



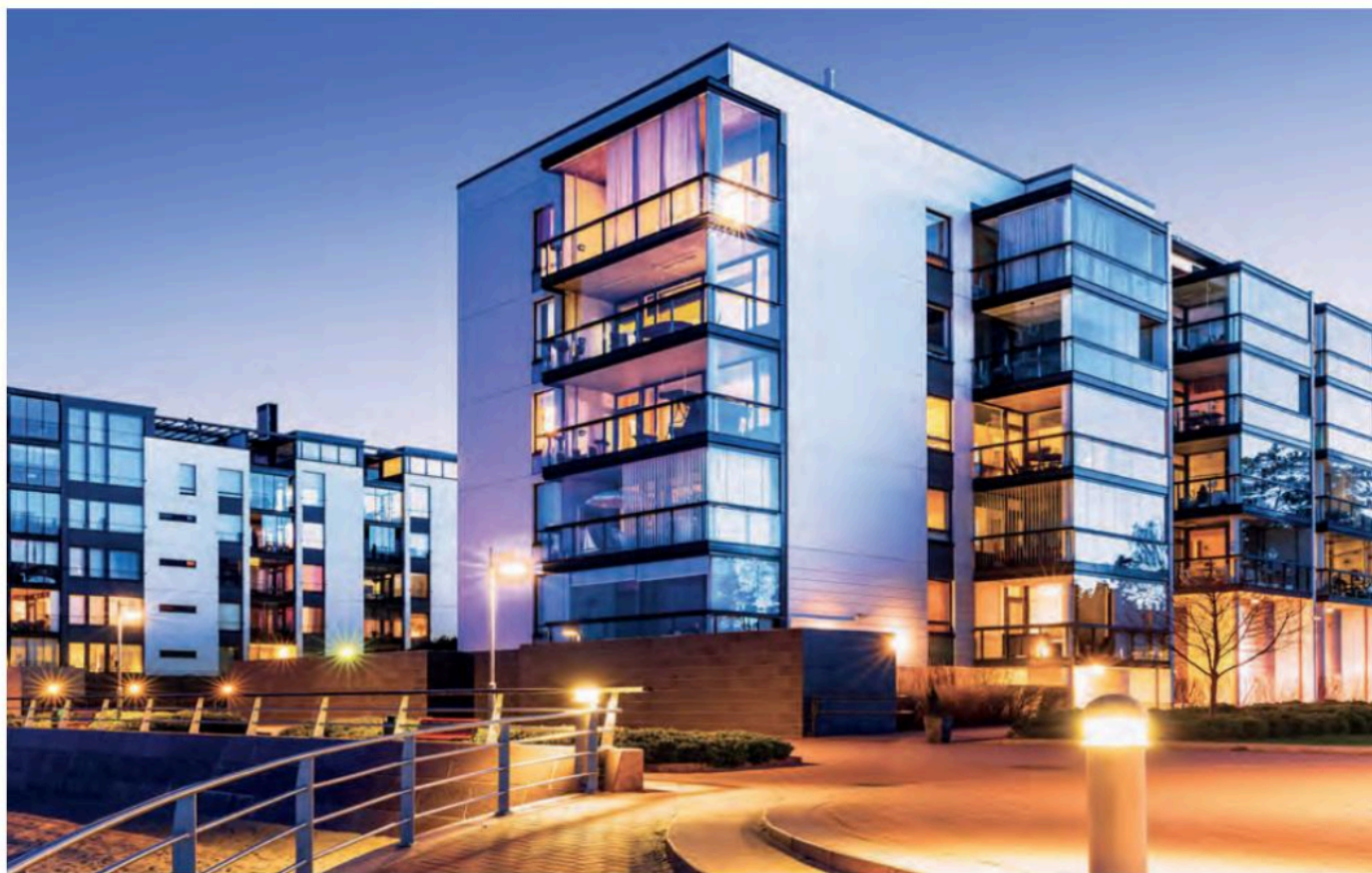
# DUURZAAM ONDERHOUD

**Goed voor de portemonnee van elke VvE**

**Geld besparen en tegelijkertijd een duurzaam en goed onderhouden appartementencomplex? Dat wil elke VvE natuurlijk wel. Maar hoe pak je dat aan? En een nog belangrijkere vraag: waar haal je het geld vandaan? In dit artikel leggen we alles aan je uit.**

De praktijk wijst uit dat de meeste VvE's veel geld kunnen besparen door hun appartementencomplex duurzamer te maken. Denk dan aan verbeteringen als HR-glas, zonnepanelen, betere isolatie, warmtepompen en ledverlich-

ting in de gemeenschappelijke ruimtes. Maar ja, investeren in dergelijke energiebesparende oplossingen kost geld. Veel geld soms. En daar is niet elke VvE bankrekening tegen opgewassen.



### Lenen of sparen voor duurzaam onderhoud?

Als VvE moet je je dus afvragen wat het voordeligst is: sparen totdat er genoeg geld in de kas zit of een lening afsluiten. Dat lijkt makkelijk, maar dat is het helaas niet. Elke situatie en elk appartementencomplex is tenslotte anders.

Een lening afsluiten bij een gemiddelde Nederlandse bank is voor VvE's vaak lastig. Daardoor worden energiebesparende maatregelen vaak uitgesteld. Dat is hartstikke zonde, want daardoor gooi je als het ware je geld weg en belast je het milieu onnodig.

Gelukkig is er een oplossing. Met de VvE Energiebespaarlening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, kan namelijk bijna elke VvE een financiering afsluiten. Een lening tegen een wel heel aantrekkelijke rente en zonder dat daarbij hypothecaire zekerheid nodig is. Zo wordt het veel makkelijker om te investeren in duurzaam onderhoud. Goed voor het milieu en goed voor de VvE portemonnee!

### De investering in kaart brengen

Al bij de start van de bouw van een appartementencomplex moeten VvE's rekening

**Meer informatie over de VvE Energiebespaarlening?**  
Surf dan naar [www.energiebespaarlening.nl/vve](http://www.energiebespaarlening.nl/vve)

houden met het feit dat de levensduur ervan eindig is. Voor onderhoud moet dus gespaard worden. Daarbij is het verstandig om alle investeringen in kaart te brengen op basis van een lange termijn berekening.

### Total Cost of Ownership

Een handige tool daarvoor is Total Cost of Ownership, ook wel TCO genoemd. Deze rekenmethode helpt je in kaart te brengen welke kosten je kunt verwachten tijdens de totale levenscyclus van een appartementencomplex. Het brengt namelijk alle kosten vanaf de aanschaf tot aan het gebruik van een complex in kaart. Daarmee heb je dus een reëel beeld van de kosten op korte én langere termijn.

Voor een VvE is het dus altijd belangrijk om de TCO te (laten) berekenen.

### Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan

Naast een TCO is het ook belangrijk om een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan -

DMJOP - op te (laten) stellen én up-to-date te houden. Om een helder beeld te krijgen van de gevolgen van de keuzes die je maakt, wordt aangeraden om deze elke drie tot vijf jaar opnieuw op te maken en tussentijds aan te passen als dat nodig is.

Een voorbeeld:

Je kunt er voor kiezen om bestaande houten raamkozijnen telkens te schilderen. Een redelijk kleine investering eens in de zoveel tijd. Maar je kunt ze ook vervangen door kunststof kozijnen. Weliswaar een grotere investering, maar die verdient zichzelf al heel snel terug. Kunststof kozijnen hebben namelijk een langere levensduur, een betere isolatiewaarde en vragen om veel minder onderhoud. Investeren in nieuwe kunststof kozijnen is in dit geval erg interessant.

### Energie Prestatie Advies

Naast een DMJOP moet elke VvE ook een Energie Prestatie Advies - een EPA - hebben. In een EPA wordt namelijk op VvE-niveau bekeken welke energiebesparende aanpassingen mogelijk zijn om het energieverbruik van een appartementencomplex te verlagen en geeft inzicht in het effect ervan op het energielabel.

Ook wordt direct helder wat de geschatte investeringskosten zijn en wat de verwachte terugverdientijd is. Een goed rapport wordt altijd door een onafhankelijk bureau opgesteld. Ondanks dat een EPA niet wettelijk verplicht is, wordt het wel sterk aangeraden. Want het kan zomaar zijn dat je geld en het milieu kan sparen. En dat is de moeite natuurlijk meer dan waard.

### Is dat echt allemaal nodig?

Ja. Een DMJOP richt zich puur op onderhoud. Bij een EPA ligt de focus uitsluitend op duurzaamheid en verbetering van de bestaande situatie. Appartement & Eigenaar en steeds meer VvE beheerders zien het belang in, van een goede DMJOP en EPA. Maar ook de overheid hecht er veel waarde aan. Daarom geeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 75% subsidie aan VvE's om deze rapporten te laten opstellen. De aanvraag kun je doen via [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) en is redelijk eenvoudig. Maar let wel goed op de voorwaarden. De RVO vraagt namelijk om uitgebreide rapportages van erkende en onafhankelijke partijen. Meer informatie over dit onderwerp vind je op de website van Appartement & Eigenaar.

### Dit jaar nog profiteren van subsidie?

Vraag dan via [www.appartementeneigenaar.nl/collectief](http://www.appartementeneigenaar.nl/collectief) een vrijblijvende offerte aan voor een DMJOP en/of een EPA. Als je voor ons collectief kiest, heb je beide rapporten namelijk voor nog geen € 1.000,- in huis.

