



Ben Vernie, Saskia van Schaik, Piet van Ommereën en Eric Verweij

VvE De Wiltenburgh in Utrecht combineert groot onderhoud met energiematregelen

met de leden. Dat is dan ook een van mijn belangrijkste adviezen aan een VvE die met hetzelfde probleem worstelt: zorg dat iedereen betrokken blijft en zo veel mogelijk op de hoogte is." De VvE koos na rijp beraad voor het scenario dat de leden het minst afhankelijk maakte van de energieprijfstijgingen en al na vier jaar het goedkoopst zou zijn. Bovendien was een wijziging van de splitsingsakte niet nodig voor dit scenario.

Gemiddeld ruim 30.000 euro per eigenaar

In totaal was voor het gekozen scenario een bedrag nodig van ca. 2,3 miljoen euro: gemiddeld ruim 30.000,- euro per eigenaar. Voor een aantal eigenaren was dat een groot probleem, maar omdat bijna iedereen de noodzaak van de maatregelen inzag, werd het besluit aangenomen door de Algemene Ledenvergadering. Het resultaat anno 2011: een compleet gerenoveerd complex waarin HR++-glas werd aangebracht in combinatie met aluminium kozijnen (de Welstandscommissie ging niet akkoord met kunststof kozijnen). De spouwen in de kopgevels werden nageïsoleerd. Bovendien werd de achterkant van het complex aan de buitenkant geïsoleerd en werden daar ook de balkonvloeren 'ingepakt'. De voorkant werd (eveneens op last van 'Welstand') aan de binnenkant geïsoleerd.

Ook is het centrale ketelhuis vervangen door twee kleinere HR-ketels in combinatie met gasabsorptiewarmtepompen die op het dak zijn geplaatst. Deze warmtepompen onttrekken warmte aan lucht, water of bodem. Die warmte wordt samen met de warmte van de gasbrander afgestaan aan een afgiftesysteem. Het systeem is met name geschikt voor grote appartementencomplexen die centraal worden gestookt en het wordt eenvoudig naast de technische ruimte op het dak van het gebouw geplaatst. Op pagina 10 van deze krant leest u meer over de mogelijkheden om energiebesparing te realiseren met gasabsorptiewarmtepompen.

De Wiltenburgh kon dankzij de adviezen van Segon optimaal gebruik maken van rijks-, provinciale en gemeentelijke subsidies. Zo kon worden geprofiteerd van o.a. de subsidie op isolatieglas,

de subsidie Duurzame Warmte (voor de gasabsorptiewarmtepompen), de Meer Met Minder Utrecht-subsidie en de Rijkspremiereregeling Meer Met Minder. In totaal werd door Segon ca. 450.000,- euro aan subsidies voor de VvE binnengehaald. Dat resultaat was zeker mede te danken aan de inspanningen van de directievoerders Robert Jan Weijers (Pantheon Projects) en Eric Kubbe (Energie Klimaat Advies) die in het hele project uitstekend samenwerkten met het VvE-bestuur.

Vangnet

Voor enkele bewoners betekende de eenmalige bijdrage een onoverkomelijk probleem. Voor hen wordt door Segon - ook in samenwerking met de provincie en de gemeente Utrecht - een vangnetconstructie gecreëerd. Segon-directeur Eric Verweij: "De VvE kon natuurlijk profiteren van de BTW-verlaging op renovatiewerkzaamheden: 6% in plaats van 19%. Tempo was geboden omdat aan een aantal subsidies een uitvoeringstermijn is verbonden. Voor het financiële vraagstuk is een tijdelijke oplossing gevonden in de vorm van een doorlopend krediet dat door de VvE wordt aangegaan. Met de provincie Utrecht wordt overlegd over de inzet van het provinciale garantiefonds. Zonder die garantie zijn banken nauwelijks bereid om een lening aan de VvE te verstrekken. De gemeente Utrecht wil ook graag haar verantwoordelijkheid nemen en nieuw is dat ook de Gemeentelijke Kredietbank een belangrijke rol heeft vervuld in het project. We hebben er dan ook alle vertrouwen in dat de vangnetconstructie binnenkort een feit is."

Dat vertrouwen heeft voorzitter Ben Vernie ook: "Het krediet hebben we nog niet hoeven aanspreken en wellicht zal dat ook in de toekomst niet nodig zijn. We zijn blij met de positieve geluiden die we van de provincie horen. Het komt dus wel goed, maar ik zou iedere VvE willen adviseren: zorg dat het financiële deel van het project goed in elkaar zit. Wij ervaren dat duidelijk als het lastigste deel van het hele traject."

Meer informatie over het 'provinciale garantiefonds energie': www.provincie-utrecht.nl

"Dat er grootscheeps onderhoud aan ons appartementengebouw moest worden uitgevoerd, was voor ons geen verrassing. We waren al jarenlang bezig met het maken van plannen voor grootonderhoud en de maatregelen voor energiebesparing kwamen daar nog bij. Na het eerste ALV-besluit kwam het hele proces pas echt op gang toen we - via Meer Met Minder - in contact kwamen met Segon. Over enkele maanden zit het project erop en we zijn erg tevreden over het resultaat tot nu toe. Alleen de financiering is nog niet helemaal rond, maar we hebben er vertrouwen in dat ook dat in orde komt."

Dat vertelt Ben Vernie, voorzitter van VvE De Wiltenburgh in Utrecht. Samen met zijn medebestuurleden Piet van Ommereën (coördinator van de renovatie) en Saskia van Schaik (secretaris en Bewonerszaken) en hun administrateur Bauke Boersma kijkt hij tevreden terug op de grootscheepse renovatie, waarbij meteen ook een aantal maatregelen werden uitgevoerd die van De Wiltenburgh een aanzienlijk energiezuiniger complex maken.

De Wiltenburgh aan de Kapteynlaan in Utrecht (72 appartementen, verdeeld over zes portieken) werd opgeleverd in 1965. Net als veel gebouwen uit die periode was De Wiltenburgh energieonzuinig en toe aan renovatie. De stook- en onderhoudskosten liepen hoog op en zowel de gevels als de verwarmingsinstallatie waren toe aan onderhoud of vervanging. De VvE was daarom al vier jaar geleden begonnen met de voorbereiding van energiebesparende maatregelen. Een belangrijke aanleiding voor dat besluit was het feit dat andere appartementen in de omgeving die in een betere staat verkeerden, voor een aanzienlijk hogere prijs werden verkocht.

Zoals bij veel VvE'en het geval is, verliep ook hier het proces om te komen tot effectieve maatregelen in het begin moeizaam. "Er was behoefte aan concrete getallen, zodat we een realistische balans tussen kosten en baten konden opmaken", vertelt Vernie. "Daarom besloten we de hulp van Segon in te roepen als onafhankelijk adviseur. We wisten toen al dat het overgrote deel van de opgave bestond uit het vervangen van de verwarmingsketels en de kozijnen. De onderhoudsreservering was veel te laag en we kregen nu de rekening gepresenteerd van jarenlang te weinig

reserveren. Dat 'gat' kon natuurlijk niet worden gedicht door energiebesparing, maar we konden de inhaalslag wel beter betaalbaar maken. Het was ook duidelijk dat een nieuw verwarmingssysteem zonder isolerende maatregelen veel te weinig zou opleveren."

Scenario's

"De Segon-adviseurs stelden een aantal keuzescenario's op, waaruit we konden kiezen. De investeringsbedragen van die scenario's liepen uiteen van een kleine 7 ton tot ruim 2 miljoen euro. Ook de mogelijke subsidies werden in beeld gebracht. We zagen toen ook dat uitstel van de maatregelen alleen maar tot meer kosten zou leiden: als we de ingrepen zouden uitstellen tot 2011, zou dat 50.000 tot 300.000 euro aan subsidie schelen, uitgaande van een stijging van bouwkosten met 1,5%."

Voor de (weinig) bewoners die beschikten over voldoende financiële middelen, betekende de renovatie dat ze er uiteindelijk enkele tientallen euro's per maand op vooruitgingen. Degenen die geld moesten lenen om de ingrepen te betalen, kregen door de financieringslasten te maken met een (beperkte) stijging van de woonlasten.

Het renovatievoorstel werd uiteindelijk bijna unaniem door de aanwezige eigenaren aangenomen. "We konden de leden laten zien wat concreet de kosten waren en wat de besparingen zouden zijn", zegt Vernie. "Gedurende het hele proces hebben we geprobeerd alle leden zo goed mogelijk op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Dat was niet altijd even gemakkelijk, want ons driekoppige bestuur werd met technische, financiële, juridische, esthetische en planningsvraagstukken geconfronteerd en daarover moesten we ook communiceren

