



VvE's in de warmtetransitie

Laetitia Ouillet

Groenoord in beeld: 56% VvE?

Groenoord
4.763 woningen (100%)

Appartementen (huur plus 29 VvE's)
4.437 (93%)

Grondgebonden
326 woningen (7%)

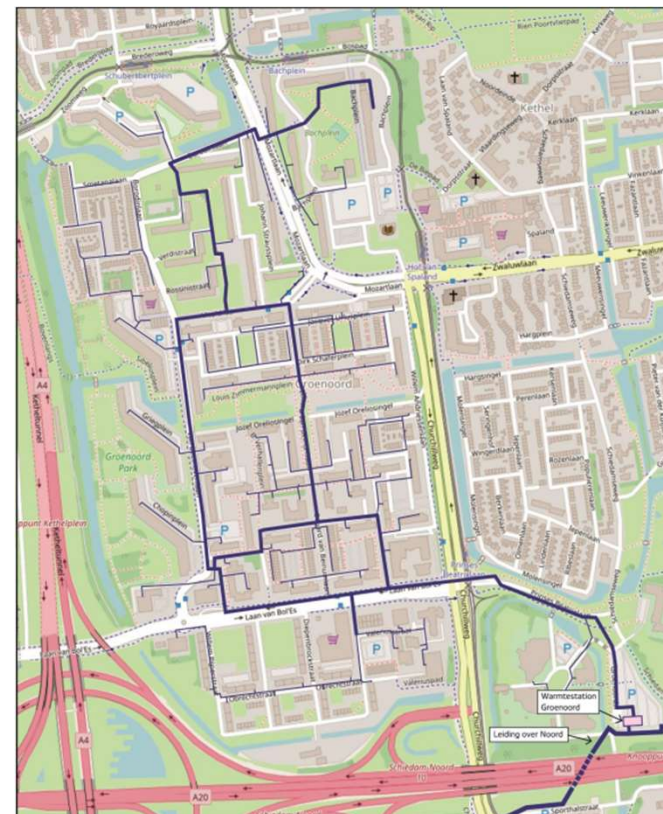
1946-1964
306 woningen
(7%)

1955-1974
3.380 woningen
(87%)

> 2005
251 woningen
(6%)

1946-1991
167 woningen
(51%)

> 2005
149 woningen
(49%)



Het recept van de BAK

Gemeente	Eneco	Woonplus
• Voorfinanciering particulieren • Vooruitbetaling vastgoed • Degeneratiekosten • Lage rente stimuleringslening	• EIA • Korting Vastrecht	• Vooruitbetaling gemengde VvE's • SAH • Kansen voor West (2)



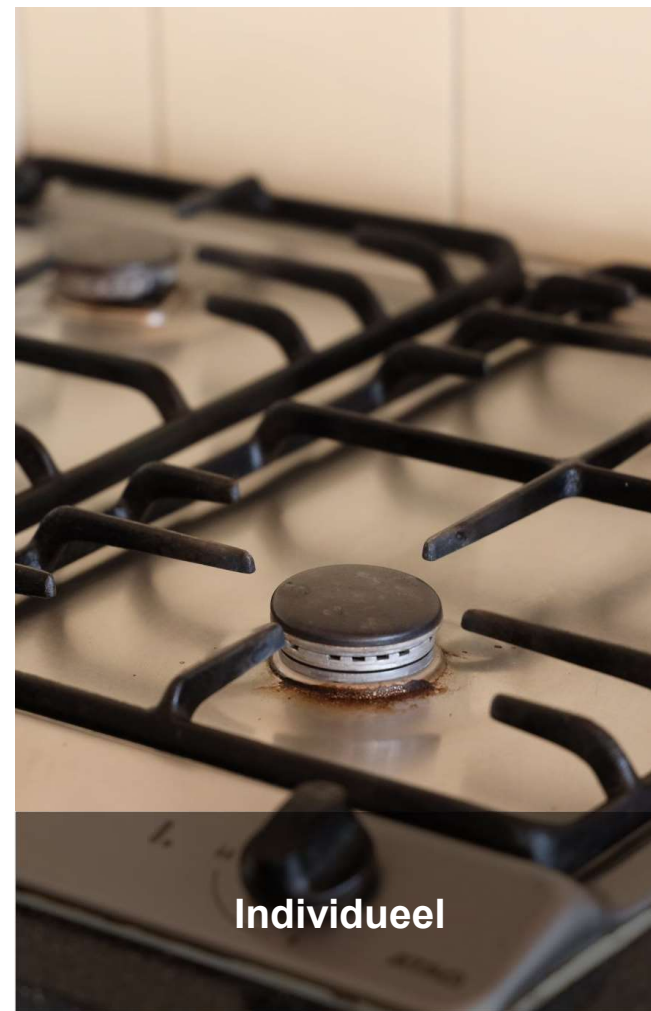




Collectief



Individueel



Individueel

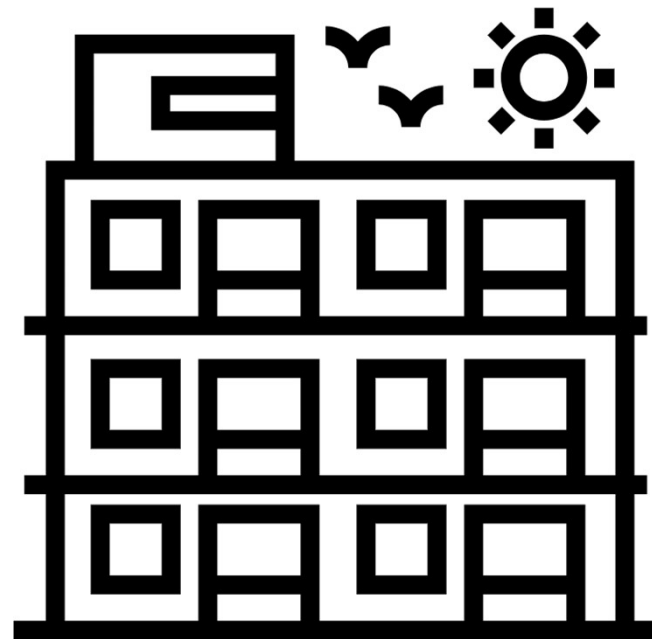


Voordelen collectieve financiering

Scheelt administratie



Gebouwgebonden



Weinig investeringsruimte

Indicator	Nieuwland	Oost	Groenord	Schiedam	Nederland
Havo/vwo advies groep 8 basisschool (2021/2022)	34%	30%	36%	40%	48%
Personen met taalachterstand (2020)	42%	34%	35%	27%	20%
Aandeel laag opgeleid (2020)	39%	36%	41%	34%	28%
Werkzoekenden zonder baan (2022)	11,5%	7,9%	10,2%	7,1%	5,6%
Netto arbeidsparticipatie (2021)	59%	67%	59%	66%	69%
Huishoudens onder armoedegrens (2020)	20,2%	12,9%	15,4%	12,2%	10,2%
Huishoudens met uitkering participatiewet (2021)	13,4%	7,4%	12,2%	7,4%	5,8%
Personen met een bijstandsuitkering (2022)	8,6%	3,9%	9,0%	5,0%	4,3%
Netto besteedbaar inkomen (euro) (2019)	€ 34.300,-	€ 34.600,-	€ 32.700,-	€ 40.600,-	€ 42.600,-
Huishoudens met een inkomen tot 120% van soc. min. (2020)	25,3%	16,1%	20,3%	15,7%	13,0%
Sociale index (rapportcijfer) (2019)	5,5	5,7	5,7	6,2	n.b.
Huishoudens met voorzieningen in het soc. domein (2021)	26,2%	15,2%	27,0%	19,4%	20,3%
Onveiligheidsgevoelens in eigen woonbuurt (2022)	55%	53%	56%	45%	16%
Ervaren woonoverlast (2022)	36%	40%	35%	32%	n.b.
Sociale cohesie (rapportcijfer) (2022)	5,4	5,0	5,3	5,8	6,7
WOZ-waarde woningen (2021)	€ 184.000,-	€178.000,-	€ 176.000	€ 221.000,-	€ 290.000,-
Aandeel eenouderhuishoudens (2022)	10,1%	10,4%	12,3%	9,8%	7,3%
Bevolking met een migratieachtergrond (2022)	68%	65%	50%	46%	25%



Pilot 1.0



Appartementsrecht: behoud, geen 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 gedeelten nodig.
 - Gezamenlijk een geldlening aanvragen



Pilot 2.0

- Wijzigen splitsingsakte t.b.v. verduurzaming en energietransitie
- Instemming leden, hypotheekverstrekkers & passeren notaris
- Van passief naar actief
- Ineens van alles aan dossiers wat óók met het project te maken heeft: welstand, natuur, erfpacht, WOZ
- Helpen met de aansluitovereenkomst



Te doorlopen stappen (maar niet altijd!)



Besluitvorming binnen VvE's: Welke drempels/eisen

- Verschillende modelreglementen: wat geldt er voor welk VvE
- Geen uniformiteit. Wel per wijk afhankelijk van bouwjaar uniformiteit te vinden
- Versnellingsagenda: 50+1
- Alsnog quasi-unanimiteit nodig voor aktewijziging

Spiekbriefje VvE besluitvorming over installaties

Modelreglement	Normaal onderhoud				Nieuwe installaties	
	Hoofregel		> Drempelbedrag		Alle situaties	
	Quorum	Meerderheid	Quorum	Meerderheid	Quorum	Meerderheid
MR1973	Art. 36.4 ≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 36.1 > 50% uitgebrachte stemmen	Art. 37.5 IV 2 max. aantal stemmen	Art. 37.5 IV 3 uitgebrachte stemmen	Art. 37.5+8 IV 2 max. aantal stemmen	Art. 37.5+8 IV 3 uitgebrachte stemmen
MR1983	Art. 37.5 ≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 37.1 > 50% uitgebrachte stemmen	N.V.T.	N.V.T.	Art. 38.5 IV 2 max. aantal stemmen	Art. 36.4 IV 3 uitgebrachte stemmen
MR1992	Art. 37.5 ≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 37.1 > 50% uitgebrachte stemmen	N.V.T.	N.V.T.	Art. 38.8+5 IV 2 max. aantal stemmen	Art. 36.4 IV 2 uitgebrachte stemmen
MR2006	N.V.T.	Art. 50.1 > 50% uitgebrachte stemmen	Art. 52.5 IV 3 max. aantal stemmen	Art. 52.5 IV 2 uitgebrachte stemmen	Art. 52.5 IV 2 max. aantal stemmen	Art. 36.4 IV 2 uitgebrachte stemmen
MR2017	N.V.T.	Art. 54.1 > 50% uitgebrachte stemmen	Art. 56.5 IV 2 max. aantal stemmen	Art. 56.5 (I) IV 2 uitgebrachte stemmen	Art. 56.5 IV 2 max. aantal stemmen	Art. 56.5 IV 2 uitgebrachte stemmen

Bron: Richard de Laat



Wijziging van de akte



Goedkeuring beperkt gerechtigden

kadaster



- Kadastrale recherche moet zorgvuldig en is tijdrovend
- Verzoeken bundelen blijkt niet haalbaar
- VvE-bestuur vindt geen gehoor bij de bank: alles via de notaris
- Splitsing bloot-eigendom door gemeente: wie is beperkte gerechtigde?



Als je denkt dat je alles gehad hebt...

- Top up laag
- Later toegevoegd (andere isolatiegraad en warmtebron)
- Ondersplitsing binnen de splitsingsakte
- Individueel vs collectief.
- 10 Appartementen: 10% van de stemmen
- Iedereen mee, alleen de onderlagen mee of opt-in?



Even nadenken: Eigendom warmtebedrijf

- Geen opstalrecht mogelijk voor afleverset warmtebedrijf. Tenzij opheffen splitsing (zeer onwenselijk)
- Kwalitatieve beding als second best: warmtebedrijf heeft moeite
- 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
- 30 jaar >> ZEP (met Kleine uitzonderingen)
- Reserveeisen: vooraf maandbijdrage flink verhogen om het in lijn te brengen met eisen warmtefonds
- Lange doorlooptijden ontheffing Wet Natuurbescherming zorgen voor onzekerheid rondom rente bij Warmtefonds
- Achterstallig onderhoud?
- Nu wordt er nagedacht over vangnet voor kwetsbare bewoners



Tips/tricks aan VvE's

- 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 transparent
- Praat vroeg met de huurders
- Maak voor jezelf de afweging: heb je hier tijd voor? Zonee hoe anders te regelen?

