



# Nolensstraat naar NoM

Presentatie 18 januari 2020

Hans van den Hombergh (procesbegeleider)

1



1. De Nolensstraat, een korte intro
2. Waarom richting Nul op de Meter (NoM)
3. Stappen en beslismomenten
4. Resultaat
5. Hoe financier je dat
6. Wat kunnen andere VvE's hiermee
7. Stelling: 'laat je goed begeleiden'

2

### 20 portieketagewoningen met garages en bergingen in de plint



3

### ...en eenvoudige plattegrond



4



### Aanleiding verduurzaming

medio 2016 komen een aantal ontwikkelingen samen die voor de Nolensstraat van belang zijn:

- VvE staat voor investeringen: kozijnen/metselwerk/balkons/dak/CV
- BZK lanceert ism Platform31 'pilot-aanpak VvE's naar Nul-op-de-Meter (NoM)
- Provincie Gelderland stimuleert Gemeenten en VvE's richting NoM
- Duurzaamheidsambities Gemeente Wageningen
- Beheerder Bakker ziet kansen voor de Nolensstraat

5

### Waarom is verduurzaming richting Nul op de Meter zinvol?

Met ingrijpende **isolatiemaatregelen aan de schil**, **verbetering van installaties** en **eigen opwek**

...naar een lagere energierekening (richting NoM), van het gas af, met garanties op (energie)prestaties.

...in een mooier, comfortabeler, onderhoudsvriendelijker gebouw waarbij achterstallig onderhoud is weggewerkt

...waarbij de woning voorbereid is op de toekomst en dus minimaal zijn waarde behoudt

...en de woonlasten beperkt stijgen:

- De investering wordt bekostigd met een lening (aangevuld met subsidies en onderhoudsreserve VvE)
- De leningskosten worden gedekt uit besparingen op energie en onderhoud en een beperkte stijging van de servicebijdrage



6

## Stapsgewijze langs besluitvormingsmomenten ALV



7

## Resultaat

- Renovatie-concept
- Garanties
- Energiebesparing
- Woonlasten

8

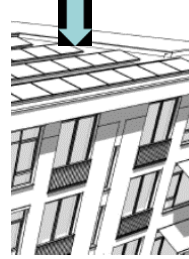
## Renovatieconcept



schil

installaties

eigen opwek



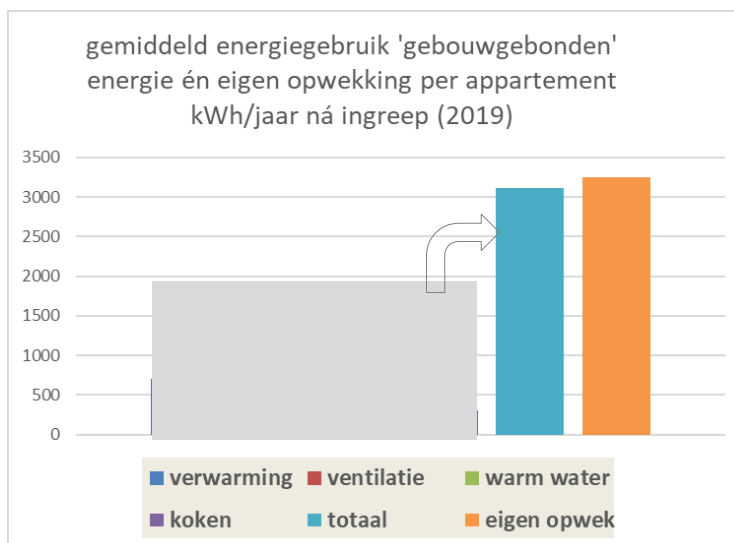
9

## Garanties

1. Garantiecertificaat 30 jaar, elke 5 jaar bijstellen
2. Garandering prestaties op terrein van energie, comfort, binnenmilieu, geluid, condities schil en installaties en minimaal op te wekken elektriciteit zonnepanelen
3. Onderhoudsovereenkomst 30 jaar, elk 5 jaar bijstellen
4. Te realiseren en te borgen door bouwende partij (Renolution) op basis van marktconforme condities

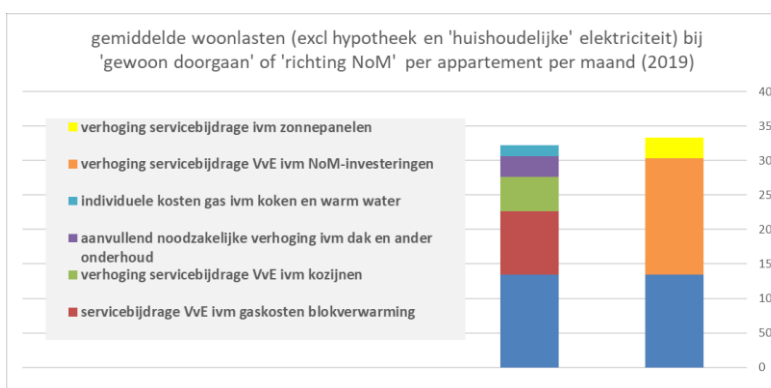
10

### Energiebesparing: Geen NoM, maar wel een zogenaamd 'energie neutraal gebouw'



11

### Woonlastenverhoging t.o.v. 'gewoon doorgaan' is beperkt



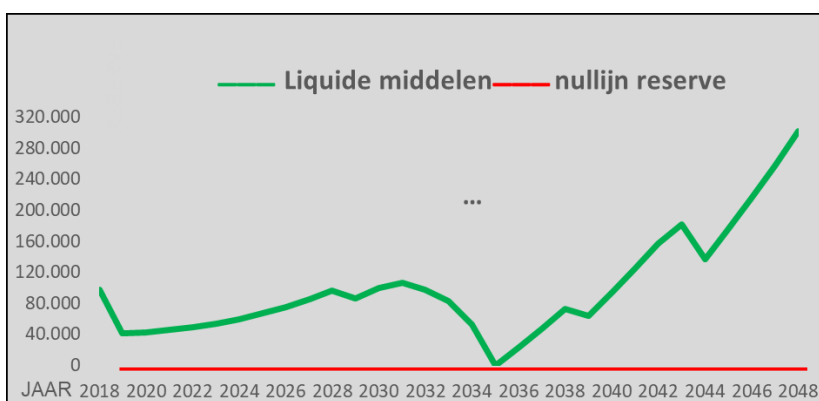
12

## Financiering

- Lening
  - Lening aan BNG, circa 1,3 miljoen
  - Aan VvE
  - 30 jarige looptijd
  - Annuitaire aflossing
  - Rentevast: 1,95 %
  - Voorwaarde: Onherroepelijke en onvoorwaardelijke gemeentegarantie
- Subsidie
  - Isolatiesubsidie SEEH, circa 10.000 per woning eigenaar-bewoner (Zeer Energiezuinig Pakket)
  - ...daarnaast processubsidie gemeente en provincie
- Eigen middelen
  - VvE circa 70.000 euro uit reserve

13

## Eigen middelen VvE altijd boven de nullijn



14

### Zorgvuldige proces- en planbegeleiding is voorwaarde

1. Beheersing diverse deeltrajecten (energetisch, technisch, financieel, juridisch, draagvlak)
2. Ontzorging eigenaren en VvE middels 'regelen vertegenwoordiging' in het proces (werkgroep/procesbegeleider/directievoerder....)
3. Aanpak en besluitvorming stapsgewijs en zorgvuldig ingericht
4. Voortdurend werken aan draagvlak middels zorgvuldige communicatie met oog voor deelbelangen
5. Deskundige en vertrouwenwekkende begeleiding

15

### Keuzedilemma's

1. Nu aan de slag of wachten op innovaties
2. In één keer of in stappen naar NoM
3. Aanpak uitvraag: integraal of in delen  
→ ontwikkeling, ontwerp, engineering, financiering, bouw, onderhoud, beheer
4. Prestatiegericht of maatregelgerichte uitvraag
5. Volledige en langdurige prestatiecontracten met één partij of kortere met verschillende partijen
6. Procesbegeleiding en/of expertbegeleiding bouwkundig, architectonisch, energetisch
7. ....

16



### **Conclusie: Werken met perspectief Nul op de Meter is slim vanwege verschillende redenen**

1. Woongenot, energiebesparing, klachten en wensen en achterstallig onderhoud worden integraal aangepakt
2. Toekomstwaarde gegarandeerd vanwege investeringen in verduurzaming, garanties op energieprestaties en aanpak van onderhoud
3. Relatief gunstige investeringsvoorwaarden voor koplopers
  - Laagrentende en langlopende lening **aan de VvE** o.a. via het NEF
  - Subsidies verduurzaming, nu: SEEH, ISDE en voor Gelderland: processubsidie
4. Woonlastenverhoging relatief beperkt en naar de toekomst voorspelbaar

Aanbeveling I: Start met een scan/haalbaarheidsstudie !!

Aanbeveling II: Huur begeleiding in