WNR
WoonlastenNeutraal Renoveren

De VvE klaar voor de toekomst:

Betaalbaar en betrouwbaar woonlastenneutraal renoveren

Veel bestaande Nederlandse appartementencomplexen en flats kunnen wel een moderniserings-slag gebruiken. Om het gebouw up-to-date te houden en om de bewoners meer comfort te geven.

Voor verenigingen van eigenaars (VvE's) speelt er nogal wat. Naast de eisen voor onderhoudsreservering moet het onderhoud ineens ook worden gecombineerd met verduurzamingsmaatregelen. Dit kan voor de meeste VvE's niet vanuit de opgebouwde reserve. Sowieso is het de vraag waar te beginnen. De ene bewoner klaagt over koudeval langs de ramen, de ander over oververhitting in de zomer. Aanbieders komen met de meest uiteenlopende oplossingen.
En wat gaat er straks gebeuren met de energiekosten of gemeentelijk klimaatbeleid?

Tijd om hier met een integrale bril naar te kijken. Verduurzaming kan namelijk de katalysator zijn voor modernisering van bestaande appartementengebouwen. Hier komt WNR in beeld.

Samen met WNR vinden verenigingen van eigenaars antwoord op de vraag:

“Op welke manier kunnen wij ons gebouw zo optimaal mogelijk verduurzamen, gelet op wooncomfort, betaalbaarheid en gebruikswaarde, voor de komende dertig jaar?”

Met deze brochure nodigen wij stakeholders uit om toekomstgericht na te denken en besluiten te nemen over het verduurzamen van appartementengebouwen.

We stellen WNR aan u voor en gaan in op het krachtenveld rondom VvE's.
Bijvoorbeeld op de organisatie van VvE's en op de uitdagingen om een goed aanbod te kiezen, om VvE-leden achter een solide renovatieplan te krijgen en dit succesvol te laten uitvoeren.

Met een bijzonder uitgebreid haalbaarheidsonderzoek toetst WNR VvE's op geschiktheid voor een integrale duurzame renovatie volgens de WNR-aanpak.
We geven toelichting over alle stappen die VvE's met WNR doorlopen voor een duurzame, comfortabele en betaalbare renovatie.
Na de WNR-aanpak is een VvE op een duurzame toekomst voorbereid!

Wie is WNR?

WNR staat voor **W**oonlasten**N**eutraal **R**enoveren, een stichting zonder winstoogmerk met het doel duurzame energetische renovaties van woningen en gebouwen te versnellen, met ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf in een intensieve samenwerking. Zo worden duurzame, energie-efficiënte en woonlastenneutrale renovaties op grote schaal mogelijk voor VvE's overal in Nederland.
WNR bouwt niet zelf maar faciliteert regionale consortia bij het ontwerpen en uitvoeren van hoogwaardige, duurzame en betaalbare renovaties.

Duurzaam bouwen is de toekomst, duurzaam renoveren is de grote uitdaging. Nederland telt zo'n 7 miljoen woningen, waarvan 1,5 miljoen deel uitmaken van een VvE, te verduurzamen in de komende 30 jaar.

WNR is een initiatief van bouwondernemers die al jaren samenwerken in het kennisnetwerk 'DNA in de bouw' (**D**e **N**ieuwe **A**anpak in de bouw). De leden zijn intrinsiek gemotiveerde ondernemers, voornamelijk uit het MKB, die duurzaam bouwen hoog in het vaandel hebben.

WNR richt zich in eerste instantie op de VvE's, appartementeigenaren met een appartementrecht in een flat of appartementengebouw. Met name omdat onze experts positieve ervaring hebben opgedaan met het succesvol renoveren van een aantal VvE's. Daarvoor heeft WNR een methode ontwikkeld om kwalitatief hoogwaardige renovaties zeer aantrekkelijk, tot zelfs woonlastenneutraal aan te kunnen bieden. Deze methode heeft geleid tot het WNR-model.

De lat ligt hoog: onze grondslag is de integrale aanpak.

Betaalbaar wordt een duurzame renovatie door:

- Hoge kwaliteit
- Werkelijke forse energiebesparing
- Energieconcepten die lage woonlasten borgen

Dat is een volstrekt andere benadering dan inzet op de laagste investeringskosten en concessies doen over het ambitieniveau, zonder te kijken naar de gevolgen voor de gebruikers en de financiële balans op termijn.

WNR zorgt voor een totaalpakket voor de renovatie van appartementengebouwen. Het omvat de communicatie met de bewoners, de financiering, de juridische ondersteuning en het ontwerpen en uitvoeren van de renovatie inclusief het opleveren van gerenoveerde gebouwen met prestatiegarantie, de nazorg en het onderhoud.

Wij vormen de spil in het renovatieproject en blijven gedurende het hele proces, van initiatieffase tot na oplevering aanspreekpunt voor de VvE. Over ontzorgen gesproken!

Welke projecten komen in aanmerking voor WNR?

WNR biedt renovatieoplossingen voor alle soorten gebouwen. Onze experts zorgen voor balans tussen de grootst mogelijke energiebesparing, minimaal onderhoud voor een lange periode en de kosten en mogelijke financiering.
Leidend zijn de maandlasten voor de bewoners. Deze blijven na de renovatie min of meer gelijk aan de maandlasten vóór de renovatie.

Veel gebouwen van voor de jaren 90 worden voorzien van een geheel nieuwe jas, die in de fabriek is geproduceerd.

Bij gebouwen van voor de 90'er jaren combineert WNR een kwalitatief hoogwaardige aanpak van de gebouwschil met duurzame installaties. De gebouwen worden voorzien van een geheel nieuwe jas, die in de fabriek is geproduceerd. Naast een facelift zorgt deze renovatie voor een flinke energiebesparing en een hoog comfort in alle seizoenen. En het mooie is: deze gerenoveerde gebouwen vereisen gedurende een lange periode nauwelijks onderhoud!

Modernere gebouwen kunnen meestal met een minder ingrijpende ingreep qua comfort en energieverbruik flink verbeteren. Ook dan bieden wij maatwerk voor een energie- en kostenoptimale aanpak.

Het WNR-model

Het WNR-model brengt alle aspecten van een renovatie tot een volledig renovatie-proces bij elkaar en bestaat uit vijf elkaar versterkende pijlers:

Organisatie

Servicebureau WNR
Renovatieteams WNR

Beproefde renovatieconcepten

Financiering

Lange termijn-financiering

Verrekening in servicekosten

Proces WNR

Haalbaarheids-onderzoek
Ontwerp
Engineering
Realisatie
Onderhoud
Monitoring
Vervanging

Waarborg

Op engineeringkosten
Op langlopende lening VvE

(Fondsen overheid)

Garantie

WNR-licenties
Gebouwprestatie-garantie

Kwaliteitsborging

Het Servicebureau WNR is de coördinator, moderator en facilitator van de renovatie.

Het Servicebureau WNR zorgt voor optimalisatie van het renovatieproces. Hiervoor brengt het de juiste partijen op de juiste plaats. Het is het centrale aanspreekpunt bij een renovatie en verzorgt de communicatie met VvE's en hun bewoners, financiers, bedrijven, leveranciers, verzekeraars, overheden en media.

Daarnaast ondersteunt het de VvE bij het verkrijgen van financiering en subsidies. Ook contractvoorbereiding, juridische begeleiding en ondersteuning van kwaliteitsborging tijdens de uitvoering en na oplevering hoort erbij. Gebouwprestaties worden ook bijgehouden.

Experts in loondienst en externe adviseurs runnen het Servicebureau WNR. Het wordt gefinancierd op basis van directe opdrachten. De bekostiging van onderzoek en afhandeling van eventuele schadegevallen wordt gedekt door het WNR-Energiegarantiefonds.

Renovatieteams WNR

WNR-renovaties worden gerealiseerd door bedrijven die zich committeren aan de werkwijze van WNR. Ze werken onder WNR-licentie. Deze bedrijven zijn lid van DNA in de bouw en zijn intrinsiek gemotiveerd hun kwaliteitsniveau te monitoren en te verbeteren.

De vaardigheid van de medewerkers en de bedrijfsvoering van (aspirant-) licentiehouders wordt gemonitord en getoetst aan de hand van de kwaliteitseisen van WNR. De licenties voor de bedrijven en toeleveranciers worden verstrekt op basis van certificering door Kennisinstituut KERN. KERN biedt gerichte opleidings- en trainingsmogelijkheden en blijft deze verder ontwikkelen zodat WNR haar processen steeds verder kan optimaliseren.

Het Servicebureau WNR stelt een consortium samen na een uitvraag bij geselecteerde licentiehouders: ontwerp- en bouwteams met regionale architecten, installateurs, adviseurs, aannemers en onderaannemers. Met het oog op goede afstemming op het gekozen renovatieconcept en op de behoefte van de opdrachtgever. Onze voorkeur gaat altijd uit naar regionale partijen.

Een licentie toont aan dat het bedrijf en zijn personeel bekwaam is voor het ontwerpen of uitvoeren van renovaties conform de hoge kwaliteitseisen die de standaard zijn voor WNR.

Het bijzondere aan WNR-renovaties is dat de kostenbesparing op onderhoud en energie in principe volstaat om de renovatie te financieren.

Helaas kunnen veel gebouw- en appartementeigenaren boven op hun hypotheek lastig een lening krijgen voor een energetische renovatie. Met het Asser Servicekostenmodel is zo'n lening wel mogelijk voor een VvE.

Het Asser Servicekostenmodel is een financieringsconstructie waarmee zonder een (significante) stijging van de maandlasten een energetische renovatie kan worden bekostigd voor eigenaar-bewoners van appartementen en grondgebonden woningen binnen een VvE.

Het Asser Servicekostenmodel is ontwikkeld door de gemeente Assen en de provincie Drenthe, samen met WNR-partners.

De aanpak van WNR: de kosten voor de renovatie worden verrekend in de servicekosten.

Wij verrekenen de kosten van de renovatie in de servicekosten. Het resultaat? De energie- en servicekosten samen zijn ná renovatie niet of nauwelijks hoger dan de lasten voor energie- en servicekosten samen vóór de renovatie.

Dit is mogelijk door een lange-termijnfinanciering, waarbij de periodieke aflossing is verspreid over een lange periode, bijvoorbeeld 30 jaar, met een zeer lage rente. Hierdoor is het maandelijkse aflossingsbedrag vrij klein en de servicekosten ook. De maandlasten vóór en ná de renovatie kunnen vrijwel gelijk blijven.

De VvE is verantwoordelijk voor de aflossing van de lening, de financieringslast ligt dus niet bij de individuele eigenaren. Bij verkoop van een appartement worden de servicekosten, met daarin een deel rente en aflossing, overgedragen op de nieuwe eigenaar. Geen zorgen dus!

Lange-termijnfinanciering

Een langlopende goedkope lening is mogelijk als de geldverstrekker, bank of pensioenfonds zich 'comfortabel' voelt: door de geboden gebouwprestatiegarantie én een waarborgfonds voor aflossing bij betalingsproblemen van de VvE door een ernstige calamiteit.

Voor het verstrekken van de lening toetst de financier de kredietwaardigheid van de VvE en kijkt daarbij naar de betrouwbaarheid van het bestuur, de nieuwe meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) en de haalbaarheidsanalyse van de geplande renovatie. Met de netto contante waarde-berekening van de maandelijkse besparing op onderhoud en energie wordt vervolgens berekend welk bedrag beschikbaar komt om de renovatie te bekostigen. Dat ziet er zo uit:

Woonlastenneutrale renovatie met energiebespaargarantie

De gebouwprestatiegarantie op een energetische renovatie is een garantie op de integrale werking van alle relevante functies van het gebouw, inclusief het comfort en de energiebehoefte.

Een gebouwprestatiegarantie is een middel om de financiële haalbaarheid van de renovatie te borgen. De zeer lage energiebehoefte geeft de zekerheid over de besparing van de energiekosten. De WNR-renovatieteams garanderen de afgesproken energieprestaties gedurende de looptijd van de lening.

De gebouwprestatiegarantie overstijgt de gebruikelijke kwaliteits- en productgaranties in de bouw op twee manieren: ze legt het resultaat vast van de bouwkundige en installatietechnische onderdelen van een renovatie en van de werking als geheel, in energie- en comfortprestaties. Daarnaast zijn deze prestaties over een langere tijd dan de gebruikelijke aansprakelijkheidstermijnen gegarandeerd. Dit in combinatie met passend onderhoud, uiteraard.

De energiebehoefte na een hoogwaardige renovatie is exact voorspelbaar en daarmee ook de toekomstige energielasten. Dit minimaliseert het financiële risico van de investering. De voorspelde energiebehoefte komt vrijwel exact overeen met de uiteindelijk gemeten werkelijke energieverbruiken.

Bij het opstellen van de energieprestatiegarantie houdt WNR rekening met afwijkingen. Het energieverbruik zal namelijk altijd enigszins verschillen tussen de huishoudens in een appartementencomplex. Dit kan bijvoorbeeld komen door de ligging van de woningen, denk aan de mate van zoninstraling. De energieprestatie wordt afgegeven voor de hoogste voorspelde energiebehoefte, exclusief maximaal 10% uitschieters.

Consensus tussen bewoners vereist

In 2019 is het onderzoek 'Gasloos wonen, wat vindt Nederland?' uitgevoerd onder 1.000 Nederlanders. Er blijkt uit dat er wel enige bereidheid is om deze investering uit eigen zak te bekostigen, maar dat de helft van de mensen vindt dat de overheid de kosten geheel of gedeeltelijk moet betalen. Bezwaren die uit dit onderzoek naar voren komen zijn onder meer dat men de zin van gasafsluiting niet snapt, men de stijging van gasprijzen onrechtvaardig vindt, veel mensen geen geld hebben te investeren en dat men denkt het niet terug te verdienen. Ook heeft men technische bezwaren.

Zulke bezwaren komen bij iedere VvE voor! Het is belangrijk te beseffen dat het bij iedere VvE draait om de consensus tussen de bewoners over de aanpak.
WNR ontwikkelt voor elke VvE een toegesneden samenhangend, integraal plan, dat antwoord geeft op de vragen die bewoners hebben: over de renovatieaanpak, de duurzame installaties en de financiering.
Draagvlak verwerven kost aandacht en een gedegen aanpak. De WNR-aanpak!

Waarborg op engineeringkosten

Als uit het haalbaarheidsonderzoek een positief advies voor de realisatie volgt, breekt een periode aan van veel advies en onderzoek.

Een team van renovatie-experts werkt het renovatieplan uit tot een uitvoeringsgereed ontwerp. Dit vereist een stevige investering door de VvE. De VvE loopt het risico dat ergens in dit proces blijkt dat de renovatie niet door kan gaan onder de gestelde voorwaarden.

Een waarborgfonds van de overheid kan dit risico van het VvE-bestuur wegnemen. Hiermee kan de VvE de voorinvestering vergoed krijgen als de oorzaak voor de eventuele “kick-back” niet te verwijten valt aan opzet of nalatigheid door het bestuur.

Een waarborg op engineeringkosten beperkt
het risico voor de VvE.

Het waarborgfonds op de langlopende lening neemt risico's weg die ontstaan door overmacht.

Woonlastenneutraal renoveren is een nieuwe ontwikkeling in de Nederlandse vastgoedbranche. Een financier die een langlopende lening aan een VvE verstrekt wil de zekerheid dat de hogere servicekosten worden opgebracht waarmee de VvE deze lening aflost.

Een waarborgfonds biedt de financier de zekerheid dat de hogere servicekosten worden betaald en dat de lening kan worden afgelost. Het neemt ook het risico weg als door overmacht, dus een niet te verzekeren gebeurtenis, de VvE de lening niet meer kan aflossen.

Samen met de zekerheid van lage energiekosten beperkt dit het risico voor de financier zodanig, dat de rente op de lening laag kan blijven. Tevens doet de financier of bank afstand van de hoofdelijke aansprakelijkheid van de debiteur(s). De eigenaar-bewoner wordt niet met een extra schuld belast en hoeft geen krediettoets te ondergaan. Dat lucht op!

Vier aandachtspunten

Bij renovatie volgens het WNR-model zijn er enkele specifieke aandachtspunten die we hier kort toelichten.

Wijziging splitsingsakte

1

Bij omvattende renovaties wordt de splitsingsakte aangepast aan de nieuwe verdeling van de buitengevel. Dit leidt tot kostenvoordelen voor de VvE, het onderhoud zal bijvoorbeeld gunstiger uitpakken.

De splitsingsakte kan vaak alleen worden aangepast na unanieme goedkeuring van de VvE, of een hoog quorum. Dit wordt gezamenlijk met het VvE-bestuur en WNR goed voorbereid.

2

Doorlooptijd

Om de renovatie onder de (financiële) voorwaarden te laten plaatsvinden die in het haalbaarheidsonderzoek zijn gesteld, is de doorlooptijd van haalbaarheidsonderzoek tot opdrachtverstrekking een belangrijke voorwaarde. Het bestuur van de vereniging is aan zet om besluitvorming voor opdrachtverstrekking voor uitvoering voor te bereiden.

3

Cashflow VvE: lening voor energetische renovatie in een keer biedt voordeel

VvE's die jarenlang te weinig hebben gespaard voor onderhoud en te weinig in kas hebben kunnen niet verduurzamen of moderniseren. De woonlastenneutrale renovatieaanpak door WNR gaat uit van een realistische meerjarenonderhoudsbegroting. Het "huishoudboekje" van de VvE moet op orde zijn of op orde worden gebracht.

Nú renoveren en een lange-termijnlening aangaan (en zo de woningverbetering, energiereductie en het onderhoud van de komende jaren in een keer doen), zorgt meestal voor een betere cashflow van de VvE.

Monitoring energieprestatie

Om te zien of de toegezegde energiebesparing en het afgesproken comfortniveau werkelijk worden gehaald, worden bepaalde energiestromen en gerelateerde waarden gemeten zodra de renovatie klaar is. Hiervoor dient een volledige datareeks van de monitoring. Tegelijk kunnen ook oorzaken van eventuele problemen met de energieprestatie worden opgespoord en verholpen. Monitoring van alle huishoudens is minstens 3 seizoenen na oplevering vereist als onderdeel van de kwaliteitsborging.

4

Energieneutrale renovatie vereist een relatief nieuwe bouwwijze. WNR kiest voor de integrale aanpak.

De nadruk ligt in ons Nederlandse klimaat op het beperken van het warmteverlies in de winter. Door de lage energiebehoefte voor verwarming kun je met eigen energieopwekking een groot deel van het jaar voorzien in wat je nodig hebt. Ook zorgt de integrale WNR-aanpak voor oplossingen tegen oververhitting van woningen door de klimaatverandering.
De WNR-renovatie is pas haalbaar als deze een hoge energierekening in de toekomst voorkomt. Zo zorgt WNR ook voor sociale duurzaamheid.

Energetisch gerenoveerde gebouwen zijn technisch complex; alle onderdelen van het gebouw moeten goed op elkaar zijn afgestemd. Dat vraagt samenwerken aan een optimale oplossing vanuit alle vakdisciplines vanaf het begin. In de traditionele aanpak werkt eerst de architect, daarna de aannemer en daarna de installateur. Gevolg is dat de vakkennis en ervaring van de verschillende disciplines onvoldoende benut wordt voor optimalisatie en het betaalbaar maken van oplossingen.

Zekerheid tot ver na de komma

Integraal werken in de bouw betekent dat partijen al vroeg in het proces samen met de opdrachtgever aan tafel zitten. Dat benut de meedenkkracht om tot verstandige en betaalbare oplossingen te komen optimaal. Uiteindelijk zorgt de integrale aanpak voor minder faalkosten en voorkomt meerwerk op het oorspronkelijk ontworpen plan.
Het geeft ook vroeg in het proces al meer kostenzekerheid. Vroegtijdig betrekken van installateur en bouwer in het ontwerpproces leidt uiteindelijk tot beter bouwen én een renovatie waar de klant om heeft gevraagd.

De werkwijze van WNR is gericht op het voorkomen van fouten door continue procesoptimalisatie en tegengaan van verspilling door te investeren in kwaliteit. De klant staat centraal. Het gehele (werk)proces is gericht op het toevoegen van waarde voor de klant.
In zee gaan met WNR is kiezen voor één aanspreekpartner vanaf het begin tot na de oplevering, zekerheid en duidelijkheid over de financiering, de kosten, de kwaliteit en de prestaties voor de volgende 30 jaar.

Wij kunnen zekerheid en garanties bieden omdat wij het hele project integraal aanpakken, WNR is betrokken van begin tot na oplevering. Dat betekent dat vóór de uitvoering alles duidelijk is en de kosten in de vorm van een plafondbudget vast staan.

De 4 stappen van WNR-renovaties

1. Haalbaarheidsonderzoek

Het project begint met een analyse van de VvE over de haalbaarheid en betaalbaarheid van een ambitieuze energetische renovatie. Na een intakegesprek kunnen geïnteresseerde VvE's WNR opdracht geven. Meestal is toestemming van de ALV vereist. Dit onderzoek maakt duidelijk wat de optimale renovatieaanpak is.

2. Ontwerpfase

Voor start van deze fase is opnieuw een besluit van de ALV vereist. Vanaf hier werkt het geselecteerde WNR-renovatieteam het ontwerp verder uit, met de architect en de uitvoerende bedrijven. Het hele renovatie-ontwerp wordt nu technisch berekend en esthetisch uitgewerkt, tezamen met een planning.

3. Engineeringfase

Het concept wordt verder uitgewerkt en het plafondbudget wordt vastgesteld. Als het renovatie-ontwerp klaar is moet alleen de precieze werkwijze nog voorbereid worden. De afnameovereenkomst met daarin tevens de gebouwprestatiegarantie wordt opgesteld en afgesloten tussen de WNR-licentiehouder en de VvE.

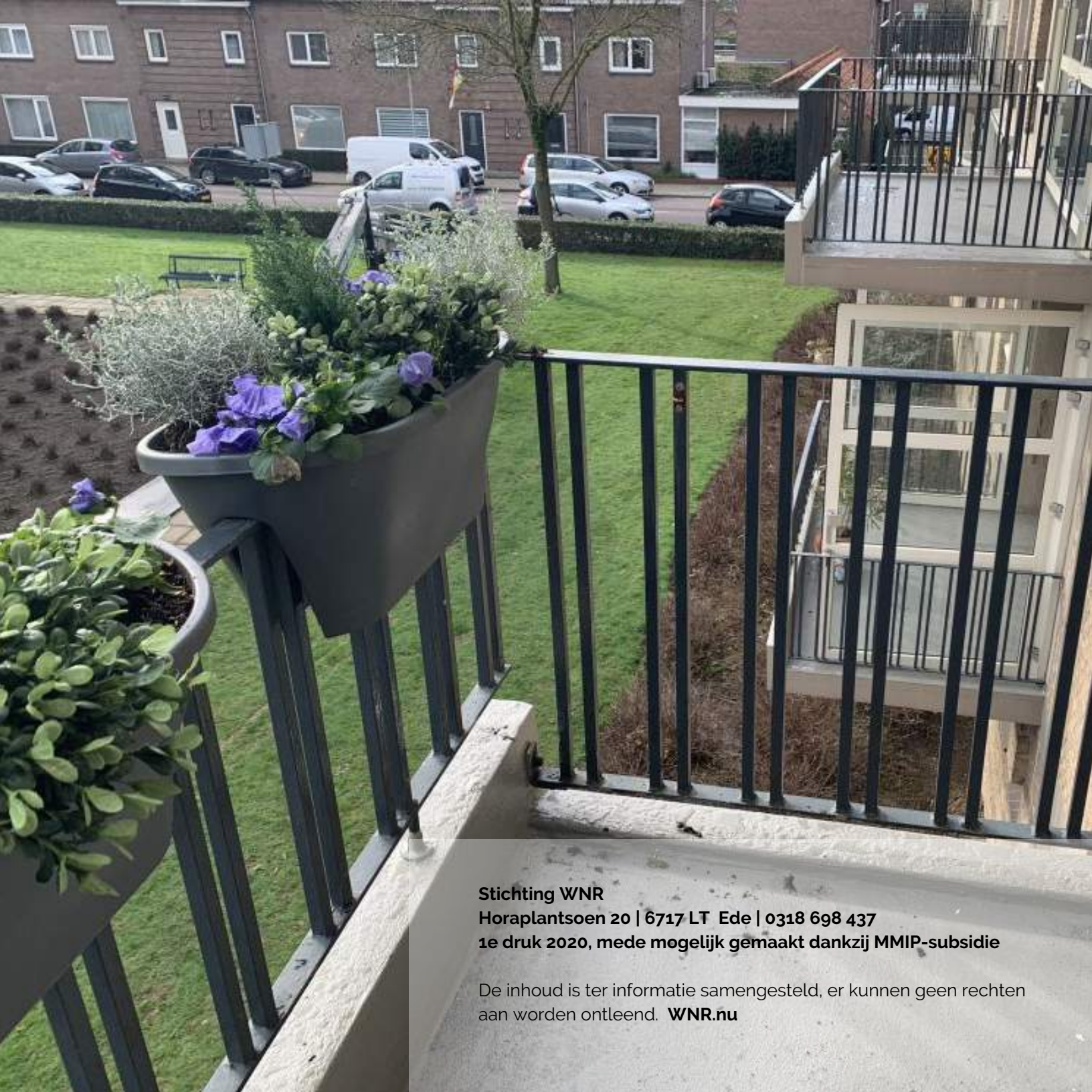
4. Uitvoering en garantie

Het consortium bestaat uit de uitvoerende partij en de procesbegeleider van WNR. De procesbegeleider van WNR begeleidt het bouwproces en ondersteunt het VvE-bestuur. Na oplevering krijgt ieder huishouden én het bestuur een instructie hoe ze optimaal gebruik kunnen maken van de vernieuwde woningen en van het gebruik van gemeenschappelijke installaties.

Verder met WNR

Ons WNR-model heeft zich bewezen!
In Assen staat de VvE-flat Ellen met 28 appartementen. Deze flat (hiernaast boven vóór en onder ná de renovatie) wordt inmiddels twee jaar gemonitord op zowel werkelijk energieverbruik als ervaren comfort. De aanpak is dus zeer succesvol geweest.
In Wageningen is de VvE Nolensstraat met 20 appartementen optimaal gerenoveerd (opgeleverd in 2020). Beide projecten zijn met een buitenschil-oplossing uitgevoerd, wat tot een sterk verbeterd comfort en een extreem hoge energiebesparing heeft geleid.

Ook verder met WNR? WNR heeft het model ontwikkeld om grootschalige complexen betaalbaar te verduurzamen en de energietransitie van de bestaande woningvoorraad te volbrengen. Bent u VvE-beheerder, gemeente, aannemer, installateur, adviseur?
We vertellen u graag hoe we dit realiseren. Neem contact op via **wnr.nu**!



Stichting WNR
Horaplantsoen 20 | 6717 LT Ede | 0318 698 437
1e druk 2020, mede mogelijk gemaakt dankzij MMIP-subsidie

De inhoud is ter informatie samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. **WNR.nu**