

Het proces van verduurzaming  
binnen een VvE

Verkennen

# Zet uw VvE aan tot actie



Gemeente Maastricht

# De VvE Energiebalie

## Maastricht wijst u de weg

Het duurzaam maken van een appartementencomplex kan voor VvE's een lastige taak zijn, zo bleek uit gesprekken met eigenaren van appartementen in de stad. Die vraag hebben we opgepakt en speciaal daarom ontwikkelde de gemeente de VvE energiebalie Maastricht. Omdat verduurzaming voor de meeste mensen geen dagelijkse kost is, gaan we VvE's die zich willen oriënteren op verduurzaming met raad en daad bijstaan.

Wij hebben voor u het proces van verduurzaming bij VvE's in kaart gebracht. Op de website [vveenergiebaliemaastricht.nl](http://vveenergiebaliemaastricht.nl) delen wij informatie over de verschillende fases en stappen in dit proces. Een deel in de vorm van dit soort brochures, en een ander deel direct op de site of doorlinkend naar andere websites. Elk van de brochures begint met het overzicht van het proces en een aanduiding van de processtap waar de brochure over gaat. Al deze documentatie ondersteunen wij met de cursus 'VvE's met Energie', informatiesessies of workshops over relevante thema's, bezoeken aan andere VvE's. Daarvoor kunt u zich opgeven via de activiteitenkalender op de website. Via de nieuwsbrief van onze VvE Energiebalie Maastricht houden wij u hiervan op de hoogte. Mocht u informatie missen of vragen hebben die op deze manier nog niet beantwoord worden, dan kunt u te allen tijde contact met ons opnemen met een email naar [vve-balie@maastricht.nl](mailto:vve-balie@maastricht.nl).

# Leeswijzer

Deze brochure is een deel van een set van brochures die we met u delen op de website. Samen met de andere delen van de set en de andere informatie op de website vormen zij één geheel.

→ **Voor wie is deze brochure:**

Voor de mede-eigenaar die draagvlak wil creëren voor verduurzaming, VvE bestuur, renovatiecoach.

→ **Doel van deze brochure:**

Deze tool geeft u handvatten om uw mede-eigenaren ervan overtuigen dat energierenovatie noodzakelijk en haalbaar is.

→ **Hoe deze brochure te gebruiken:**

Allereerst ontvangt u algemene informatie. Daarna ziet u een afbeelding met 6 stappen. Klik op elke stap en u krijgt meer uitleg. Ook krijgt u aanwijzingen welke andere tools u kunt verkennen.

→ **De volgende stappen:**

Vorm een projectteam van bewoners. Zie ook de tools:

- Is in uw VvE voldoende kennis en kunde aanwezig om het project te leiden?
- Stel een projectteam samen.



# Aanzetten tot verduurzamen

Sommige burens steunen de verduurzamingswerkzaamheden van harte. Anderen staan er onverschillig tegenover of zijn er zelfs tegen. Dat kan verschillende oorzaken hebben. Mensen zijn onbekend met verduurzamen of twijfelen aan mogelijke energiebesparingen. Ze zijn bang voor overlast of er is gebrek aan financiële middelen om het werk te betalen. Voor een succesvol renovatieproject is het belangrijk begrip te hebben voor al die oorzaken en de verschillende verwachtingen die mensen van het project kunnen hebben.

Probeer daarom de samenstelling van uw VvE te begrijpen. Past communiceren via een online platform bijvoorbeeld bij uw medebewoners? Of is het wel handig om zo vaak 's avonds te vergaderen als er veel jonge gezinnen in uw gebouw wonen? Houd bij de keuze van communicatiemethoden en momenten rekening met de behoeften en wensen van uw medebewoners. Dat verbetert het proces. Ook helpt het vroegtijdig knelpunten op te lossen.

En wat kunt u doen als u in de minderheid bent als het gaat over verduurzamen? We hebben een aantal algemene tips voor u om om te gaan met deze situaties.

## Hoe bewoners te overtuigen (6 stappen)

**1**

Zorg voor voldoende, begrijpelijke informatie over de voordelen van de verduurzamingsmaatregelen

**2**

Kom in contact met de voorstanders van verduurzaming. Via deze mensen kunnen andere bewoners worden overtuigd

**3**

Informatie delen. Verdeel informatiefolders en materialen onder bewoners om hun interesse te wekken

**4**

Organiseer bezoeken aan andere gebouwen waar vergelijkbare maatregelen zijn getroffen

**5**

Benadruk voordelen in plaats van kosten en bied beschikbare details voor financiële ondersteuning

**6**

Is er een mogelijkheid tot samenwerken?

## 1. Zorg voor voldoende, begrijpelijke informatie over de voordelen van de verduurzamings-maatregelen

De onderstaande tabel vergelijkt de algemene voordelen van een gerenoveerd gebouw met een niet gerenoveerd gebouw. Benadruk deze voordelen tijdens het gehele renovatieproject. Laat bewoners weten wat de eventuele overlast binnen het gebouw uiteindelijk oplevert. Kijk ook eens bij '[Leer uw gebouw beter kennen](#)'. Voeg alle informatie toe die u of uw medebewoners nuttig vinden. Presenteer deze altijd op een duidelijke manier en in begrijpelijke taal.

| Algemeen voordeel                   | Voorbeeld   |
|-------------------------------------|---|
| Lagere energierekening              | Betere isolatie vermindert het verlies aan warmte en houdt de kou buiten.   |
| Verhoogd comfortniveau in huis      | Tref maatregelen aan tochtige ramen en koude wanden.<br>Resultaat: een betere temperatuurregeling en een comfortabel gevoel.  |
| Verbeterde veiligheid van de woning | Vervang oude en kwetsbare vensters door nieuwe, veiligere en beter geïsoleerde vensters. Ook het afsluiten van het portiek verhoogt de veiligheid. Vervang oude verwarmingssystemen met nieuwe veiligere technologieën. |
| Hogere vastgoedwaarden              | Door de lagere energiekosten en verhoogd comfort zijn gerenoveerde gebouwen interessanter voor eventuele kopers. De waarde van deze panden is hoger dan die van de niet gerenoveerde woningen.                          |
| Verbeterd uiterlijk                 | Externe muurisolatie of beglazing verbeteren het uiterlijk van het pand. Het ziet er nieuwer uit en dat verhoogt de waarde van een woning. Bovendien vermindert dit het onderhoud op lange termijn.                     |

## 2. Kom in contact met de voorstanders van verduurzaming

Verzamel alle mensen in uw VvE die de verduurzaming steunen. Deze vernieuwers zijn belangrijk voor het overtuigen van andere bewoners. Het is belangrijk om gerespecteerde bewoners uit het appartementencomplex bij het project te betrekken. Zij zijn in staat de andere bewoners te overtuigen. Inventariseer deze mensen met behulp van de [bewonersinventaris](#). Door een projectteam te vormen met deze zogenaamde vernieuwers wordt de start van het renovatieproces succesvoller.

Zie ook de tools:

- [Is in uw VvE voldoende kennis en kunde aanwezig om het project te leiden?](#)
- [Stel een projectteam samen.](#)

## 3. Informatie delen

Verzamel professionele en duidelijke informatie. Deel deze in een aantrekkelijke folder met uw medebewoners. Verspreid de folders bij voorkeur persoonlijk, zodat uw medebewoners onmiddellijk vragen kunnen stellen. Zorg ervoor dat alle initiatiefnemers in het appartementencomplex informatie delen van dezelfde strekking zie volgende hoofdstuk 'Wat te doen als u in de minderheid bent?'. De informatie moet gemakkelijk te begrijpen zijn en mag geen info bevatten die niet ter zake doet is of die alleen in latere stadia van het project van belang is. Zie ook '[communiceren met uw burens](#)' voor extra tips.

#### 4. Organiseer bezoeken aan andere gebouwen

Organiseer bezoeken aan andere woningcomplexen waar een vergelijkbare renovatie heeft plaatsgehad. Verzamel beoordelingen en ervaringen van die bewoners. Let daarbij vooral op het proces van de werkzaamheden én de uiteindelijke voordelen die de renovatie heeft opgeleverd.

U kunt ervoor kiezen om zelf de informatie van deze bewoners te verzamelen en met uw medebewoners te delen. Of u kunt een bewoner uit een gerenoveerd gebouw uitnodigen voor een bijeenkomst met uw VvE en hem of haar vragen laten beantwoorden.

Houd bij deze keuze altijd rekening met uw doelstellingen. Schat van tevoren in of de boodschap van de buitenstaander hierbij aansluit:

- Sluit dit goed aan, dan kunt u het best de bewoner(s) van die VvE uitnodigen om aan uw medebewoners zelf hun verhaal te vertellen.
- Als dit niet het geval is, is het verstandiger om een controleerbare methode te gebruiken. Denk aan een videoblog waarin bewoners van het gerenoveerde gebouw worden geïnterviewd.

#### 5. Benadruk voordelen in plaats van kosten

De eerste vraag die uw burens zullen stellen: 'hoeveel gaat dit kosten?' Een logische vraag, maar moeilijk te beantwoorden. Zoals aangegeven in stap 1: leg tijdens het hele proces altijd de nadruk op de voordelen van de renovatie. Benadruk dat de waarde van het gebouw zal toenemen en dat de energiekosten zullen dalen. Maar wees eerlijk. Geef aan dat een volledig overzicht van de kosten ingewikkeld is. Maak duidelijk dat het beter is om eerst de staat van het gebouw en mogelijke verbeteringen te onderzoeken. Zie ook de stappen uit de fases verkennen en voorbereiden:

- laat u inspireren door ervaringen van anderen;
- leer uw gebouw beter kennen;
- verzamel de nodige technische, financiële en juridische informatie;
- schakel een expert in voor aanvullend advies.

#### 6. Is er mogelijkheid tot samenwerken?

Wellicht is er een mogelijkheid tot samenwerking, bijvoorbeeld met een energiecoöperatie, Buurkracht, of met andere ondersteunende organisaties die actief zijn op het gebied van het verduurzamen van gebouwen en met kennis van VvE's. Hulp van buitenaf kan sommige burens overtuigen om te handelen.

Ook kan samenwerking met andere VvE's interessant zijn, des te meer als de gebouwen op elkaar lijken en er dus veel dezelfde maatregelen van toepassing zijn. Belangrijk is om dit persoonlijk of tijdens een vergadering te bespreken, om zo de mogelijkheden goed uit te kunnen leggen. Uw VvE-beheerder of de VvE Energiebalie Maastricht heeft mogelijk een idee over dergelijke samenwerkingen die van toepassing zijn op uw situatie. Zie ook 'communiceren met uw burens' voor extra tips.

## Wat te doen als u in de minderheid bent?

Misschien bent u als initiatiefnemer van de verduurzaming binnen uw VvE in de minderheid. Laat u daardoor niet ontmoedigen. Het is bekend dat in een discussie het standpunt van de minderheid vaak meer aandacht trekt dan die van de meerderheid. Het wordt uitgebreider besproken en nauwkeuriger onderzocht om het op zijn waarde te kunnen schatten. Als de uitkomst hiervan positief is bij de deelnemers aan de discussie, leidt dit tot persoonlijke overtuiging. Op deze manier kan het sterker worden dan het standpunt van de meerderheid.

Het is belangrijk dat u consequent blijft. Doe dit door u ruim van tevoren voor te bereiden en sterke argumenten te verzamelen. Bijvoorbeeld met de hulp van externe deskundigen, en/of door het geven van succesvolle praktijkvoorbeelden bij andere VvE's.

Behoud een goede relatie met uw medebewoners en/of teamleden. Bijvoorbeeld door u daar waar mogelijk soms ook naar hun mening te buigen. Of door te erkennen dat u begrip heeft voor hun twijfels. Of toegeven bij andere beslissingen die hier niet direct mee te maken hebben.

Blijf uw zaak verdedigen. Minderheidsstandpunten kunnen de beste oplossingen bieden. Daarom is het in elk project belangrijk dat ze vrij besproken kunnen worden. En dat het projectteam in de regel beslissingen unaniem neemt, en niet meteen het standpunt van de meerderheid volgt.

Streef binnen een projectteam naar een brede eensgezindheid door de voordelen voor iederéén te benadrukken en de goedkeuring van iederéén te vragen.

## Voorbeeld van een communicatie-/bewonersinventaris


Een voorbeeld van een bewonersinventaris vindt u [hier](#).

## Colofon

Gemeente Maastricht, juni 2019

Mede mogelijk gemaakt dankzij:



provincie limburg 



In samenwerking met:



 Maastricht University



STADT  FRANKFURT AM MAIN  
Energierreferat > Die kommunale Klimaschutzagentur



  
Liège  
1830

## Copyright

Deze uitgave of delen van de tekst mogen vrijelijk gebruikt worden voor intern gebruik bij VvE's.

*Uit deze tekst mag niets worden overgenomen zonder toestemming van de gemeente Maastricht.*

*Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.*