

VvE Quickscan

Over verduurzaming van uw VvE

Jaap van Veggel & Nescio Midavaine

Inleiding

- Over Marsaki
- Aanleiding
- Stappenplan
- Quickscan voor uw VvE?

Over Marsaki

Wij zijn expert van Zuidwest-Nederland op gebied van **management, advies** en **beheer** in de vastgoedsector!



jaar ervaring



professionals



complexen in beheer

Over Marsaki

Wij bedienen onze klanten in alle levensfasen van vastgoed. Vanaf het prille idee, de ontwikkeling, realisatie en het beheer, tot en met het moment dat er een strategisch besluit moet worden genomen over het vastgoed aan het einde van de levensduur.



Aanleiding: uitdaging bestaande bouw

- Zeeuws Energie akkoord: alle woningen energieneutraal in 2045
- VvE's vormen groot deel van de totale woningvoorraad



Stappenplan

Oriënteren

Verdiepen in
mogelijkheden en
keuze maken

Besluit
haalbaarheidsonderzoek

Offertes opvragen en
business case opstellen

Besluit uitvoer
maatregel



Stap 1: Oriënteren

Een of meerdere VvE-leden willen iets nieuws bereiken. Denk aan energiekosten verminderen, een toekomstbestendig gebouw, isolatiemaatregelen, zonnepanelen, etc. Voordat er naar oplossingen wordt gezocht moet de huidige situatie in kaart gebracht worden.

➤ Quicksan: eerste inventarisatie huidige staat gebouw

➤ 3 scenario's

Basis, Quickwin en Nul Op de Meter (NoM / NoM-ready):

- Bouwkundig, installatietechnisch, opwek
- Investerings, besparingen

Stap 1: Oriënteren

VvE-Quickscan - Input

Woningtype

Bouwjaar

Aantal woningen

Woonlagen

Vloeroppervlak

Gebruik verwarming

Isolatie

Etc.



Stap 1: Oriënteren

VvE-Quickscan - Output



Bouwkundige investeringen
Investerings installaties
Variabele en vaste kosten
Totaal energiekosten
Besparing energiekosten
CO2 uitstoot
CO2 besparing
Etc.

Stap 2: Verdiepen

Door in een vroeg stadium vrijblijvend ideeën te delen is de drempel laag voor andere leden om mee te denken en aan te sluiten. Deze betrokkenheid draagt bij aan het ontwikkelen van een breed gedragen plan waarin de wensen en belangen van de verschillende leden zijn opgenomen. Het uiteindelijke plan dient als basis voor de investeringsbeslissing.

- Gebouw specifieke controle door experts
- Combinatie met overige wensen en behoeften (onderhoud, technische mogelijkheden en comfort)
- Mogelijkheden subsidies en leningen
- Resultaat: Verduurzamingsadvies op maat, incl. financiële prognose met effecten op de ledenbijdrage per eigenaar.

Stap 2: Verdiepen



Mogelijkheden subsidies en leningen

Subsidies voor installaties - Zonnepanelen - 21% BTW

Het is mogelijk om tot 6 maanden na aanschaf van de zonnepanelen de 21% BTW terug te vragen. Dit kan doordat de eigenaar van de panelen te veel opgewekte elektriciteit gaat terug leveren aan het net en daardoor een klein energiebedrijfje wordt.

Let op: dit kan alleen als de zonnepanelen en het energiecontract op dezelfde naam staan.

Tip: Blijf communiceren!

Verschil in kennis tussen initiatiefnemers en leden kan snel oplopen, dit kan zorgen voor ruis en of onbegrip. Door tussentijds regelmatig te informeren blijven leden aangehaakt. Denk eraan: geen nieuws is ook nieuws.



Stap 3: Besluit haalbaarheidsonderzoek

Middels een haalbaarheidsonderzoek wordt duidelijk of de verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd kunnen worden. Er is een stemming nodig wanneer dit onderzoek meer geld kost dan het bestuur vrij mag besteden, of wanneer het bestuur niet zonder toestemming van de leden geld wil uitgeven. Wanneer er geen toestemming van de VvE is, stopt het proces hier.

- Haalbaarheidsonderzoek moet van goede kwaliteit zijn!
- Onderzoek van onvoldoende kwaliteit en/of met onrealistische normbedragen kan leiden tot verminderd vertrouwen. Dit kan eventuele toekomstige initiatieven hinderen.

Stap 4: Offertes opvragen

Wanneer de optimale scenario's gedefinieerd zijn kan er een uitvraag geformuleerd worden en kunnen partijen offertes uitbrengen. Let hierbij op dat de offertes vergelijkbaar zijn in kwaliteit en prijs maar ook in ervaring, garantie, onderhoud, energieprestatie, etc. Zo kan er een transparante selectieprocedure voor VvE leden (en aanbieders) plaatsvinden.

- Formuleren uitvraag en opvragen offertes verdient volledige aandacht. Niet iedere leverancier heeft benodigde ervaring om maatregelen correct uit te voeren.
- Intern: zorg dat er binnen uw VvE voldoende expertise is van de te nemen maatregelen zodat er een goede check plaats kan vinden. Indien dit niet het geval is uitvoeringsadvies uitbesteden.

Stap 5: Besluit uitvoer

Op basis van de business case, een plan dat zowel technisch, juridisch als financieel onderbouwd is, selecteren de leden (of een afvaardiging daarvan) de meest geschikte aanbieder. Deze wordt in de ledenvergadering ter goedkeuring voorgelegd. Zodra het besluit is genomen kan men overgaan tot uitvoering.

- Uitvoeren maatregelen (Toezicht op correcte uitvoering werkzaamheden, bewaking van planning, controle van facturen, oplevering en nazorg, afhandeling subsidie, etc.)
- Toetsen en monitoren maatregelen (daadwerkelijke besparing/opwek)

Voorbeeld: slimme combinaties



Planmatig onderhoud:
✓ Dak + zonnepalen



Technisch probleem:
✓ Gevelisolatie



Comfort:
✓ Tochtklachten

Samenvatting



Oriënteren

Verdiepen in
mogelijkheden en
keuze maken

Besluit
haalbaarheidsonderzoek

Offertes opvragen en
business case opstellen



Besluit uitvoer
maatregel



Energie Quickscan voor VvE's

Stappenplan nalezen? Interesse in een Quickscan?

www.marsakivgb.nl/we-quickscan

Dank voor uw aandacht!



Jaap van Veggel
Vastgoedbeheer & Management

Nescio Midavaine
Innovatie & Advies



0113 - 27 30 40



info@marsakivgb.nl



www.marsaki.nl