

Het WNR model: financiering op basis van kwaliteitsgarantie

Stichting WoonlastenNeutraal Renoveren
Walter van Steenis



CondoReno: Factor 10-renovatie VVE-appartementen

29 maart 2023 14-18 uur

This project has received funding from the European Union's Programme for Environment and Climate Action (LIFE) MGA — Multi & Mono, under grant agreement No. 101076316



Funded by the
European Union

Het WNR model

- ✓ Appartementsgebouwen met een VvE bestuur (onze focus)
- ✓ WoonlastenNeutrale Renovatie is mogelijk
- ✓ Financiering op basis van kwaliteitsgarantie
- ✓ De kwaliteitsgarantie is (mede) gebaseerd op de energieprestatiegarantie
- ✓ Door een hoogwaardige energetische aanpak

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

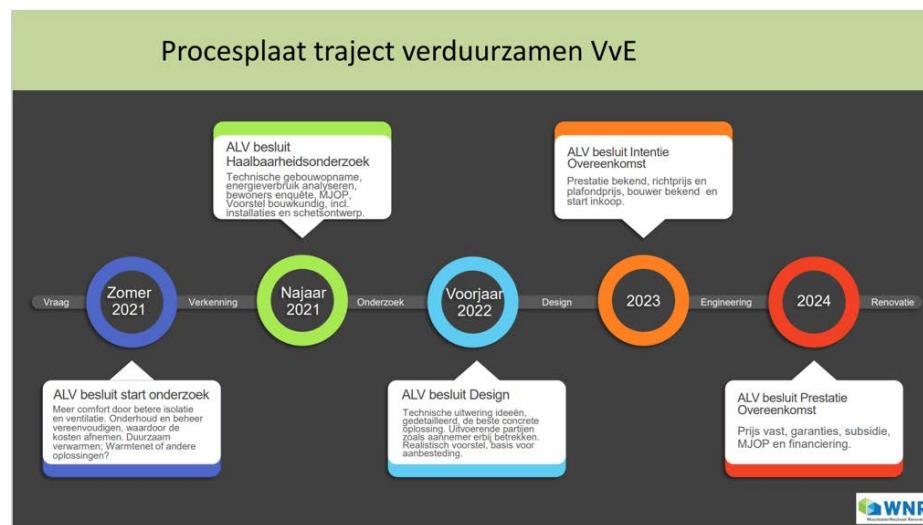
WNR-licenties
Gebouwprestatie-
garantie

Kwaliteitsborging

Appartementsgebouwen met een VvE bestuur



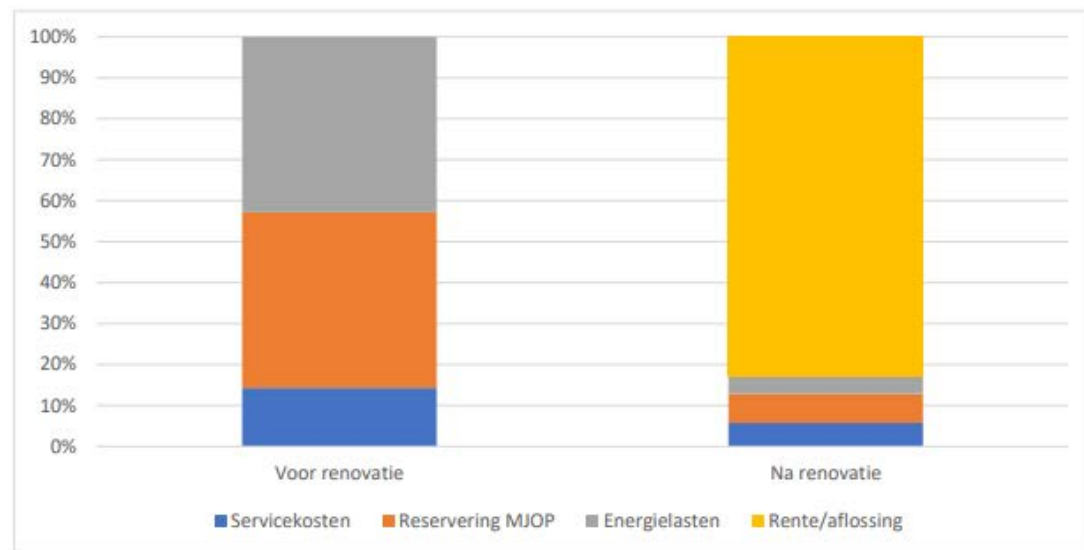
- ✓ De stichting WNR is ontstaan vanuit Vereniging DNA in de Bouw
- ✓ Complexe besluitvorming, langdurige processen en ontbrekende voorwaarden
- ✓ Behoeftte VvE is ontzorgen:
 - ✓ Advies (gedegen en onafhankelijk)
 - ✓ Procesbegeleiding
 - ✓ Communicatie
 - ✓ Besluiten nemen
 - ✓ Controle op uitvoering
 - ✓ Garantie
 - ✓ Transparantie over kosten
 - ✓ Waarborg



Woonlasten Neutrale Renovatie is mogelijk



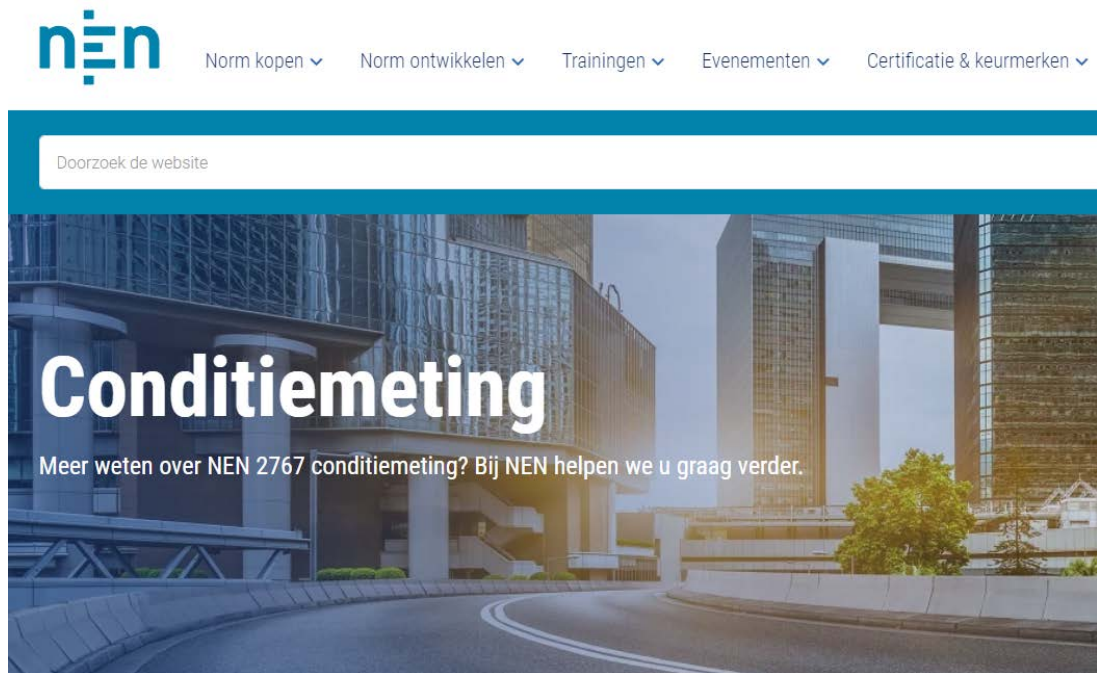
- ✓ Voor renovatie
 - ✓ Hoge onderhoudskosten
 - ✓ Hoog energieverbruik
- ✓ Na Renovatie
 - ✓ Onderhoud minimaal
 - ✓ Energieverbruik minimaal
 - ✓ Overige servicekosten ook geminimaliseerd
 - ✓ Materiaalkeuze
 - ✓ Inrichting
 - ✓ Groot aandeel rente/afschrijving
 - ✓ Vast bedrag, inflatie
 - ✓ Vertekend beeld, renteaftrek



Woonlasten Neutrale Renovatie is mogelijk



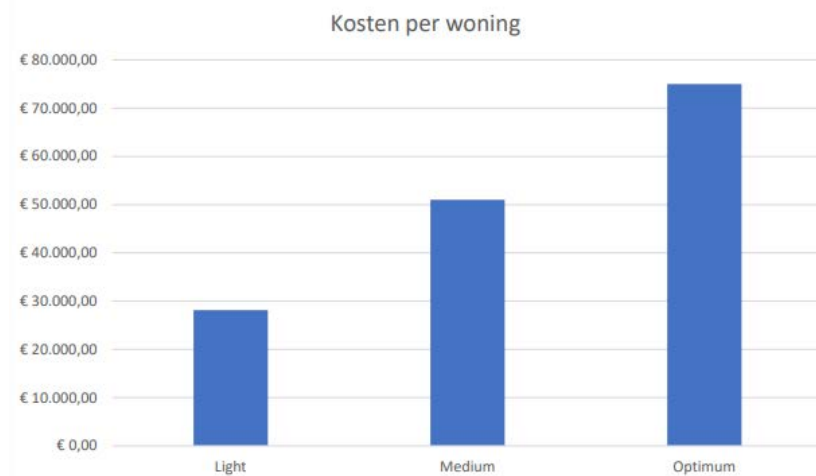
- ✓ Mits...
 - ✓ Het huishoudboekje op orde is
 - ✓ Er een gedegen MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) is
 - ✓ Wet VvE: Verplicht reserveren
- ✓ Kaders:
 - ✓ Natuurlijk moment (groot) onderhoud
 - ✓ Achterstallig onderhoud
 - ✓ Bouwjaar '60, '70 en '80
 - ✓ Aantal appartementen > 50



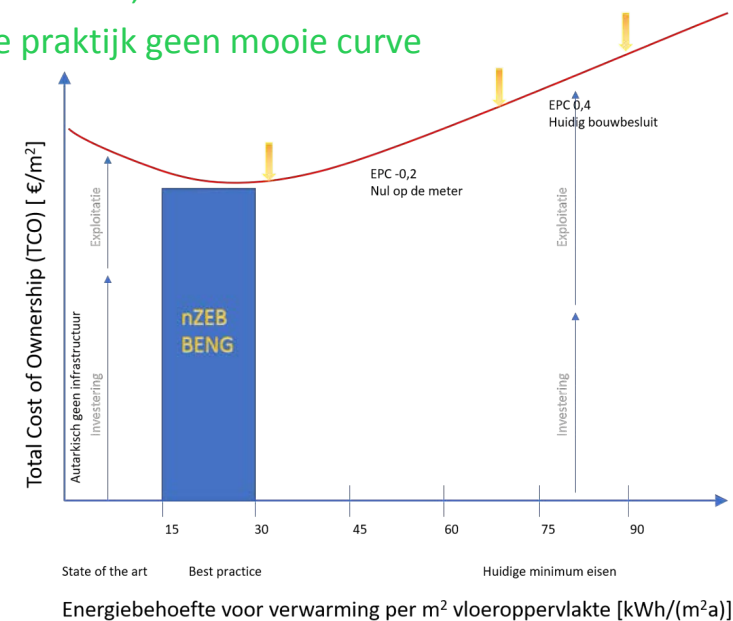
Woonlasten Neutrale Renovatie is mogelijk



- ✓ Drie scenario's
 - ✓ Maatwerk advies
 - ✓ Gebaseerd op kengetallen
 - ✓ Discussie over techniek



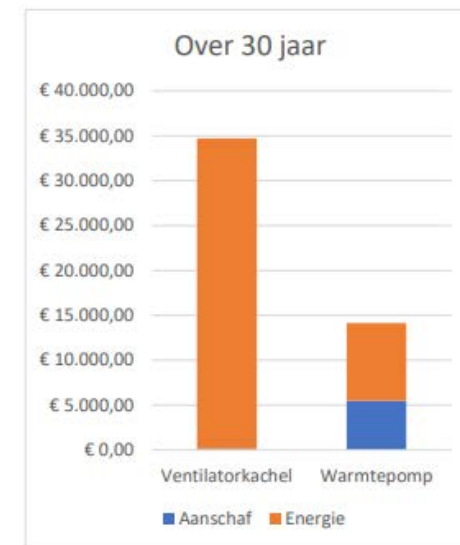
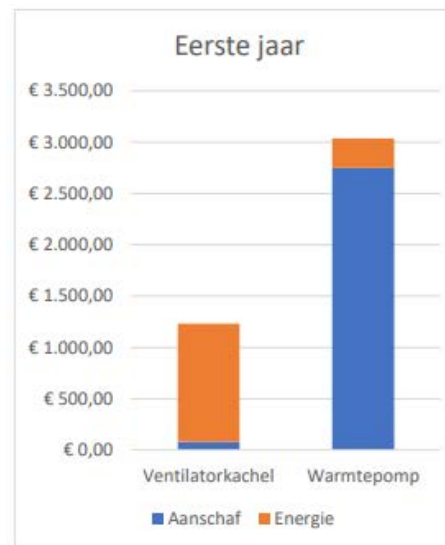
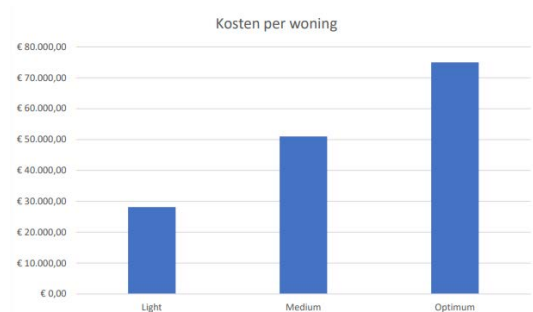
- ✓ Optimaal scenario
 - ✓ Streven naar, soms toch alternatief
 - ✓ In de praktijk geen mooie curve



Woonlasten Neutrale Renovatie is mogelijk



- ✓ Total Cost of Ownership (TCO)
 - ✓ Noodzakelijk om goed uit te leggen
 - ✓ Gefundeerde keuze lange termijn
- ✓ Ontbreekt in 'de drie scenario's'
 - ✓ Kengetallen of marktcijfers



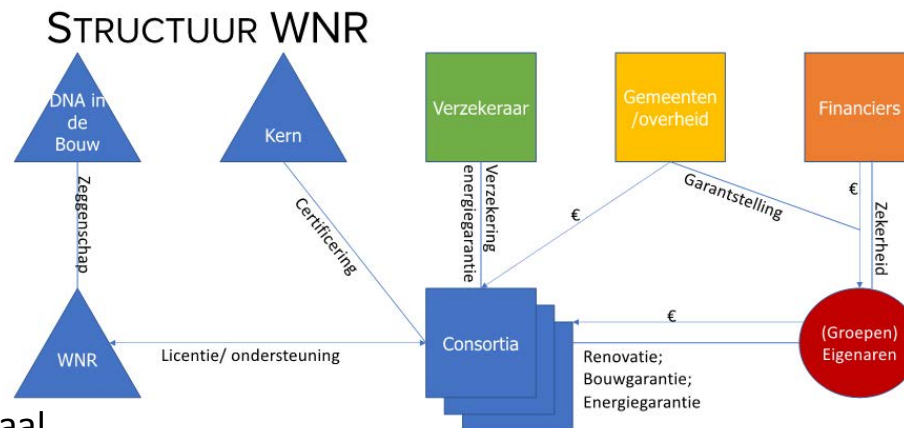
Woonlasten Neutrale Renovatie is mogelijk



- ✓ Moet een renovatie Woonlasten neutraal zijn?
 - ✓ Woningverbetering / comfort
 - ✓ Waardestijging woning

- ✓ Ja, een belangrijk aspect
 - ✓ Communicatie en draagvlak
 - ✓ Betaalbaarheid op basis inkomen
 - ✓ Deels (sociale) huurwoningen

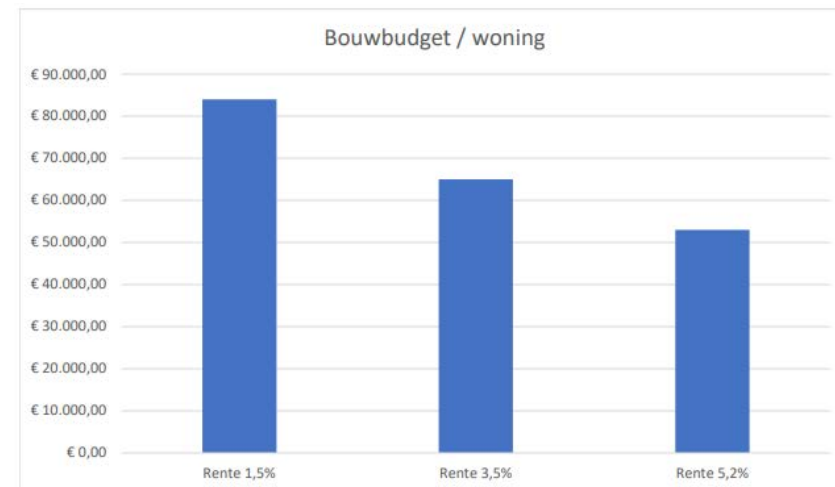
- ✓ Samenwerking met (lokale) overheid cruciaal
 - ✓ Sociaal beleid (VvE en verhuurder)
 - ✓ Vergunningen (flora en fauna)
 - ✓ Garantstelling



Financiering op basis van kwaliteitsgarantie



- ✓ De rente is grootste bedreiging voor renovatiegolf
 - ✓ Noodzakelijk voor de energietransitie in gebouwde omgeving
- ✓ Daarnaast investering zelf, die moet omlaag
 - ✓ Processen stroomlijnen
 - ✓ Standaard concepten / prefab
 - ✓ Optoppen een oplossing?
- ✓ Comfort bieden aan financier
 - ✓ Gedegen onderbouwing business case
 - ✓ VvE betrouwbare partner, betaalhistorie
 - ✓ Calamiteiten beheersbaar (garantstelling)
 - ✓ Kwaliteitsgarantie



De kwaliteitsgarantie is (mede) gebaseerd op de energieprestatiegarantie



- ✓ Kwaliteitsgarantie belangrijk:
 - ✓ Financier
 - ✓ VvE
- ✓ Voorspelbaar energieverbruik, stabiliteit
 - ✓ Bandbreedte beperkt
 - ✓ Risico kleiner
- ✓ Energieprestatie garantie 30 jaar
 - ✓ Hoogwaardig ontwerp
 - ✓ Kwaliteit in de uitvoering
- ✓ Waarborg
 - ✓ Opvangen van calamiteiten (prijsplafond?)



Door een hoogwaardige energetische aanpak



- ✓ Carl-peter Goossen → Ervaringen met projecten: uitdagingen en oplossingen
- ✓ Clarence Rose → Passiefhuistechnologie, de basis voor toekomstgerichte renovatie

Variant 1 (zoals huidige kleurencontrast)
Donkere sandwichpanelen
Lichtkleurige kozijnen



Zomernachtventilatie



Sandwichpanelen
antraciet/donker met een structuur



Voorgevel



Achterevel



Variant 2

Horizontale of verticale gevelbekleding kunststof

-kozijnen lichte kleur

-Zomernachtventilatielukkig zelfde kleur als kozijnen (n.t.b. berekeningen grootte)



Zomernachtventilatie



Kunststof gevelbekleding
(Verschillende kleuren)





Bedankt voor de belangstelling!

✓ Vragen?

- ✓ Het woord is aan Carl-peter Goossen, KERN / BouwNext
 - ✓ De projecten Flat Ellen in Assen, VvE Nolensstraat Wageningen, VvE Meerpaal Groningen, Het Bentjen Brunssum en Granidastraat en Lucellestraat Amsterdam zullen de revue passeren
 - ✓ Carl-peter Goossen zal ons meenemen in de strubbelingen waar je mee moet dealen en de oplossingen en belangrijke lessen delen met het publiek

