

Leden Vereniging van Eigenaren (VvE) aan het woord over duurzame maatregelen appartementencomplex



## Vereniging van Eigenaren (VvE) Daalhof Noordblok 1

Maastricht, Valeriushof 65a, Daalhof, Nederland

Bouwjaar: <b>1980</b>	Aantal woningen: <b>12</b>	Oppervlakte woning: <b>gemiddeld ongeveer 120 m2</b>	Huidige status verduurzaming: planningsfase / uitvoeringsfase / <b>afgerond</b>	Eigendoms- verhoudingen: <b>2 verhuurders, 10 eigenaar-/ bewoners</b>	Betreft het een monument? <b>Nee</b>
--------------------------	----------------------------------	---	---	---	--

Maastricht wordt, net als alle andere gemeenten in Nederland, in 2050 volledig klimaatneutraal. Dat betekent dat er per saldo geen uitstoot van CO2 meer plaatsvindt. Een grote opgave waar Maastricht, samen met allerlei partners, volop mee aan de slag is. Onder de vlag van #missionzeromaastricht werken we aan een energiezuinige stad. Appartementencomplexen energiezuinig maken en verduurzamen vallen onder die vlag. In casestudies zoals deze belichten we de stappen die Verenigingen van Eigenaren zetten om hun steen bij te dragen aan een klimaatneutraal Maastricht in 2050.

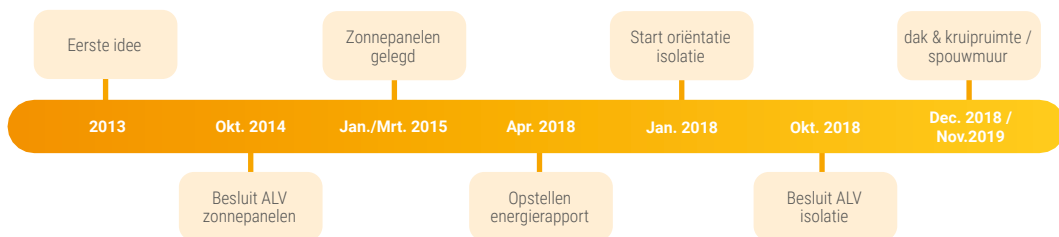
### De belangrijkste resultaten in vogelvlucht n vogelvlucht

- + **Waardevermeerdering van het gebouw:** Getallen zijn niet bekend, maar onlangs bleek dat het omzetten van de hypotheek gemakkelijker was geworden door de getroffen maatregelen.
- + **Verwachte daling energieverbruik:** Tot 25% door dakisolatie, tot 12%-20% door spouwmuurisolatie, tot aan 8%-10% door vloerisolatie. In totaal dus tot 55% daling - afhankelijk van de reeds aanwezige hoeveelheid isolatie. De zonnepanelen hebben zich inmiddels terugbetaald.
- + **Energielabelverbetering:** Van label C naar label A.
- + **Totale kosten getroffen verduurzamingsmaatregelen:** €75.000,-, waarvan €6.600,- later terug is ontvangen aan subsidie.
- + **Verhoogde comfort:** De warmte blijft beter behouden, langer hangen in de woning en de temperatuur schommelt minder.
- + **Duur van de werkzaamheden:** panelen 3 maanden, isolatie dak & kruipruimte 3 weken, spouwmuur 4 weken.

# Samen verantwoordelijk

Het bestuur vertelt trots dat zij het project volledig in eigen beheer heeft opgepakt. "Als je een appartement koopt, koop je het recht om een appartement te gebruiken. Je bent samen eigenaar van en verantwoordelijk voor het hele gebouw. Verduurzamen hoort daar ook bij. Wij hebben laten zien dat het kan."

## Tijdslijn



## Advies voor andere VvE's

- + De regering koerst op gasloos. Neem zelf het voortouw. Dan kun je zelf de manier bepalen waarop je je huis duurzaam en energiezuinig wil maken, voordat je verplicht wordt bepaalde maatregelen te nemen.
- + Laat ook je gevoel spreken. Bij twijfel: vergelijk de diverse opties en laat het even rusten.
- + Als appartementseigenaar moet je anders leren denken: "Ik ben eigenaar van het gebouw. Dus het is belangrijk om in het hele gebouw energie te steken. Dat is goed voor de VvE en voor mijzelf."
- + Bij de keuze voor installatiefirma's: kijk goed of ze zijn aangesloten bij brancheorganisaties en de nodige certificaten hebben.

## De maatregelen in het kort

- + Verlichting, opwek, isolatie
- + Een aantal jaren geleden heeft de VvE de verlichting al vervangen door ledverlichting. De eerstvolgende uitgevoerde maatregel was de installatie van 60 zonnepanelen. De opgewekte energie wordt automatisch verdeeld en loopt via de meter van elke eigenaar. Zo kan iedere bewoner voor zijn persoonlijk verbruik gebruik maken van de salderingsregeling. Vanwege de veiligheid zijn door de VvE alle groepkasten vernieuwd en brandmelders aangebracht.
- + Een van de bewoners, die het voortouw heeft genomen in het hele proces, besloot om haar appartement gasloos te maken. Aangezien de woningen individuele verwarmingsinstallaties hebben, kon zij dit zelf uitvoeren. Ze liet infraroodpanelen installeren. Een aantal aan de muur en een op de vloer in de zithoek. Zij merkte aan den lijve dat de panelen goed werkten, maar isolatie hard nodig was. Met een warmtecamera zijn de belangrijkste warmtelekken in kaart gebracht. Vervolgens heeft zij zelf de raamkozijnen gekit. Dit bracht al een behoorlijke comfortverbetering met zich mee. Het isolatiebedrijf Bameco heeft vervolgens een bouwinspectie uitgevoerd, in de spouw gekeken en isolatieschuim toegevoegd aan de bestaande isolatie. Op deze manier hoefde de isolatie die bij de bouw was aangebracht niet verwijderd te worden. Vervolgens is in het hele gebouw isolatie aangebracht in de kruipruimte, spouw en aan het dak.
- + De woning die verwarmd wordt met infraroodpanelen is van het gas afgesloten. De rest besluit zelf of ze hun appartement gasloos laten maken. De woningen zijn nu goed geïsoleerd, dus deze stap is voor de anderen een stuk gemakkelijker te zetten. Als op een gegeven moment alle woningen gasloos zijn, laat de VvE de leidingen verwijderen.

## De aanleiding

- + De VvE heeft de zaken financieel goed op orde. Dat geeft de mogelijkheid om samen steeds grotere projecten te doen. Er was dus een spaarpot beschikbaar en de vraag drong zich op wat een goede investering was met dit beschikbare geld. Vanuit milieu- en financieel oogpunt zijn de mede-eigenaren in deze VvE groot voorstander van energie besparen. De huidige subsidiemogelijkheden hielpen natuurlijk ook een handje.

## Het begin

- + Het eerste idee om te verduurzamen kwam vanuit een mede-eigenaar, die inmiddels als secretaris in het bestuur zit. Zij heeft samen met haar man de informatie opgezocht en opgevraagd en met het bestuur gedeeld. Er zijn 3 of 4 extra vergaderingen belegd om iedereen uitleg te geven over de mogelijkheden en de voordelen van zonnepanelen.

## De besluitvorming

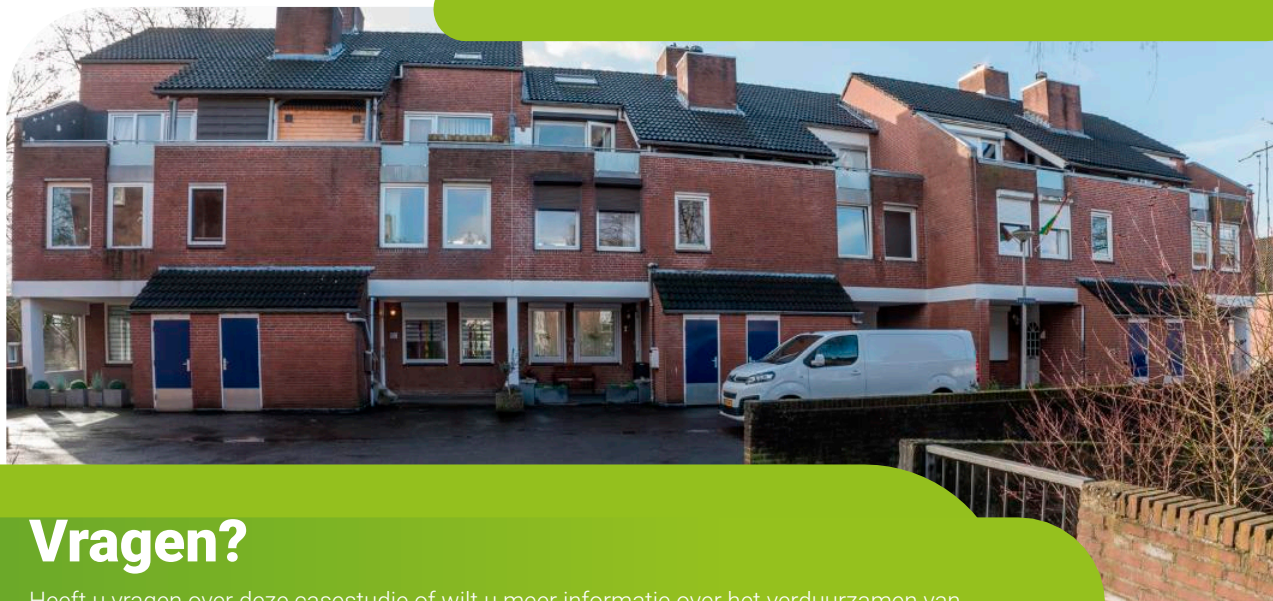
- + Over de aanschaf van de zonnepanelen is een unaniem besluit genomen. Er zijn ook stemmen per e-mail uitgebracht. Voor de isolatiemaatregelen zijn verschillende offertes aangevraagd. De diverse opties zijn naast elkaar gelegd. De keuze voor het inmiddels aangebracht isolatieschuim is gemaakt, omdat het niet giftig en niet brandbaar is. Daarnaast stond op de website van de aanbieder een heldere beschrijving. Overigens waren de warmtebeelden – gemaakt door de leverancier – zo overtuigend dat er met gemak voldoende stemmen waren voor het besluit.

## De financiering

- + Subsidies:
  - €6600,- subsidie voor (RVO, SEEH, 2 isolerende maatregelen)
  - Salderingsregeling (subsidie voor opgewekte elektriciteit)
- + Eigen geld:
  - Eenmalige extra inleg van €250,-
  - Spaartegoed van de VvE.

## De belangrijkste successen

- + Doordat je als VvE een collectief bent, heb je automatisch het voordeel van een grotere draagkracht en organisatiekracht. De onderlinge samenwerking verliep heel goed.
- + Als VvE hebben we het allemaal zelf georganiseerd en daar zijn we trots op! We zijn zo zelfs een voorbeeld voor andere VvE's.
- + De woningen zijn behaaglijker geworden.



## Vragen?

Heeft u vragen over deze casestudie of wilt u meer informatie over het verduurzamen van appartementencomplexen? Neem dan contact op met de VvE-energiebalie via: [vve-balie@maastricht.nl](mailto:vve-balie@maastricht.nl).

I: [www.vveenergiebaliemaastricht.nl](http://www.vveenergiebaliemaastricht.nl)

f @DuurzaamMaastricht

E: [vve-balie@maastricht.nl](mailto:vve-balie@maastricht.nl)

Meld u aan voor de nieuwsbrief via [www.vveenergiebaliemaastricht.nl](http://www.vveenergiebaliemaastricht.nl)

Deze casestudie werd mede mogelijk gemaakt met steun van:

**Interreg**   
North-West Europe  
**ACE-Retrofitting**  
European Regional Development Fund

