



# Verduurzaming VvE's in Middelburg

Winnie Versol

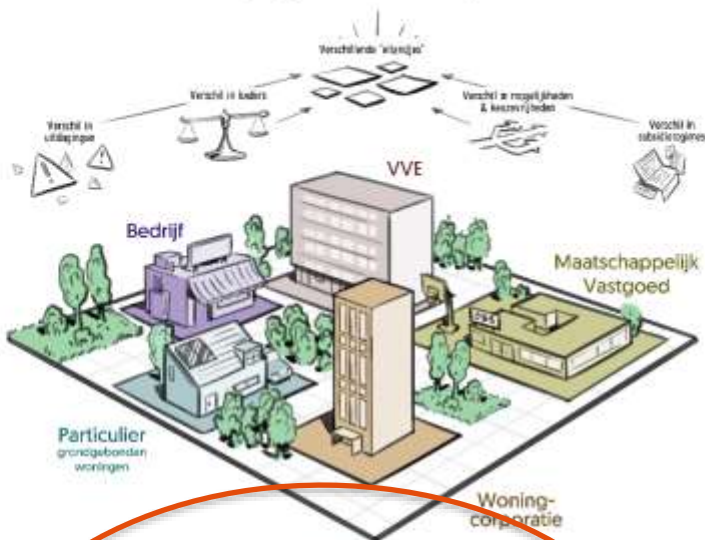
Projectleider duurzaamheid/energietransitie

4 april 2023



MIDDEL  
BURG

# Wijkgerichte aanpak warmtetransitie



## Bedrijf



1. Vrijblijvend ontwerp in de architectuur
2. Eerste diversiteit in bestuursvorm
3. Wordt sneller geïmplementeerd en kan samen met andere maatregelen in nemen door andere overheden
4. Geïntegreerd aanpak van sociale en economische aspecten
5. Lage risico's
6. Woning subsidie(s)

## Particulier grondgebonden woningen



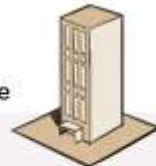
1. Eerste diversiteit in verscheiden tussen woningen
2. "Klein" subsidie aanvragen
3. Diverse informatie-verstoring: Particulier wonen is niet vanzelfsprekend voor iedereen
4. Drogheid

## VVE's



1. VVE niet in beeld bij overheden
2. Diversiteit
3. Bestuurvorm
4. Lappenkaart van subsidies
5. Financiëring

## Woningcorporatie



1. Diversiteit tussen Woningcorporaties
2. Samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties
3. Wet- en regelgeving
4. Risico's
5. Subsidie aanvragen

## Maatschappelijk vastgoed

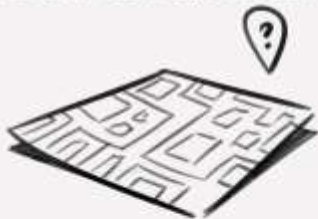


1. Diversiteit
2. Bijzondere instellingen: Goed vaak samen met overheden te gebruiken
3. Subsidie
4. Financiëring
5. Timing en uitvoering

# VVE's



1. VVE niet in beeld bij overheden



2. Diversiteit



3. Besluitvorming

Per VVE verschillende modelreglementen



ALV's worden slecht bezocht



VVE is alleen bevoegd onderhoud en beheer te organiseren. Niet een transitie of transformatie.



4. Lappendeken van subsidies



Aanwezigheid verhuurders leidt tot andere subsidies en subsidieprocessen.

5. Financiëring

Hoge rentes



Veel kosten (juridisch & proceskosten)

Bevoegdheid VVE te beperkt om ook individuele maatregelen te organiseren & financieren



# Wat kan de gemeente doen?

- Informatie verstrekken:
  - Subsidie's en financieringsmogelijkheden (landelijk en lokaal)
  - Waar te beginnen? Inspiratieverhalen delen..
  - Bijdrage in de kosten onderzoeksfase
  - Andere ideeën?

# Hoe het begon

- VvE's Hof Rittenburg I&II
  - 2 appartementengebouwen van 18 woningen
  - Bouwjaar 2017
  - Kunnen we zonder aardgas? En hoe?
  - “Kan de gemeente ons helpen, bijv. in de kosten voor de adviseur en bijeenkomsten met bewoners?”
  - “Ja, op voorwaarde dat we mee mogen kijken en ervaringen mogen delen”



MIDDELBURG

# Hoe het verder ging

- Informatieavond mei '22: uitleg adviseur over de verschillende mogelijkheden



- Vervolgens besluit de opties nader te onderzoeken en uit te werken
- Nieuwsbrieven voor de bewoners om ze op de hoogte te houden
- Gemeente: College akkoord met bijdrage en nog 4 VvE's steunen
- Interviews met initiatiefnemers
- Ca. 100 VvE's in Middelburg brief gestuurd met aanbod ondersteuning

MIDDELBURG

Van het (aard)gas af

duurzaam@midde-burg.nl

## Gezamenlijk verduurzamen loont!

## De gemeente helpt VVE's op weg



### Bewoners Rittenburg willen aardgasloos wonen

Hoe verduurzamen je een appartementencomplex? Met de energie van de bewoners natuurlijk! Aan de Jan Camperstraat en de Elly Hilberstraat in Middelburg staan twee ideale flats: Rittenburg 1 en 2. De Vereniging van Eigenaren is daar met een aantal enthousiaste bewoners aan de slag gegaan met het (nog) duurzaam maken van de twee gebouwen met twee keer 23 appartementen. Eerst onderzochten ze of de warmtevoorziening aardgasloos kan. Daarna kijken ze naar duurzaam vervoer en huistypen.

### Ordningskeurig energievoorziening

"Ik ben een kind van de 'pauperstrak'. Het idee dat er geen aardgas meer is maakt mij onrustig. Ik wil ordentlich 24x in mijn energievoorziening," aldus Geri Rutten, één van de bewoners. Met een looptaak op een architectenbureau is zij nauwkeurig en persoonlijk Geri een geweldige gangmaker in deze ontwikkeling.

### Opdrachten met aardgasloos

De gemeente Middelburg juicht het initiatief toe. Door initiatieven van Verenigingen van Eigenaren kan je meten maken. Het gaat bij een VVE niet om het verduurzamen van één enkele woning, maar direct om een hele afdeling. En dat is nodig om een leiding op te schieten met de doelstelling van het klimaatdoel: alle woningen voor 2050 aardgasloos.



01

**Meer van de Gerd Bekkers, Geri Rutten en Geri van der Meer? Het is mogelijk! contact@duurzaam@middeburg.nl**

### Aanbod gemeente aan VVE's:

In uw VVE ook enthousiast om gezamenlijk te verduurzamen? De gemeente Middelburg heeft een tegen regeling voor een aantal VVE's gebouwd om kan maken. Het gebruik van de VVE subsidie voor aanschaf, moet minimaal uit 5 eenheden (woning, appartement, ...) bestaan. Mail met duurzaam@middeburg.nl voor meer informatie.

### Een fikse investering, die wel voelt als 'vrijheid'

De grootste uitdaging bij nu toe? Geen. "Het technische deel is ingewikkeld, maar daarvoor kan je je laten adviseren. Meezingen van het leed alle, maar toch is ieder geval bijna alle bewoners is een ander verhaal. Als iedereen meedoet is het doorvoeren van de maatregelen makkelijker en het sorteert ook meer effect natuurlijk. Bovendien kun je bepaalde kosten dan met zo veel mogelijk mensen delen. Maar ook dat hangt er nog steeds een beetje projectante aan. En het alle particulieren kunnen natuurlijk niet over de portemonnee van onze medebewoners beslissen. Dat willen we ook echt niet iedereen heeft het recht om 'nee' te zeggen. Voor mij persoonlijk voelt NU investeren in deze maatregelen en daarna nooit meer een rekening voor energie krijgen heel aantrekkelijk, als een soort vrijheid. Maar als je de terugverdientijd precies uitrekent dan is die best lang en voor mensen op leeftijd die alleen gedreven worden door het financiële plaatje is het dan al snel niet interessant. Maar er zijn veel meer redenen om te verduurzamen, vraag maar aan de andere leden van ons 'duurzaamheidsbestuur'!"

### Denk- en doelcracht inzichten

Bij deze complexe operatie is te denken om doekracht van meerdere bewoners en professionals hard nodig. Een vglba bewoners nemen het voortouw. Wat zegt hen? Johan Kasai, voormalige politiewedewerker, voelt zich verantwoordelijk voor de generatie na hem. Die oorlog in Oekraïne en het niet willen spelen van Poetin's oorlogplan heeft daar nog een schepje bovensp toegevoegd. "We willen natuurlijk al heel lang dat we van een kunnen blijven leven van de aarde. Ik wil nu maatregelen om stappen te zetten die er toe doen". Corrie van Es heeft ervaring in maatschappelijk werk en 2019. "Woordat ik op de ledenvergadering van de VVE bij de team betrokken raakte heb ik vooral goed afgestemd bij energiebesparing en duurzaamheid. Ik vind het echt heel interessant, ik leer veel en het is heel gezellig ook. Hoewel ik geen kinderen heb betoef ik naar al te goed dat ik niet alleen leef op deze aarde. Ik wil te goed mogelijk achterlaten. Ik hoop dat we dit voor elkaar krijgen en een voorbeeld stellen dat andere VVE's kunnen volgen. Ik doe er m'n uiterste best voor. Mocht dat niet lukken, dan ga ik daar niet onder getuik. Dan ga ik zelf, als individu, aan de gang. Maar veel louter zou ik het samen met mijn medebewoners aanpakken. Dan kan je meer voor elkaar krijgen."

### In uw agenda:

- 24 september: [ZifNederland](https://www.zifnederland.nl/) Siroplein Middelburg (zie: zifnederland.nl)
- 11 oktober: VVE's verduurzamen, voor koploper!
- Eind november: VVE's verduurzamen, voor alle VVE's!

Meer info via [www.zmf.nl](http://www.zmf.nl), [info@zmf.nl](mailto:info@zmf.nl) of [duurzaam@middelburg.nl](mailto:duurzaam@middelburg.nl)

02



Merien van der Zand (74) verduurzamt nu met de hulp van de gemeente Middelburg haar appartementen. "Het was voor mij een enorme uitdaging om met de gemeente te werken. De gemeente heeft me veel ondersteuning gegeven en ik heb veel geleerd. Het is wel handig als de gemeente een goede voorbeeld is. Het is ook belangrijk dat de gemeente een goede voorbeeld is. Het is ook belangrijk dat de gemeente een goede voorbeeld is. Het is ook belangrijk dat de gemeente een goede voorbeeld is."



### Aanleiding

De aanleiding voor onderzoek naar eerdere verduurzaming van Rittenburg ontstond door de wens van een van de bewoners van Rittenburg om een warmtepomp te plaatsen. Een mooi initiatief natuurlijk, maar daar zitten ook nadelen aan. Gebruikswaarde voor de lazen bijvoorbeeld. Het laatste was hiermee wel gestart. Zo ontstond het idee om de verduurzaming met elkaar aan te pakken. Of in ieder geval te onderzoeken. En ook de bewoners van het 'tweelinggebouw' erbij te betrekken. Een enquête onder alle appartementengebouwen volgde. En een nieuwsbrief voor meer achtergrondinformatie. Vervolgens een online voetbalend Feijenoord gaat bezochte bijeenkomst. En weer een nieuwsbrief.

### Technisch advies en subsidies

Die leden wat het team zijn het eerste vers dat je een voorafkeuring advies in moet ontvangen, iemand die alle mogelijkheden, oplossingen en mogelijkheden present is en ook geeft uit kan leggen aan alle bewoners. Het team van Rittenburg is blij met de inbreng van Robert de Bourgnaf van adviesbureau DeBourgnaf. Hij kan heldere opties voorleggen en uitleggen, ook aan degene die misschien wat minder met techniek hebben.

Een belangrijk maar ingewikkeld aandachtspunt voor het team is het helder krijgen van subsidie- en financieringsmogelijkheden. Een medewerker van de gemeente helpt daarbij. Deze opties werden op een volgende bijeenkomst toegelicht aan alle bewoners. Het voorkomen is vervolgens om aan het eind van 2022 een besluit te nemen in een extra algemene ledenvergadering van de VVE. Als dat punt alvast uit zal daarna zeker nog meer werk erover moeten worden voordat er tot uitvoering wordt overgegaan. Het duurzaamheidsbestuur is nog niet klaar!



Vraag een digitale kopie aan van dit artikel? Mailde het op [duurzaam@middeburg.nl](mailto:duurzaam@middeburg.nl)

Bron: Breek (77) raakt met zijn vrouw Wilma op de lagere grond. Hij is een enthousiast en actief lid van de Vereniging van Eigenaren van Rittenburg.

Wij hebben een voorstel gemaakt om de warmtevoorziening van de flats aardgasloos te maken. Het is een grote uitdaging, maar we denken dat het mogelijk is. We hebben een voorstel gemaakt om de warmtevoorziening van de flats aardgasloos te maken. Het is een grote uitdaging, maar we denken dat het mogelijk is.

03

# Regeling verduurzaming VvE's Middelburg

- Doel: leren van het proces, mee te denken en andere VvE's informeren en inspireren met de pilot(s).
- Bijdrage van max €1.500 per VvE, 5x
- Max 50% van de kosten voor initieel onderzoek (bijv. advieskosten, bijeenkomsten)
- Pilots moeten aanvullend aan elkaar zijn
- $\geq 5$  eenheden





# En nu?

- Veel brieven kwamen niet bij de juiste mensen
- Adressenlijst VvE's niet volledig...
- Handvol reacties op het aanbod, maar besluitvorming om tot actie over te gaan kan even duren.
  
- Status Rittenburg: helaas nog geen 100% deelname,  
Dat is een voorwaarde voor de gekozen oplossing.



MIDDELBURG

# Vragen?

- Hoe verder met communicatie?
- Aan welke ondersteuning vanuit gemeente is behoefte?
- Heeft u vragen?
- Contact: [duurzaam@middelburg.nl](mailto:duurzaam@middelburg.nl)

