

WMANL Congres

***‘Verduurzaming van VvE’s;
knelpunten en oplossingen’***

Welkom



Programma

- 13.00** Opening door dagvoorzitter Richard de Laat
- 13.00** Verduurzaming voor VvE's; Richard de Laat
- 13.30** Energiecommissaris Ruud Koornstra
- 14.15** Pauze
- 14.30** Themasessie: 'Laadpalen en zonnepanelen' door Claudia Siewers
- 15.10** Themasessie: 'Doorwerking energieplafond' door Kees Oomen en René Brinkhuijsen
- 15.45** Pauze
- 16.00** Themasessie: 'Warmtenetten' door Laetitia Ouillet
- 16.30** Dankwoord en afronding
- 16:45** Borrel

Verduurzaming voor VvE's: Nieuw spel, zelfde regels?



Mr. Richard de Laat
De Advocaten van Van Riet, Utrecht



Verduurzaming VvE's

Inhoud:

- I. Knelpunten bij verduurzaming van VvE's
- II. Aanbevelingen voor verduurzaming van VvE's

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

- I. Beheer en onderhoud
- II. Besluitvorming
- III. Eigendom
- IV. Financiering

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Beheer en onderhoud

1. Doel VvE:

- het behartigen van de belangen van de gemeenschappelijke eigenaars, het voeren van het **beheer** over de gemeenschap, met uitzondering van de privégedeelten
- 5:112 lid 1 onder e BW en 5:126 lid 1 BW

2. Beheer:

- gewoon onderhoud of behoud
- normale exploitatie
- 3:170 BW

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Beheer en onderhoud

1. Onderscheid gemeenschappelijke privé in de splitsingsakte (modelreglement)
2. VvE verantwoordelijk voor beheer en onderhoud gemeenschappelijke zaken
3. VvE **in beginsel** niet bevoegd ten aanzien van individuele zaken
4. Verduurzaming vergt ingreep in privé gedeelten en zaken > beheer?
5. VvE **niet** bevoegd tot beschikkingsdaden (opstalrecht voor warmtenet)

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Beheer en onderhoud

1. VvE is beperkt bevoegd ten aanzien van privégedeelten en zaken, 5:112 lid 4 BW
2. Voorwaarde: grondslag in splitsingsreglement
3. MR: beperkte reikwijdte

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Beheer en onderhoud

1. Collectief onderhoudsabonnement voor privé-CV-ketels niet nietig vanwege veiligheidsaspect ECLI:NL:GHSHE:2008:BC3828
2. Privé rookgasafvoeren vervangen door VvE om veiligheidsredenen ECLI:NL:GHSHE:2016:3713
3. Verduurzaming vergt ingreep in privé gedeelten en zaken
4. Veiligheid rechtvaardigt ingreep, verduurzaming ook?

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Beheer en onderhoud

1. **Leidingen** > dienstbaarheids criterium in MR
2. **Individuele ketels en radiatoren** > behoren niet tot gemeenschappelijke installaties
3. **Afleverzet** > individueel
4. **PV panelen** > individueel of gemeenschappelijk
5. **Laadpaal** > individueel of gemeenschappelijk
6. **Demarcatie** rol VvE / warmtebedrijf / eigenaar bij installatie, beheer en onderhoud

Verduurzaming VvE's

Knelpunten: Besluitvorming

Drie soorten besluiten:

1. **Volstreekte meerderheid** > 50 met of zonder quorum: normaal onderhoud (inclusief groot onderhoud): dak- en gevel isolatie,
2. **Gekwalificeerde meerderheid** 2/3^e van 2/3^e: buiten normaal onderhoud > verwijdering of aanleg installaties, ingrijpend van aard, substantiële omvang ECLI:NL:HR:2020:1275: warmtepomp, PV panelen, laadpaalinfrastructuur
3. **Akte wijzigen** > 80%: gemeenschappelijke afleverset, radiatoren, leidingen. HR ketel afkoppelen

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Besluitvorming

1. De eigenaar die van nieuwe installatie voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen, bijvoorbeeld artikel 38 lid 8 MR 1992
2. Geen voordeel bij laadpaalinfrastructuur? Dan ook niet meebetalen aan kosten onderhoud ECLI:NL:GHARL:2021:2543
3. MR 2017: afwijkende kostenverdeling in HHR
4. 'Geen voordeel' bij warmtenet? Terughoudend toepassen!

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Besluitvorming

1. VvE niet bevoegd voor individuele eigenaar aansluitovereenkomst met warmteleverancier te sluiten > **nietig**
2. VvE niet bevoegd te besluiten tot vervanging / aanpassing individuele radiatoren, leidingen > **nietig**
3. VvE niet bevoegd kosten individuele voorzieningen door te belasten > **nietig**
4. VvE niet bevoegd afschrijving ineens bestaande ketels te vergoeden > **nietig**
5. VvE niet bevoegd lening af te sluiten voor individuele aanpassingen > **nietig**
6. Belang huurders niet bij besluitvorming betrokken > **split incentive**

Verduurzaming VvE's

Knelpunten:

Eigendom

1. Eigendom warmte-installatie en leidingen bij derde (warmteleverancier)
2. 5:20 lid 2 BW: 'warmtenet' eigendom van bevoegde aanlegger
3. Inpandig leidingstelsel behoort niet tot begrip 'warmtenet', 1 lid 1 Warmtewet
4. 5:117 lid 2, 5:118a BW: opstalrecht voor warmtenet op gemeenschappelijke gedeelten niet mogelijk.

Verduurzaming VvE's

Knelpunten: Financiering

1. VvE gaat de geldlening aan
2. Rente, kosten en aflossingen zijn gemeenschappelijke schulden in de VvE
3. Omslag krachtens breukdeel: alle eigenaars
4. Iedere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk naast VvE voor lening (5:113 BW)
5. Groot eigenaar relatief hoger risico aangesproken te worden naast VvE
6. VvE lening alleen voor gemeenschappelijke gedeelten mogelijk.
7. Woningcorporatie (groot eigenaar) kan/wil niet deelnemen aan VvE lening

Verduurzaming VvE's

Knelpunten: **Financiering**

Op out: (groot) eigenaar betaalt bijdrage aan een VvE uitgave ineens

- a) Doet niet mee aan VvE lening: vrijgesteld van omslag rente, kosten, aflossing
- b) Is naast VvE zij niet (mede) aansprakelijk voor de schuld ex artikel 5:113.
- c) Aanvulling van art. 5:126 lid 4 BW: bij VvE lening in afwijking van het reglement afdracht ineens mogelijk maken met vrijstelling

Verduurzaming VvE's

Aanbevelingen:

1. **Beheer en onderhoud:** warmtenet, installaties gemeenschappelijk, Demarcatie vastleggen
2. **Besluitvorming:** verduurzaming = normaal onderhoud (beheer) VvE bevoegd en krijgt doorzettingsmacht
3. **Eigendom:** VvE bevoegd opstalrecht op gemeenschappelijke gedeelten te vestigen, warmtenet ook in pandig gescheiden van eigendom
4. **Financiering:** Opt out, compensatie en ruimere financieringsmogelijkheden VvE invoeren

Verduurzaming VvE's

Aanbevelingen:

1. Verduurzaming vergt snelheid, duidelijkheid, rechtszekerheid
2. Aktes wijzigen niet haalbaar, te kostbaar, omstreden
3. Wettelijke basis voor maatregelen vereist om rechtsonzekerheid te voorkomen
4. Wet wijzigen kost tijd, maar is nodig
5. Wettelijke basis vastleggen in artikel 5:126 BW
6. VvE besluit 'overruled' modelreglementen
7. VvE besluit over beheer, besluitvorming, eigendom en financiering
8. Subsidiariteit: VvE kan in splitsingsakte anders bepalen

Verduurzaming VvE's

*Dank voor uw
aandacht!*

Vragen?

Richard de Laat

✉ delaat@avvr.nl

☎ 0622744710

💻 avvr.nl

WMANL Congres

***‘Verduurzaming van VvE’s;
knelpunten en oplossingen’***

Welkom



Programma

- 13.00** Opening door dagvoorzitter Richard de Laat
- 13.00** Verduurzaming voor VvE's; Richard de Laat
- 13.30** Energiecommissaris Ruud Koornstra
- 14.15** Pauze
- 14.30** Themasessie: 'Laadpalen en zonnepanelen' door Claudia Siewers
- 15.10** Themasessie: 'Doorwerking energieplafond' door Kees Oomen en René Brinkhuijsen
- 15.45** Pauze
- 16.00** Themasessie: 'Warmtenetten' door LaetitiaOuillet
- 16.30** Dankwoord en afronding
- 16:45** Borrel

Laadpalen en zonnepanelen



mr.dr. Claudia Siewers

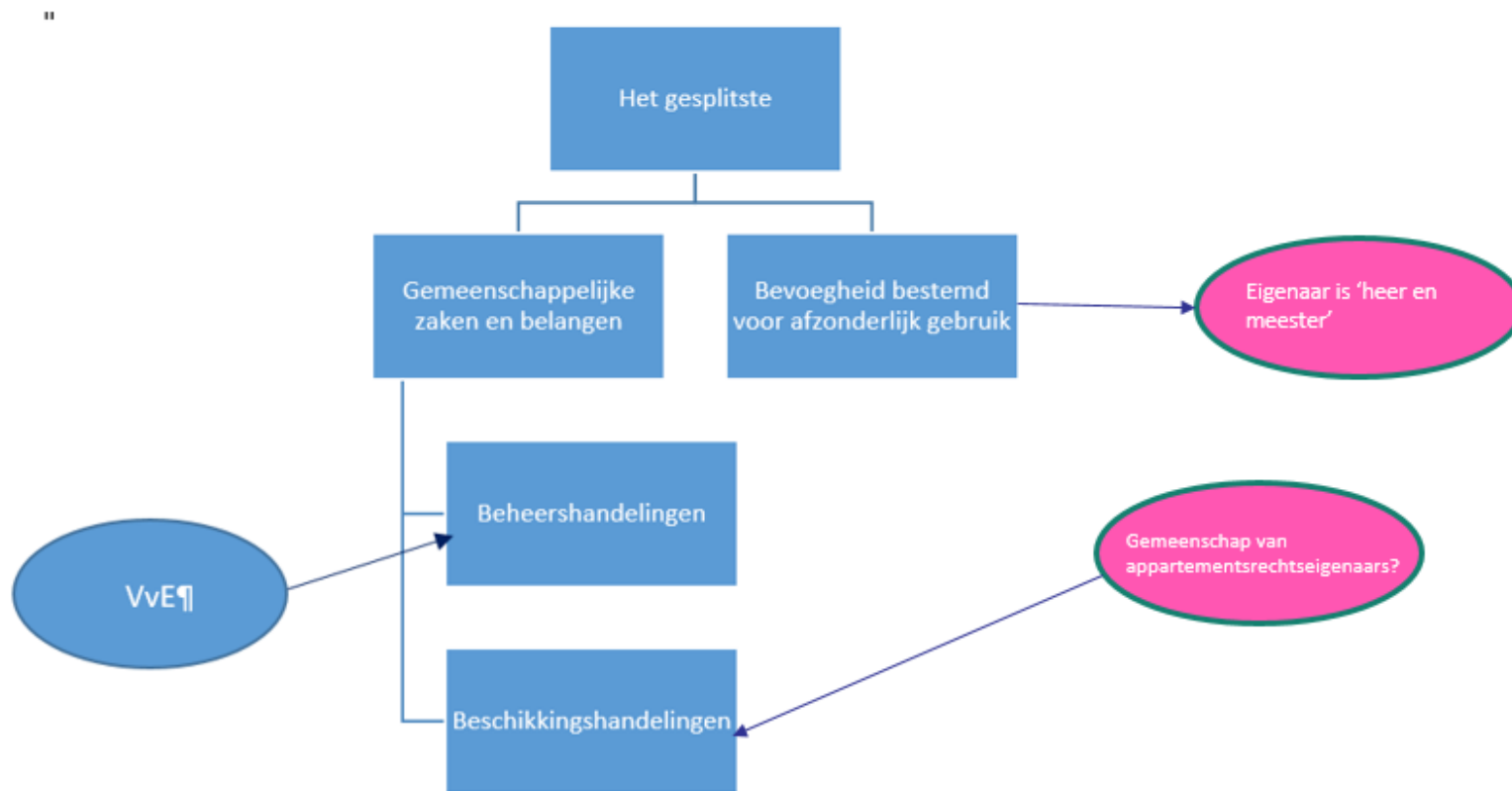


Vragen?



Balans in het appartementsrecht

4



Balans in het appartementsrecht

5

Beheer

Artikel 170

285      

- 1 Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van een gemeenschappelijk goed, en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
- 2 Voor het overige geschiedt het beheer door de deelgenoten tezamen, tenzij een regeling anders bepaalt. Onder beheer zijn begrepen alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de gemeenschap verschuldigde prestaties.
- 3 Tot andere handelingen betreffende een gemeenschappelijk goed dan in de vorige leden vermeld, zijn uitsluitend de deelgenoten tezamen bevoegd.

Gekwalificeerde meerderheid

Besluitvorming normaal onderhoud				Energiebesparende maatregelen	
	quorum	<u>meerderheid</u>	<u>boven drempelbedrag</u>	quorum	<u>Meerderheid</u>
MR1973	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Gekwalificeerde meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{3}{4}$
vindplaats MR1983	art. 36 lid 4	art. 36 lid 1		art. 37 lid 5	art. 37 lid 5 en 8
	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Volstreekte meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{3}{4}$
vindplaats MR1992	art. 37 lid 5	art. 37 lid 1		art. 38 lid 5	art. 38 lid 5 en 7
	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Volstreekte meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{2}{3}$
vindplaats MR2006	art. 37 lid 5	art. 37 lid 1	art. 38 lid 5	art. 38 lid 5	art. 38 lid 5 en 8
	Geen quorum	Volstreekte meerderheid	Gekwalificeerde meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{2}{3}$
vindplaats MR2017	n.v.t.	n.v.t.	Art. 52 lid 5	art. 52 lid 5	art. 52 lid 5 en 8
	<u>Geen quorum</u>	Volstreekte meerderheid	Gekwalificeerde meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{2}{3}$
vindplaats	n.v.t.	n.v.t.	Art. 56.5 sub i	art. 56 lid 5	art. 56 lid 5

VERANDEREN

**IK ZIE HET LIEVER
ALS MEEBEWEGEN**

de
vader
van *Loesje*

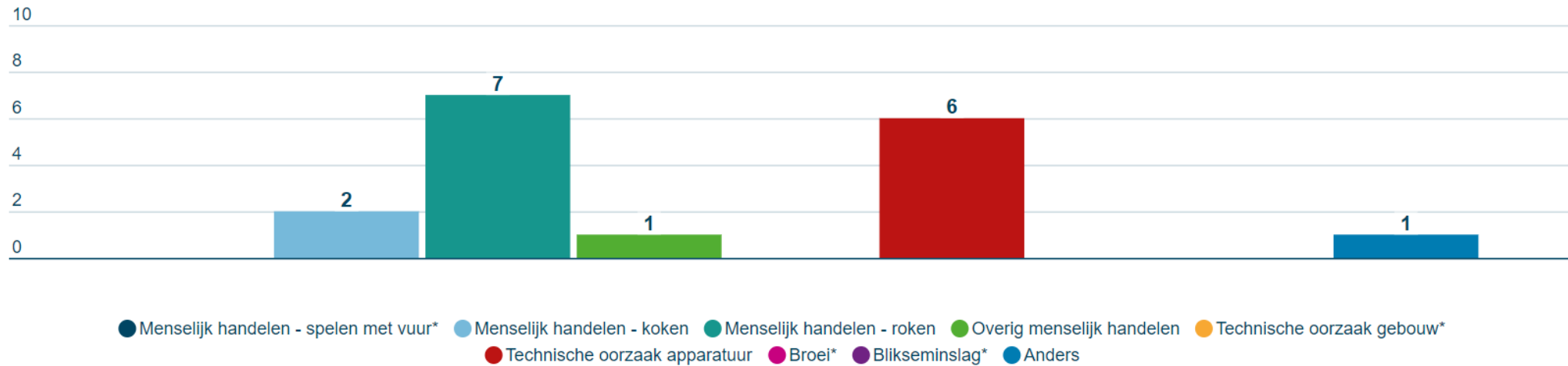
www.loesje.nl

denhaag@loesje.nl



Brandkenmerken

Vermoedelijke brandoorzaken Nederland, aantal



NIPV | 2021

AMvB

12 december 2022 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 'Verduurzaming van VvE's; knelpunten en oplossingen'



Einde

Claudia Siewers

www.claudiasiewers.nl

06-12742235

WMANL Congres

***‘Verduurzaming van VvE’s;
knelpunten en oplossingen’***

Welkom



Programma

- 13.00** Opening door dagvoorzitter Richard de Laat
- 13.00** Verduurzaming voor VvE's; Richard de Laat
- 13.30** Energiecommissaris Ruud Koornstra
- 14.15** Pauze
- 14.30** Themasessie: 'Laadpalen en zonnepanelen' door Claudia Siewers
- 15.10** Themasessie: 'Doorwerking energieplafond' door Kees Oomen en René Brinkhuijsen
- 15.45** Pauze
- 16.00** Themasessie: 'Warmtenetten' door LaetitiaOuillet
- 16.30** Dankwoord en afronding
- 16:45** Borrel

Themasessie Doorwerking Energieplafond



René Brinkhuijsen



Kees Oomen



Tariefplafond Energieprijzen en de VvE

- Prinsjesdag 2022
- De regering kondigt een prijsplafond aan
- Een prijsplafond in de vorm van maximumprijzen voor stroom, gas en warmte
- En hoe gaat dit voor VvE's met blokaansluitingen werken?

Tariefplafond Energieprijzen en de VvE

- Werk aan de winkel voor de belangenbehartigers
- 2-sporen beleid: politieke beïnvloeding en ambtelijke

Tariefplafond Energieprijzen en de VvE

- brief aan minister Jetten:
 - Informatie geven
 - Aanbod om ingesprek te gaan
- Position paper aan Tweede Kamerleden:
 - Informatie geven
 - Oproep om moties in te dienen tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen

Tariefplafond Energieprijzen en de VvE

- Motie Omtzigt:

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat vooral bij oudere appartementen (ongeveer 400.000) sprake is van blokverwarming;

constaterende dat blokverwarming effectief is uitgesloten van het plan voor het prijsplafond; verzoekt de regering bij de verdere uitwerking van het prijsplafond een voorstel te doen voor situaties waarin er meerdere huishoudens per aansluiting zijn, inclusief ook bijvoorbeeld woon-zorgcomplexen, kleinschalige zorghuizen, zoals Thomashuizen, en complexen voor studentenhuisvesting,

en gaat over tot de orde van de dag.

Tariefplafond Energieprijzen en de VvE

- Het blijft stil aan de kant van minister Jetten en zijn ministerie
- Actieve lobby zorgt ervoor we op 17/10 kunnen aansluiten bij de zogenaamde Werkstroom Warmte, een groot overleg onder leiding van de Tjalling de Vries (programma manager EZK)
- Op 17 oktober wordt ook de Overbruggingregeling (CEK22) gepubliceerd en weer valt een deel van de VvE's buiten de boot

Tariefplafond Energieprijzen en de VvE

- Grote enquête onder VvE's en VvE-bejeerders, tbv standpuntvorming en ter informatie voor EZK
- 10/11 Nota-overleg Tweede Kamer over Tariefplafond. Wederom Tweede Kamer op voorhand geïnformeerd, schriftelijk en mondeling
- 3 relevante moties aangenomen over blokverwarming en niks over de CEK22

Tariefplafond Energieprijzen en de VvE

- Interne strijd over de vorm en uitvoering van een regeling
- Energiebedrijven vs belangenbehartigers van gebouweigenaars en –beheerders en huurders en gebruikers
- Politiek overleg (bewindslieden overleg medio november)
- Knopen doorgemaakt

Regeling tijdelijke tegemoetkoming Blokaansluitingen

RttB

- **Subsidieregeling**
- **Lumpsum**
- **Aanvragen door VvE, namens huishoudens**

RttB

- **Voor alle blokaansluitingen = blokverwarming, blokelektra**
- **Overbruggingsregeling 2022 opgenomen in blokelektra**
- **Belastingdienst gaat regeling uitvoeren**

RttB

- **Betaling ineens of termijnbetalingen?**
- **Voordeurstelsel? Wel of niet gebruiksafhankelijk? Breukdelen?**
- **Uitsluiting verrekeningsbevoegdheid?**
- **Directe uitbetaling aan huishoudens, na opgave VvE of VvE-beheerder?**
- **Collectieve elektriciteit voor algemene voorzieningen?**

RttB

- **16 december 2022 Kamerbrief over de regeling RttB**
- **Gewenste invoerdatum: half februari 2023**

***Dank voor uw
aandacht!***



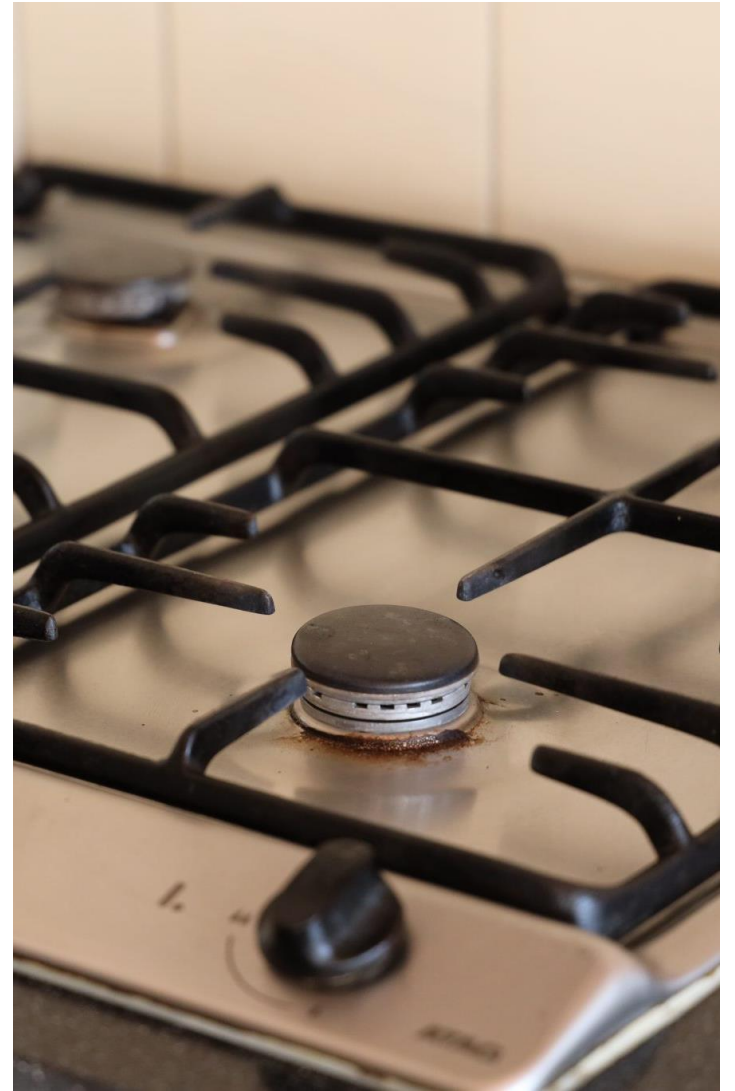


gemeente
Schiedam

Financieringsproblematiek VvE's

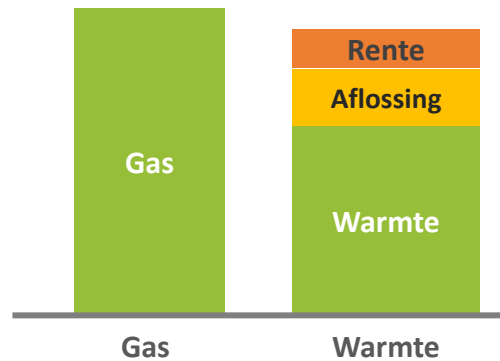
Juridische pilot NEvG

12 december 2022



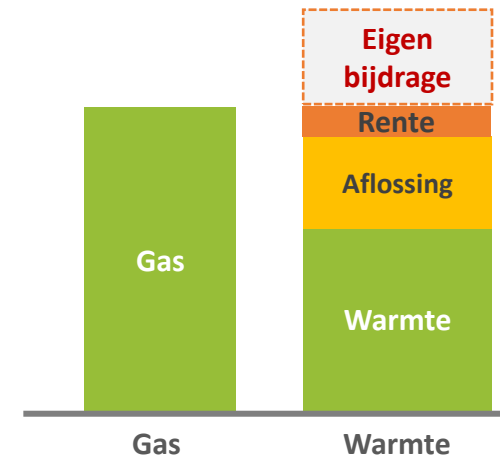
Probleemstelling

Situatie dec 2020: saldo 30 jaar € 1.334



Woonlastenneutraal voor 91% van de particulieren in Groenord op basis van de gemeentelijke lening met een rente van 1,2% en een looptijd van 30 jaar.

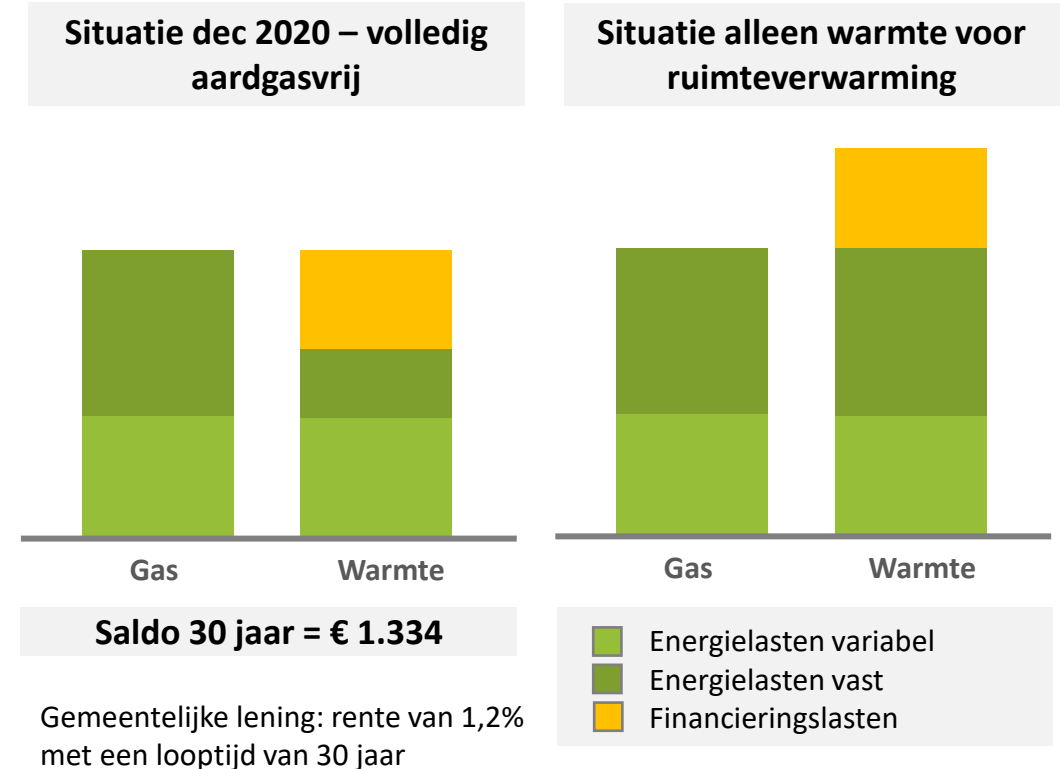
Inzicht 2022: deels niet financierbaar



Gunstige financieringsvoorwaarden gelden niet voor de individuele investeringen zoals elektrisch koken en de investering voor de warm tapwater voorziening.

Alleen ruimteverwarming is financieel ongunstig

1. Ruimteverwarming: vastrecht warmte
2. Tapwater: huur geiser
3. Koken: vastrecht gas



Subsidies niet toereikend

SAH: €1823

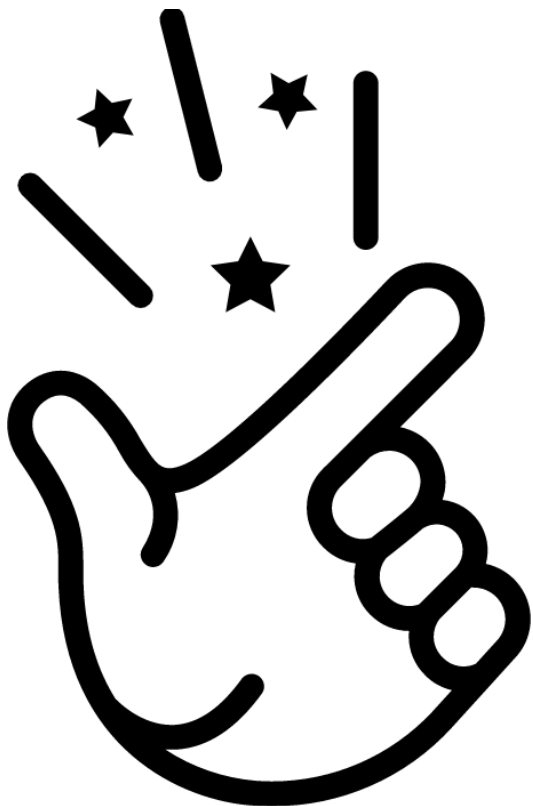
KvW: €1950

Benodigd bedrag: €2381

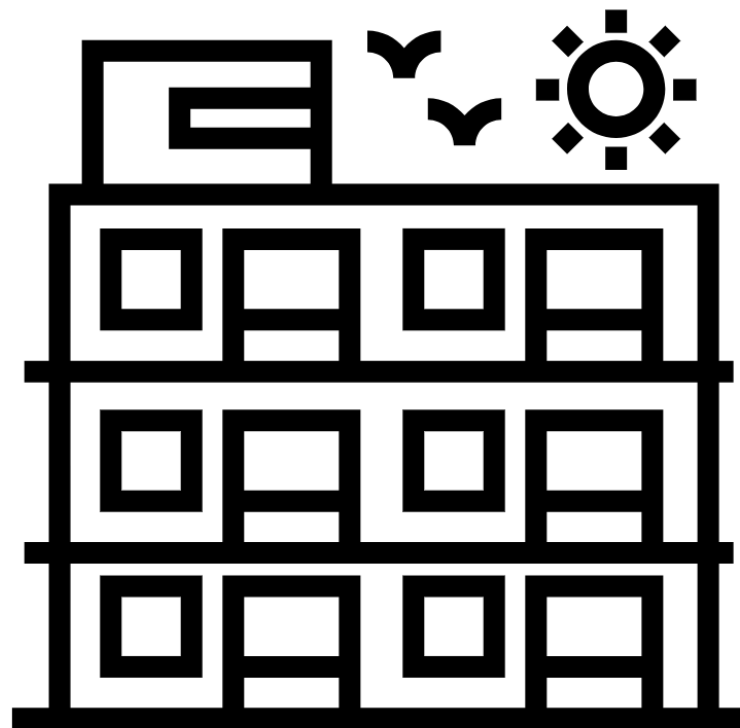


Voordelen collectieve financiering

Scheelt administratie



Gebouwgebonden



Toegang tot individuele financiering beperkt

	Groenoord		Schiedam
	aantal	aandeel	aandeel
huishoudens met bijstand	452	7,9%	5,2%
huishoudens met schuldhulpverlening	107	2,3%	1,8%
personen in armoede	1.421	15,1%	9,1%

personen in armoede	aantal	aandeel
Groenoord-Zuid	290	32,8%
Groenoord-Midden	679	13,5%
Groenoord-Noord	452	13,1%
	1.421	15,1%

Pilot 1.0

- Collectieve bevoegdheden oprekken via argumentatie zwaarwegend belang energietransitie (denk aan Urgenda)
- Rechterlijke uitspraak & jurisprudentie ten gunste van VvE's in heel Nederland

Pilot 2.0

- Wijzigen splitsingsakte t.b.v. verduurzaming en energietransitie
- Instemming leden, hypotheekverstrekkers & passeren notaris
- Van passief naar actief

Stappen wijzigen akte

Inventariseren animo VvE-leden

Vergadering uitroepen

Vervangende machtiging bij de rechter

Goedkeuring hypotheekverstrekkers

Passeren bij notaris



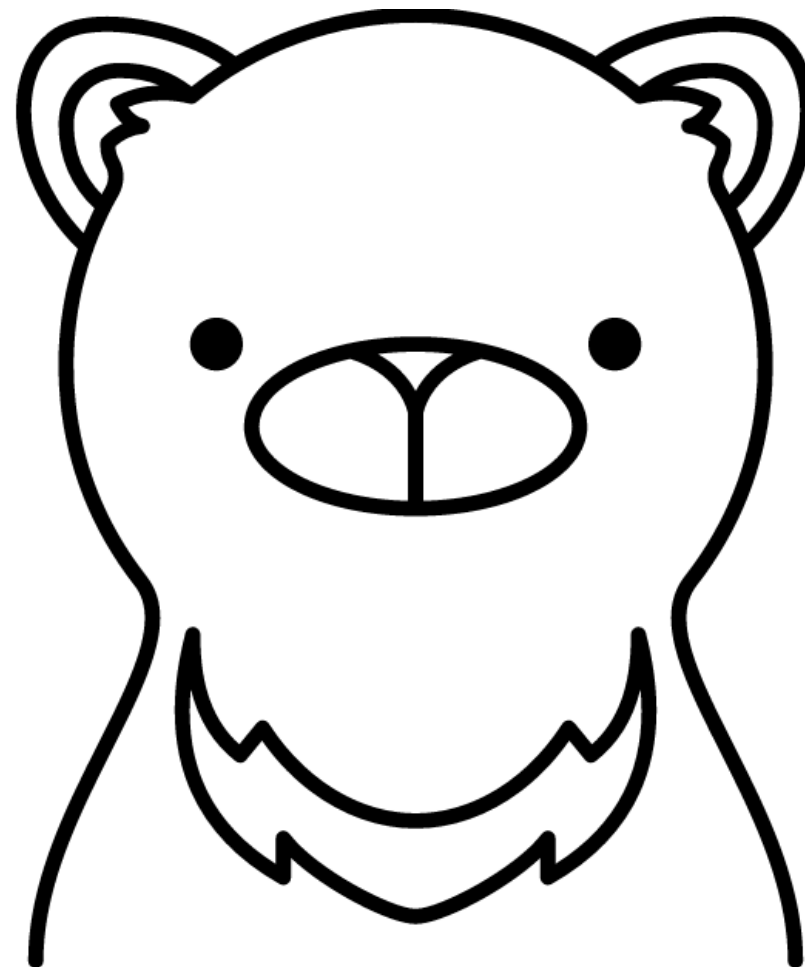
Voorstel tot wijziging van de splitsingsakte (1992)

- Aan artikel 9 van het model-reglement wordt in de nieuwe splitsingsakte een volledig nieuw onderdeel c en d aan het eerste lid toegevoegd, zodat gemeenschappelijk worden:
- c. de voorzieningen (inclusief kabels, leidingen en andere technische hulpmiddelen) die samenhangen met de productie van duurzame energie, energiebesparende isolatie- en ventilatiemaatregelen of de aansluiting op een warmtenet, indien en voorzover die voorzieningen (inclusief kabels, leidingen en andere technische hulpmiddelen) ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars zijn of worden aangebracht, ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden;

Plus nog wat meer...

We zijn er nog niet

- Goedkeuring: veel breder dan gedacht
- Opt-out voor Woningcorporatie
- Wijzigen akte t.b.v. Opstalrecht (?)
- Aansluit- en leveringsovereenkomsten (in/uitpandig)



En dit x 1,5 miljoen huishoudens?



