

# De Appartements eigenaar

najaar 2010



Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

**03** Tien jaar VvE Belang:  
'Veel meer kennis over rechten  
en plichten bij VvE'en'

**05** Wubbo Ockels:  
'Duurzaam leven is fascinerend'

**06** Meer Met Minder:  
Comfort en zuinigheid woning  
krijgen meer aandacht



**07** Maatwerkadviser over  
de vloer

**08** Succesvol energie  
besparen in vijf stappen

**10** Overheid stimuleert  
energiebesparing met  
lagere BTW en subsidies

**11** Met investeringen in  
isolatie kunt u dertig  
procent besparen op uw  
energierekening

**12** Eigenaren van apparte-  
menten voelen zich  
genomen door beslissing  
Hoge Raad



**13** Met MeerJaren-  
OnderhoudsPlan geen  
onaangename financiële  
verrassingen

**14** Astmafonds:  
In Bouwbesluit ontbreken nor-  
men voor gezonde binnenlucht

**15** Juridische aspecten van  
isoleren koopflats

**16** De ene lamp is de  
andere niet

**17** VvE kan jaarlijks  
honderden euro's  
besparen op verlichting

**18** 25 % besparen op  
stookkosten

**19** Energie die nooit  
opraakt en niet vervuult

**20** Energie besparen in een  
handomdraai

**21** Handige adressen

**22** Boeken met onmisbare  
informatie voor eigena-  
ren van appartementen

**23** VvE Belang start eigen  
opleidingen

XS VvE Beheer:  
Steunpilaar voor kleine VvE'en

VvE Belang, uw partner  
in gestapeld wonen  
(zie pagina 24).

*Voormalig ruimtevaarder prof.  
dr. Wubbo Ockels eist duurzaamheid*

## 'We moeten keihard zorgen voor de aarde'



'Als je in de ruimte bent,  
realiseer je je pas in welke

**oase wij op aarde leven, want in de ruimte kun je helemaal niet leven. Voor die aarde moeten we dus keihard goed voor zorgen. Er is geen enkel excuus om dat niet te doen.'** Dat zegt voormalig ruimtevaarder prof.dr. Wubbo Ockels. Tegenwoordig is hij hoogleraar duurzaamheid aan de TU Delft.

'Ik heb in 1985 die ruimtereis mogen maken en daarom beschouw ik het als mijn taak om er veel over te praten en er veel van over te dragen', zegt Ockels. 'Ik vind dat iedereen zich moet realiseren dat alles duurzaam moet zijn. We hebben geen keuze, want als we niet goed voor de aarde zorgen, dan lopen we met z'n allen vast. Dat wist ik al van de Club van Rome, maar mijn ruimtevlucht heeft dat inzicht versterkt. In de ruimte zie je onmenselijkheid, want de ruimte heeft de mens niks te bieden. Vanuit de ruimte kun je naar de aarde kijken. Dat is veel interessanter dan vanaf de aarde de ruimte in kijken. Als je vanuit de ruimte naar de aarde kijkt, wordt het zo duidelijk en zo vanzelfsprekend dat we heel zorgvuldig moeten omgaan met de aarde.'

Duurzaamheid heeft voor Ockels te maken met overleven. Hij is er vast van overtuigd dat de klap rond het jaar 2050 gaat vallen. 'De menselijke soort heeft zich kunnen handhaven dankzij intelligentie', zegt hij. 'We

zien de milieuproblemen keihard op ons af komen. Maar gelukkig, we hebben kennis, vaardigheid, techniek, ons vermogen uit te vinden en de wetenschap om het milieuprobleem tijdig op te lossen. Als je je als mens laat aanspreken op die kwaliteit, dan heb je betekenis en een doel in je leven. Daar krijg ik energie van, hoop ook. Het is veel leuker je bezig te houden met duurzaamheid dan met dingen die toch aflopen.'

Nederland loopt volgens Ockels fors achter op het gebied van duurzaamheid. 'En dat is niet nodig', zegt hij. 'Iedere burger moet zich realiseren dat we een schoon Nederland nodig hebben. Onze kinderen en kleinkinderen hebben er recht op in een mooi en schoon Nederland te wonen. Een schoon Nederland gebruikt geen fossiele brandstoffen meer. Geen kolen, geen olie en geen aardgas. Een schoon Nederland is heel voorzichtig met de giftige stoffen die overal in zitten.'

Duurzaam gaat veel verder dan alleen energie, vindt Ockels. 'Een schoon Nederland handhaaft zijn historische waarden. Breekt dus geen waardevolle gebouwen af. In een schone multiculturele samenleving zorgen we ervoor dat de leerlingen op school alle waarden van het christendom, de islam, het boeddhisme en het jodendom meekrijgen. In een duurzaam Nederland blijven we die waarden behouden. Sociale misstanden zijn niet duurzaam, want daardoor gaan mensen dingen vernielen. Jeugd die alleen betekenis kan halen uit vandalisme is niet duurzaam. Onderwijs is in een duurzame wereld enorm belangrijk om de kennis die er is te handhaven. Wanneer iedereen dat eist kan Nederland in het jaar 2050 duurzaam zijn.' (Lees verder op pagina 5)

## VvE Belang bestaat 10 jaar

Nederland telt meer dan 100.000 verenigingen van eigenaren (VvE'en). Meer dan een half miljoen mensen wonen in een koopappartement. Om hun belangen te behartigen heeft Fred Schuurmans ruim tien jaar geleden VvE Belang opgericht. 'Er was een enorme behoefte aan voorlichting en ondersteuning', vertelt Schuurmans. 'Ik ben in dat gat gesprongen. VvE Belang telt nu een kleine tienduizend leden. Deze vertegenwoordigen ongeveer 175.000 appartementseigenaren. We groeien nog ieder jaar.' VvE Belang heeft zich vooral ingespannen om kennis van rechten en plichten van appartementseigenaren te verspreiden. Niet alleen onder eigenaar-bewoners en potentiële kopers van appartementen, maar ook onder politici en ambtenaren. (Lees verder op pagina 3)



## Belasting betalen over reservefondsen

De Hoge Raad heeft in augustus een onbegrijpelijke, voor eigenaren van koopappartementen teleurstellende uitspraak gedaan. Zij moeten belasting in de vorm van vermogensrendementsheffing in box 3 betalen over hun aandeel in het reservefonds van hun vereniging van eigenaren. VvE Belang is het niet eens met deze beslissing waartegen geen beroep meer mogelijk is. (Lees verder op pagina 12)

## VvE verplicht inschrijven bij KvK

Door de nieuwe Handelsregisterwet hadden alle verenigingen van eigenaren zich vóór 1 januari 2010 moeten inschrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Zeker 50.000 VvE'en hebben dit nog niet gedaan. Wat zijn hiervan de consequenties? (Lees verder op pagina 14)

# Voorlichtingsbijeenkomsten 2010

## VvE Belang komt naar u toe!

### Uitnodiging

In november organiseert VvE Belang voor het vijfde achtereenvolgende jaar op vijf locaties in het land tien voorlichtingsbijeenkomsten voor appartementseigenaren en bestuursleden van verenigingen van eigenaren. Wij nodigen u graag uit om een van onderstaande bijeenkomsten te bezoeken.

#### LOCATIES:

Dinsdag 02 november: Chassé Theater in Breda  
Dinsdag 09 november: Martiniplaza in Groningen  
Dinsdag 16 november: theater Orpheus in Apeldoorn  
Donderdag 18 november: ADO-stadion in Den Haag  
Donderdag 25 november: Central Studio's in Utrecht

#### TIJDEN:

's middags van 14.00 tot 16.45 uur en 's avonds van 19.30 tot 22.15 uur. Voor het bezoeken van de informatiemarkt is de foyer al open om 13.00 uur en 18.30 uur.

### PROGRAMMA (voor de pauze):

#### Hoofdprogramma

(Aanmelden voor het hoofdprogramma met de aanmeldingskaart bij ingesloten brief).

Tijdens het hoofdprogramma wordt u voor de pauze geïnformeerd over:

**'Actuele juridische onderwerpen'**  
en zal een speciaal panel bestaande uit:  
**mevr. Mr Nicolette Smeenk, hoofd juridische dienst VvE Belang,**  
**Mr Norbert Rijssenbeek van Rijssenbeek advocaten en**  
**Cor Domenie, VvE-beheerspecialist FICIM**  
met de zaal in discussie gaan.



### PROGRAMMA (na de pauze):

#### Hoofdprogramma

Tijdens het hoofdprogramma wordt u na de pauze geïnformeerd over:

**'Het belang van planmatig onderhoud, de omvang van het verplichte reservefonds, het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), energiebesparende maatregelen, de fiscus en box 3, de verplichte inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en de nieuwe 6% btw-regeling en onderhoud'.**



### INFORMATIEMARKT

Voorafgaand, in de pauze en na afloop van de bijeenkomsten kunt u een uitgebreide informatiemarkt bezoeken, waar circa 40 bedrijven hun producten en diensten presenteren. De zalen zijn een uur voor aanvang van de voorlichtingsbijeenkomsten en workshops open om de informatiemarkt te bezoeken en wel 's middags om 13.00 uur en 's avonds om 18.30 uur.



#### WORKSHOPS

(Aanmelden voor de workshops kan uitsluitend via website: [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl))

#### Workshop 1: Juridisch

##### 'De basisregels van het appartementsrecht en de rechten en plichten van het wonen in een appartement'

Heeft u nog nooit een van de voorlichtingsbijeenkomsten van VvE Belang bezocht en kent u dit verhaal nog niet, dan is dit een aanrader. Zeker als u net appartementseigenaar bent en nog onbekend bent met het 'fenomeen' vereniging van eigenaren (VvE) en de juridische aspecten van het wonen in een appartement, dan is dit de bijeenkomst voor u.

#### Workshop 2: Energiebesparen

##### 'De VvE Energie aanpak van Segon'

U wilt als appartementseigenaar best investeren in energiebesparing, want de energierekening blijft stijgen. En u wilt bijdragen aan een beter milieu. Maar: hoe pakt u dat dan aan? Wat moet u doen? Is het een individuele- of een collectieve maatregel? Hoe gaan we dat betalen? Zijn er subsidies? Hoe krijgen we voldoende meerderheid in de algemene ledenvergadering om energiebesparende maatregelen uit te kunnen voeren? Het 'Stimuleringsinitiatief Energiebesparing Gebouwde Omgeving Nederland' kortweg Segon heeft veel ervaring om u in dit proces te begeleiden met 'de VvE Energie aanpak'. Een integrale aanpak om u te ontzorgen, waarover u in deze workshop uitgebreid wordt geïnformeerd.

#### WORKSHOPS

Op stookkosten valt veel energie te besparen daarom 2 aparte workshops over dit onderwerp.

#### Workshop 3: 25% besparing op verwarmingskosten

##### 'Een nieuwe verwarmingsketel: wat komt daar bij kijken'

Een beetje cv-ketel gaat ongeveer 15 jaar mee. Na verloop van tijd neemt vaak de storingsgevoeligheid toe. Bovendien verbruikt een oude verwarmingsketel nodeloos veel energie, tot wel 25% meer dan moderne, energiebesparende HR-ketels. Een HR-ketel heeft een veel lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot en verbetert het energielabel van een appartement. HR is de norm in Nederland. De komende jaren zullen veel eigenaren daarom overgaan tot het vervangen van hun oude cv-ketel door een HR-ketel. Daarbij moeten ze met een aantal zaken rekening houden. Bij collectieve vervanging van oude ketels, maar ook in individuele gevallen. Vaak moet het bestaande rookgasafvoerkanaal eerst geschikt gemaakt worden voor HR-ketels. Aangezien de afvoerkanalen gemeenschappelijk bezit zijn, is toestemming van de algemene ledenvergadering voor nodig. Bij hoogbouw komt er nog meer kijken. Veel VvE'en zijn niet goed op de hoogte van de efficiënte oplossingen die er zijn. Nefit, de uitvinders van de HR-ketel, zal u in deze workshop uitgebreid informeren hoe u ketelvervanging het slimst kunt aanpakken.

#### Workshop 4: collectieve stookinstallaties

##### 'Blokverwarming: De nieuwste apparatuur en adviezen om energie te besparen'

Veel appartementengebouwen worden nog collectief gestookt met een centrale ketel of met stadsverwarming. Met meters wordt achter de voordeur het individuele verbruik geregistreerd en jaarlijks afgerekend. Techem Energy Services is gespecialiseerd in energiemanagement en gaat in op het registreren, afrekenen, analyseren en optimaliseren van energieverbruik door slimme technieken.

### NIEUW: JURIDISCH SPREEKURPLEIN

Dit jaar hebben we een juridisch spreekuurplein ingericht, waar u maximaal 10 minuten met een jurist uw VvE proble(m)en kunt bespreken.

#### Aanmelden

Wij verzoeken u vriendelijk om u - indien mogelijk - via onze website [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl) aan te melden. Indien u niet over internet beschikt, dan kunt u gebruik maken van de aanmeldingskaart bij ingesloten brief. Na ontvangst van uw aanmelding ontvangt u een bevestiging en een routebeschrijving. Aanmelden voor de workshops kan uitsluitend via website: [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl)

Bent u verhinderd de bijeenkomst in uw regio bij te wonen of wilt u een bijeenkomst in een andere regio bijwonen, dan kunt u zich via onze website voor een andere locatie aanmelden.

#### Netwerken

VvE Belang komt ook dit jaar weer naar u toe met een gevarieerd programma. Maak gebruik van deze mogelijkheid om tevens kennis te maken en ervaringen uit te wisselen met andere VvE'en.

Wij hopen u op een van de bijeenkomsten te mogen begroeten.

# Tien jaar VvE Belang: 'Veel meer kennis over rechten en plichten bij VvE'en'

**'Wil je invloed uitoefenen, dan heb je een grote achterban nodig'**

De problemen van verenigingen van eigenaren (VvE'en) waren tien jaar geleden bij beleidsmakers totaal onbekend. Vandaag staat het onderwerp VvE stevig op de Haagse agenda. Dit is mede te danken aan Fred Schuurs. Hij richtte ruim tien jaar geleden VvE Belang op. Een gesprek ter gelegenheid van het tienjarig bestaan van VvE Belang, dé Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren in Nederland.

**W**etgeving is er al sinds de Appartementenwet in 1951, maar er bestond in 2000 nog altijd geen specifieke landelijke belangenorganisatie die verenigingen van eigenaren een breed scala aan diensten aanbodt', vertelt Schuurs over de start van zijn organisatie. 'Toch is het een grote doelgroep. Meer dan een half miljoen mensen wonen in een koopappartement. Nederland telt meer dan 100.000 VvE'en.

## Meer spelregels

Wie in een koopappartement gaat wonen, heeft met heel wat meer spelregels te maken dan iemand die in een rijtjeshuis trekt. Dat wisten maar weinig mensen. 'Er was een enorme behoefte aan voorlichting en ondersteuning', vertelt Schuurs. 'Ik ben in dat gat gesprongen. VvE Belang telt nu een kleine tienduizend leden. Deze vertegenwoordigen ongeveer 175.000 appartementseigenaren. We groeien nog ieder jaar. Zowel verenigingen van eigenaren als individuele eigenaren van een koopappartement kunnen lid worden. We trekken stevast stampvolle zalen. Naar onze voorlichtingsbijeenkomsten in het najaar komen gemiddeld zo'n vijfhonderd mensen per bijeenkomst.'

## 'We zijn niet meer weg te denken'

De kennisachterstand bij appartementseigenaren was tien jaar geleden net zo groot als bij de kamerleden, wethouders en gemeenteambtenaren. 'Zelfs bij het ministerie van VROM dat de regels voor VvE'en opstelt was een grote kennisachterstand', stelt Schuurs vast. 'VvE Belang heeft ervoor gezorgd dat daarin de laatste tien jaar flink verbetering is gekomen. Nu werken we nauw samen met diverse leden van de Tweede Kamer en met het ministerie van VROM. Soms ook met andere ministeries als het gaat om wet- en regelgeving. Maar helaas krijg ik niet altijd mijn zin.'

## Verbetering

De veranderingen in de appartementenwet van 2005 beschouwt Schuurs als een belangrijke verbetering voor zijn leden. Het werd onder andere gemakkelijker de splitsingsakte te wijzigen. Het werd wettelijk verplicht dat iedere VvE een reservefonds voor toekomstig (groot) onderhoud heeft. In 2008 kwamen er ook subsidieregelingen voor energiebesparing. 'Het is belangrijk dat er een belangenorganisatie met kennis van zaken is die zulke ontwikkelingen in de gaten houdt en die daar invloed op uitoefent', zegt Schuurs. 'We hebben ons ook nogal druk gemaakt om voor elkaar te krijgen dat de gelden in de reservefondsen niet meetellen in box 3 van de inkomstenbelasting.

Maar staatssecretaris Wijn van Financiën heeft de bezwaren van VvE Belang destijds van tafel geveegd. Helaas heeft de Hoge Raad op 13 augustus van dit jaar beslist dat het aandeel in het reservefonds toch tot het vermogen van box 3 moet worden gerekend. (Zie hierover ook pagina 12)

## Juridische dienst

Wil je invloed uitoefenen, dan moet je leden hebben. Dat was tien jaar geleden Schuurs' eerste doel. 'En daarvoor moet je als belangenorganisatie een scala aan producten en diensten bieden', vertelt hij. 'Er moest een tijdschrift komen met vakinformatie voor VvE'en en een juridische dienst die de leden kan adviseren over de rechten en plichten van eigenaars, bewoners en voor bestuursleden van VvE'en. Samen met de helaas veel te jong overleden juriste Renée Rothengatter ben ik op de spreekwoordelijke zolderkamer begonnen. Veel leden van het eerste uur herinneren haar nog. Ze was een kanjer.'

Vanuit zijn vorige positie als directeur van de belangenorganisatie voor particuliere verhuurders 'Vastgoed Belang' had Schuurs al een netwerk in de onroerend goed wereld opgebouwd, waaronder een goede verstandhouding met de Vereniging Eigen Huis. 'De vereniging deed niet opmerkelijk veel voor VvE'en', vertelt Schuurs. 'Ik kwam direct met een breed pakket en ze hebben me een faire kans gegeven. Ze hebben me gedoopt. Intussen bestaat VvE Belang tien jaar en we zijn niet meer weg te denken. De verstandhouding is nog altijd uitstekend.'

## Overleg

VvE Belang zit intussen aan de belangrijkste overlegtafels die er in de vastgoed- en woonbranche zijn. Schuurs: 'In de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heb ik ieder kwartaal contact met de directeurs van elf andere belangenorganisaties, maar ook in het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen voor energiebesparing en vele commissies en werkgroepen die voor VvE'en van belang zijn. VvE Belang waakt over de belangen van de appartementseigenaren en laat hier zijn stem horen.'

## Handboek

Vanaf de oprichting houdt VvE Belang regelmatig overal in het land VvE-cursussen en voorlichtingsbijeenkomsten. Direct bij de start verscheen het 'Handboek voor de VvE', dat inmiddels een standaardwerk is voor VvE-besturen en op iedere bestuurtafel aanwezig moet zijn. Het was het eerste van een reeks van zes informatieve boeken over tal van onderwerpen waarmee de VvE te maken heeft. 'Het resultaat is dat er veel meer kennis is onder de bestuursleden en eigenaren van VvE'en dan voorheen', stelt Schuurs vast.

## Afgelopen tien jaar veel bereikt

Schuurs is nog altijd niet tevreden over de kennisachterstand van aspirant kopers over het reilen en zeilen binnen een VvE. 'De aspirant koper zou zich meer moeten verdiepen in het wel en wee van de VvE. Het komt nog altijd voor dat mensen die een appartement hebben gekocht stomverbaasd zijn dat ze gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de instandhouding van het gebouw en ze ook periodiek een bijdrage moeten betalen aan de VvE.'

## Kleine VvE'en

De afgelopen tien jaar is veel bereikt, vindt Schuurs. Er is een keurmerk voor

VvE'en en een keurmerk voor beheerders. Hij hoopt dat de politiek de komende jaren met een oplossing komt voor de vele tienduizenden kleine VvE'en. 'Die staan in de kou', stelt hij vast. 'De meeste kleine VvE'en leiden een slapend bestaan. Ik hoop dat er regels komen zodat een aantal kleine VvE'en kunnen samenwerken en met elkaar (groot) onderhoud kunnen uitvoeren. Als dat gebeurt, zullen ook deze panden er binnen afzienbare tijd netjes bij staan. Op dat punt is vooral bij de portiekwoningen in de aandachtswijken nog heel veel te winnen. Ik hoop dat de politici daarop doorpakken. VvE Belang kan daarbij een belangrijke rol vervullen.'



# Wij vervangen uw oude verdampingsmeters nog steeds **GRATIS!**

Bespaar  
15 tot 20%  
met de  
energiecoach  
applicatie



## Verlaag de energiekosten systematisch met de **Energiecoach**

- Betrouwbaar
- Nauwkeurig
- Energiecoach applicatie
- Geen vreemden in huis
- Radiografische uitlezing

## Energiecoach

Met de Energiecoach van Techem kunt u stap voor stap uw verbruiksafname analyseren. Door een vergelijking te maken van uw verbruiken met de gemiddelde verbruiken komen knelpunten boven drijven en kan hier eenvoudig op worden ingespeeld. Voor u als bewoner en ook voor de beheerder van het complex die de Energiecoach aanvraagt zijn er vele voordelen:

De voordelen zijn:

- Energieanalyse
- Advisering in maatregelen om verder energie te besparen
- Betere afstemming tussen voorschot en werkelijk afrekening
- Tevreden gebruikers

Neem contact op met  
Techem: **Stijn van Bree**  
Tel: 076 - 5725865 of mail  
naar [svb@techem.nl](mailto:svb@techem.nl)

Deze actie geldt voor **ALLE MERKEN VERDAMPINGSMETERS**. Vraag naar de voorwaarden.



• Lees ook ons artikel op pagina 18 in deze krant over het verminderen van energieverbruik.

• Techem staat in november op de voorlichtingsbijeenkomsten van VvE Belang.

**techem**

## Centraal Beheer Achmea biedt helder inzicht in VvE Zaken

Heldere adviezen van VvE-specialisten, snelle en eenvoudige schadeafhandeling, een handboek, geen onderverzekering en een rechtstreeks contact tussen vereniging en verzekeraar. Zo maar een greep uit het palet aan voordelen dat Centraal Beheer Achmea aan Verenigingen van Eigenaren en appartementseigenaren biedt. Sterker, de VvE-specialisten van de verzekeraar uit Apeldoorn hebben een groot aantal verzekeringen speciaal voor de Verenigingen van Eigenaars ontwikkeld en komen daarmee aan de verzekeringsbehoefte van de besturen en appartementsbewoners tegemoet.



Mr. Martien Klumper

“Natuurlijk willen wij graag dat VvE's zich bij ons verzekeren, maar bovenal adviseren wij hen om met één verzekeraar in zee te gaan”, aldus Martien Klumper, senior accountmanager van Centraal Beheer Achmea. “Een schade is nooit leuk, komt altijd ongelegen en veroorzaakt vaak veel rompslomp en irritatie. Zolang u zelf nog een beetje de touwtjes in handen heeft en zelf contact onderhoudt met uw verzekeraar dan is de schadeafhandeling en de duur ervan meestal nog wel te overzien. Het wordt lastiger wanneer de verzekeringen her en der bij verschillende maatschappijen zijn ondergebracht. Zeker als twee verzekeraars onderling moeten gaan uitmaken wie voor welk deel van een schade moet opdraaien. Niemand wil onnodig teveel geld

betalen, verzekeraars vormen daar geen uitzondering op. Gevolg: soms jarenlang juridisch gesteggel en lange procedures. De verzekerden delven daarbij over het algemeen het onderspit. Zij zijn genoodzaakt in de wachtkamer plaats te nemen. Regel als Vereniging van Eigenaren uw verzekeringen dus goed. Een VvE heeft een belangrijke taak als het gaat om het welzijn van de appartementseigenaren. De eigenaren vertrouwen er immers bij inbraak of brand op dat hun eigendom goed verzekerd is. En dat bij schade de afhandeling goed, snel en naar tevredenheid verloopt. Alle verzekeringen onderbrengen bij één maatschappij, verdient daarom zeker aanbeveling.”

Volgens Klumper is de ideale situatie als zowel de VvE als alle eigenaren van appartementen dezelfde verzekeraar hebben voor de relevante schadedekking. “In de praktijk is dat echter lang niet altijd haalbaar.

Enmaals tevreden over een eigen verzekeraar, zal een consument niet snel een overstap maken. Maar bij een onverhoopte schade is het toch gemakkelijk alles bij één verzekeraar ondergebracht te hebben.”

### Schadeherstel in natura

Het gemak wordt nog inzichtelijker in geval van glasherstel in natura. De VvE belt ‘Even Apeldoorn’ en alles wordt geregeld. Hoe gaat schadeherstel in natura in zijn werk? Een voorbeeld. Een appartements-eigenaar constateert een glasschade. In plaats van dat de VvE zelf een of meerdere aannemers moet inschakelen om de schade te herstellen, hoeft er alleen maar één telefoontje te worden gepleegd naar Centraal Beheer Achmea. De verzekeraar neemt contact op met een glaszetter uit haar uitgebreide, landelijke netwerk van schadeherstellers. De reparateur belt daarna met de verzekerde en zorgt ervoor dat het probleem direct verholpen wordt. Centraal Beheer Achmea betaalt de nota en informeert of de schade naar wens is afgehandeld.

Klumper: “Wij hebben afspraken met een aantal geselecteerde glaszetters, verspreid over het hele land. Daardoor weten we dat het werk goed, snel en nauwkeurig gebeurt. De reacties van onze klanten op glasherstel in natura zijn zeer positief. Men waardeert het gemak en het ontbreken van de papieren rompslomp. Immers, wij nemen de afhandeling en betaling van de nota's voor onze rekening. Er wordt dus geen geld overgemaakt naar de verzekerde, en die hoeft ook niks voor te schieten.”

### Garantie tegen onderverzekering

Die garantie tegen onderverzekering is uitermate belangrijk voor een VvE. De gevolgen van onderverzekering kunnen schrijnend zijn. Zo had een VvE het appartementencomplex verzekerd voor 1,5 miljoen euro. Door een forse brand liep het complex schade op van vier ton. De schade-expert stelde vast dat de herbouw-waarde voor de brand 2,5 miljoen euro bedroeg. De VvE was dus voor een miljoen onderverzekerd. De schade wordt dan naar rato uitgekeerd. Hierdoor kreeg de VvE 1,5/2,5 x € 400.000,- = € 240.000,- terwijl de totale schade € 400.000,- bedroeg. Het verschil van € 160.000,- moesten de eigenaren zelf ophoesten...

Wilt u meer weten over de garantie tegen onderverzekering of andere speciale VvE-verzekeringen? Neem dan contact op met onze VvE specialisten en bel ‘Even Apeldoorn’, (055) 579 86 00. Of kijk op [www.centraalbeheer.nl/vvebelang](http://www.centraalbeheer.nl/vvebelang).

### Handboek ‘Praktisch over VvE's’

Martien Klumper: “Schadeherstel in natura past goed bij het uitgangspunt van Centraal Beheer Achmea: de klant ontzorgen. Centraal Beheer heeft om die reden speciaal voor Verenigingen van Eigenaars het handboek ‘Praktisch over VvE's’ samengesteld. Het boek met veel belangrijke informatie en tips biedt bestuur en leden inzicht in zaken die een VvE geregeld moet hebben. Het handboek gaat bijvoorbeeld uitvoerig in op herbouw-waarde en de garantie tegen onderverzekering. Het vaststellen van de juiste herbouw-waarde van een appartementencomplex is vaak lastig en complex. Het is voor een VvE belangrijk de juiste herbouw-waarde van het appartementencomplex te weten. De herbouw-waarde is het bedrag dat nodig is om het hele pand vanaf de grond weer op te bouwen in de oorspronkelijke staat. De garantie tegen onderverzekering geldt voor appartementencomplexen van maximaal 10 appartementen zonder commercieel doeleinde.

U bent uiteraard ook van harte welkom op onze stand tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten. Daar kunt u ook het Handboek ‘Praktisch over VvE's’ aanvragen.

**Centraal  
beheer** | **achmea**

'Het is niet nodig de buikriem aan te halen om Nederland duurzaam te maken', zegt voormalig ruimtevaarder prof.dr. Wubbo Ockels. Hij is een bevoegde hoogleraar duurzaamheid aan de TU-Delft. 'Duurzaam betekent anders en beslist niet minder. De zon geeft ons veel meer energie dan we nodig hebben. De zon is onze redding, dus het is fantastisch dat die er is.'

Ruimtevaarder Wubbo Ockels: 'Duurzaam leven is fascinerend'

## Zonder subsidie zijn de nieuwste zonnepanelen al goedkoper dan stroom uit het stopcontact



Ockels is opgeleid als natuurkundige en gepromoveerd in de kernfysica. 'De zon is één grote kerncentrale', zegt hij. 'Ik ben gefascineerd door de enorme hoeveelheid energie die de zon oplevert. Anders leven is uitdagend. Het betekent bijvoorbeeld dat je niet meer rijdt in een sukkelige auto die herrie maakt, maar in een stille, veel comfortabeler elektrische auto die ook nog veel harder gaat. Om dat voor elkaar te krijgen, helpt het niet individueel bezig te zijn. Alleen regeringen kunnen dat voor elkaar krijgen.'

### 'DAKEN LEASEN'

Voormalig ruimtevaarder prof.dr. Wubbo Ockels woont op een benedenetage aan de Keizersgracht in Amsterdam. Hij heeft bij de koop voor zijn zonnepanelen een erfdienstbaarheid op het dak bedongen. 'De notaris zei: volgens mij bent u de eerste', vertelt Ockels. 'Ik voorzie dat in de toekomst mensen met te weinig dakoppervlak ruimte gaan huren of leasen om hun zonnepanelen op te zetten. Een kabeltje om de stroom naar het huis te brengen, is het probleem niet. Als je twaalf zonnepanelen hebt, kun je nu al met een niet al te grote elektrische auto tienduizend kilometer rijden. Een liter benzine kost rond € 1,50 en levert anderhalf kilowattuur. Je betaalt dus één euro per kilowattuur aan de pomp. Uit het stopcontact kost een kilowattuur 22 cent.'

Duurzaamheid is een kwestie van het omgekeerde van wat we gewend zijn. Ockels vindt het belangrijk dat vooral huiseigenaren dat weten. 'We komen uit een periode van industriële grootschaligheid', legt hij uit. 'Multinationals hebben twee voordelen: ze kunnen grootschalig produceren waardoor de prijzen laag blijven en ze kunnen invloed uitoefenen. De zon is van iedereen en die is gratis. Iedereen kan dus energie van de zon aftappen. Je betaalt als particulier 22 cent voor een kilowattuur elektrische energie uit het stopcontact. Als je de allernieuwste zonnepanelen op je dak zet (Solar NRG, Amerikaans bedrijf in Rotterdam), dan kost een kilowattuur zonne-energie nu al zeventien eurocent. Dat is dus nu al zonder subsidie goedkoper dan wat uit het stopcontact komt.'

Zonnepanelen zijn volgens Ockels ook op een andere manier voordelig. 'Een huis dat zijn bewoners van energie voorziet is meer waard', stelt hij vast. 'In nieuwbouw zijn zonnepanelen nog veel voordeliger, want de helft van de kosten voor zonnepanelen bestaat uit installatiekosten. Dat is een doorn in het oog van de energiemaatschappijen, want die zien dat als een enorme bedreiging. Het gaat pas echt de goede kant op wanneer we het elektriciteitsnetwerk gaan zien als een openbare weg voor stroom. Als het zo ver is, dan kan ik de elektrische energie die ik over heb, verkopen aan mijn buurman. Maar dat is niet de lijn van de grote bedrijven.'

Ockels vindt de meeste zonnepanelen onnodig duur. 'Als op iets subsidie is te krijgen, houdt de industrie de prijzen hoog', legt hij uit. 'Als je duurzame energie wilt bevorderen, moet je geen subsidie geven. Dan moet je prijzen uitloven. Als je een grote prijs, zeg vijf miljoen euro uitlooft voor degene die uitzoekt hoe je het best een wijk geheel kunt laten draaien op zonne-energie, dan gaan mensen aan de gang. Een prijs uitloven is risicoloos geld uitgeven. Het is enorm sprankelend. Je kunt er televisieprogramma's omheen maken enzovoort. Alleen: je weet vooraf niet wat eruit komt. Dat vindt een regering eng. Die wil al die lobby's tevreden houden.'

Zonnepanelen doen iets met je, heeft Ockels ervaren. Hij had ooit een huis met honderd vierkante meter aan zonnepanelen. Zijn elektriciteitsmeter liep achteruit. 'Dat is een leuk verhaal in de kroeg: de zon scheen en ik heb vandaag zoveel elektriciteit binnengehaald. De kinderen gaan erover op school vertellen. Je maakt je leven rijker. Zonnepanelen kosten evenveel als één vakantie. Je moet de rijkdom van zonnepanelen eens afwegen tegen één vakantie. Hoeveel mooier zou de wereld zijn als iedereen zich een beetje zou bezighouden met duurzaamheid en daar ook trots op zou zijn...'

Duitsland loopt vrijwel voorop als het gaat om duurzame ontwikkeling. Nederland loopt zwaar achter, vindt Ockels. 'In Duitsland studeren heel veel studenten aan universiteiten duurzame ontwikkeling. Duitse installateurs weten veel van warmtepompen en zonnepanelen. De Duitse cultuur is ons ver vooruit als het gaat om duurzame ontwikkeling. Het verschil zit in een goede regering.'

Ockels noemt het een nadeel dat Nederland de weelde van het aardgas heeft. Ook dat Nederland grote multinationale bedrijven zoals Shell heeft. 'Die grote bedrijven hebben geen belang bij de overgang naar duurzaamheid', betoogt hij. 'Voor die bedrijven betekent duurzaamheid verlies van inkomen. De laatste vijftig jaar heeft Nederland een bureaucratische ziekte ontwikkeld. Overal gaat het om procedures, management en sturing. Maar de cake die verdeeld moet worden is uit het oog'

### 'VRAAG AAN STUDENTEN WAT DE VVE MOET DOEN'

Nederland neemt de jeugd niet serieus genoeg, vindt Ockels. 'Dat vind ik gevaarlijk. Het niveau van docenten is bedroevend. De jeugd krijgt veel te weinig kans zelf projecten te doen. Het Innovatieplatform had in 2005 achthonderd miljoen euro te verspijken, maar er was geen geld om jongeren onderzoek te laten doen. Ik heb gezien met de zonneauto en met de zonneboot dat jonge mensen fantastisch zijn. Een euro aan een jongere besteed is tien euro waard. Hun salarissen zijn lager, ze hebben meer zin in hun werk, hebben geen historische ballast en ze hebben meer tijd. Duurzaamheid is jeugd. Als je als VvE wilt uitzoeken wat je op het gebied van energiebesparing het best kunt doen, vraag het een groepje studenten. Geef ze het bedrag dat ze anders bij McDonalds zouden verdienen. Dat levert aan alle kanten winst op.'

### 'BIJ DUURZAAMHEID PASSEN GEEN FLATS'

Een gemiddeld gezin heeft 28 vierkante meter aan zonnepanelen nodig om zijn energiebehoefte te dekken. 'Appartementengebouwen hebben een probleem', zegt Ockels. 'Ze hebben weinig dak voor veel mensen. Een smal gebouw is daarom geen goed gebouw. Flatgebouwen zijn het resultaat van de grootschaligheid van de industriële revolutie. Ik denk dat we over vijftig jaar geen flats meer bouwen. Flats passen niet binnen het denken in termen van duurzaamheid. Appartementengebouwen van de toekomst zijn een soort heuvels met allemaal tuinen. Groen is namelijk heel handig voor zuivering van lucht, voor temperatuurregeling en om water vast te houden.'

verloren. Wie produceert toegevoegde waarde? Waar zit de kennis?

Nederland wordt bestuurd op basis van meningen in plaats van feiten en kennis, vindt Ockels. 'Neem bijvoorbeeld kernenergie. De feiten rond kernenergie zijn de laatste twintig jaar niet veranderd. We weten nu dat er nog meer aanwijsbare problemen zijn met het afval van kernenergie. Toch is de mening in Nederland over kernenergie de laatste twintig jaar veranderd van negatief in toch wel positief. Dat is het bewijs voor het feit dat we hier meningsgestuurd te werk gaan. Zoek energie in Google en je krijgt atoomstroom. Ik vind het eng dat je met een paar spindoctors en een contract met Google meningen zo sterk kunt beïnvloeden. Meningsgestuurd besluiten nemen is dom. Er zijn veel bedrijven en gemeenten die zichzelf gewoon duurzaam maken. Daar moeten we het van hebben. Die doen het gewoon ondanks Den Haag en Europa. Dat vind ik bewonderenswaardig.'





**Straks geld opzij zetten voor zowel vakantie als energiebesparing**

**E**nergie zal zoveel duurder worden dat de woonlasten de komende tijd een jaarlijks punt van aandacht worden: hoe kan ik mijn kosten in de hand houden?', zegt Bruijnes. 'De consument zal in de toekomst niet alleen geld opzij zetten voor de vakantie, maar ook voor investeringen in energiebesparing. Aannemers en installateurs zullen niet uitsluitend het huis onderhouden, maar de eigenaar ook jaarlijks informeren over mogelijkheden tot besparing. Bijvoorbeeld over de kosten van zonnepanelen, prijzen van spouwmuurisolatie enzovoort.'

#### Meer aandacht

De meeste consumenten vinden energiebesparing een lastig technisch onderwerp waar ze zich liever niet in verdiepen, weet Bruijnes. 'Je investeert eenmalig en daarna woon je. Ze weten dat ze met spaarlampen bezuinigen, dat ze de ramen niet te lang open moeten zetten en de verwarming niet onnodig hoog moeten zetten. En dat is het dan. In de toekomst zullen het comfort, de energiezuinigheid en de waardeontwikkeling van de woning meer aandacht krijgen. Tegen die tijd is het bouw- of installatiebedrijf de adviseur die voorstellen doet met welke besparingsmaatregelen de maandlasten omlaag kunnen. VvE-besturen zullen jaarlijks met hun beheerder om tafel gaan om te bekijken hoe ze hun energiekosten voor de bewoners van jaar tot jaar een stukje omlaag kunnen krijgen.'

**'Koopappartementen lopen zwaar achter als het gaat om energiebesparende maatregelen'**

#### Overeenkomst

Meer Met Minder (MMM) bestaat nu twee jaar. MMM voert de overeenkomst uit die de ministers Cramer, Vogelaar en Van der Hoeven begin 2008 hebben gesloten met de bouw- en installatiebranche,

de woningcorporaties en de energiebedrijven. Ze zouden er met elkaar voor zorgen dat uiterlijk eind 2011 een half miljoen woningen energiezuiniger zouden zijn. Daarmee zou zestien Petajoule extra worden bespaard. Dat is een hoeveelheid energie die overeenkomt met het jaarlijks gasgebruik van 300.000 huishoudens nu.

#### Rapporten

Of dat gaat lukken is volgens Bruijnes onduidelijk. Rapporten over de voortgang spreken elkaar tegen. 'Er is destijds afgesproken dat we de voortgang meten' door energielabels van gebouwen te verbeteren', zegt hij. 'Maar inmiddels is de uitvoering van het beleid meer gericht op afzonderlijke maatregelen en niet alleen meer op energielabels. Dat verklaart waarom de uitkomsten van onderzoeken naar energiebesparing in woningen zo verschillend zijn.'

Bruijnes is blij met het enthousiasme bij bedrijven. 'Vanuit mijn positie heb ik zicht op hoeveel bedrijven in samenwerking met MMM in de besparingsmarkt actief zijn geworden. Dat zijn er zo'n 1.600, bijna een vijfde van alle bedrijven in de sector. Daar ben ik tevreden over.'

#### Zwaar achter

Koopappartementen lopen zwaar achter als het gaat om energiebesparende maatregelen, weet Bruijnes. MMM had subsidie gereserveerd voor vijfduizend appartementen. Die subsidie wordt uitgekeerd wanneer de besparingsmaatregelen daadwerkelijk zijn getroffen. Maar het aantal meldingen daarvan is zo laag dat een deel van het gereserveerde subsidiegeld inmiddels is overgeheveld naar eengezinswoningen. Daar loopt het veel harder.

'Ik weet dat verenigingen van eigenaren meer tijd nodig hebben om tot beslissingen te komen dan eigenaren van koopwoningen', zegt de directeur van Meer Met Minder. 'Een subsidieregeling geldt maar voor een bepaalde tijd. Daarbinnen moeten resultaten zijn bereikt. De meeste subsidies op energiebesparing eindigen dit jaar of volgend jaar. De Rijksoverheid

# Comfort en zuinigheid woning krijgen meer aandacht

We zijn eraan gewend zonder nadenken de verwarming aan te zetten, de kraan open te draaien en de stekker in het stopcontact te steken. Maar dat wordt in de toekomst minder vanzelfsprekend. Dat voorspelt Chris Bruijnes. Hij is directeur van Meer Met Minder (MMM), een organisatie die investeringen in energiebesparing stimuleert.

heeft de Meer Met Minderpremie inmiddels verlengd als Rijksregeling. Daar ben ik blij mee. Dat betekent dat consumenten tot eind 2011 premies op individuele basis kunnen krijgen. De mogelijkheid dat een VvE collectief subsidie kan aanvragen vervalt.'

#### Overgang

De grote vraag is welk beleid een nieuw kabinet op het gebied van energiebesparing gaat voeren. 'Ik verwacht een geleidelijke overgang van stimuleren door middel van subsidies naar afdwingen', zegt Bruijnes. 'De eerste stap daarin is dat de overheid daadwerkelijk afdwingt dat huizen alleen nog maar van eigenaar of huurder mogen wisselen wanneer dat huis daadwerkelijk een energielabel heeft. Nu kunnen koper en verkoper in onderling overleg besluiten daar van af te zien. De volgende stap zou kunnen zijn dat de koper van een slecht geïsoleerde woning bijvoorbeeld meer

overdrachtsbelasting moet betalen. Als de overgang van stimuleren naar dwingen abrupt is, komt het hele proces van investeren in energiebesparing stil te staan. Ik pleit ervoor dat de overheid voorlopig doorgaat met de succesvolle subsidies anders stopt de besparing. De procedure-eisen voor subsidies moeten zo licht mogelijk zijn en woningeigenaren moeten meer tijd krijgen subsidies te verzilveren.'

In Den Haag doet een scenario de ronde waarin voortaan energiemaatschappijen ervoor moeten zorgen dat woningen energiezuiniger worden. Hoe beter ze erin slagen dat hun klanten minder energie afnemen, hoe meer certificaten ze kunnen krijgen. De hoeveelheid certificaten die de energiebedrijven behalen, bepaalt vervolgens of en hoeveel boete ze moeten betalen als ze hun doelstelling niet halen. Als ze meer certificaten binnenhalen dan ze zelf nodig hebben, mogen ze die aan concurrenten verkopen. Bruijnes kijkt met zorg naar dat idee.

#### Buurtsuper

'Als de energiemaatschappijen het voortouw moeten nemen, zullen ze vooral mikken op relatief goedkope, effectieve maatregelen zoals het isoleren van gevel, dak en vloeren en het dichten van kieren', voorziet Bruijnes. 'Dat levert namelijk de meeste certificaten op tegen de laagste prijs. Meer duurzame en op korte termijn iets duurdere oplossingen zoals zonne-energie en verbeteringen aan de installaties, raken daardoor op de achtergrond. En juist dat heeft de toekomst. Energiebedrijven zullen hun klanten bijvoorbeeld niet snel aan een warmtepomp helpen. Ze zullen zelf isolatie gaan leveren en daarmee de kleine en middelgrote bedrijven buiten spel zetten.'

**'Ik pleit ervoor dat de overheid voorlopig doorgaat met succesvolle subsidies'**



## ALLE APPARTEMENTEN HETZELFDE LABEL

Als een vereniging van eigenaren besluit het gebouw te laten isoleren, dan krijgen niet alle appartementen in het gebouw hetzelfde energielabel. De reden is dat de isolerende maatregelen bij hoekappartementen ingrijpender zijn dan bij tussenappartementen, waardoor hoekappartementen beter scoren. De eigenaar van een middenappartement die een slechter label krijgt, moet bij renovatie wel meebetalen aan het betere label van zijn buurman in het hoekappartement. Dat is één van de redenen waarom VvE'en maar moeilijk tot investeringen in energiebesparing kunnen komen. Bruijnes steunt VvE Belang in zijn strijd, dat alle woningen in een appartementengebouw hetzelfde label krijgen als het gehele gebouw collectief wordt aangepakt. In oktober heeft VvE Belang hierover een gesprek met de betrokken Tweede Kamerleden. 'Wie de besparingsmaatregel betaalt, zou het label moeten krijgen', legt hij uit. 'Dat zijn in het geval van een gebouw met koopappartementen de leden van de VvE.'



# Maatwerkadviseur brengt alle energieaspecten in beeld

## VvE Florence Nightingalestraat: energielabel vanwege besparingsadvies

Wat er komt kijken om voor alle appartementen plus het gehele gebouw een energielabel te krijgen. Bij VvE Florence Nightingalestraat in Brunssum kunnen ze dat vertellen, want daar hebben 83 van de 84 appartementen een energielabel en het gebouw als geheel ook. De 'Appartementseigenaar' nam de gang van zaken door met maatwerkadviseur Eric Kubbe, die de energielabels toekende en met VvE-bestuursleden Frenk Lardinois, Leo Douven en Will Heutz.

**H**et toekennen van een energielabel en het uitbrengen van een maatwerkadvies horen bij elkaar. Het label zegt iets over hoe goed de woning is geïsoleerd in vergelijking met soortgelijke woningen. In het maatwerkadvies staat met welke maatregelen de eigenaar zijn woning energiezuiniger kan maken.

### Inventarisatie

De procedure begint met het sturen van een inventarisatieformulier. Daarin staat het aantal bewoners, de staat van onderhoud van het gebouw en of er op korte termijn onderhoud is voorzien. Kortom, allerlei informatie die nodig is om een rapport te kunnen uitbrengen.

Het invullen van dat formulier kostte de VvE wel wat tijd en moeite. 'We moesten uitzoeken welke veranderingen er sinds de bouw zijn geweest en wanneer die zijn aangebracht', vertelt Lardinois van VvE Florence Nightingalestraat. 'We hebben destijds het dak vernieuwd. Maar we moesten wel eerst uitzoeken wanneer precies, wat de dikte en de RC-waarde van de isolatielaag is enzovoort. Niet alles is gearchiveerd, maar gelukkig hebben we weinig verloop onder de vrijwilligers in bestuur en commissies. Daardoor konden we wel alles achterhalen.'

### Minimale eisen

De opdrachtgever moet de technische gegevens van de veranderingen kunnen aantonen, anders moet de maatwerkadviseur zich baseren op de minimale eisen die tijdens de bouwperiode aan nieuwbouw werden gesteld. Agentschap NL, het vroegere Senter Novem, beschikt over die gegevens. Daarna volgt een gesprek met de opdrachtgever. In dit geval met de voorzitter en de bestuursleden techniek van de VvE Florence Nightingalestraat. 'Tijdens dat gesprek lopen we de gegevens op het formulier na', vertelt maatwerkadviseur Kubbe. 'We bespreken het functioneren van de installaties, of er veel storingen of problemen zijn, welke werkzaamheden op korte en lange termijn zullen plaatsvinden. Het kan zijn dat het verstandig is werkzaamheden naar voren te halen, omdat daar op korte termijn veel geld mee is te besparen.'

### Visuele opname

Op basis van het formulier en het gesprek doet Kubbe 'een visuele opname'. Hij gaat kijken en maakt voor zijn verslaglegging foto's. Voor het bepalen van het label voor het hele gebouw zijn zowel de installaties als de bouwkundige conditie van het gebouw belangrijk. Vooral de

conditie van de collectieve verwarmingsketels, de transportleidingen en de staat van de isolatie om de leidingen hebben de aandacht van de maatwerkadviseur. Ook de lift- en verlichtingsinstallatie, want ook die verbruiken energie. Branden de lampen in gangen van kelderboxen permanent of gaan ze pas aan wanneer iemand de gang inkomt. Gaat alles in één keer aan, of slechts een gedeelte van de kelderverlichting. Kortom: hij inventariseert hoe de verlichting is geschakeld.

De maatwerkadviseur controleert ook de gevel van de algemene ruimten en de individuele woningen om te zien of er later isolatie in de spouw of achter beplating is aangebracht. 'Uit de formulieren en uit wat ik bij mijn bezoek aantref krijg ik een goed beeld van de situatie en van de verbetermogelijkheden', zegt Kubbe. Het gesprek en de visuele opname nemen anderhalf tot twee uur in beslag.

### Kwartiertje thuis

Van de visuele opname merken de bewoners niets. Dat wordt anders als de maatwerkadviseur een visuele opname van de afzonderlijke appartementen komt maken. 'Daarvoor moesten we organiseren dat alle bewoners op dezelfde dag een kwartiertje thuis zijn', vertelt Lardinois. In iedere afzonderlijke woning neemt Kubbe op welk type glas er in de kozijnen zit. 'Ik mag niet afgaan op wat de bewoner erover zegt', vertelt Kubbe. 'Ik moet dat zelf controleren. Tegelijk neem ik de kierafdichting op. Daarna kijk ik welke toestellen in de woning

zitten. Kookt de bewoner elektrisch of op gas. Gas scoort beter dan elektrisch koken. Is er een vaatwasser, een close-inboiler, een bad, een waterbesparende douchekop. Alle inbouwapparatuur heeft invloed op de uitkomst van het label. De wasmachine dus niet, want die is los. Omdat bijna iedereen iets anders heeft dan de burens, moet ik alle woningen van binnen controleren. De opname in de woning duurt hooguit zo'n vijf minuten.'



### Twee dagen

Het was voor de VvE veel geregeld om iedereen zo ver te krijgen dat het formulier op tijd was ingevuld, dat iedereen op de dag van de opname thuis was, of dat de sleutel ergens voorhanden was.

### Principieel geweigerd

Dat wil zeggen: de eigenaar-bewoner van één appartement weigerde medewerking. Hij was niet tijdens de vergadering aanwezig geweest. 'Hij heeft zeer principieel geweigerd het formulier in te

vullen en de maatwerkadviseur toegang tot zijn woning te geven', vertellen de bestuursleden. 'Die woning krijgt straks als enige geen label en voor die woning krijgen we als VvE straks helaas geen subsidie. Dat maakt het voor de andere eigenaren duurder. Of dat in de toekomst de verhoudingen zal belasten, weet ik niet. Daarvoor is het te kort geleden. We moeten als bestuur nog een voorstel maken en aan de leden voorleggen hoe we omgaan met de misgelopen tweehonderd euro subsidie. We hebben dit als bestuur vooraf niet voorzien en dus heeft de vergadering van eigenaren vooraf geen besluit genomen over hoe met zo'n situatie om te gaan.'

Als de maatwerkadviseur alle gegevens heeft verzameld, gaan ze in de computer. Aan de hand van een daarvoor gecertificeerd softwareprogramma berekent hij welk label hij mag toekennen, welke besparingsmaatregelen mogelijk zijn en wat die in verbruik schelen. 'Garantie dat de eigenaren die besparingen daadwerkelijk halen, geven we niet', zegt Kubbe. 'Het zijn indicaties.'

### Interpretatieverschillen

Kubbe heeft aan de appartementen van VvE Florence Nightingalestraat label D, E of F toegekend. Het verschil zit in de ligging van het appartement. Onder het dak of boven de bergingen, in het midden of aan de zijgevels. Er zijn dus nog veel mogelijkheden tot besparen. 'Juist daarom wilden we een energielabel waar je een besparingsadvies bij krijgt', zegt VvE-voorzitter Lardinois.

## SUBSIDIE OP MAATWERKADVIES

Op een maatwerkadvies energiebesparing krijgt u tot en met 31 december 2010 subsidie. Het bedrag is maximaal 200,- euro per eigenaar-bewoner. Dat bedrag dekt de kosten van het maatwerkadvies grotendeels. Een VvE kan namens haar leden een maatwerkadvies aanvragen. In het geval van een koopappartement is het slim om één maatwerkadvies voor het hele appartementsgebouw aan te vragen. Dat is veel goedkoper, maar ook per appartement kunt u aanspraak maken op subsidie. Vraagt u een maatwerkadvies aan, dan kunt u vervolgens ook gebruik maken van de Rijkspremie Meer Met Minder. Dat is een subsidie van 300,- tot 750,- euro die u kunt aanvragen als u daadwerkelijk met energiebesparende maatregelen aan de slag gaat en één of twee energielabel stappen realiseert.

Heeft uw maatwerkadviseur het label toegekend en hebt u zijn rapport ontvangen, dan kunt u subsidie aanvragen. VvE'en die een gezamenlijk subsidie vragen, kunnen daarvoor een formulier aanvragen bij Agentschap NL (Tel: 088-6022370 op werkdagen tussen 09.00 uur en 12.00 uur). Alle woningeigenaren moeten het gezamenlijke aanvraagformulier invullen en ondertekenen. U moet dan een kopie van de factuur en van het betalingsbewijs meesturen met uw aanvraag. Meer informatie en de voorwaarden voor subsidie op het maatwerkadvies staan op: [www.meermetminder.nl](http://www.meermetminder.nl)



# Energiebesparen in vijf stappen

Bij besparen op energiekosten in appartementengebouwen komt meer kijken dan u op het eerste gezicht zou denken. Segon heeft vijf stappen beschreven die nodig zijn om succesvol tot energiebesparing in uw gebouw te komen. Schroom niet hiervoor hulp in te schakelen van bijvoorbeeld Segon of van VvE Belang.

STAP  
1

## Oriëntatie/vooronderzoek

U vindt uw energiekosten te hoog? U hebt in uw koopflat een eigen cv-ketel en u vindt uw rekening voor gas en elektra veel te hoog. Of u hebt collectieve verwarming en als gevolg van stijgende verwarmingskosten blijft de bijdrage aan uw VvE maar toenemen. De waarde van de appartementen blijft hierdoor achter bij andere. Kortom: u wilt uw energiekosten omlaag brengen.

Tal van tv-spots en websites vertellen wat u moet doen. Maar ze spreken elkaar

tegen. Bovendien zijn de adviezen vaak niet toegesneden op koopflats die deel uitmaken van een VvE. Uw installateur raadt u aan iets anders te bestellen dan wat uw bouwkundige u adviseerde. De elektricien zegt weer dat u een andere richting in moet. Offertes blijken op verschillende uitgangspunten gebaseerd en daardoor niet goed vergelijkbaar.

U bent zich van de problemen bewust. Dan is het van belang de algemene ledenvergadering (ALV) voor te stellen om

eerst een onafhankelijk energieadvies te vragen aan een adviseur die bekend is met de VvE-problematiek. Voordat u verdere stappen gaat zetten moet u immers eerst weten welke mogelijkheden er zijn en welke besparingen u daarmee kunt behalen.

Op [www.segon.nl](http://www.segon.nl) en [www.energievve.nl](http://www.energievve.nl) kunt u hiervoor een concept bestuursvoorstel downloaden.



'De gemeente kwam met een warmtescan van alle gebouwen. Ik zag ons gebouw en ik dacht: hoe kan het dat we zo veel energie verliezen.' Henri Seegers is vice-voorzitter van de vereniging van eigenaren 'Het Noordwaarts' in Zoetermeer en beheerder van het 21 verdiepingen tellende twaalf jaar oude gebouw. Het bevat 76 woonappartementen en op de begane grond vijf winkels. De VvE doet het bestuurlijke en technische beheer zelf. 'Algemene ruimten waren een zee van licht en ik dacht: dat kan wel wat minder. Ik heb een flink aantal lampen uitgedraaid die dag en nacht brandden. Elke dag draaiden hier drie brandpompen vijf minuten proef. Die hebben een flink vermogen. Dat doen we nu elk één minuut. Dat spaart twaalf minuten energie per dag van drie grote motoren. Zo besparen we nu vijfduizend kilowattuur aan elektriciteit. We kunnen veel meer besparen, maar ik weet niet hoe. Ik ben amateur. Onze installateur kwam met onrendabele voorstellen. Segon benaderde ons met het voorstel een scan uit te voeren. Daar was subsidie voor beschikbaar. Ja, dan is het gauw geregeld natuurlijk. Ik hoop dat de scan ideeën oplevert waar we wat aan hebben.'

STAP  
2

## Opstellen Energie Advies

U legt het bestuursvoorstel voor aan de algemene ledenvergadering (ALV). Om een besluit te kunnen nemen moeten voldoende leden aanwezig zijn en vaak tweederde tot soms zelfs honderd procent vóór stemmen. Hoe dat precies zit, staat in uw splitsingsakte.

Na goedkeuring in de ALV verstrekt het VvE-bestuur opdracht aan een gespecialiseerd adviesbureau. Voor het energie advies is niet alleen bouwkundige en installatietechnische kennis nodig, maar ook juridische en bedrijfseconomische. Het is namelijk een ingewikkelde materie die om een integraal oordeel vraagt. Plaatsen van HR++ glas bijvoorbeeld betekent vaak dat u ook de kozijnen moet vervangen of zelfs uw gevel moet

versterken. Voor het plaatsen van HR cv-ketels moeten bijna altijd bouwkundige voorzieningen worden getroffen voor het afvoeren van de rookgassen. Voor een warmtepomp moet u meestal de leidingen laten vervangen en moet u naar de gemeente voor goedkeuring. Voor dit laatste is vaak ook een wijziging van de splitsingsakte nodig. En dan de subsidies. Soms moet u voor aanvang al dingen doen om later geen subsidie mis

te lopen. Het is verstandig u hierbij professioneel te laten ondersteunen.

Het 'energie advies' is een rapport waarin de meest kansrijke ingrepen voor de VvE, ieder met hun besparingsmogelijkheden en consequenties voor de energielasten staan. Dan weet u of het voor u interessant is aan de ALV voor te stellen een verdiepingsonderzoek te laten uitvoeren.



'Segon heeft een energiescan gemaakt zodat we nu een energielabel hebben', vertelt ir. W.A. Eggers, voorzitter van de vereniging van eigenaren 'Parkresidentie' in Maastricht. Dit voormalige overheidsgebouw bevat 53 appartementen. 'We hebben twee adviezen gekregen: één voor de algemene ruimten in het gebouw en één voor de afzonderlijke appartementen. De algemene ruimten scoren slecht, label F. De appartementen label C of D. Segon heeft vier besparingsmogelijkheden aangegeven: het isoleren van het plafond in de keldergarage, spouwmuurisolatie, verbetering van ramen en kozijnen en het aanpassen van de rookgaskanalen, zodat ze geschikt zijn voor HR-ketels. Segon berekende dat we jaarlijks 41 duizend euro kunnen besparen bij een investering van 870 duizend euro. De terugverdientijd is soms dertig jaar of meer. En aangezien de bewoners gemiddeld boven de zeventig zijn, is dat te lang. Dus van de Segon-adviezen is alleen overgebleven dat individuele bewoners op eigen kosten maatregelen nemen. De VvE doet nog nader onderzoek naar de kosten en mogelijkheden van rookgasafvoer en van spouwmuurisolatie. De grote vraag is of we maatregelen waar maar een paar appartementen plezier van hebben, uit de algemene reserves kunnen betalen. We zoeken naar een oplossing.'

## EU schrijft energielabel meer dwingend voor

Het energielabel voor woningen geeft de energiezuinigheid van de woning aan in vergelijking met andere woningen van hetzelfde type. Daarnaast geeft het label inzicht in mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te treffen. Met die maatregelen realiseert u lagere energielasten en meer wooncomfort.

Het energielabel woningen lijkt op het energielabel voor auto's, koelkasten en andere apparaten. Het geeft met klassen (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een huis is. Energielabel A (donkergroen) is zuinig, energielabel G (rood) is onzuinig.

Het energielabel is bij verkoop of verhuur van een woning verplicht. Wanneer woningen van bewoner wisselen moet de verkoper of verhuurder het energielabel overhandigen aan de nieuwe eigenaar of de nieuwe huurder. Alleen erkende adviseurs mogen een energielabel toekennen aan uw woning. Deze adviseurs staan op de website van het ministerie van VROM: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl). De kosten van een energielabel kunnen verschillen. Vraag daarom altijd meerdere adviseurs om een offerte. Lang niet alle verkopers en verhuurders van woningen hielden zich aan de verplichting een energielabel af te geven. Maar tegen die praktijk zijn maatregelen getroffen. Het Europees Parlement heeft dinsdag 18 mei

ingestemd met een Europese wet die het afgeven van een energielabel dwingend voorschrijft. De Nederlandse overheid zal op korte termijn bepalen hoe zij dat gaat doen. Slechts een kwart van de woningen in Nederland had volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek eind vorig jaar een energielabel: 1,5 miljoen huurhuizen en 70.000 koopwoningen.

Meer informatie over het energielabel: [www.energielabelgebouw.nl](http://www.energielabelgebouw.nl), [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen) of [www.energievve.nl](http://www.energievve.nl)



### STAP 3

## Verdiepingsonderzoek

Investeren in energiebesparing levert geld op. Ook hier geldt: 'de kost gaat voor de baat uit'. Ieder gebouw is uniek. De werkelijke kosten van de verschillende maatregelen kunt u pas bepalen als er een uitgebreid en integraal verdiepingsonderzoek is uitgevoerd.

U hebt een degelijk rapport gekregen en het is nu zaak alle consequenties op een

rijtje te zetten. Wat zijn de bouwkundige en installatietechnische gevolgen van wat er moet gebeuren? Kan dit juridisch wel op grond van de splitsingsakte? Wat zijn de kosten? Welke subsidies en besparingen staan daar tegenover? Hoe gaan we dit financieren? Is er een financieel vangnet voor bewoners met financiële beperkingen? Wat betekent dit voor de VvE-bijdrage? Zo krijgt u scherp wat er

allemaal voor nodig is en wat het de VvE gaat kosten. Het verdiepingsonderzoek moet uitgewerkte offerteaanvragen per maatregel bevatten. Zo voorkomt u dat u straks appels met peren moet vergelijken.

Het VvE-bestuur legt de uitgewerkte voorstellen voor aan de algemene ledenvergadering (ALV) en stelt voor een project-

team te benoemen dat beschikking krijgt over de nodige budgetten. In een zorgvuldig voorbereide vergadering met alle appartementseigenaren neemt u het definitieve besluit over de ingrepen en over het financiële mandaat voor het bestuur dit verder te laten implementeren.

'De begeleiding van Segon is klaar, maar wij als VvE nog niet', zegt voorzitter Ingo Audenaerd van de vereniging van eigenaren Urkhovenseweg 438 tm 544 in Eindhoven. Deze VvE telt 54 twee-, drie- en vierkamerappartementen. 'Na de bouwvak zijn we begonnen met dakisolatie', vertelt Audenaerd. 'We hopen ook HR++-glas te plaatsen. In onze splitsingsakte is de beglazing voor rekening van de afzonderlijke eigenaren en geen collectief eigendom. Ik ga bij iedereen langs zodat zo veel mogelijk eigenaren meedoen. Glasisolatie komt er ook als niet iedereen meedoet. Het kost zo'n vier tot zevenduizend euro, afhankelijk van wat men wil laten uitvoeren en de grootte van het appartement. Daar schrikken vooral ouderen van. Daarom ben ik bezig met een gunstige financiering voor alle eigenaren bij de bank of de gemeente. We kunnen zo tien tot vijftien procent besparen op een totale gasrekening van zo'n 70.000,- euro. De besparing is dus interessant. We hopen dat we de beglazing dit jaar kunnen isoleren voordat de vorst invalt. Volgend jaar, uiterlijk in 2012 willen we de gevel laten isoleren. Daar hebben we drie offertes voor binnen op basis van een goed omschreven bestek. We werken gefaseerd omdat we de eigenaren zo weinig mogelijk om extra geld willen vragen.'



### STAP 4

## Uitvoering

U hebt voor de ingrepen die u laat uitvoeren voldoende offertes opgevraagd en uitonderhandeld. Nu weet u precies wat uw besparingsmaatregelen gaan kosten. Nu moet u de financiering rondmaken inclusief het financiële vangnet voor bewoners met financiële beperkingen. U hebt de subsidies aangevraagd en de beschikkingen zijn binnen. Het VvE-bestuur besluit welke juridische, sociale

en bouwtechnische aanpassingen zullen worden doorgevoerd. Bijvoorbeeld een wijziging van de splitsingsakte vanwege aanpassing van rookkanalen of zonnepanelen op het dak.

U gaat de uitvoering van de werkzaamheden organiseren. Zelf heeft u mogelijk weinig tijd. Dan is het verstandig een werkgroep te benoemen met mensen

die verstand hebben van alle disciplines. Deze werkgroep moet u professioneel leiden. Daarbij is belangrijk dat u ervoor zorgt dat u bij de uitvoering van het werk de samenhang tussen de maatregelen goed borgt.

De bouwtechnische zaken brengt u onder bij een bouwtechnische directievoerder die namens de VvE optreedt naar

de aannemers. Datzelfde geldt voor de directievoerders op het gebied van installatietechniek, elektriciteit, financiën enzovoort. Met uw beheerder spreekt u af welke taken hij uitvoert en welke niet. De gehele administratie die samenhangt met grootschalige energieprojecten vraagt om specifieke kennis en ervaring van een beheerder.



'Het wordt spannend', zegt Edgar van Groningen. Hij is de motor achter een plan om vijf appartementengebouwen aan de Surinamelaan in Amersfoort met vijf afzonderlijke VvE'en te voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie, HR++-glas en ventilatie. 'We hebben na drie jaar hard werken de offerte gekozen met de beste verhouding tussen prijs en kwaliteit', vertelt hij. 'Voor ons is kwaliteit vooral in korte tijd het werk uitvoeren. We kunnen als eerste VvE gebruik gemaakt van de borgstellingsregeling van de provincie Utrecht. Die garandeert de bank dat het geleende bedrag wordt terugbetaald. Omdat de bank hierdoor geen risico loopt, kunnen we goedkoop geld lenen. Zonder dat konden we helemaal niet lenen. We gaan nu subsidies aanvragen en de definitieve besluitvorming in. We hebben een bijzondere situatie. Alle vijf gebouwen bevatten huur- en koopappartementen. De woningcorporatie mag op grond van de Huurwet pas akkoord gaan wanneer zeventig procent van de huurders akkoord is. Als meer dan dertig procent van de huurders "nee" zegt, gaat het niet door. Zijn ze wel positief, dan pas beslissen de eigenaren, de woningcorporatie plus de eigenaar-bewoners. Gelukkig zit de offerte zo in elkaar dat elke afzonderlijke VvE die een positief besluit neemt, de maatregelen kan laten uitvoeren.'

### STAP 5

## Oplevering

In gevallen waarbij u vooraf een subsidiebeschikking heeft gekregen moeten u de maatregelen vaak binnen een bepaalde termijn laten uitvoeren. Dan is het zaak dat u de vereiste bewijsstukken zoals facturen, gereedmelding door de aannemer/installateur enzovoort instuurt. Pas dan kan de subsidie definitief worden vastgesteld en aan de VvE uitgekeerd. In andere gevallen kunt u de subsidie pas achteraf aanvragen. Mogelijk moet u daarvoor alleen de facturen insturen, maar soms is het ook noodzakelijk te kunnen aantonen welk energielabel u had voordat u de ingrepen liet uitvoeren en welk energielabel daarna. Dat moet bijvoorbeeld bij de stimuleringspremie van Meer Met Minder. Het is belangrijk dat dit zorgvuldig en professioneel gebeurt, want hier kan veel geld mee gemoeid zijn. Als de maatregelen eenmaal zijn genomen is het vaak ook nodig om het Meerjaren Onderhouds Plan nog eens goed tegen het licht te houden. Maar bovenal kunt u nu vooral genieten van een comfortabeler woning die vaak meer waard is geworden en waarbij u minder gevoelig bent voor energieprijstijgingen.



'We hebben voor 938.756,- euro HR++-glas genomen en daarvoor moeten ook de kozijnen worden vervangen', vertelt Marjoleine Heuving, voorzitter van VvE 031 in Rotterdam. Dat is een koepel-VvE waarin de VvE'en van een aantal gebouwen in vier straten in de wijk Charlois samenwerken. In totaal gaat het om 126 appartementen en twee garages. 'Een aantal eigenaren was zó tegen, dat ze een handtekeningenactie hebben gevoerd. De nieuwe kozijnen zouden het karakter van de woningen aantasten. Maar in de tweede ledenvergadering waren alle aanwezige stemmen voor. Het hele project heeft bijna een jaar in beslag genomen. De eigenaar-bewoners van één woning werken niet mee. Ze geven geen toegang om het glas te plaatsen. Ze reageren nergens op. We vragen nu aan de rechter een bevel, zodat ze wel moeten meewerken. Een aantal bewoners wil vergoeding voor vensterbanken die niet meer passen na het plaatsen van de nieuwe kozijnen. Bij de gemeente hebben we een collectieve lening afgesloten. Die betalen we terug via een hogere VvE-bijdrage. Wie daarna een huis heeft gekocht, nam deze lening mee in de hypotheek en loste af bij de VvE. Ze betalen de VvE dus minder. Wie verkoopt, lost zijn lening direct af uit de overwaarde van zijn woning.'

## Spaarloon vrij

Het spaarloon dat twee miljoen werknemers tussen 2006 en 2009 hebben gespaard, is op 15 september vrijgekomen. 'Hierdoor kunnen mensen eerder dan gepland over hun saldo beschikken', zei minister De Jager (Financiën). 'Dat leidt tot extra aankopen en dat is een steuntje in de rug voor het prille herstel van de economie.' Met de spaarloonregeling kunnen werknemers maximaal € 613 per jaar belastingvrij sparen. Dat geld blijft normaal vier jaar geblokkeerd. Spaarders krijgen bericht wat ze moeten doen om over hun tot dan toe geblokkeerde geld te beschikken. Het vrijgekomen geld kan natuurlijk ook worden besteed aan energiebesparing!

## Garantie op boren naar aardwarmte

De ministers Van der Hoeven (Economische Zaken) en Verburg (Landbouw) hebben een tijdelijke garantieregeling ingesteld voor boren naar aardwarmte. Daarmee kan men het risico afdekken als boren geologisch niet succesvol is. Men kan aardwarmte gebruiken voor het verwarmen van kassen of appartementen.

# Overheid stimuleert energiebesparing met lager btw-tarief en subsidies

## Het lage btw-tarief van 6% op een rij:

### Schilderwerk

Vanaf 15 september 2009 geldt een laag btw-tarief van 6% op de arbeidskosten voor schilderwerk aan woningen ouder dan twee jaar. Tot die datum was het voor woningen ouder dan 15 jaar.

Meer informatie: [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl) onder 'belangrijk nieuws'.

### Schoonmaak

Vanaf 1 januari 2010 vallen ook schoonmaakwerkzaamheden binnen een woning onder het lage btw-tarief van 6%. Glazenwassen binnen de woning valt

hier ook onder, maar niet het glazenwassen aan de buitenzijde. Lage btw wel binnen, maar niet buiten. Het schoonmaken van een gesloten galerij (in pandige gemeenschappelijke ruimten) valt onder de 6%. Voor het schoonmaken van ramen aan de buitenzijde van de flat aan een open galerij moet 19% worden betaald. Op 10 juni 2010 heeft de minister van Financiën nadere richtlijnen gegeven wat wel en wat niet onder het verlaagde btw-tarief valt.

Meer informatie: [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl) onder 'belangrijk nieuws'.

### Isolatiwerkzaamheden

De btw op isolatiwerkzaamheden aan dak, gevel en vloer is sinds 1 juli 2009 verlaagd van 19 naar 6%. Het verlaagde btw-tarief is van toepassing op zowel arbeidsloon als gebruikte materialen, tenzij de materiaalkosten 50% of meer van de totale kosten van de werkzaamheden beslaan. In het geval dat de materiaalkosten 50% of meer van de totale kosten beslaan, valt alleen het arbeidsloon onder het verlaagde btw-tarief van 6% en moet over de materiaalkosten gewoon 19% worden betaald. Er is geen einde voor deze regeling aangegeven.

Meer informatie: [www.energievve.nl](http://www.energievve.nl) onder 'subsidies'.

### Renovatie en herstel NIEUW

Vanaf 1 oktober 2010 is een verlaagd btw-tarief van 6% van toepassing op renovatie en herstel van woningen ouder dan 2 jaar. De regeling geldt tot 1 juli 2011. Wat zijn de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde btw-tarief van 6%:

- ◆ Het verlaagde tarief is van toepassing op alle renovatie- en herstelwerkzaamheden die in en aan de woning worden verricht;

### SUBSIDIE OP MAATWERKADVIES

Een maatwerkadvies is een rapport opgesteld door een gecertificeerd adviseur dat direct inzicht geeft in de mogelijke energiebesparende maatregelen, wat deze kosten en welke besparingen daarmee mogelijk zijn. De subsidie is bedoeld voor eigenaar-bewoners en bedraagt € 200,- (incl. btw) per eigenaar. Voor appartementen is het verstandig voor het hele gebouw in één keer een maatwerkadvies te laten uitvoeren. De regeling eindigt op 31 december 2010. Meer informatie: [www.meermetminder.nl](http://www.meermetminder.nl)

- ◆ Renovatie- en herstelwerkzaamheden: het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van (delen van) de woning;
- ◆ Het verlaagde tarief is uitsluitend van toepassing op de arbeidscomponent van de renovatie- en herstelwerkzaamheden en niet de materialen;
- ◆ De woning moet minimaal 2 jaar oud zijn.

Het verlaagde btw-tarief geldt ook voor bewoners van een appartementencomplex als zij werkzaamheden aan het gebouw laten uitvoeren. Reden om eventueel werkzaamheden uit het MJOP naar voren te halen en de komende maanden uit te laten voeren. Denk er aan: de regeling loopt tot 01 juli 2011.

Meer informatie: [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl) onder 'belangrijk nieuws'.

### MEER MET MINDER-PREMIEREGELING

Appartementseigenaren die hun woning energiezuiniger maken kunnen in aanmerking komen voor een premie: bij één labelsprong 300,- euro en bij twee labelsprongen 750,- euro. In juli 2009 werd hiervoor speciaal een Meer Met Minder-premiereregeling opengesteld, waarvoor VvE'en 1,5 miljoen euro was gereserveerd. Weinig VvE'en hebben hiervan gebruik gemaakt en de regeling loopt medio 2011 af. De MMM-regeling is op 17 juli 2010 omgezet naar een Rijksregeling waarvoor 15 miljoen euro beschikbaar is. Het grote verschil met de oude regeling is, dat die niet meer openstaat voor VvE'en, maar uitsluitend voor individuele (appartementseigenaren). Voorwaarde voor premieverstrekking is dat de genomen maatregelen moeten zijn gebaseerd op een officieel Maatwerkadvies Energiebesparing met Energielabel. De einddatum van deze regeling is 31 december 2011 of zoveel eerder als het budget is uitgeput. Meer informatie: [www.meermetminder.nl](http://www.meermetminder.nl)

## Segon: Energiebesparing voor VvE'en

Is de stijging van uw gasrekening dit jaar opnieuw hoger dan uw salarisstijging? Dan hebt u dus een goede reden om te investeren in energiebesparing. En bovendien draagt u daarmee bij aan een beter milieu. Maar hoe pakt u dat aan? Wat te doen? Kan het pand het wel aan? Is het aan u of gaat het om een maatregel die uw vereniging van eigenaren (VvE) moet nemen? Hoe zit dit met verhuurders? Hoe gaat u het financieren? Welke subsidies zijn er nog? Hoe krijgt u in uw VvE een gekwalificeerd meerderheidsbesluit? Het zijn slechts enkele van de vele vragen die bij appartementseigenaren leven.

Het 'Stimuleringsinitiatief Energiebesparing Gebouwde Omgeving Nederland', ofwel Segon biedt hiervoor de VvE Energie aanpak. VvE Belang heeft deze integrale aanpak van Segon gekozen als 'De beste aanpak voor Verenigingen van Eigenaren'.

### Wat doet Segon?

Segon is een landelijk opererende, onafhankelijke organisatie van VvE-deskundigen die VvE'en begeleidt bij het onderzoek naar en de implementatie van duurzame en energiebesparende maatregelen.

Segon onderzoekt in opdracht van - en in het belang van de VvE - de haalbaarheid en uitvoering van individuele én collectieve energiebesparende maatregelen. Daarbij neemt Segon de bouwtechnische en installatietechnische mogelijkheden, de bedrijfseconomische, de juridische, de financiële en de (waar nodig) sociaal/maatschappelijke consequenties voor de VvE en de afzonderlijke huishoudens onder de loep. Segon onderscheidt zich door kennis en ervaring die niet alleen is opgebouwd met het verwerven van subsidies voor VvE'en bij rijks-, provinciale en gemeentelijke overheden. Segon onderscheidt zich ook door de uit handen nemen voor de VvE van de administratieve en papieren rompslomp die dit met zich meebrengt.

In aanvulling op het gehele onderzoeks-traject verzorgt Segon met haar landelijke netwerk op verzoek van de VvE en in samenspraak met de VvE-beheerder de begeleiding van het offertetraject, (het toe-

zicht op) de uitvoering van de maatregelen en de meerjaren onderhoudsplanung. Ontzorging van kop tot staart dus. En daarmee de grootste kans op een positief besluit in de algemene ledenvergadering (ALV)!

De Segon Scan legt hiervoor de basis.

### DE SEGON SCAN

De Segon Scan neemt uw VvE stap 2 uit het 5-Stappenplan uit handen. Hiermee verzekeren alle individuele appartementseigenaren zich van zowel een maatwerkadvies als een energielabel en de VvE zich van een maatwerkadvies voor de VvE. Daarin staat welke besparingsmogelijkheden er zijn voor zowel de gemeenschappelijke zaken (gevel, dak, collectieve ruimten, centrale installaties enzovoort) als voor het complex als geheel. Daarin staat ook welke bedragen de VvE zonder een toename van de servicekosten kan investeren.

TIP!

Bij meer dan 20 deelnemende eigenaar-bewoners kan de Segon Scan tot uiterlijk 31 december 2010 of zoveel eerder als dat de subsidieregeling voor het maatwerkadvies is uitgeput nog geheel gesubsidieerd voor de VvE worden uitgevoerd. Profiteer ervan! Uitgebreide informatie treft u aan op [www.segon.nl/segonscan](http://www.segon.nl/segonscan).

Met de integrale VvE Energie aanpak biedt Segon een vervolgaanpak 'op maat'.

### DE INTEGRALE VVE ENERGIE AANPAK

Nadat de Segon Scan is uitgevoerd is een voorstel voor de integrale VvE Energie aanpak het vervolg. Hiermee neemt Segon stap 3 uit het 5-stappenplan voor de VvE uit handen. Segon verzorgt de voorbereiding, de aanvraag, de toekenning en de vaststelling van de subsidies voor de beoogde aanpak en verricht uitgebreid onderzoek naar de energiebesparende alternatieven. Waar mogelijk stelt Segon door gezamenlijke inkoop aantrekkelijke arrangementen samen. Dit resulteert in één of meerdere investeringsscenario's die worden voorgelegd aan bestuur en ALV. Daarbij streeft Segon ernaar dat het maandelijkse financiële voordeel minstens gelijk, maar liefst groter is dan de toename van de service- en financieringslasten. Segon noemt dat 'woonlastenneutraliteit'. Voor eigenaren met financiële beperkingen zal Segon, afhankelijk van de situatie, een financieel en sociaal vangnet optuigen in samenspraak met de VvE, de gemeente en/of provincie.

Is het ALV-besluit over de uitvoering van de collectieve maatregelen eenmaal genomen, dan kan Segon de VvE desgevraagd nog verder ondersteunen bij de onderhandelingen met potentiële toeleveranciers, bij de directievoering, bij de implementatie, bij de eventueel vereiste juridische aanpassingen van de splitsingsakte enzovoort. Gedurende het traject rapporteert Segon regelmatig naar bestuur, technische commissie en de ALV zodat u volledig op de hoogte bent van de stand van zaken en de vorderingen. Uw vertrouwen en steun zijn namelijk cruciaal voor het behalen van een uiteindelijk positief VvE besluit.

Uitgebreide informatie treft u aan op [www.segon.nl/vveenergieaanpak](http://www.segon.nl/vveenergieaanpak)

### Tenslotte

Graag ontmoeten wij u tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten van VvE Belang in november in uw regio. Daar zal Segon in een aparte workshop (zie pagina 2) een presentatie houden om haar aanpak uit de doeken te doen. Voor meer informatie zie [www.segon.nl](http://www.segon.nl).



Postbus 73  
5056 ZH Berkel-Enschot  
t 088 - 0900 000  
w [www.segon.nl](http://www.segon.nl)  
e [info@segon.nl](mailto:info@segon.nl)

# Houd door te isoleren uw woonlasten in de hand

We jagen overal op voordeel en korting, behalve daar waar het voor onze neus ligt. In onze eigen woning. Daar kunt u tot wel dertig procent besparen op uw energieverbruik. De energieprijzen zullen de komende jaren verder stijgen. Dat maakt isoleren nog aantrekkelijker dan het nu al is.

In bijna alle koopappartementen mag u niet op eigen houtje aan het isoleren slaan. Dat moet u gezamenlijk met uw mede-eigenaren doen. Dat maakt de zaak er niet eenvoudiger op. Op deze pagina geven wij u aan de hand van een voorbeeld een indruk van de kosten, de subsidiemogelijkheden en de 6% btw-regeling (zie apart kader op pagina 10).

## Voorbeeld

We gaan uit van twaalf appartementen verdeeld over twee aaneengesloten portiekwoningen met ieder zes appartementen in drie woonlagen uit de jaren zestig van de vorige eeuw, die nog verkeren in de staat waarin het destijds is opgeleverd. Dus met enkel glas en zonder isolatie van dak, gevel en vloer. In de jaren tachtig

zijn de gaskachels en de geisers vervangen door individuele cv-ketels met warmwatervoorziening. Hoewel dit een individuele zaak is worden de ketels collectief vervangen door HR-ketels. Dit levert extra inkoopkorting op. Op de begane grond zijn bergingen. De appartementen zijn elk 76 vierkante meter groot. Er is geen lift en het gebouw heeft een plat dak.

Van belang is ook om te weten dat de stemverhouding en de kostenverdeelsleutel volgens de splitsingsakte 12 x 1/12 is. Bij de prijzen gaan we ervan uit dat de vakman het isolatiewerk uitvoert.

## Dakisolatie

Met dakisolatie bespaart u het meest. Isolatie van een plat dak moet u aan de vakman overlaten. Een schuin dak kunt u zelf aan de binnenkant isoleren. Een plat dak moet u bij voorkeur aan de buitenzijde laten isoleren. Isolatie aan de binnenzijde geeft grote kans op vochtproblemen en is daarom af te raden. Het is verstandig om het dak te isoleren op het moment dat de dakbedekking aan vervanging toe is. Kijk hiervoor in het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en haal de vervanging indien mogelijk enkele jaren naar voren. Laat u het dak van het hier afgebeelde gebouw isoleren, dan moet het gehele dak worden gesloopt en vernieuwd om een isolatielaag aan te kunnen brengen. De kosten bedragen circa € 27.000,- excl. btw. Over de materiaalkosten (circa 60%) wordt 19% btw berekend. Voor de arbeidskosten (circa 40%) kunt u gebruik maken van de 6% btw-regeling. Dat levert € 1.400,- aan btw-voordeel op. Het gasverbruik van de direct onder het dak gelegen appartementen zal gemiddeld met 50% dalen.

## Glasisolatie

Heeft u nog altijd enkel glas dan kunt u fors besparen door isolerende beglazing te laten aanbrengen. Het best isoleert HR++glas. Wanneer de VvE van het voorbeeldgebouw besluit het enkel glas te laten vervangen door HR++glas bedragen de kosten voor glas en montage circa € 26.000,-. Let op: de kozijnen en de sponningen moeten wel geschikt zijn om dit type glas in te plaatsen. Wanneer de huidige kozijnen te smal of te zwak zijn om het dikke en zwaardere HR++glas te omvatten en te dragen, dient u ook de kozijnen te vervangen. Tot en met 31 december 2010 (!) kunt u nog gebruik maken van de subsidieregeling dubbel glas, waarmee u per vierkante meter geplaatst dubbel glas € 35,- subsidie kunt krijgen, bij een minimum van 5 m<sup>2</sup> glas en met een maximum van € 1.100,- incl. btw per woning. De subsidie geldt niet voor gemeenschappelijke ruimten zoals het trappenhuis en de entreehal. Daarnaast geldt ook hier het verlaagde BTW-tarief van 6 procent op de arbeidskosten, wanneer u deze klus laat uitvoeren door een professioneel bedrijf. Het gasverbruik per appartement zal gemiddeld met circa 25% dalen.

## Vloerisolatie

Op de begane grond van de meeste appartementengebouwen zijn onverwarmde bergingen en garages. Van daaruit trekt kou op via de vloer van de bewoners op de eerste verdieping. Met vloerisolatie kunt u dat verhelpen. Dat kan op twee manieren. Met vloerplaten op de grond of met isolatiemateriaal tegen het plafond van de bergingen. Vloerplaten op de grond zijn het minst aantrekkelijk, omdat de vloer hierdoor zes tot acht centimeter hoger wordt. Wanneer u tegen het plafond van de bergingen in het voorbeeld PUR-schuimisolatie laat aanbrengen bedragen de kosten circa € 6.000,-. Hier is de speciale 6% isolatie-btw regeling van toepassing over het hele bedrag, omdat de arbeidskosten meer dan 50% bedragen. Het gasverbruik van de appartementen op de eerste verdieping zal gemiddeld met 17% dalen.

## Gevelisolatie

De gevel van uw appartementengebouw kunt u op drie manieren isoleren: u kunt de spouw laten isoleren, de buitenzijde van de gevel isoleren of de binnenzijde. De buitenzijde van de gevel isoleren is uit oogpunt van energiebesparing de beste oplossing, maar kostbaar. Het isoleren aan de binnenzijde is ingrijpend doordat de binnenwanden aangepast moeten worden. Het rendement van spouwmuurisolatie is het hoogst. Spouwmuurisolatie wordt van buitenaf aangebracht. Daarom is spouwmuurisolatie uit oogpunt van kosten en gemak het meest aantrekkelijk. Let op: er dient wel een spouw (ruimte tussen binnen- en buitenmuur) aanwezig te zijn. Wanneer u bij het voorbeeldgebouw alle vier de gevels laat isoleren, dan zal het isolatiebedrijf de VvE daarvoor zo'n € 5.000,- excl. btw berekenen. Hier is de speciale 6% 'isolatie'-btw-regeling van toepassing over het hele bedrag, omdat de arbeidskosten meer dan 50% bedragen vallen de materiaalkosten ook onder de 6% btw. Het btw-voordeel is hier € 650,-. Spouwmuurisolatie is veel goedkoper dan menigeen denkt. De terugverdientijd is voor een hoekappartement drie jaar! Het gasverbruik van de hoekappartementen zal gemiddeld met 45% dalen.

## Meer informatie:

Op [www.energievve.nl](http://www.energievve.nl) staat een totaalplaatje van bovenstaand voorbeeld met de besparingseffecten en de gevolgen voor het energielabel.

## Disclaimer

De besparingscijfers in de voorbeelden zijn afkomstig van voorlichtingsorganisatie Milieu Centraal. De kosten van de isolatiemaatregelen zijn afkomstig van Triacon bouwmanagement, vastgoed- en onderhoudsconsultancy en diverse offertes.

Bovenstaande voorbeelden geven een beeld van de besparingen door isolatie van appartementen die een dak, zijgevel of vloer hebben. De besparingspercentages zijn hierdoor niet zonder

meer bij elkaar op te tellen. Per appartement zullen de besparingen kunnen verschillen. Hoekappartementen profiteren meer dan tussenappartementen en zullen een hoger energielabel krijgen dan tussenappartementen. Voor een nauwkeurig beeld van de besparingen in uw gebouw kunt u een maatwerkadvies laten opstellen. Tot 31 december 2010 (!) is hier nog € 200,- incl. btw subsidie per woning voor te krijgen. De maatwerkadviseur levert ook een energielabel voor iedere woning, een belangrijke voorwaarde om in een later stadium voor de Rijkspremie Meer met Minder in aanmerking te komen.

Wilt u nog meer informatie over duurzame energie maatregelen zoals zonnepanelen, zonneboilers, warmtepomp en micro-wkk zie pagina 19.

# Hoge Raad beslist: 'Reservefondsen toch in box 3'

**Schuurs (VvE Belang): 'Appartementseigenaren voelen zich genomen'**

'VvE Belang vindt nog steeds dat eigenaren van koopappartementen geen belasting moeten betalen over hun aandeel in het reservefonds. Rondom deze kwestie heeft het ministerie van Financiën een slimme truc uitgehaald.' Zo reageert algemeen directeur Fred Schuurs van VvE Belang op een uitspraak van de Hoge Raad. Het hoogste rechtscollege bepaalde dat appartementseigenaren in box 3 vermogensrendementsheffing moeten betalen over hun aandeel in de reservepot van hun vereniging van eigenaren.

De minister van Financiën, de fiscus en nu ook de Hoge Raad stellen zich op één lijn. VvE Belang heeft een aantal argumenten waarom er helemaal geen belasting betaald zou moeten worden. 'Wie een appartement koopt, is wettelijk verplicht lid van de vereniging van eigenaren', legt Schuurs uit. 'Deze vereniging is wettelijk verplicht in een reservefonds te sparen voor toekomstig groot onderhoud van het gebouw. Een openstelling van wettelijke verplichtingen. Wie zijn appartement verkoopt, krijgt zijn deel van het spaargeld in de reservepot niet terug. De vereniging is en blijft daar eigenaar van. Het geld is niet meer van hem. Hij kan zijn aandeel in het reservefonds niet tijdelijk opvragen om bijvoorbeeld op vakantie te gaan. Kortom, allemaal redenen om te concluderen dat de inhoud van het reservefonds

niet van de appartementseigenaar is en dat er dus geen belasting over verschuldigd is.'

De Hoge Raad heeft een uitspraak gedaan over de vraag of de belasting moet worden geheven in box 1 of in box 3. De uitspraak is: box 3. De Hoge Raad vindt dus dat er wel belasting over moet worden betaald, namelijk 'vermogensrendementsheffing'. De Hoge Raad redeneert dat wanneer een eigenaar van een eengezinswoning spaart voor onderhoud dat ook in box 3 moeten opgeven. 'Op zich is dat juist', zegt Schuurs. 'Maar het verschil is dat de eigenaar van een eengezinswoning het onderhoud kan uitstellen en zelfs afstellen en zijn spaargeld voor iets anders kan gebruiken. De appartementseigenaar kan dat niet. Hij kan ook niet kiezen wanneer het geld aan onderhoud wordt uitgegeven. Dat beslist de vereniging.'

De minister van Financiën, de fiscus en de Hoge Raad frustreren met hun standpunt volgens Schuurs de verenigingen van eigenaren die het goed menen met het onderhoud van hun gebouw. 'Niemand wil toch belasting betalen over geld waarvan hij geen eigenaar is? Ze zouden het sparen voor onderhoud juist moeten aanmoedigen door het geld in het reservefonds vrij te stellen van

welke vorm van belasting dan ook. Dat stimuleert appartementseigenaren op een positieve manier om te sparen voor toekomstige onderhoudsuitgaven.'

De Procureur-generaal bij de Hoge Raad staat dicht bij de mening van VvE Belang dan de Hoge Raad zelf. Hij heeft in februari 2010 in deze kwestie aan de Hoge Raad 'geadviseerd' het reservefonds aan te merken als een onlosmakelijk onderdeel van het appartementsrecht, waardoor het onderdeel is van de eigen woning en dus moet worden opgegeven in box 1. Dit is in overeenstemming met de maatschappelijke realiteit, waarbij het aandeel in het reservefonds bij verkoop van een appartementsrecht onderdeel van de vraagprijs/koopsom van het appartement is. Omdat voor de bepaling van de (forfaitaire) inkomsten uit eigen woning in box 1 wordt aangesloten bij de WOZ-waarde, komt een zelfstandige heffing over het aandeel in het reservefonds dan niet aan de orde.

**'Niemand wil toch belasting betalen over geld waarvan hij geen eigenaar is?'**

'Bij de invoering van het boxenstelsel is afgesproken, dat als iets in één box wordt belast het niet nogmaals in een andere box kan worden belast', zegt Schuurs. 'Dat is de zogenaamde rangorderegeling. Zo wordt "de eigen woning" en alles wat daarmee samenhangt belast in box 1. Die afspraak is nu geschonden door het lidmaatschap van de VvE en het daarmee samenhangende reservefonds toch los te koppelen van de eigen woning en te belasten in box 3.'

Schuurs vindt dat het ministerie van Financiën daarvoor een slimme redeneertruc bedacht. 'Die redenering lijkt verdacht veel op vals spel', zegt Schuurs. 'In die redenering is het lidmaatschap

van de VvE, dat wettelijk verplicht is voor de eigenaar van een appartement, geen onderdeel van de woning. Het ministerie presenteert dat lidmaatschap als losstaand van de woning. Zo komt het onder de gemaakte afspraken uit en de Hoge Raad heeft deze redeneertruc gevolgd'. De uitspraak van de Hoge Raad zegt in de uitspraak: 'Het lidmaatschapsrecht van een VvE wordt niet aangemerkt als (element van) een eigen woning. Wel vertegenwoordigt dit lidmaatschapsrecht een bepaalde economische waarde, een zogeheten vermogensrecht. Daardoor is een eigenaar verplicht dit op te geven als een vermogensbestanddeel in box 3.'

Vervolgens maakt de Hoge Raad een vergelijking met het waarderingstelsel bij de WOZ. Op grond van dit waarderingstelsel wordt sinds jaar en dag voor de bepaling van de WOZ-waarde van een appartementsrecht het reservefonds buiten beschouwing gelaten, omdat ook hier -kort gezegd- een reserve voor onderhoud niet wordt aangemerkt als waarde van de onroerende zaak zelf. 'Maar de Wet Inkomstenbelasting 2001 kent haar eigen regels, waaronder de rangorderegeling, waardoor het reservefonds opgaat in het eigen woningforfait', zegt Schuurs.

Een schrale troost voor eigenaren van appartementen vindt Schuurs dat bij de vermogensrendementsheffing in box 3 een vrijstelling bestaat van om en nabij de 20.000,- euro per belastingplichtige. Dat is voor gehuwden circa 40.000,- euro. Veel appartementseigenaren komen als zij hun aandeel in het reservefonds optellen bij hun vermogen niet tot het maximum van deze vrijstelling. Zij merken er dus niets van.

'VvE Belang was blij dat het reservefonds wettelijk verplicht werd', zegt Schuurs. 'Het gaf hoop dat daardoor een eind zou komen aan achterstallig onderhoud in vooral de grote steden. Nu blijkt deze verplichting vervolgens een fuik te zijn om extra belasting te heffen. Appartementseigenaren voelen zich genomen.'



advertentie

Wilt U een meerjaren onderhoudsplan voor uw VvE laten maken?



## Voordelen

- ♦ U als VvE heeft inzicht in de bouwkundige staat van het gebouw
- ♦ Voorkom onnodige hoge kosten door achterstallig onderhoud
- ♦ Direct inzicht over planning onderhoudskosten op korte en lange termijn
- ♦ U reserveert als appartementseigenaar nooit teveel of te weinig



**Vraag nu een offerte aan!**

Uw partner voor het opstellen van een Meerjaren onderhoudsplan!

[www.bouwkundigvvebeheer.nl](http://www.bouwkundigvvebeheer.nl)

# MeerJarenOnderhoudsPlan bepaalt omvang reservefonds

**In de toekomst geen onaangename financiële verrassingen**

Eigenaren van appartementen mogen het onderhoud van hun gebouw niet op eigen houtje uitvoeren. Dat moeten alle eigenaren van het gebouw samen (laten) doen. VvE Belang raadt u dringend aan hiervoor een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) op te stellen en daarin plannen voor energiebesparing op te nemen.

**D**e eigenaar van een eengezinswoning kan het onderhoud aan zijn woning wel zelf regelen. Is hij erg handig, dan doet hij dat zelf. Is hij geen doe-het-zelver, dan besteedt hij het uit. Uiteindelijk beslist hij alleen hierover en betaalt hij de rekening. Bij een appartementengebouw – groot of klein – werkt dat anders. De eigenaar van een appartement is samen met de burens boven, beneden en naast hem eigenaar van het hele gebouw en daar dus medeverantwoordelijk voor. Daarom is elke appartementseigenaar wettelijk verplicht lid van de vereniging van eigenaren (VvE) van het gebouw waarvan zijn appartement deel uitmaakt. Dat lidmaatschap ontstaat automatisch op het moment dat de koper eigenaar van het appartement wordt.

## Heilige koe

Alle bezit brengt zorgen met zich mee en alle bezit vraagt onderhoud. Neem als voorbeeld onze heilige koe de auto. Bij aankoop ontvangt u een onderhoudsboekje waarin precies staat wanneer u terug moet komen voor een kleine of grote beurt. Er is zelfs een APK-keuring ingevoerd voor auto's die ouder zijn dan vier jaar. Wie verzuimt, krijgt een boete. Een eengezinswoning of appartement is meestal vele malen duurder dan een auto en voor velen is de aankoop van een woning de grootste uitgave in hun leven. Maar met het onderhoud aan de duurbetaalde stenen nemen velen het niet zo nauw.

**MeerJarenOnderhoudsPlan is dé gids voor toekomstig onderhoud en voor alle belangrijke vervangingen**

## Reservefonds

Omdat veel VvE'ën een loopje nemen met het onderhoud van het gebouw heeft de wetgever bepaald dat iedere VvE een reservefonds voor toekomstig (groot)



onderhoud moet hebben. Daartoe is elke VvE sinds 1 mei 2008 wettelijk verplicht. Om te bepalen hoeveel geld er in dit fonds moet zitten, is het belangrijk een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) op te stellen en maandelijks geld te reserveren voor onderhoud. Alle onderdelen van een gebouw zijn als gevolg van onder andere weersinvloeden nu eenmaal onderhevig aan slijtage. Van schilderwerk tot dakbedekking. Vanuit dit fonds betalen de eigenaren samen het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes zoals het dak, de gevel, de liften en andere installaties. VvE Belang geeft u het dringende advies in het MJOP ook plannen op te nemen voor energiebesparing zoals het isoleren van dak, gevel en vloer. Maak met andere woorden uw MJOP groen.

Als u maandelijks geld voor groot onderhoud opzij legt en in het reservefonds stort, voorkomt u dat u als mede-eigenaar van het gebouw in de toekomst voor onaangename financiële verrassingen komt te staan. Van maandelijks geld storten merkt u minder dan wanneer u in één keer een groot bedrag op tafel moet leggen.

Er is nog een andere reden om geld opzij te leggen. Wanneer er te weinig geld in het onderhoudsfonds zit en er doet zich een grote uitgave voor, dan draaien de eigenaren die op dat moment in het gebouw wonen voor deze kosten op. De buurman die net een paar maanden eerder zijn appartement heeft verkocht, hoeft daar niet meer aan mee te betalen. De nieuwe eigenaar is de klos voor de kosten die zijn ontstaan toen zijn voorganger er nog woonde. Hij had zich een leuker welkom voorgesteld dan meteen de portemonnee te moeten trekken. Daar komt nog bij: niets is vervelender dan bij alle eigenaren met de pet langs te moeten gaan om alsnog geld op te halen. Dat komt meestal ongelegen.

## MJOP

Het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) is samengesteld door eerst elk onderdeel van het gebouw te inspecteren op de staat van onderhoud en door de gebreken

**'Alle energiebesparende maatregelen in één keer uitvoeren is voor veel VvE'ën een brug te ver. Neem daarom energiebesparing mee in de onderhoudsplanung!'**

in kaart te brengen. Zo'n conditiemeting van het gebouw is nodig omdat elk gebouw uniek is en elk gebouw in een andere staat van onderhoud verkeert. Het maken van een MJOP is vakwerk. Daarom is het verstandig dat een deskundige een MJOP voor u maakt. Op basis van deskundigheid en jarenlange ervaring kan een deskundige voorspellen wanneer, welk onderdeel van het gebouw onderhoud nodig heeft. Zo ontstaat de gids voor toekomstig onderhoud en voor alle belangrijke vervangingen die over een periode van vijf tot minimaal 25 jaar nodig zijn.

## Energiebesparing

Of we het leuk vinden of niet: de overheid zal energiebesparing dwingend gaan opleggen. Het energielabel - dat de energiezuinigheid van een woning aangeeft - is binnenkort niet meer vrijblijvend, maar moet bij verkoop op tafel komen. Geen label, geen verkoop. Kopers zullen kritischer naar het energielabel kijken. Kopen ze een woning met een slecht label, dan draaien zij later zelf op voor de kosten van energiebesparing.

In Den Haag wordt gewerkt aan plannen om eigenaren van slechte labels (E, F en G) extra belasting te laten betalen en eigenaren met een goed label te belonen met een lagere belasting. Eigenaren van woningen met een slecht label krijgen dan bij de inkomstenbelasting een hoger eigenwoningforfait waardoor ze meer belasting betalen. En eigenaren met een

gunstig label krijgen een lager woningforfait en betalen daardoor minder inkomstenbelasting. In deze tijd van bezuinigingen worden subsidies eerder stopgezet dan uitgebreid. Ooit worden kopers zelf ook weer verkoper. En over tien jaar zijn slechte labels echt taboe.

## Agenda

Zet energiebesparing op de agenda van uw algemene ledenvergadering. Bespreek met elkaar het belang van zuiniger omgaan met energie en besparing op de energiekosten. Het scheelt maandelijks in de portemonnee, het verhoogt het wooncomfort, u draagt bij aan een beter milieu en aan de waardevermeerdering van het gebouw en dus uw eigen appartement. Dit betekent wel een verhoging van de maandelijks bijdrage, maar u smeert daarmee wel de pijn van kosten die toch onvermijdelijk zijn uit over een aantal jaren.

## Meer informatie?

VvE Belang heeft sinds twee jaar een eigen bouwkundige dienst voor het opstellen van MeerJarenOnderhoudsPlannen (MJOP). Vraag Bouwkundig VvE Beheer vrijblijvend een offerte aan: tel. 0162 - 46 11 33 en kijk op [www.bouwkundigvvebeheer.nl](http://www.bouwkundigvvebeheer.nl).

Bouwkundig VvE Beheer is ook aanwezig op de informatiemarkt tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten van VvE Belang in november a.s. (zie pagina 2).

## VOORKOM VERVOLGSCHADE

Door onderhoudswerkzaamheden uit te stellen of zelfs helemaal niet uit te voeren kan 'vervolgschade' ontstaan. Denk hierbij aan de verwoestende werking van houtrot. Het niet tijdig onderkennen hiervan betekent forse extra kosten om kozijnen te repareren of zelfs helemaal te vervangen. Ook daklekkage en wateroverlast zijn daar voorbeelden van. Die schades zorgen meestal voor forse extra kosten die een flink gat in de VvE-begroting slaan. Dat geld had u beter kunnen besteden aan andere zaken.

## VVE-ONDERHOUDSMETER

VROM heeft een hulpmiddel ontwikkeld om uit te rekenen hoeveel geld er in het reservefonds moet zitten. De VvE-onderhoudsmeter geeft een eerste indicatie van wat gemiddeld de hoogte zou moeten zijn van het reservefonds. Dit bedrag zegt niets over hoeveel geld er wanneer aan welk onderhoud uitgegeven moet worden. Meer informatie over de VvE-onderhoudsmeter: [www.vrom.nl/appartementen](http://www.vrom.nl/appartementen)

# Appartementengebouwen fungeren als gezondheidswallen langs wegen

Vuile lucht en te weinig bewegen veroorzaken de meeste gezondheidsklachten. Vooral fijnstof en tabaksrook zijn slecht. We verblijven het grootste gedeelte van de dag tussen vier muren. Daarom is voldoende ventileren belangrijk om gezond te blijven. Ventileren en energiebesparen zijn geen vijanden van elkaar. Dat zegt woordvoerder Jelmer Krom van het Astma Fonds, dat binnenkort Longfonds gaat heten.

**D**e kwaliteit van de binnenlucht in woningen laat vaak te wensen over', stelt Krom vast. 'We zijn niet gewend ons huis vanuit gezondheid en leefstijl te bekijken. Is het muff? Is het stoffig? Open haarden zijn veroorzakers van fijnstof. Hoe zit het met de huisdieren. Wat is het effect van was in huis drogen? Wat is het effect van een wasdroger zonder afvoer? Toch is het belangrijk daar eens bij stil te staan en de luchtkwaliteit te meten of te laten meten. Slechte binnenlucht leidt niet alleen tot problemen aan de longen, maar ook tot migraine en allergische reacties.'

## Fijnstof

Woont u langs een autosnelweg of een doorgaande weg, dan kunt u beter aan de andere kant van uw appartement ventileren, adviseert Krom. 'Auto's produceren tachtig procent van het fijnstof. Ook het treinverkeer rondom stations en de industrie stoten fijnstof uit.' Krom vindt

het opmerkelijk hoeveel flatgebouwen en kantoren langs autosnelwegen, spoorwegen en doorgaande wegen staan. 'Ze fungeren als verkapte geluidswallen voor de woningen daar achter, maar ook als wallen voor fijnstof', zegt hij. 'Eigenlijk zijn het gezondheidswallen.'

Het Astma Fonds vindt dat woningen minimaal 350 meter van een snelweg of 150 meter van een doorgaande weg verwijderd moeten zijn. Filters in auto's en ventilatie-openingen van woningen halen de grotere fijnstofdeeltjes uit de lucht, maar de kleinste fijnstofdeeltjes laten ze door. Precies die veroorzaken volgens Krom blijvende gezondheidsklachten bij kinderen. 'Of dat ook voor volwassenen geldt, is onderwerp van internationaal onderzoek', zegt hij. 'Je kunt veel vuil weghoesten. Maar fijn stof blijft achter in de kleinste delen van de longen. Dat leidt tot prikkeling en ontstekingen.'

## Luchtfilters

De meeste ventilatieopeningen in woningen zijn voorzien van luchtfilters. Net als bij de auto is het belangrijk deze filters tijdig te vervangen. Heeft een woning geen luchtfilters, dan is het belangrijk te ventileren via die zijde van het huis waar de luchtkwaliteit het best is. Meestal is dat de achterzijde, niet de straatkant. Behalve auto's produceert de industrie veel fijnstof. 'Het kan dus zijn dat de lucht aan de achterzijde van een appartement nog vuiler is', zegt Krom.

## 'In het Bouwbesluit staan geen normen voor gezonde binnenlucht'

Behalve fijn stof is vocht een belangrijke veroorzaker van gezondheidsklachten. 'In vochtige lucht gedijen onder andere schimmels en huisstofmijt', vertelt Krom. Dat kan leiden tot allergische reacties. Maar lucht mag ook weer niet te droog en te koud zijn. Daarom is het belangrijk via de neus te ademen. Die reguleert de temperatuur en de vochtigheid van de lucht voordat die naar de longen gaat. Huisstofmijten prikkelen de luchtwegen en veroorzaken astma-aanvallen, net als tabaksrook, parfums, houtvuur, huisdieren en pollen van planten en grassen.'

## Geen normen

Nieuwe huizen zijn dankzij het Bouwbesluit veel beter geïsoleerd dan

## CO<sub>2</sub>-GEHALTE GEEFT BEELD VAN TOTALE LUCHTKWALITEIT

Het Astmafonds biedt sinds eind september een meetapparaat aan om de kwaliteit van binnenlucht vast te stellen. Het apparaat is bestemd voor scholen omdat het fonds zich daar het meeste zorgen maakt over de kwaliteit van de binnenlucht. 'Maar iedereen die dat wil, kan zo'n apparaat kopen, ook VvE'en', vertelt woordvoerder Jelmer Krom van het Astma Fonds. Het kost € 220,15 incl. BTW. Het apparaat meet het CO<sub>2</sub>-gehalte van de (binnen)lucht. 'Het CO<sub>2</sub>-gehalte is een maatstaf voor de totale luchtkwaliteit', vertelt Krom. 'Als de lucht 1.000 tot 1.200 PPM (deeltjes per microgram) bevat, is de lucht gezond. Daarboven niet. Het is verstandig er een dag voor uit te trekken en dan in ieder vertrek meerdere keren te meten om een juist beeld te krijgen.'

oudere woningen. Maar dat betekent volgens Krom helemaal niet dat het binnenklimaat in nieuwe huizen beter is. 'In het Bouwbesluit staan geen normen voor gezonde binnenlucht in woningen. De aandacht voor het voorkomen van ziekten is pas van de laatste jaren', vertelt Krom. 'Ook het Astma Fonds richtte zich decennialang in de eerste plaats op zorg. De laatste jaren komt leefstijl veel meer in beeld. Dat is nog steeds in allerlei regelgeving te merken. Ook in het Bouwbesluit. Daarin staat wel normen voor isolatie, maar niet voor binnenlucht. Als er zulke normen waren, hadden de bewoners van de Amersfoortse wijk Vathorst niet zulke ernstige problemen met hun moderne balansventilatie.'

## ZIJN HARDE VLOEREN ECHT GEZONDER DAN ZACHTE?

Het Astma Fonds zamelt geld in, maar is ook belangenorganisatie voor longpatiënten. Een deel van de giften en collectegelden gaat naar de patiëntenvereniging, een ander deel besteedt het Astma Fonds aan wetenschappelijk onderzoek. Vroeger vooral onderzoek naar zaken die het leven van patiënten verzachten, vandaag meer naar preventie. 'Jaren lang is gezegd dat harde vloeren zoals tegels en parket gezonder zijn dan zachte vloeren. Harde vloeren zijn inderdaad gemakkelijk schoon te houden. Je ziet er stof en vuil op liggen. Maar daar staat tegenover dat stof en vuil op harde vloeren rondwarrelt. Zachte vloeren houden stof en vuil meer vast en ze zijn tegenwoordig veel beter schoon te krijgen. Daarom zijn we nu betrokken bij onderzoek naar de verschillen tussen zachte en harde vloeren voor de gezondheid.'

## Staat uw VvE al in het Handelsregister?

Sinds 1 januari 2010 moeten ook VvE'en in het Handelsregister staan ingeschreven. De nieuwe Handelsregisterwet van het Ministerie van Economische Zaken stelt dat alle ondernemingen en rechtspersonen in het Handelsregister moeten staan. En een VvE is een rechtspersoon. Reden voor de verplichte inschrijving is dat de overheid een stelsel van basisregistraties inricht waarmee de administratieve lasten voor burgers en bedrijven verminderen. De VvE neemt deel aan het economisch verkeer. Er moet een onderhoudsfonds zijn en daarvoor is een bankrekening nodig. Sommige grotere VvE'en hebben zelfs personeel, zoals een huismeester in dienst. Ook gaan VvE'en regelmatig overeenkomsten aan met schoonmaakbedrijven of schilders. Omdat het vaak om

substantiële bedragen gaat, is het voor deze bedrijven belangrijk dat ze kunnen nagaan of ze een contract sluiten met iemand die daartoe is bevoegd. Daarnaast is een belangrijk voordeel dat VvE'en hun gegevens nog maar op één plek hoeven vast te leggen.

In 2009 en 2010 heeft de Kamer van Koophandel alle VvE'en in Nederland op verschillende manieren geïnformeerd over de verplichte inschrijving. Zo is er aan elke VvE een brief gestuurd en een herinnering. Controleer bij de bestuurder of uw VvE is ingeschreven of overleg met uw medebewoners of de inschrijving is geregeld. Het niet inschrijven van een VvE heeft gevolgen. Steeds meer kopers van appartementen controleren of een VvE aan de regels voldoet. Daarnaast

is het niet inschrijven in het Handelsregister wettelijk gezien een economisch delict en daarvoor kunt u een boete krijgen van maximaal € 19.000,-.

Voor de inschrijving in het Handelsregister betaalt de VvE een jaarlijkse bijdrage. De heffing is door het Ministerie van Economische Zaken vastgesteld op € 26,14 per jaar.

## Meer weten?

Ga naar [www.kvk.nl/nieuweinschrijvers](http://www.kvk.nl/nieuweinschrijvers). Hier vindt u ook de contactgegevens van de Kamers van Koophandel. Wij helpen u graag verder.



KAMER VAN KOOPHANDEL

# Gratis juridisch advies

Wie een koopflat wil isoleren, kan met tal van juridische vragen te maken krijgen. Wie aangesloten is bij VvE Belang kan over juridische kwesties gratis advies krijgen van de juridische dienst van VvE Belang. Zij kunnen hun vraag per e-mail sturen aan: [info@vvebelang.nl](mailto:info@vvebelang.nl). De Appartementseigenaar legde een paar kwesties voor aan mevrouw mr. Nicolette Smeenk, hoofd van de juridische dienst van VvE Belang.

## Stemmen over isolatie staken

Het bestuur van de VvE stelt de leden voor de gevel van het gebouw te laten isoleren. Tijdens de algemene vergadering staken de stemmen over dit voorstel. Wat te doen?

'Als de stemmen staken, dan is het voorstel verworpen', reageert mr. Nicolette Smeenk. 'Een besluit is meestal pas aangenomen als de helft plus één van het aantal uitgebrachte stemmen tijdens de vergadering vóór heeft gestemd. Voor het besluit te gaan isoleren is meestal een grotere meerderheid vereist. Dat hangt af van wat daarover in de splitsingsakte staat. De appartementseigenaar die de gevelisolatie toch wil, kan binnen een maand aan de kantonrechter vragen het besluit te vernietigen. De kantonrechter zal dan alle belangen en omstandigheden tegen elkaar afwegen. Die eigenaar moet dan tegelijk om een 'vervangende machtiging' vragen. Deze machtiging vervangt het besluit van de vergadering. Pas dan kunt u de gevelisolatie alsnog laten uitvoeren. Het is bij de kantonrechter niet nodig van de diensten van een advocaat gebruik te maken. Maar het is altijd verstandig een jurist de puntjes op de "i" te laten zetten. In het boek "VvE en de Rechter", uitgave van VvE Belang, staat een voorbeeld van zo'n verzoekschrift.'

## Geen toegang voor het aanbrengen isolatieglas

De VvE-ledenvergadering heeft besloten tot het aanbrengen van HR++-glas. Twee van de eigenaar-bewoners die het er niet mee eens waren, weigeren de glaszetters toegang tot hun balkon. Wat te doen?

'Het eerste dat het bestuur van de VvE moet nagaan is of de ramen inclusief het glas wel tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren', adviseert mr. Nicolette Smeenk. 'Meestal is dat zo, maar niet in alle gevallen. Die informatie staat in de splitsingsakte. Als er iets moet gebeuren aan het gemeenschappelijke gedeelte van het gebouw, dan is de eigenaar-bewoner verplicht daarvoor toegang te verlenen. Weigert een eigenaar-bewoner toegang, dan kun je dat afdwingen via de rechter. Maar de rechter zal niet alleen op de regels afgaan. De rechter zal naar alle omstandigheden kijken en de belangen tegen elkaar afwegen. Als het mogelijk is tegen weinig meerkosten met een hoogwerker het HR++-glas aan te brengen zonder toegang tot het appartement, dan kan de rechter ook besluiten dat het dan op die manier moet.'

## Wel isoleren maar niet extra betalen

Het dak van het gebouw is na ruim vijftig jaar aan vervanging toe. De VvE heeft voldoende geld om het dak te vernieuwen, maar de eigenaren hebben niet gespaard om het dak ook te laten isoleren, wel voor ander groot onderhoud. De leden besluiten in meerderheid de dakisolatie te laten aanbrengen en dat te betalen uit het reservefonds. Het bestuur vindt dat de maandelijkse bijdrage aan de VvE omhoog moet om de financiën in

de toekomst op peil te houden. De vergadering weigert de maandelijkse VvE-bijdrage te verhogen. Het bestuur voorziet dat de vereniging daardoor op termijn te weinig in de onderhoudsreserve heeft zitten. Wat kan het bestuur in dit geval doen?

'De vergadering van eigenaren is het hoogste orgaan binnen de vereniging', legt mr. Nicolette Smeenk uit. 'Is een meerderheid tegen de verhoging van de VvE-bijdrage, dan kan het bestuur niets meer doen. Als de penningmeester of het hele bestuur besluit daar geen verantwoordelijkheid voor te willen dragen, dan kunnen ze aftreden. Maar een bestuurslid is niet verantwoordelijk voor een besluit dat de vergadering heeft genomen zo lang hij dit correct uitvoert. Het bestuur is wel verantwoordelijk als het de vergadering onjuist heeft geïnformeerd. Dan kunnen de leden het bestuur aansprakelijk stellen.'

## Klusser leverde slecht werk

Het beheerkantoor heeft het isolatiewerk in een klein complex opgedragen aan een klusbedrijf dat zonder erkenning werkt. Dat was goedkoop. De uitvoering van het werk is slecht. De leden zijn ontevreden. Wie kunnen zij aansprakelijk stellen: de klusser of het beheerkantoor?

'Als de beheerder van de vereniging opdracht heeft gekregen het werk zodanig te laten uitvoeren als hij denkt dat goed is, dan is het de vraag of de VvE de beheerder aansprakelijk kan stellen', zegt mr. Nicolette Smeenk. 'Als de beheerder naar eer en geweten alles heeft gedaan om het werk zo goed en zo gunstig mogelijk voor de VvE te laten uitvoeren, dan kan de vereniging hem niet aansprakelijk stellen. Maar de VvE kan de beheerder wel aansprakelijk stellen als hij zijn eigen belang daarbij heeft laten meespelen of wanneer hij er zich te gemakkelijk vanaf heeft gemaakt. Met andere woorden: als de beheerder er schuld aan heeft dat het is misgelopen, kan de vereniging hem aansprakelijk stellen. Had de beheerder geen opdracht om namens de VvE het werk te gunnen, dan is hij buiten zijn boekje gegaan. Dan is hij aansprakelijk voor de extra kosten die de VvE moet maken om het werk alsnog in orde te maken. Wanneer de klusser geen goed werk heeft afgeleverd, kan de VvE de klusser altijd aansprakelijk stellen. Daarbij speelt geen rol wie hem namens de VvE de opdracht heeft gegeven. De vereniging kan pas een schadevergoeding eisen, nadat de klusser de gelegenheid heeft gekregen zijn werk te verbeteren.'

## Minder besparing dan voorspeld

De VvE heeft het dak, de vloer en de gevel laten isoleren. De maatregelen hebben niet het besparingseffect dat de maatwerkadviseur, ook wel EPA-adviseur genoemd, heeft voorspeld. Het werk is volgens bestek uitgevoerd. Kan de VvE deze maatwerkadviseur aansprakelijk stellen? Zo nee, welke andere mogelijkheden heeft de VvE?

'Als de EPA-adviseur duidelijk een verkeerde schatting heeft gemaakt is het verstandig een onafhankelijke deskundige te vragen een rapport op te stellen', vindt mr. Nicolette Smeenk. 'Daaruit zal blijken wie gelijk heeft. Als blijkt dat de maatwerkadviseur zijn werk inderdaad niet goed heeft gedaan, dan kan de VvE via een advocaat bij de civiele rechter aankloppen. Maar het is niet zeker dat de rechter het rapport van deze onafhankelijke deskundige accepteert. De rechter kan zelf een andere onafhankelijke deskundige inschakelen voordat hij een uitspraak doet.'

## Aansprakelijkheid medebewoners

Twee eigenaar-bewoners vormen een minderheid in een kleine VvE. Zij willen isoleren, maar de mede-eigenaren willen dat niet. Zij overwegen hun

medebewoners aansprakelijk te stellen voor het feit dat ze minder wooncomfort hebben en (op termijn) meer geld kwijt zijn aan stookkosten. Wat zijn hun kansen?

'Zij hebben geen kans op enige schadevergoeding', oordeelt mr. Nicolette Smeenk. 'In de splitsingsakte staat precies hoe besluiten genomen moeten worden tijdens de vergadering. Als je een minderheid vormt, moet je je conformeren aan het besluit van de meerderheid. Uiteindelijk heeft iedere koper de splitsingsakte kunnen lezen voordat hij het appartement kocht.'

## Zelf klussen

De VvE wil niet isoleren. Mag een eigenaar-bewoner dan zelf isolatie aanbrengen?

'Daarvoor kan de doe-het-zelver toestemming vragen aan de vergadering van eigenaren', zegt mr. Nicolette Smeenk. 'De vergadering kan die toestemming geven, maar mag daarbij voorwaarden stellen. Bijvoorbeeld dat de doe-het-zelver het werk voor eigen rekening en risico uitvoert. Wie al zelf heeft geïsoleerd, is niet ontslagen van de plicht mee te betalen als de vereniging van eigenaren later besluit alsnog te laten isoleren.'



## JURIDISCHE DIENST VAN VVE BELANG

Voor leden is de juridische dienst van VvE Belang bereikbaar van maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur. VvE'ers hebben recht op een half uur gratis juridisch advies per jaar. Komen we er dan nog niet uit dan geldt een uurtarief van € 96,- excl. btw en voor gerechtelijke procedures € 120,- excl. btw. VvE Belang helpt ook bij de incasso van niet betaalde maandelijkse VvE-bijdragen. Tel: 0900 - 20 20 510 (€ 0,10/min)

# De ene lamp is de andere niet

Wanneer in huis een gloeilamp stuk gaat, vervangt tachtig procent van de mensen hem door een zuinige lamp. Dertien procent kiest voor een led-lamp en 68 procent voor een spaarlamp. Consumenten vinden dit soort lampen goedkoper in gebruik, lang meegaan en goed voor het milieu. Achttien procent van de mensen gebruikt opnieuw een gloeilamp. Dit blijkt uit onderzoek van bureau GfK in opdracht van Milieu Centraal. Lampen zijn er in vele soorten, lichtkleuren en lichtopbrengsten. Op deze pagina een overzicht van de gangbare soorten lampen.



## Gloeilamp

De gloeilamp is een energievreter die slechts vijf tot tien procent van de elektriciteit omzet in licht. De rest in warmte. Sinds 1 september 2009 is het daarom verboden gloeilampen van honderd Watt en meer te verhandelen. Sinds 1 september 2010 geldt dat ook voor gloeilampen van 75 Watt en meer. Precies een jaar later mogen peertjes van 60 Watt niet meer in de handel worden gebracht en op 1 september 2012 geldt voor alle gloeilampen zo'n verbod. Er is een uitzondering voor niet gerichte lampen, zoals kerstverlichting. Gloeilampen die u al heeft aangeschaft mag u gewoon gebruiken. Maar u heeft er voordeel bij om gloeilampen te vervangen door energiezuinige verlichting vanwege de kostenbesparing en de milieuvoordelen. Het vervangen van alle gloeilampen vermindert in een gemiddeld huishouden het elektriciteitsverbruik met ongeveer acht procent.

**Spaarlampen gaan circa 5.000 tot 15.000 branduren mee**



## Spaarlamp

Vergeleken met de gloeilamp heeft een gemiddelde spaarlamp vier keer minder elektriciteit nodig. Bovendien gaan spaarlampen veel langer mee: 5.000 tot 15.000 branduren. Een gloeilamp haalt er maar duizend. Wegens de grotere efficiëntie en levensduur, belasten spaarlampen het milieu dus veel minder.

Spaarlampen bevatten kwik. Hoewel kwik giftig is, ontstaat er geen direct gezondheidsgevaar als een spaarlamp breekt. Om enig risico uit te sluiten, is het wel verstandig direct de ramen te openen nadat de buis is kapot gegaan. Kwikdamp verdwijnt dan uit de kamer.

Een spaarlamp bevat een speciaal gas(mengsel) en fluorescentiepoeder. Als de elektriciteit aan gaat, zorgt een starter in de spaarlamp ervoor dat er een gasontlading ontstaat in de lamp. Daarbij komt uv-licht vrij. Het fluorescentiepoeder zet dit om in zichtbaar licht. Het mengsel van stoffen in de buis bepaalt de kleur van het licht en de lichtopbrengst.

Veel spaarlampen zijn niet geschikt om te dimmen. Maar er zijn wel speciale dimbare spaarlampen te koop.

Spaarlampen moeten altijd apart worden verwerkt bij het chemisch afval. Aparte inzameling van spaarlampen is niet alleen nodig voor de veiligheid, het bespaart ook grondstoffen. Spaarlampen bevatten namelijk materialen die herbruikbaar zijn.



## TL-lamp

TL-verlichting is energiezuinig en gaat erg lang mee. Moderne tl-lampen gaan pas na 20.000 tot 40.000 branduren kapot, een gewone gloeilamp na duizend branduren. Er is een grote variatie aan tl-buizen. Veelvoorkomende diktes zijn 26 en 16 mm. Er zijn ook verschillen in lichtkleur - van heel koel tot warmere tinten. Bij praktisch werk is voldoende helder licht belangrijk. Daarom wordt tl-verlichting veel gebruikt in garages, hobbykamers en keukens. Een gewone tl-buis is minder geschikt als sfeerverlichting.

Een tl-lamp werkt hetzelfde als een spaarlamp. Het veelvuldig aan- en uitdoen van een tl-lamp kost nauwelijks extra energie, maar levert wel wat extra slijtage op.

Tl-lampen bevatten net als spaarlampen kwik. Als de tl-lamp breekt, kunt u hetzelfde handelen als bij een gebroken spaarlamp. En ook tl-lampen dienen gescheiden ingezameld te worden.



## Led-lamp

De led-lamp kan nog zuiniger zijn dan de tl- of spaarlamp. Met weinig vermogen geeft de led-lamp veel licht. De beste led-lampen zijn tot 85 procent zuiniger dan gloeilampen. Er bestaat echter een grote variatie in led-lampen: de minst efficiënte led-lamp geeft tien lumen lichtopbrengst per watt, de zuinigste 85 lumen. Ter vergelijking: een gloeilamp levert ongeveer tien lumen licht op per watt. Let daarom bij led-lampen extra op de hoeveelheid lumen en het wattage. Beide staan meestal aangegeven op de verpakking.

Led-lampen met een lichtopbrengst van meer dan 400 Lumen (40 Watt gloeilamp) zijn nog nauwelijks te koop. Maar het assortiment breidt in snel tempo uit. Veel led-lampen zijn, net als spaarlampen, niet geschikt om te dimmen. Maar er zijn wel speciale dimbare led-lampen te koop.

Als u uit twee led-lampen met verschillend aantal lumen de efficiëntste wilt kiezen, deel dan het aantal lumen door het aantal watt. Degene met de hoogste uitkomst, is het efficiëntst met energie. Als u bijvoorbeeld een led-lamp heeft van 7 watt waarvan op de verpakking staat dat hij 200 Lumen oplevert, is dit 29 Lumen per watt. Een lamp van 5 watt met een lichtopbrengst van 185 Lumen levert 37 Lumen per watt. De laatste lamp brengt dus meer licht op

**Omgerekend naar de prijs per branduur zijn led-lampen zeer goedkoop.**

voor de hoeveelheid energie die hij verbruikt en is dus zuiniger met energie.

De meeste lampen hebben een energielabel, waarmee de zuinigheid wordt aangegeven met de letters A tot en met G. Het energielabel voor lampen geldt echter alleen voor lampen van meer dan 4 Watt die niet gericht licht verspreiden. De meeste led-lampen hebben geen energielabel, omdat zij vrij gericht licht geven en/of meestal minder dan 4 Watt vermogen hebben.

Led-lampen vormen een compactere lichtbundel dan gloeilampen. Als u een led-lamp voor gericht licht gebruikt, bijvoorbeeld in een hanglamp boven de tafel, kan een lager aantal Lumen daarom al de gewenste hoeveelheid licht opleveren. Ook de kleur van een led-lamp is vaak anders dan u dat van uw bestaande (gloeilamp)lampen gewend bent. Probeer daarom een nieuwe led-lamp eerst uit voordat u er meerdere in huis haalt. De aanschafprijs van led-lampen is hoog, maar omgerekend naar de prijs per branduur zijn led-lampen juist zeer goedkoop.

Led-lampen bevatten geen giftige stoffen, maar ze vallen wettelijk wel onder dezelfde regeling als spaar- en tl-lampen. Daarom kunt u led-lampen inleveren bij speciale inzamelpunten, waaronder (gemeentelijke) inleverpunten voor klein chemisch afval.

**Laat de gloeilamp toch barsten!**



Met zuinige lampen bespaart u 60 euro per jaar. Check op [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)



Type gloeilamp	Vervangende led-lamp	Besparing per jaar bij 1,5 branduren per dag *	Besparing per jaar bij 3 branduren per dag *
40 W (ca. 400 lumen)	6 W (ca. 400 lumen)	€ 4 (18,5 kWh)	€ 8 (37 kWh)
25 W (ca. 250 lumen)	4 W (ca 250 lumen)	€ 2,50 (11,5 kWh)	€ 5 (23 kWh)

\*: Elektriciteitsprijs: 0, 22 euro per kWh (prijsspeil 2010).

## Minder overdrachtsbelasting

Als in 2011 een woning wordt gekocht en datzelfde huis wordt binnen een jaar doorverkocht, dan is bij de tweede verkoop alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over de eventuele winst. Dit is een uitbreiding van de termijn, op dit moment geldt deze vrijstelling als een woning binnen een half jaar wordt doorverkocht. Minister De Jager

(Financiën) nam deze maatregel om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

## Website besteding klimaatmiljarden

Op de website [faststartfinance.org](http://faststartfinance.org) is te zien waaraan westerse landen hun klimaatmiljarden voor ontwikkelingslanden besteden.



De site geeft inzicht in de herkomst, de hoeveelheid en de besteding van geld dat in het kader van de klimaatverandering naar ontwikkelingslanden gaat. Westerse landen hebben aan ontwikkelingslanden 30 miljard dollar toegezegd voor klimaatbeleid in de periode 2010-2012. Nederland draagt hieraan 310 miljoen euro bij. Minister Huizinga (VROM) lanceerde de site tijdens een internationale klimaatbijeenkomst in Genève.

## Deltaplan voor energievoorziening

Minister Huizinga (VROM) wil een energieplan voor duurzame energievoorziening in 2050, vergelijkbaar met het Deltaplan. 'Zo'n plan biedt duidelijkheid voor investeerders en bedrijven', zei de minister. Ze wil met het Energieplan 2050 'toekomstige generaties in Nederland energiezuinigheid geven in een klimaatbestendige wereld.'



**‘Niemand heeft bezwaar tegen verdienen aan behoud van het milieu’**

## VvE kan jaarlijks honderden euro's besparen op verlichting

Ook al heeft een appartementengebouw zuinige TL- of PL-verlichting, dan nog is het mogelijk fors te besparen op de elektriciteitskosten voor verlichting. Dat leert de praktijk bij de vereniging van eigenaren ‘De Heun 4’ in het Brabantse Vught. ‘We besparen nu jaarlijks € 2.129,35 op onze elektriciteitskosten’, vertelt Fons Hof, lid van de technische commissie van deze VvE. Daarvoor hebben we eenmalig € 1.510,42 geïnvesteerd. Dat hebben we er binnen een half jaar uit.’

VvE de Heun 4 telt 63 appartementen in zeven woonlagen. De totale stroomrekening van de VvE bedraagt € 14.800,- per jaar, waarvan zo'n € 11.000,- voor verlichting. De rest is voornamelijk voor de drie liften in het gebouw. VvE De Heun 4 koopt alle lampen en armaturen bij Voorn en Koning, een groothandel in Bodegraven die tal van VvE'en als vaste klant heeft. Dat is te danken aan het feit dat dit bedrijf naast zeer scherpe prijzen ook advies aan klanten geeft. Accountmanager Paul van der Maas werkt elf jaar voor het bedrijf. ‘Toen ik hier pas werkte, kregen we eens per week een vraag over besparingsmogelijkheden op verlichting. Nu is dat wel vijf keer per dag.’

Voorn en Koning geeft graag advies. ‘Dat doen we om de relatie met de klant in stand te houden’, vertelt Van der Maas. ‘Als ik de vragen van mijn klanten goed kan beantwoorden, blijven ze langer klant.’ Voor VvE De Heun 4 heeft hij een rapport opgesteld met daarin drie voorstellen. Bij de besparingsvoorstellen staan de cijfers keurig op een rijtje: de huidige elektriciteitskosten, de nieuwe kosten, de prijs van de investering en de terugverdientijd. Voorn en Koning maakt als groothandel berekeningen van investeringen, besparingen en terugverdientijden zonder rekening te houden met de BTW. In deze tekst staan alle bedragen inclusief BTW.

De buitenverlichting van het gebouw brandt acht uur per dag, zeven dagen per week. Dat zijn 2.912 branduren. Er branden in totaal 300 PL-lampen die 11 Watt aan elektriciteit verbruikten. Voor de technici: Philips PLS 11Watt/827. Dat laatste getal, 827, geeft de lichtkleur aan. Deze lampen verbruikten 9.609 kilowattuur aan stroom. Bij een elektriciteitsprijs van € 0,22 per kilowattuur was de VvE daaraan jaarlijks € 2.113,98 kwijt.

Van der Maas stelde voor de PL-lampen van 11 Watt te vervangen door PL-lampen die 7 Watt gebruiken met een andere,

helderder lichtkleur: PLS 7Watt/830. ‘Daarmee maskeer je dat je minder lichtopbrengst hebt’, legt hij uit. De armaturen hoefden niet te worden vervangen omdat de zuiniger lampen pasten in de bestaande armaturen. Deze nieuwe lampen verbruiken jaarlijks 3.494 kilowattuur minder stroom dan hun voorgangers. Dat levert een jaarlijkse besparing op van € 914,73. De 300 nieuwe lampen kosten bij Voorn en Koning € 1,79 per stuk, dus totaal € 537,-. Een simpele rekensom leert dat dit bedrag in iets meer dan zeven maanden is terugverdiend.

### Verouderde voorschakelapparatuur verbruikt veel stroom

Het tweede voorstel van Van der Maas ging over de verlichting in de parkeergarage. De meeste TL-lampen gaan alleen aan wanneer iemand de parkeergarage betreedt. Ze blijven branden totdat de bewegingssensor constateert dat de bezoeker de garage heeft verlaten. Daar viel niet rendabel op te besparen. Maar twaalf armaturen in de parkeergarage staan dag en nacht aan. Deze TLD58Watt/33 lampen waren voorzien van conventionele voorschakelapparatuur in combinatie met een starter.

‘De verouderde voorschakelapparatuur verbruikte veel stroom’, vertelt Van der Maas. ‘Geen 58 Watt zoals op de lamp staat, maar - als gevolg van de voorschakelapparatuur - circa 75 Watt.’ Hij deed het voorstel de armaturen te laten zitten en daarin een zogenoemde Easy T5 adapter met een hoogfrequent voorschakelapparaat te plaatsen met daarin een dunnere, zuiniger TL-lamp van 35 Watt. Deze combinatie verbruikt in totaal 41 Watt. Dat is 34 Watt minder dan de oude situatie of wel 3.564 kilowattuur op jaarbasis. Voor de penningmeester is dat een jaarlijkse besparing van € 784,08. Voorn

en Koning berekende voor de twaalf nieuwe adapters en TL-lampen € 396,27, die met een half jaar is terugverdiend.

Van der Maas deed nog een derde voorstel voor de entree waar veertien spotjes onder andere schilderijen aanlichten. In deze spotjes zaten 12 volt 20 watt halogeenlampjes die 24 uur per dag, zeven dagen van de week branden. Nu hangen er op voorstel van Van der Maas Philips MasterLED-spotjes die 4 watt verbruiken en net zo veel lichtopbrengst hebben als de oude halogeenlampjes. ‘Deze LED-lampjes gaan ook nog eens veel langer mee dan halogeenlampjes. De halogeenlampjes hebben een levensduur van 4.000 branduren, de LED-lampjes blijven 50.000 uur branden. Daar staat tegenover dat de transformator van de halogeenverlichting moest worden vervangen voor een LED-driver.’

Veertien LED-lampjes plus veertien LED-drivers hebben de VvE € 577,15 gekost. Daar staat een jaarlijkse besparing van € 430,54 tegenover, die in zestien maanden is terugverdiend. De leden van VvE De Heun 4 hadden er geen bezwaar tegen te investeren in kostenbesparing en in minder milieubelasting. ‘Hier wonen milieubewuste mensen’, vat Hof samen. ‘We hebben een actief bestuur en een actieve technische commissie. Daardoor loopt alles op rolletjes. Bij ons heeft niemand bezwaar tegen verdienen aan behoud van het milieu.’



### SPECIALE AANBIEDING VOOR LEDEN VVE BELANG

Verenigingen van eigenaren die lid zijn van VvE Belang kunnen nu tegen zeer scherpe ledenprijzen Philips lampen en verlichtingsonderdelen bestellen bij Voorn en Koning. Zij kunnen ook voor de speciale aanbiedingsprijs van 200,- euro (incl. BTW) op locatie een verlichtingscan laten uitvoeren zoals VvE de Heun. Op basis van een bezoek ontvangt u een rapport met aanbevelingen. Maakt u gebruik van het aanbod dan vervallen de kosten voor de verlichtingscan. Voorn en Koning is een verlichtingsgroothandel en onderhoudsbedrijf. Dit bedrijf heeft ruim 75 jaar ervaring in de verlichtingsmarkt, werkt samen met Philips Lighting, is VCA gecertificeerd en lid van Uneto VNI. U kunt eenvoudig bestellen via de website [www.voornenkoning.nl](http://www.voornenkoning.nl) en ga op de homepage naar ‘VvE’. U kunt ook een e-mail met uw gegevens sturen naar [info@voornenkoning.nl](mailto:info@voornenkoning.nl) of bellen naar: 0172 - 615 222.

Meer informatie: Voorn en Koning is ook aanwezig op de informatiemarkt tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten van VvE Belang in november a.s. (zie pagina 2).

INDIVIDUELE CV-KETELS

# 25% lagere stookkosten mogelijk met HR-ketels



Om als appartementseigenaren kosten te besparen door een lager energieverbruik is, naast isolatie, het vervangen van de oude verwarmingsketels de meest efficiënte en voor de hand liggende maatregel. Minder gasverbruik betekent lagere stookkosten, maar ook minder CO<sub>2</sub>. Beter voor het milieu én het energielabel van uw appartementen. Waar moet u op letten als u vervanging overweegt?

**STAP 1** VR of HR? VR (verbeterd rendement) ketels zijn meestal eenvoudiger te installeren, maar HR-ketels besparen de meeste energie: tot wel 25% ten opzichte van een conventionele cv-ketel. Dat telt aan bij stijgende gasprijzen. De gasprijs is afgelopen juli weer met 3,5% gestegen. Bovendien is dit het gunstigst voor het energielabel dat een steeds grotere rol gaat spelen bij koop en verkoop van appartementen.

**STAP 2** Welke comfortklasse warm water? De meeste HR-ketels zijn tegenwoordig combiketels, dat wil zeggen dat ze naast verwarming, ook warm water leveren. Voor warm water gelden de comfortklassen CW1 tot en met 6. CW3 (6 liter warm

water per minuut) is gangbaar, maar steeds meer mensen kiezen voor meer comfort: CW4 of hoger. De vakinstallateur kan u adviseren bij uw keuze.

**STAP 3** Zijn de bestaande afvoerkanalen geschikt? Is eenmaal de keuze voor HR-ketels gemaakt, dan loopt u vaak op tegen de beperkingen van de bestaande afvoerkanalen voor de rookgassen. Vooral bij oudere hoogbouw is dit kanaal vaak te gering van diameter om meerdere HR-ketels op aan te sluiten. Toch zijn ook in dit geval hak- en breekwerkzaamheden te vermijden. Marktleider Nefit heeft een slimme, gecertificeerde oplossing ontwikkeld voor collectieve rookgasafvoer en luchttoevoer. Door gebruik te maken van overdruk kan dan het bestaande, smalle afvoerkanaal toch worden gebruikt. Zelfs

lange kanalen, tot wel 20 verdiepingen, zijn geen probleem. Dat scheelt veel tijd, overlast voor de bewoners en vooral veel kosten.

Let op! Het geschikt maken van bestaande afvoerkanalen voor HR-ketels is een gemeenschappelijke aangelegenheid van alle eigenaren, waarvoor een besluit van de algemene ledenvergadering noodzakelijk is.

**STAP 4** Advies en keuze installateur Elk afvoerkanaal is anders. Kies daarom een installateur die op de hoogte is van alle mogelijkheden, maar ook van de regelgeving omtrent de systemen. Een deskundige installateur zal u aanraden vooraf de rookgasafvoerkanalen inwendig te laten inspecteren. Dit gebeurt met een speciale camera. Daarmee kunnen de



conditie, de eventuele bochten en mogelijke vervuiling in beeld worden gebracht. De kosten hiervoor zijn relatief laag en worden vaak in mindering gebracht op de eindfactuur.

Wilt u meer informatie wat er zoal komt kijken bij het vervangen van oude ketels door HR-ketels, kom dan naar de speciale workshop op een van de voorlichtingsbijeenkomsten van VvE belang in november. Zie ook pagina 2 van deze krant.

COLLECTIEF GESTOOKTE INSTALLATIES (BLOKVERWARMING)

## Energieverbruik verminderen betekent woonlastenverlaging



Het verwarmen van uw woning wordt bij ongewijzigd gedrag steeds duurder. De kosten van gas zijn in de periode van 1 januari 1999 t/m 1 januari 2009 met 171% gestegen (bron: [www.energie.nl](http://www.energie.nl)). De prijs van gas zal ook de aankomende jaren sterk stijgen. Dit heeft te maken met het schaarser worden van deze fossiele brandstof.

Het aandeel van de totale energiebehoefte van een huishouden, om de woning te verwarmen bedraagt gemiddeld 73%. Hier valt dus heel veel winst te behalen. Er zijn heel veel manieren om het energieverbruik terug te dringen. Vaak wordt er dan gedacht aan oplossingen van isolatie tot duurzame energie toepassingen. Naast deze kostbare oplossingen is er een oplossing die verreweg het goedkoopste is. Dit is het aanpassen van het stookgedrag. Er wordt vaak op een verkeerde manier gestookt. Men kan door bijvoorbeeld 's avond een uur voor het naar bed gaan de verwarming uitschakelen al veel besparen. Men geniet van hetzelfde comfort, maar men gebruikt minder energie.

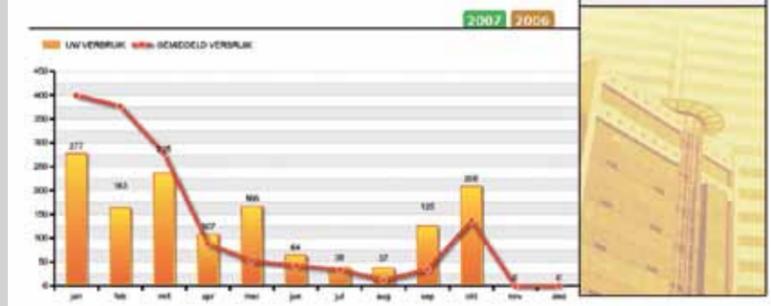
Om het stookgedrag aan te kunnen passen dient men eerst bewust te worden van dit gedrag. Vooral in appartementencomplexen waar men gebruik maakt van een collectief verwarmingsstelsel is het moeilijk te bepalen wat het stookgedrag is. Aan het einde van het stookseizoen valt er een rekening op de mat die vaak voor onaangename verrassingen zorgt. Het is dus van belang om gedurende het stookseizoen te kunnen zien wat er aan energie verbruikt wordt om te kunnen anticiperen.

Door toepassing van radiografisch uitleesbare meetapparatuur kunnen maandelijks de meterstanden worden opgehaald. Deze standen worden via een speciale beveiligde internet applicatie voor de bewoners beschikbaar gesteld. De bewoner krijgt een persoonlijke inlogcode en kan hiermee zijn persoonlijke verbruiken zien. Ook het gemiddelde stookgedrag van het complex is zichtbaar. Door dit te vergelijken wordt al gauw duidelijk of men meer gebruikt dan gemiddeld. Door deze manier van 'coachen' is de bewoner in staat zijn stookgedrag te monitoren. Dit is mogelijk op alle radiografisch uitleesbare Techem meters zoals gasmeters, elektrameters, warmtemeters, radiatormeters en watermeters.

Dit Techem Smart System biedt nog meer mogelijkheden. Zoals het energiebesparingsstelsel adapterm<sup>®</sup>. Met dit systeem is het mogelijk de verwarmingsregeling te optimaliseren op basis van de daadwerkelijke warmtebehoefte. Voor uitgebreide informatie en stooktips kunt u kijken op [www.techem.nl](http://www.techem.nl).

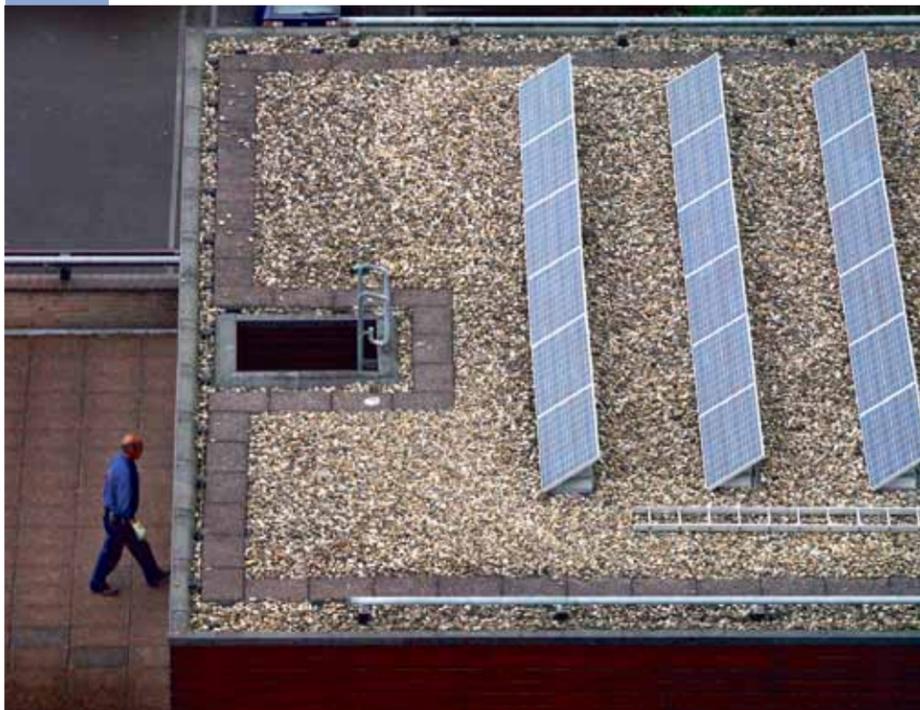
Want door energie te besparen bespaart u niet alleen geld, maar ook het milieu.

In het onderstaande overzicht is een voorbeeld te zien van het energieverbruik in een appartementencomplex. De meting begint bij aanvang van het verrekenseizoen en toont elke maand een actuele samenvatting. De meter aan de rechterzijde toont uw 'energie resultaat'. Wanneer de wijzer in het groene gedeelte staat betekent dit dat u minder warmte verbruikt dan vergelijkbare woningen uit het complex waarin u woont. Staat de wijzer in het rode, dan is uw verbruik hoger. In de samenvatting onder de meter wordt uw minder-, of meerverbruik berekend. In de onderstaande grafiek wordt uw energieverbruik per maand getoond voor de gehele afrekenperiode. De rode lijn toont het gemiddelde verbruik van soortgelijke woningen uit uw complex. De balken geven uw verbruik weer. Wanneer de rode lijn boven de kolomwaardes uitkomt betekent dit dat uw verbruik voor die maand (ruim) onder het gemiddelde ligt. Zodra de rode lijn door een kolom heen loopt betekent dit dat uw verbruik hoger ligt dan het gemiddelde.



# Gebruik energie die nooit opraakt en niet vervuult

Over de woorden 'duurzaam' en 'energiebesparing' bestaan in het dagelijks spraakgebruik misverstanden. Veel mensen denken dat die twee woorden hetzelfde betekenen en gebruiken ze daarom door elkaar. Het is zo dat het in beide gevallen gaat om minder vervuiling en om zuinigheid. Maar duurzaam is toch echt iets anders dan energiebesparing.



**W**ie energie op duurzame wijze produceert gebruikt daarvoor bronnen die nooit opraken en niet vervuilen: zoals zon, wind en aardwarmte. Wie gas, olie, kolen of andere fossiele energie gebruikt, doet mee aan het vervuilen van de aarde met broeikasgassen en andere schadelijke stoffen. Doet u ook mee aan het opmaken van wat de aarde biedt? Of wilt u een steentje bijdragen door duurzame systemen te gebruiken die veel minder energie gebruiken?

Er zijn tal van redenen om alleen duurzame energie te gebruiken. Zo'n reden kan zijn de aarde schoon te willen achterlaten voor komende generaties. Bovendien is duurzame energie altijd beschikbaar. Helaas is het nog niet in alle gevallen (economisch) mogelijk uitsluitend duurzame energie te gebruiken. Daarom is het belangrijk zo veel mogelijk energie te besparen.

Op deze pagina staat een overzicht van duurzame energiebronnen die u als particulier, al dan niet als vereniging van eigenaren, kunt toepassen. Zowel de economisch rendabele systemen als de installaties die milieuwinst, maar economisch verlies opleveren worden toegelicht. De informatie daarover is afkomstig van Milieu Centraal, een voorlichtingsorganisatie die onafhankelijke en praktische informatie geeft over milieu en energie in het dagelijks leven.

## Zonnepanelen

Zonnepanelen produceren elektrische stroom. Ze gaan minstens 25 jaar mee en kunnen daarna gewoon worden verwerkt zoals alle andere afgedankte elektronische apparaten.

Zonnepanelen op uw dak kunnen niet volledig in uw stroombehoefte voorzien. De dagelijkse hoeveelheid zonlicht wisselt daarvoor te veel in ons land. Het aantal

panelen dat nodig is om volledig op zonne-energie over te gaan is doorgaans te kostbaar en vraagt veel ruimte. In 2009 leverden alle zonnepanelen in Nederland samen net zoveel stroom op als 13.000 huishoudens in een jaar verbruiken.

Een systeem van vijf zonnepanelen met 1.000 watt-piek vermogen levert per jaar circa 800 kWh elektriciteit op. Dat is ruim twintig procent van wat een huishouden gemiddeld per jaar aan stroom gebruikt. Om voor subsidie op zonnepanelen in aanmerking te komen, moet het vermogen groter zijn dan 1.000 watt-piek, maar kleiner dan 15.000 watt-piek.

De Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie (SDE) geeft onder voorwaarden een vergoeding voor de elektriciteit die zonnepanelen leveren aan het net. Het is nog niet mogelijk om de aanschafkosten van zonnepanelen terug te verdienen via alleen besparing op de energierekening. Maar door de SDE zijn zonnepanelen wel aantrekkelijker geworden. Ontvangers van de subsidie krijgen maximaal vijftien jaar een jaarlijkse vergoeding per kWh geproduceerde elektriciteit. Helaas is het subsidiebudget voor dit jaar al uitgeput. Zonnepanelen zijn populair!

Via de website van Milieu Centraal kunt u Advies op Maat krijgen als u overweegt zonnepanelen aan te schaffen. U krijgt antwoord op vragen zoals: passen zonnepanelen op mijn woning of ons appartementencomplex, hoeveel kost het en wat levert het op?

**Kijk voor meer informatie op:**  
[www.milieucentraal.nl/zonnepanelen](http://www.milieucentraal.nl/zonnepanelen)

## Zonneboiler

Een zonneboiler verwarmt water door middel van energie van de zon. Zo'n boiler bespaart bijna de helft van de energie(kosten) voor warm water. Als er onvoldoende zonneshij is, dan stookt

een naverwarmer het water warm. Er zijn vier soorten zonneboilers: de standaard zonneboiler, de cv-zonneboiler, de compact zonneboiler en de zonneboilercombi. De verschillen zitten vooral in de inhoud van de boiler en in de naverwarmer die past bij de installatie. De naverwarmer is de ketel die geschikt is om bij te warmen als de zon onvoldoende warmte oplevert, of als er veel warm water nodig is. De standaard zonneboiler, cv-zonneboiler en compact zonneboiler leveren warm kraanwater. Met een zonneboilercombi verwarmt u ook uw huis. Voor een zonneboilercombi zijn op het dak twee collectoren met een totaaloppervlakte van zo'n 5,4 vierkante meter nodig.

De kosten van een zonneboiler zijn hoog, maar de landelijke Subsidieregeling Duurzame Warmte (SDW) maakt de aanschaf van een zonneboiler aantrekkelijker. De prijs van zo'n boiler ligt tussen 2.000,- en 4.000,- euro. De prijs is afhankelijk van het type en het gewenste comfort, zoals het aantal plaatsen in huis waar u gelijktijdig (veel) warm water wilt kunnen tappen. De aanschafprijzen voor een zonneboilercombi variëren tussen 3.000,- en 5.000,- euro. Een zonneboiler is door de hoge aanschafprijzen vooral een investering in het milieu.

Of een zonneboiler een slimme keuze is, hangt af van het aantal personen in huis, het dagelijks warm water gebruik en de beschikbare ruimte voor een voorraadvat. Natuurlijk moet ook het dak van uw woning geschikt zijn voor een zonnecollector.

**Wilt u weten of een zonneboiler voor u een slimme keuze is? Kijk dan op**  
[www.milieucentraal.nl/zonneboiler](http://www.milieucentraal.nl/zonneboiler).

## Warmtepomp

Een warmtepomp is een systeem dat voorziet in warmte voor centrale verwarming, kraanwater en douchewater. Warmtepompsystemen zijn duurzaam: ze halen warmte uit grond- en bodemwater, ventilatie- en buitenlucht. De warmtepomp zet deze warmte van lage temperatuur om in warmte van hoge temperatuur waarmee verwarmd kan worden. Warmtepompen werken op elektriciteit of op gas. Door de efficiëntie van de installatie is het energiegebruik veel lager dan van een gewone cv-ketel. Een warmtepompsysteem stoot gemiddeld tien tot vijftig procent minder CO<sub>2</sub> uit dan een HR-ketel. Er bestaan omkeerbare varianten, deze kunnen in de zomer ook koeling leveren.

Warmtepompen zijn duur in aanschaf, maar de onderhoudskosten zijn laag. Bovendien bespaart een warmtepomp energie. Als u gebruik maakt van groene stroom, dan is het verwarmingssysteem volledig duurzaam. Warmtepompen gaan lang mee, zo'n 15 tot 25 jaar. De gemiddelde levensduur van een normale cv-ketel bedraagt 15 jaar. Voor de aanschaf van warmtepompsystemen kan via Agentschap NL aanspraak worden gemaakt op de subsidieregeling Duurzame Warmte.

Voor in nieuwbouwwijken komen systemen met warmtepompen steeds vaker voor. Een warmtepomp kan ook geplaatst worden in een bestaande woning of appartement, maar door de hoge aanschafkosten (vijf tot negenduisend euro) is dat niet altijd rendabel. Warmtepompen die warmte halen uit ventilatie- of buitenlucht komen voor individuele appartementen het meest in aanmerking.

Hoe lager de temperatuur die de warmtepomp moet afgeven, hoe hoger het rendement. Daarom werkt een warmtepomp het beste in combinatie met zogenoemde Lage Temperatuur Verwarming (LTV), zoals vloer- of wandverwarming. Bijkomend voordeel van LTV is de verlaging van de stookkosten.

**Meer informatie over warmtepompen vindt u op:**  
[www.milieucentraal.nl/warmtepomp](http://www.milieucentraal.nl/warmtepomp)

## Micro-WKK

Een micro-warmtekrachtkoppeling (micro-WKK) of HRe-ketel is een toestel dat zowel warmte als elektriciteit opwekt voor gebruik in huis. Het toestel bestaat uit een HR107-ketel en een kleine aardgasmotor. De motor drijft een generator aan die elektriciteit produceert, de restwarmte van de motor verwarmt het huis en het kraanwater. Als er meer warmte nodig is dan de aardgasmotor kan produceren, dan springt de HR-ketel tijdelijk bij. En als er meer elektriciteit nodig is dan de aardgasmotor kan leveren, dan wordt stroom gebruikt van het elektriciteitsnet. Het geproduceerde elektrische vermogen bedraagt minimaal 0,8 kWe. Indien u dit zelf niet gebruikt, kan het teruggeleverd worden aan het elektriciteitsnet. Of u voor een terugleververgoeding in aanmerking komt, kunt u vragen bij uw elektriciteitsmaatschappij.

Deze installaties zijn het meest rendabel voor grotere woningen, met een gasverbruik boven 1.600 m<sup>3</sup> per jaar. Verwacht wordt dat vanaf 2010 steeds meer verschillende toestellen op de markt zullen komen. Agentschap NL heeft berekend dat een huishouden met micro-WKK, afhankelijk van het type woning, op jaarbasis 220,- euro kan besparen aan energiekosten.

**Lees meer op [www.agentschapnl.nl/duurzaamwarmte](http://www.agentschapnl.nl/duurzaamwarmte).**

Voor de aanschaf van een micro-WKK kunt u via Agentschap NL subsidie ontvangen, maar u moet dan wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo is de subsidie alleen van toepassing op huizen die vóór 1 januari 2008 zijn opgeleverd en voor toestellen die op de productielijst van Agentschap NL staan. Kijk voor meer informatie op [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl) met als zoekterm subsidieregeling duurzame warmte. U kunt subsidie aanvragen met een speciaal aanvraagformulier dat u kunt downloaden op [www.agentschapnl.nl/duurzaamwarmte](http://www.agentschapnl.nl/duurzaamwarmte).



‘Voor steeds meer mensen zijn duurzaamheid en milieu vanzelfsprekend’, zegt Vera Dalm, directeur van de stichting Milieu Centraal. Deze organisatie is in het leven geroepen om de consument die het milieu wil sparen verder te helpen.



**Directeur Milieu Centraal Vera Dalm:**

## ‘Tal van redenen om natuur en milieu te beschermen’

Milieukundige Dalm noemt zichzelf een bourgondiër. ‘Dat ben ik echt, want ik ben een levensgenieter. En dat geldt voor veel mensen. Milieu is al lang niet meer van mensen die vooral worteltjes eten. Tal van toekomstgerichte bedrijven hebben dat goed in de gaten. Neem de grootste supermarktketen van Nederland. Die heeft Puur & Eerlijk als merk in de markt gezet en dat loopt als een trein. Consumenten vragen erom.’

### Gekke Henkie

Er zijn volgens Dalm tal van redenen om de natuur en het milieu te beschermen. ‘Je gaat bijvoorbeeld isoleren omdat je niet gekke Henkie wilt zijn die te veel betaalt. Isoleren maakt je huis meer waard. Sommige mensen vinden zonnepanelen leuk en hip. Er zijn mensen die in een auto met een hybride motor rijden omdat ze de technologie van twee motoren in één auto interessant vinden. Die maken er een spelletje van zo zuinig mogelijk te rijden. Je kunt op heel veel manieren iets hebben met natuur en milieu. Mij maakt niet uit wat je reden is.’

Afgelopen winter heeft Milieu Centraal een campagne gevoerd met 45 tips voor huurders om energie te besparen. ‘Allemaal tips die niet of nauwelijks geld kosten’, vertelt ze. ‘Daarvan had ik er één zelf nog niet toegepast. Ik had namelijk nog geen folie achter mijn radiatoren. Dat heb ik ogenblikkelijk aangeschaft. Met een paar tientjes aan investeringen en een beetje verandering van je gedrag kun je zo honderdvijftig euro per jaar besparen.’

### Deskundigen

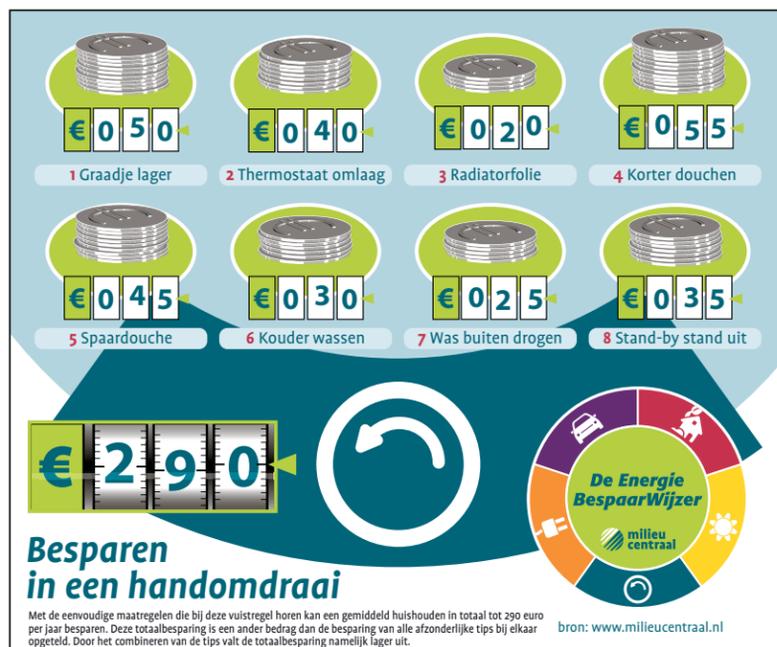
Milieu Centraal doet zelf onderzoek. ‘Dat levert dikke rapporten op’, vertelt Dalm. ‘In een maatschappelijke adviesronde leggen we onze rapporten voor aan deskundigen van bedrijven, brancheorganisaties, natuur- en milieuorganisaties, kennisinstituten enzovoort. Hun

adviezen verwerken we in de rapporten. Daarna toetst een wetenschappelijke commissie. Daarin zitten wetenschappers van minimaal vier universiteiten en van twee planbureaus, het Planbureau voor Leefomgeving en het RIVM. Als die commissie heeft vastgesteld dat de inhoud van het rapport klopt, pas dan beginnen we communicatieprojecten op basis van de inhoud van zo’n rapport. Dankzij deze werkwijze geniet Milieu Centraal veel autoriteit. Onze feiten en cijfers zijn up to date en betrouwbaar.’

De ministeries van VROM en Economische Zaken bekostigen Milieu Centraal. ‘Maar we zijn totaal onafhankelijk’, zegt Dalm. ‘De ministeries hebben geen invloed op de inhoud van wat we naar voren brengen. We hebben de taak om onze informatie een zo breed mogelijke verspreiding te geven. Bijvoorbeeld door mee te werken aan deze krant.’

### PLATFORM BEWONERS EN DUURZAAM BOUWEN

De belangenorganisaties Vereniging Eigen Huis, de Woonbond (huurders), Vastgoed Belang (verhuurders), VACPunt wonen en VvE Belang komen ieder kwartaal bij Milieu Centraal bij elkaar om ieder vanuit z’n eigen positie en rekening houdend met hun specifieke achterban samen te werken aan het motiveren van bewoners, verhuurders en verenigingen van eigenaren om met energiebesparing aan de slag te gaan.



## Besparen in een handomdraai

De energieprijzen blijven stijgen. Met de volgende tips van Milieu Centraal kunt u in een handomdraai 340 euro per jaar besparen op uw energiekosten! De kostenbesparing per tip ziet u in de Infographic.

### Verwarming

#### Tip 1

Stelt u de thermostaat een graadje lager in, dan bespaart u gemiddeld zeven procent op uw stookkosten.

#### Tip 2

Zet u de thermostaat een uur voordat u gaat slapen op 13 tot 15 graden dan kunt u per jaar ruim 45 euro besparen op uw energierekening.

#### Tip 3

Radiatoren verliezen vaak een deel van hun afgegeven warmte doordat ze voor buitenmuren of ramen staan. Plak radiatorfolie achter de verwarming of op de achterkant van de verwarming en straal de warmte terug de kamer in.

### Douchen

#### Tip 4

Door twee minuten korter te douchen bespaart u elk jaar 9.400 liter warm water. U bespaart niet alleen water, maar ook gas om het water te verwarmen.

#### Tip 5

Vervang de gewone douchekop door een spaardouche, die minder water doorlaat. Per douchebeurt, scheelt dit ruim 14 liter warm water terwijl u even comfortabel douchet.

### Wassen en drogen

#### Tip 6

Gooit u ieder wasje in een lekker warme (af) wasmachine? Wassen op zestig graden kost ruim twee keer zoveel energie als wassen op dertig graden. Ook de vaatwasser kunt u op een lagere temperatuur zetten, 50-55 graden.

#### Tip 7

Hang uw was buiten op. Wasdrogers zijn handig, maar staan ook bekend om hun grote energieverbruik. Door de was niet altijd machinaal te drogen bespaart u veel energie.

### Elektrische apparaten

#### Tip 8

Veel apparaten slurpen energie wanneer ze stand-by staan, vooral audio apparatuur en de computer met randapparatuur. Sluit deze apparaten aan op een stekkerdoos met een aan/uit knop. U kunt alle apparaten dan in één keer uitzetten wanneer u ze niet gebruikt. Dit bespaart u zo'n 40 euro per jaar.

Meer tips vind u op [www.milieucentraal/energiebespaarwijzer.nl](http://www.milieucentraal/energiebespaarwijzer.nl)

# HANDIGE ADRESSEN

## Algemene informatie over energielabels en energie besparen

### ORGANISATIES EN OVERHEID

#### [www.energievve.nl](http://www.energievve.nl)

Website van VvE Belang over hoe VvE'en energie kunnen besparen. U ziet bijvoorbeeld wat een energiebesparende maatregel u kost en oplevert. Op de website vindt u ook een 5-stappenplan, subsidieregelingen en overige informatie om binnen uw VvE met energiebesparing aan de slag te gaan.

#### [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

Website van het ministerie voor ruimte, milieu, wonen, wijken en integratie. Actuele informatie van de overheid over het milieubeleid, energie besparen en energielabels.

#### [www.meermetminder.nl](http://www.meermetminder.nl)

Website van het nationale energiebesparingsprogramma voor bestaande woningen 'Meer Met Minder'. Meer Met Minder geeft advies, praktische hulp en financieringsmogelijkheden bij het energiezuinig maken van uw woning. Dit programma vloeit voort uit een overeenkomst die ministeries, woningcorporaties, bouw-, energie- en installatiebedrijven in 2008 met elkaar sloten.

#### [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)

Website van Milieu Centraal, een onafhankelijke organisatie die u als consument praktische en betrouwbare adviezen geeft over milieu, energie en klimaat. Naast veel nuttige milieu-info vindt u hier ook veel praktische informatie over duurzaam verbouwen en isoleren.

#### [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

Website van Milieu Centraal met informatie over het energielabel. Daarnaast vindt u er een energiescan om te zien hoe energiezuinig uw woning is.

#### [www.energielabelvergelijken.nl](http://www.energielabelvergelijken.nl)

Online calculator van Greenchoice die u inzicht geeft in welk energielabel uw woning op dit moment zou krijgen. De site geeft ook adviezen voor energiebesparing.

#### [www.agentschapnl.nl](http://www.agentschapnl.nl)

Website van Agentschap NL, voorheen Senter Novem, dat zich bezighoudt met duurzaamheid en innovatie. Deze organisatie is onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en richt zich op professionals. Op deze uitgebreide site vindt u de laatste ontwikkelingen op het gebied van energiezuinig bouwen, alles over subsidiemogelijkheden enzovoort.

#### [www.energiebesparingsverkenner.nl](http://www.energiebesparingsverkenner.nl)

Website gemaakt door Agentschap NL. Hier kunt u online checken welk energielabel uw woning op dit moment zou krijgen. Bevat ook een begrippenlijst.

#### [www.energielastenverlager.nl](http://www.energielastenverlager.nl)

Website van Vereniging Eigen Huis, Woonbond en Milieu Centraal, waar u door het invullen van uw gegevens een energiebespaarplan kunt opstellen voor uw persoonlijke situatie. Zo kunt u zien waar u op uw energielasten kunt besparen.

#### [www.bespaardaar.nl](http://www.bespaardaar.nl)

Website is een initiatief van diverse instanties in Noord-Holland. Handige site met onder andere een energiescan om te zien hoe energiezuinig uw woning is, advies op maat en een offertemodule.

#### [www.energiezuinig.nl](http://www.energiezuinig.nl)

Website van Ecofys met een overzicht van energiebesparende producten en diensten. Bevat algemene informatie over duurzame oplossingen voor onder andere verwarmen, isoleren en ventileren.

### ISOLATIE

#### [www.spaarhetklimaat.nl](http://www.spaarhetklimaat.nl)

Site van de Stichting Spaar het Klimaat over mogelijkheden rondom isolatie. Dankzij isolatiemaatregelen wordt het binnenklimaat in uw woning comfortabeler. U bespaart daarmee ook op de energiekosten.

#### [www.venin.nl](http://www.venin.nl)

Website van de Vereniging van Erkende Na-isolatiebedrijven in Nederland (Venin).

#### [www.verantwoordisoleren.nl](http://www.verantwoordisoleren.nl)

Site van de Vereniging Vernieuwbare Isolatiematerialen. Veel informatie over duurzame isolatiematerialen met links naar diverse leveranciers.

#### [www.isolatie.org](http://www.isolatie.org)

Informatieve website waar aandacht is voor allerlei isolatievormen.

### VENTILATIE

#### [ventilatie.startpagina.nl](http://ventilatie.startpagina.nl)

Overzichtspagina van alles dat met ventilatie te maken heeft.

#### [www.wtw-filters.nl](http://www.wtw-filters.nl)

Site over balansventilatie en warmteterugwinstsystemen. Hierop vindt u onder andere een handige fotohandleiding voor het vervangen van luchtfilters en een online helpdesk voor alle vragen over wtw-ventilatie.

### VERWARMEN

#### [www.verwarmingswijzer.nl](http://www.verwarmingswijzer.nl)

Site van Milieu Centraal waarop u kunt zien of het in uw situatie rendabel is om de CV-ketel te vervangen door een zuinige HR-107 ketel.

#### [www.sbrzonneboilers.nl](http://www.sbrzonneboilers.nl)

Site van SBR met praktische informatie over zonneboilers: systemen, het bouwproces, maar ook een overzicht met voor- en nadelen van de diverse merken zonneboilers.

#### [www.sbrwarmtepompen.nl](http://www.sbrwarmtepompen.nl)

Site van SBR met praktische informatie over warmtepompen: systemen, het bouwproces, maar ook een overzicht met voor- en nadelen van de diverse merken warmtepompen.

#### [www.sbrpvpanelen.nl](http://www.sbrpvpanelen.nl)

Site van SBR met praktische informatie over PV-zonnepanelen: systemen, het bouw-

proces, maar ook een overzicht met voor- en nadelen van de diverse merken zonnepanelen.

#### [www.platformwarmtepompen.nl](http://www.platformwarmtepompen.nl)

Website van het Nederlands Platform Warmtepompen met informatie over warmtepompen.

#### [www.epk.nl](http://www.epk.nl)

Site van de Stichting Energie Prestatie Keur. Dat is een onafhankelijke organisatie die het gebruik van energiezuinige en schone verwarmings- en warmwatertoestellen stimuleert. U vindt hier onder andere een berekening van de energiebesparing bij ketelvervanging.

#### [www.techneco.nl](http://www.techneco.nl)

Website van totaalleverancier van duurzame energiesystemen van met informatie over warmtepompen en zon-elektrische systemen

#### [www.techem.nl](http://www.techem.nl)

Site van leverancier Techem met informatie over warmtepompen en zon-elektrische systemen.

### PRAKTISCHE INFORMATIE OVER DUURZAAM VERBOUWEN

#### [www.joostdevree.nl](http://www.joostdevree.nl)

Op deze site staan allerlei bouwtermen duidelijk uitgelegd, van 'aanvaarden' tot 'zwaluwpan'. Een encyclopedie voor mensen die niet thuis zijn in de bouwterminologie.

#### [www.bestaandewoningbouw.nl](http://www.bestaandewoningbouw.nl)

Een onafhankelijke kennisbank over de bestaande woningbouw. U vindt hier interessante ontwikkelingen, persoonlijke opvattingen en informatie over een reeks thema's.

#### [www.sveweb.nl](http://www.sveweb.nl)

Website van de Stichting Viba Expo, die zich bezighoudt met kwaliteit en gezondheid in de gebouwde omgeving. Op deze site staat een overzicht van de activiteiten van de stichting.

#### [www.bouwgarant.nl](http://www.bouwgarant.nl)

Site over het Bouwgarant keurmerk dat kwaliteit, service en zekerheid biedt bij (ver)bouw.

#### [www.segon.nl](http://www.segon.nl)

Website van Segon, een organisatie die VvE'en volledig ontzorgt bij het realiseren van energiebesparende maatregelen.

### SUBSIDIES

#### [www.meermetminder.nl/overzicht\\_subsidieregelingen](http://www.meermetminder.nl/overzicht_subsidieregelingen)

Website van Meer Met Minder met een overzicht van subsidieregelingen gericht op energiebesparing.



### WAT IS UW ENERGIESCORE? TEST UZELF!

Denkt u dat u al goed bezig bent met energiebesparing? Ontdek uw eigen energiezuinigheid met de test van de EnergieBespaarWijzer! Uw totaalscore kunt u vergelijken met de resultaten van de rest van Nederland. Uw score helpt u te zien wat u nog kunt verbeteren. Milieu Centraal helpt u vervolgens op weg met de juiste tips.

Nieuwsgierig geworden?  
Doe de test op: [www.milieucentraal.nl/EnergieBespaarWijzer](http://www.milieucentraal.nl/EnergieBespaarWijzer)



## Bespaartips Apparaten

Door energiezuinige apparaten te kopen en daar slim mee om te gaan, kunt u flink besparen op uw energierekening!

**Zuinige apparaten zijn beter**  
Heeft u een nieuwe (afwasmachine, koelkast, vriezer of droger nodig? Koop apparaten met het energielabel A of A++ en bespaar op het stroomverbruik. Dat scheelt u per jaar al snel zo'n 140 euro.

**Weg met die oude koelkast**  
Oude koelkasten zijn echte energievreters. Gebruik deze daarom niet als tweede koelkast, maar doe hem de deur uit. Breng uw oude koelkast naar de milieustraat van de gemeente.

**Zuinig met verlichting**  
Vervang uw gloeilampen door energiezuinige lampen. Spaar-, led- en tl-lampen belasten het milieu het minst, omdat ze relatief weinig elektriciteit gebruiken.

**Digitaal besparen**  
Gebruik een laptop; deze is gemiddeld meer dan de helft zuiniger dan een desktop. Bij gemiddeld gebruik scheelt het u de helft in elektriciteitsverbruik.

Kijk voor meer informatie op [www.energiebespaarwijzer.nl](http://www.energiebespaarwijzer.nl)

advertentie

## Uw VVE is onze zorg!



Wij nemen u de zorg uit handen van het administratief, financieel en technisch beheer, waarbij uitgebreide dienstverlening, deskundige advisering en maatwerk bij ons voorop staan.

Inlichtingen:  
**VvE-management**  
Grontmij Vastgoedmanagement B.V.  
Postbus 392  
4200 AJ Gorinchem  
T 0183 - 566 522  
E [info.vgm@grontmij.nl](mailto:info.vgm@grontmij.nl)  
[www.grontmij.nl](http://www.grontmij.nl)

 **Grontmij | Vastgoedmanagement**



## PRESTEREN IN BEHEREN

10 JAAR STERK IN BEHEER

**VvE Diensten Nederland** zorgt voor:

- ✓ Administratief & financieel goed beleid
- ✓ Goede bouwkundige en technische adviezen

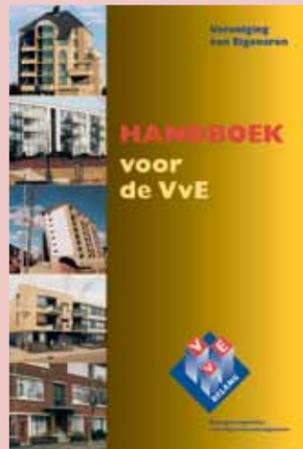
We wensen u veel woonplezier  
**Kijk op [vve-nederland.nl](http://vve-nederland.nl) voor meer informatie!**

Nederland: 076-5240400 • Arnhem: 026-3260066 • Breda: 076-5240480 • Den Haag: 070-3076969  
Eindhoven: 0499-331933 • Rotterdam: 010-2245577

## In de reeks “VvE boeken” zijn verschenen:

### HET HANDBOEK VOOR DE VvE

8e druk, augustus 2008



De vele regels rond het wonen in een appartement roepen vaak vragen en problemen op. Reden voor VvE Belang in het kader van haar voorlichtende taak dit “Handboek voor de VvE” samen te stellen. Dit handboek legt alle basisbegrippen uit. Over splitsen in appartementsrechten, allerlei reglementen die daaruit voortvloeien, over ‘verenigingen van eigenaren’ en hoe je die activeert, bestuurt

of beter bestuurt. Over wat gemeenschappelijk bezit is, over onderhoud en over wat er gezamenlijk moet worden betaald. Over financieel beheer en nog veel meer zaken die je als appartementseigenaar moet weten. In de bijlagen zijn een groot aantal voorbeelden opgenomen zoals aankondiging vergadering, volmacht, presentielijst, notulen, financiële stukken e.a., alsmede de van belang zijnde wetteksten.

*Dit handboek bevat onmisbare basisinformatie voor iedere appartementseigenaar.*

#### Bestellen?

Maak € 20,- inclusief verzendkosten en btw (voor leden € 15,-) over op postbankrekening 4385434 t.n.v. VvE Media te Oosterhout met vermelding ‘Handboek VvE’.

### HET ABC VAN DE VvE

4e druk, september 2008



In het “ABC van de VvE” zijn de meest gestelde vragen met antwoorden over het appartementsrecht opgenomen. Het is een handig woordenboek voor appartements-eigenaren, voorzitters en bestuurders van VvE'en. Het boek bestaat uit twee delen: Deel 1 bevat de meest gestelde vragen en antwoorden. Deel 2 bevat algemene informatie over het appartementsrecht gerangschikt op alfabet.

Ook worden onderwerpen behandeld waarmee appartements-eigenaren en VvE'en te maken kunnen krijgen. Het boek is zo opgesteld, dat men via trefwoorden kan zoeken.

*Het ‘ABC van de VvE’ is het naslagwerk dat op iedere bestuurstafel aanwezig moet zijn!*

#### Bestellen?

Maak € 30,- inclusief verzendkosten en btw (voor leden € 22,50) over op postbankrekening 4385434 t.n.v. VvE Media te Oosterhout met vermelding ‘ABC/VvE’.

### DE VvE EN DE RECHTER

2e druk, september 2007



Het kopen van een appartement betekent dat men vroeg of laat met de spelregels rond het appartementsrecht te maken krijgt. Deze zijn te vinden in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de artikelen 106 t/m 147. Bovendien ontvangt iedere koper van een appartement van de notaris naast de akte van levering en de hypotheekakte nog een splitsingsakte en splitsingsreglement. En tot slot hebben veel VvE'en

een huishoudelijk reglement vastgesteld, waarin woon- en leefregels zijn terug te vinden. De vele regels rond het wonen in een appartement roepen vaak vragen en problemen op. Soms leidt dit tot onenigheid en zelfs tot de gang naar de rechter. Soms ontkomt een VvE er zelfs niet aan de rechter in te schakelen. Denk bijvoorbeeld aan het geval dat besluiten niet kunnen worden genomen door één dwarsligger, waardoor het functioneren van de VvE wordt gedwarsboemd. Reden voor VvE Belang in het kader van haar voorlichtende taak in dit boek de weg naar de rechtelijke instanties uit een te zetten. In de bijlagen zijn o.a. voorbeelden van verzoekschriften en dagvaardingen opgenomen, alsmede de relevante wetteksten.

#### Bestellen?

Maak € 27,- inclusief verzendkosten en btw (voor leden € 20,50) over op postbankrekening 4385434 t.n.v. VvE Media te Oosterhout met vermelding ‘VvE/Rechter’.

### DE VvE EN HET SCHILDER- EN ONDERHOUDSWERK

2e druk oktober 2008



Onderhoud is nodig om uw bezit in goede conditie te houden. Om zijn waarde te laten behouden. De vraag daarbij komt al snel aan de orde wanneer moeten we onderhoud plegen, wat moeten we onderhouden, hoe moeten we e.e.a. onderhouden en wat gaat het kosten. Veelal wordt onderhoud gezien als een noodzakelijk kwaad. Onderhoud wordt zo lang mogelijk uitgesteld, met het oogmerk om kosten

te besparen. Niets is echter minder waar: uitgesteld of achterstallig onderhoud vraagt veelal om een grotere investering. Tijdig onderhoud is dus een must, maar hoe weet u wanneer onderhoud nodig is?

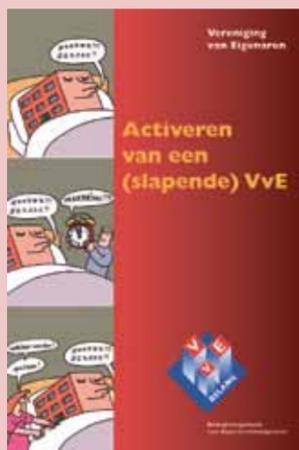
Voor veel VvE'en is het periodiek terugkomende schilderwerk de belangrijkste kostenpost in het MeerjarenOnderhoudsPlan. Daarom gaan we in dit boek nader in op vele zaken met betrekking tot schilder- en onderhoudswerk.

#### Bestellen?

Maak € 18,- inclusief verzendkosten en btw (voor leden € 13,50) over op postbankrekening 4385434 t.n.v. VvE Media te Oosterhout met vermelding ‘VvE/Onderhoud’.

### HET ACTIVEREN VAN EEN (SLAPENDE) VvE

1e druk oktober 2008



Van de ruim honderd-duizend VvE'en in ons land functioneert meer dan de helft niet of nauwelijks. Ook deze VvE'en moeten met het reservefonds voor toekomstig (groot) onderhoud aan de slag. Maar hoe start je nu een VvE? Hoe pak je dat aan? Reden voor VvE Belang om hierover een apart boek uit te geven. In de bijlagen zijn voorbeelden opgenomen hoe u een eerste vergadering uitschrijft met een voorbeeld van een eerste agenda en andere belangrijke documenten.

#### Bestellen?

Maak € 13,50 inclusief verzendkosten en btw (voor leden € 10,-) over op postbankrekening 4385434 t.n.v. VvE Media te Oosterhout met vermelding ‘Activeren VvE’.

### APPARTEMENT KOPEN

1e druk oktober 2008



Wie een appartement wil kopen, moet van meer zaken op de hoogte zijn dan iemand die een eengezinswoning koopt. Zo is de eigenaar van een appartement tevens mede-eigenaar en dus medeverantwoordelijk voor het gehele gebouw. Elke eigenaar is verplicht om samen met de andere appartements-eigenaren het gehele gebouw te onderhouden en hiervoor een reservefonds te vormen. Om achteraf onaangename financiële verrassingen te voorkomen, moet een koper bijvoorbeeld weten hoeveel geld er in dat reservefonds zit en of dat voldoende is voor toekomstig (groot) onderhoud. Ook is het verstandig de notulen van de laatste vergadering(en) op te vragen.

Ieder jaar veranderen zo'n 30.000 appartementen van eigenaar. De meeste kopers weten vaak weinig tot niets van het appartementsrecht en van de situatie van de VvE waar ze iets willen kopen. En als ze al weten dat er een VvE bestaat en dat ze daarvan automatisch betalend lid worden wanneer ze een appartement kopen, dan krijgen ze meestal niet de informatie die ze nodig hebben. Dat daarin verandering moet komen vindt VvE Belang al jaren. Daarom heeft VvE Belang voor aspirant kopers van een appartement het boek: ‘Appartement kopen’ uitgegeven.

#### Bestellen?

Maak € 25,- inclusief verzendkosten en btw (voor leden € 18,75) over op postbankrekening 4385434 t.n.v. VvE Media te Oosterhout met vermelding ‘Appartement kopen’.

**NIEUW!** Begin 2011 verschijnt: ‘De VvE administratie en de kascontrolecommissie’.

**Let op!** Wanneer u gebruik maakt van elektronisch bankieren vergeet dan niet voldoende adresgegevens te vermelden om het boek toe te kunnen sturen.



Vopleidingen.nl  
VVE

## VvE Belang start met eigen Opleidingen

'VvE Opleidingen' is een nieuw initiatief van VvE Belang. Als dé belangenbehartiger voor de VvE kent VvE Belang een ruim dienstenpallet. De belangrijkste diensten zijn: juridische en bouwkundige dienstverlening, het VvE-Magazine, de VvE-boeken, voorlichtingsbijeenkomsten en de jaarlijkse informatiemarkten.

**D**eskundigheidsbevordering staat bij VvE Belang hoog in het vaandel. Hoe groter de deskundigheid hoe professioneler de VvE markt wordt. VvE Belang heeft dan ook in het verleden aandacht gehad voor opleidingen voor de leden en besturen van de VvE, maar ook voor de professionele VvE beheerder en bestuurder.

Omdat er nog steeds grote behoefte is aan kennis over de VvE en VvE specifieke onderwerpen, heeft VvE Belang besloten 'VvE Opleidingen' in het leven te roepen en deze opleidingen in eigen beheer te geven.

'VvE Opleidingen' richt zich op iedereen die zich op een of andere wijze bezighoudt met de VvE. Dat kan zijn als eigenaar-bewoner of als bestuurslid van de VvE. Ook voor de medewerkers van beheerkantoren of corporaties die zich met de VvE bezighouden, heeft 'VvE Opleidingen' gerichte cursussen.

### Basiscursus

Begin 2011 gaat VvE Opleidingen van start met de 'Basiscursus VvE' die VvE Belang al langer verzorgde. Deze cursus is bedoeld voor appartementseigenaren en bestuursleden van een VvE. Er is een cursus van 1 avond of van 2 avonden.

### Professionals

Daarnaast start ook een 3-daagse cursus voor degene die zich verder wil verdiepen in VvE-specifieke onderwerpen. Deze cursus gaat verder dan alleen basiskennis. Deze cursus gaat uitgebreid in op de juridische, financiële en bouwkundige aspecten van de VvE en is bedoeld voor mensen die vanuit hun functie dagelijks met VvE'en te maken hebben. Deze cursus bestaat uit drie volle dagen.

Leden van VvE Belang krijgen een korting op de cursuskosten (zie website).

Wie direct inschrijft voor één van de VvE opleidingen ontvangt een eenmalige vroegboekorting van € 50,- per deelnemer, per cursus. Deze korting is geldig tot en met 30 november 2010.

Op de website [www.vveopleidingen.nl](http://www.vveopleidingen.nl) staat een opleidingskalender en informatie over de cursussen en de docenten. Tevens biedt de website de mogelijkheid om in te schrijven voor een cursus.

**VvE Opleidingen, Postbus 210, 4900 AE Oosterhout**  
Telefoon 0900-20 20 510 (ma t/m do tussen 09.00 uur en 17.00 uur)

## XS VvE Beheer steunpilaar voor kleine VvE'en

Goede, meestal grote beheerkantoren vinden kleine VvE'en commercieel niet interessant. Kleine kantoren hebben vaak hun beperkingen. Na een jarenlange zwerftocht langs zulke kantoren is VvE Geldermalsen 3 in Capelle aan den IJssel sinds drie jaar een tevreden klant van XS VvE Beheer in Oosterhout.

**'X**S VvE Beheer is goed en goedkoop', zegt voorzitter Herman Koopmans van VvE Geldermalsen 3 in Capelle aan den IJssel. Hij is vanaf de oprichting lid van VvE Belang, dé belangenorganisatie voor appartementseigenaren en initiatiefnemer van XS VvE Beheer. 'Je hebt steun aan VvE Belang', vertelt hij. 'Eén telefoontje als we problemen hebben en de zaak wordt opgelost.'

### Zwerftocht

Koopmans kan boeiend vertellen over zijn ervaringen met een reeks VvE beheerkantoren. Zijn VvE met zeven appartementen had 22 jaar geleden bij de start een prima beheerbedrijf. Maar dat fuseerde. De VvE kon wel klant blijven, maar de rekening zou voortaan wel vier keer zo hoog worden. Dat was het begin van een zwerftocht langs beheerkantoren die kortere of langere tijd voor zijn VvE werkten. 'XS VvE Beheer doet onze administratie,' vertelt Koopmans. 'En ze incasseren de bijdragen aan de VvE. Dat doen ze goed. Ik kan het andere kleine VvE'en aanbevelen.'

### Ondersteuning

De dienstverlening van XS VvE Beheer bestaat uit ondersteuning in financiële en administratieve zaken. 'Op verzoek stellen we ook een meerjarenonderhoudsplan op voor het bepalen van de omvang van het reservefonds', legt Carla van Well van XS VvE Beheer uit. 'De meeste VvE'en vinden het prettig dat we geen onderhoudsdiensten aanbieden. Ze kennen zelf wel een goede loodgieter of schilder in de buurt.'

XS VvE Beheer werkt digitaal. 'Dat betekent dat we VvE'en in heel Nederland van dienst kunnen zijn', vertelt Van Well. 'VvE-bestuurders krijgen inlogcodes waarmee ze zeven dagen per week 24 uur per dag in het systeem kunnen meekijken en de financiën en alle documenten kunnen inzien.'

### Extra small

Net als bij kledingmaten staat XS voor 'extra small'. De doelgroep van XS VvE Beheer is VvE'en met maximaal tien appartementsrechten. 'De wettelijke verplichting dat elke VvE een reservefonds moet hebben, was de aanleiding voor de oprichting', aldus Van Well. 'De brancheorganisatie van de beheerkantoren liet weten niet van plan te zijn kleine, slapende VvE'en te helpen. VvE Belang heeft toen besloten als belangenbehartiger om samen met softwarehuis

Twinq zo'n gespecialiseerd digitaal beheerkantoor voor kleine VvE'en op te zetten. Zij kunnen er uiteindelijk ook niets aan doen dat ze klein zijn.'

### Betalingsachterstanden

Voor elke VvE opent XS VvE Beheer een bankrekening. 'We betalen de facturen, maken een begroting en stellen de jaarstukken op', legt Van Well uit. 'En als er betalingsachterstanden zijn, gaan we daar achteraan.' De bewoners van Geldermalsen 3 zijn zich dat volgens VvE-voorzitter Koopmans terdege bewust. 'Toen we met XS VvE Beheer begonnen, had een aantal leden problemen met automatische incasso, maar die zijn opgelost. Nu zijn er geen problemen meer. Alle bijdragen komen keurig op tijd binnen.'

### Snel antwoord

Koopmans heeft bijna dertig jaar bij een bank gewerkt en weet administratief van wanten. Desondanks zegt hij: 'Voor een vrijwilliger is het voeren van de administratie en het beheren van de financiën tijdrovend. En ik heb er geen zin in achter betalingsachterstanden van medebewoners aan te moeten. Daarom ben ik blij dat we XS VvE Beheer hebben. Daarmee is ook de continuïteit gewaarborgd als mij iets zou overkomen. Ook als ik een juridische vraag heb, geeft XS heel snel antwoord. Ik heb dankzij XS meer tijd voor onderhoud. Ik raad kleine VvE'en aan om op het gebied van onderhoud en informatievoorziening samen te werken met andere VvE'en in de buurt. Wij hebben daar goede ervaringen mee: je bent bij grote onderhoudswerken vaak goedkoper uit.'



# Wordt nu lid van VvE Belang, de Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren

## VVE BELANG IS MEER DAN ALLEEN EEN TIJDSCHRIFT: VEEL MEER!

VvE Magazine is het enige tijdschrift in Nederland dat gespecialiseerd is in VvE'en en appartementsrecht en vier keer per jaar wordt toegezonden uitsluitend aan leden van VvE Belang.

Een eigenaar van een appartement heeft met meer en andere (wettelijke) regels te maken dan een eigenaar van een eengezinswoning. Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (het privégedeelte achter de voordeur) is een appartementseigenaar tevens mede-eigenaar en dus medeverantwoordelijk voor het gehele complex. Om te zorgen dat e.e.a. in goede banen wordt geleid is in de wet de oprichting van een vereniging van eigenaren (VvE) verplicht gesteld. Elke appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw waar zijn/haar appartement deel van uit maakt. Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere eigenaren het gebouw te onderhouden. Sinds 01 mei 2008 is iedere VvE daarom verplicht een reservefonds aan te leggen voor toekomstig (groot) onderhoud. Het verplichte lidmaatschap van de VvE roept vaak vragen en problemen op. Om u daarbij te helpen is er een belangenorganisatie voor informatie en ondersteuning. Om van deze hulp gebruik te kunnen maken moet Uw VvE daarvoor wel lid zijn van VvE Belang.

### Belangenorganisatie

VvE Belang is meer, veel meer dan vier maal per jaar een tijdschrift. VvE Magazine is het communicatiekanaal naar de achterban, het zichtbare visitekaartje. Maar VvE Belang doet meer. Wat dacht u van de 'belangenbehartiging'. Het onzichtbare werk achter de schermen op allerlei niveau's in de politiek, bij ministeries, provincies en gemeenten om ook uw belangen te behartigen en veilig te stellen. Wil je invloed uitoefenen dan heb je een grote achterban nodig. Inmiddels zijn ruim 175.000 van de circa 500.000 appartements-eigenaren aangesloten.

### Juridische ondersteuning

Het appartementsrecht is gecompliceerd en roept vaak vragen en problemen op. Veel verenigingen van eigenaren sluiten zich aan om terug te kunnen vallen op de gespecialiseerde juridische kennis bij VvE Belang. Naast de telefonische helpdesk van 09.00 tot 12.00 uur (maandag t/m donderdag) hebben VvE'en recht op een half uur gratis spreekuur / juridisch advies per jaar. Komen we er dan nog niet uit dan geldt een uurtarief van € 96,- excl. btw en voor gerechtelijke procedures € 120,- excl. btw.

### Bouwkundige ondersteuning

Het is absoluut noodzakelijk dat uw VvE over een gedegen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) beschikt. VvE Belang heeft speciaal voor het opstellen van een MJOP 'Bouwkundig VvE Beheer' in het leven geroepen. Van maandag t/m donderdag van 09.00 tot 17.00 uur: 0162-46 11 33. Prijs op aanvraag.

### Hoe kunt u VvE Belang bereiken:

Maandag t/m donderdag van 09.00 tot 17.00 uur  
Tel: 0900 - 20 20 510 (€ 0,10/min)  
Fax: 0162 - 46 15 26  
Postbus 210, 4900 AE Oosterhout  
E-mail: info@vvebelang.nl  
Internet: www.vvebelang.nl



Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

**VvE Belang, uw partner  
in gestapeld wonen**

### DE VOORDELEN VAN VVE BELANG OP EEN RIJ:

- ◆ Belangenbehartiging voor verenigingen van eigenaren (zie pagina 3 en 12);
- ◆ Gespecialiseerde juridische dienstverlening (zie pagina 15);
- ◆ Gespecialiseerde bouwkundige dienstverlening (zie pagina 12 en 13);
- ◆ Voor leden een half uur gratis spreekuur/ advies per jaar (uitsluitend voor VvE'en);
- ◆ Gratis vier maal per jaar tijdschrift: 'VvE Magazine';
- ◆ Lage premie VvE verzekeringen (zie pagina 4);
- ◆ Gratis toegang tot voorlichtingsbijeenkomsten (zie pagina 2);
- ◆ Korting op door VvE Belang georganiseerde cursussen (zie pagina 23)
- ◆ 25 % korting op 'VvE boeken' (zie pagina 22);
- ◆ Voordelen en/of kortingen bij samenwerkingspartners: Centraal Beheer Achmea, Techem, Nefit, Voorn en Koning en AF-erkende schilders.

### WAT IS DE JAARLIJKSE BIJDRAGE AAN VVE BELANG?

(met ingang van 1 januari 2011)

#### Voor verenigingen van eigenaren:

- € 45,- voor VvE t/m 6 appartementen;
- € 60,- voor VvE met 7 t/m 15 appartementen;
- € 84,- voor VvE met 16 t/m 50 appartementen;
- € 107,- voor VvE met 51 t/m 100 appartementen;
- € 135,- voor VvE met meer dan 100 appartementen.

Bovenstaande tarieven zijn uitsluitend voor VvE'en inclusief een half uur gratis spreekuur per jaar. Per VvE wordt één exemplaar van het tijdschrift toegezonden. Toezenden van meerdere exemplaren naar dezelfde VvE is tegen speciaal abonnementstarief mogelijk (€ 10,- per jaar).

#### Voor individuele appartementseigenaren:

Ook individuele appartementseigenaren kunnen voor € 27,50 lid worden van VvE Belang. Dit is met name van belang als de VvE zich (nog) niet heeft aangesloten en individuele appartementseigenaren gebruik willen maken van de vele voordelen van het lidmaatschap.

### Gratis Handboek

Bovendien ontvangt iedere nieuwe VvE die zich aansluit bij VvE Belang het "Handboek voor de VvE" gratis. Dit boek kost normaal € 20,-.

(Dit speciale aanbod geldt uitsluitend voor nieuwe VvE'en en niet voor individuele appartementseigenaren).



## COLOFON

### De Appartementseigenaar

Oplage: 500.000  
Verspreiding:  
Alle appartementseigenaren in Nederland

#### UITGAVE:

VvE Belang  
Postbus 210  
4900 AE Oosterhout  
Tel: 0900 - 20 20 510 (€ 0,10/min)  
e-mail: info@vvebelang.nl

#### HOOFDREDACTEUR:

F.G.M. Schuurs

#### TEKSTEN:

Willem Nijeboer  
Irene Salverda, Milieu Centraal  
Joost Schretlen en Eric Verweij, Segon  
Mirjam Rijkenborgh, Kamer van Koophandel

#### FOTOGRAFIE:

Erik van der Burgt, Verbeeld!, Tilburg

#### CARTOONS:

Arend van Dam

#### DRUK:

Wegener Nieuwsdruk

#### DISTRIBUTIE:

Euromail, Oosterhout

#### VERZENDING:

Deze krant is CO2-positief  
verstuurd met TNT Post

Met dank aan:

**milieu**  **centraal**  
WWW.MILIEUCENTRAAL.NL

DEZE UITGAVE IS MEDE MOGELIJK  
GEMAAKT MET EEN FINANCIËLE BIJDRAGE  
VAN HET MINISTERIE VAN VROM.

## Aanmeldingskaart lidmaatschap

(u kunt zich ook digitaal aanmelden via de website: [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl))

- Vereniging van Eigenaren met ..... appartementen (s.v.p. aantal invullen)  
sluit zich aan bij VvE Belang (voor contributie zie boven)
- Individueel appartementseigenaar (€ 27,50 per jaar) sluit zich aan bij VvE Belang

Naam VvE: \_\_\_\_\_

t.a.v. de heer/mevrouw: \_\_\_\_\_

Functie binnen de VvE: \_\_\_\_\_ (indien van toepassing)

Adres\*: \_\_\_\_\_

Postcode/plaats: \_\_\_\_\_

Telefoon: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

\* Naar dit adres wordt één exemplaar van VvE Magazine verzonden.

Stuur deze aanmeldingskaart in een gesloten enveloppe zonder postzegel naar:

**VvE Belang, Antwoordnummer 10117, 4900 VB Oosterhout**



Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren