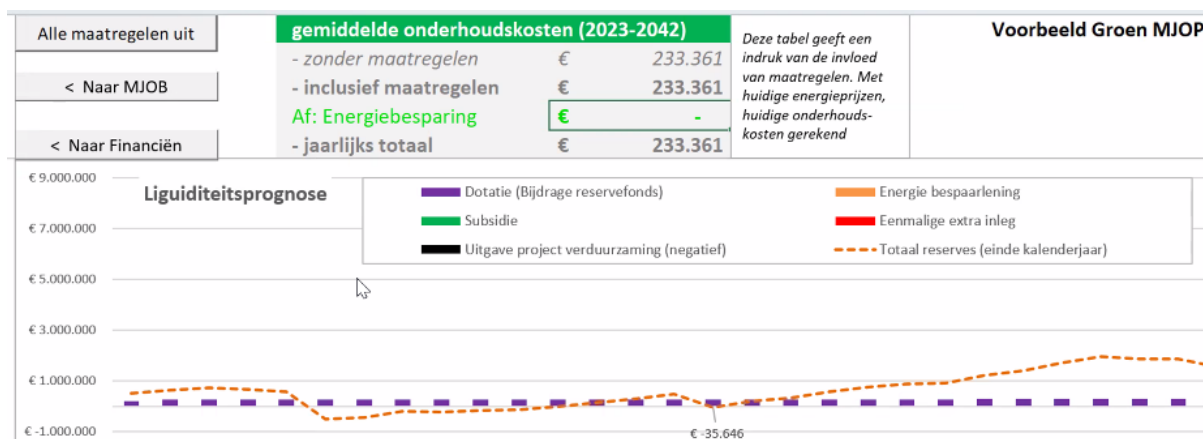
Groen MJOP

Hans van Bezooijen presenteerde de nieuwste versie van hun groen MJOP. Dit is initieel door hen ontwikkeld (partnerinverduurzamen.nl/producten-en-diensten/groen-mjop) voor eigen gebruik in de begeleiding van het verduurzamingsproces van VvE's. Binnen enkele maanden komt het ook beschikbaar voor VvE's om zelf te gebruiken.

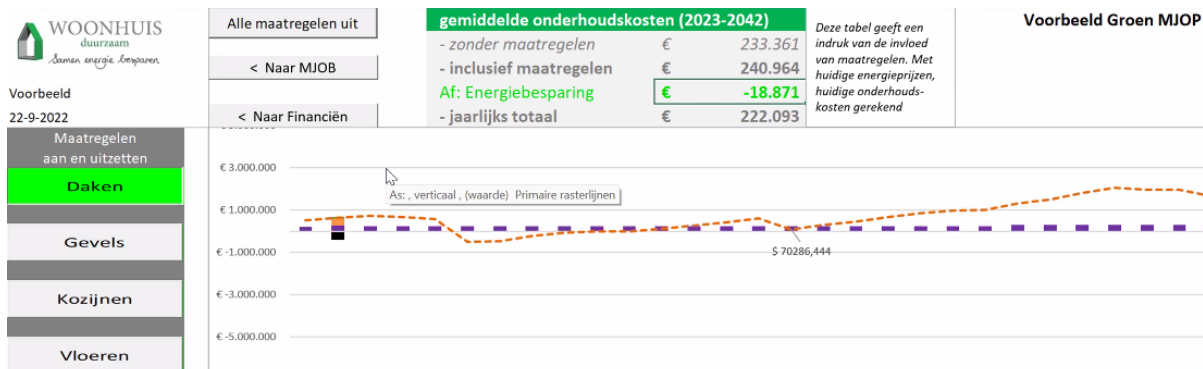
Een MJOP hoort alle onderdelen uit de akte van splitsing voor wat betreft gemeenschappelijk onderhoud in zich te hebben. Vaak blijken in een "grijs" MJOP al onderdelen te ontbreken. Ook is de duur ervan meestal te kort (15-20 jaar), het zou eigenlijk 30-40 jaar moeten zijn. Vaak blijkt men daardoor te weinig te sparen.

De eerste stap is om eerst een compleet nieuw "grijs" MJOP te maken, bij voorkeur gecombineerd met een conditiemeting en vervolgens een groen MJOP, waarbij dit op slimme wijze verduurzaming combineert met onderhoud. Dit groen MJOP kan vervolgens ook gebruikt worden voor een lening aanvraag bij het Warmtefonds.

Hans heeft deze stappen via een voorbeeld laten zien. In het nieuw grijs MJOP bleek al een liquiditeitsprobleem voor te komen van circa € 35.000. Hetgeen zou betekenen dat de servicelasten omhoog moeten.



Omzetting in een groen MJOP met alleen dakisolatie en naar voren halen van groot onderhoud loste dit probleem op:



Kenniskring Duurzame VvE's Foodvalley

Na toevoeging van kozijnen met triple glas wordt duidelijk dat een lening nodig is:

N	U	P	Q	R	S
	VvE Energiebespaarlening			standaard	
Toegekend leenbedrag	€ 2.443.833			ZEP	standaard
Looptijd (in maanden)	240		20	ZEP+	
Aangeboden rente	4,15%			Maximaal per woning	€ 30.000
Rente & aflossing/j	€ 180.036			Maximaal totaal	€ 4.980.000

Totale woonlasten blijven dan gelijk, doordat er is bespaard op groot onderhoud! Triple glas + kunststof kozijnen heeft geleid tot minderkosten van schilderhout. Dit past het groen MJOP tool dan meteen zelf aan.

Trubbles in de VvE

Verduurzamen van je VvE is meestal een complexe uitdaging zijn en niet alleen op financieel, bouw of installatietechnisch vlak. Het kan zijn dat leden geen gehoor vinden bij het bestuur, of vice versa. Of één bewoner ligt compleet dwars. Hoe kunnen we hier mee omgaan? Wat doe je bij escalaties? Kan de beheerder (als die er is) hierbij helpen? Helpt het inschakelen van een onafhankelijk procesbegeleider hierbij? Zet je mediation in?

Tijdens deze geanimeerde uitwisseling zijn de tips en adviezen:

- Als “duurzaam” bestuur of commissie is men geneigd eerst zoveel mogelijk zelf te doen. Dat is uiteraard niet bezwaarlijk. Maar bij de eerste geluiden van weerstand is het goed om direct een externe professional te vragen om het proces verder te (helpen) begeleiden.
- Begin het proces met een uitgebreide enquête om eerst op te halen wat er leeft onder de inwoners. Kijk op regiofoodvalley.nl/programma/energieloket/kenniskring-vves voor meer hulp.
- Ga er vanuit dat elke bewoner gelijk heeft en zoek met elkaar naar mogelijkheden om de verschillen te overbruggen. Wellicht wordt men bijvoorbeeld overgehaald om wel mee te doen als de verduurzaming gecombineerd wordt met levensloopbestendigheidmaatregelen.
- Mocht het toch escaleren, dan kun je het óf een jaartje laten rusten, óf een goede mediator inschakelen.

Bestuur en beheer

Besteed je dit wel of niet uit? En waar loop je mogelijk tegenaan? Hoe ga je daar dan mee om? Dragen beheerders wel genoeg bij aan het stimuleren van verduurzaming? Zijn er in den lande al beheerders met een ideële / duurzame drive? Zoals b.v. [BOEI](#) zich inzet voor fraaie monumentenrenovaties.

Van huis uit zijn beheerders sterk in het verzorgen van de financiële administratie. Sommigen bieden ook bouwtechnische ondersteuning bij onderhoud. Nog maar weinig hebben daardoor affiniteit en/of ervaring met verduurzaming. Voordat je een beheerder daarvoor inschakelt is het daarom zaak deze goed door te zagen over de competenties en diensten op dit vlak. Gelukkig komen er ook steeds meer in verduurzaming gespecialiseerde ondersteuners en wellicht is deze Kenniskring dan te zinnertijd overbodig!

De vragen die eerder al binnen waren gekomen via het aanmeldformulier:

- Zijn er al VvE's die een warmtepomp hebben geïnstalleerd? (elk appartement heeft een eigen ketel) – **geen reactie uit de Kenniskring gekomen**
- draagvlak creëren bij bewoners VvE om een GMJOP te ontwikkelen en begeleiding bij het aanvragen van subsidies voor verkennend onderzoek / varianten studie van appartementencomplex – **zie thema's hierboven**
- Mogelijkheden voor een VvE voor het gasloos maken van ons appartement. – **neem contact op met het energieloket in je gemeente of één van de procesbegeleiders van de Kenniskring**
- Over laadpalen in de keldergarage zou onenigheid in de VvE kunnen ontstaan. Sommige bewoners zijn niet gerust w.b. brandveiligheid. Moet/kun je dan toch doorzetten? – **zie thema's hierboven**
- Een bewoner heeft nog een VR-ketel, deze staat op omvallen. Installateurs plaatsen geen nieuwe ketel, omdat huidige CLV-systeem niet meer aan de huidige eisen voldoet. Wij hebben een onderdrukstelsel en dat moet overdruk worden. Gezien plannen overheid richting aardgasvrij, vanaf 2026 alleen nog plaatsen hybride warmtepomp vraag ik mij af of we nog wel moeten investeren in volledig nieuw CLV-systeem. Echter de alternatieven zijn ook zeer prijzig. Wat is wijsheid? – **neem contact op met het energieloket in je gemeente of één van de procesbegeleiders van de Kenniskring**
- Mediation en collectieve hybride warmtepompen op het dak van een VvE die 15 of 30 jaar oud is en waar alle individuele CV ketels aan vervanging toe zijn. – **neem contact op met het energieloket in je gemeente of één van de procesbegeleiders van de Kenniskring**
- WarmteKoudeOpslag / aardwarmte. – **niet besproken**
- Van het gas af: maar hoe? – **neem contact op met het energieloket in je gemeente of één van de procesbegeleiders van de Kenniskring**
- Zijn er vanuit gemeente plannen om verduurzaming VvE's te ondersteunen?
Antwoord: gemeentes gaan hier verschillend mee om. Kijk vooral bij de [duurzaamheidswebsites](#) in jouw gemeente of neem contact op met het gemeentelijk Energieloket. Verderop in deze update kun je lezen over de nieuwe subsidie van gemeente Ede voor groen dak evt in combinatie met zonnepanelen.
- Voortgang rondom de "Notificatie Laadpalen regelgeving". - **Deze wetgeving hieromtrent komt pas in 2023. Ondertussen kan wel actie genomen worden, zie ook <https://vvelaadloket.nl/regie-houden-op-laadinfrastructuur-ondanks-notificatieregeling/>**
- Mediation en collectieve hybride warmtepompen op het dak van een VvE die 15 of 30 jaar oud is en waar alle individuele CV ketels aan vervanging toe zijn. – **zie hierboven voor mediation vwb hybride warmtepompen neem contact op met het energieloket in je gemeente of één van de procesbegeleiders van de Kenniskring**