

190408 | Informatie over Cursus VvE's met Energie

De afgelopen 4 jaar hebben ruim twee honderd VvE-leden deelgenomen aan de cursus VvE's Met Energie. Samen vertegenwoordigen zij wel 4750 appartementseigenaars. Deze VvE-leden werden opgeleid om hun mede-eigenaars stap voor stap mee te nemen in hun ambitie. Het sociale proces, de besluitvorming, de techniek, de financiering, de juridische kant; alles komt aan bod. Inmiddels geven we deze cursus voor de 11^e keer in Rotterdam. Dit jaar ook een aantal keer voor de Gemeente Rijswijk en o.a. voor de provincie Utrecht.

Achtergrond

VvE's Met Energie is een samenwerking tussen een architectenbureau en een advies & onderzoek bureau; een architect en een antropoloog die elkaar hebben gevonden op het pad van de energietransitie. Onder de titel VvE's Met Energie hebben we ons de afgelopen jaren intensief beziggehouden met de opgave van energetische verduurzaming van bestaande woongebouwen in collectief particulier eigendom in Rotterdam. De twee polen van deze samenwerking - proces (relatie) en inhoud (techniek) vertegenwoordigen de parallelle sporen die leiden naar een toekomstbestendig VvE-gebouw.

VvE's Met Energie werkt sinds 2012 aan een breed programma in o.a. Rotterdam voor het opleiden, adviseren en begeleiden van VvE-leden die hun gebouw willen verduurzamen en het stimuleren en uitdagen van de markt tot integraal denken en aanbieden. De vereniging van eigenaars (VvE) was tot dat moment een weliswaar onterecht, maar begrijpelijk – vanwege de ongrijpbaarheid - 'vergeten doelgroep' in de diverse programma's voor stimulering van energiebesparende maatregelen van de overheden. Tegelijkertijd vertegenwoordigt deze groep de helft van het eigendom in de stad. Wat is de rol van de VvE's in de energietransitie? We bevinden ons nog middenin dit experiment. Toch vormen zich eerste, maar duidelijke inzichten.

Verduurzaming van het VvE-gebouw vraagt professioneler opdrachtgeverschap van de VvE. We hebben een methodiek ontwikkeld waarbij we de aanwezige kennis en kracht binnen de VvE maximaal benutten. We werken in dat proces van wederzijdse educatie aan collectief eigenaarschap en opdrachtgeverschap voor een grote investeringsbeslissing. We hebben expertise opgebouwd over wat zo'n planvormingsproces vraagt, zowel van de VvE als van hun adviseurs. Daarbij zijn nieuwe inzichten opgedaan over de manier van rekenen aan energieverbruik en financiën die dat proces informeert, over de manier waarop je samenwerkt en een beroep doet op aanvullende professionele expertises zoals bouwfysica, juridische en financiële expertise en de markt.

Taakverdeling in de begeleiding van de VvE's. Ontwerpen van en regie voeren over het proces met bestuur en leden: Mimi Slauerhoff. Bouwtechnische-, installatietechnische- en energetische 0 meting: Corine Erades. Doorrekenen van de liquiditeitsbegroting van de VvE bij uitvoering van verschillende verduurzamingsscenario's en het maken van een businesscase voor verduurzaming: Corine Erades i.s.m. Wouter van den Acker (PKW). Uitwerking van de scenario's naar Definitief Ontwerp en vergunnings- en aanbestedingsgereed ontwerp: Corine Erades, Synopel Architectuur.

Ervaring

2012-2014 | Onderzoek naar verduurzaming van VvE's voor Energiesprong i.s.m. de VvE Balie den Haag leidt tot een programma voor verduurzaming van de bestaande voorraad.

2015-heden | Ontwikkelen, ondersteunen en uitvoeren van het verduurzamingsprogramma voor VvE's in opdracht van VVE010 in Rotterdam.

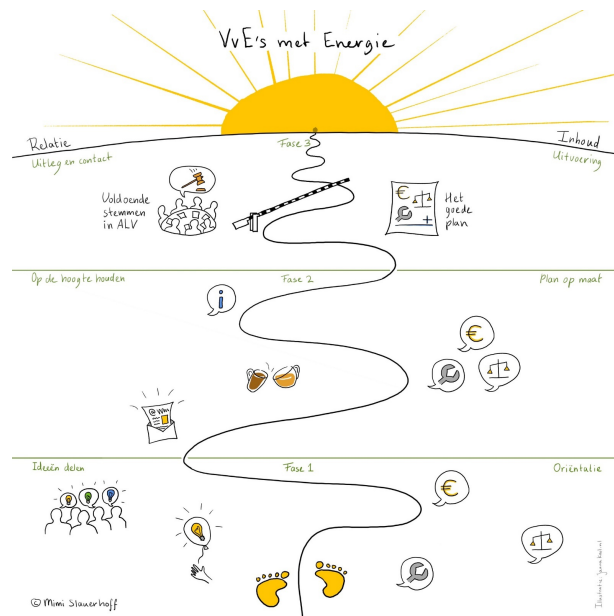
2015 -2017 | Landelijk experiment met VvE's naar Nul op de Meter voor Energiesprong-Platform31

2015- heden | Met voor NoM ontwikkelde instrumentarium begeleiden we ruim 12 VvE's tot integrale stappen naar een energieneutraal gebouw.

2015 - heden | Cursussen voor VvE leden over duurzaamheid | Trainingen voor VvE adviseurs voor de MRDH en de provincie Gelderland i.s.m. Drift | Trainingen 'Groepsdynamiek in Veranderingsprocessen' voor o.a. VvE adviseurs | lezingen en trainingen voor Beheerders.

Cursus VvE's met Energie

Inhoud van de Cursus



In de splitsingsakte is vastgelegd hoe de leden samen hun gebouw dienen te onderhouden in de staat waarin het gebouwd is. Voor verduurzaming of verbetering van het gebouw moeten er echter intrinsiek gemotiveerde leden opstaan die hun vrije tijd willen spenderen aan het maken van een breed gedragen plan (dat technisch optimaal is, financieel haalbaar en juridisch kloppend). Een breed gedragen plan dat uiteindelijk kan rekenen op een gekwalificeerde meerderheid van de leden voor een investeringsbeslissing.

Een toenemend aantal VvE leden voelt zich geroepen tot die opgave. Echter raken zij vaak ontmoedigd door de complexiteit van deze opgave.

De cursus is er opgericht deze leden overzicht en een leidraad te bieden voor de te nemen route. Hoe te komen tot een gezonde businesscase voor verduurzaming die de instemming heeft van alle leden.

les 1

Pad voor verduurzaming

De integrale route langs inhoud (hoe maak je een optimaal plan met passende businesscase) en het proces tot besluitvorming (Hoe betrek en informeer je alle leden zodat zij met een gekwalificeerde meerderheid instemmen met dat plan).

De eigen VvE in vergelijking met andere VvE's.

Wat is hetzelfde, wat is anders, wat betekent dat voor de route naar verduurzaming.

De VvE's introduceren hun eigen gebouw en leden aan de groep a.d.h.v. vragen en foto's van hun gebouw.

Technische aspecten

- VvE's in de energietransitie
- Het gebouw als geheel
- Trias Energetica

- Verduurzamingsmaatregelen (in een groen mjop)
- In logische stappen naar Energieneutraal
- Zonder desinvesteringen en met inachtneming van de toenemende mankementen in sommige oudere gebouwen

Een goed plan maken a.d.h.v. reële voorbeelden

- Nulmeting bouwkundig en installatietechnisch
- Nulmeting Energiegebruik
- Hoe wordt dat minder? (In logische stappen)
- Hoe kunnen we dat betalen? (vooruitblik naar volgende les)

les 2

juridische aspecten

- Splitsingsakten en modelreglementen: Wat is collectief – individueel | percentages voor besluitvorming
- Juridische rangorde

Hoe kunnen we dat betalen?

- Huishoudboekje van de VvE onder de loep
- Sparen of investeren
- Vrijkomende kasstromen
- Mogelijkheden van subsidies en lening
- Doorrekenen van de businesscase
- Liquiditeitsbegrotingen
- Een nieuw mjop voor 30 jaar

Proces

- Hoe krijg je ze mee? (urgentie en kansen)
- Verbreden van het draagvlak
- Kunnen we het over de inhoud hebben? Psychologie van vergaderingen

les 3

Afhankelijk van de interesse en het kennisniveau van de deelnemers

- Zonnepanelen op VvE daken. Verschillende modellen van toepassingen voor VvE's (o.a. mede afhankelijk van de grootte van het collectieve elektriciteitsgebruik)
- Optimaal gebruik maken van het dak. Groene daken, oogsten van warmte en meer.
- De EnergieMix van de toekomst

In actie

- Welke stappen gaan de deelnemers nu zetten
- Wat hebben ze nog nodig
- Beren op de weg. (Groepsdynamiek)
- Nog niet beantwoorde vragen
- Toepassen van de huiswerkopdrachten
- Start netwerk?

Vragen voorafgaand aan de cursus

Op de eerste avond doen we o.a. een kennismakingsrondje met het betreffende VvE gebouw in beeld. Het zou fijn zijn als u dan de volgende vragen in het kort zou kunnen behandelen (voor zover de informatie bekend is):

- Wat is het bouwjaar en het aantal woningen?
- Is er collectief energieverbruik, zo ja; hoeveel kWh en m3 (of GJ) per jaar?
- Bestaat er een mjpg?
- Wat gebeurt er al aan energiebesparing?
- Is de VvE op de hoogte van jullie deelname aan de cursus?
- Hoe is de opkomst bij de ALV's – wordt de meerderheid meestal gehaald op de eerste vergadering?

Huiswerk

De huiswerkopdracht tussen les 2 en les 3 zijn niet verplicht maar helpen de deelnemers wel om een goed beeld te krijgen van hun VvE. In de lessen bespreken we het gemaakte huiswerk en duiden we de consequenties voor het te doorlopen proces.

Beschikbaarheid voor het geven van Cursussen in de aangeduide perioden

In verband met de begeleiding van een aantal VvE's die richting een investeringsbeslissing gaan is onze tijd krap. Veel van de avonden worden in beslag genomen door cursussen of overleggen met Besturen, Commissies Duurzaamheid, Klankbordgroepen, inloopavonden, informatieavonden en Ledenvergaderingen voor deze VvE's (6 VvE's richting definitief ontwerp en 6 VvE's in de oriëntatiefase).

We hebben P  p   Niemeijer van het architectenbureau Synopel (directeur: Corine Erades) bereid gevonden om indien nodig het technische verhaal over te nemen van Corine Erades.

P  p   werkt als architect mee aan veel van de verduurzamingsontwerpen van de VvE's die begeleid worden door VME en Synopel. De cursus zal altijd door 2 trainers gegeven worden. Omdat we in elke les zowel de inhoud als de proceskant willen belichten en omdat elke les zowel plenaire als interactieve onderdelen in kleinere groepjes aan bod komen. We zien onze kracht vooral in deze samenwerking.

Wij denken wel dat het noodzakelijk is om de agenda's snel naast elkaar te leggen.

Onze ervaring is dat vrijdagavonden niet geschikt zijn maar ook dat de maanden, juni, juli, augustus en december zich over het algemeen minder lenen voor cursussen (i.v.m. vakantie en drukke agenda's in deze perioden). Indien er weinig deelnemers in een cursus zijn (minder dan 15) of dat veel van de deelnemers zich nog helemaal aan het begin (oriëntatie) van een duurzaamheidstraject bevinden, kan ervoor gekozen worden om de cursus in 2 dagdelen te geven.

De deelnemers zouden er dan voor kunnen kiezen de derde les mee te lopen met een volgende cursus.

Voorgestelde vormgeving en uitvoering

Wij maken gebruik van onze eigen vormgeving voor zowel de presentaties als de (beperkte) hand-outs. Een voorbeeld hiervan in de bijlagen en onze website www.vvesmetenergie.nl

De deelnemers ontvangen de dag na de les alle presentaties in pdf in hun mailbox met het huiswerk. De inhoud van les 1 ligt vast maar de voorbeelden worden aangepast aan de gebouwen van de VvE's die deelnemen (voorbeeld beschermd stadsgezicht, bouwjaar voor- of naoorlogs, jaren '70 of '80 of na 2000, 2 appartementen of 200 appartementen).

De inhoud van les 2 maar met name van les 3 is ook standaard maar kan aangepast worden naar het niveau en /of de interesses van de groep. Voorbeeld: in Rotterdam richten veel VvE leden zich op een gasloze toekomst. Zij hebben meer interesse in de energiemix van de toekomst dan in zonnepanelen.

De deelnemers kunnen gedurende de cursus hun vragen mailen. Die beantwoorden we in de cursus of rechtstreeks.

Indien gewenst kan de vormgeving aangepast worden.