

Eindverslag Innovatieve Aanpak

31 januari 2018

Naam aanpak: VvE Aanpak HvB (HVB2)

ERAC heeft in opdracht van VNG de voortgang van de Innovatieve Aanpakken (IA's) in landsdeel Midden-Zuid geïnventariseerd. Op 18 december 2017 heeft ERAC een interview afgenomen met Eric Verweij, trekker van de IA's HVB2 en 2WB1. De belangrijkste bevindingen uit dit gesprek, evenals de uitkomsten van het expertadvies en de kennissessie, zijn verwerkt in dit eindverslag. Het eindverslag volgt de structuur zoals opgesteld door de VNG.

1. Beschrijving aanpak, coalitie en meest in oog springende elementen

De innovatieve Tilburgse VvE aanpak richt zich op het verduurzamen van portiek-etagewoningen in VvE verband die in de jaren 50/60 volgens het zogenoemde 'prontotype' zijn gebouwd. Deze woningen worden gekenmerkt door gebrekkige geluidsisolatie, beperkte ruimtelijke kwaliteit en een geringe energetische kwaliteit. In Tilburg en Waalwijk bevinden zich meer dan 100 van deze portiekflats met ruim 2.300 woningen. De VvE's zijn een grote doelgroep, waarvoor nog maar weinig verduurzamingsarrangementen zijn ontwikkeld en die door markt als 'moeilijk' worden ervaren.

De aanpak start met het enthousiasmeren van de Tilburgse VvE beheerders. Samen met de Gemeente wordt deze doelgroep gescreend en worden de zes meest kansrijke VvE's geselecteerd voor een verduurzamingsanalyse. Beheerders en bewoners wordt het perspectief van een beter, comfortabeler, toekomstbestendiger en duurzamer appartement geboden. Zonder energierekening en waarbij het onderhoud voor een langere periode gegarandeerd is. De IA gaat daarbij uit van de woonbehoeften van de bewoners, zetten die af tegen de (huidige) servicekosten en geven inzicht in de verschillende no-regret scenario's voor deze VvE's met gevolgen voor de servicekosten. Vervolgens krijgen drie VvE's onafhankelijke begeleiding bij het gehele proces naar definitieve uitvraag en besluitvorming. Tegelijkertijd organiseert de IA samen met Provincie, het Rijk en banken financiering – via de servicekosten – van de maximaal voor de VvE's haalbare ambitie.

Het consortium bestaat uit de gemeenten Tilburg en Waalwijk, ENDIS, Renolution, Alliantie+ en VvE Belang.

2. Kwantitatieve beschrijving op de voortgang en resultaten

De aanpak is toegespitst op een specifiek woningtype, waardoor de IA veelvuldig te maken heeft met (splittingsakte) reglementen uit 1974. Hierin staat formeel opgenomen dat de beheerder ook de bestuurder is. De implicatie daarvan is: VvE's kennen geen bestuur, waardoor de beheerder het mandaat heeft om onderhoud uit te voeren. Voor de IA betekent dit dat met de beheerder overeenstemming bereikt moet worden over de maatregelen en het ambitieniveau. De aanpak heeft door deze implicatie enige vertraging opgelopen, maar is inmiddels ingericht op deze situatie. Voor iedere VvE wordt een grondige voor-analyse gemaakt. Hiermee wordt in kaart gebracht wat de (financiële) consequenties zijn voor alle stakeholders in een complex. De complexen kennen vaak meerdere woningeigenaren, met ieder andere belangen. Met de analyse kan worden vastgesteld of er een mogelijkheid ligt om alle stakeholders én de beheerder mee te krijgen.

Momenteel wordt voor zes kansrijke VvE's een grondige analyse gemaakt. Deze VvE's omvatten circa 120 woningen. Naar verwachting gaat een daarvan naar NOM gerenoveerd worden. Voor de overige vijf cases wordt de realisatie van ambitieuze maatregelpakketten verwacht.

Ten tijde van het interviewgesprek waren er nog geen energielabelsprongen gerealiseerd. Dat is conform het aanvraagformulier. De gewijzigde aanpak met een focus op de beheerder heeft niet tot significante vertraging geleid. De complexiteit van de eigendomsverhoudingen wel. De omvang van

ERAC B.V.

Vughterweg 47a | 5200 MA 's-Hertogenbosch | +31 (0)73 7000 340 | info@erac.nl | www.erac.nl
Vestigingen in 's-Hertogenbosch, Amsterdam en Den Haag

particuliere verhuur in dit type complexen blijkt veel groter dan van tevoren gedacht, wat zorgt voor meer (grondiger) analysewerk dan van tevoren was beoogd. Verwacht wordt dat het gros van de aanpak binnen de IA horizon – t/m december 2018 – wordt afgerond. De labelsprongen zelf worden naar verwachting grotendeels (net) na de IA periode gerealiseerd. Daarmee lijkt de IA een effectieve benaderingswijze gevonden te hebben voor deze woningtypen.

3. Kwalitatieve reflectie

Knelpunten en succesfactoren

De aanpak is goed doordacht en binnen het consortium is veel expertise aanwezig. Het uitzoekwerk inzake de splitsingsakte is inmiddels afgerond, de IA heeft daar pragmatisch op ingespeeld. Hetzelfde geldt voor het gedifferentieerde landschap van woningeigenaren, waarmee de IA in ieder complex te maken heeft. Kleine of grote particuliere verhuurders, woningcorporaties en ouders die een huis kopen voor hun kinderen. Iedere groep heeft andere belangen, waarmee rekening gehouden dient te worden. De besluitvorming bij VvE's is momenteel de meest vertragende factor, sommige VvE's komen maar een keer per jaar bijeen. De IA is positief over de samenwerking en kennisuitwisseling met drie andere IA projecten: HVB1, 2WB1 en HL4.

Gedurende het project zijn veel beheerders 'samenwerkingspartners' van de IA geworden en is de aanpak verbreed naar andere – door beheerders beheerde en voorgedragen – complexen. De IA is daarmee veel sneller gestart met opschalen dan was beoogd. De aanpak boekt daarmee niet alleen resultaten bij 'pronto' en 'coigiet' woningcomplexen, maar bij een veel bredere groep van VvE's.

Kansen, uitdagingen en risico's

De aanpak biedt uitrolpotentieel en kan voor verduurzaming van veel woningcomplexen gaan zorgen. Het is een uitdaging om de aanbieders tevreden te houden, want het gehele voortraject met de beheerder en vervolgens een definitief besluit van ALV van de VvE's vergt tijd. Aanbieders vinden dat lastig om te begrijpen.

De korte looptijd van het VNG-traject knelt met de doorlooptijd van de besluitvorming binnen de VvE's. Dit vormt een risico voor het succesvol afronden van het project binnen de VNG-programmaperiode, niet zo zeer voor de resultaten op de langere termijn. De communicatie-acties hebben zich vooralsnog vooral gericht op VvE-beheerders, voor woningeigenaren zijn nog geen acties ontwikkeld. Dat valt te verklaren, aangezien de woningeigenaren met name oog hebben voor de financiële kosten en baten en niet of nauwelijks geïnteresseerd zijn in het bredere verhaal. Daarnaast vormt het financieringsmodel een risico, aangezien het welslagen van de aanpak daarvan afhankelijk is.

4. Gewenste ondersteuning

In het interview zijn diverse behoeften benoemd. De IA wenst ondersteuning bij:

1. **Ontwikkeling MarCom acties.** IA heeft behoefte aan MarCom ondersteuning bij het optimaal over het voetlicht brengen van de analyse voor de VvE beheerders en het enthousiasmeren van VvE woningeigenaren. Voor wat betreft het laatste wil de IA wil ervaringen van tevreden woningeigenaren gebruiken om eigenaren in andere complexen te overtuigen van de voordelen (ambassadeurschap/'peer to peer' strategie).

5. Uitgebrachte adviezen

Individuele ondersteuning

Niet van toepassing.

Kennissessie(s)

ERAC heeft de IA uitgenodigd voor de kennissessies twee kennissessies: Financiering en MarCom.

ERAC B.V.

Vughterweg 47a | 5200 MA 's-Hertogenbosch | +31 (0)73 7000 340 | info@erac.nl | www.erac.nl
Vestigingen in 's-Hertogenbosch, Amsterdam en Den Haag

6. Geplande en uitgevoerde werkzaamheden van de ingeschakelde experts

Niet van toepassing.

7. Gemaakte afspraken tijdens afsluitende bijeenkomst

Aangezien VvE-financiering niet als specifiek programma-onderdeel op de agenda stond, heeft de IA in overleg met ERAC ervoor gekozen niet aanwezig te zijn bij de kennissessie 'Financiering' en zich te laten vervangen en informeren door Nicolaas Veltman – IA-trekker van HVB1, waarmee nauw wordt samengewerkt. Hetzelfde geldt voor de kennissessie 'MarCom', waarvoor de IA zich aanvankelijk wel had aangemeld maar uiteindelijk door overmacht toch niet aan kon deelnemen.

8. Aanbevelingen ten aanzien van het VNG ondersteuningsprogramma

De IA had meer ondersteuning 'op maat' verwacht in plaats van generieke ondersteuning

9. Overige opmerkingen

N.v.t.