

VvE-aanpak in Noordwest-Europa

Ook hier is Nederland koploper

MUSEUM LA BOVERIE

De slotconferentie in Luik van het Interreg-project North-West Europe ACE Retrofitting ging vanwege de coronacrisis niet door. Dus werd op 26 maart jl. een videoconferentie georganiseerd waaraan ruim honderd betrokkenen deelnamen. Renovatie en verduurzaming van VvE-complexen stond centraal in deze conferentie met als onderwerp Accelerating Condominium Energy Retrofitting. Vertaald: versnelling van de renovatie en verduurzaming van VvE-complexen - in de deelnemende steden Aberdeen, Antwerpen, Frankfurt, Luik, Maastricht en Parijs. Na afloop van de digitale bijeenkomst was één ding duidelijk: Nederland loopt voorop in de aanpak - mede dankzij VvE Belang.

Het prachtige Museum La Boverie op een eiland in de Maas zou plaats van handeling zijn, gevolgd door een boottocht over de Maas. De rivier wordt omzoomd door appartementencomplexen. Volgens Marc Schlitz, projectmanager in Luik, zijn er in de stad (ca. 200.000 inwoners) ruim 4.000 appartementencomplexen en die vormen volgens hem een 'trieste, stoffige erfenis van de twintigste eeuw'. Ca. 42 procent daarvan wordt beheerd door een VvE. Luik heeft veel energie gestoken in de renovatie van die complexen.

Luik heeft een ambitieus doel: in 2050 moet 40 procent van de appartementen het energielabel A+ hebben; 30 procent A++ en 15 procent A. De labelsystematiek gaat overigens veranderen; aan de ambitie doet dat niets af.

Luik

De stad die als gastvrouw zou optreden, bleek grote stappen te hebben gezet. De Luikse projectmanager: "Het aantal problemen waarmee we werden geconfronteerd, was gigantisch. We hadden vrijwel geen informatie over het aantal complexen en VvE's. Eigenaars die om hulp vroegen, liepen tegen een muur van desinteresse aan. Doordat de complexen en buurten verloederden, was er steeds meer sprake van onveiligheid en ongezonde situaties.

Dat is dankzij het ACE-project enorm veranderd. We beschikken nu over instrumenten om de verduurzaming aan te pakken. Er is een database en een fonds voor VvE's. Die kunnen een renteloze lening aanvragen voor de renovatie en verduurzaming van hun complexen."

Zijn betoog stond in schril contrast met dat van Sarah Cameron (Aberdeen): "We zien nauwelijks interesse bij appartementseigenaars. Vooral de tussenappartementen hebben voor hun gevoel geen belang bij verduurzaming. En woningcorporaties doen alleen mee als het in hun eigen planning past." Het betoog van Cameron is verklaarbaar: in Schotland is nog geen sprake van een verplichte VvE in complexen met eigenaars. Dus ook geen verplicht onderhoud door de VvE.

'Onaantrekkelijke markt'

De projectmanagers en coördinatoren van de zes steden waren het over diverse onderwerpen eens. Een daarvan is het probleem dat VvE's een onaantrekkelijke markt vormen voor bedrijven én dat het grootste probleem van de VvE wordt gevormd door het lange proces van besluitvorming. Daarvoor werden tal van mogelijke oplossingen gepresenteerd. Opvallend was dat het Schotse Aberdeen nog helemaal aan het begin staat van het proces, terwijl Maastricht al een VvE Energie Balie heeft, die de VvE's en de appartementseigenaars actief

VVE ENERGIEBALIE MAASTRICHT

In Maastricht is - in het kader van dit project - de VvE Energiebalie opgericht. Die heeft als doel de VvE's in de stad te inspireren, motiveren en informeren op hun weg naar verduurzaming. Zo is alle kennis en kunde die in het project is ontwikkeld en bijeengebracht op de website www.vveenergiebaliemaastricht.nl te vinden. De website leidt de lezer volgens het door de Universiteit van Maastricht ontwikkelde stappenplan door het proces. Daarnaast ondersteunt de balie het proces met energieadviezen aan kleine VvE's. Voor alle appartementseigenaren die de stap willen maken van wensen en ideeën naar plannen, is er de cursus VvE's met Energie.

ondersteunt. "Dat doen we dankzij de samenwerking met VvE Belang", zei Rianne van der Krogt, coördinator van de VvE Energie Balie. "Daardoor komen we sneller in contact met VvE's, en zijn we in staat om hen te enthousiasmeren."

Miriam Eisermann, communicatiemanager van Energy Cities, gaf nóg een aansprekend Nederlands voorbeeld: Reimarkt. Dat maakt gebruik van het zogenaamde one-stop-shopconcept. "Dat is wel wat duurder voor de VvE, maar die heeft het voordeel dat ze voor al haar vragen én voor de uitvoering terecht kan bij één partner", zei Eisermann. "VvE's hebben behoefte aan onafhankelijk, neutraal en gratis advies."

Financiering

Vanzelfsprekend was ook het onderwerp 'financiering' onderwerp van gesprek. Alle zes de deelnemende steden worstelen met de financiering van verduurzaming. Opvallend was dat in de meeste landen het systeem van gebouwgebonden financiering nog alleen maar een 'droom' is, terwijl dit in Nederland een reële optie is. En Luik heeft dus zelfs een renteloze lening voor VvE's.

Ook het feit dat banken nog steeds uiterst terughoudend zijn als het gaat om het verstrekken van leningen aan VvE's, was de deelnemers een doorn in het oog.

Rianne van der Krogt: "Dat is ook de meerwaarde van dit project: we brengen niet alleen in beeld welke hindernissen VvE's op hun weg naar verduurzaming tegenkomen, maar we zien ook welke oplossingen daarvoor in de deelnemende steden zijn ontwikkeld."

Annemarie van Zeijl, Programma Director bij Maastricht Sustainability Institute aan de Universiteit van Maastricht: "De financieringsmogelijkheden voor de VvE moeten fors worden uitgebreid. Daarbij moet ook duidelijk zijn wat de investeringen de VvE en de eigenaars opleveren. Gemengde complexen verdienen extra aandacht. Verhuurders zijn terughoudend omdat ze de huur niet fors kunnen verhogen voor zittende huurders, terwijl ze wel met behoorlijke investeringen worden geconfronteerd. Er ligt ook een taak voor de overheid: die moet ervoor zorgen dat banken leningen gaan verstrekken aan VvE's."

'WEG Bereiter'

Waar Parijs vooral de nadruk legt op technische adviezen voor de ruim 40.000 VvE's (daarvoor is Coach Copro ontwikkeld), organiseert Frankfurt jaarlijks een VvE-forum voor de 3.426 VvE's binnen haar stadsgrenzen, vertelde coördinator Jonas Geissler. Ook is onlangs de eerste Frankfurt Renovatiedag gehouden. Heel creatief noemen de Duitsers de adviseurs WEG Bereiter: 'Weg' betekent niet alleen 'weg', maar is ook de afkorting van 'Wohnungseigentumgesetz' (appartementenrecht). "Dit project heeft ervoor gezorgd dat we veel meer kennis en begrip hebben gekregen voor de uitdaging van deze doelgroep", vatte Geissler de bijdragen samen. ●

ADVIEZEN

De conferentie leverde een aantal adviezen op:

- Wees niet bang voor een langdurig traject; dat is nu eenmaal niet anders
- Denk groot, start klein
- Wees innovatief!
- Zorg ervoor dat je de eigenaars kent
- Persoonlijk contact is cruciaal. Alleen een website is onvoldoende
- Echte winkels zijn een pre

66

Dankzij de samenwerking met VvE Belang komen we sneller in contact met VvE's en zijn we in staat om hen te enthousiasmeren

