



Verslag van de bijeenkomst Verduurzaming VvE's die energievereniging 'Lewenborg Energie' en energiecorporatie Grunneger Power op 18 april 2024 in Lewenborg organiseerden.

Lezing Laetitia Ouillet

Laetitia werkt bij de gemeente Schiedam mee aan het realiseren aan een warmtenet in een wijk met zeer veel naoorlogse woningen en ook woningen uit de 60-er en 70-er jaren. In die wijk staan overwegend flatgebouwen, deels helemaal huur en deels met een Vereniging voor Eigenaren (57% van de woningen), dus hun deelname was cruciaal voor het slagen van het warmtenet. Op die manier heeft ze in enkele jaren erg veel ervaringen opgedaan waar VvE's tegenaan lopen bij plannen om te verduurzamen. Of ze nu aan gaan sluiten op een warmtenet of dat ze op een andere manier de appartementen gaan verduurzamen.

Alhoewel de gemeente, het warmtebedrijf en de woningcorporatie (in deze wijk steeds dezelfde) een samenwerkingsovereenkomst hadden gesloten om te bewerkstelligen dat de eigenaren en de huurders voor het warmtenet niet hoefden te vrezen voor hogere woonlasten, bleek er door de wet en de regelingen over het appartementsrecht nog erg veel werk verzet te moeten worden. Laetitia heeft er meermaals op gewezen hoe belangrijk het overleg met de bewoners was, om ze vanaf het begin bij het overleg te betrekken! Dat betekende onder meer dat er tolken moesten worden ingeschakeld en informatie in meerdere talen beschikbaar moest zijn.

Er moest ook van alles bij de bewoners worden geïnventariseerd. Was er in de flat sprake van blokverwarming (nog steeds met van die metertjes die op een niet-transparante wijze het verbruik bepaalden!) in combinatie met een gehuurde boiler, of had men individueel een cv-ketel, en zo ja hoe oud? Kookplaat op gas of al inductie-kookplaat? Sommige mensen hebben reeds verduurzaamd zonder de VvE op de hoogte te hebben gehouden.

Vervolgens bleek dat slechts gedeeltelijk overstappen op een warmtenet, namelijk alleen voor de ruimteverwarming, voor de bewoners financieel ongunstig zou uitpakken. Dit komt door dat je dan alsnog overblijft met de huur van de boiler en/of vastrecht voor het warmwater via aardgas. Hiernaast heeft de gemeente Schiedam een gunstige lening open gezet voor particulieren en VvE's waarbij VvE's 30 jaar kunnen lenen (versus 20 voor consumenten) en een lagere percentage hebben. Lenen als collectiviteit is dan echt belangrijk en ook het realiseren van de overstap voor alles: warm water én ruimte verwarming. Echter betekent dit dat de VvE over het geheel moet kunnen gaan, en dat is in strijd met de huidige splitstingsakte.

De situatie van de wijk werd in kaart gebracht. Waar het netto besteedbaar inkomen in Nederland gemiddeld 42.000 euro was, was dat in de betreffende wijk maar 32.000 euro. De WOZ-waarde was ook veel lager dan gemiddeld. De verduurzamingskosten werden geschat op 80.000 euro! Conclusie: er was weinig investeringsruimte. Dit komt overigens niet door het warmtenet maar door het feit dat de VvE's gekozen hadden voor een ZEP pakket (vergaande verduurzaming).

Het is logisch dat een collectieve financiering gunstiger is doordat het administratiekosten scheelt. Er kwam zodoende het idee een pilot 1.0 'Het kan als je het wilt', geïnspireerd door bijv. de Urgenda zaak. Idee was om dan een besluit door de VvE te laten nemen om het geheel te financieren en te regelen, ondanks dat dit volgens de akte niet mocht. Dit onder de mom van "de energietransitie prevaleert". Maar advocaten hebben hier tegen geadviseerd omdat de akte toch "heilig" is. Het gaat immers om het eigendomsrecht.

Dus werd er een pilot 2.0 bedacht: wat moet er allemaal worden aangepast in de splitsingsakte, en met welke regelingen moet men verder nog rekening houden? Zo moet voor een aktewijziging ook akkoord worden gegeven van alle hypotheekverstrekkers. Er moet ook per appartement een toestemming worden gevraagd en dat mag de VvE of appartement eigenaar niet zelf doen: alles loopt via de notaris. Het bleek complex én tijdrovend te zijn. Er komt ook meer bij kijken qua juridische hobbels: Denk daarbij aan een commissie Welstand (bij buitengevel isolatie), de bescherming van vleermuizen en andere vogels die in de spouwmuur kunnen nestelen, de eventuele erfpacht (in Groningen komt dit zelden voor), de toekomstige WOZ waarde.

De wijziging van de akte moet worden voorafgegaan door goed overleg, anders ontaardt het in grote ruzie. Weliswaar is er 'slechts' een meerderheid van 80 procent vereist, maar er blijven toch mogelijkheden voor individuele eigenaren om een uitspraak van de kantonrechter uit te lokken. Bij een aktewijziging is dit kwetsbaar omdat het gaat om een wijziging van de eigendom van het individu (warm water wordt ineens collectief). En het is voor de onderlinge verhoudingen natuurlijk ook beter dat men langer blijft streven naar unanimiteit.

Anderzijds, als alle leden binnen een VvE het samen helemaal eens zijn, moet men dan wel de splitsingsakte wijzigen? Ja, want anders kan een nieuwe eigenaar zich op de oude splitsingsakte beroepen. Bovendien zal financiering via hypotheekverstrekker lastig worden, als men iets wil realiseren waarvoor geen basis is in de splitsingsakte.. Er zijn diverse modellen van splitsingsakten veelvuldig gebruikt, vaak afhankelijk hoe oud het wooncomplex is. Dus daar ligt wel een kans om dit te standaardiseren.

De vragen die er zijn bij het wijzigen van de akte zijn:

- Hoe zorg je ervoor dat de collectiviteit pas van kracht wordt ná het aanbrengen van de installaties?
- Hoe ga je om met bestaande kabels t.b.v. elektrisch koken?
- Hoe ver ga je in het collectief maken?
- Hoe ver ga je met het toekomstbestendig maken van de tekst?
- Erg juridisch taalgebruik. Hoe krijg je het uitgelegd aan de VvE-bestuurders?
- Financiering: opt-out regeling opnemen?
- Hebben wij genoeg geregeld voor de aansluitovereenkomst?

Goedkeuring door beperkte gerechtigden (grondeigenaar in geval van erfpacht en hypotheekverstrekker), is tijdrovend

- Kadastrale recherche moet zorgvuldig en is tijdrovend
- Verzoeken bundelen richting de hypotheekverstrekkers blijkt niet haalbaar
- VvE-bestuur vindt geen gehoor bij de bank: alles via de notaris, per appartement

In schiedam was er als bijkomende complexiteit het feit dat de erfpacht niet meer bij de gemeente zat maar in zogenaamde schaduw VvE's waarbij mensen die de erfpacht afgekocht hebben lid van deze VvE worden. Dit speelt in Groningen niet.

Verandering is dringend nodig

- 125.000 VvE's in NL
- 1.500.000 huishoudens in VvE's
- In Groenord 29 VvE's > 56% van de wijk, cruciaal voor het doen slagen van het collectief aardgasvrij project

Wat er ontbreekt:

- Bewustwording bij gemeentes en bij VvE's. Er wordt er nog te makkelijk over gedacht.
- Versimpeling: aan de hand van de voorbeelden zoals in Groenord kunnen praktische (tussen)oplossingen worden geïmplementeerd.
- Regelgeving aanpassen (duurt 3 à 5 jaar). Daar is de minister van BZK mee bezig met zijn versnellingsagenda VvE.
- Budget & capaciteit.

In de afgelopen periode In Schiedam is/zijn:

- Alle aktes doorgelicht
- Communicatie met VvE's geïntensiveerd
- 5 ALV's investeringsbesluit rond. Uitvoeringsbesluit moet nog
- 4 wijzigingsbesluiten genomen! Akte gepasseerd voor 3
- V&H en Welstand betrokken; zijn akkoord
- Ecologisch onderzoek afgerond, SMP in voorbereiding
- Akkoord College voor wijziging akte vanuit erfpacht
- Aansluitovereenkomst warmtebedrijf gereed: model voor de wijk

Wat zijn de geleerde lessen en hoe pak je het aan?

- 1) Besef wat een VvE is in het Appartementsrecht: een VvE is voornamelijk voor behoud, niet voor transformatie
 - Appartementsrecht in het algemeen: Beheer/behoud of transformatie.
 - Mag de VvE besluiten om stappen te zetten in de warmtetransitie?
 - Moet de akte gewijzigd?
 - Splitstingstekening geeft de begrenzingen van het privégedeelte aan
 - VvE verantwoordelijk voor onderhoud gemeenschappelijke zaken
 - VvE niet bevoegd tot daden van beheer aan zaken die niet gemeenschappelijk zijn (tenzij veiligheid)
 - Bij aansluiten op bijv een warmtenet zijn werkzaamheden zowel in privé als in gemeenschappelijke gedeeltes nodig.
 - Gezamenlijk een geldlening aanvragen
- 2) Bepaal je uitgangspositie
 - Samenstelling VvE:
 - Huur/particulier huur/Koop (ex-huur?)
 - Sociaal
 - Leeftijden
 - Talen
 - Uitgangspositie: ALV, begroting (MJOB), energieadviezen?
 - Staat en leeftijd installatie. Energiecontracten.

- Rondje: Wie heeft wat in het appartement al verduurzaamd?
- Wat heeft de gemeente beschikbaar aan subsidies enz.? (of kijk anders op www.verbeterjehuis.nl)

3) Wat is van wie en wie is waarvan?

Voorbeeld: Een VvE kan verantwoordelijk zijn voor de kozijnen maar niet voor het glas, of andersom. Dat hangt van de akte af. Een radiator kan in een gemeenschappelijke ruimte staan of in de woning, en dat maakt verschil!

4) Besluitvorming binnen VvE's: Welke drempels/eisen

- Verschillende modelreglementen: wat geldt er voor welke VvE
- Geen uniformiteit. Wel per wijk afhankelijk van bouwjaar uniformiteit te vinden
Omdat ik het schema van Richard de Laat in het verslag niet weergeven, hier een korte beschrijving. Laetitia vermeldde nog dat Richard de Laat een deskundige is op het gebied van het appartementsrecht en dat hij ook in de werkgroep modernisering VvE van NederlandVvE.nl zit.
Er wordt in het schema onderscheid gemaakt tussen 'Normaal onderhoud' en 'Nieuwe installaties'. Maatregelen om het gebouw duurzamer te maken vallen steeds onder Nieuwe installaties. Hiervoor is bij alle modelreglementen het quorum 2/3 van het totaal aantal 'stemmen'. Als een woningcorporatie nog een aantal appartementen bezit kan zij besluiten om mee te gaan met de meerderheid van de andere appartementseigenaren.
Welke meerderheid is dan nodig? In de oudere modelreglementen (1973 en 1983) is een driekwart meerderheid van de uitgebrachte stemmen nodig, bij de overige is een tweederde meerderheid van de uitgebrachte stemmen nodig.
- Versnellingsagenda: 50+1 toestemming is in de toekomst misschien mogelijk. Het is de vraag of dit afdoende (en wenselijk) is.
- Alsnog quasi-unanimiteit nodig voor aktewijziging (immers er is een bezwaarmogelijkheid, de rechter kan vinden dat de wijziging voor de individuele eigenaar toch te bezwarend is...)

Te doorlopen stappen (niet altijd zijn alle stappen nodig)

1. Opties verkennen
2. Voorkeur uitspreken
3. Voorkeursvariant uitwerken
4. Investeringsbesluit (wat en hoe je t.z.t. wilt financieren, pas later de echte lening enz.)
5. Individuele projecties uitwerken
6. Wijzigingstekst splitsingsakte opstellen
7. Wijzigingsbesluit
8. Wachtijd kantonrechter
9. Goedkeuring beperkt gerechtigden
10. Passeren akte bij notaris
11. Leningsaanvragen verzenden
12. Uitvoeringsbesluit nemen

Even nadenken: Een installatie is eigendom van het warmtebedrijf

- Geen opstalrecht mogelijk voor aflever set warmtebedrijf. Tenzij opheffen splitsing (zeer onwenselijk)
- Kwalitatieve beding als second best: warmtebedrijf heeft daar moeite mee
- Verzekering
- Toegang tot de ruimte
- Afschaffen vervroegd huidige installatie: Kostenverdeling

Even nadenken: Timing en intenties woningcorporatie

- Uitfasering slechte labels per 2028/9
- Introductie ETS2 >> mogelijk 150 euro per jaar extra per woning
- 70% instemming nodig van de huurders die de spookverhalen hebben gehoord maar waar niemand mee gesproken heeft
- Stemgedrag: maak je afspraken vooraf
- DAEB/niet DAEB
- Geen mogelijkheid (voor nu) voor een opt-out

Even nadenken: Warmtefonds financiering

- Lening akkoord mits de in lijn met de akte
- Reserve-eisen: vooraf maandbijdrage flink verhogen om het in lijn te brengen met eisen die het warmtefonds stelt. Laetitia vertelde dat in één geval de eigenaren per persoon moesten instemmen met een verhoging met 400 euro per maand gedurende een jaar, dus bovenop de bijdrage die ze al betaalden!
- Lange doorlooptijden ontheffing Wet Natuurbescherming zorgen voor onzekerheid rondom rente bij Warmtefonds
- Nu wordt er nagedacht over vangnet voor kwetsbare bewoners

Even nadenken: impact flora/fauna op planning

- Gemeente: pre-SMP/SMP op wijkniveau?
- Start op tijd: 1 april moet het ecologisch onderzoekplan zijn goedgekeurd qua méthodologie en moet het starten. Geen splitonderzoeken (afhankelijk van de Omgevingsdienst)

Impact op de planning, onzekerheid

Ontheffing Wet Natuurbescherming

Duurt tot 21 maanden, tenzij de gemeente al inventarisatie per wijk heeft gedaan.

Bouwvergunning / Omgevingsvergunning

Vooroverleg met commissie Welstand als buitenkant gebouw verandert

Omgevingsvergunning stukken bijeen zoeken, dan indienen

Behandeltermijn op voorwaarde ontheffing wet natuurbescherming 8 weken

Bezwaartermijn 6 weken

Wijziging splitsingsakte

1 voorbereidingsbesluit ALV

2 opstellen tekst wijziging en goedkeuring bijzondere partijen (6 tot 16 weken)

3 wijzigingsbesluit ALV 4 weken

4 bezwaartermijn 13 weken

Tips/tricks

- Maak er geen technisch feestje van
- Nieuwsgierigheid!
- Wanneer is hulp nodig/handig?
- Klein of groot?
- Wie vertrouw je?
- Inlevingsvermogen: geld, comfortbeleving, zorgen, verwachtingen
- Ideologie zorgt niet voor draagvlak
- Wees transparant
- Praat vroeg met de huurders, anders worden die pas aan het eind betrokken.
- Maak voor jezelf de afweging: heb je hier tijd voor? Zo nee, hoe anders te regelen?

Hierna was nog gelegenheid tot het stellen van vragen.
Over het krijgen van subsidie heeft het VvE Loket van de gemeente de actuele informatie en Grunneger Power kan geraadpleegd worden over specifieke vragen.

Inge Linthout, 30 april 2024