

Wat kun je met de data?

Voorstellen Milieu Centraal - Kenniscentrum verduurzamen VvE's

- Subsidie voor 5 jaar vanuit het ministerie van VRO
- Expertise over VvE's → voor VvE's, gemeenten en marktpartijen
- Specifiek advies en ondersteuning aan gemeenten over VvE beleid

Intro

- **Vraagstelling → Waarom heb je data nodig?**
 - Welke vraagstelling heeft de gemeente
 - Wat is het doel van de data
 - Bepalen welke gegevens gewenst zijn
- **VvE Data → Hoe verkrijg je de data?**
 - Wat ontvangt de gemeente
- **Praktijk → Wat kun je met de data?**
 - **Opgave binnen de gemeente**
 - **Bouwkundige eigenschappen**
 - **Eigenaarschap, eigenaars binnen de VvE**
 - **Eigenaarschap, Groot eigenaars**

Opgave binnen de gemeente

➤ Cijfers

- Totaal aantal VvE's binnen de gemeente (met woonfunctie)
- Woningvoorraad in VvE's ten opzichte van het totaal binnen de gemeente
- Grootte van de VvE's



Opgave binnen de gemeente

- Er zijn relatief “Weinig” VvE’s of er is relatief “Weinig” woningvoorraad in VvE’s
 - Lage urgentie; Beleid wordt zoveel mogelijk correct doorverwijzen
 - Hoge urgentie; Compleet begeleiden & ondersteunen past binnen budget
 - Actief of passief benaderen
- Er zijn relatief veel “kleine” VvE’s
 - Persoonlijke benadering is te arbeids- en/of kostenintensief (dus kijken naar koppelkansen)
 - Activeren middels een activatiebrief bij het mutatiemoment van een eigenaar
 - Gezamenlijke aanpak op straatniveau
 - De huidige energiecoaches kunnen eenvoudig omgeschoold worden naar VvE coaches
 - Proces kan relatief snel & eenvoudig verlopen
- Er zijn relatief veel grote VvE’s
 - Het traject voor de uitvoer is waarschijnlijk langer & arbeidsintensiever, maar het resultaat is groter
 - Budget vrijmaken voor het aannemen of inhuren van een professionele procesbegeleider VvE’s

Bouwkundige eigenschappen

➤ Cijfers

- Bouwjaar van de VvE
- Energielabel

➤ Bouwjaar

- Voor 1984: Slechte isolatie en een grote opgave om deze te verbeteren
 - Ingrijpende maatregelen zijn waarschijnlijk vereist, grote delen moeten compleet vernieuwd of vervangen worden om toekomstbestendig te zijn
- 1984 tot 1992: Matige isolatie & soms beperkte mogelijkheden tot verbetering
 - Per situatie zal beoordeeld moeten worden in hoeverre verbetering of vervanging nodig is
- 1993 tot 2015: Degelijke isolatie & hoogstwaarschijnlijk mogelijkheid tot verbetering
 - De kosten-batenverhouding is soms scheef
- Vanaf 2015: Er is voldoende geïsoleerd of dit is relatief eenvoudig te realiseren
 - In 2021 zijn de isolatiewaarden nog iets verder aangescherpt
 - Met de huidige isolatiewaarden is toekomstbestendig binnen handbereiks

Bouwkundige eigenschappen

➤ Energielabel

Geeft een indicatie van de isolatieopgave, hou hierbij rekening met;

- De VvE heeft geen energielabel
- Meerdere labels binnen de VvE mogelijk

Wat zeggen de labels?

- A & B labels lijken prima, op het label wordt vermeld in hoeverre wordt voldaan aan de “De standaard”.
- C & D labels geven geen compleet beeld.
- E, F & G labels zijn een grondige opgave waarbij soms volledige renovatie overwogen moet worden.
- Als het label onbekend is, is het vaak slecht, maar dit hoeft niet zo te zijn.

D	C	C	D
C	B	B	C
C	B	B	C
D	C	C	D

E	D	D	E
D	C	C	D
D	C	C	D
E	D	D	E

Eigenaars binnen de VvE

Particulieren

Institutionele belegger

Woning corporatie

Commerciële plint

Eigenaars binnen de VvE

➤ Cijfers

- Gemengd bezit; Aantal koop- en huurwoningen binnen de VvE's
- Aantal huurwoningen binnen VvE's van een woningcorporatie
- Aantal huurwoningen binnen VvE's van overige verhuurders

➤ Particulieren

- Eigenaar-bewoner
 - Iedere eigenaar heeft zijn eigen unieke combinatie van factoren (plichten, rechten, financiën, wensen, verwachtingen, etc)
- Eigenaar-verhuurder
 - Wil vaker wel dan niet verduurzamen, maar is minder gemotiveerd dan eigenaar-bewoners

➤ Commerciële plint

- Bedrijven hebben vaak andere belangen dan bewoners

Groot eigenaars

➤ Woningcorporatie

- Hebben al een verduurzamingsverplichting, maar financiën worden wellicht geprioriteerd richting volledig eigen bezit
- Veel gespikkeld bezit? → Zorgen voor afspraken tussen gemeente & woningcorporatie voor mogelijkheden of barrières

➤ Groot eigenaars (woningcorporaties / institutionele beleggers)

Voordelen:

- Professionele partij; Kennis, financiële middelen, begrip van de opgave zouden aanwezig moeten zijn
- Kan optreden als kartrekker & versneller

Nadelen:

- Kan showstopper zijn bij andere prioriteiten

➤ Mogelijke bevindingen en inzichten

- Dialoog aangaan om tot afspraken te komen
- Nagaan welke prestatieafspraken er met de woningcorporatie te maken zijn
- Nagaan of huidige afspraken nog passend & reëel zijn

Afsluiting

Hartelijk dank voor de aandacht

Vragen?



Bas Janssen
Gemeenteadviseur
06 8340 3641
Bas.Janssen@milieucentraal.nl