

COMPLEX GEMENGD COMPLEX

*Een exploratief onderzoek naar de belemmeringen voor woningcorporaties
bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen gemengde wooncomplexen*

COLOFON

Auteur

Naam	Petra Quirijns
Faculteit	Bouwkunde, Technische Universiteit van Eindhoven
Afstudeerrichting	Real Estate Management and Developement

Afstudeercommissie

TU/e	Dr. J.J.A.M. Smeets
	Dr. W.J.M. Heijs
Atriensis	Ir. H. Maessen

Datum eindcolloquium

23 mei 2011

Onderwijsinstelling



Afstudeerbedrijf



Complex gemengd complex

Inhoudsopgave

Voorwoord	05
1 Inleiding	07
1.1 Aanleiding	07
1.2 Doel- en probleemstelling	08
1.3 Onderzoeksvragen	08
1.4 Conceptueel model	09
1.5 Onderzoeksoptzet	09
1.6 Leeswijzer	10
2 Context en relevantie	11
2.1 Milieu aspecten	11
2.2 Economische aspecten	12
2.3 Maatschappelijke aspecten	13
3 Juridische belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Belemmeringen tussen corporatie en huurders	16
3.3 Belemmeringen tussen corporatie en Vereniging van Eigenaren	21
3.4 Belemmeringen tussen corporatie en particuliere eigenaren	26
3.5 Conclusie	32
4 Financiële belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Spaarmodel	34
4.3 Lening op naam van de VvE	35
4.4 Eenmalige extra bijdrage eigenaren	38
4.5 Outsourcing	40
4.6 Aanvullende financieringsmogelijkheden	40
4.7 Beleid van de corporatie	44
4.8 Case: Surinamelaan te Amersfoort	45
4.9 Conclusie	48
5 Technische belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Energiebesparende technieken	49
5.3 Technische belemmeringen bij energiebesparing	50
5.4 Conclusie	53
6 Oplossingsrichtingen voor energiebesparing binnen gemengde complexen	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Belangrijkste problemen	55
6.3 Oplossingsrichtingen	56
6.4 Conclusie	63

7	Conclusies en aanbevelingen	65
7.1	Conclusies	65
7.2	Aanbevelingen voor woningcorporaties	68
7.3	Discussie	69
7.4	Suggesties voor verder onderzoek	71
	Literatuurlijst	73
	Bijlagen	77
	Summary	157

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie ter afronding van de studie Real Estate Management & Developement aan de Technische Universiteit van Eindhoven. Met dit verslag komt zowel een einde aan mijn onderzoek als aan mijn studie. Het was een periode waarin ik veel heb geleerd in tal van opzichten. De ervaringen die ik gedurende mijn afstudeeronderzoek heb mogen opdoen, hebben hier zeker aan bijgedragen.

Het onderzoek is uitgevoerd voor het platform *Kenniscluster Energie Neutraal Wonen in Brainport* (KENWIB). Dit is een samenwerkingsproject tussen lokale overheden, ondernemers en de Technische Universiteit van Eindhoven. Het doel van dit project is om de realisatie van energieneutrale wijken te stimuleren door gezamenlijke, integrale ontwikkeling en de spreiding van kennis.

Om het onderzoek te ondersteunen vanuit de praktijk is het uitgevoerd in samenwerking met Atriensis. Dit is een in Eindhoven gehuisvest adviesbureau dat landelijk actief is. Atriensis betekent 'opzichter van de woning'. Dit verwezenlijkt zij door woningcorporaties te ondersteunen bij het optimaliseren van de efficiëntie van bedrijfsprocessen en daarnaast de relatie met de klant te verbeteren.

Graag wil ik van de gelegenheid gebruik maken om een aantal mensen te bedanken. Allereerst mijn begeleiders vanuit de Technische Universiteit van Eindhoven, te weten dhr. Jos Smeets en dhr. Wim Heijs. Ik wil u graag bedanken voor alle interessante en leerzame gesprekken die wij hebben gevoerd. Uw feedback en advies hebben mij gestuurd gedurende mijn afstuderen en hebben de kwaliteit van mijn scriptie gemaakt tot wat het nu is.

Hella Maessen, begeleidster vanuit Atriensis, wil ik graag bedanken voor het doornemen van mijn stukken, de opbouwende feedback en de sturing om tot een mooi eindresultaat te komen. Ook wil ik dhr. Dyon Noy bedanken voor de inspirerende gesprekken. Ik heb genoten van uw enthousiasme. Bovendien ben ik mede dankzij u tot een interessant en actueel onderwerp gekomen. Aan beiden tevens mijn dank voor het contactleggen met de woningcorporaties. Hierdoor heb ik de theorie kunnen aanvullen met inzichten vanuit de praktijk. Alle medewerkers van Atriensis wil ik bedanken voor hun interesse, bemoediging en goede zorgen.

Daarnaast een woord van dank aan alle corporatiemedewerkers die ik heb mogen interviewen. Bedankt voor uw medewerking en openheid.

Mijn scriptie was niet op deze manier tot stand gekomen zonder de steun van familie en vrienden. Mijn dank aan hen is dan ook groot. Telkens hebben zij mij weten te motiveren om door te gaan. Bedankt allemaal voor jullie belangstelling, bemoediging en adviezen.

Last but not least, a special thanks to Morgan. Thanks for your support and encouragement. My deepest respect for your enthusiasm and patience.

Ik wil u graag veel plezier toewensen bij het doorlezen van mijn scriptie.

Petra Quirijns

Eindhoven, mei 2011

Complex gemengd complex

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het kan niemand ontgaan zijn dat de natuur steeds meer wordt beïnvloed door menselijk handelen en daardoor achteruit gaat. Dit is te merken aan alle overstromingen en droogtes. Het overmatige verbruik van fossiele brandstoffen heeft invloed op deze gebeurtenissen. De uitputbaarheid van brandstoffen en de CO₂ die vrijkomt bij verbranding hiervan hebben namelijk een negatief effect op het milieu. Daarom is het van groot belang om het verbruik van fossiele brandstoffen te beperken.

Het beperken van het brandstofverbruik is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee. Dit geldt onder andere voor huishoudens. Een groot deel van de woonlasten wordt namelijk bepaald door de energiekosten. Tevens is de prijs van energie de afgelopen decennia sterk gestegen. Vergeleken met midden jaren '90 ligt de energieprijs begin 2009 bijna drie keer zo hoog (CBS, 2008). De verwachting is dat de energieprijzen in de toekomst nog verder zullen stijgen.

Uit het onderzoek *Wonen en Energie* (RIGO, 2005) komt de verwachting naar voren dat huishoudens in woningen met een slechte energieprestatie rond het jaar 2026 het grootste deel van de woonlasten kwijt zullen zijn aan energielasten. Het betreft in dit geval vaak oude, slecht geïsoleerde huurwoningen die bewoond worden door huishoudens met een laag inkomen. Een aanzienlijk deel van deze woningen valt binnen de portefeuille van woningcorporaties. Een woningcorporatie is een maatschappelijke organisatie die zich inzet om een passende en betaalbare woning te bieden aan huishoudens met een laag inkomen. Juist voor hen zijn de energielasten een belangrijk onderwerp en hebben stijgende energieprijzen de grootste gevolgen op het besteedbaar vermogen. Daarom is het van groot belang dat corporaties woningen aanbieden met een goede energieprestatie.

Gezien de hoge urgentie houden steeds meer corporaties zich bezig met de energieprestatie van hun vastgoedportefeuille. Gemiddeld 55% van het corporatiebezit is gestapelde bouw. Deze kunnen voorkomen in de vorm van huurcomplexen of gemengde complexen. Gemengde complexen bestaan zowel uit huur- als koopwoningen. Deze vorm komt tegenwoordig steeds vaker voor, doordat corporaties meer woningen verkopen. Dit is het gevolg van een aangepast verkoopprogramma.

De beheerstrategie bij gemengde complexen wordt anders vormgegeven dan bij huurcomplexen. Een corporatie heeft namelijk niet alleen te maken met haar huurders, maar ook met particuliere eigenaren. Deze beheerstructuur kan het voor corporaties ingewikkeld maken om energiebesparende maatregelen door te voeren binnen gemengde complexen. De toenemende hoeveelheid gemengde complexen binnen de portefeuille van corporaties enerzijds en het groeiende belang van een energiezuinig woningaanbod voor huishoudens met een laag inkomen anderzijds, zorgen voor een toenemende druk op dit probleem.

In de praktijk blijken veel corporaties te worstelen met het doorvoeren van energiebesparing binnen gemengde complexen. De aard van de problematiek kan per complex verschillen. Zo kunnen er zich belemmeringen voordoen op juridisch, financieel en technisch gebied.

1.2 Doel- en probleemstelling

Door middel van dit onderzoek wordt gestreefd het volgende doel te verwezenlijken:

Doelstelling | Inzicht verkrijgen in eventuele belemmeringen die woningcorporaties ondervinden bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen een gemengd wooncomplex, teneinde maatregelen te formuleren om deze belemmeringen te reduceren.

De probleemstelling die aan dit onderzoek ten grondslag ligt, is als volgt:

Probleemstelling | Welke belemmeringen ondervinden woningcorporaties bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen een gemengd wooncomplex en welke maatregelen kunnen genomen worden om deze belemmeringen te reduceren?

In dit onderzoek wordt de volgende definitie gehanteerd voor het begrip ‘gemengd wooncomplex’:

Een gemengd wooncomplex is een complex met gestapelde huur- en koopwoningen, waarbinnen een woningcorporatie actief is.

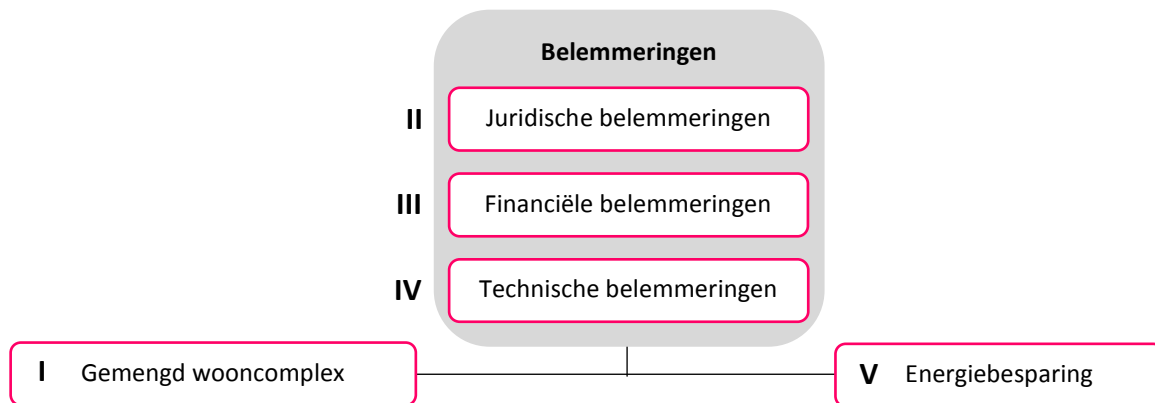
In bijlage 1 wordt uitgebreid ingegaan op het begrip ‘energiebesparende maatregelen’. Ook worden hierbij verschillende vormen van energiebesparende maatregelen besproken.

1.3 Onderzoeksvragen

In dit onderzoek wordt gezocht naar een antwoord op de hoofdvraag door middel van de volgende onderzoeksvragen:

1. Op welke manier zijn energiebesparende maatregelen in de woningvoorraad van maatschappelijk, milieutechnisch en economisch belang?
2. Welke juridische aspecten spelen een rol bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen een gemengd wooncomplex en welke belemmeringen worden daarbij ondervonden?
3. Welke financiële aspecten spelen een rol bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen een gemengd wooncomplex en welke belemmeringen worden daarbij ondervonden?
4. Welke technische aspecten spelen een rol bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen een gemengd wooncomplex en welke belemmeringen worden daarbij ondervonden?
5. Op welke manier kunnen deze belemmeringen gereduceerd worden?

1.4 Conceptueel model



Figuur 1.1 | Conceptueel model

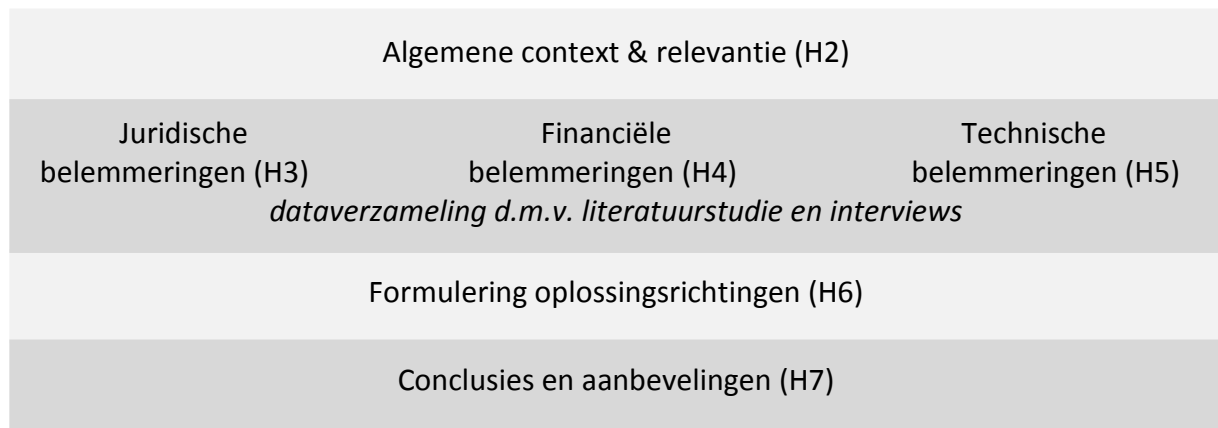
1.5 Onderzoeksopzet

De grondvorm van het onderzoek is exploratief. Door middel van een kwalitatief onderzoek worden de belemmeringen in kaart gebracht die woningcorporaties ondervinden bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen gemengde complexen. Om inzicht te krijgen in de mogelijke belemmeringen, moeten enkele onderzoeksstappen doorlopen worden. De schematische weergave van de onderzoeksopzet is te zien in figuur 1.2.

De eerste stap binnen dit onderzoek is het in kaart brengen van de relevantie van energiebesparing binnen de vastgoedportefeuille van corporaties. De relevantie wordt toegelicht vanuit maatschappelijk, milieutechnisch en economisch oogpunt. Vervolgens kan verder gegaan worden met het onderzoeken van de belemmeringen. De belemmeringen zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk de juridische, financiële en technische aspecten.

De benodigde data worden verzameld in een literatuurstudie en mondelinge interviews met een zevental woningcorporaties. Bij het samenstellen van de steekproef van de corporaties is gelet op de vastgoedportefeuille. Dit onderzoek richt zich op de belemmeringen binnen gemengde complexen met gestapelde woningen. Vooral bij corporaties die actief zijn binnen grote steden is het aandeel gestapelde woningen binnen de portefeuille erg groot. Daardoor hebben zij relatief veel ervaring met gemengde complexen. Om deze reden is ervoor gekozen om corporaties te interviewen uit de steden Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. In bijlage 5 is meer te lezen over de selectie van de corporaties. De vragenlijst die gebruikt is bij het afnemen van de interviews is te vinden in bijlage 6.

Nadat alle mogelijke belemmeringen in kaart zijn gebracht, worden maatregelen geformuleerd om de optredende belemmeringen te reduceren. Het onderzoek wordt afgesloten met conclusies, suggesties voor woningcorporaties, een evaluatie en aanbevelingen voor verder onderzoek.



Figuur 1.2 | Onderzoeksopzet

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de achtergrond omtrent energiebesparing binnen gemengde complexen van woningcorporaties in kaart gebracht. Het belang van energiebesparing wordt toegelicht vanuit maatschappelijk, milieutechnisch en economisch oogpunt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de juridische aspecten die aan bod komen bij energiebesparing binnen gemengde complexen. Ook de juridische belemmeringen worden in kaart gebracht. Hoofdstuk 4 gaat in op de financiële aspecten. Er wordt inzichtelijk gemaakt op welk gebied financiële belemmeringen optreden.

In hoofdstuk 5 staan de technische aspecten centraal. Er zal toegelicht worden waar de mogelijke problemen zicht voor doen.

Op basis van voorgaande hoofdstukken worden in hoofdstuk 6 maatregelen geformuleerd om deze belemmeringen zoveel mogelijk te beperken. De maatregelen worden weergegeven in de vorm van keuzemodellen.

In hoofdstuk 7 worden op basis van het onderzoek conclusies getrokken. Ook worden er suggesties aangedragen voor woningcorporaties. Tot slot wordt het onderzoek geëvalueerd en worden aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek.

2 Context en relevantie

In de inleiding is reeds naar voren gekomen dat het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen de woningvoorraad van groot belang is. In dit hoofdstuk zal dieper ingegaan worden op de context en relevantie vanuit milieutechnisch, economisch en maatschappelijk oogpunt.

2.1 Milieu aspecten

Zoals eerder vermeld is een energiezuinige woningvoorraad vanuit milieutechnisch oogpunt van essentieel belang. Overmatig gebruik van fossiele brandstoffen tast namelijk het ecologische milieu aan. Het is belangrijk dat fossiele brandstoffen bespaard blijven in verband met de daaraan gekoppelde uitputbaarheid en CO₂-uitstoot. Deze twee effecten zullen in deze paragraaf nader toegelicht worden.

2.1.1 Uitputbaarheid fossiele brandstoffen

Fossiele brandstoffen, zoals olie gas en kolen, kennen een beperkte voorraad. De vraag naar brandstoffen stijgt echter enorm. Dit is onder andere het gevolg van opkomende economieën. Wanneer het gebruik van brandstoffen op de huidige manier wordt voortgezet, raken zij uitgeput. Er kan dan niet meer aan de wereldwijde vraag worden voldaan. Volgens de statistieken van British Petroleum wordt op basis van het huidige brandstofverbruik verwacht dat de olievraag nog 40 jaar beantwoord kan worden, de gasvraag 62 jaar en de kolenvraag 125 jaar (BP, 2010). De grondstofwinning blijkt op sommige punten echter tegen te vallen, waardoor onzeker is of aan deze voorspelling voldaan kan worden. Overmatig gebruik van grondstoffen is echter schadelijk voor de bodem, water, lucht, klimaat, gezondheid en biodiversiteit.

2.1.2 CO₂-uitstoot bij verbranding

Naast de uitputbaarheid van fossiele brandstoffen speelt ook de CO₂ die vrijkomt bij verbranding een grote rol. Een hoge CO₂-concentratie in de atmosfeer leidt tot een versterking van het natuurlijke broeikaseffect (zie figuur 2.1). Invallende zonnestraling kan dan slechts in beperkte mate worden teruggekaatst naar het heelal. Dit zorgt voor een hogere gemiddelde temperatuur op aarde (Stichting Natuur en Milieu, 2009). Temperatuurstijging kan ernstige gevolgen met zich meebrengen. Uit onderzoek is gebleken dat een gemiddelde temperatuurstijging van 2 graden kan resulteren in droogtes en overstromingen.

In de afgelopen 1000 jaar is de gemiddelde temperatuur met 0,6 graden gestegen (KNMI, 2010). Het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) verwacht zonder maatregelen dat de wereldtemperatuur met 1,1 tot 6,4 graden zal stijgen de komende eeuw.



Figuur 2.1 | Het broeikaseffect
(United Nations Environment Programme, 2010)

Het grootste en hardnekkigste probleem dat zorgt voor het versterkte broeikaseffect is de toenemende uitstoot van CO₂. Sinds 1750 is de CO₂-concentratie met ongeveer 30% gestegen. Dit broeikasgas komt vaak vrij bij het opwekken van energie. Om de klimaatverandering tegen te gaan, moet de CO₂-uitstoot sterk verminderen, waarvoor het energieverbruik dus drastisch moet worden teruggedrongen. Jaarlijks wordt er in Nederland ruim 170.000 miljard kilo CO₂ uitgestoten. Huishoudens nemen hiervan circa 20% voor hun rekening (CBS, 2010). De helft van deze uitstoot komt voort uit ruimteverwarming van woningen.

Gezien deze aspecten zijn energiebesparende maatregelen een milieubewuste investering. Door het energieverbruik van huishoudens te beperken raken de fossiele brandstoffen minder snel uitgeput en vermindert de CO₂-uitstoot.

2.2 Economische aspecten

Energiebesparing is ook van economisch belang. Gezien het feit dat dit een omvangrijk onderwerp betreft, worden in deze paragraaf slechts enkele aspecten kort omschreven. Er zal in het bijzonder aandacht besteed worden aan de stijgende grondstofprijzen en de effecten daarvan op de woonlasten van huishoudens.

Een economisch gevolg van de dreigende uitputting van fossiele brandstoffen zijn de stijgende grondstofprijzen. De belangrijkste energiedragers voor Nederland zijn aardgas (46%) en aardolie (40%). De prijzen van deze grondstoffen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. De hoogte van de grondstofprijzen heeft invloed op de hoogte van de energierekening van huishoudens. De energierekening is opgebouwd uit twee verschillende componenten, de gas- en elektriciteitsrekening. De tarieven van gas en elektra zijn afhankelijk van de grondstofprijzen. Vooral het tarief van elektriciteit is aanzienlijk gestegen. De energieprijzen zijn tussen 2000 en 2008 met 75% toegenomen (CBS, 2008).

Hoe de energieprijzen zich in de toekomst ontwikkelen, is moeilijk te voorspellen. De verwachting is dat de stijging zich verder voort zal zetten. Dit is onder andere het gevolg van de onzekerheid omtrent de voorraadgrootte van fossiele brandstoffen. De energieprijs is echter afhankelijk van meerdere factoren. Niet alleen de gas- en olietarieven spelen een rol, maar bijvoorbeeld ook de valutakoers. Door de diverse factoren is het moeilijk om de prijsontwikkeling van energie te voorspellen.

Gezien de stijgende energieprijzen en de onzekerheid omtrent de ontwikkeling hiervan is het vanuit economisch perspectief verstandig het brandstofgebruik te beperken. Dit geldt onder andere voor huishoudens. Huishoudens kunnen dit bereiken door een energiezuinige woning te realiseren. Op deze manier kunnen de energielasten zoveel mogelijk beperkt blijven. Momenteel wordt reeds een aanzienlijk deel van de woonlasten gevormd door de energiekosten. Een gemiddeld huishouden is 5 tot 10% van het besteedbaar inkomen kwijt aan energie. Energiebesparende maatregelen kunnen daarom een financieel aantrekkelijke investering zijn.

2.3 Maatschappelijke aspecten

De milieutechnische en economische belangen van dit onderzoek komen met name voort uit ontwikkelingen op het gebied van fossiele brandstoffen. Dit onderzoek is echter ook van maatschappelijk belang. Naast het feit dat steeds meer corporaties zich bezig houden met de energieprestatie van hun vastgoedportefeuille, hebben corporaties sinds het jaar 2000 steeds meer eigendom binnen gemengde complexen. Deze toename is het gevolg van de verkoop van woningen binnen voormalige huurcomplexen (zie figuur 2.2).

Jaar	Aantal verkochte huurwoningen
2000	12.700
2001	13.400
2002	14.100
2003	15.800
2004	15.100*
2005	16.400*
2006	15.800*
2007	14.300*
2008	13.000*

Figuur 2.2 | Aantal verkochte huurwoningen in Nederland

* verkochte huurwoningen aan eigenaar-bewoners

(VROM, 2009)

Corporaties streven de verkoop van huurwoningen om diverse redenen na. Een belangrijk motief is het economische belang. Voor sommige corporaties is de verkoop nodig om financieel gezond te blijven. Corporaties krijgen namelijk te maken met een onrendabele top bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Door de verkoop van huurwoningen is de financiering van herstructureringsopgaven met daarin sociale huurwoningen niet alleen afhankelijk van de winst op gerealiseerde koopwoningen.

De verkoop is ook nodig om andere zaken te bekostigen. Voorheen was wettelijk vastgelegd dat woningcorporaties vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting over niet-commerciële activiteiten. Per 1 januari 2008 is echter de integrale vennootschapsbelastingplicht ingevoerd, waardoor corporaties verplicht worden vennootschapsbelasting te betalen over alle activiteiten. Deze wijziging heeft negatieve gevolgen voor het weerstandsvermogen van corporaties en verkleint de investeringscapaciteit. Daarnaast heeft minister Vogelaar ingevoerd dat corporaties gezamenlijk verplicht 250 miljoen euro per jaar moeten investeren in de aanpak van de 40 aandachtswijken (KEI, 2010). Door deze ontwikkelingen is het verkopen van woningen voor corporaties onontkoombaar.

Woningcorporaties gaan niet alleen uit economisch belang over tot de verkoop van huurwoningen. Diverse effecten van verkoop passen binnen het beleid van corporaties. RIGO (2008) heeft onderzoek gedaan naar de effecten van de verkoop van huurwoningen. Dit onderzoek is gedaan onder 20.000 eigenaar-bewoners die zijn over gegaan tot de koop van hun voormalige huurwoning. De verkoop heeft over het algemeen positieve effecten voor zowel de oud-huurders als voor de wijk. De nieuwe particuliere eigenaren zijn meer betrokken bij de wijk. Dit gaat vaak gepaard met de overgang tot woningverbetering. Deze verbetering zorgt niet alleen voor waardevermeerdering van de woning, maar heeft ook een positief effect op omliggende woningen. Daarnaast leidt verkoop tot differentiatie in het

woningaanbod. Een grotere woningdifferentiatie biedt meer koopkansen. Dit sluit aan op de doelstellingen van corporaties, aangezien zij het eigen woningbezit trachten te bevorderen. Het kopen van een woning levert namelijk een meerwaarde op voor de klant. Het is van belang dat mensen uit iedere inkomensklassen de mogelijkheid krijgen hun woning te kopen van een woningcorporatie. Dit geldt ook voor huishoudens met een lager inkomen.

Daarnaast stimuleert het ministerie van VROM woningcorporaties over te gaan tot de verkoop van een deel van haar huurwoningen. In de *Nota Wonen* (2000) is vastgelegd dat er tussen 2000 en 2010 wordt gestreefd naar de verkoop van circa 500.000 sociale huurwoningen. Ook in het regeerakkoord van VVD-CDA *Vrijheid en verantwoordelijkheid* (2010) is in passage 12 'Wonen' vastgelegd dat huurders van een woningcorporatie het recht krijgen om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Deze transformatiestrategie dient de differentiatie en keuzemogelijkheden op de woningmarkt te bevorderen. Dit heeft positieve gevolgen voor de vastgelopen woningmarkt. Daarnaast wordt getracht met de verkoop van huurwoningen de diversiteit in een wijk te verhogen. Door huurders en kopers samen in één complex te huisvesten wordt verwacht dat meer kopers betrokken raken bij hun leefomgeving en hun verantwoordelijkheid vergroot. Dit kan de leefbaarheid van de wijk verbeteren (KEI, 2010).

3 Juridische belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen

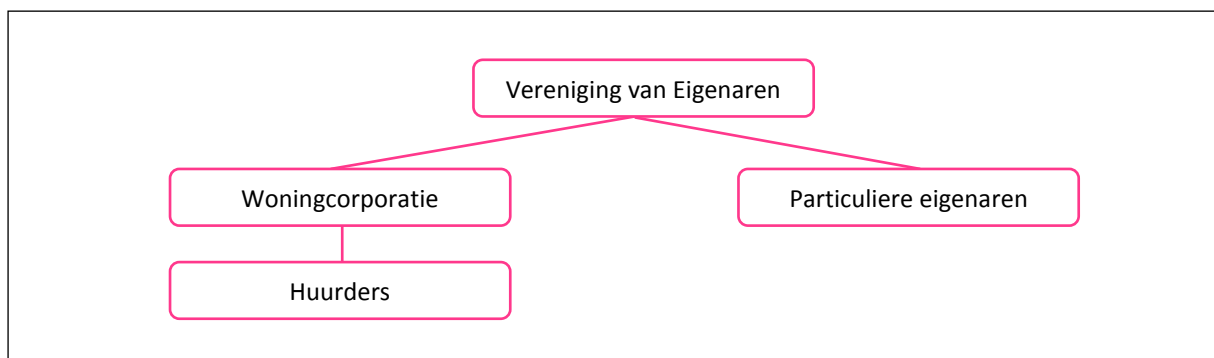
Een woningcorporatie krijgt te maken met verschillende partijen wanneer zij besluit energiebesparende maatregelen te treffen binnen een gemengd wooncomplex. De belangen van deze partijen liggen vaak niet op één lijn. Om structuur te bieden aan deze situatie zijn er rechten en plichten opgesteld. Deze juridische bepalingen kunnen echter ook knelpunten veroorzaken. Dit belemmert vervolgens het proces. Een moeizame en langdurende besluitvorming is hiervan het gevolg.

Er is reeds uitgebreid onderzoek gedaan naar de juridische belemmeringen. De onderzoeksresultaten worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit wordt aangevuld met kennis en ervaringen uit de praktijk, welke zijn verkregen uit interviews met woningcorporaties. De uitgewerkte interviews zijn terug te vinden in bijlage 7 tot en met 13.

3.1 Inleiding

Onder juridische belemmeringen worden juridische bepalingen verstaan die belemmerend werken voor corporaties. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische belemmeringen, afgebeeld in een roze tekstvak. Ook komen de aspecten aan bod die de juridische bepalingen tot een belemmering maken. Deze aspecten bevinden zich op het gebied van financiën, kennis, interesse en dergelijke. Hoewel de aspecten niet juridisch zijn van aard, worden zij toch in dit hoofdstuk besproken, omdat juist zij invloed hebben op de juridische belemmeringen. In sommige gevallen zullen oplossingsrichtingen worden aangedragen. Om dit duidelijk aan te geven, zijn deze geplaatst in een grijs tekstvak.

Juridische belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen kunnen zich op verschillende vlakken voordoen. Om de juridische belemmeringen duidelijk in kaart te brengen, kan er een onderscheid gemaakt worden tussen de diverse partijen waarmee de corporatie te maken krijgt. In figuur 3.1 worden alle betrokken partijen schematisch weergegeven. Ook zijn de eventuele verbanden tussen de partijen afgebeeld.



Figuur 3.1 | Betrokken partijen binnen gemengde complexen

Per paragraaf worden de juridische belemmeringen tussen de corporatie en een bepaalde partij besproken. Om zichtbaar te maken om welke partij het gaat, komt figuur 3.1 in iedere paragraaf gedeeltelijk gearceerd terug.

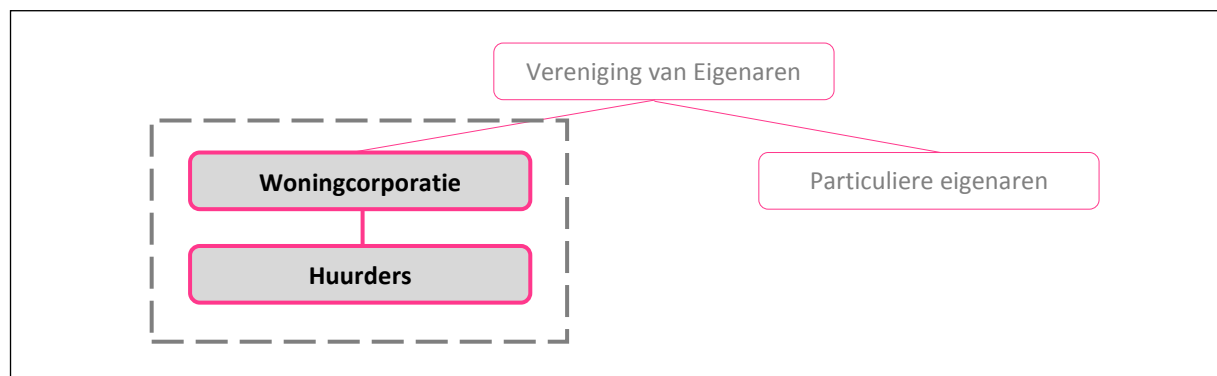
Gezien de complexiteit van de juridische belemmeringen wordt nu eerst een korte leeswijzer gegeven om een overzicht te krijgen van dit hoofdstuk.

§	Betrokken partij	Juridische belemmering
3.2	Huurders	- 70% instemming bij woningverbetering en huurverhoging
3.3	VvE	- Huurrecht versus appartementsrecht - Huurder heeft geen stemrecht binnen een VvE - Besluitvorming verloopt via de VvE - VvE mag geen langdurige verplichting aangaan
3.4	Particuliere eigenaren	- 2/3 ^e instemming bij besluiten betreft gemeenschappelijke zaken

Figuur 3.2 | Leeswijzer juridische belemmeringen

3.2 Belemmeringen tussen corporatie en huurders

Als vanzelfsprekend krijgt een corporatie, zowel bij homogene als gemengde complexen, te maken met haar huurders. Om toe te zien op de rechten en plichten van huurder en verhuurder is het huurrecht opgesteld. Beide partijen moeten zich hieraan houden. Het huurrecht bevat bepalingen die van belang zijn bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. Deze bepalingen kunnen het proces bij energiebesparing echter belemmeren. In deze paragraaf worden de belangrijkste bepalingen kort beschreven. Meer informatie over het huurrecht is te vinden in bijlage 3.



Figuur 3.3 | Belemmeringen tussen corporatie en huurders

3.2.1 70% instemming bij woningverbetering en huurverhoging

De visie op kosten en baten van huurders en de corporatie kunnen ver uit elkaar liggen. Dit geldt onder andere op het gebied van energiebesparende maatregelen. Een corporatie kan hierover echter geen besluiten nemen zonder instemming van de huurders. In de wet is namelijk geregeld dat de verhuurder op individueel niveau toestemming nodig heeft van haar huurders, wanneer zij iets aan het verhuurde wil veranderen. Hierbij dient benadrukt te worden dat dit alleen geldt voor zaken ten behoeve van woningverbetering, zoals dubbel glas. Voor regulier onderhoud, zoals een nieuw dak, is geen instemming van de huurder vereist. Een nieuw dak kan gepaard gaan met betere dakisolatie. Dit valt dan nog steeds onder regulier onderhoud. Voor deze energiebesparende maatregel is dus ook geen instemming van de huurders vereist. Daarnaast gaan energiebesparende maatregelen vaak gecombineerd met een huurverhoging. Ook voor huurverhoging geldt dat de huurders hiermee moeten instemmen.

Echter, niet alle huurders hoeven in te stemmen met woningverbetering of huurverhoging, voordat de corporatie het besluit kan doorvoeren. Volgens wettelijke bepalingen is 70% draagvlak van de huurders vereist bij een dergelijk besluit. Wanneer dit wettelijke meerderheidsbelang is bereikt, zijn de overige huurders verplicht medewerking te verlenen aan het besluit. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken een beslissing van de kantonrechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel van de corporatie (art. 7:220 lid 3 BW). In de praktijk komt het nauwelijks voor dat de kantonrechter het belang van de huurder voldoende groot acht dat de corporatie de woning van de betreffende huurder moet overslaan. Vaak gaat de kantonrechter mee met het besluit van de corporatie.

Minimaal 70% van de huurders moet instemmen met woningverbetering of huurverhoging alvorens een corporatie een rechtsgeldig besluit kan nemen.

Als het deelnamepercentage van 70% niet wordt behaald, kan de corporatie belemmeringen ondervinden ten gevolge van deze juridische bepaling. De corporatie kan er in dit geval voor kiezen om de kantonrechter om toestemming te vragen. Als de kantonrechter instemt met het verzoek, kan de verhuurder het besluit afdwingen bij de huurders. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, gezien de maatschappelijke functie van een corporatie en de aantasting van de relatie tussen de corporatie en haar klanten. Het belang van het besluit voor de corporatie speelt een grote rol bij het al dan niet kiezen voor deze mogelijkheid.

De verhuurder kan bij minder dan 70% instemming de kantonrechter vragen om een vervangende machtiging.

De reden dat huurders besluiten niet in te stemmen met woningverbetering of huurverhoging bij energiebesparing kan variëren. Verschillende aspecten zijn van invloed op deze beslissing. Hoewel deze aspecten niet strikt juridisch van aard zijn, worden zij in deze paragraaf beschreven. Eén of een combinatie van deze aspecten maken de juridische bepaling omtrent 70% meerderheidsbelang voor corporaties namelijk tot een belemmering bij energiebesparing.

Onzekerheid omtrent financiële plaatje bij huurders

Energiebesparende maatregelen vallen vaak onder de categorie woningverbetering. Woningverbetering verhoogt het woongenot van de huurder. Daarom vallen deze ingrepen niet onder de meerjarenonderhoudsplanning, maar gaan zij gepaard met een bepaalde huurprijsstijging. Dit wekt bij veel huurders weerstand op. De huurverhoging kan echter gecompenseerd worden door de woonlastendaling als gevolg van een lager energieverbruik. Door verantwoord om te gaan met energie kunnen huurders in sommige gevallen zelfs winst maken op energiebesparende maatregelen.

Huurders vinden het over het algemeen moeilijk om te vertrouwen op de woonlastendaling. Bij berekeningen wordt gebruik gemaakt van aannames die gebaseerd zijn op gemiddelden. Het is lastig om huurders te overtuigen op basis van deze gegevens. Dit wordt versterkt door een traditioneel probleem, namelijk het wantrouwen tussen huurders en verhuurders.

Corporatie organiseert voorlichtingsbijeenkomsten

Het kan helpen om voorlichtingsbijeenkomsten te organiseren. Hierin worden huurders geïnformeerd over de financiële gevolgen en worden twijfels zoveel mogelijk weg genomen. Theoretisch gezien kan woonlastendaling worden aangetoond door middel van officiële berekeningen die de kosten, baten en terugverdientijd per ingreep in kaart brengen. Tevens kunnen referentieprojecten en modelwoningen worden gepresenteerd, waarbij resultaten uit de praktijk zichtbaar zijn.

Volgens woningcorporatie Com-wonen is 70% draagvlak eenvoudiger te bereiken wanneer de corporatie een garantie afgeeft aan haar huurders.

Corporatie geeft huurder garantie op lagere energielasten

Stel dat er door bepaalde energiebesparende maatregelen gemiddeld 30 euro per maand aan energiekosten wordt bespaard. De corporatie vraagt een huurverhoging van 20 euro per maand. De huurder gaat er dan 10 euro per maand op vooruit. De corporatie geeft op complexniveau een garantie af dat het energieverbruik per huurder gemiddeld 30 euro per maand minder is (Com-wonen, 2011).

Garanties kunnen een oplossing zijn om financiële onzekerheden bij huurders weg te nemen. De toepassing van deze oplossing is echter redelijk ingewikkeld. Allereerst kan de garantie niet op individueel niveau worden afgegeven, omdat het stookgedrag van alle huurders anders is. Daardoor is het risico voor de corporatie te groot. Op collectief niveau kan dit wel, maar dan wordt er gebruik gemaakt van het gemiddelde energieverbruik van alle huurders. Sommige huurders kunnen dan dus alsnog duurder uit zijn dan ze gedacht hadden. Bovendien moet de corporatie goed definiëren onder welke voorwaarden de garantie wordt afgegeven en waar de garantie aan getoetst wordt. De energielasten zijn namelijk afhankelijk van onder andere de buitentemperatuur, de graaddagen en de energieprijzen. Door dit vooraf duidelijk vast te stellen, kunnen mogelijke discussies en problemen worden voorkomen.

Ook kan deze methode intern belemmerd worden. Energiebesparende projecten hebben aangetoond dat het energieverbruik daadwerkelijk is gedaald. De vraag blijft echter of de corporatie de garantie op lagere energielasten af durft te geven aan haar huurders.

Onvoldoende profijt van maatregelen voor huurders

In de praktijk ervaren corporaties dat het moeilijker is om 70% draagvlak te bereiken over maatregelen waarvan niet alle bewoners evenveel profijt hebben. Een voorbeeld hiervan is dakisolatie. De bovenste woonlaag heeft het meeste profijt van deze ingreep. Bij deze huurders zal het energieverbruik namelijk aanzienlijk afnemen door betere isolatie. Bij een dergelijk besluit kan het behalen van 70% instemming problematisch zijn.

Huurders maken bij hun beslissing niet alleen een financiële afweging. Zij kijken wat de ingreep hen naast energiebesparing nog meer oplevert. Huurders hechten veel waarde aan comfort. Dit is voor hen dan ook een belangrijke factor bij het maken van een keuze. Sommige energiebesparende maatregelen hebben meer comfort tot gevolg dan anderen. Denk hierbij aan een andere verwarmingsinstallatie of dubbel glas. Een zonneboiler draagt daarentegen niet bij aan extra comfort. Huurders stemmen eerder in met een ingreep die hen meer comfort oplevert.

Wanneer een corporatie energiebesparende maatregelen wil treffen die niet voldoende profijt opleveren voor huurders individueel, kunnen huurders minder snel geneigd zijn in te stemmen met het voorstel. In dit geval kan het moeilijk zijn om deze huurders toch te overtuigen van instemming.

Huurverhoging gebaseerd op energiebesparing

De corporatie kan er voor kiezen om een relatie aan te brengen tussen de huurverhoging en de energiebesparing per appartement. Woningen langs de schil van het complex hebben namelijk meer profijt van energiebesparende maatregelen dan woningen tussenin. De huurverhoging kan gebaseerd worden op het profijt. Dit is te bepalen aan de hand van gebruiksgegevens en inzichten over energiebesparing. Door dit voorstel aan huurders voor te leggen, kunnen zij eerder geneigd zijn instemming te verlenen. Tegenwoordig wordt deze methode in vrijwel alle situaties toegepast door corporaties.

Onvoldoende kennis bij huurders

Een gebrek aan kennis bij huurders kan er aan bijdragen dat zij minder snel geneigd zijn om in te stemmen met energiebesparende maatregelen. Hierbij gaat het onder andere om kennis over de technische uitvoering, de planning en de financiën.

- **Tijdig en duidelijk informatie verstrekken aan huurders**
- **Uitgebreide en gestructureerde communicatie met huurders**

Het is van belang om de huurders op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het complex. Wanneer een corporatie plannen heeft om energiebesparende maatregelen te treffen, loont het om de huurders hier tijdig en duidelijk over te informeren. Hierbij is het belangrijk dat de huurders voorzien worden van de nodige kennis over de kosten en de uitvoering, bijvoorbeeld aan de hand van voorbeeldprojecten. De huurder wil weten welke veranderingen de maatregelen met zich mee brengen. Uitgebreide en gestructureerde communicatie zijn hierbij onmisbaar. Een huurder met eventuele vragen en klachten moet in de mogelijkheid zijn hierover te communiceren met de corporatie. Een centraal aanspreekpunt voor huurders of een voorlichtingsbijeenkomst kunnen opties zijn. Door als corporatie in deze zaken te investeren, kan dit resulteren in medewerking van de huurders. Hierdoor kan 70% draagvlak eerder worden bereikt (Aedes).

Onzekerheid omtrent uitvoering bij huurders

Een andere belangrijke reden waarom huurders niet snel geneigd zijn in te stemmen met energiebesparing is de uitvoerende kant. Er heerst vaak onzekerheid omtrent de uitvoering. Veel huurders hebben angst voor hinder en overlast, zoals het verplaatsen van meubilair en de rommel die de ingrepen met zich meebrengen. Ook speelt de tijdsplanning een belangrijke rol. Voor verschillende bewoners is het lastig om op bepaalde momenten of voor een bepaalde periode thuis te blijven. Veel huurders willen deze problematiek voorkomen door niet in te stemmen met het voorstel.

Ook op dit gebied is informatie en communicatie vanuit de corporatie onmisbaar. Voor veel aspecten is een praktische oplossing te vinden na overleg met de huurder. Op deze manier kunnen uitvoerende problemen voorkomen worden.

Onvoldoende interesse in energiebesparing bij huurders

Bij het treffen van energiebesparende maatregelen binnen huurwoningen is interesse van huurders onmisbaar. Echter, over het algemeen is de doelgroep van corporaties niet erg bewust bezig met energiebesparing. Daarom zijn zij minder snel geneigd in te stemmen met energetische maatregelen. Corporaties verwachten dat het bewustzijn over energieverbruik de komende jaren zal toenemen, onder andere door de verdere prijsstijging van energie.

Aantonen belang van energiebesparing

Om huurders te stimuleren, kan het helpen om de noodzaak van energiebesparing aan te tonen, zowel op financieel als milieutechnisch gebied. Hierbij kan een corporatie er voor kiezen om energieambassadeurs in te zetten.

Individuele versus collectieve maatregelen

Er is reeds gezegd dat 70% draagvlak van de huurders vereist is bij woningverbetering en huurverhoging. Wanneer dit deelnamepercentage bijvoorbeeld door bovenstaande aspecten niet bereikt wordt, kan de verhuurder afhankelijk van de maatregel ervoor kiezen om de ingreep alleen toe te passen bij woningen waarvan de huurder wel instemming heeft verleend. Dit kan echter alleen voor technieken die op individueel niveau toepasbaar zijn. Voor collectieve maatregelen werkt deze oplossing niet. Collectieve maatregelen worden daarom alleen toegepast als het meerderheidsbelang is behaald. In paragraaf 5.3.4 is meer te lezen over individuele en collectieve maatregelen.

Kozijnen en glas zijn collectieve onderdelen binnen gemengde complexen. Daarom is het plaatsen van dubbel glas officieel een collectieve maatregel. Uit jurisprudentie blijkt echter dat de rechter dit beschouwt als een individuele ingreep. De rechter kan dus besluiten dat de corporatie alleen woningen mag aanpakken, waarvan de huurder instemming heeft verleend. De overige woningen moeten worden overgeslagen. Echter, de oplossing om energiebesparing op individueel niveau toe te passen, kan problemen veroorzaken voor de corporatie, namelijk:

- extra kosten;
- esthetisch onverantwoord;
- ongelijke behandeling huurders.

Zo wordt de ingreep relatief duur wanneer er woningen worden overgeslagen. Dit zorgt dus voor extra kosten voor de corporatie. Ook esthetisch gezien is het de vraag of dit de meest ideale oplossing is. Een ander probleem kan ontstaan als een huurder niet met het besluit heeft ingestemd, maar na enige tijd een rot kozijn krijgt. Dit valt dan onder regulier onderhoud, waarvoor de huurder niet hoeft te betalen. De corporatie moet dit kozijn vervangen. In sommige situaties gaat dit gepaard met de plaatsing van dubbel glas. Hierdoor krijgt de huurder dus gratis dubbel glas, terwijl andere huurders een hogere huurprijs moeten betalen.

Om deze redenen geldt niet enkel voor collectieve maatregelen dat zij alleen worden toegepast als het meerderheidsbelang is behaald, dit geldt in veel gevallen ook voor individuele maatregelen. De corporatie geeft de voorkeur aan het uitvoeren van energetische ingrepen op collectief niveau om mogelijke problemen te voorkomen. Kortom, wanneer het meerderheidsbelang van 70% niet wordt behaald, worden zowel collectieve als individuele maatregelen vaak niet uitgevoerd.

3.2.2 Samenvattend

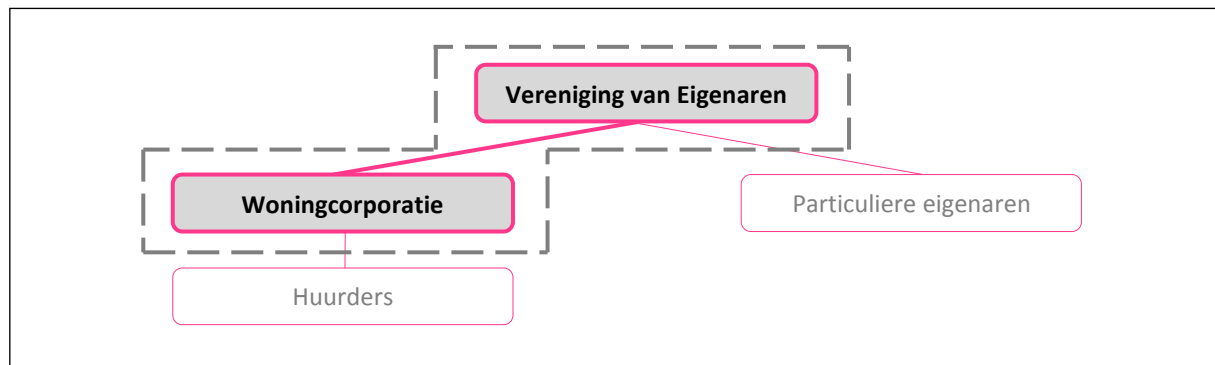
Wanneer een corporatie energiebesparende maatregelen wil treffen binnen gemengde complexen is 70% meerderheidsbelang van de huurders vereist. Een corporatie zal altijd eerst haar huurders benaderen over een energetisch voorstel. Pas wanneer het meerderheidsbelang van 70% is behaald, worden andere partijen benaderd. Verschillende aspecten kunnen er echter voor zorgen dat huurders niet instemmen met het voorstel, waardoor het deelnamepercentage niet wordt gehaald. Deze aspecten maken de juridische bepaling tot een belemmering. De corporatie heeft in dit geval drie mogelijkheden:

- huurders overtuigen van instemming;
- woningen overslaan;
- instemming van huurders afdwingen.

Allereerst kunnen corporaties proberen hun huurders te overtuigen, zodat zij op vrijwillige basis meegaan met het besluit. Deze methode geniet de voorkeur van corporaties. Over het algemeen ervaren corporaties dat huurders wel te overtuigen zijn, zolang het een aantrekkelijk en betrouwbaar voorstel betreft. Duidelijke informatie en communicatie kunnen hierbij helpen. Mocht de corporatie er echter niet in slagen om huurders te overtuigen, dan kan zij besluiten bij de uitvoering woningen over te slaan. Deze optie is niet ideaal voor corporaties, gezien de mogelijke gevolgen van deze beslissing. Als laatste mogelijkheid kan er gekozen worden voor het afdwingen van het besluit bij de huurders. Hiervoor is de toestemming nodig van de kantonrechter. Deze optie is tevens toe te passen bij maatregelen waarvoor 100% deelname gewenst is. Gezien de maatschappelijke functie van een corporatie verdient deze methode niet de voorkeur. Bovendien tast dit de relatie tussen de corporatie en haar huurders aan. Deze methode zal alleen toegepast worden als de doorvoering van het besluit voor de corporatie van bijzonder groot belang is.

3.3 Belemmeringen tussen corporatie en Vereniging van Eigenaren

Zoals vermeld zijn er bij gemengde complexen meerdere eigenaren betrokken. Om alle gemeenschappelijke zaken verantwoord te beheren, is er aan ieder gemengd complex een VvE verbonden. Een VvE dient hierbij te functioneren volgens de officiële regelgeving. Aspecten van deze regelgeving kunnen belemmerend werken wanneer corporaties energiebesparende maatregelen willen treffen. Het begrip VvE zal nu eerst kort worden toegelicht. Voor meer informatie over een VvE wordt u doorverwezen naar bijlage 2. Na de omschrijving worden de juridische belemmeringen beschreven.



Figuur 3.4 | Belemmeringen tussen corporatie en VvE

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Aan ieder wooncomplex waarbij meerdere eigenaren betrokken zijn, is een VvE verbonden. Een VvE wordt gevormd door alle eigenaren binnen het complex met appartementsrecht (bijlage 4). Zij worden van rechtswege lid van de VvE, dit kan niet geweigerd worden (art. 5:125 lid 2 BW). Een corporatie is een eigenaar, dus ook een lid van de VvE. Alle eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten. De VvE ziet er op toe dat iedereen zich aan deze verplichting houdt. Ook behartigt de VvE de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Onder deze categorie vallen de energiebesparende maatregelen.

Een VvE dient te functioneren volgens de regelgeving die van toepassing is op een vereniging in het algemeen. Verplichte onderdelen voor een vereniging zijn:

- een bestuur;
- een algemene ledenvergadering;
- statuten.

Een bestuur vertegenwoordigt de VvE en daarmee alle eigenaren binnen het complex. Zij kan adviseren, bepaalde taken uitvoeren en overeenkomsten afsluiten. Het blijft echter aan de eigenaren om gezamenlijke besluiten te nemen over het aanzien en het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten.

Een algemene ledenvergadering (ALV) vindt minimaal één keer per jaar plaats. Hier worden alle gezamenlijke besluiten genomen. De ALV wordt geleid door een voorzitter.

De statuten zijn opgenomen in het Reglement van Splitsing (RvS). Hierin worden zowel de rechten en plichten van eigenaren als van de VvE beschreven. Het RvS bestaat uit drie onderdelen:

- modelreglement/splitsingsreglement; in dit reglement zijn alle algemene bepalingen vastgelegd.
- splitsingsakte; hierin worden aanvullende en afwijkende zaken opgesomd op complex- en woningniveau.
- huishoudelijk reglement; dit reglement is opgesteld ter aanvulling op de splitsingsakte.

Hierin staan de leef- en gebruiksregels vermeld (VvE Belang, 2010).

3.3.1 Huurrecht versus appartementsrecht

Binnen gemengde complexen zijn zowel huurders als eigenaren gehuisvest. Er is reeds beschreven dat huurders en verhuurders verbonden zijn aan het huurrecht. Eigenaren krijgen daarentegen vanuit de VvE te maken met het appartementsrecht. Voor meer informatie over het appartementsrecht kunt u terecht in bijlage 4.

Een corporatie kan binnen een gemengd complex enerzijds gezien worden als verhuurder, waardoor zij verbonden is aan het huurrecht. Anderzijds is de corporatie een eigenaar binnen het complex. Vanuit dit opzicht is ook het appartementsrecht op de corporatie van toepassing. Echter, de rechten en plichten binnen deze twee rechtssystemen lopen op sommige punten uiteen. Daardoor kunnen corporaties juridische tegenstrijdigheden ondervinden bij de doorvoering van energiebesparing binnen gemengde complexen.

Een corporatie binnen een gemengd complex is enerzijds verbonden aan het huurrecht, anderzijds aan het appartementsrecht. Op het gebied van gebruik, beheer en onderhoud worden tegenstrijdigheden ondervonden tussen deze twee rechtssystemen.

In de praktijk ondervinden corporaties regelmatig tegenstrijdigheden tussen het huur- en appartementsrecht. Het rapport *Evaluatie gemengde complexen* (SEV, 2010) behandelt deze problematiek kort. De tegenstrijdigheden komen voort uit het feit dat het appartementsrecht sommige bepalingen in het huurrecht kan 'overrulen'. Volgens het appartementsrecht zijn regels over gebruik, beheer en onderhoud ook van toepassing op de huurders. Volgens het huurrecht is dit niet het geval. Toch dienen huurders zich hieraan te houden. Dit kan problematisch zijn bij energiebesparing.

Uit het onderzoek van M. van der Vleuten (2009) naar de lacunes in het appartementsrecht komt naar voren dat het appartementsrecht toereikend is om corporaties te laten functioneren als verhuurder. Hiervoor zijn geen wijzigingen van het appartementrecht nodig.

Aanvulling opnemen in splitsingsakte

Om problemen te voorkomen kunnen aanvullingen worden opgenomen in de splitsingsakte. Zo kan worden vastgelegd dat het huurrecht niet automatisch geldt voor de huurder wanneer deze afwijkt van het appartementsrecht. Dit kan gaan over groot onderhoud, renovatie en servicekosten. De huurders dienen gelijk met de huurovereenkomst een verklaring betreft de splitsingsakte te ondertekenen, zodat deze bepalingen ook voor hen bekrachtigd zijn. Als de splitsingsakte later wordt gewijzigd, hebben deze wijzigingen ook betrekking op de huurder, mits dit gebeurt volgens redelijkheid en billijkheid (MR 2006, art. 35, lid 3).

Bij gemengde complexen zijn de huurovereenkomsten vaak al gesloten voor het moment van splitsing. Hierbij is de aanvullende verklaring niet bekrachtigd. In dit geval dient de corporatie de huurders apart te verzoeken om het aangepaste huurcontract te ondertekenen. Als de huurder hier niet toe bereid is, kan de kantonrechter hierover beslissen. Wanneer de kantonrechter instemt met het verzoek zijn de afwijkende bepalingen alsnog bekrachtigd voor de huurders.

3.3.2 Huurder heeft geen stemrecht binnen een VvE

Binnen gemengde complexen worden besluiten over gemeenschappelijke zaken door alle eigenaren gezamenlijk genomen door middel van stemmen tijdens de ALV. De corporatie brengt hierbij een stem uit die de wens van de huurders vertegenwoordigd. Huurders hebben namelijk geen stemrecht binnen een VvE. Het belang van huurders kan echter aanzienlijk verschillen van particuliere eigenaren. De tegenstrijdige belangen van eigenaren en huurders kunnen resulteren in een moeizame besluitvorming bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen.

Eigenaren hebben stemrecht binnen een VvE, huurders niet.
De belangen van beide partijen kunnen echter ver uit elkaar liggen.

In het onderzoek *Gemengde complexen* (SEV, 2010) wordt gezocht naar een oplossing voor dit probleem. Hiervoor zijn vijf varianten op de invulling van gemengd beheer ontwikkeld en geïmplementeerd in de praktijk voor een periode van 2 jaar. Uit dit onderzoek blijkt dat corporaties gemengd beheer het meest positief ervaren als huurders en particuliere eigenaren intensief betrokken worden bij het beheer. Dit kan door huurders actief deel te laten nemen aan de overlegstructuur.

Huurders actief deel laten nemen aan overlegstructuur

Volgens art. 3:60 BW kan een corporatie of eigenaar zijn stemrecht niet volledig weggeven. Wel kan zij een mandaat afgeven aan haar huurders, zodat zij stemrecht hebben in de VvE-vergadering. Een andere oplossing is om in de splitsingsakte op te nemen dat huurders zitting mogen nemen in adviserende commissie aan de VvE. Deze oplossingen versoepelen de besluitvorming.

De geïnterviewde corporaties staan over het algemeen niet positief tegenover deze oplossing. Daarvoor liggen de belangen van eigenaren en huurders volgens hen te ver uit elkaar. Dit geldt niet zozeer voor de woonwensen, deze liggen in principe dicht genoeg bij elkaar. Het probleem doet zich voornamelijk voor op financieel gebied. De financiële effecten van de toepassing van energiebesparende maatregelen zullen voor huurders minder groot zijn dan voor eigenaren. Zo krijgen huurders niet te maken met een eenmalige extra bijdrage, maar met een kleine huurstijging. Gezien de tegenstrijdige belangen geven corporaties over het algemeen geen stemrecht aan haar huurders.

Woonbron geeft haar huurders echter wel een gedeelde volmacht in de VvE. Dit doen zij voor zaken als schoonmaak, dubbel glas en dergelijke. Woonbron staat positief tegenover deze methode. Door huurders mee te laten beslissen in de VvE kan tevens de belemmering van 70% meerderheidsbelang worden ondervangen.

Over het algemeen zijn corporaties van mening dat de corporatie tussen beide partijen in moet blijven. Zij moet een vertaalslag maken van de wens van de huurder naar de wens van de eigenaar. Tevens kunnen zij op deze manier hun eigen belang meewegen. Om huurders toch meer te betrekken bij de overlegstructuur kiezen corporaties ervoor om hen te laten participeren in gemengde commissies. Op deze manier laten zij huurders adviseren of meebeslissen over zaken met geringe financiële gevolgen.

3.3.3 Besluitvorming verloopt via de VvE

De besluitvorming binnen gemengde complexen verloopt via de VvE. In eerste instantie hoeft dit geen juridische belemmering te zijn. Echter, niet alle VvE's zijn actief. Niet-actieve VvE's worden ook wel slapende VvE's genoemd. Slapende VvE's maken deze bepaling tot een belemmering voor corporaties (Rensen, 2010).

De besluitvorming binnen gemengde complexen verloopt via de VvE.
Echter, niet alle VvE's zijn actief.

Slapende VvE's beschikken niet over een actief bestuur, ledenvergaderingen en een reservefonds. Dit kan belemmerend werken bij energiebesparing binnen gemengde complexen (SEV, 2008). Hoewel het sinds 1 mei 2008 voor VvE's verplicht is om een reservefonds op te richten en in stand te houden, komen slapende VvE's nog steeds voor.

Uit de interviews met corporaties blijkt echter dat slapende VvE's geen belemmering vormen voor corporaties bij energiebesparing. De meeste corporaties hebben namelijk nauwelijks bezit in slapende VvE's. Corporaties denken dat er een veel groter probleem zit bij slapende VvE's buiten corporaties, bijvoorbeeld bij complexen met alleen particuliere eigenaren of gemengd met gemeentelijk eigendom. Een groot deel van dergelijke VvE's is naar verwachting nog slapend (Vestia, 2011).

3.3.4 VvE mag geen langdurige verplichting aangaan

In het modelreglement is opgenomen dat VvE's geen langdurige verplichtingen aan mogen gaan. Echter, wanneer een VvE voor energiebesparende maatregelen een lening aan wil trekken bij een bank, kan het gaan om een langdurige verplichting. De lening kan namelijk een looptijd hebben van 20 of 25 jaar.

VvE's mogen geen langdurige verplichting aangaan.
Een geldlening bij een bankinstelling is vaak een langdurige verplichting.

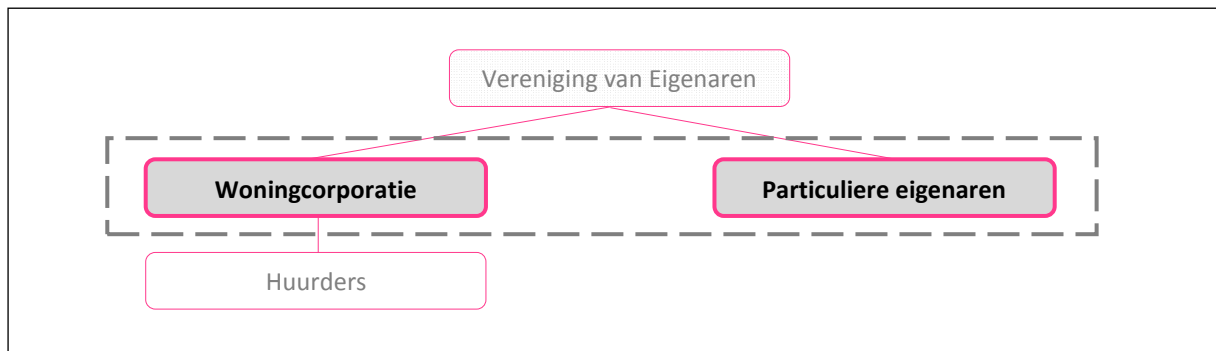
Banken zien deze bepaling als een te groot risico om een lening te verstrekken. Stel, de VvE sluit een langdurige lening af en een appartement wisselt na enige tijd van eigenaar. De nieuwe eigenaar kan zich vervolgens verzetten tegen aflossing van de lening. Hierbij kan hij aandragen dat hij niet verplicht is tot dit besluit, omdat het besluit niet rechtsgeldig is genomen. De lening had volgens de statuten namelijk niet verstrekt mogen worden. Deze situatie zorgt voor problemen bij de corporatie.

Langdurige verplichting van belang voor instandhouding bezit

Uit jurisprudentie blijkt dat VvE's in de mogelijkheid moeten worden gesteld om deze overeenkomst aan te gaan. Er kan namelijk betoogd worden dat dit in het belang is van de VvE. Om ervoor te zorgen dat het bezit van een VvE in goede staat blijft, kunnen investeringen nodig zijn die het karakter hebben van een meerjarige verplichting. Een gedegen bedrijfsplan van de VvE is hiervoor een vereiste (De Alliantie, 2011).

3.4 Belemmeringen tussen corporatie en particuliere eigenaren

Binnen een gemengd complex is een corporatie niet de enige eigenaar, er zijn tevens particuliere eigenaren bij betrokken. Ook zij spelen een belangrijke rol bij energiebesparing. In figuur 3.5 is te zien dat er geen rechtstreeks verband bestaat tussen een corporatie en particuliere eigenaren. De relatie verloopt namelijk via de VvE. In een VvE-structuur worden gezamenlijke besluiten genomen door alle eigenaren tijdens de ALV. Hierbij hebben zowel particuliere eigenaren als de corporatie stemrecht. Er is echter één juridische bepaling die door verschillende aspecten belemmerend kan werken voor VvE's om energiebesparing door te voeren.



Figuur 3.5 | Belemmeringen tussen corporatie en particuliere eigenaren

3.4.1 2/3^e instemming bij besluiten betreft gemeenschappelijke zaken

In paragraaf 3.2.1 is reeds besproken dat minimaal 70% instemming van de huurders is vereist bij woningverbetering en huurverhoging. Ook de instemming van de particuliere eigenaren is onmisbaar bij energiebesparing binnen gemengde complexen. Wanneer een VvE werkzaamheden betreft gemeenschappelijke zaken wil laten uitvoeren, moeten deze eerst worden goedgekeurd tijdens de ALV. Tijdens deze vergadering wordt er gestemd over besluiten betreft buitennormaal onderhoud, financiën en de aanpassing van gemeenschappelijke delen. Hieronder vallen ook verschillende energiebesparende maatregelen. De volgende bepalingen zijn hierbij van toepassing:

Besluiten over:

- het doen van uitgaven voor buitennormaal onderhoud;
- het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
- het aangaan van verplichtingen met financieel belang;

kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van tenminste 2/3^e van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin tenminste 2/3^e van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht.

Indien niet 2/3^e van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven 2 tot 6 weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering moeten de te behandelen onderwerpen genoemd worden. In de vergadering kan een besluit worden genomen over deze onderwerpen met 2/3^e meerderheid ongeacht het aantal stemmen dat kan worden uitgebracht.

Deze bepalingen gelden ook voor besluiten tot verbouwing of tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties (MR 2006, art. 52).

Als het wettelijke meerderheidsbelang wordt gehaald, zijn de overige eigenaren verplicht medewerking te verlenen aan het besluit. Eigenaren die niet hebben ingestemd met het voorstel, kunnen om een vervangende machtiging vragen bij de kantonrechter. In de praktijk wordt dit niet veel gedaan, omdat er kosten aan verbonden zijn en de kantonrechter gaat vaak mee met het besluit van de meerderheid.

Wanneer het de VvE niet lukt om $2/3^e$ meerderheidsbelang te behalen, kan ook zij de kantonrechter vragen om een vervangende machtiging te verlenen. Dit kan effectief zijn wanneer mede-eigenaren zonder redelijke grond instemming weigeren. De kantonrechter maakt een afweging tussen de belangen van de verschillende partijen. De factoren waarmee de rechter rekening houdt, zijn terug te vinden in het onderzoek *Energiebesparing voor Vereniging van Eigenaren* (PCL, 2008).

Ook bij eigenaren spelen er verschillende aspecten een rol, waardoor zij uiteindelijk besluiten niet in te stemmen met energiebesparing. Deze aspecten kunnen de juridische bepaling tot een belemmering maken. Een deel van deze aspecten is reeds behandeld in paragraaf 3.2.1. In deze paragraaf wordt hier kort op teruggekomen, omdat de aspecten vaak verschillen voor eigenaren. Daarnaast worden er nog aspecten omschreven die specifiek van toepassing zijn op eigenaren.

Onzekerheid omtrent financiële plaatje bij eigenaren

Niet alleen huurders, maar ook particuliere eigenaren krijgen te maken met een woonlastendaling als gevolg van energiebesparende maatregelen. Bij hen staat er echter geen huurverhoging tegenover, maar een verhoging van de VvE-bijdrage of een eenmalige extra bijdrage.

In de splitsingsakte is vastgelegd hoeveel eigenaren periodiek, meestal maandelijks, moeten bijdragen aan de VvE. Dit wordt ook wel de VvE-bijdrage genoemd. Van deze bijdrage kunnen reparaties, onderhoud, verlichting en onvoorziene uitgaven bekostigd worden. Aan de hand van een meerjarenonderhoudsplanning (MOP) waarin het planmatig onderhoud is opgenomen, wordt de VvE-bijdrage vastgesteld. Met een verdeelsleutel wordt vervolgens de hoogte van de VvE-bijdrage per huishouden bepaald. Vaak is deze gebaseerd op het woonoppervlak van de woning.

Wanneer een corporatie energiebesparende maatregelen wil treffen, wordt dit vaak samen gepland met het planmatig onderhoud. Op deze manier kunnen kosten bespaard blijven. Daarom worden de energetische ingrepen opgenomen in de MOP. Voor de maatregelen is echter een investering nodig, waarvoor gespaard moet worden. Dit resulteert in een hogere VvE-bijdrage. Een andere mogelijkheid kan zijn een eenmalige extra bijdrage. Voor beide maatregelen geldt echter het $2/3^e$ meerderheidsbelang.

Of er nu wordt gekozen voor een hogere VvE-bijdrage of een eenmalige extra bijdrage, in beide gevallen geldt dat eigenaren het moeilijk vinden om te vertrouwen op de woonlastendaling. Het is moeilijk om hen te overtuigen van het financiële plaatje, waarbij met berekeningen de woonlastendaling tegen de kosten wordt uitgezet. Daarbij komt dat eigenaren de VvE-bijdrage zo laag mogelijk willen houden en liever geen geld willen of kunnen lenen voor energiebesparing (Com-wonen, 2011). Deze aspecten kunnen het behalen van het meerderheidsbelang bemoeilijken.

Onvoldoende profijt van maatregelen voor eigenaren

Zoals eerder besproken stemmen bewoners minder snel in met energiebesparende maatregelen die hen persoonlijk niet voldoende opleveren, zowel op het gebied van woonlastendaling als comfort. Dit kan het proces belemmeren.

VvE-bijdrage gebaseerd op energiebesparing

Als oplossing kan de bijdrage in de kosten gebaseerd worden op het profijt dat de bewoner heeft van de maatregelen. Bij particuliere eigenaren kan dit door de verdeelsleutel van de VvE-bijdrage zoals vastgelegd in de splitsingsakte te wijzigen.

Over het algemeen is de kostenverdeling gebaseerd op het woonoppervlak van een woning. Ook bij de toepassing van energiebesparende technieken kunnen de kosten volgens deze breukdelen worden verdeeld. De financiële voordelen die het gevolg zijn van energiebesparing hoeven echter niet gelijk te zijn aan deze verdeling. Er kan daarom gekozen worden voor een kostenverdeling die afwijkt van de breukdelen in de splitsingsakte. De kosten kunnen bijvoorbeeld verdeeld worden naar profijt als gevolg van de energiebesparende maatregelen. Deze wijziging loopt via de ledenvergadering van de VvE. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement (MR 2006, art. 52, lid 9).

Wanneer de VvE toch besluit de kosten proportioneel te verdelen, kan dit besluit nietig verklaard worden door de kantonrechter. Daarom is dit besluit onuitvoerbaar. Volgens juridisch advies kan van de breukdelen worden afgeweken als 2/3^e met dit besluit instemt. Dit besluit is vervolgens niet op andere situaties van toepassing (PCL, 2008).

Onvoldoende kennis bij eigenaren

Om een gebrek aan kennis zoveel mogelijk weg te nemen is informeren en communiceren onmisbaar bij energiebesparende maatregelen. Dit geldt ook bij particuliere eigenaren.

Echter, deze partij krijgt tevens te maken met de complexe beheerstructuur van een VvE. Binnen deze structuur zijn zoals gezegd verschillende partijen betrokken met eigen rechten, plichten, taken en verantwoordelijkheden. Urbannerdam brengt in het onderzoek *Gemengd complex* (2005) enkele terugkerende beheerproblemen binnen gemengde complexen aan het licht. Factoren die het goed beheren van een gemengd complex vaak belemmeren zijn onder andere gebrek aan kennis over een VvE en onduidelijkheid over de (dubbel)rol van de verschillende partijen.

Met laatst genoemde factor wordt voornamelijk de rol van de corporatie bedoeld. In de notitie *Een pet met zeven kleppen* (Stadgenoot, 2010) worden de verschillende rollen van een corporatie binnen een gemengd complex uiteengezet. Zo heeft Stadgenoot de volgende rollen in een VvE: ontwikkelaar, verkoper, eigenaar, verhuurder, beheerder, leverancier van technische diensten en contractbeheerder van overige diensten.

In de praktijk blijkt dat veel particuliere eigenaren een appartement kopen binnen een gemengd complex zonder kennis te hebben van de juridische achtergrond. Dit kan de besluitvorming bij energiebesparing flink vertragen.

Uitleg over VvE-structuur

Veel corporaties geven particuliere eigenaren aanvullende informatie over de VvE-structuur bij aankoop van de woning. Sommige corporaties hebben zelfs een commissie opgericht om eigenaren te voorzien van de nodige informatie. Informatieverschaffing is echter minder eenvoudig te bewerkstelligen wanneer een woning wordt verkocht via een externe makelaar. In dit geval hebben corporaties weinig invloed op de informatieverschaffing. Mede om deze reden heeft corporatie Woonbron een e-learningssite opgericht. Op deze site kunnen eigenaren relevante informatie vinden over besluiten binnen hun VvE. Ook kunnen vragen via deze site beantwoord worden.

Daarnaast zijn er verschillende eigenaren die niet instemmen met een voorstel, omdat zij denken goedkoper uit te zijn wanneer zij de maatregelen zelf laten uitvoeren. Hierbij wordt vaak vergeten dat er voor diverse energetische ingrepen een bouwvergunning nodig is. Dit brengt de nodige kosten met zich mee, waarop vaak niet gerekend was.

Onvoldoende interesse in energiebesparing bij eigenaren

Op het gebied van interesse in energiebesparing geldt voor eigenaren hetzelfde als voor huurders. Hierover is meer te lezen in paragraaf 3.2.1.

Er zijn verschillende methoden om het bewustzijn van eigenaren te vergroten, namelijk:

- **Subsidies**
- **Meer dwang op verplichting energielabels**

Om particuliere eigenaren aan te zetten tot energiebesparing kan er voor gekozen worden om subsidies te verstrekken vanuit de overheid. Veel corporaties zijn hier echter geen voorstander van. De methode kost de overheid veel geld en uit de praktijk is reeds gebleken dat deze methode onvoldoende effectief is. Er moeten op een andere manier voorwaarden worden geschapt om eigenaren te stimuleren. Hierbij moet zij wel hun eigen lasten blijven dragen (De Alliantie, 2011).

Een andere optie kan zijn om meer dwang uit te oefenen op de wettelijke verplichting tot energielabels. Sinds 1 januari 2008 is het label verplicht voor huiseigenaren die hun woning gaan verkopen of verhuren. Er zijn echter geen consequenties aan verbonden als eigenaren het niet toepassen. Door meer dwang uit te oefenen op deze verplichting stijgt de waarde van de energielabels. Dit maakt het financieel gezien aantrekkelijker om energiebesparende maatregelen uit te voeren. Hiermee kunnen eigenaren gestimuleerd worden om over te gaan tot energiebesparing.

Individuele versus collectieve maatregelen

Wanneer een corporatie 70% meerderheidsbelang van haar huurders heeft bereikt voor een energetisch voorstel, dan wordt de VvE benaderd. Indien het voorstel gemeenschappelijke zaken betreft, dient $\frac{2}{3}^e$ meerderheidsbelang behaald te worden tijdens de ledenvergadering. Maatregelen die via de VvE verlopen, kunnen het vereiste $\frac{2}{3}^e$ meerderheidsbelang tot een belemmerende bepaling maken bij energiebesparing. Vaak worden deze maatregelen dan ook alleen uitgevoerd met voldoende instemming.

Beperkte verblijfsduur eigenaren

Er is nog een ander belangrijk aspect te noemen die de beslissing van particuliere eigenaren beïnvloedt, namelijk de beperkte verblijfsduur. Stel dat er bij de financiering van energiebesparing niet wordt gekozen voor een hogere VvE-bijdrage, maar voor een eenmalige extra bijdrage van eigenaren. Voor eigenaren speelt de verwachte verblijfsduur in de woning dan een belangrijke rol bij het maken van een beslissing. Als eigenaren verwachten binnen een bepaalde tijd te verhuizen, dan zullen zij minder snel geneigd zijn in te stemmen met het voorstel.

Deze belemmering doet zich voornamelijk voor bij starters. Zij blijven gemiddeld slechts 5 tot 7 jaar wonen in het complex. Deze doelgroep stemt om deze rede vaak niet in met een energetisch voorstel waar een eenmalige extra bijdrage aan verbonden is. In dit geval zou een verhoging van de VvE-bijdrage in plaats van een eenmalige extra bijdrage een oplossing kunnen bieden.

Totaal aantal stemmen van de corporatie

Of het vereiste $2/3^e$ meerderheidsbelang ook daadwerkelijk als juridische belemmering wordt ervaren door corporaties, hangt af van het aantal stemmen dat zij binnen een gemengd complex bezit. De verdeelsleutel van het stemrecht is vastgelegd in de splitsingsakte. Deze is gebaseerd op het aandeel appartementsrecht van de eigenaar. Het is van belang om drie situaties van elkaar te onderscheiden, namelijk:

- meer dan $2/3^e$ deel van het totaal aantal stemmen is in bezit van de corporatie;
- de helft tot $2/3^e$ deel van het totaal aantal stemmen is in bezit van de corporatie;
- minder dan de helft van het totaal aantal stemmen is in bezit van de corporatie.

Per situatie is de mate van belemmering die corporaties ondervinden aan deze bepaling anders. Daarom worden de drie situaties apart beschreven.

Meer dan $2/3^e$ deel van het totaal aantal stemmen is in bezit van de corporatie

Voor corporaties is het gunstig om bij energiebesparing $2/3^e$ van de stemmen in bezit te hebben, omdat zij dan zelf de benodigde meerderheid van stemmen heeft om het besluit door te voeren. Echter is de instemming van minimaal één andere eigenaar vereist. Wanneer een corporatie meer dan 80% van het totaal aantal stemmen bezit kan zij zelf de splitsingsakte wijzigen (MR 2006, art. 60, lid 2).

Een corporatie mag echter geen misbruik maken van haar meerderheidsstem (MR 2006, art. 60, lid 5). De kantonrechter kan het besluit vernietigen op grond van misbruik meerderheidsmacht (art. 2:15 BW) of in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid (art. 2:8 BW).

De helft tot $2/3^e$ deel van het totaal aantal stemmen is in bezit van de corporatie

Wanneer een meerderheid, maar niet de gekwalificeerde meerheid van $2/3^e$, instemt met een besluit, dan kan de zaak voorgelegd worden aan de kantonrechter. Hij besluit een vervangende machtiging te verlenen of af te wijzen. Zonder deze machtiging kan geen geldig besluit worden genomen over energiebesparing.

Minder dan de helft van het totaal aantal stemmen is in bezit van de corporatie

Wanneer een corporatie de minderheid van stemmen heeft en energiebesparing wil doorvoeren, dan moet zij altijd gesteund worden door voldoende mede-eigenaren om tot een rechtsgeldig besluit te komen. In deze situatie kan een corporatie niet de kantonrechter verzoeken om een vervangende machtiging te verlenen. De corporatie zal eigenaren moeten overtuigen van haar voorstel om tot energiebesparing te komen.

In de praktijk blijkt dat veel corporaties niet zozeer streven naar een 2/3e meerderheidsstelsel binnen een gemengd complex. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat de machtsstelsel van corporaties vaak niet bruikbaar is. De kantonrechter kan het besluit van de corporatie nietig verklaren. De corporatie zal alleen gebruik proberen te maken van haar machtsstelsel wanneer het besluit van groot belang is, bijvoorbeeld wanneer het belang van de corporatie geschaad wordt.

“Het is belangrijker om de processen goed te organiseren dan een meerderheidsstelsel te hebben binnen een gemengd complex.” (Mitros, 2011)

Wel kunnen corporaties er in sommige complexen voor kiezen om een 50% meerderheidsstelsel in bezit te houden. Dit kan gedaan worden om plannen van particuliere eigenaren tegen te houden of om kwaliteit en onderhoud voor haar huurders te garanderen. Om dergelijke problemen te voorkomen, kunnen er ook bepalingen worden vastgelegd in de splitsingsakte, zodat het beheer in het complex goed geregeld is. Deze meerderheid is echter onvoldoende om besluiten betreft energiebesparing door te voeren.

Over het algemeen gaan corporaties echter mee met de wens van de eigenaren. Daarom komt het vaak voor dat een corporatie de minderheid bezit in een gemengd complex. Bovendien is het plan in de meeste gevallen om alle vrijkomende huurwoningen te verkopen. Door middel van onbeperkte verkoop trekt een corporatie zich langzaam terug uit een gemengd complex.

Mediatie als alternatief voor kantonrechter

Corporaties zien zich in sommige gevallen genoodzaakt een kantonrechter in te schakelen voor een vervangende machtiging. Deze procedure kan echter veel geld en tijd (3 tot 6 maanden) kosten. Als alternatief voor de kantonrechter kan er gekozen worden voor een mediatie, een buitengerechtelijke bemiddelaar. Het geschil wordt voorgelegd aan de mediatie. Beide partijen moeten zich uiteindelijk neerleggen bij het voorstel dat de bemiddelaar doet (PCL, 2008).

3.4.2 Samenvattend

Als een corporatie energiebesparende maatregelen wil doorvoeren in een gemengd complex moet een meerderheid van tenminste 2/3^e van de eigenaren instemmen met dit besluit tijdens de ledenvergadering van de VvE. Op deze vergadering moet minimaal 2/3^e van het totaal aantal stemmen uitgebracht kunnen worden. Er spelen echter verschillende aspecten een rol, waardoor eigenaren uiteindelijk kunnen besluiten niet in te stemmen met energiebesparing. Deze aspecten maken de juridische bepaling tot een belemmering. Een

groot deel van deze aspecten kunnen worden verholpen door hier als corporatie op organisatorisch of financieel gebied op in te spelen.

Wanneer een corporatie meer dan $\frac{2}{3}^e$ deel van het totaal aantal stemmen bezit, kan zij haar machtsstelsel inzetten om een besluit door te voeren. In de praktijk blijkt dit echter niet vaak te gebeuren, omdat het besluit ongeldig kan worden verklaard door de kantonrechter. Bovendien gaat een corporatie bij energiebesparing vaak mee met de wens van de bewoners.

Als een corporatie tussen de helft en $\frac{2}{3}^e$ deel bezit en niet voldoende eigenaren gaan mee met het energetisch voorstel, dan heeft zij de mogelijkheid een vervangende machtiging aan te vragen bij de kantonrechter. Zonder deze machtiging kan er geen geldig besluit worden doorgevoerd.

In de situatie dat een corporatie de minderheid in bezit heeft, is de enige mogelijkheid om energiebesparing toe te passen het overtuigen van mede-eigenaren. Dit speelt ook een belangrijke rol in de twee eerdergenoemde situaties. Wanneer het lukt om voldoende particuliere eigenaren te overtuigen van energiebesparing, dan kan een besluit doorgevoerd worden. In de praktijk zet een corporatie zich nauwelijks in voor energiebesparing binnen gemengde complexen waar zij de minderheid heeft, omdat zij in dit geval vaak bezig is zichzelf terug te trekken uit het complex.

3.5 Conclusie

Bij energiebesparing binnen gemengde complexen kunnen juridische belemmeringen zich op verschillende vlakken voordoen. Als een corporatie energiebesparende maatregelen wil doorvoeren, krijgt zij namelijk te maken met drie partijen:

- huurders;
- Vereniging van Eigenaren;
- particuliere eigenaren.

De rechten en plichten waaraan iedere partij verbonden is, kunnen belemmerend werken bij de besluitvorming. De volgende juridische bepalingen worden gezien als juridische belemmeringen:

- 70% instemming huurders vereist bij woningverbetering en huurverhoging;
- Huurrecht versus appartementsrecht;
- Huurder heeft geen stemrecht binnen een VvE;
- Besluitvorming verloopt via de VvE;
- VvE mag geen langdurige verplichting aangaan;
- $\frac{2}{3}^e$ instemming eigenaren vereist bij besluiten betreft gemeenschappelijke zaken.

Een groot aantal aspecten kunnen deze juridische bepalingen tot een belemmering maken. Bij het wegnemen van juridische knelpunten moet niet worden gedacht aan het wijzigen van juridische bepalingen. Met deze bepalingen is immers niets mis. Bovendien is het wijzigen van juridische bepalingen van een hoger niveau. De oplossing moet juist gezocht worden in het wegnemen van de aspecten die de bepalingen tot een belemmering maken. Dit kunnen corporaties zelf op verschillende manieren bereiken. In dit hoofdstuk zijn reeds enkele oplossingsrichtingen aangedragen. In hoofdstuk 6 worden enkele mogelijkheden verder uitgewerkt.

4 Financiële belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen

Energiebesparende maatregelen zijn onlosmakelijk verbonden aan investeringen. Afhankelijk van de techniek of installatie kan de hoogte van de investering flink variëren. Uit de praktijk blijkt dat een groot deel van de energiebesparende maatregelen zichzelf binnen een bepaalde tijd terug kan verdienen, door waardestijging van de woning en/of lagere energielasten. Dit neemt niet weg dat er bij het doen van de investering financiële belemmeringen zich voor kunnen doen. De financiering speelt echter een aanzienlijk grote rol bij de daadwerkelijke doorvoering van energiebesparing.

In dit hoofdstuk worden de financiële belemmeringen beschreven, die corporaties ondervinden bij energiebesparing binnen gemengde complexen. Hiermee worden de maatregelen bedoeld die via de VvE lopen. Deze zijn terug te vinden in hoofdstuk 3. De financiële belemmeringen die zich voordoen bij ingrepen die corporaties op individueel niveau uitvoeren, worden buiten beschouwing gelaten. Met financiële belemmeringen wordt niet de bereidheid tot investeren bedoeld, maar de mogelijkheid tot financieren.

4.1 Inleiding

Sinds 1 mei 2008 zijn VvE's verplicht een reservefonds bij te houden aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan (MOP). Op basis van de MOP is de VvE-bijdrage vastgesteld, dit is een periodieke bijdrage van de eigenaren aan de vereniging. Deze bijdragen worden gestort in het reservefonds van de VvE.

Er zijn echter geen wettelijke eisen gesteld aan de MOP of het reservefonds. Gevolg hiervan is dat de MOP vaak alleen gebaseerd is op de vaste jaarlijkse uitgaven, zoals onderhoud van gemeenschappelijke ruimten, schoonmaak, verlichting, verzekering en de kosten van de bestuurder. Door alleen de noodzakelijke werkzaamheden op te nemen in de MOP wordt de VvE-bijdrage zo laag mogelijk gehouden.

Het feit dat energiebesparing vaak niet is opgenomen in de MOP kan belemmerend werken als een corporatie energiebesparende maatregelen wil doorvoeren die via de VvE lopen. Het reservefonds is dan namelijk ontoereikend voor deze maatregelen. Er moet dan gezocht worden naar een andere vorm van financiering.

Het reservefonds kan ontoereikend zijn voor energiebesparende maatregelen die via de VvE lopen.

Indien het reservefonds ontoereikend is voor energiebesparende maatregelen die via de VvE lopen, dan zijn er vier mogelijkheden waaruit eigenaren kunnen kiezen. Op de ledenvergadering van de VvE wordt besloten hoe de financiële constructie van de energiebesparing eruit komt te zien. De mogelijkheden zijn als volgt:

1. Spaarmodel

- De energiebesparende maatregelen worden opgenomen in de MOP
- De VvE-bijdrage wordt afgestemd op de nieuwe MOP
- Met een dekkend reservefonds worden de energiebesparende maatregelen gefinancierd.

2. Lening op naam van de VvE

- De VvE sluit een lening af bij de bank
- Met deze lening worden de energiebesparende maatregelen gefinancierd
- De VvE-bijdrage gaat omhoog om de lening af te lossen

3. Eenmalige extra bijdrage eigenaren

- Eigenaren betalen een eenmalige extra bijdrage aan de VvE
- Met deze bijdragen worden de energiebesparende maatregelen gefinancierd

4. Outsourcing

- Een bedrijf installeert en exploiteert energiebesparende maatregelen
- Deze leverancier belast de kosten en de (verlaagde) energielasten door aan de VvE
- Via een verhoogde VvE-bijdrage worden de kosten in rekening gebracht bij de eigenaren

In de praktijk worden bij de genoemde mogelijkheden bepaalde belemmeringen ondervonden. In de volgende paragrafen zullen de verschillende mogelijkheden apart behandeld worden. Per methode komen de financiële belemmeringen aan bod. Financiële belemmeringen zijn factoren die de financiering van energiebesparende maatregelen bemoeilijken.

4.2 Spaarmodel

Een veilige methode om energiebesparende maatregelen te financieren is door gebruik te maken van een spaarplan. Hierbij worden energiebesparende maatregelen opgenomen in de MOP. Als gevolg hiervan gaat de VvE-bijdrage van eigenaren omhoog. Op deze manier wordt er door de eigenaren gespaard voor energiebesparing. De maatregelen worden pas uitgevoerd als het reservefonds toereikend is.

Door gebruik te maken van het spaarmodel kan geld bespaard blijven. Er zijn namelijk geen financieringskosten aan verbonden. Bovendien kan de uitvoering van energiebesparende maatregelen samen gepland worden met planmatig onderhoud. Door rekening te houden met deze zogenaamde natuurlijke momenten zijn de energetische ingrepen relatief goedkoop, bijvoorbeeld doordat er geen kosten gerekend hoeven te worden voor de steigeropbouw (Aedes, 2008).

Daarnaast kunnen energiebesparende maatregelen een deel van de onderhoudskosten besparen. Stel dat er isolatieglas geplaatst wordt en de woning is goed geïsoleerd en geventileerd, dan kan daarmee de cyclus van het schilderwerk worden opgerekt. Hiermee kunnen kosten worden gespaard.

De toepassing van energiebesparende maatregelen is vooral iets van de laatste jaren. Voorheen hadden corporaties vaak geen duurzaamheidsambities geformuleerd. Daarom zijn energetische ingrepen vaak niet standaard opgenomen in de onderhoudsplanning. Sommige corporaties zijn sinds kort bezig met het aanpassen van onderhoudsplanningen op duurzaamheidsmaatregelen.

Het nadeel van een spaarmodel is dat er eerst geruime tijd gespaard moet worden, voordat de energiebesparing doorgevoerd kan worden. Er kan namelijk pas tot uitvoering overgegaan worden als het benodigde geld in de kas van de vereniging gereserveerd is. Hier gaat soms enige tijd overheen. Dit is met name het geval bij een reservefonds dat bijna of volledig leeg is. Bij VvE's die beschikken over een redelijk reservefonds kan energiebesparing wellicht eerder worden doorgevoerd.

Tevens gaat de VvE-bijdrage van eigenaren omhoog. Sommige corporaties zijn hier geen voorstander van. Stel dat de corporatie binnen het complex woningen heeft verkocht met een terugkoopgarantie, dan kan het voor de corporatie moeilijker worden om deze woning door te verkopen met een hogere VvE-bijdrage. Zolang de woningmarkt stijgt, is dit geen groot probleem. Maar een gestagneerde woningmarkt komt hierdoor nog meer op slot te zitten (Stadgenoot, 2011).

Niet alle particuliere eigenaren kunnen een verhoogde VvE-bijdrage bekostigen.

Daarnaast kan het in enkele gevallen voorkomen dat particuliere eigenaren de verhoogde VvE-bijdrage niet kunnen bekostigen. Er staat immers nog geen lagere energierekening tegenover. Door dit goed in de gaten te houden, levert dit vrijwel nooit problemen op. Een VvE moet dit echter niet laten versloffen. Een methode om dit strak in de hand te houden kan zijn door binnen één maand een herinnering te sturen, binnen twee maanden een aanmaning en binnen vier maanden de rechtsdeurwaarder. Als er echt niet betaald wordt, kan een executieverkoop plaatsvinden. Dit komt echter nauwelijks voor (Stichting Vestia Groep, 2011).

4.3 Lening op naam van de VvE

Wanneer het reservefonds niet toereikend is voor energiebesparende maatregelen, maar het plan is om de ingrepen op korte termijn toe te passen, dan kan een VvE besluiten een lening op naam van de VvE af te sluiten. De energetische ingrepen kunnen met deze lening gefinancierd worden. Om de lening af te lossen, zal de bijdrage van de eigenaren omhoog gaan.

In principe lijkt dit een goede oplossing voor het financieringsprobleem. Echter, in de praktijk blijkt het niet eenvoudig te zijn om een lening op naam van de VvE af te sluiten. Sinds het begin van de economische crisis zijn bankeninstellingen erg terughoudend met het verstrekken van leningen. Bovendien kan het gebouw niet als onderpand dienen voor de collectieve lening, alleen de gemeenschappelijke gedeelten. Dit is vaak onvoldoende voor banken voor het verstrekken van leningen.

Het lukt niet altijd om een lening op naam van de VvE af te sluiten.

Verschillende corporaties vinden het erg onverstandig om een lening op naam van de VvE af te sluiten. Bij een collectieve lening zijn de eigenaren namelijk gezamenlijk aansprakelijk. Dit brengt risico's met zich mee. Wanneer een eigenaar zijn deel van de aflossing niet betaalt, zijn andere eigenaren medeverantwoordelijk.

Bovendien wordt een eigenaar bij verkoop van zijn woning ontslagen uit zijn collectieve verplichting. Deze verplichting gaat over op de nieuwe koper. Er moet dan dus een woning met lening verkocht worden. Dit is niet wenselijk bij een stagnerende woningmarkt. De markt gaat dan nog meer op slot.

Daarnaast is de rente op collectieve leningen niet fiscaal aftrekbaar. Dit is wel het geval bij individuele leningen die worden afgesloten voor onderhoud. De rente over deze lening kan fiscaal worden afgetrokken. Over een collectieve lening moet rente betaald worden. Dit resulteert uiteindelijk in een hogere VvE-bijdrage voor de eigenaren. Ook voor deze methode geldt dat een verhoogde VvE-bijdrage niet wenselijk is (Com-wonen, 2011).

Enkele corporaties geven wel de voorkeur aan collectieve leningen, zoals corporatie Woonbron. Zij heeft verschillende leningen op naam van de VvE verkregen. Door een bank duidelijke uitleg te verschaffen over de beheerstructuur en het incassobeleid zijn collectieve leningen vaak wel mogelijk. Het voordeel hiervan is dat de maatregelen op complexniveau worden toegepast. Woonbron ervaart leningen op naam van de VvE niet als risicovol. Hierbij dient echter vermeld te worden dat Woonbron alleen te maken heeft met eigenaren die een woning met terugkoopgarantie van de corporatie hebben gekocht. De leningsom wordt op het moment van terugkoop verrekend met de eigenaar (Woonbron, 2011).

“Gezien de omvang van corporaties is het niet verstandig als een bank geen lening zou verstrekken. Af en toe kost het wel veel tijd om een lening rond te krijgen. Uiteindelijk heeft het meer te maken met de invloedsfeer vanuit de corporatie dan de bereidheid van de bank naar een VvE. Het probleem hierbij is dat een VvE geen onderpand kan bieden aan een bank.” (Woonbron, 2011)

Om een lening op naam van de VvE eenvoudiger en aantrekkelijker te maken, is er gezocht naar oplossingen. Er zijn verschillende oplossingen mogelijk:

- Garantstelling vanuit de gemeente of provincie;
- Garantstelling vanuit de corporatie;
- VvE Finance.

Met behulp van deze methoden zijn bankinstellingen eerder geneigd een lening te verstrekken aan een VvE. Tevens kunnen de risico's voor eigenaren afnemen.

4.3.1 Garantstelling vanuit de gemeente of provincie

Waarborgfonds gemeente of provincie

Sommige gemeenten en provincies hebben een waarborgfonds opgezet. Hierbij sluit een VvE een lening af bij een bank. De eigenaren investeren zelf in de energiebesparende maatregelen. VvE's kunnen echter via het waarborgfonds een borgstelling aanvragen. Op deze manier staat de gemeente of provincie garant voor de lening. Stel dat een VvE de rente of aflossing van de lening uiteindelijk niet kan betalen, dan neemt de gemeente of provincie deze kosten voor zijn rekening (DWA, 2010).

Een voorbeeld hiervan is het Garantiefonds Energie van de provincie Utrecht. Hier kunnen MKB'ers, non-profit instellingen en verenigingen gebruik van maken wanneer zij in grote duurzame energieprojecten willen investeren. De provincie staat garant voor de meerkosten van het project als deze tussen de 50.000 en 500.000 euro bedragen. Onder de meerkosten worden de extra investeringskosten bedoeld ten opzichte van de traditionele techniek met dezelfde capaciteit. De terugverdientijd bedraagt 15 jaar. De provincie stelt hiervoor 20 miljoen euro beschikbaar. Volgens dhr. Röell, projectleider van Garantiefonds Energie van de provincie Utrecht, heeft een garantstelling verschillende voordelen:

“De risico's in het voortraject zijn kleiner en projecten betalen hun krediet aan de bank terug, waarmee tegelijkertijd de uitstaande garantie afneemt. Daarmee kost het de provincie in principe niets, tenzij het misgaat. Dan betaalt de provincie de nog openstaande lening voor de meerinvestering terug aan de bank. De garantstelling zorgt ervoor dat projecten, die zeker levensvatbaar zijn maar door banken als te risicovol worden gezien, toch kunnen doorgaan.” (Weijer, 2010)

Er zijn reeds twee projecten die gebruik hebben gemaakt van deze regeling. De eerste was woningcorporatie Vallei Wonen uit Woudenberg. Zij kregen door middel van Garantiefonds Energie de financiering rond van een groot warmte-/koudeopslagsysteem voor een woon-zorgcomplex. Hierbij stond de provincie Utrecht garant voor 480.000 euro. Ook woningcorporatie de Alliantie maakte gebruik van de garantstelling bij duurzaamheidsproject de Surinamelaan. De provincie gaf een garantstelling voor 1,1 miljoen euro. Op dit project wordt later teruggekomen.

4.3.2 Garantstelling vanuit de corporatie

De corporatie kan er ook voor kiezen om als achtervang te fungeren bij een dergelijke constructie. Hiermee neemt zij een groot deel van de risico's voor haar rekening. Een corporatie zal dit vaak alleen besluiten als zij de energiebesparende maatregelen van groot belang acht. Als de corporatie hier prioriteit heeft, dan kan zij ervoor kiezen om borgstelling te geven, mits hier financieel ruimte voor is.

Het aandeel bezit van een corporatie binnen een gemengd complex speelt hierbij een grote rol. Wanneer een corporatie weinig bezit heeft binnen het complex of de corporatie wil het aandeel bezit gaan afbouwen, dan is energiebesparing voor haar van minder groot belang. Bovendien kan het onderpand voor de corporatie wegvallen, wanneer zij het complex blijft uitponden. Er kunnen dan problemen ontstaan omtrent de aflossingsverplichtingen. Daarnaast legt de borging een beslag op de investeringscapaciteit van de corporatie die wellicht nodig is voor de financiering van andere projecten. Hierdoor kan de garantstelling de financiële mogelijkheden van de corporatie belemmeren (De Alliantie, 2011).

Corporaties kunnen bij een garantstelling echter gebruik maken van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het kabinet geeft met de WSW-borgingsgrens 100% zekerheid aan financiers die leningen verstrekken aan woningcorporaties. Op deze manier kunnen corporaties geld lenen tegen gunstige voorwaarden en aantrekkelijke tarieven. De corporatie moet hiervoor beschikken over een stabiele marktpositie en financiële positie. Dit wordt gecontroleerd door ratingbureaus (WSW, 2011).

4.3.3 VvE Finance

VvE Finance is een organisatie die speciaal opgericht is om leningen te verstrekken aan VvE's. Op deze manier kunnen VvE's sneller over gaan tot de uitvoering van energiebesparende maatregelen. VvE Finance doet hierbij in principe het administratieve werk. Zij zorgt ervoor dat dit dossier terecht komt bij financieringsmaatschappij Arenda, die op haar beurt krediet verstrekt.

Er kan gebruik gemaakt worden van deze methode door VvE's met minimaal vijf appartementsrechten en bij een minimale financiering van 25.000 euro. VvE Finance beoordeelt op basis van diverse gegevens of een VvE in aanmerking komt voor een lening. Zo wordt er onder andere gekeken naar het Reglement van Splitsing, jaarrekeningen, het meerjarenonderhoudsplan, bouwtechnisch rapport van het gebouw, ledenlijst, inschrijving bij de Kamer van Koophandel en notulen van de vergadering, waaruit blijkt dat de leden akkoord gaan met de voorgenomen investering. De rente en aflossing per maand bedraagt 1, 1,5 of 2% van de kredietlimiet. Dit wordt automatisch geïncasseerd van de rekening van de VvE. De rente is fiscaal aftrekbaar voor particuliere eigenaren.

VvE Finance heeft flexibiliteit hoog in het vaandel staan. Daarom hoeft er alleen rente betaald te worden over het geleende bedrag en kan op ieder moment boetevrij worden afgelost (VvE Finance, 2011). Dit is echter wel een dure methode. Het rentepercentage bedraagt rond de 8%. Deze methode kan dan ook beter als noodoplossing worden beschouwd voor VvE's.

4.4 Eenmalige extra bijdrage eigenaren

Naast het spaarmodel of een lening op naam van de VvE kan ervoor gekozen worden om alle eigenaren een eenmalige extra bijdrage te laten betalen, bovenop de standaard VvE-bijdrage. Met deze betalingen kunnen vervolgens de energiebesparende maatregelen gefinancierd worden.

Bij deze oplossing kunnen echter belemmeringen worden ondervonden. Dit komt voornamelijk door de doelgroep die over het algemeen woonachtig is binnen de gemengde complexen waarin een corporatie eigendom bezit. Vaak krijgt men hier te maken met weinig daadkrachtige eigenaren. Voor hen kan het moeilijk of zelfs onmogelijk zijn een extra bijdrage te bekostigen.

Niet alle particuliere eigenaren kunnen een eenmalige extra bijdrage bekostigen.

In dit geval kan een eigenaar ervoor kiezen om een lening af te sluiten. Er zijn drie manieren om dit te realiseren, namelijk:

- Persoonlijke lening of doorlopend krediet;
- Hypothecaire lening;
- Lening via een aparte BV van de corporatie.

4.4.1 Persoonlijke lening of doorlopend krediet

Wanneer voor de energiebesparing slechts een relatief klein bedrag van buitenaf gefinancierd hoeft te worden, is een persoonlijke lening vaak voldoende. Deze wordt getypeerd door een hoge rente en korte aflossingstermijn. De maandlasten zijn dus relatief hoog. Er kan ook gekozen worden voor doorlopend krediet, waarbij de maandlasten lager zijn, maar de rentelasten uiteindelijk behoorlijk kunnen oplopen door een langere aflossingstermijn.

4.4.2 Hypothecaire lening

Als er meer financiering nodig is voor energiebesparende maatregelen kan een eigenaar ervoor kiezen om een hypothecaire lening af te sluiten. De maandlasten hiervan kunnen relatief laag zijn. Dit gaat echter gepaard met hogere rentelasten.

Een bank zal altijd eerst kijken naar de financiële situatie van iemand die een lening aanvraagt. Op basis van deze analyse kan een bankinstelling besluiten de aanvrager geen lening te verstrekken.

Het lukt particuliere eigenaren niet altijd om een lening af te sluiten.

In de praktijk krijgen corporaties regelmatig te maken met particuliere eigenaren die niet meer geld kunnen bijlenen. In dat geval heeft de bank reeds de executiewaarde van de woning gebruikt. De bank zal dan geen hogere lening verstrekken dan ze op dat moment heeft. Sterker nog, vaak hebben deze eigenaren al een te hoge hypotheek op basis van de huidige gegevens, aangezien de regels de laatste twee tot drie jaar behoorlijk zijn aangescherpt. Om deze rede kan geld bijlenen voor eigenaren vaak problematisch zijn (Stichting Vestia Groep, 2011). Vaak kunnen eigenaren alleen een hogere lening krijgen wanneer er een overwaarde is. De overwaarde is de ruimte tussen de lening en de waarde van het pand (Com·wonen, 2011).

4.4.3 Lening via een aparte BV van de corporatie

Volgens het *Besluit Beheer Sociale-huursector* (VROM, 2005) mag een corporatie zelf geen lening verstrekken. Zij mogen particuliere eigenaren of een VvE dus niet op deze manier financieel ondersteunen.

Corporatie richt een aparte BV op

Een corporatie mag officieel geen leningen verstrekken. Wel kan een corporatie een aparte BV oprichten van waaruit leningen worden verstrekt. Op deze manier kan zij een lening verschaffen aan particuliere eigenaren die de extra bijdrage niet kunnen bekostigen. Ook kan op deze manier financiële ondersteuning worden geboden aan een VvE, wanneer deze geen lening krijgt aangetrokken.

4.5 Outsourcing

Bij outsourcing blijven energiebesparende maatregelen in eigendom van een bedrijf. Outsourcen wordt vaak gedaan door een energieleverancier, zoals Essent, NUON en Eneco, of een installatietechnisch bedrijf. Dit bedrijf schaft de installatie aan en exploiteert deze. De kosten van de installatie en de energielasten worden doorbelast aan de VvE. De VvE brengt deze kosten vervolgens in rekening bij de eigenaren. De eigenaren kunnen het renteaandeel fiscaal aftrekken. Hiervoor is het van belang dat het renteaandeel inzichtelijk wordt gemaakt op de factuur. Het is bij deze methode van belang dat de woonlasten van de eigenaren niet stijgen. Kortom, een eigenaar mag aan rente en aflossing, onderhoud en energie niet meer kwijt zijn dan voorheen (Atrienis, 2011).

Energie BV

Sommige corporaties, zoals Stichting Vestia Groep en Vallei Wonen, hebben zelf een aparte Energie BV opgericht om energetische installaties te installeren en exploiteren. Als voorbeeld kan een WKO-installatie worden gegeven. Dit systeem bestaat uit een bron, leidingen en een warmtepomp. Deze onderdelen worden ondergebracht in de Energie BV. Via een Energie BV kunnen de kosten eenvoudig doorgevoerd worden in de VvE-bijdrage of de huurprijs. Bovendien worden niet alle bewoners eigenaar van een bron en een installatie, waarover de kennis vaak ontbreekt.

Nadeel van een aparte BV zijn de extra administratiekosten. Dit was niet nodig geweest zonder een BV. Corporaties kunnen met deze methode echter wel een kortingspercentage geven aan haar huurders.

4.6 Aanvullende financieringsmogelijkheden

Om energiebesparing binnen gemengde complexen te bevorderen zijn er twee aanvullende financieringsmogelijkheden, die gebruikt kunnen worden naast de eerdergenoemde methoden, namelijk:

- Subsidieregelingen;
- Bruidschat van de corporatie.

4.6.1 Subsidieregelingen

De overheid probeert eigenaren te stimuleren en ondersteunen bij energiebesparing. Hiervoor zijn verschillende subsidieregelingen ontwikkeld om hen tegemoet te komen, zoals:

- Subsidies;
- Lening onder gunstige voorwaarden;
- Fiscale aftrekregeling;
- Btw-verlaging.

Gezien het feit dat een corporatie ook een eigenaar is, gelden deze stimuleringsmaatregelen ook voor haar. De verschillende mogelijkheden zullen kort besproken worden.

Subsidies

Om particuliere eigenaren en corporaties tegemoet te komen, verstrekt de overheid subsidies. Er zijn verschillende subsidies ontwikkeld op het gebied van energiebesparing. Hierbij is een onderscheid te maken tussen nationaal, regionaal en lokaal niveau. Enkele voorbeelden van nationale subsidies zijn de Nieuwe Stimuleringsregeling voor Duurzame Energie (SDE+), Duurzame Warmte (DW), Meer Met Minder (MMM) en de Subsidieregeling Isolatieglas. Subsidieregeling Brabant Bespaart is een voorbeeld van een regionale subsidie.

Om in aanmerking te komen voor dergelijke subsidies zijn per regeling specifieke voorwaarden opgesteld. Per situatie kan gekeken worden voor welke subsidie een eigenaar in aanmerking komt. Een beleidspunt binnen het nieuwe regeerakkoord VVD-CDA is dat er alleen subsidies verstrekt mogen worden wanneer de effectiviteit ervan bewezen is (VVD-CDA, 2010).

In de praktijk blijkt het lastig te zijn om subsidies aan te trekken voor collectieve maatregelen. Veel subsidies kunnen namelijk niet op naam van de VvE worden aangevraagd, dit moet op individueel niveau gebeuren. Dit maakt het soms erg ingewikkeld. Vanuit de overheid zou het makkelijker en aantrekkelijker gemaakt kunnen worden om subsidies aan te vragen.

Bij het aantrekken van subsidies door eigenaren kunnen moeilijkheden ondervonden worden.

Bovendien kunnen de voorwaarden die verbonden zijn aan subsidies financiële belemmeringen veroorzaken voor eigenaren. Regelmatig zijn de voorwaarden zo specifiek, dat een project uiteindelijk niet in aanmerking komt voor een subsidie. Zo kan er een subsidie aangevraagd worden, waarvoor is verklaard dat door de renovatie gemiddeld energielabel B wordt gehaald binnen het complex. Label B is behoorlijk gebalanceerd. Dat betekent dat er bij de uitvoering weinig mag worden afgeweken van de plannen. Er kunnen nauwelijks aspecten vervallen. Vaak komen de afwijkingen pas aan het licht bij het opnemen van de woningen. Wanneer energielabel B niet gehaald wordt, vervalt de subsidie. Hierdoor worden eigenaren tekort gedaan (De Alliantie, 2011).

Lening onder gunstige voorwaarden

Er zijn verschillende leningen ontwikkeld die zich specifiek richten op energiebesparing. Deze hypotheek bieden gunstigere voorwaarden voor eigenaren. Op deze manier wordt het voor hen eenvoudiger om een lening af te sluiten. Voorbeelden hiervan zijn:

- Nationale Hypotheek Garantie;
- Groenhypothek;
- SVn duurzaamheidslening.

Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt extra leencapaciteit voor particuliere eigenaren bij een verbouwing of kwaliteitsverbetering aan de huidige woning. Energiebesparende maatregelen worden ook als kwaliteitsverbetering gezien. Hieronder worden een HR-ketel, spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing, een

warmtepomp, een zonneboiler en zonnecellen verstaan. Een bestaande hypotheek kan verhoogd worden, maar ook zonder lopende hypotheek kan men onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een aanvullende lening (NHG, 2010).

Groenhypotheek

In de Regeling Groenprojecten 2010 is vastgelegd dat de overheid eigenaren wil stimuleren om te investeren in een milieuvriendelijke woning. Daarom bestaat vanaf 2010 de mogelijkheid om gebruik te maken van de zogenaamde groenhypotheek, ook wel groenlening. Deze lening kan verkregen worden wanneer er investeringen worden gedaan in energiebesparende voorzieningen. De overheid subsidieert deze investeringen in de vorm van een lening voor een periode van tien jaar tegen een vaste lage rente.

Alvorens een groenhypotheek wordt verstrekt, moet een zogenaamde groenverklaring over een woning worden afgegeven door Agentschap NL. Eén van de voorwaarden hiervoor is dat er minstens twee labelstappen worden gemaakt en/of minimaal energielabel B wordt bereikt. Niet alle banken en kredietverstrekkers bieden een groenhypotheek aan. De volgende groenfonds- en banken zijn officieel erkend door het Ministerie van Financiën: ASN Groenprojectenfonds, Triodos Groenfonds, Friesland Groen Fund, ABN AMRO Groen Fonds, ABN AMRO Groenbank B.V., Rabo Groen Bank B.V., Groen Management B.V. (Rabobank), Robeco Groenrentefund, Postbank Groen, Fortis Groenbank B.V. en Stichting Nationaal Groenfonds (Agentschap NL, 2010).

Het Belastingplan 2011 bevat echter een wijziging omtrent de belastingheffing. Het belastingvoordeel voor inleggers in groenfonds wordt namelijk in vier jaar afgebouwd. Vanaf 2014 komt de heffingskorting in het geheel te vervallen. Sindsdien in het aantal inleggers aanzienlijk afgenomen. Als gevolg hiervan verstrekken diverse banken geen groenfinanciering meer (Rijksoverheid, 2010).

SVn duurzaamheidslening

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt een speciale duurzaamheidslening aan huiseigenaren om hen te stimuleren tot energiebesparende maatregelen. Om de financiële drempel voor eigenaren te verlagen, kunnen zij de duurzaamheidslening aan vragen via de gemeente, mits de gemeente meewerkt aan SVn. De gemeente stelt een zogenaamd revolverend fonds open. Vanuit deze instelling kan een renteloze lening of lening met zeer lage rente worden aangeboden. Bij een revolverend fonds worden aflossingen ingezet om nieuwe leningen te verstrekken. Op deze manier kunnen succesvolle innovaties zichzelf terug betalen. De kosten en risico's van deze leningen worden afgedekt door de overheid. Eigenaren kunnen gemiddeld 2.500 tot 15.000 euro lenen met een aflossingsvrije periode voor de eerste drie jaar (SVn, 2011).

Fiscale aftrekregeling

De fiscale aftrekregeling is ook een vorm van een subsidieregeling om duurzame investeringen aantrekkelijker te maken. Er zijn drie typen te onderscheiden, namelijk:

- Energie-investeringsaftrek (EIA);
- Milieu-investeringsaftrek (MIA);
- Vrije afschrijving op milieuvriendelijke investeringen (VAMIL).

Met deze regelingen wil het Ministerie van VROM Nederlandse ondernemers stimuleren tot energiebesparende en milieuvriendelijke investeringen, door hen een deel van het investeringsbedrag fiscaal te laten aftrekken van de belastbare winst. Fiscale aftrekregelingen worden uitgevoerd door Agentschap NL en de Belastingdienst.

Woningcorporaties en particuliere eigenaren kunnen zelf niet direct gebruik maken van een aftrekregeling. Soms kan dit echter wel op een indirecte manier, namelijk met behulp van een leaseconstructie.

Sale-lease-back-constructie

Een corporatie kan een ondernemer een fiscale aftrekregeling laten aanvragen voor een installatie. De ondernemer investeert in de installatie en stelt het vervolgens ter beschikking aan de corporatie. De corporatie huurt de installatie als het ware terug van de ondernemer via een zogenaamde sale-lease-back-constructie.

Leasecontract

De methode voor particuliere eigenaren wordt een leasecontract genoemd. Ook hierbij stelt de ondernemer de installatie aan de eigenaar ter beschikking. Het leasecontract kan echter maar in een paar gevallen worden gebruikt, namelijk:

- *“als de ondernemer investeert in zonne-energie op een woning (zonnepanelen, zonneboilers, zonnecollectoren);*
- *als de ondernemer investeert in een collectieve warmtepomp die zich buiten een woning bevindt.” (Agentschap NL, 2010)*

Btw-verlaging

Het btw-tarief bedraagt gewoonlijk 19%. Het Ministerie van Financiën wil de woningmarkt en bouwsector echter aanzetten tot renovatie en heeft daarom een tariefverlaging doorgevoerd voor eigenaren en huurders. Van 1 juli 2009 tot 1 juli 2011 geldt een tijdelijk verlaagd tarief van 6% btw op het aanbrengen van isolatiemateriaal dat gericht is op energiebesparing (Ministerie van Financiën, 2010). De regeling is alleen van toepassing op arbeidsloon. Dit neemt normaal gesproken het grootste aandeel van de totale verbouwingskosten voor zijn rekening. De betreffende woning moet minimaal 2 jaar oud zijn. In de periode van 1 oktober 2010 tot 1 juli 2011 is tijdelijk ook het btw-tarief over arbeidsloon voor renovaties en verbouwingen verlaagd naar 6%. Het is van belang dat de verbouwing eindigt tussen deze data (Meer Met Minder, 2011).

4.6.2 Bruidschat van de corporatie

Niet alleen de overheid, maar ook de corporatie kan energiebesparende maatregelen stimuleren door het bieden van financiële ondersteuning. Een voorbeeld hiervan is het meegeven van een bruidschat.

Corporatie geeft bruidschat mee aan VvE

Een corporatie kan ervoor kiezen om een bruidschat mee te geven aan de VvE. Dit is een bepaald geldbedrag om de VvE financieel gezien tegemoet te komen. Hierdoor kan bijvoorbeeld de VvE-bijdrage of de eenmalige extra bijdrage beperkt blijven en kunnen energiebesparende maatregelen op kortere termijn worden uitgevoerd.

Vaak wordt een bruidschat meegegeven op het moment dat een voormalig huurcomplex van de corporatie gesplitst wordt in appartementsrechten. De corporatie kan aangeven waarvoor deze bruidschat bedoeld is. Bijvoorbeeld wanneer er een reële VvE-bijdrage is vastgesteld, maar de energiebesparende maatregelen kunnen hier niet mee gedekt worden, dan kan een bruidschat ingezet worden om dit gat op te vullen. De bruidschat komt bij de eigenaren terecht. Aangezien de corporatie vaak groot eigenaar is binnen dit complex, hebben ook huurders baat bij deze bruidschat (Com·wonen, 2011).

4.7 Beleid van de corporatie

Uit de interviews blijkt dat er bij energiebesparing binnen gemengde complexen, naast de belemmeringen bij de drie financieringsmogelijkheden, zich nog een andere financiële belemmering voordoet, namelijk het beleid van de corporatie. Iedere corporatie heeft een andere visie op de financiële werkwijze bij energiebesparende maatregelen binnen VvE's.

Volgens corporaties klopt het beeld niet dat corporaties meer willen op het gebied van energiebesparing dan de VvE's. In de praktijk blijkt dat VvE's vaak meer willen dan de corporatie. Er is dus wel degelijk een bepaalde vraag vanuit eigenaren. Het verschil zit echter in *willen* en *kunnen*. Of eigenaren het ook daadwerkelijk kunnen, hangt af van de financierbaarheid en de commitment tussen eigenaren. Op het moment dat eigenaren een concreet uitgerekend voorstel zien en realiseren wat het voor hen persoonlijk gaat betekenen, staan zij er vaak minder positief tegenover en stranden de initiatieven (Stadgenoot, 2011).

Bovendien is het niet het doel van corporaties om particuliere eigenaren te ondersteunen. Zij zullen zich daarom niet inzetten voor de belangen van de eigenaren. Wel kunnen corporaties particuliere eigenaren betrekken bij het project om de belangen van de corporatie te kunnen behartigen.

De corporatie zet zich wel in voor de belangen van haar huurders. Het doorvoeren van energiebesparing is van groot belang om de stijgende energielasten te beperken, in het bijzonder voor de doelgroep waar de corporatie zich op richt. Een belemmering hierbij vanuit corporaties is de *Split Incentive*. Dit betekent dat de corporatie moet investeren om bepaalde voordelen te behalen, maar deze voordelen komen vaak elders terecht. Hierdoor zijn energiebesparende maatregelen niet erg aantrekkelijk voor corporaties.

“Split Incentive is een financiële belemmering voor corporaties.”
(Woonstad Rotterdam, 2011)

Voorbeeld: Een corporatie kiest voor het toepassen van isolatiemaatregelen. Dit kost de corporatie geld. Ze mogen vervolgens niet de huurprijs verhogen, terwijl de huurder de gene is die geld bespaart op de energiekosten.

Om de belemmeringen omtrent de Split Incentive weg te nemen, zal het woonwaarderingstelsel (WWS) aangepast worden.

Aanpassing woonwaarderingstelsel

Door een aanpassing zijn energielabels per 1 juli 2011 onderdeel van het WWS. Op deze manier speelt het energielabel een rol bij de vaststelling van de huurprijs. Hierbij gaat de maximaal redelijke huurprijs van energiezuinige woningen omhoog. Zo kunnen corporaties energiebesparende maatregelen doorbelasten in de huurprijs. Er staan dan opbrengsten tegenover de investeringen van de corporatie. De huurprijs van de huurder gaat omhoog, maar de energielasten dalen, waardoor de woonlasten gelijk blijven.

Bovendien heeft het kabinet op 15 april 2011 bekend gemaakt dat alle woningen die onder het WWS vallen vanaf 1 juli aanstaande 25 extra basispunten krijgen om corporaties meer financiële ruimte te geven in het huurbeleid (Aedes, 2011).

Echter, er zijn niet alleen voordelen verbonden aan deze aanpassing. De huurprijs mag pas aangepast worden op het moment van mutatie. Bij een nieuwe huurder kan een hogere huurprijs vastgesteld worden. Voor zittende huurders geldt het huurcontract. Hierin staat dat corporaties de huurprijs per jaar maximaal met het inflatiepercentage mogen verhogen. Daarnaast kan de aanpassing van het WWS als bedreiging worden gezien. Als de maximale huur gelijk of lager blijkt te zijn dan de geldende huur, dan kan dit leiden tot een acute huurbevriezing.

Bovendien zijn corporaties afhankelijk van de liberalisatiegrens. Sociale huurwoningen mogen niet boven deze grens uitkomen. Wanneer woningen al op het maximaal aantal punten zitten met de daarbij horende maximale huurprijs, dan heeft het geen zin om daar als corporatie overheen te gaan met energiebesparing. Deze investering kan dan namelijk niet terugverdiend worden in de huurinkomsten.

De financiële situatie van corporaties moet niet overschat worden. Sommige corporaties hebben het als gevolg van allerlei maatregelen zwaar. Denk hierbij aan belastingmaatregelen, hogere rentelasten en erg lage jaarlijkse huurstijging. Corporaties hebben een groot vermogen. Dit bevindt zich echter in vastgoed, niet in liquide middelen.

“Corporaties hebben veel waarde, maar niet veel geld.” (Com-wonen, 2011)

4.8 Case: Surinamelaan te Amersfoort

De financieringsconstructie van het duurzaamheidsproject Surinamelaan te Amersfoort is uniek. Bij de financiering is namelijk gebruik gemaakt van verschillende methoden: subsidies, het reservefonds en een geldlening op naam van de VvE met een provinciale borgstelling. Daarom wordt deze case in dit hoofdstuk beschreven.

In project Surinamelaan worden 110 woningen, verdeeld over vijf VvE's, gerenoveerd van energielabel E naar label B. Het initiatief is afkomstig van enkele particuliere eigenaren. Woningcorporatie de Alliantie is betrokken bij dit project. Zij heeft namelijk bezit binnen deze gemengde complexen. De Alliantie heeft de minderheid (circa 40%) binnen één complex. In de overige vier complexen bezit zij een krappe meerderheid van 50 tot 60%. De strategie van de corporatie is om binnen deze complexen onbeperkt te verkopen. Binnen 2 tot 3 jaar verwacht zij de minderheid te hebben binnen alle complexen.

Figuur 4.1 geeft het financieringsplan weer per VvE. In totaal komen de kosten per VvE neer op ongeveer 425.000 euro. De financiering van het project is afkomstig van subsidies, het reservefonds en een geldlening.

Kosten		Financieringsplan	
Kosten	€ 440.000	Subsidies	€ 35.000
		Reservefonds	€ 130.000
		Geldlening	€ 260.000
Totaal	€ 425.000	Totaal	€ 425.000

Figuur 4.1 | Financieringsplan per VvE, Surinamelaan

Subsidies

Bij de aanvraag van glassubsidie is voor de eerste VvE een subsidie verkregen van 17.000 euro. Deze subsidie is echter op 31 maart 2010 afgelopen, waardoor deze niet meer opnieuw aangevraagd kon worden voor de andere VvE's. Daarnaast is de verlaagde btw-regeling van toepassing op dit project. Deze regeling loopt maar tot 1 juli 2011. Het is nog onzeker over de regeling verlengd wordt. Een aantal VvE's worden echter pas na 1 juli gerenoveerd. Hierdoor kunnen wellicht niet alle VvE's gebruik maken van dezelfde subsidieregelingen. Uiteindelijk is tussen de vijf VvE's de overeenkomst gesloten om de voor- en nadelen te middelen. Dit komt neer op een subsidie van 35.000 euro per VvE.

Bovendien is er gebruik gemaakt van de borgstellingsregeling van de provincie Utrecht. Hier wordt onder het kopje 'Geldlening' op teruggekomen.

Reservefonds

Per VvE kan 130.000 euro gefinancierd worden vanuit het reservefonds. Dit kan omdat er in het verleden geld is gestort door eigenaren voor bepaalde onderhoudsuitgaven. Dit onderhoud wordt nu gecombineerd met het duurzaamheidsproject. Op deze manier wordt er 11.000 euro bespaard.

Geldlening

Om de financiering rond te krijgen is een collectieve lening afgesloten op naam van de VvE. Hierbij is gebruik gemaakt van Garantiefonds Energie van de provincie Utrecht. De provincie wil echter alleen garant staan voor kosten die gemaakt worden in het kader van verbeteringen. De kosten voor verbeteringen per VvE bedragen ongeveer 260.000 euro. De provincie verklaart zich bereid om per VvE een garantstelling te verlenen op 260.000 euro. De lening is afgesloten bij de Rabobank tegen 5,6% rente en een looptijd van 20 jaar.

De corporatie had er ook voor kunnen kiezen om zelf een garantstelling te verlenen. Daarbij had zij tevens gebruik kunnen maken van de WSW-borging. De corporatie heeft besloten dit niet te doen, omdat zij geen prioriteit heeft bij dit project. Binnen de complexen worden de woningen onbeperkt verkocht. Bovendien kan de borging een belemmering vormen in de financiële mogelijkheden van de corporatie.

Wanneer de kosten aan rente en aflossing van de lening worden meegerekend, bedragen de resterende financieringslasten per VvE ongeveer 23.000 euro. Hiervan kan 11.000 euro worden bekostigd uit de besparing. De rest wordt gefinancierd door een verhoogde VvE-bijdrage. Voorwaarde is dat de hogere kosten gecompenseerd moeten kunnen worden door lagere stookkosten in combinatie met renteaftrek. Uiteindelijk is besloten de VvE-bijdrage te verhogen met 31 tot 45 euro, afhankelijk van de energiebesparing voor de betreffende woning. Voor de verhoogde VvE-bijdrage is een aparte verdeelsleutel gemaakt, die afwijkt van de splitsingsakte. Deze is door de eigenaren goedgekeurd in de ALV.

Via de VvE betalen eigenaren voor rente en aflossing van de lening. De lening is zo geregeld dat eigenaren deze kosten fiscaal kunnen aftrekken, anders hadden zij beter een persoonlijke lening kunnen afsluiten bij een bank. Om de kosten op te geven bij de Belastingdienst moeten eigenaren één keer per jaar een overzicht ontvangen van de VvE van de VvE-bijdrage die zij dat jaar hebben betaald. Het gedeelte van de bijdrage betreft rente mag vervolgens afgetrokken worden van de inkomstenbelasting.

De Alliantie voert een huurverhoging van 20 euro door bij haar huurders. Het overige gedeelte wordt voor rekening genomen van de corporatie. Zij vindt dit verantwoord om te doen, omdat de kwaliteit van haar voorraad verbetert. Bovendien is de verwachting dat er in de toekomst meer waarde wordt gehecht aan de energielabels, wat resulteert in een hogere woningwaarde. Het project draagt eraan bij om de doelstelling van de Alliantie op het gebied van energie te realiseren (De Alliantie, 2011).

5.9 Conclusie

Geld speelt een belangrijke rol bij energiebesparing binnen gemengde complexen. Energetische ingrepen vallen onder woningverbeteringen. Hiervoor moeten investeringen gedaan worden. Deze investeringen worden vaak gestort in het reservefonds van een VvE. Binnen VvE's komt het echter vaak voor dat een reservefonds ontoereikend is voor energiebesparing. Onvoldoende geld in het reservefonds vormt dan ook de grootste financiële belemmering.

Om de financiering toch rond te krijgen, zijn er verschillende financieringsconstructies ontwikkeld. Iedere constructie heeft een verhoogde VvE-bijdrage of een eenmalige extra bijdrage van eigenaren tot gevolg. Ook hierbij kunnen zich diverse financiële belemmeringen voordoen, namelijk wanneer eigenaren niet in de mogelijkheid zijn de extra uitgaven te bekostigen.

Met verschillende methoden zijn de financiële belemmeringen voor een deel te reduceren. Deze methoden zijn in dit hoofdstuk kort besproken. In hoofdstuk 6 zal dieper op de financiële oplossingsrichtingen ingegaan worden.

Complex gemengd complex

5 Technische belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen

In de loop der jaren zijn er verschillende technische maatregelen ontwikkeld om het energieverbruik in de woningbouw te verminderen. De vraag die in dit hoofdstuk centraal staat is: Ondervinden corporaties technische belemmeringen bij het implementeren van energiebesparende technieken in huurwoningen binnen gemengde complexen? Voordat antwoord gegeven kan worden op deze vraag zal het begrip 'technische belemmeringen' duidelijk gedefinieerd worden.

5.1 Inleiding

De meeste corporaties hebben een algemeen energiebeleid opgesteld. Hierin stelt men zichzelf doelen voor een bepaalde periode. Over het algemeen streven corporaties erna om de CO₂-uitstoot te reduceren met 20 tot 30% binnen de komende 10 jaar. Om dit doel te verwezenlijken wordt een investeringsprogramma opgesteld dat bestaat uit verschillende vastgoedverbeteringsprojecten. Om tot een programma te komen, wordt allereerst de totale portefeuille van de corporatie in kaart gebracht. Hierbij wordt het bezit voorzien van energielabels. De woningen met een slechte energiestatus krijgen de zogenaamde 'rode' labels. Dit zijn de labels E, F en G. Vaak zijn dit de woningen die een corporatie energetisch wil gaan aanpakken. Om te kijken met welke maatregelen de meeste vooruitgang kan worden geboekt, kunnen de labels ingevoerd worden in een berekeningsprogramma, zoals Vabi, GreenCalc⁺ of BREEAM-NL. De meeste bedrijven maken gebruik van Vabi. Dit is een softwareprogramma dat inzicht geeft in de maatregelen die getroffen kunnen worden om een gewenst doel te bereiken onder andere op het gebied van duurzaamheid (Vabi, 2011). Met dit programma kan worden berekend wat een bepaalde ingreep kost, wat het oplevert aan CO₂-besparing en wat het oplevert aan energiebesparing voor de bewoner zelf. Tevens kunnen verschillende maatregelen met elkaar worden vergeleken om te kijken welke maatregelen het meest effectief zijn. Een combinatie van verschillende ingrepen wordt ook wel een pakket genoemd. Hieruit volgt een maatwerkadvies. Hierin wordt omschreven op welke gebied energie bespaard kan worden, welke investering daarvoor nodig is en binnen welke periode die kan worden terugverdiend. Een EPA is uitgebreider en kostbaarder dan een energielabel (AvEPA, 2011).

De corporatie kan een bepaalde doelstelling hebben bij vastgoedverbeteringsprojecten. Zo kan de corporatie zichzelf als doel stellen dat zij bij woningen met rode energielabels minimaal twee of drie labelstappen wil maken. Ook streven corporaties er soms na om bij renovatie en planmatig onderhoud minimaal energielabel C te behalen en bij hoogniveau renovaties minimaal energielabel B. Over het algemeen zijn woningen met een rood energielabel met relatief eenvoudige ingrepen aanzienlijk te verbeteren.

5.2 Energiebesparende technieken

Om de doelstelling van de corporatie te bereiken, worden in eerste instantie de standaard ingrepen toegepast. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren van de isolatie in vloer, dak of gevels, het plaatsen van nieuwe kozijnen en HR++ glas of het vervangen van de oude verwarmingsketel door een HR-ketel.

Naast de standaard ingrepen zijn er verschillende innovatieve technieken ontwikkeld, zoals de warmtepomp, de pelletketel, stadsverwarming, de zonneboiler, LED-verlichting en groendaken. De moderne warmtebronnen worden vaak gezien als aanvulling, omdat zij niet voldoende elektriciteit opwekken om de totale woning te voorzien. Zij kunnen gebruikt worden voor de verlichting en apparatuur. Hierdoor wordt het energieverbruik beperkt (Cattebeke, 2010). Voor meer informatie over deze energiebesparende technieken kunt u terecht in bijlage 1.

De toepassing van dergelijke innovatieve maatregelen is vaak nog niet opgenomen in het standaard pakket. Enkel bij bijzondere projecten wordt gebruik gemaakt van deze duurzame technieken. Kortom, dit wordt nog maar sporadisch toegepast. De relatief hoge kosten spelen hierbij een grote rol.

In de praktijk blijkt voornamelijk het toepassen van innovatieve technieken in de bestaande bebouwing niet eenvoudig te zijn. Het kan de corporatie veel tijd en energie kosten.

Voorbeeld: toepassing warmtepomp in bestaande bouw

Wanneer een warmtepomp wordt toegepast bij een bestaand complex, dan is hier vloer- en wandverwarming voor nodig. Deze techniek is namelijk niet aan te sluiten op het radiatorsysteem. Het aanbrengen van vloer- en wandverwarming in de bestaande bouw is erg arbeidsintensief. (Stichting Vestia Groep, 2011)

Daarom komen innovatieve technieken vooral voor bij nieuwbouwprojecten. In nieuwbouw worden deze maatregelen zelfs steeds meer standaard, omdat anders de scherpe EPC-eis niet gehaald kan worden. Zo verwacht woningcorporatie Stadgenoot dat een WKO-installatie over enkele jaren standaard wordt toegepast bij nieuwbouw.

Energiebesparing kan ook op een andere manier worden bereikt. Het gedrag van de bewoner heeft namelijk een grote invloed op het energieverbruik. Om hierop in te spelen is er sturingsapparatuur ontwikkeld. Een voorbeeld hiervan is Domotica. Hierbij worden elektronische toepassingen gebruikt om functies op een flexibele wijze te besturen teneinde het huishoudelijk energieverbruik te verminderen, bijvoorbeeld door temperatuursensoren aan te sluiten op de verwarming of airconditioning (Domotica Platform Nederland, 2011). Dergelijke technieken kunnen ook toegepast worden door corporaties, maar dit komt nog nauwelijks voor.

5.3 Technische belemmeringen bij energiebesparing

Voordat dieper ingegaan wordt op de technische belemmeringen die ondervonden kunnen worden bij energiebesparing, zal het begrip ‘technische belemmering’ gedefinieerd worden:

Technische belemmeringen zijn belemmeringen die moeilijk met techniek op te lossen zijn.

In de praktijk komen corporaties diverse technische aspecten tegen die de implementatie van energiebesparende maatregelen binnen gemengde complexen kunnen bemoeilijken. Dit is door de corporaties bevestigd bij de interviews door middel van praktijkvoorbeelden.

Hierbij gaat het voornamelijk om technische aspecten die reeds ondervonden worden bij homogene complexen, maar die versterkt worden bij gemengde complexen. Een voorbeeld hiervan wordt gegeven in subparagraaf 5.3.1. Het schil zit in de eigendomsvormen. Over het algemeen heeft een corporatie alleen te maken met haar huurders, maar in gemengde complexen zijn er ook particuliere eigenaren bij betrokken. De versterking kan voortkomen uit twee situaties, namelijk:

- wanneer niet alle eigenaren mee doen met de ingreep;
- wanneer een eigenaar zijn woning op individueel niveau heeft aangepast.

Corporaties zien deze bemoeilijkende aspecten niet als onoverkomelijke belemmeringen. Op technisch gebied is voor iedere situatie namelijk altijd een oplossing te bedenken. De technische aspecten binnen gemengde complexen die in deze paragraaf worden behandeld, zijn dus geen onoverkomelijke belemmeringen. Hierbij dient duidelijk te worden vermeld dat het in dit hoofdstuk alleen gaat om de technische mogelijkheden. Juridische en financiële zaken worden buiten beschouwing gelaten.

5.3.1 Aanleg van kanalen en buizen

Om de energieprestatie van een woning te verbeteren, wordt vaak de oude CV-ketel vervangen. Deze ingreep gaat echter verder dan alleen het installeren van een nieuwe ketel. De bestaande afvoer is namelijk niet geschikt voor een HR-ketel. Daarom moet er een nieuw afvoerkanaal worden aangelegd. Bij gemengde complexen vormt dit geen probleem wanneer het een collectieve ketel betreft. Echter, wanneer het gaat om individuele ketels dan kan dit veel tijd en energie kosten. Hetzelfde geldt voor de plaatsing van mechanische ventilatiesystemen. Voor deze systemen moeten kanalen en buizen aangelegd worden. Dit maakt de uitvoering tot een redelijk ingrijpende technische ingreep. Bij gemengde complexen kan dit versterkt worden, doordat de kanalen op individueel niveau moeten worden doorgevoerd. Vaak zal dan gezocht moeten worden naar alternatieven die de nodige kosten met zich mee kunnen brengen.

5.3.2 Gebruik innovatieve systemen

Bij de toepassing van mechanische ventilatiesystemen worden niet alleen bij de uitvoering belemmeringen ondervonden, ook bij het gebruik. In de praktijk blijkt dat bewoners vaak niet weten hoe zij om moeten gaan met gebalanceerde ventilatiesystemen. Om het systeem niet te verstoren, moet namelijk zorgvuldig omgegaan worden met natuurlijke ventilatie. Aan dit soort gebruiksvoorschriften zijn veel bewoners niet gewend.

Ook het gebruik van innovatieve verwarmingssystemen, zoals een warmtepomp, wordt vaak als ingewikkeld ervaren. Zo heeft een warmtepomp de eigenschap om een woning tot een bepaalde constante temperatuur te verwarmen. Voor de meeste warmtepompen geldt dat zij de woning gemiddeld tot 20 graden brengen. Er zijn ook grote warmtepompen beschikbaar die de woning tot een hogere temperatuur kunnen brengen, maar deze zijn duurder. Echter, stel dat bewoners de woning op 22 graden willen hebben, dan moet er bij gestookt worden met een elektrisch element. Wanneer er vaak gebruik wordt gemaakt van dit element stijgen de energielasten aanzienlijk. Dit leidt vervolgens vaak tot onvrede bij de bewoners. Bovendien werkt een warmtepomp niet met radiatoren, zoals de bewoners

gewend waren, maar met vloer- en wandverwarming. Een kenmerk van deze techniek is dat er een vertraging in zit van ongeveer een dag. Ook dit is vaak ongewoon voor de gebruikers.

Gezien de bijzondere gebruikskennmerken van innovatieve technieken is het belangrijk dat duidelijk aan de bewoners wordt uitgelegd hoe dergelijke installaties functioneren en hoe ze het beste gebruikt kunnen worden om onjuiste verwachtingen te voorkomen. Hoewel de ontwikkeling van innovaties snel gaat, zal het nog enige tijd duren, voordat bewoners gewend zijn aan dergelijke systemen. Dit kan gezien worden als een algemene technische belemmering, omdat dit geldt niet alleen voor gemengde complexen, maar voor alle woningen.

5.3.3 Individuele aanpassingen particuliere eigenaren

Zoals gezegd krijgen corporaties bij gemengde complexen te maken met particuliere eigenaren. Eigenaren hebben de mogelijkheid om zelf aspecten aan hun woning te wijzigen. Individuele aanpassingen kunnen echter belemmeringen opleveren bij de uitvoering van energetische maatregelen. Zo kan een eigenaar er voor hebben gekozen om het plafond te verlagen. Deze aanpassing maakt het bijvoorbeeld lastiger om een ventilatiesysteem te installeren. Daardoor kost de ingreep uiteindelijk meer tijd en geld. Bovendien moet er op individueel niveau overeenstemming over bereikt worden.

5.3.4 Collectieve maatregelen

Een andere belemmering doet zich voor wanneer niet alle particuliere eigenaren besluiten mee te gaan met een energetische ingreep. Op dat moment ontstaat het probleem dat de corporatie de maatregel niet door kan voeren in alle woningen binnen het complex. Dit vormt een belemmering voor technieken die alleen op complexniveau uitvoerbaar zijn. Het is daarom van belang een onderscheid te maken tussen individuele en collectieve maatregelen. Onder individuele maatregelen worden de maatregelen verstaan die op woningniveau getroffen kunnen worden. Collectieve maatregelen kunnen daarentegen alleen op complexniveau worden uitgevoerd.

Volgens het onderzoek *Energiebesparing voor Verenigingen van Eigenaren* (PCL, 2008) zijn een aantal energetische maatregelen op individueel niveau uit te voeren binnen gemengde complexen, namelijk het plaatsen van vloerisolatie, nieuwe kozijnen, HR++ glas, ventilatie en een nieuwe verwarmingsketel. In sommige complexen wordt dit echter als collectief beschouwd. Door de maatregelen op individueel niveau uit te voeren, kan de corporatie besluiten dit alleen toe te passen bij haar huurwoningen. Esthetisch gezien is het de vraag of bij sommige maatregelen de individuele toepassing positief te noemen is, maar technisch gezien worden hierdoor geen bijzondere belemmeringen ondervonden.

Bij collectieve energetische maatregelen moet gedacht worden aan dakisolatie, groene daken, gevelisolatie en collectieve verwarmingssystemen. Bij laatst genoemde maatregel kan tevens een individueel aspect collectief worden aangepakt, bijvoorbeeld bij het vervangen van individuele ketels door een collectieve warmtepomp. Voor alle collectieve technieken geldt dat zij niet op de oorspronkelijk bedoelde manier uitgevoerd kunnen worden wanneer niet alle bewoners mee doen. Als voorbeeld kan een nieuw dak worden genomen. Een compleet nieuw dak is niet uit te voeren als een bewoner weigert mee te doen.

“Maatregelen die alleen op collectief niveau uitgevoerd kunnen worden, kunnen belemmerend werken voor verduurzaming binnen VvE-complexen.” (Mitros, 2011)

Om het beoogde doel toch te verwezenlijken, kan er gezocht worden naar alternatieve technieken. Hierbij worden individuele maatregelen beschouwd als een oplossing. Vaak blijkt er in iedere situatie wel een alternatief mogelijk te zijn. Het alternatief kan echter erg omslachtig zijn en daardoor veel geld of energie kosten. Bij gevelisolatie kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden om op individueel niveau de binnengevel van de woning te isoleren. Financieel gezien is dit niet de meest aantrekkelijke optie, omdat het aanbrengen relatief duur is. Dit voorbeeld laat echter zien dat er technisch gezien geen belemmeringen worden ondervonden. Op het gebied van techniek kan tegenwoordig veel bereikt worden. Gezien de kosten zullen corporaties in de praktijk echter alleen kiezen voor collectieve maatregelen als alle bewoners mee doen. Wanneer het meerderheidsbelang niet wordt gehaald, wordt de maatregel niet uitgevoerd.

Om later belemmeringen omtrent collectieve maatregelen binnen gemengde complexen te voorkomen, splitsen corporaties vaak alleen de complexen waarbij de bouwkundige staat het toe laat. In sommige gevallen kiezen zij er zelfs voor om een grondige renovatie te laten plaatsvinden voorafgaand aan de splitsing of verkoop. Hiermee kan in de toekomst veel geld en energie bespaard worden. Of deze optie daadwerkelijk mogelijk is voor een bepaald complex hangt af van de financiële situatie op dat moment.

5.4 Conclusie

Corporaties krijgen te maken met verschillende technische aspecten die de implementatie van energiebesparende maatregelen in huurwoningen binnen gemengde complexen bemoeilijken. Naast de algemene technische belemmeringen die bij energetische ingrepen worden ondervonden, krijgt zij ook te maken met de betrokkenheid van particuliere eigenaren. Zij kunnen de algemene technische belemmeringen versterken in twee situaties:

- wanneer niet alle eigenaren mee doen met een ingreep;
- wanneer een eigenaar zijn woning op individueel niveau heeft aangepast.

Wanneer niet alle eigenaren mee doen met een collectieve ingreep, dan kan deze niet op de oorspronkelijk bedoelde manier worden uitgevoerd. Er kan dan gezocht worden naar een alternatieve techniek om het beoogde doel toch te verwezenlijken. Deze oplossing kan de corporatie veel geld en/of energie kosten. Daarom zal zij er in de praktijk dan ook vaak niet voor kiezen om de collectieve maatregel uit te voeren. Dit is echter niet het gevolg van onoverkomelijke technische belemmeringen. Met de huidige techniek kunnen namelijk alle belemmeringen opgelost worden. De vraag is alleen of deze oplossing financieel haalbaar is. Het volgende citaat vat de conclusie van dit hoofdstuk goed samen:

*“Onoverkomelijke technische belemmeringen zijn er niet.
Technisch is alles mogelijk, maar het kost geld.
De vraag is of de corporatie dat er voor over heeft.
Er moet een afweging worden gemaakt tussen de kosten en de baten.”*
(Com-wonen, 2011)

Complex gemengd complex

6 Oplossingsrichtingen voor energiebesparing binnen gemengde complexen

In de voorgaande hoofdstukken zijn diverse belemmeringen in kaart gebracht die corporaties ondervinden bij het doorvoeren van energiebesparing binnen gemengde complexen. In de praktijk lopen corporaties steeds meer tegen deze belemmeringen aan door de toenemende urgentie. Mogelijke oplossingen hebben zij vaak niet duidelijk voor ogen. De interesse in oplossingen is daarom groot. In dit hoofdstuk worden de oplossingsrichtingen opgesomd die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

6.1 Inleiding

De belemmeringen die corporaties ondervinden zijn zowel vanuit juridisch, financieel als technisch oogpunt bekeken. Naast belemmeringen zijn in veel gevallen ook oplossingsrichtingen aangedragen. Deze waren terug te vinden in de grijze tekstvakken. Om een duidelijke structuur te geven aan dit hoofdstuk worden eerst de belangrijkste problemen die zijn geconstateerd kort herhaald. Vervolgens komen de oplossingen gestructureerd aan bod.

6.2 Belangrijkste problemen

Op juridisch gebied kunnen zes situaties zich voordoen die belemmeringen veroorzaken:

- Het meerderheidsbelang van minimaal 70% van de huurders wordt niet behaald.
- Corporatie ondervindt tegenstrijdigheden tussen het huur- en appartementsrecht.
- Belangen van huurders en eigenaren liggen ver uit elkaar.
- Besluitvorming binnen een slapende VvE is lastig.
- VvE mag geen langdurige verplichting aangaan, zoals bepaalde geldleningen.
- Het meerderheidsbelang van minimaal 2/3^e van de eigenaren wordt niet behaald.

Bij het dekken van de financiering van energiebesparende maatregelen die via de VvE lopen kunnen corporaties de volgende belemmeringen ondervinden:

- Reservefonds van de VvE is ontoereikend.
- Niet alle particuliere eigenaren kunnen een verhoogde VvE-bijdrage bekostigen.
- Het lukt niet altijd om een lening op naam van de VvE af te sluiten.
- Niet alle particuliere eigenaren kunnen een eenmalige extra bijdrage bekostigen.
- Het lukt particuliere eigenaren niet altijd om een lening af te sluiten.

De technische belemmeringen bij het doorvoeren van energiebesparing zijn niet onoverkomelijk. Wellicht kan een ingreep niet op de oorspronkelijk bedoelde manier worden uitgevoerd, maar er is altijd een alternatieve techniek voorhanden om het beoogde doel te verwezenlijken. Om te zien of de oplossing financieel haalbaar is, worden de kosten en baten van de techniek tegen elkaar uitgezet.

6.3 Oplossingsrichtingen

Er zijn verschillende oplossingen mogelijk om de belemmeringen te reduceren. Om de oplossingen duidelijk in kaart te brengen, is er een onderscheid gemaakt tussen een tweetal oplossingsrichtingen, namelijk:

- curatief;
- preventief.

Curatieve oplossingen zijn van toepassing op gemengde complexen. Bij deze complexen heeft de splitsing dus al plaatsgevonden. Door middel van de oplossingen worden de belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen teruggebracht of weggenomen. De oplossingen zijn in paragraaf 6.3.1 weergegeven door middel van een keuzemodel, zodat per situatie te zien is welke oplossingen mogelijk zijn.

Hoewel dit onderzoek zich richt op gemengde complexen, worden er ook preventieve oplossingsrichtingen aangedragen. Uit het onderzoek komen namelijk maatregelen naar voren die tevens preventief kunnen worden uitgevoerd, teneinde toekomstige belemmeringen te reduceren of voorkomen. Preventieve oplossingen zijn toe te passen voorafgaand aan de splitsing van volledige huurcomplexen. Ook bij reeds gesplitste complexen kunnen preventieve maatregelen effectief werken. Hiermee kan namelijk worden voorkomen dat de situatie verergerd. Zeker bij complexen waar pas enkele woningen zijn verkocht, kan dit zinvol zijn. Preventieve oplossingen worden niet weergegeven in een model, omdat het een combinatie is van juridische, financiële en technische maatregelen, waardoor ze niet in te delen zijn naar situatie. De preventieve oplossingen staan omschreven in paragraaf 6.3.2.

6.3.1 Curatief

De curatieve oplossingen zijn onder te verdelen in twee categorieën:

- beperking juridische belemmeringen;
- dekking financiering.

Deze categorieën worden los van elkaar behandeld. Hierbij zijn de oplossingen per categorie ondergebracht in een model. De modellen worden eerst toegelicht met een leeswijzer. Daarna worden de oplossingen kort besproken.

Beperking juridische belemmeringen

Om juridische belemmeringen te beperken, zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Deze zijn weergegeven in figuur 6.1.

Leeswijzer

Het model in figuur 6.1 is van toepassing op een gemengd complex. Een corporatie krijgt hierbinnen te maken met huurders, een Vereniging van Eigenaren en particuliere eigenaren wanneer zij collectieve energiebesparende maatregelen wil doorvoeren. Er kunnen zich juridische belemmeringen voordoen tussen de corporatie en de betrokken partijen. Deze zijn weergegeven in een roze tekstvak. Mocht een corporatie een dergelijke belemmering

ondervinden, dan verwijst het model naar oplossingen. Soms zijn er meerdere oplossingen mogelijk. Er is aangegeven in welke paragraaf meer te lezen is over de oplossingsrichting. In deze paragrafen worden zowel de positieve als negatieve aspecten van de mogelijkheden toegelicht. Het doel is dat de belemmeringen worden gereduceerd of weggenomen. Om dit doel te verwezenlijken kunnen meerdere oplossingen naast elkaar worden toegepast.

Voorbeeld

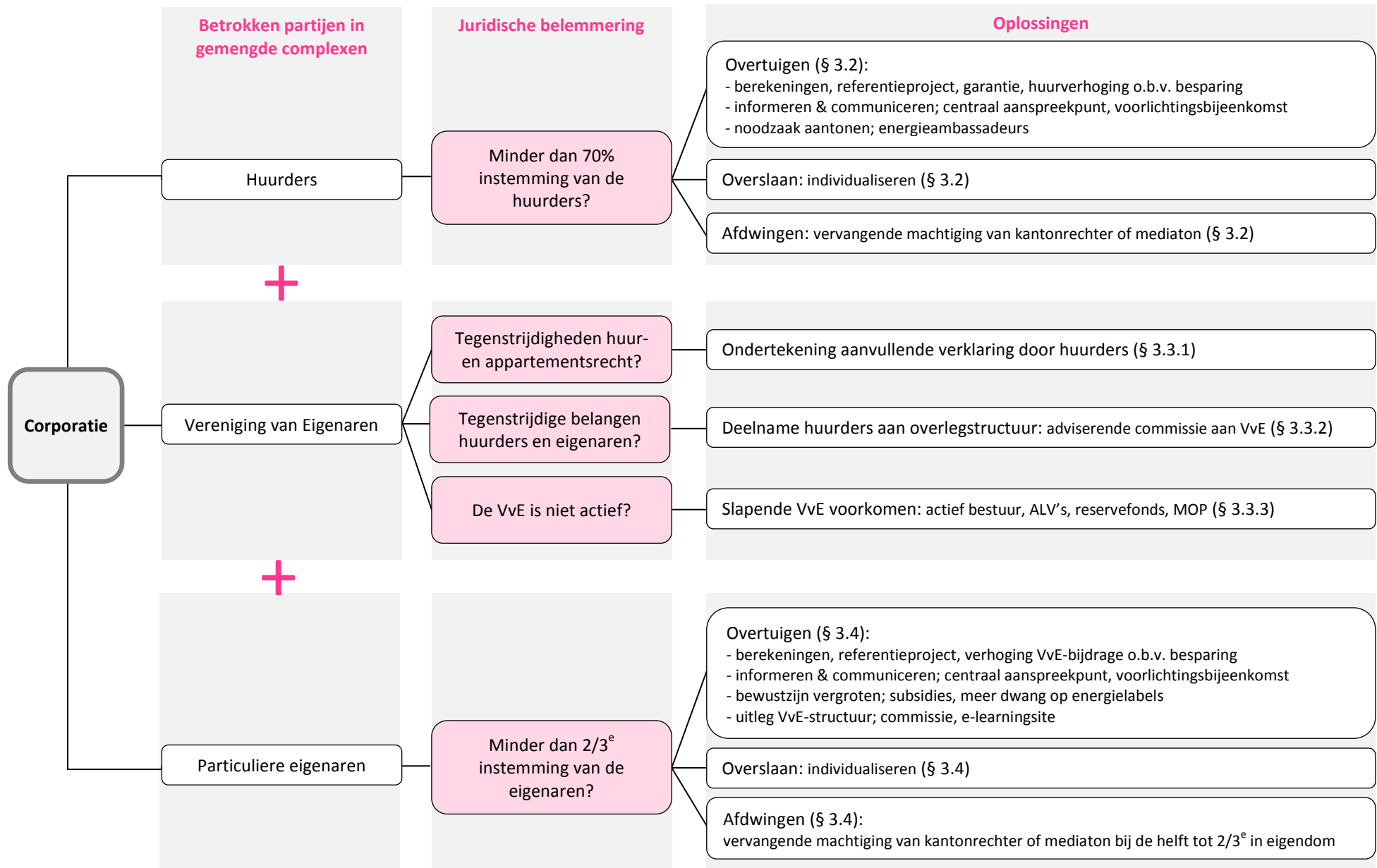
Probleem: Een corporatie ondervindt belemmeringen aan een slapende VvE.
 Model: Q: Tussen wie bevindt zich het probleem? A: De corporatie en de VvE.
 Q: De VvE is niet actief? A: Nee.
 Oplossing: Slapende VvE voorkomen: actief bestuur, ALV's, reservefonds, MOP

Oplossingen

Bij huurders en particulieren eigenaren gaat het vooral om het behalen van het vereiste meerderheidsbelang. Indien dit niet behaald wordt, zijn er in principe drie mogelijkheden. Het overtuigen van de bewoners geniet de voorkeur. Het resultaat hierbij is namelijk dat de maatregelen bij zoveel mogelijk woningen op vrijwillige basis kunnen worden uitgevoerd. Het is financieel gezien aantrekkelijk dat er veel bewoners meegaan met het besluit. Bovendien loopt men dan bij de uitvoering tegen minder problemen aan. Het overslaan van woningen is een andere optie, maar deze is niet altijd mogelijk, zoals bij collectieve maatregelen. Het besluit afdwingen bij bewoners is de laatste mogelijkheid. Veel corporaties zijn hier echter geen voorstander van, gezien de maatschappelijke functie van corporaties.

Tussen de corporatie en de Vereniging van Eigenaren kunnen verschillende belemmeringen zich voordoen. De oplossingen hiervoor komen terug bij preventieve oplossingen (§ 6.3.2). In deze paragraaf zal dieper op deze oplossingen worden ingegaan. De diverse maatregelen kunnen naast elkaar worden toegepast worden. De juridische bepaling dat een VvE geen langdurige verplichting aan mag gaan, komt niet terug bij de oplossingen. Uit het onderzoek kwam namelijk naar voren dat dit op basis van jurisprudentie wel mogelijk is.

Complex gemengd complex



Figuur 6.1 | Oplossingsrichtingen voor juridische belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen

Dekking financiering

Eén aspect speelt een cruciale rol bij energiebesparing binnen gemengde complexen, namelijk geld. Geld bepaald niet alleen of de technische uitvoering financieel haalbaar is, ook heeft het invloed op het al dan niet instemmen van bewoners. Op deze manier versterkt geld indirect de juridische belemmeringen.

Kortom, financiering van energiebesparing binnen gemengde complexen is van groot belang. In hoofdstuk 4 is reeds beschreven op welke manier de financiering binnen VvE's tot stand kan komen. Er zijn verschillende mogelijkheden aangedragen. In figuur 6.2 zijn alle financieringsmogelijkheden in een model uiteengezet. Op deze manier is te zien welke constructies toepasbaar zijn in welke situatie.

Leeswijzer

In eerste instantie zal er bij de financiering van energiebesparende maatregelen binnen gemengde complexen gekeken worden naar het reservefonds, mogelijke subsidies en een eventuele bruidschat van de corporatie. Wanneer deze drie bronnen gezamenlijk niet zorgen voor voldoende financiering, moet er gezocht worden naar een alternatief. Hierbij heeft men de keuze uit een spaarmodel of een voorschotmodel. Per model zijn meerdere methoden mogelijk. Er kunnen belemmeringen worden ondervonden bij sommige methoden. In dit geval verwijst het model door naar verschillende oplossingen.

Bij de financiering van energiebesparende maatregelen binnen gemengde complexen moet een onderscheid gemaakt worden tussen individuele en collectieve maatregelen. Voor maatregelen die een corporatie alleen voor haar huurwoningen mag uitvoeren, zijn andere mogelijkheden te noemen dan voor collectieve maatregelen die via de VvE lopen. In figuur 6.2 is door middel van een **I** en een **C** aangegeven of de maatregelen op individueel en/of collectief niveau uitvoerbaar zijn. Ook zijn de paragrafen vermeld, waarin meer te lezen is over de oplossingen.

Voorbeeld 1

Probleem: Omdat de financiering niet gedekt kan worden door het reservefonds, subsidies en de bruidschat moeten alle eigenaren een eenmalige extra bijdrage betalen, maar niet alle eigenaren kunnen deze bekostigen.

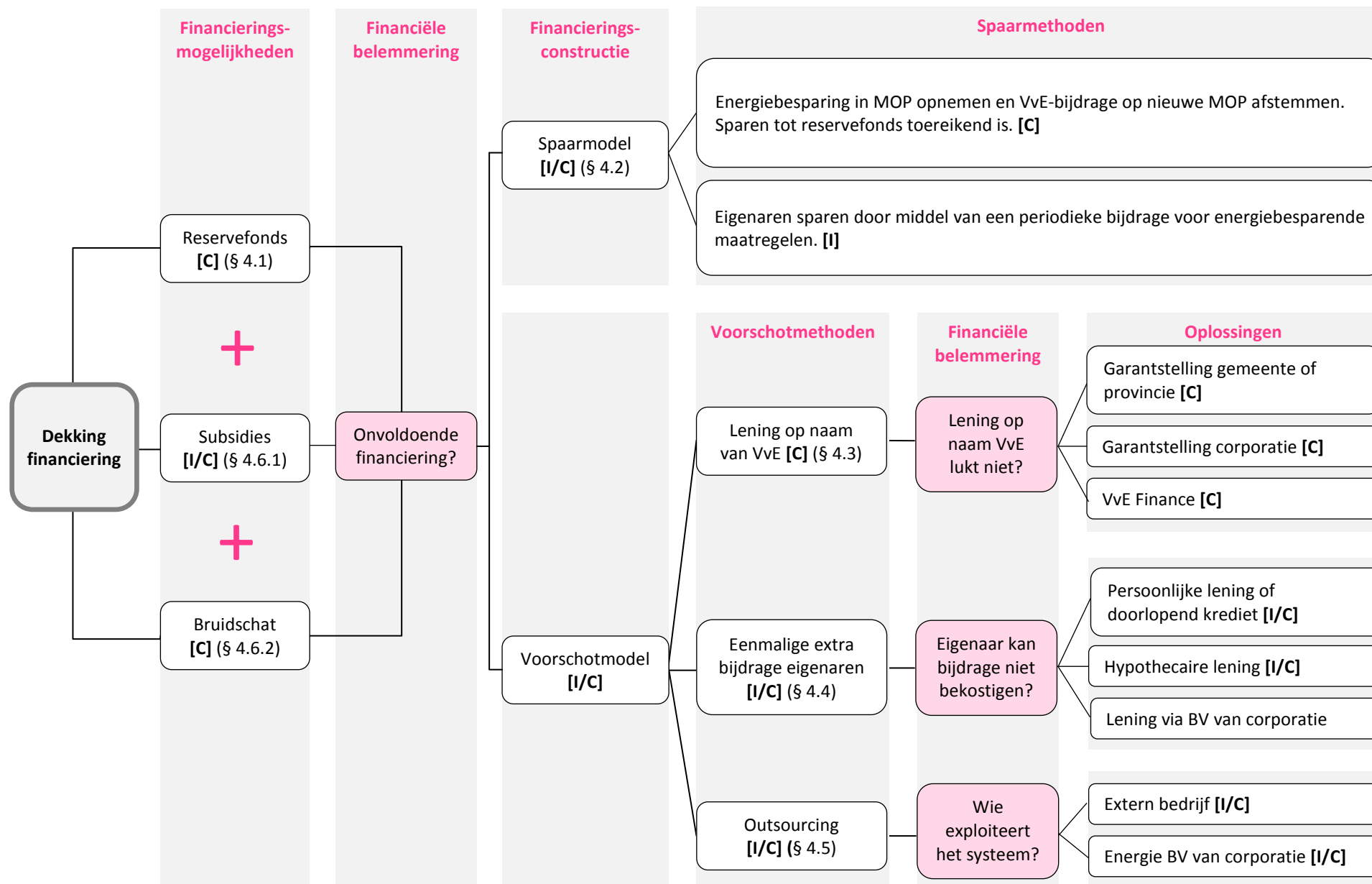
Model: Q: Is er onvoldoende financiering uit het reservefonds, subsidies en de bruidschat? A: Ja.
Q: Is er gekozen voor een spaar- of voorschotmodel? A: Voorschotmodel.
Q: Kan een eigenaar een eenmalige extra bijdrage niet bekostigen? A: Ja.

Oplossing: Persoonlijke lening of doorlopend krediet, hypothecaire lening of lening via de BV van de corporatie.

Voorbeeld 2: case Surinamelaan te Amersfoort

Bij het project Surinamelaan in Amersfoort is in eerste instantie gebruik gemaakt van het reservefonds en subsidies. Met deze twee financieringsmogelijkheden kon de financiering niet gedekt worden. Vervolgens is gekozen voor een voorschotmodel, zodat de maatregelen op een korte termijn konden worden uitgevoerd. De voorkeur ging uit naar een lening op naam van de VvE. Dit bleek echter niet te werken, waardoor er tenslotte is gekozen voor een lening op naam van de VvE met een garantstelling van de provincie Utrecht.

Complex gemengd complex



Figuur 6.2 | Oplossingsrichtingen voor financiële belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen

Oplossingen

Een spaarmodel is een veilige methode om energiebesparende maatregelen te financieren. Er wordt namelijk gespaard, totdat er voldoende geld in kas is om de ingreep te bekostigen. Enerzijds is deze methode financieel aantrekkelijk te noemen, omdat er geen gebruik wordt gemaakt van externe financiering. Er hoeven dus geen financieringskosten betaald te worden. Daarnaast kan geld bespaard blijven door fasering, waarbij energiebesparing plaatsvindt op natuurlijke momenten. Anderzijds is sparen niet de meest ideale oplossing. De woonlasten blijven immers stijgen tot het ingreepmoment. Ook speelt het feit dat bewoners (willen) vertrekken een grote rol bij het spaarmodel. De vraag is hoe de financiering moet worden afgehandeld, wanneer een eigenaar reeds een aantal jaar heeft mee gespaard, maar vertrekt voordat de ingreep plaatsvindt. Bovendien moeten eigenaren voor een redelijke periode sparen, terwijl er niet direct lagere energielasten tegenover staan.

Met het voorschotmodel kan het ingreepmoment naar voren worden gehaald. Figuur 6.2 laat zien dat dit op verschillende manieren mogelijk is. Ook een combinatie van diverse mogelijkheden is een optie. Bij een voorschotmodel krijgt men vaak te maken met rente en aflossing. Door gunstige voorwaarden kunnen deze kosten in sommige gevallen gedrukt worden. Voor welke voorschotmethode een VvE kiest, is niet eenduidig. De afweging kan bijvoorbeeld gemaakt worden aan de hand van de financiële situatie van de bewoners. Zijn eigenaren in de gelegenheid een eenmalige extra bijdrage te bekostigen of is alleen een verhoogde VvE-bijdrage een optie? Ook de hoogte van de investeringskosten en het type installatietechniek kunnen een rol spelen.

Over het algemeen kan het spaarmodel het beste toegepast worden wanneer het gaat om kleinere energiebesparende ingrepen, waar niet voor een lange termijn voor gespaard hoeft te worden. Het voorschotmodel is meer geschikt voor grootschaligere projecten, waarbij het verstandig is om het ingreepmoment zo ver mogelijk naar voren te halen.

6.3.2 Preventief

Een deel van de belemmeringen waar corporaties tegenaan lopen bij het doorvoeren van energiebesparing binnen gemengde complexen kan voorkomen of gereduceerd worden door preventieve maatregelen. Preventieve maatregelen zijn het meest effectief bij ongesplitste huurcomplexen van een corporatie, waarbij nog geen VvE of Reglement van Splitsing aanwezig is. De maatregelen kunnen ook zinvol zijn als een complex al gesplitst is. Hierbij is het doel vooral dat de situatie niet verder verergerd.

Vanuit deze situaties zijn er verschillende manieren voor corporaties om het doorvoeren van energiebesparing binnen gemengde complexen in de toekomst te vereenvoudigen:

- voorbereiding;
- aanvulling op de splitsingsakte;
- energiebesparing opnemen in MOP;
- bruidschat meegeven.

Voorbereiding

Voorbereiding kan erg effectief zijn. In het meest ideale geval is een corporatie in de mogelijkheid energiebesparende maatregelen uit te voeren voorafgaand aan de splitsing. Hier is echter een aanzienlijke investering voor nodig, die de corporatie wellicht niet voorhanden heeft. Een deel van deze kosten wordt gecompenseerd door de waardeverhoging van de woning. Uit een onderzoek van prof. dr. D. Brounen en dr. N. Kok (2009) blijkt dat voor een woning met een groen energielabel (A, B of C) gemiddeld 3,4% meer wordt betaald, dan voor een woning met een D-label.

Indien een vroegtijdige uitvoering niet mogelijk is, dan kan een corporatie rekening houden met toekomstige energiebesparende maatregelen. Zo kunnen voorzieningen voorafgaand aan de splitsing zoveel mogelijk geïndividualiseerd worden, zodat een corporatie binnen een gemengd complex de keuze heeft om ingrepen op appartementsniveau uit te voeren. Het 2/3^e meerderheidsbelang hoeft dan niet behaald te worden, omdat de maatregelen niet via de VvE lopen. Het risico hierbij is echter dat de maatregelen alleen uitgevoerd mogen worden bij huurders die instemmen met het voorstel. Het besluit kan niet worden afgedwongen bij huurders, omdat de ingrepen op individueel niveau uitvoerbaar zijn. De kans bestaat dus dat slechts een beperkt aantal huurders instemt met het voorstel. Hier staat tegenover dat corporaties bij collectieve maatregelen geheel van het plan af moeten zien als 70% meerderheidsbelang niet wordt behaald.

Toekomstige maatregelen kunnen ook op technisch gebied worden voorbereid. Corporaties kunnen bijvoorbeeld rekening houden met de installatie van systemen, waardoor energiebesparende maatregelen in de toekomst eenvoudiger kunnen worden uitgevoerd. Hiermee kunnen technische belemmeringen voorkomen worden. Dit kan bovendien kostenbesparend zijn.

Aanvulling op de splitsingsakte

De tegenstrijdige belangen van huurders en kopers vormen een belemmering bij de besluitvorming binnen VvE's. Uit onderzoek blijkt dat gemengd beheer het meest positief wordt ervaren als huurders intensief betrokken worden bij het beheer. Echter, corporaties zijn terughoudend met het bij elkaar brengen van huurders en kopers in verband met de tegenstrijdige belangen, voornamelijk op financieel gebied. Om het proces te versoepelen is daarom het advies om in de splitsingsakte vast te leggen dat huurders zitting mogen nemen in een adviserende commissie aan de VvE. Op deze manier kunnen huurders toch actief deelnemen aan de overlegstructuur, zonder de belangen van huurders en kopers direct tegenover elkaar te zetten.

Daarnaast kan de problematiek omtrent de tegenstrijdigheden tussen het huur- en appartementsrecht voorkomen worden. In de splitsingsakte kan namelijk een aanvullende verklaring worden opgenomen. Hierin staat dat het huurrecht niet automatisch van toepassing is op huurders wanneer deze afwijkt van het appartementsrecht. Dit kan gaan over groot onderhoud, renovatie en servicekosten. Deze verklaring dienen nieuwe huurders tegelijk met de huurovereenkomst te tekenen, zodat de bepalingen voor hen bekrachtigd zijn. De zittende huurders hebben een huurovereenkomst afgesloten zonder aanvullende verklaring. In dit geval dient de corporatie de huurder apart te verzoeken om de verklaring te ondertekenen. Als de huurder hier niet toe bereid is, kan de corporatie de kantonrechter hierover laten beslissen.

Energiebesparing opnemen in MOP

Bij het activeren van een VvE hoort niet alleen een Reglement van Splitsing, maar ook een meerjarenonderhoudsplanning. Een corporatie kan deze opstellen. Zij kan hier tevens energiebesparende maatregelen in opnemen voor de toekomst. De VvE-bijdrage wordt hier vervolgens op afgestemd. Op deze manier wordt er na verkoop door alle eigenaren mee gespaard voor energiebesparing. De maatregelen kunnen gefinancierd worden als het reservefonds toereikend is.

Bruidschat meegeven

In sommige gevallen is het financieel gezien niet verstandig om energiebesparende maatregelen uit te voeren voorafgaand aan de splitsing. Zo kan geld bespaard blijven door energetische ingrepen uit te voeren op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld door dakisolatie te combineren met een nieuw dak. Een corporatie kan er in dit geval voor kiezen om op het moment van splitsing een bruidschat mee te geven aan de VvE. Zij kan hierbij aangeven waarvoor de bruidschat bedoeld is. Op deze manier kunnen energiebesparende maatregelen in de toekomst voor minder geld worden uitgevoerd.

6.4 Conclusie

Er zijn diverse oplossingsrichtingen aan te dragen voor energiebesparing binnen gemengde complexen. Er is echter geen eenduidige oplossing te noemen als meest ideaal. Welke oplossing het meest geschikt is, hangt namelijk af van de situatie. Ook kunnen verschillende oplossingen naast elkaar worden toegepast.

Indien het complex van de corporatie nog niet gesplitst is, is preventie een goede manier om belemmeringen te voorkomen. Zelfs door het toepassen van enkele eenvoudige technieken voorafgaand aan de splitsing kunnen juridische, financiële en technische knelpunten gereduceerd worden.

Bij gemengde complexen spelen vooral juridische zaken en de financierbaarheid een belangrijke rol. Er zijn meerdere juridische en financiële oplossingsrichtingen. Niet alle oplossingen zijn even geschikt voor iedere VvE. Per VvE moet gekeken worden naar de situatie, voordat er gekozen kan worden voor een bepaalde oplossing.

*“Genoeg opties, maar geen pasklare oplossingen. Maatwerk op VvE-niveau.
Topsport dus.” (Noy, 2011)*

Complex gemengd complex

7 Conclusies en aanbevelingen

In dit afsluitende hoofdstuk worden conclusies getrokken en wordt het onderzoek geëvalueerd. Het trekken van conclusies gebeurt door het beantwoorden van de onderzoeksvragen aan de hand van de resultaten. Vervolgens worden de resultaten in verband gebracht met de probleemstelling van het onderzoek. Hierbij zal tevens de kwaliteit van het onderzoek bediscussieerd worden. Daarnaast worden er in dit hoofdstuk aanbevelingen en suggesties gedaan voor verder onderzoek (Baarda, 2001).

7.1 Conclusies

Door middel van dit onderzoek wordt een antwoord gegeven op de volgende vraag:

Welke belemmeringen ondervinden woningcorporaties bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen een gemengd wooncomplex en welke maatregelen kunnen genomen worden om deze belemmeringen te reduceren?

Relevantie

Het is van groot belang dat corporaties energiebesparende maatregelen doorvoeren in gemengde wooncomplexen, zowel vanuit milieutechnisch, economisch als maatschappelijk oogpunt.

Definitie

Energiebesparende maatregelen - technieken waarmee het verbruik van fossiele brandstoffen gereduceerd kan worden.

Gemengd wooncomplex - wooncomplex met gestapelde huur- en koopwoningen, waarin een corporatie actief is.

Voor het opwekken van energie wordt vaak gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen. De uitputbaarheid van deze stoffen en de CO₂ die vrijkomt bij verbranding zijn schadelijk voor het milieu. Bovendien zijn de grondstofprijzen de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Dit heeft effect op de energielasten en daarmee op het besteedbaar inkomen van huishoudens. Vooral voor huishoudens met een laag inkomen zijn de gevolgen van stijgende energieprijzen groot. Het is dus van belang dat corporaties woningen aanbieden met een goede energieprestatie. Een steeds groter deel van de vastgoedportefeuille van corporaties bevindt zich echter in gemengde complexen als gevolg van een aangepast verkoopprogramma. De beheerstructuur bij gemengde complexen is ingewikkeld.

In de praktijk ondervinden corporaties vaak belemmeringen bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen een dergelijke beheerstructuur. Deze belemmeringen kunnen zich voordoen op juridisch, financieel en technisch gebied.

Juridische belemmeringen

Een woningcorporatie krijgt bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen gemengde complexen te maken met verschillende partijen, namelijk haar huurders, de Vereniging van Eigenaren en particuliere eigenaren. Tussen deze partijen kunnen zich juridische belemmeringen voordoen. Dit zijn juridische bepalingen die belemmerend werken voor de corporatie.

Een juridische belemmering die zich voordoet tussen een corporatie en haar huurders is:

- Minimaal 70% van de huurders moet instemmen met woningverbetering of huurverhoging alvorens een corporatie een rechtsgeldig besluit kan nemen.

Verschillende aspecten kunnen ervoor zorgen dat huurders niet instemmen met een voorstel. Deze aspecten worden beschreven in paragraaf 3.2.1. Eén of een combinatie van deze aspecten maken deze juridische bepaling tot een belemmering.

Ook tussen de corporatie en de Vereniging van Eigenaren kunnen juridische bepalingen knelpunten veroorzaken, namelijk:

- Huurrecht versus appartementsrecht; een corporatie is enerzijds verbonden aan het huurrecht en anderzijds aan het appartementsrecht. Tussen deze twee rechtssystemen worden tegenstrijdigheden ondervonden.
- Huurder heeft geen stemrecht binnen een VvE; eigenaren hebben stemrecht binnen een VvE, huurders niet. De belangen van beide partijen kunnen echter ver uit elkaar liggen.
- Besluitvorming verloopt via de VvE; de besluitvorming binnen gemengde complexen verloopt via de VvE. Echter, niet alle VvE's zijn actief.
- VvE mag geen langdurige verplichting aangaan; VvE's mogen geen langdurige verplichting aangaan. Een geldlening bij een bankinstelling is vaak een langdurige verplichting.

Tot slot is de volgende bepaling tussen corporaties en particuliere eigenaren belemmerend:

- Tenminste $\frac{2}{3}$ ^e van de eigenaren moet instemmen met het besluit omtrent energiebesparing tijdens de ledenvergadering van de VvE. Op deze vergadering moet minimaal $\frac{2}{3}$ ^e van het totaal aantal stemmen uitgebracht kunnen worden.

Ook hierbij spelen verschillende aspecten een rol die de instemming van particuliere eigenaren kunnen beletten. Deze aspecten zijn omschreven in paragraaf 3.4.1.

Financiële belemmeringen

Geld speelt een belangrijke rol bij energiebesparing binnen gemengde complexen. Voor energetische ingrepen die via de VvE lopen, moeten vaak investeringen worden gestort in het reservefonds van de VvE. Binnen VvE's komt het echter voor dat een reservefonds ontoereikend is voor energiebesparing. Onvoldoende geld in het reservefonds vormt dan ook de grootste financiële belemmering.

Indien het reservefonds ontoereikend is, zijn er vier financieringsmethoden mogelijk.

1. Spaarmodel: een verhoogde bijdrage aan de VvE voor alle eigenaren
2. Lening op naam van de VvE
3. Eenmalige extra bijdrage eigenaren
4. Outsourcing

Meer informatie over deze financieringsmethoden is terug te vinden in hoofdstuk 4.

Iedere methode om energiebesparende maatregelen te bekostigen, heeft echter een verhoogde VvE-bijdrage of een eenmalige extra bijdrage van eigenaren tot gevolg. Hierdoor kunnen zich nog andere financiële belemmeringen voordoen, namelijk:

- Niet alle particuliere eigenaren kunnen een verhoogde VvE-bijdrage bekostigen;
- Het lukt niet altijd om een lening op naam van de VvE af te sluiten teneinde;
- Niet alle particuliere eigenaren kunnen een eenmalige extra bijdrage bekostigen;
- Het lukt particuliere eigenaren niet altijd om een lening af te sluiten.

Naast eigen investeringen kan er ook gebruik gemaakt worden van subsidies en een eventuele bruidschat van de corporatie. Bij het aantrekken van subsidies worden echter vaak moeilijkheden ondervonden, zoals de specifieke voorwaarden die eraan verbonden zijn.

Technische belemmeringen

Onder technische belemmeringen worden belemmeringen verstaan die moeilijk met techniek op te lossen zijn. Bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen krijgt een corporatie te maken met diverse technische belemmeringen. De betrokkenheid van particuliere eigenaren binnen gemengde complexen kunnen deze belemmeringen versterken. Dit geldt in het bijzonder voor twee situaties:

- wanneer niet alle eigenaren mee doen met een ingreep;
- wanneer een eigenaar zijn woning op individueel niveau heeft aangepast.

Toch beschouwen corporaties de technische belemmeringen niet als onoverkomelijk. Wellicht kan een ingreep niet op de oorspronkelijk bedoelde manier worden uitgevoerd, maar er is altijd een alternatieve techniek voorhanden om het beoogde doel te verwezenlijken. Dit alternatief kan echter meer geld of tijd kosten. Er zal daarom altijd een afweging worden gemaakt tussen de kosten en de baten van de techniek. Als de techniek niet financieel haalbaar is, wordt er niet tot uitvoering overgegaan. Dit is niet het gevolg van onoverkomelijke technische belemmeringen, want op het gebied van techniek is tegenwoordig alles mogelijk.

In de praktijk

Bovenstaande belemmeringen zijn een opsomming van mogelijke belemmeringen die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen. Niet alle corporaties ervaren in de praktijk dezelfde belemmeringen. Dit varieert per corporatie en project. Wel lopen zij steeds vaker tegen belemmeringen aan door de toenemende urgentie. Mogelijke oplossingen hebben zij vaak niet duidelijk voor ogen. Een groot aantal corporaties worstelt met dit probleem. De interesse in oplossingen op dit gebied is dan ook groot.

Oplossingsrichtingen

Voor het merendeel van de belemmeringen kunnen oplossingen worden aangedragen. In figuur 6.1 en 6.2 (hoofdstuk 6) worden juridische en financiële oplossingsrichtingen voor gemengde complexen in een model weergegeven. Per situatie wordt aangegeven welke methode van toepassing is. Over de toepassing van de oplossingen is meer te lezen in de voorafgaande hoofdstukken 3, 4 en 5. Ook worden hier de voor- en nadelen in genoemd. Hierbij dient vermeld te worden dat sommige methoden ook naast elkaar toegepast kunnen worden. Er is geen eenduidige oplossing te noemen als meest ideaal. Welke oplossing het meest geschikt is, hangt namelijk af van de situatie.

Wanneer een complex nog niet gesplitst is, kunnen mogelijke belemmeringen voorkomen worden door het treffen van preventieve maatregelen, namelijk:

- voorbereiding op de uitvoering;
- aanvullingen opnemen in de splitsingsakte;
- energiebesparing opnemen in MOP;
- bruidschat meegeven.

Deze maatregelen kunnen ook zinvol zijn als een deel van de woningen al verkocht is, vooral om te voorkomen dat de situatie verergerd.

7.2 Aanbevelingen voor woningcorporaties

De belemmeringen die corporaties ondervinden bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen binnen gemengde complexen kunnen gereduceerd worden. In eerste instantie is preventie een zeer geschikte oplossing. Wanneer een corporatie van plan is om een huurcomplex te gaan splitsen, kunnen vooraf maatregelen genomen worden waarmee een groot deel van de belemmeringen wordt voorkomen. Dit kan echter alleen bij volledige huurcomplexen.

Bij reeds gesplitste complexen kunnen belemmeringen op andere wijzen gereduceerd worden. Voldoende overtuiging en financiering zijn hierbij cruciaal. Het model in figuur 6.1 draagt verschillende oplossingsrichtingen aan.

Het advies luidt om als corporatie actief bezig te zijn met energiebesparing binnen gemengde complexen, liefst op een zo kort mogelijke termijn. De urgentie neemt immers toe. Energiebesparing wordt een steeds belangrijk begrip binnen de woningvoorraad en het aantal gemengde complexen stijgt.

Het voeren van een actiever beleid op dit gebied door corporaties kan de uitvoering bevorderen. Ook zijn duidelijke doelstellingen en werkwijzen van groot belang. Zo kan een corporatie een standaard procedure opstellen voor het splitsen van huurcomplexen. Ook kan een vaste werkwijze worden toegepast bij het doorvoeren van energiebesparing, zoals een vaste financieringsmethode. Door als corporatie een bepaald beleid op te stellen, kan het proces aanzienlijk versneld worden.

Het is niet verstandig om energiebesparing binnen gemengde complexen uit te stellen. Dit heeft verschillende negatieve aspecten tot gevolg, zoals de doorlopende schade aan het milieu, de hoogblijvende energielasten en de steeds lastigere financiële haalbaarheid van de maatregelen.

7.3 Discussie

De resultaten

De data voor dit onderzoek zijn afkomstig uit literatuuronderzoek en interviews. Met de verzamelde data is een antwoord te geven op de probleemstelling en de bijbehorende onderzoeksvragen. Uit de onderzoeksresultaten komen namelijk diverse belemmeringen naar voren. In verschillende onderzoeken heeft men zich reeds gericht op de belemmeringen. Hierbij wordt echter vaak aandacht besteed aan één specifiek gebied, bijvoorbeeld de juridische belemmeringen. In dit onderzoek worden alle ondervonden belemmeringen in kaart gebracht.

De literatuurstudie is getoetst en aangevuld door middel van interviews. De interviews geven een beter beeld van de praktijk. Corporaties stellen namelijk verschillende belemmeringen aan het licht die niet uit de literatuurstudie naar voren komen. Ook benadrukken corporaties belemmeringen die regelmatig worden ondervonden in de praktijk. Over het algemeen zijn de resultaten uit de interviews niet in strijd met de literatuur. Het kan beter gezien worden als een bevestiging van en aanvulling op de bestaande theorieën.

De validiteit van het onderzoek kan verhoogd worden door het aantal interviews te vergroten. Bij dit onderzoek is een zevental interviews afgenomen. Hoewel de verkregen data uit de interviews wisselen, geeft het een redelijk betrouwbaar beeld van de praktijkervaringen van corporaties. Er kan echter op basis van deze interviews geen algemeen beeld geschetst worden, hiervoor is het onderzoeksaantal te laag. Dit onderzoek biedt niet de zekerheid dat alle mogelijke belemmeringen in kaart zijn gebracht. Wellicht worden er in de praktijk knelpunten ondervonden die niet uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen. De omvang van dit onderzoek is te klein om harde conclusies te kunnen trekken. Onder andere het beschikbare tijdsbestek voor dit onderzoek speelt hierbij een rol.

Bij persoonlijke interviews moet men bedacht zijn op de eigen mening van de geïnterviewde. Een groot deel van het interview bevat algemene ervaringen. Echter, de eigen mening wordt vaak indirect weergegeven door de nadruk te leggen op bepaalde aspecten, bijvoorbeeld op aspecten die de geïnterviewde zelf van grote waarde acht. Bij het analyseren en interpreteren van de verzamelde data is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden, teneinde de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten. Er kan echter niet met zekerheid gezegd worden dat dit onderzoek geen eigen ideeën of meningen bevat. De publicatie van de namen van de geïnterviewden kan effect hebben gehad op dit verschijnsel. Anonieme interviews hadden de betrouwbaarheid van het onderzoek wellicht vergroot.

Daarnaast zijn niet alle interviews afgenomen bij corporatiemedewerkers met dezelfde functie. Er is gestreefd naar een interview met twee medewerkers: één persoon van de afdeling VvE-beheer en één persoon die zich bezighoudt met het energiebeleid. Bij sommige corporaties heeft er een interview plaatsgevonden met slechts één persoon, meestal iemand van VvE-beheer. Hierdoor zijn de resultaten uit de interviews niet volledig vergelijkbaar. Bovendien is het soort functie binnen een bepaalde afdeling niet altijd gelijk. De onderzoeksresultaten konden met elkaar vergeleken worden als de interviews waren afgenomen bij werknemers met eenzelfde functie.

Het proces

Een onderzoek bestaat uit veel leer- en beslismomenten. Dat is ook de ervaring geweest bij dit onderzoek. Naar mate het proces vordert, is het van belang om beslissingen te nemen en het onderwerp verder af te bakenen. In eerste instantie was het voorstel om te onderzoeken hoe particuliere eigenaren van eengezinswoningen gestimuleerd kunnen worden om over te gaan tot energiebesparende maatregelen. Gaandeweg is dit onderwerp gewijzigd. Gedurende de gesprekken, die plaatsvonden tijdens de zoektocht naar een stagebedrijf voor dit onderzoek, kwam de actuele problematiek meer naar voren. Op advies van Atriensis is het onderzoeksonderwerp gewijzigd naar energiebesparing binnen gemengde complexen van corporaties.

Het verzamelen van literatuur was relatief eenvoudig. Er was veel informatie beschikbaar over dit onderwerp gezien de hoge urgentie. Hierin bevond zich tevens de valkuil: teveel verdieping in de literatuur en het gevaar op een eindeloze literatuurstudie. Het afnemen van de interviews is volgens plan verlopen. Dit was mede te danken aan de medewerking van Atriensis en de woningcorporaties. Hierbij hebben zich geen problemen voorgedaan.

Het onderzoek is enigszins uitgelopen op de planning. Dit was het gevolg van een omvangrijke literatuurstudie en de tijdsreservering voor interviews. De literatuurstudie duurde uiteindelijk langer dan verwacht. Ook het plannen en uitwerken van de interviews nam meer tijd in beslag dan gepland.

Het is van belang om kritisch naar jezelf te blijven gedurende een onderzoek. Mogelijke valkuilen zijn bijvoorbeeld om af te dwalen van het onderwerp of overbodige informatie te geven. Soms is het lastig om te bepalen wat binnen de kaders van het onderzoek past. Daarom is het belangrijk om het onderwerp zo snel en duidelijk mogelijk af te bakenen. Dit kan tot gevolg hebben dat uitgewerkte stukken moeten worden aangepast of verwijderd. Het kan tijd en energie kosten, maar het bevordert de kwaliteit van het verslag aanzienlijk.

Daarnaast is een realistische planning van grote waarde. Een planning is een houvast, waarin doelen worden gesteld die binnen een bepaalde periode verwezenlijkt moeten worden. Ook is het een stimulans om stappen te maken gedurende het onderzoek. Het gevaar is namelijk om teveel tijd te besteden aan een bepaalde onderzoeksfase. Een planning geeft aan wanneer het tijd is voor de volgende stap, wat de voortgang van het onderzoek bevordert.

7.4 Suggesties voor verder onderzoek

De onderzoeksvraag richt zich op een specifiek gedeelte van een omvangrijk onderwerp. Ondanks de scherpe afbakening kon tijdens dit onderzoek niet op alle aspecten voldoende diep worden ingegaan. Bovendien kwamen er gedurende het onderzoek aspecten naar voren die interessant zijn voor woningcorporaties bij het doorvoeren van energiebesparing binnen gemengde complexen. Deze aspecten pasten echter niet binnen de kaders van dit onderzoek. Een aantal suggesties voor verder onderzoek zijn dan ook:

- Er is meer onderzoek nodig naar juridische bepalingen om specifieke oplossingen te kunnen aandragen. Welke tegenstrijdigheden worden er exact ondervonden door corporaties tussen het huur- en appartementsrecht? Is het toegestaan om een doelstelling op het gebied van energiebesparing op te nemen in het Reglement van Splitsing, zodat alle particuliere eigenaren hierin mee moeten? Mag het vereiste 2/3^e meerderheidsbelang van eigenaren worden aangepast in het Reglement van Splitsing om het proces te bevorderen?
- Het afgeven van een garantie op lagere energielasten aan huurders door corporaties kan de instemming van huurders bevorderen. Het is echter ingewikkeld om goed te definiëren onder welke voorwaarden de garantie geldt en waar de garantie aan wordt getoetst. Hier dient meer onderzoek naar gedaan te worden.
- Over het algemeen zijn corporaties terughoudend met het oprichten van een BV, bijvoorbeeld voor het verstrekken van leningen of het exploiteren van energetische installaties. Dit is vaak nog onbekend terrein. Het is belangrijk dat hier meer inzicht in verkregen wordt.
- Zowel corporaties als gemeenten en provincies zijn terughoudend met het afgeven van een garantstelling over een lening op naam van de VvE. Dit komt vaak door een gebrek aan kennis over de procedure en de risico's. Beter inzicht en betrouwbare informatie zijn van belang om het afgeven van een garantstelling te stimuleren.
- Het is belangrijk om meer inzicht te verkrijgen in individuele en collectieve maatregelen. Er is geen duidelijk beeld van energetische maatregelen over welke de corporatie zelf mag beslissen en welke via de VvE moeten verlopen gezien de besluitvorming en/of kostenverdeling.

Complex gemengd complex

Literatuurlijst

- Aedes. (2008). *Huren met energie*. Hilversum: Aedes vereniging van woningcorporaties.
- Agentschap NL. (2010). *Groen beleggen: Groene financiering van milieuvriendelijke projecten*. Utrecht: Agentschap NL.
- Atriensis. (2011). *Project Uitwerking modelaanpak energiebesparing bestaande voorraad Woonstad Rotterdam*. Eindhoven: Atriensis.
- Baarda, D.B. & de Goede, M.P.M. (2001). *Basisboek methoden en technieken*. Vierde druk, Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff bv.
- Bergs, J. (2007). *Bouwen met groen en glas*. Utrecht: AEnas.
- Bone, A. (2009). *Basisboek Isoleren*. Valkenswaard: Thieme Meulenhoff.
- Bouwend Nederland, UNETO-VNI, VME, VROM. (2008). *Convenant Meer Met Minder*.
- Brounen, D. & Kok, N. (2009). Het Energielabel op de Koopwoningmarkt: De laatste stand van zaken.
- Brounen, D. & Kok, N. & Menne, J. (2009). Het energielabel op de Nederlandse koopwoningmarkt, eerste ervaringen in beeld, mei 2009.
- Cattebeke, H. (2010). Dossier groen. *Knack*, 24 november 2010, pp 80-88.
- Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (2010). *Woonlastenmonitor 2010*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Derksen (2009). *Wooncarrière van koopstarters: Een onderzoek naar de wooncarrière van (oud-) bewoners van koopgarantwoningen*. J. Derksen, TU Delft, 4 november 2009.
- DWA. (2010). *Vereniging van Eigenaren aan de slag met energiebesparing*. Zoetermeer: Agentschap NL.
- Elsinga, M. & Priemus, H. (2007). Nationale hypotheekgarantie: de rol van de overheid. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 13(2), 39-43.
- Elsinga, M., Ronald, R. & Vogels, E.M. (Eds.). (2008). *Building on home ownership: housing policies and social strategies*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Goldyn, J. (2010). Alles wat u moet weten over warmtepompen. *Ik ga Bouwen & Renoveren*, pp. 70-76.
- PCL. (2008). *Onderzoek Energiebesparing voor Verenigingen van Eigenaren*. Rijswijk: SenterNovem.
- Rakhorst, A. (2008). *De winst van duurzaam bouwen*. Heeswijk: Search Knowlegde.
- Remeha. (2011). *Gasabsorptiewarmtepomp*. Apeldoorn: Remeha B.V.
- Rensen, G. (2010). Slappende VvE. *VvE Magazine*, februari 2010, pp. 4-5.
- RIGO. (2005). *Wonen en Energie: stook- en ventilatiegedrag van huishoudens*. Amsterdam: VROM/DG Wonen.
- RIGO (2008). Van huur- naar koopwoning. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, NIROV, februari 2010.
- Rijksoverheid. (2010). *Belastingplan 2011*.

- SenterNovem. (2009). *Energie besparen en tegelijk meer comfort voor de bewoners. Praktijkvoorbeelden woningbouw.*
- SenterNovem. (2009). *Noodzaak: energielasten beheersbaar houden voor lagere inkomens.*
- SEV. (2010). *Evaluatie gemengde complexen.* Rotterdam: SEV.
- Stadgenoot. (2010). *Stadgenoot en VvE's: een pet met zeven kleppen.* Amsterdam: Stadgenoot.
- Urbannerdam. (2005). *Gemengd complex: naar gebundelde kracht – van onderzoek naar pilots.* Rotterdam: Steunpunt Wonen.
- Van Hal, A. & Postel, A.M. & van der Flier, K. (2009). *Financiën en energiebesparen, kansen en mogelijkheden van woningcorporaties.*
- Vleuten, M. v. (2009). *Lacunes in het appartementsrecht voor woningcorporaties.* Zeist: Open Universiteit Nederland.
- VROM. (2005). *Besluit Beheer Sociale-huursector.* VROM.
- VROM, Aedes, Woonbond. (2008). *Convenant Energiebesparing corporatiesector.* Ede, 10 oktober 2008.
- VVD-CDA. (2010). *Vrijheid en verantwoordelijkheid: concept regeerakkoord VVD-CDA, 30 september 2010.* Kabinetsformatie.
- VvE Magazine (2010). Energielabel. *VvE Belang*, 11^e jaargang, nr. 4, november 2010, p. 74.
- Weijer, H. (2010, december). Garantiefonds Utrecht maakt duurzame installatie Vallei Wonen mogelijk. *Energiegids*, pp. 18-19.

Internet

- Agentschap NL, www.agentschapnl.nl, februari 2011.
- AvEPA, www.avepa.nl, maart 2011.
- Centraal Bureau voor de Statistiek, <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2008/2008-2392-wm.htm>, november 2010.
- Centraal Fonds Volkshuisvesting, www.cfv.nl, februari 2011.
- CorporatieNL, www.corporatienl.nl/financiering-energiebesparing-vve-topsport, april 2011.
- Domotica Platform Nederland, www.domotica.nl, maart 2011.
- DuZa Techniek, www.duza.nl, oktober 2010.
- Flickr, www.flickr.com/photos/mslima/265262791/in/photostream, mei 2011. (afbeelding omslag)
- Groendak, www.groendak.info, maart 2011.
- KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing, www.kei-centrum.nl, november 2010.

- Kennisbank Bestaande Woning Bouw, www.bestaandewoningbouw.nl, januari 2011.
- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, www.notaris.nl, januari 2011.
- Ledmateriaal, www.ledmateriaal.nl, april 2011.
- Meer Met Minder, www.meermetminder.nl, januari 2011.
- Meer Met Minder, www.meermetminder.nl/btw-verlaging, april 2011.
- Ministerie van Financiën, www.belastingplan.prinsjesdag2010.nl, april 2011.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, www.vrom.nl, maart 2011.
- Milieu Centraal, www.milieucentraal.nl, oktober 2010.
- Milieudienst, www.sremilieudienst.nl, april 2011.
- Nationale Hypotheek Garantie, www.nhg.nl, december 2010.
- Stichting Natuur en Milieu, www2.natuurenmilieu.nl, november 2010.
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, www.svn.nl, april 2011.
- United Nations Environment Programme, www.unep.org, november 2010.
- Vabi, www.vabi.nl, maart 2011.
- VvE Belang, www.vve.belang.nl/pages/home/10-meest-gestelde-vragen.php?searchresult=1&sstring=huishoudelijk+reglement#1, januari 2011.
- VvE Finance, www.vvefinance.nl, april 2011.
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw, www.wsw.nl, april 2011.

Interviews

25-11-2010	Universitair docent Industrial Engineering & Innovation Sciences (TU/e) Mr. W. Wenselaar	
16-02-2011	Stichting Vestia Groep Sander Colnot Beleidsadviseur Vestia Groep, Hoorn Paul Steinmann Senior VvE-beheerder	
16-02-2011	Mitros Tim Cools Projectadviseur wijkontwikkeling, Nieuwegein	
18-02-2011	Woonstad Rotterdam Martin Oomen Adviseur beleidsontwikkeling Faouzi el Ayachi VvE-beheerder logistiek	
21-02-2011	Stadgenoot Piet van der Horst Directeur Vastgoed Patrick Tielkes Senior beleidsadviseur	
24-02-2011	De Alliantie Menno Westveld Manager Rayon Zuid	
02-03-2011	Com·wonen Hans Wielaard Proceseigenaar VvE-beheer, gebied Capelle a/d IJssel Martijn Raaijmakers Adviseur strategie	
07-03-2011	Woonbron Carla Philippa Directeur Triant (beheer services onderhoud)	

Complex gemengd complex

BIJLAGEN

Complex gemengd complex

Inhoudsopgave bijlagen

BEGRIPPEN

1	Energiebesparende maatregelen	81
1.1	Bouwtechnische maatregelen	82
1.2	Installatietechnische maatregelen	84
1.3	Overige energiebesparende technieken	87
2	Vereniging van Eigenaren	89
2.1	Oprichting en structuur VvE	89
2.2	Van huurcomplex naar gemengd complex	91
3	Huurrecht	93
3.1	Onderhoud versus woningverbetering	93
3.2	Huurrecht binnen gemengde complexen	94
4	Appartementsrecht	95
4.1	Appartementsrecht	95
4.2	Wijziging appartementsrecht	96
4.3	Appartementsrecht binnen gemengd complex	96

INTERVIEWS

5	Selectie corporaties	97
5.1	Samenstelling corporaties	97
5.2	Beleid corporaties	98
6	Opzet interview	103
7	Interview Com·wonen	107
8	Interview de Alliantie	115
9	Interview Mitros	125
10	Interview Stadgenoot	131
11	Interview Stichting Vestia Groep	137
12	Interview Woonbron	145
13	Interview Woonstad Rotterdam	151

Complex gemengd complex

1 Energiebesparende maatregelen

In de loop der jaren is er veel onderzoek gedaan naar maatregelen om het verbruik van fossiele brandstoffen te beperken. In de bouwsector kan hier vanuit verschillende invalshoeken op ingespeeld worden. De Trias Energetica geeft dit schematisch weer (figuur 1.1).

In eerste instantie kunnen er effectieve maatregelen worden getroffen om het energieverbruik zoveel mogelijk te beperken. Denk hierbij aan het toepassen van thermische technieken, zoals dubbelglas of isolatie. De energievraag is namelijk van grote invloed op het brandstofverbruik.



Figuur 1.1 | *Trias Energetica*

Om vervolgens aan de energievraag te voldoen kan energie gewonnen worden uit diversen bronnen. Fossiele grondstoffen, zoals aardgas, aardolie en steenkool zijn de meeste bekende en meest gebruikte bronnen. Echter, gezien het groot aantal negatieve kenmerken van fossiele grondstoffen wordt het gebruik van duurzame energie gestimuleerd. Duurzame energiebronnen zijn niet-uitputbaar, zoals zonnestraling, windkracht, waterkracht en biomassa. Bovendien komt er bij de opwekking van duurzame energie aanzienlijk minder CO₂ vrij. In Nederland wordt relatief weinig gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen. Momenteel is slechts 3% van het totale energieverbruik afkomstig van binnenlandse duurzame energiebronnen (CBS, 2008). De Trias Energetica richt zich in tweede instantie op de inzet van duurzame energiebronnen om aan de energievraag te voldoen.

Wanneer niet voldoende duurzame energie wordt gewonnen om aan de energievraag te voldoen, dan kan de eventuele restvraag worden geleverd uit fossiele brandstoffen welke op een zo efficiënt mogelijke manier worden gebruikt, bijvoorbeeld met behulp van HR-technieken (DuZa Techniek, 2010).

Bovengenoemde invalshoeken vallen alle drie onder de categorie energiebesparende maatregelen. Met energiebesparende maatregelen wordt dus niet alleen gestreefd naar een zo laag mogelijke energievraag, maar ook naar het voldoen van de restvraag met behulp van duurzame energie. Kortom, met energiebesparende maatregelen streeft men naar een beperkt verbruik van fossiele brandstoffen.

Om energiebesparing binnen de woningvoorraad te realiseren, zijn verschillende technieken beschikbaar. Hierbij is een onderscheid te maken tussen bouwtechnische- en installatietechnische maatregelen. In deze paragraaf worden de toepassingen beschreven die in de praktijk het meest worden toegepast bij energiebesparing binnen gemengde complexen.

1.1 Bouwtechnische maatregelen

Bij bouwtechnische maatregelen gaat het voornamelijk om de na-isolatie van bouwkundige constructies. In deze paragraaf wordt ieder onderdeel van de constructie apart behandeld, namelijk de vloer, de ramen, het dak en de gevels.

1.1.1 Vloerisolatie

Vloerisolatie is een effectieve maatregel om energie te besparen, vooral bij woningen waarvan de onderzijde van de vloer bloot gesteld wordt aan het buitenklimaat. Bij het grootste deel van de gemengde complexen bestaat de eerste woonlaag uit onverwarmde bergingen. De bovengelegen woningen kunnen daardoor veel warmte verliezen via de vloer. In dit geval is het verstandig om de plafonds van de bergingen na te isoleren. Gemengde complexen beschikken veelal over een steenachtige vloerconstructie. Het na-isoleren hiervan gebeurt door middel van plaatmateriaal. Hierbij moet rekening worden gehouden met aanwezige leidingen en verlichting. Bovendien dienen alle bergingen te worden leeggehaald, wat veel werk kan zijn. Het na-isoleren van de vloer is een effectieve manier om energie te besparen. Het levert tevens meer comfort op (Bone, 2009).

1.1.2 Beglazing

In het kader van beglazing zijn verschillende opties mogelijk. Zo zijn er verschillende soorten isolerend glas ontwikkeld. Hieronder vallen alle soorten glas die beter isoleren dan enkel glas, namelijk gewoon dubbel glas, HR, HR+, HR++ en triple glas. Bij isolerend glas wordt gebruik gemaakt van 2 of 3 glasplaten met daartussen een ruimte, de spouw. Bij gewoon dubbel glas is de spouw gevuld met droge lucht. Bij HR++ en triple glas zit er in plaats van droge lucht een edelgas tussen de glasplaten, meestal argon. Dit zorgt voor een betere isolatie. Daarnaast wordt er bij alle soorten HR glas gebruik gemaakt van een coating aan de binnenzijde van het glas. Doordat de coating het zonlicht doorlaat en de warmte weerkaatst, verbetert dit de isolatie.

Een andere techniek is voorzetramen. Bij deze techniek wordt een glasplaat geplaatst aan de binnen- of buitenzijde van bestaand enkel glas, waardoor als het ware dubbel glas ontstaat met een isolerende luchtlaag. Deze methode wordt over het algemeen alleen toegepast bij monumenten, waarbij de kozijnen niet aangetast mogen worden, omdat het energetisch resultaat van deze techniek minder goed is. Bij gemengde complexen komt deze toepassing nauwelijks voor.

Soms gaat de vervanging van het glas samen met de vervanging van de kozijnen. Nieuwe kozijnen zijn namelijk meteen geschikt voor het isolerende glas. Tevens hebben de kozijnen invloed op het warmteverlies. Houten en kunststof kozijnen isoleren over het algemeen beter dan een aluminium kozijn, hoewel met de moderne aluminium kozijnen een gelijke isolatiewaarde behaald kan worden. Het is echter goedkoper om het bestaande kozijn te behouden en aan te passen.

In de praktijk wordt HR++ glas het meest toegepast, omdat dit relatief goedkoop is. HR++ glas is namelijk niet veel duurder dan standaard dubbel glas, maar de isolatiewaarde is aanzienlijk beter.

1.1.3 Dakisolatie

Met de na-isolatie van daken kan veel energie bespaard worden. Bij gemengde complexen is vaak sprake van een plat betondak. De isolatie kan aan de binnen- of buitenzijde worden aangebracht. Bij gemengde complexen verdient isolatie aan de buitenzijde de voorkeur. Isolatie aan de binnenzijde vereist namelijk dat de woningen op de bovenste verdieping ontruimd worden.

Bij een betonnen platdak kan gekozen worden voor een zogenaamd omgekeerd dak. Hierbij wordt de isolatie op de dakbedekking aangebracht. Op deze manier wordt de dakbedekking beschermd tegen UV-stralen en de dakbedekking krijgt niet te maken met grote temperatuurverschillen. Dit kan wel het geval zijn bij isolatie aan de binnenzijde. De bestaande dakconstructie blijft grotendeels in tact. Condensvorming in deze constructie is daardoor vrijwel uitgesloten. De ballastlaag houdt het isolatiemateriaal op zijn plaats. Als isolatiemateriaal dient gekozen te worden voor een drukvaste plaat, zoals de XPS-plaat of de PIR-plaat. Deze platen nemen geen vocht op (Bone, 2009).

1.1.4 Gevelisolatie

Gevelisolatie is een effectieve maatregel die regelmatig onderschat wordt. De kosten zijn vaak lager dan mensen denken en de energiebesparing is aanzienlijk. Welke vorm van gevelisolatie toegepast wordt, hangt af van de aan- of afwezigheid van een spouw. Complexen die gebouwd zijn voor 1920 hebben over het algemeen geen spouw. Tussen 1920 en 1975 zijn spouwmuren toegepast zonder isolatie. In de periode van 1976 tot 1988 zijn spouwmuren standaard geïsoleerd, hoewel de isolatiewaarde van de huidige isolatiematerialen hoger is. Deze complexen worden daarom vaak nageïsoleerd. Complexen die na 1989 gebouwd zijn, beschikken wel over voldoende gevelisolatie.

In principe zijn er drie methoden voor het isoleren van de gevel, namelijk:

- isolatie aan de binnenzijde aanbrengen;
- isolatie aan de buitenzijde aanbrengen;
- de bestaande spouw voorzien van isolatie.

Binnengevelisolatie kan worden toegepast bij de afwezigheid van een spouw. Hierbij worden voorzetwanden geplaatst op het binnenvlak van de gevel. Deze methode wordt echter nauwelijks toegepast binnen gemengde complexen. De bewoners moeten namelijk tijdelijk verhuizen om deze maatregel uit te voeren. Bovendien zorgt deze methode vaak voor bouwfysische problemen. Er zal altijd gekozen worden voor één van de twee andere mogelijkheden.

Een andere techniek is het aanbrengen van buitengevelisolatie. Dit is isolatie aan de buitenzijde van de woning welke vervolgens wordt afgewerkt met sierpleister of gevelbekleding. Bij deze techniek gaat geen ruimte in de woning verloren. Bovendien is de kans op koudebruggen en vochtproblemen erg klein en levert de ingreep een flinke energiebesparing op. Buitengevelisolatie is echter meer arbeidsintensief en daardoor relatief duur. De terugverdientijd is dan ook langer. Tevens verandert het aanzien van de woning, waardoor er een vergunning moet worden aangevraagd bij de gemeente.

Tot slot is er de spouwmuurisolatie. Een spouwmuur is opgebouwd uit twee stenen muren waartussen zich een ruimte bevindt, ook wel de spouw. Als de spouw schoon is, kan deze worden opgevuld door gaten te boren in het buitenblad van de spouwmuur en hierdoor vervolgens isolatiemateriaal de spouw in te blazen. Materialen die in aanmerking komen voor spouwvulling zijn polystyreenkorrels, glaswol, steenwol, UF-schuim, PUR-schuim, minerale wolvlokken en gesiliconiseerde perlietkorrels (Bone, 2009). Daarna worden de gaten weer dichtgestopt. Het aanbrengen van spouwmuurisolatie moet altijd gedaan worden door een gespecialiseerd bedrijf. Dit is de goedkoopste techniek en levert toch een flinke energiebesparing op (Milieu Centraal, 2011).

2.1 Installatietechnische maatregelen

Naast bouwkundige maatregelen hebben ook installatietechnische maatregelen een grote positieve invloed op de energieprestatie van een woning. De technieken die het meest worden toegepast, zullen nu kort behandeld worden.

2.1.1 Verwarmingsinstallatie

Een woning kan op verschillende manieren worden verwarmd. De centrale verwarmingsketel (CV) is het meest voorkomende verwarmingssysteem in Nederland. Daarnaast zijn er nog verschillende innovatieve verwarmingssystemen. Het rendement van alle systemen is echter niet gelijk. Het rendement wil zeggen het gedeelte van de energie dat daadwerkelijk wordt omgezet in bruikbare warmte. Sommige ketels hebben een rendementsgetal dat hoger is dan 100%. Dit komt doordat er warmte wordt meegeteld die vrijkomt bij de condensatie van waterdamp. Aangezien per huishouden het grootste deel van het gasverbruik nodig is om de woning te verwarmen, heeft een hoog rendement een groot effect op het gasverbruik (Milieu Centraal, 2011). In deze subparagraaf worden verschillende verwarmingsinstallaties kort omschreven. Hierbij wordt tevens vermeld of het een individuele of collectieve maatregel betreft.

Een verwarmingsketel verhit water door verbranding van aardgas of stookolie. Met dit warme water wordt vervolgens de woning verwarmd. Voor alle ketels geldt dat zij zowel op individueel als collectief niveau kunnen worden uitgevoerd.

- Verbeterd Rendement (VR) ketel; minimaal rendement van 83%.
- Hoog Rendement (HR) ketel;
 - HR-100; minimaal rendement van 100%.
 - HR-104; minimaal rendement van 104%.
 - HR-107; minimaal rendement van 107%.
- Combiketel; verwarmt zowel de woning als het tapwater.
Op individueel niveau wordt deze ketel een combiketel genoemd. Op collectief niveau heet dit een CV ketel met indirect gestookte boiler.
- HRe-ketel; minimaal rendement van 125%.
De HRe-ketel, ook wel microwarmtekrachtkoppeling (micro-wkk) genoemd, produceert naast warmte en warm water ook elektriciteit, door middel van een extra aardgasmotor welke aanslaat als de ketel aanslaat. De motor maakt op een zeer efficiënte wijze elektriciteit uit gas. Deze techniek wordt al veel toegepast in grotere systemen, zoals elektriciteitscentrales. De toepassing in huishoudens is veel kleiner, daarom spreekt

men over een micro-wkk. Met een HRe-ketel kan slechts een deel van de elektriciteitsbehoefte worden voorzien. Door de hoge aanschafprijs van circa 6.000 euro is deze ketel tevens vooral geschikt voor huishoudens die relatief veel energie verbruiken ($> 2.000 \text{ m}^3$ gas). De verwachting is dat deze prijs op korte termijn zal dalen. Dit type verwarmingsketel wordt door corporaties nauwelijks toegepast (Milieu Centraal, 2011).

- Warmtepomp;

Een warmtepomp is met een rendement van 140 tot 200% een duurzame techniek. Het systeem kan zowel de woning als het tapwater verwarmen. Sommige warmtepompen kunnen een woning ook koelen. Afhankelijk van de techniek moet een warmtepomp soms aangesloten worden op vloer- en wandverwarming. Enkele technieken zijn namelijk niet aan te sluiten op het radiatorsysteem. Binnen gemengde complexen wordt een warmtepomp alleen toegepast op collectief niveau. Wanneer dit niet mogelijk is, zal deze methode niet worden toegepast (Bergs, 2007).

Bij een warmtepomp wordt gebruik gemaakt van de lucht of bodem(water). Een gasabsorptiewarmtepomp maakt gebruik van de lucht. Bij warmte koude opslag wordt daarentegen gebruik gemaakt van de bodem(water).

Gasabsorptiewarmtepomp

Bij gemengde complexen wordt vaak gebruik gemaakt van een gasabsorptiewarmtepomp. Hierbij wordt warmte uit de buitenlucht naar een gebouw gepompt, door middel van een thermodynamische compressor. De warmte wordt afgestaan aan een afgiftesysteem. Dit wordt ook wel het absorptieproces genoemd. Met deze techniek wordt het rendement van de warmtepomp verhoogd. Een gasabsorptiewarmtepomp wordt gekenmerkt door een hoog rendement (Remeha, 2011).

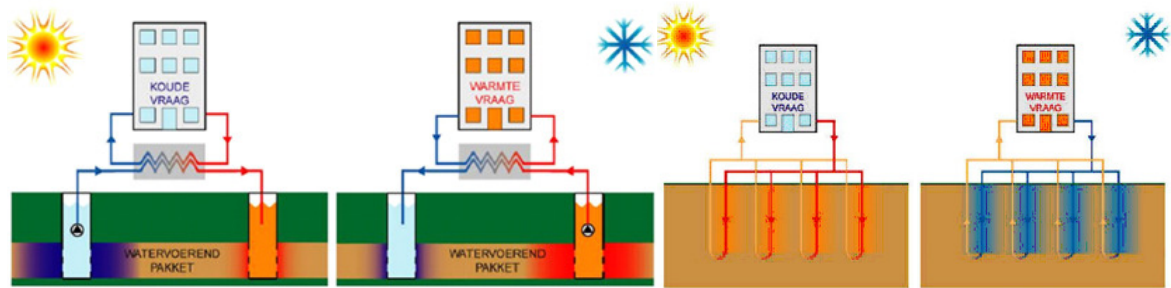
Een gasabsorptiewarmtepomp is een techniek die wel kan worden aangesloten op het radiatorsysteem. Daarom wordt deze techniek vaker toegepast in de bestaande bouw.

Warmte koude opslag (WKO)

WKO is een duurzame techniek om een woning of gebouw te verwarmen of te verkoelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp en de bodem als reservoir. Daarnaast Er is een onderscheid te maken tussen twee WKO-systemen, namelijk een open en een gesloten systeem.

Bij een open systeem wordt grondwater onttrokken en geïnfiltreerd. In de zomer wordt water uit de zogenaamde koude bron gepompt. Met dit koude water wordt de woning gekoeld. Het hierdoor opgewarmde water wordt daarna in de warme bron geïnfiltreerd. In de winter wordt juist water uit de warme bron onttrokken. De warmte wordt afgegeven aan de warmtepomp, die het vervolgens naar de gewenste temperatuur brengt. Hierdoor koelt het water af. Dit afgekoelde water wordt weer opgeslagen in de koude bron.

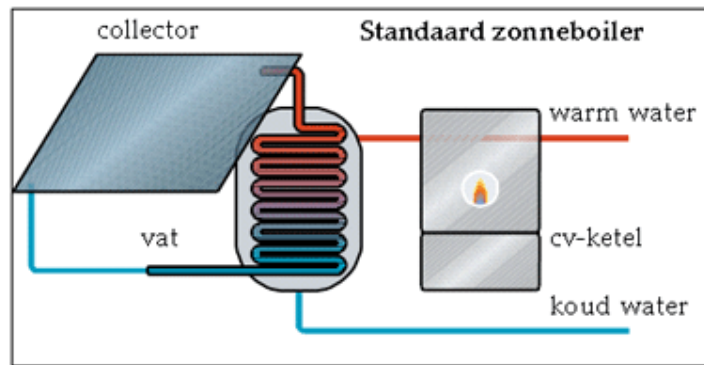
Gesloten systemen bestaan uit gesloten U-vormige buizen in de bodem. Deze zogenaamde collectoren worden in een boorgat geplaatst. Er is geen open verbinding aanwezig met het grondwater, maar er wordt gebruik gemaakt van antivriesmiddel dat wordt rondgepompt. Door dit systeem wordt koud of warm water naar de woning gepompt. Deze warmte of koude wordt vervolgens via de buiswanden afgegeven aan de warmtewisselaar (Milieudienst, 2011).



Figuur 1.2 | WKO, open en gesloten systeem
(Milieudienst, 2011)

- Pelletketel;
Een pelletketel maakt bij verwarming geen gebruik van olie of gas, maar van hout in de vorm van houtpellets. Voor houtpellets worden natuurlijke houtresten gebruikt die afkomstig zijn van de houtverwerkende industrie. Deze resten worden onder hoge druk samengeperst en verwerkt tot cilindervormige pellets. Dit natuurlijke terug groeiende product is voordelig en de prijs ondervindt geen grote schommelingen. Door de verbranding van de pellets wordt er energie opgewekt, die gebruikt kan worden om een woning te verwarmen. Het verbrandingstechnische rendement gaat tot 95%. Bij deze verbranding komt slechts een beperkte hoeveelheid CO₂ vrij, namelijk alleen wat de boom tijdens de groei heeft opgenomen. De cyclus is daardoor CO₂-neutraal te noemen. Dit maakt dat deze techniek erg duurzaam is (Habitos, 2011). De pelletketel is een collectieve maatregel binnen gemengde complexen.
- Stadsverwarming;
Stadsverwarming is een collectief verwarmingssysteem. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de warmte die vrijkomt bij de opwekking van energie in elektriciteitscentrales, restwarmte van industrie en dergelijke. Bij stadsverwarming wordt deze restwarmte via goed geïsoleerde leidingen rondgepompt in een gesloten systeem. Dit kan vervolgens door middel van een warmtewisselaar omgezet worden in warm water voor verwarming of warm tapwater. Restwarmte is een duurzame techniek, omdat er geen gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen (Milieu Centraal, 2011).
- Zonneboiler;
Zonnewarmte kan omgezet worden in energie door middel van zonnecollectoren in combinatie met een voorraadvat en een aparte naverwarmer. Zonnecollectoren worden vaak op het dak geplaatst om zo effectief mogelijk gebruik te maken van de zonnewarmte. Hierbij moet gelet worden op de oriëntatie, de hellingshoek en het oppervlak van de collector (Nauwelaerts de Agé, 2010). Met deze warmte wordt vervolgens water opgewarmd, dat wordt opgeslagen in het voorraadvat welke zich meestal onder het dak bevindt. De opslag moet namelijk compact gehouden worden. Omdat alleen zonnewarmte vaak niet voldoende is, wordt er gebruik gemaakt van een naverwarmer. In de meeste gevallen is dit een zonneboiler die werkt als een combiketel.

Bij de gemengde complexen wordt gebruik gemaakt van een collectief systeem. De werkwijze is hetzelfde als bij een individueel systeem. Bij collectieve systemen wordt daarentegen gebruik gemaakt van een collectoroppervlak van 6 vierkante meter of meer. Deze techniek wordt regelmatig toegepast wanneer er voldoende ruimte is in het ketelhuis of wanneer uitbreiding daarvan mogelijk is. Het systeem is minder eenvoudig toe te passen bij onvoldoende opslagcapaciteit. De opslag moet dan geïntegreerd worden onder het dak of verdeeld worden over meerdere tanks met een kleiner volume. Ook de esthetiek speelt een rol bij de toepassing van deze duurzame techniek (Rakhorst, 2008).



Figuur 1.3 | Zonneboilersysteem
(Milieu Centraal, 2011)

1.3 Overige energiebesparende technieken

1.3.1 Spaarlampen en LED-verlichting

Een andere energiebesparende maatregel die kan worden getroffen is energiezuinige verlichting. Hierbij moet gedacht worden aan de vervanging van verlichting door spaar(TL)lampen of LED-verlichting in algemene ruimten. LED staat voor het Engelse Light Emitting Diode, ook wel lichtuitstralende diode. Spaarlampen en LED's hebben een hoge energie-efficiëntie. Het rendement is dus veel hoger dan bijvoorbeeld van de halogeenlamp. Naast energiezuinigheid zijn er nog andere kenmerken te noemen, namelijk een zeer lange levensduur, een geringe warmteontwikkeling en milieuvriendelijk. Bij de vervanging van verlichting zijn echter ook andere armaturen nodig. Dit is een redelijk kostbare ingreep (Ledmateriaal, 2011).

1.3.2 Groendak

De naam zegt het eigenlijk al, een groendak is een dak bedekt met planten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen, namelijk een extensief en intensief groendak. Een extensief groendak heeft als kenmerk dat het onderhoud heel eenvoudig is en de daken niet beloopbaar zijn. Deze daken worden ook wel vegetatiedaken genoemd. Een intensief groendak kan worden gezien als een gewone tuin. Het wordt daarom ook wel een daktuin genoemd. Deze daken moeten echter wel voldoende stevig zijn. Tussen een extensief en intensief groendak liggen tal van andere vormen. Volgens Groendak heeft een groendak vijf voordelen (Groendak, 2011):

- verhoogde levensduur dak
- gezondheid
- groen en biodiversiteit
- warmte- en geluidsisolatie
- waterbeheer

Deze collectieve ingreep wordt over het algemeen alleen toegepast bij nieuwbouwprojecten. Een groendak is vaak namelijk te zwaar om toe te passen bij bestaande bouw.

1.3.3 Mechanische ventilatie

Een goed geïsoleerde woning hangt samen met goede ventilatie. Met behulp van ventilatie wordt gestreefd naar frisse lucht in de woning. Ventilatie kan door middel van natuurlijke of mechanische ventilatie. Bij natuurlijke ventilatie wordt geen gebruik gemaakt van een bepaalde techniek, dit vindt bijvoorbeeld al op individueel niveau plaats bij het openzetten van een raam. Deze methode komt het meest voor bij woningen.

Ook mechanische ventilatie kan zorgen voor luchtverversing. Hierbij dient vermeld te worden dat mechanische ventilatiesystemen vaak juist het energieverbruik verhogen. Toch wordt het systeem in dit hoofdstuk besproken, omdat het regelmatig wordt toegepast bij energiebesparende projecten.

Er zijn drie soorten mechanische ventilatie mogelijk:

- mechanische afzuiging (individueel / collectief);
- vraaggestuurde ventilatie (individueel);
- gebalanceerde ventilatie (individueel).

Bij mechanische afzuiging wordt met behulp van een speciale ventilatiemotor de lucht actief de woning uitgevoerd via luchtkanalen en ventilatieroosters. De aanvoer van buitenlucht gebeurt passief via ramen of roosters. Vraaggestuurde ventilatie houdt in dat de roosters open gaan als de ventilatievraag groter wordt. Hierbij worden sensoren toegepast. Op deze manier wordt er niet meer geventileerd dan nodig is. Een ander alternatief is een gebalanceerd ventilatiesysteem, zoals hoog rendementventilatie. Hierbij wordt niet alleen de lucht actief afgevoerd, maar ook aangevoerd. Een zogenaamd warmte-terugwin-unit (wtw) kan de warmte uit de afgevoerde lucht gebruiken om de inkomende lucht van buiten op te warmen. Met dit systeem kan de warmtevraag aanzienlijk worden vermindert (Goldyn, 2010).

2 Vereniging van Eigenaren

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is een verplicht onderdeel voor alle wooncomplexen waarbij meerdere eigenaren betrokken zijn. In deze bijlage zal meer over het begrip VvE verteld worden.

2.1 Oprichting en structuur VvE

Een VvE ontstaat op het moment dat het Reglement van Splitsing (zie bijlage 2.1.3) wordt vastgesteld. Een VvE wordt gevormd door alle bewoners met appartementsrecht (zie bijlage 4) binnen het gebouw. Door verkrijging van het appartementsrecht wordt men van rechtswege lid van de VvE, dit kan niet geweigerd worden (art. 5:125 lid 2 BW). Het lidmaatschap van de VvE eindigt pas wanneer men geen eigenaar meer is binnen het gebouw.

De VvE ziet er op toe dat alle appartementseigenaren zich aan hun verplichtingen houden. Zij zijn namelijk gezamenlijk verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke gedeelten. Daarnaast heeft de VvE een besturende taak met als doel de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren te behartigen.

Een VvE dient te functioneren volgens de regelgeving die van toepassing is op een vereniging in het algemeen. Verplichte onderdelen voor een vereniging zijn:

- een bestuur;
- een algemene ledenvergadering;
- statuten.

Daarnaast zijn er nog enkele aanvullende verplichtingen voor een VvE.

2.1.1 Het bestuur

Het bestuur vertegenwoordigt de VvE en daarmee alle eigenaren binnen het complex. Zij bestaat uit één of meerdere bestuurders, ook wel beheerders of administrateurs genoemd. Het bestuur kan gevormd worden door appartementseigenaren of (deels) door een extern bureau. Zij kan adviseren, bepaalde taken uitvoeren en overeenkomsten afsluiten. Het blijft echter aan de eigenaren om besluiten te nemen.

2.1.2 Algemene ledenvergadering

Gezamenlijke besluiten worden door eigenaren genomen tijdens de algemene ledenvergadering (ALV), welke minimaal één keer per jaar plaats vindt. De vergadering wordt geleid door een voorzitter, die meestal gekozen wordt uit de leden. De bevoegdheden van de voorzitter zijn vastgelegd in de splitsingsakte. Vaak komt dit neer op niet meer dan voorzitten. De besluiten worden genomen door de eigenaren, de bestuurder is verantwoordelijk voor de uitvoering. De voorzitter en bestuurder worden benoemd en ontslagen tijdens de ALV.

2.1.3 Statuten

De statuten zijn opgenomen in het Reglement van Splitsing. In dit reglement worden zowel de rechten en plichten voor de eigenaren als voor de VvE beschreven. Het Reglement van Splitsing bestaat uit een modelreglement en een splitsingsakte. Veel VvE's hebben ook een huishoudelijk reglement opgesteld.

Modelreglement

Het modelreglement, soms ook wel het splitsingsreglement genoemd, is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. De meest actuele versie is Modelplitsingsreglement 2006. Hierin zijn alle algemene bepalingen vastgelegd, omdat deze op het merendeel van de VvE's van toepassing zijn. Het modelreglement kan ook integraal zijn opgenomen in de splitsingsakte.

Splitsingsakte

In de splitsingsakte worden aanvullende en afwijkende zaken op het modelreglement opgesomd die van toepassing zijn op het wooncomplex en de appartementen. Ook worden het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten nauwkeurig omschreven. Op een zogenaamde splitsingstekening worden de grenzen van alle appartementen en gemeenschappelijke ruimten weergegeven. Alle splitsingsakten zijn dus per appartement uniek. De splitsingsakte wordt opgesteld door de notaris. In de notariële akte staat de splitsing van de grond met het daarop gevestigde gebouw in appartementsrechten. De akte beschrijft over welke privégedeelten een eigenaar exclusief gebruiksrecht heeft. Bovendien worden de voorwaarden omtrent aanpassingen van het casco en de gemeenschappelijke installaties vastgelegd in de splitsingsakte.

Op financieel gebied is in de splitsingsakte vastgelegd hoeveel alle eigenaren moeten bijdragen in de totale kosten van de VvE conform een verdeelsleutel. De hoogte van deze periodieke, meestal maandelijkse, bijdrage aan de VvE is vaak afhankelijk van het woonoppervlak. Van deze standaard bijdragen kunnen reparaties, onderhoud, verlichting en onvoorziene uitgaven bekostigd worden. Ook het stemaandeel wordt bepaald door deze verdeelsleutel.

De splitsingsakte kan gewijzigd worden wanneer ten minste 4/5^e meerderheid van het totaal aantal stemmen aan dit voorstel toekomt. Bij 'Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers' zijn alle splitsingsaktes ingeschreven. De aktes zijn openbaar en dus voor iedereen inzichtelijk.

Huishoudelijk reglement

Zaken van een meer huishoudelijke aard kunnen opgenomen worden in een huishoudelijk reglement, dat kan worden opgesteld ter aanvulling op de splitsingsakte. Hierin staan de leef- en gebruiksregels vermeld (VvE Belang, 2010).

2.1.4 Reservefonds

Sinds 1 mei 2008 zijn VvE's verplicht een reservefonds bij te houden. Vanuit dit fonds kunnen kosten gefinancierd worden, zoals onderhoud van gemeenschappelijke ruimten, schoonmaak, verlichting, verzekering en de kosten van de bestuurder. Deze jaarlijkse vaste uitgaven zijn opgenomen in een meerjarenonderhoudsplan (MOP). Op basis van de MOP kan de VvE-bijdrage worden vastgesteld. Dit is de periodieke bijdrage van eigenaren aan de vereniging. Deze bijdragen worden gestort in het reservefonds van de VvE.

2.2 Van huurcomplex naar gemengd complex

Ook bij het opsplitsen van een huurcomplex naar een gemengd wooncomplex wordt automatisch een VvE opgericht. Wanneer het huurcomplex in het bezit was van een corporatie verandert door deze splitsing haar rol. Voorheen was de corporatie eigenaar van het gehele huurcomplex, na de splitsing wordt de corporatie lid van de VvE van het nieuwe gemengde complex en moet de rol van eigenaar dus delen met particuliere eigenaren. Zij worden gezamenlijk eigenaar van het gemengde complex.

Complex gemengd complex

3 Huurrecht

Het huurrecht is vastgelegd in de artikelen 7:210 tot en met 7:310 van het Burgerlijk Wetboek. Hierin wordt voornamelijk toegezien op de huur en verhuur van woonruimte. Het huurrecht is zowel van toepassing op de huurder als de verhuurder. De huurder en verhuurder gaan een huurovereenkomst aan waarin zij bepaalde rechten en plichten overeenkomen. Deze bepalingen zijn vastgelegd in het huurcontract met bijbehorende algemene huurvoorwaarden.

In deze bijlage wordt in het bijzonder ingegaan op de juridische bepalingen binnen het huurrecht die een rol spelen bij het doorvoeren van energiebesparing. Ook wordt de toepassing van het huurrecht binnen gemengde complexen toegelicht.

3.1 Onderhoud versus woningverbetering

Afhankelijk van het soort werkzaamheden die een verhuurder laat uitvoeren aan een wooncomplex kunnen er gevolgen optreden voor de huurprijs. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen onderhoud en woningverbetering.

3.1.1 Onderhoud

Planmatig en achterstallig onderhoud dienen gefinancierd te worden uit de huuropbrengsten. Onderhoud mag alleen huurverhoging tot gevolg hebben wanneer een huurder hiermee akkoord gaat. Als de huur eerder door onderhoudsgebreken is verlaagd of bevroren, mag de verhuurder na het verhelpen van dit achterstallig onderhoud wel de huurprijs herstellen. Onder onderhoud wordt het opknappen van reeds bestaande zaken verstaan of het aanbrengen van zaken die in een woning of complex aanwezig horen te zijn. De verhuurder is verplicht onderhoud uit te voeren en de huurder dient hieraan medewerking te verlenen. Bovendien moet de huurder dringende werkzaamheden en groot preventief onderhoud dat niet kan worden uitgesteld tot na het einde van de huurovereenkomst toestaan (art. 7:220 lid 1 BW). Het is voor beide partijen verstandig om de afspraken vast te leggen in een onderhoudscontract.

De verhuurder is verplicht onderhoud uit te voeren. De huurder dient hieraan medewerking te verlenen. Onderhoud hoeft geen huurverhoging tot gevolg te hebben, tenzij een huurder hiermee akkoord gaat.

3.1.2 Woningverbetering

Woningverbetering kan daarentegen wel leiden tot huurverhoging. Daarom geldt dat de verhuurder bij verbeteringen toestemming moet hebben van 70% van de huurders. Wanneer dit wettelijke meerderheidsbelang is bereikt, zijn de overige huurders verplicht medewerking te verlenen aan het besluit. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken een beslissing van de kantonrechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder (art. 7:220 lid 3 BW). De kantonrechter gaat in de praktijk vaak mee met het besluit van de verhuurder. Als het deelnamepercentage van 70% niet wordt behaald, kan de verhuurder toestemming vragen aan de kantonrechter.

Onder woningverbetering verstaat men het verbeteren van bestaande zaken of het plaatsen van nieuwe zaken. Het treffen van energiebesparende maatregelen, zoals dubbel glas of een zuinigere verwarmingsketel, valt vaak onder deze categorie. Woningverbetering mag alleen plaatsvinden met wederzijds goedvinden. Omdat woningverbetering het woongenot van de huurder verhoogt, mag er een huurverhoging plaatsvinden volgens de procedure huurprijs na woningverbetering.

Woningverbetering mag alleen uitgevoerd worden met wederzijds goedvinden. Minimaal 70% van de huurders moet instemmen met het voorstel van de verhuurder. De overige huurders zijn vervolgens verplicht medewerking te verlenen aan het besluit. Huurverhoging is vaak een gevolg van woningverbetering.

3.1.3 Redelijkheid huurverhoging

Om te controleren of de huurverhoging redelijk is, kunnen huurders binnen drie maanden nadat de verbeteringen zijn aangebracht een verzoek indienen bij de huurcommissie. Huurders betalen een voorschot van 25 euro om het verzoek in behandeling te laten nemen. Stelt de huurcommissie de huurder in het gelijk, dan wordt dit voorschot terug ontvangen. Bij de behandeling berekent de huurcommissie de pure verbeteringskosten, waarbij normale onderhoudskosten buiten beschouwing worden gelaten. Zo hoeft er bij de vervanging van enkel door dubbelglas alleen verhoging betaald te worden over het dubbele glas en niet voor de vervanging van de kozijnen. Dit valt namelijk onder de normale onderhoudskosten, waarvoor al huur wordt betaald. Deze procedure is bij veel huurders onbekend. Het controleren van de huurverhoging is echter een verstandige beslissing. Vaak wordt er namelijk te veel verhoging gevraagd voor woningverbetering, ook door woningcorporaties.

3.2 Huurrecht binnen gemengde complexen

Binnen gemengde complexen geldt hetzelfde. Een huurder binnen een gemengd wooncomplex is verbonden aan het huurrecht, niet aan het appartementsrecht (bijlage 12). De huurder gaat namelijk een overeenkomst aan met de verhuurder, niet met de Vereniging van Eigenaren (bijlage 11). Huurders laten zich binnen een gemengd wooncomplex vaak vertegenwoordigen door een huurderscommissie. De huurderscommissie komt op voor de belangen van de huurders. Daarnaast houdt zij de huurders op de hoogte van ontwikkelingen en is zij het aanspreekpunt voor verschillende partijen, zoals de woningcorporatie en de gemeente.

4 Appartementsrecht

Om eigenaar van een woning te worden, koopt men in principe de grond onder de woning. Door natrekking wordt men vervolgens daadwerkelijk eigenaar van de woning. Dit werkt anders bij gestapelde woningen, omdat niet is vast te stellen welke grond bij welke woning hoort. In dit geval maakt men daarom gebruik van appartementsrechten. Door verkrijging van een appartementsrecht wordt men mede-eigenaar van de grond. Door natrekking wordt men vervolgens mede-eigenaar van het gebouw op deze grond.

4.1 Appartementsrecht

De rechten en plichten van appartementseigenaren zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (titel 9, boek 5). De bepalingen binnen het appartementsrecht zijn van toepassing op alle appartementen, ook wanneer hierin een huurder gehuisvest wordt. Iedere appartementseigenaar is exclusief gebruiker van een appartement. Daarnaast zijn zij mede-eigenaar van het hele gebouw en dus medeverantwoordelijk. Alle eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten.

In het appartementsrecht is vastgelegd dat besluiten betreft gemeenschappelijke zaken goedgekeurd moeten worden tijdens de algemene ledenvergadering van de VvE. Tijdens deze vergadering wordt gestemd over besluiten betreft buitennormaal onderhoud, financiën, en de aanpassing van gemeenschappelijke delen. Hieronder vallen ook verschillende energiebesparende maatregelen. De volgende bepalingen zijn hierbij van toepassing:

Besluiten over:

- het doen van uitgaven voor buitennormaal onderhoud;
- het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
- het aangaan van verplichtingen met financieel belang;

kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van tenminste 2/3e van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin tenminste 2/3e van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht.

Indien niet 2/3e van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven 2 tot 6 weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering moeten de te behandelen onderwerpen genoemd worden. In de vergadering kan een besluit worden genomen over deze onderwerpen met 2/3e meerderheid ongeacht het aantal stemmen dat kan worden uitgebracht.

Deze bepalingen gelden ook voor besluiten tot verbouwing of tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties (MR 2006, art. 52).

Als het wettelijke meerderheidsbelang wordt gehaald, zijn de overige eigenaren verplicht medewerking te verlenen aan het besluit. Eigenaren die niet hebben ingestemd met het voorstel, kunnen om een vervangende machtiging vragen bij de kantonrechter. De kantonrechter gaat in de praktijk vaak mee met het besluit van de meerderheid. Ook als het meerderheidsbelang niet wordt behaald, kan om een vervangende machtiging worden gevraagd bij de kantonrechter.

4.2 Wijziging appartementsrecht

In 2005 is een wetswijziging doorgevoerd in het appartementsrecht. Deze is sinds 1 mei 2008 van toepassing op elke VvE. Met voorgaande wetgeving werden in de praktijk namelijk vaak knelpunten ondervonden. De belangrijkste wijzigingen zullen kort omschreven worden.

4.2.1 4/5^e instemming vereist voor wijzigen splitsingsakte

Voorheen moesten alle eigenaren instemmen met een wijziging in de splitsingsakte. Dit werd vaak als zeer belemmerend ervaren. Daarom is het sinds 2008 mogelijk de splitsingsakte te wijzigen wanneer ten minste 4/5e meerderheid van het totaal aantal stemmen aan dit voorstel toekomt of een grotere meerderheid wanneer dit in de splitsingsakte is opgenomen.

4.2.2 Reservefonds verplicht

Vaak werden er bij VvE's knelpunten ondervonden betreft de reservering van geld voor groot onderhoud. Er bleek niets voor gereserveerd te zijn, wat een probleem vormde bij de financiering. In het nieuwe appartementsrecht worden VvE's verplicht een reservefonds op te richten. Vanuit dit fonds kunnen zaken anders dan de standaard jaarlijkse kosten betaald worden. Het bestuur is verplicht een meerjarenonderhoudsplanung te maken voor ten minste vijf jaar. Op deze manier kan inzicht verkregen worden in de hoogte van de kosten en wanneer deze plaatsvinden. Er worden geen verdere eisen gesteld aan het reservefonds.

De staat van onderhoud van het wooncomplex is relevant voor eigenaren. Het bepaalt namelijk voor een deel de waarde van de woningen. Verwaarlozing van het gebouw kan verval en waardedaling tot gevolg hebben.

4.2.3 Achterstallige bijdragen

Bij de verkoop van een appartementsrecht wordt de nieuwe eigenaar aansprakelijk gesteld voor de eventuele achterstallige bijdragen die de voorgaande bewoner nog verschuldigd was aan de VvE. Om de nieuwe eigenaar niet voor verrassingen te zetten, dient de notaris er voor zorg te dragen dat er samen met de akte van overdracht een verklaring van de VvE wordt overhandigd. De verklaring bevat de eventuele achterstallige bijdragen en de omvang van het reservefonds. Dit is de verantwoordelijkheid van de notaris.

4.3 Appartementsrecht binnen gemengd complex

Alle appartementseigenaren zijn verbonden aan het appartementsrecht. Een corporatie is ook een eigenaar. Daarom is een corporatie binnen een gemengd complex enerzijds verbonden aan het appartementsrecht, zij is namelijk de eigenaar van één of meerdere appartementen. Anderzijds dient een corporatie zich te houden aan het huurrecht. De corporatie verhuurt de woningen immers aan derden. Deze huurders zijn geen lid van de VvE. Het appartementsrecht is dus niet op hen van toepassing, enkel het huurrecht. Op deze manier dient een corporatie te functioneren als lid van de VvE en als verhuurder tegelijk (VvE Belang, 2010).

5 Selectie corporaties

Er zijn verschillende onderzoeken en rapporten beschikbaar, waarbij aandacht wordt besteed aan de belemmeringen bij energiebesparing binnen gemengde complexen. Van deze bronnen is bij dit onderzoek gebruik gemaakt. Om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de belemmeringen die in de praktijk worden ondervonden, is de voorhandenliggende literatuur aangevuld met diverse interviews.

5.1 Samenstelling corporaties

Er hebben een zevental interviews plaatsgevonden met verschillende corporaties, namelijk:

- Com-wonen (Rotterdam e.o.)
- De Alliantie (Amsterdam e.o.)
- Mitros (Utrecht)
- Stadgenoot (Amsterdam)
- Stichting Vestia Groep (Rotterdam e.o.)
- Woonbron (Rotterdam e.o.)
- Woonstad Rotterdam (Rotterdam)

Bij het samenstellen van deze lijst is gelet op de vastgoedportefeuille van de corporaties. Dit onderzoek richt zich op de belemmeringen binnen gemengde complexen met gestapelde woningen. Vooral bij corporaties die actief zijn binnen grote steden is het aandeel gestapelde woningen binnen de portefeuille erg groot. Daardoor hebben zij relatief veel ervaring met gemengde complexen. Om deze reden is ervoor gekozen om corporaties te interviewen uit de steden Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

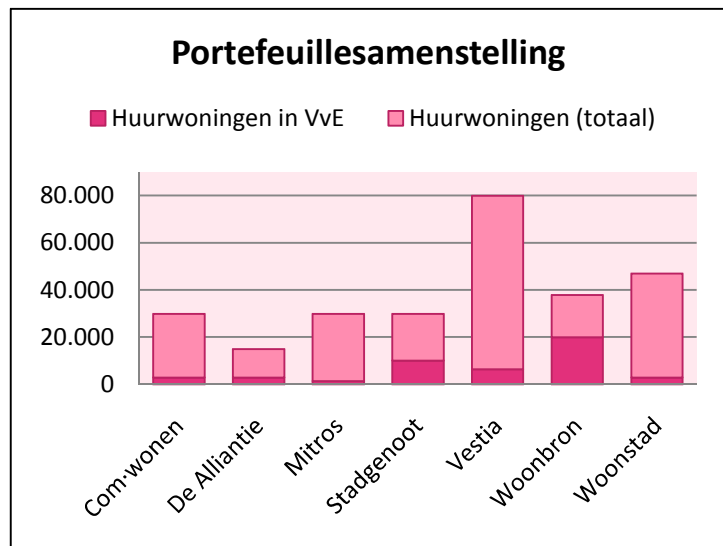
Om een beeld te krijgen van de vastgoedportefeuille van de corporaties zijn figuur 5.1 en 5.2 toegevoegd. In figuur 5.1 zijn enkele gegevens van de corporaties te vinden, namelijk het aantal huurwoningen dat de corporatie in bezit heeft, hoeveel van deze huurwoningen zich bevinden binnen een VvE en binnen hoeveel actieve VvE's de corporatie bezit heeft. Figuur 5.2 laat duidelijk de verhouding zien van het aandeel huurwoningen binnen een VvE ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen van de corporatie.

Hierbij dient vermeld te worden dat de cijfers van corporatie De Alliantie alleen de regio Amersfoort betreffen. Dit is slechts een beperkt deel van de totale portefeuille. De corporatie is namelijk ook actief in andere regio's, zoals Amsterdam en Almere.

Corporatie	Regio	Huurwoningen (totaal)	Huurwoningen in VvE	Aantal actieve VvE's
Com-wonen	Rotterdam	30.000	2.900	120
De Alliantie	Amersfoort	15.000	3.000	100
Mitros	Utrecht	30.000	1.500	150
Stadgenoot	Amsterdam	30.000	10.200	346
Vestia	Rotterdam	80.000	6.500	200-250
Woonbron	Rotterdam	38.000	20.000	250
Woonstad	Rotterdam	47.000	2.938	82

Figuur 5.1 | Vastgoedportefeuille corporaties

Uit figuur 5.2 is op te maken dat de verhoudingen betreft het bezit binnen VvE's ten opzichte van de totale portefeuille erg verschillen. Zo heeft Stichting Vestia Groep relatief weinig eigendom binnen VvE's en Woonbron daarentegen veel.



Figuur 5.2 | Aandeel bezit binnen VvE's

5.2 Beleid corporaties

Het beleid van de corporatie kan invloed hebben op het aandeel huurwoningen binnen VvE's. Daarom zal het VvE-beleid van de corporaties puntsgewijs worden beschreven. Ook komt het energiebeleid per corporatie aan bod. Meer informatie over het beleid van de corporaties is te vinden in de volledige uitwerking van de interviews (bijlage 3 tot en met 9).

5.2.1 Com-wonen

VvE-beleid

- VvE's ontstaan door splitsing van voormalige huurcomplexen
- Nieuw verkoopprogramma: meer verkoop bestaand bezit
- Meer dan de helft van de woningen in een gemengd complex worden verkocht
- Verkoop wanneer de corporatie in maatschappelijke zin niet meer noodzakelijk is.
- Verkoop van woningen die buiten de bereikbare voorraad vallen
- Staat van onderhoud moet voldoende zijn bij verkoop
- Incidenteel wordt er een bruidschat meegegeven door de corporatie
- Afdeling Verkoop organiseert de splitsing met een notaris
- Com-wonen blijft technisch begeleider en ondersteunt huurderparticipatie
- Com-wonen zit niet in VvE-bestuur, eigenaren moeten actief zijn

Energiebeleid

- Reductie CO₂-uitstoot met 28% tussen 2008 en 2018
- Reductie door standaard voorraadontwikkeling, gebruik restwarmte bij nieuwbouw, standaard isolatie-ingrepen
- Energieprestatie van het bezit van Com-wonen ligt onder het gemiddelde, hierdoor kan energieprestatie relatief goedkoop verbeterd worden
- Algemeen energiebeleid ook van toepassing voor VvE's
- Duurzaamheidsmaatregelen in VvE-complexen zijn financieel minder aantrekkelijk, doordat bezit verkocht wordt

5.2.2 De Alliantie

VvE-beleid

- VvE's ontstaan door splitsing van voormalige huurcomplexen
- Tegenwoordig meer ontwikkeling gemengde nieuwbouwcomplexen
- Verkoopstrategie op wijkniveau: verkoop wanneer de corporatie in maatschappelijke zin niet meer noodzakelijk is of wanneer de corporatie er veel bezit heeft
- Verkoopstrategie op woningniveau: verkoop van woningen die op lange termijn minder interessant zijn (woninggrootte, energielabel, kwaliteit)
- Meer dan de helft van de woningen in een gemengd complex worden verkocht door onbeperkte verkoop
- De Alliantie gaat bij de besluitvorming vaak mee met de meerderheid van de eigenaren
- Bij splitsing wordt standaard splitsingsreglement gehanteerd
- Bij splitsing wordt incidenteel een bruidschat meegegeven
- Afdeling Beheerondersteuning houdt zich bezig met het verkoop- en splitsingsproces
- De Alliantie zit niet in het VvE-bestuur, corporatie stoot complex langzaam af
- De Alliantie levert dienst via de tak VvE-diensten

Energiebeleid

- Algemeen energiebeleid geldt voor eigen bezit van de corporatie
- Geen specifiek energiebeleid voor VvE's

5.2.3 Mitros

VvE-beleid

- VvE's ontstaan voornamelijk door splitsing van voormalige huurcomplexen
- Verkoopinkomsten nodig om ambities in nieuw portefeuilleplan te financieren
- Door verkoop gedifferentieerd vastgoedportefeuille behouden
- Bij verkoop wordt gelet op de staat van onderhoud en het niveau van de wijk
- Mitros heeft nog geen beleid over minimaal aandeel bezit binnen gemengd complex
- Mitros besteedt het VvE-beheer uit
- Mitros zit bij sommige VvE's in het bestuur en neemt actief deel aan ALV's

Energiebeleid

- Mitros streeft bij renovatie en planmatig onderhoud minimaal naar energielabel C en bij hoogniveau renovaties naar label B
- Mitros is bezig met de organisatie van een energiebeleid voor VvE's

5.2.4 Stadgenoot

VvE-beleid

- VvE's ontstaan voornamelijk door splitsing van voormalige huurcomplexen
- Projectgroep Verkoopvijver bepaald verkoop woningen aan de hand van maatschappelijke doelen en wijkontwikkeling
- Stadgenoot houdt minstens 51% van de woningen binnen een VvE in eigendom
- Stadgenoot gaat bij de besluitvorming vaak mee met de meerderheid van de eigenaren
- Dochteronderneming VvE Beheer Amsterdam regelt splitsing aan de hand van standaardreglementen en gestandaardiseerde aanvullende reglementen
- Bij splitsing wordt een 5-jaarstermijn gegeven om technische gebreken te verhelpen
- Stadgenoot zit nooit in het bestuur van een VvE, maar is actief lid bij VvE's
- VvE Beheer Amsterdam doet administratief beheer van VvE's
- De vastgoedafdeling van Stadgenoot doet technisch beheer

Energiebeleid

- Tussen 2008 en 2018 20% besparen op het gasverbruik
- Geen woningen meer in de portefeuille met slechte energieprestatie (label F en G)
- Halvering van het aantal woningen met energielabel E
- Afdeling Strategie en Beleid stelt aan de hand van het energiebeleid een duurzaamheidsinvesteringsprogramma op met vastgoedverbeteringsprojecten
- Energiebesparing voornamelijk door standaard ingrepen en enkele innovatieve projecten
- Innovatieve oplossingen worden steeds meer standaard bij nieuwbouw
- Energie BV opgericht voor innovatieve systemen
- Investeringsprogramma maakt geen onderscheid in VvE's

5.2.5 Stichting Vestia Groep

VvE-beleid

- Geen algemeen VvE-beleid voor alle woonbedrijven. Wel uitgangspunten waaraan eigen invulling gegeven kan worden
- VvE's ontstaan uit nieuwbouwprojecten met gemengde complexen
- Verkoopbeleid: geen verkoop van schaarse woningen, geen verkoop van woningen met een grote volkshuisvestelijke waarde, geen risico's afschuiven bij verkoop, onderhoud bij verkoop op peil
- In eerste instantie worden eengezinswoningen met minste volkshuisvestelijke waarde verkocht. In tweede instantie appartementen, waarbij een VvE ontstaat
- Vestia houdt minstens 51% van de woningen binnen een VvE in eigendom om kwaliteit en onderhoud te garanderen
- Vestia gebruikt zelden de meerderheidsstem, alleen wanneer belang corporatie geschaad wordt

- Vestia Vastgoeddiensten regelt het VvE-beheer
- Vestia kiest altijd voor een volledig spaarmodel binnen VvE's
- Woonbedrijven hebben vaak een actieve rol binnen het bestuur van een VvE

Energiebeleid

- Het energiebeleid bestaat uit 3 pijlers
 1. Reductie van de CO₂-uitstoot met 20 tot 30% binnen de komende 10 jaar
 2. In 2015 alle nieuwbouw aansluiten op duurzame energie
 3. In bredere zin kijken naar verdergaande zaken als cradle to cradle en sociale duurzaamheid
- Energiebesparende maatregelen gebeuren op natuurlijke momenten
- Energieteam (E-team) ondersteunt woonbedrijven op het gebied van techniek en administratie
- Energie BV opgericht voor duurzame installaties

5.2.6 Woonbron

VvE-beleid

- VvE's ontstaan door splitsing voormalige huurcomplexen voor de 'te woon'-strategie
- Te woon: bij al het bezit dat niet gelabeld is voor sloop of speciale huisvesting mag de bewoner zelf de exploitatievorm (huur of koop) kiezen
- Bij splitsing wordt koopgarantreglement gehanteerd: uitgebreider dan standaard reglement door bepalingen betreft onderhoud en kwaliteit
- Indien complex renovatie behoeft; eerst renoveren, dan splitsen
- Code 80: renovatie moet binnen 2 jaar na splitsing worden uitgevoerd op lasten van de corporatie
- Meer dan de helft van de woningen in een gemengd complex worden verkocht; verbinding opgenomen in de splitsingsakte voor goed beheer
- Woonbron geeft huurders een gedeelde volmacht voor besluiten die de portemonnee van de huurder aangaat of de leefbaarheid
- Nevenvestiging Triant is vaak bestuurder binnen VvE's
- Woonbron is actief betrokken bij de VvE

Energiebeleid

- Alle woningen minimaal naar energielabel C brengen
- Bij woningen met energielabel F en G ketels vervangen
- Energiebesparende maatregelen gepland uitvoeren door ze in te passen in de meerjarenonderhoudsplanung
- Algemeen energiebeleid ook van toepassing voor VvE's

5.2.7 Woonstad Rotterdam

VvE-beleid

- VvE's ontstaan voornamelijk door splitsing van voormalige huurcomplexen
- De staat van de woningen die verkocht worden is redelijk tot goed
- Woonstad houdt vaak minstens 51% van de woningen binnen een VvE in eigendom, dit beleid wordt nu langzaam losgelaten
- Strategie Woonstad: *"Eigenaren overtuigen indien Woonstad meer dan 50% bezit heeft. Indien eigenaren niet overtuigd kunnen worden complex overslaan. Indien Woonstad minder dan 50% bezit heeft meegaan met de wens van de meerderheid. Hierbij moet wel de noodzaak op tafel worden gelegd."*
- VvE-beheer wordt in sommige gevallen uitbesteed
- Woonstad is bestuurder in een aantal VvE's, biedt ondersteuning en houdt het onderhoud bij

Energiebeleid

- Reductie van de CO₂-uitstoot met 20% in de komende 10 jaar
- Alle rode energielabels (E, F en G) voor 2019 reduceren naar maximaal 5% (nu 24%)
- Energiebesparing door sloop, renovatie en verbetering
- bezig met pilot voor het treffen van energetische maatregelen voorafgaand aan de splitsing
- Regiogroep houdt zich bezig met energievraagstukken en duurzame ingrepen

6 Opzet interview

INTERVIEW

WELKE BELEMMERINGEN ONDERVINDEN WONINGCORPORATIES
BIJ ENERGIEBESPARING BINNEN GEMENGDE COMPLEXEN?

Afstudeerder Petra Quirijns BSc.

Afstudeercomité Dr. J.J.A.M. (Jos) Smeets
Dr. W.J.M. (Wim) Heijs

Datum Februari 2011

Onderwijsinstelling Technische Universiteit Eindhoven
Real Estate Management & Development

Gastbedrijf Atriensis
ir. H. (Hella) Maessen



Beste corporatiemedewerker,

Allereerst mijn hartelijke dank voor het verlenen van uw medewerking aan een interview. Dit interview wordt afgenomen in verband met mijn afstudeeronderzoek aan de mastertrack Real Estate Management and Development aan de Technische Universiteit van Eindhoven. Tijdens dit onderzoek worden de belemmeringen in kaart gebracht die een woningcorporatie ondervindt bij de energiebesparing binnen een gemengd complex. Onder een gemengd complex wordt een wooncomplex met gestapelde huur- en koopwoningen verstaan, waar dus een Vereniging van Eigenaren bij betrokken is. Om meer inzicht te verkrijgen in dit onderwerp wordt een zevental interviews afgenomen bij verschillende woningcorporaties, te weten de Alliantie, Com-wonen, Mitros, Portaal, Stadgenoot, Vestia en Woonstad Rotterdam. Hiermee wordt de visie, kennis en ervaring van corporaties benut om meer diepgang te geven aan het onderzoek.

De interviews worden afgenomen in de maand februari 2011. Het interview duurt ongeveer één uur. Het gesprek wordt opgenomen op audiocassette, zodat het vervolgens schriftelijk kan worden uitgewerkt. Na de schriftelijke uitwerking worden de resultaten zo spoedig mogelijk naar u teruggekoppeld. Hierdoor bent u in de gelegenheid eventuele correcties of aanvullingen aan mij door te geven. Goedgekeurde resultaten en citaten zullen gebruikt worden voor mijn scriptie.

Bij deze wil ik u graag vooraf op de hoogte brengen van de vragen die u gedurende het interview kunt verwachten. Dit kan worden gezien als richtlijnen voor het gesprek, waarbij ruimte is voor eventuele aanpassingen of aanvullingen.

Mocht u naar aanleiding van deze vragenlijst vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met mij op. Anders zie ik u graag op het door ons overeengekomen tijdstip.

Met vriendelijke groeten,

Petra Quirijns

1. Portefeuille en VvE-beheer

- 1.1 Hoeveel van uw huurwoningen bevinden zich in een VvE?
- 1.2 In hoeveel VvE's heeft uw corporatie eigendom?
- 1.3 Op welke manier zijn deze VvE's ontstaan? (Wanneer? Waarom? Hoe?)
- 1.4 Als een VvE is ontstaan door de verkoop van woningen binnen een huurcomplex, welke procedure wordt er dan gevolgd?
- 1.5 Welke voorwaarden zijn er verbonden aan de verkoop van woningen binnen een complex met gestapelde woningen? (Bv. terugkoopgarantie of korting)
- 1.6 Wat is over het algemeen genomen kenmerkend voor woningen binnen een VvE betreft:
 - de locatie?
 - het type woning?
 - het bouwjaar?
 - de staat van onderhoud?
 - percentage corporatiebezit?
- 1.7 Wat is het beleid van uw corporatie betreft het minimale percentage bezit binnen een VvE?
- 1.8 Op welke manier is uw corporatie actief binnen VvE's?

2. Energiebeleid

- 2.1 Wat is het algemene energiebeleid van uw corporatie?
- 2.2 Op welke manier wordt getracht dit beleid te verwezenlijken?
- 2.3 Is er een energiebeleid voor huurwoningen binnen een VvE?
Zo ja, hoe ziet dat er uit?
- 2.4 Is uw corporatie reeds actief bezig met energiebesparing binnen VvE's? Of zijn er concrete plannen voor de toekomst? Zo ja, hoe ziet deze procedure eruit?

3. Belemmeringen

Graag hoor ik meer over de belemmeringen die door uw corporatie worden ondervonden bij de energiebesparing binnen VvE's. Om u hierbij op weg te helpen, worden hieronder enkele voorbeelden genoemd. Let wel, dit zijn slechts voorbeelden. Aanpassingen of aanvullingen zijn geen probleem.

3.1 Juridische belemmeringen

- Meerderheidsbelang huurders vereist (>70%)
- Meerderheidsbelang eigenaren vereist (>2/3^e van de stemmen)

3.2 Organisatorische belemmeringen

- Corporatie heeft geen beleid voor energiebesparing
- Corporatie beschikt niet over benodigde organisatie en/of personeel
- Corporatie beschikt niet over benodigde hulpmiddelen en/of gereedschap
- Onduidelijkheid bij huurders over financiële gevolgen (verhoging huurprijs, daling woonlasten)
- Onduidelijkheid bij eigenaren over financiële gevolgen (verhoging VvE-bijdrage, eenmalige eigen bijdrage, daling woonlasten)
- Onduidelijkheid bij huurders en eigenaren over de uitvoering (overlast, planning, risico's)
- Onduidelijkheid bij huurders en eigenaren over de gemengde beheerstructuur
- Passieve instelling van huurders en kopers bij overleg bemoeilijkt de besluitvorming
- Slapende VvE's belemmeren organisatie en financiering
- Corporatie wil wel helpen bij financiering, maar weet niet hoe dit mogelijk is

3.3 Financiële belemmeringen

- VvE beschikt niet over een reservefonds
- Bank is niet bereid een lening te verstrekken aan de VvE
- Particuliere eigenaren kunnen eigen bijdrage niet bekostigen
- Bank is niet bereid een lening te verstrekken aan een particuliere eigenaar
- Bank is niet bereid een lening te verstrekken aan een corporatie

3.4 Technische belemmeringen

- Collectieve maatregelen vs. individuele maatregelen

3.5 Overige belemmeringen

4. Kennis en ervaringen

- 4.1 Welke ervaring heeft uw corporatie over het algemeen met energiebesparing binnen VvE's?
- 4.2 Wordt er door uw corporatie een verschil ervaren tussen het in bezit hebben van de meerderheid ten opzichte van de minderheid van de woningen?
- 4.3 Heeft u kennis over de ervaringen van andere woningcorporaties?
Zo ja, wat zijn deze ervaringen?
- 4.4 Heeft u kennis van actuele ontwikkelingen omtrent energiebesparing binnen VvE's?
Zo ja, wat zijn deze ontwikkelingen?
- 4.5 Heeft u kennis van samenwerkingspartners omtrent energiebesparing binnen VvE's?

Bedankt voor uw medewerking!

7 Interview Com-wonen

Woensdag 2 maart 2011

Hans Wielaard - Proceseigenaar VvE-beheer, gebied Capelle aan de IJssel
Martijn Raaijmakers - Adviseur strategie

Portefeuille en VvE-beheer

Com-wonen heeft ongeveer 30.000 huurwoningen in bezit. Door de aankomende fusie met PWS Rotterdam komen hier circa 15.000 huurwoningen bij. Deze fusie staat beoogd op 1 juli 2011. Hierbij gaat het om de juridische fusie. De organisatorische fusie neemt vanaf dit moment nog ongeveer anderhalf jaar in beslag. Com-wonen heeft bezit in de stadsregio Rotterdam. PWS heeft alleen bezit in de stad Rotterdam zelf.

Com-wonen heeft ongeveer 120 wooncomplexen die gesplitst zijn en waarbij een VvE actief is. In deze actieve VvE's bevinden zich circa 2.900 huurwoningen van de corporatie. Daarnaast heeft de corporatie nog 80 gesplitste complexen waar nog geen woningen verkocht zijn. Dit zijn complexen die volledig worden verhuurd en dus ook worden beschouwd als huurcomplexen. In het verleden was het in de gemeente Rotterdam verstandig om bij nieuwbouw wooncomplexen gesplitst op te leveren, want dan hoeft er later geen splitsingsvergunning meer te worden aangevraagd. Daarmee kan geld bespaard worden. De 80 complexen zijn niet uitsluitend nieuwbouwcomplexen. Er zijn ook bestaande gesplitste complexen gekocht van bijvoorbeeld een belegger, maar ook die worden nog volledig verhuurd.

De meeste VvE's zijn ontstaan uit de splitsing van voormalige huurcomplexen en de verkoop van bestaand bezit. Minder VvE's zijn afkomstig uit nieuwbouwprojecten. Ook is Com-wonen actief in een wijk in Carnisse. Dat is een soort "adoptiewijk", waar de corporatie voorheen geen bezit had. Carnisse kent een vooroorlogse particuliere voorraad, waarbij het VvE-beheer niet goed georganiseerd is. De particuliere voorraad is een probleem binnen de gemeente Rotterdam. Gemiddeld genomen is de kwaliteit vaak slecht en het VvE-beheer wordt onvoldoende uitgevoerd, als er al een VvE-beheer is. In Carnisse kampt men met slapende VvE's. Ook na de wetswijziging verandert dit nauwelijks. Een oorzaak is dat het gaat om erg kleine VvE's van bijvoorbeeld 2 portiekwoningen. Dit is een standaard problematiek bij kleine VvE's die in alle grote steden worden ondervonden. In Carnisse wordt ingezet op het ondersteunen van VvE's. Daarnaast zijn enkele woningen aangekocht.

Bij grote complexen start Com-wonen altijd een VvE op vanuit het verkoopprogramma. Dat wordt geregeld vanuit een professionele organisatie door middel van een onderhoudsbegroting, meerjarenonderhoudsplan, onderhoudsreserveringen en dergelijke. Dit wordt vanaf de basis al goed geregeld. Slapende VvE's bevinden zich over het algemeen in panden die in het verleden door beleggers zijn uitgepand. Daar komt bijvoorbeeld een eigenaar in die net zijn hypotheek rond heeft kunnen krijgen. Deze bewoner heeft vaak geen behoefte om geld te storten naar de VvE. Eigenaren weten vaak niet wat het fenomeen inhoudt. Daarnaast gaat het hierbij vaak om bewoners die er maar enkele jaren blijven wonen. Bij de verenigingen van Com-wonen gebeurt dit niet, omdat daar vanuit de huursituatie al een professioneel beheer op zit.

Het is een trend van de laatste jaren dat er steeds meer VvE's ontstaan. Dit heeft te maken met het verkoopprogramma van veel corporaties en particuliere verhuurders. Bij corporaties is de verkoop noodzakelijk om investeringsruimte vrij te maken. Corporaties hebben de verkoop nodig om hun middelen liquide te maken, anders kan er niet geïnvesteerd worden. Met andere woorden, corporaties hebben heel veel spullen, maar geen geld. Door spullen te verkopen, krijgt de corporatie geld om te investeren in wijken die het nodig hebben.

Com-wonen heeft een afdeling Verkoop. Zij organiseren samen met de notaris de splitsing, waaronder het huishoudelijk reglement, de splitsingsakte, de splitsingstekeningen en de oprichtingsvergadering. Daarnaast maakt Com-wonen gebruik van speciale constructies, zoals Koopgarant en speciale verkoopvormen. Com-wonen verkoopt een groot deel van haar woningen met korting. In 2009 werd bij 45% van de verkochte woningen een korting toegepast. Hierbij gaat het niet alleen om Koopgarant. Ook wordt er gewerkt met een huurderskorting. Hierbij krijgt de zittende huurder een korting van 10% bij de aankoop van zijn huidige woning. Dit is de maximale korting die aangeboden mag worden. Er mag alleen meer korting gegeven worden met toestemming van de minister. Ondanks de korting loopt de verkoop van woningen aan zittende huurders niet

Complex gemengd complex

hard. Veel huurders blijven hun woning huren. Dit heeft voor een groot deel met de doelgroep te maken. Com-wonen bedient de lage inkomens. Deze doelgroep is vaak niet in de mogelijkheid om de woning te kopen. Nu is het ook een probleem dat mensen niet voldoende financiering aan kunnen trekken, terwijl zij dat 5 jaar geleden misschien nog wel konden.

Com-wonen heeft beleid betreft het minimale bezit binnen een VvE. Het principe bij de verkoop van woningen is dat de corporatie uiteindelijk uit het complex kan gaan. Er wordt dus meer dan de helft van de woningen verkocht. Volledige uitponding wordt toegepast in gebieden waarvan de corporatie denkt dat ze potentie hebben en bij complexen waarvan het onderhoud goed geregeld is en die nog een aanzienlijke levensduur hebben. Wanneer Com-wonen iets wil bereiken in een wijk of buurt kan het zijn dat zij besluit tijdelijk geen woningen meer te verkopen, omdat zij meer invloed wil houden. Dit komt incidenteel voor wanneer op complexniveau wordt gekeken naar wat de corporatie wil bereiken. Zo kan de corporatie er bijvoorbeeld voor kiezen om in Carnisse tijdelijk de meerderheid te houden om een aantal stappen te kunnen zetten. Als het doel bereikt is, is de corporatie in dit complex niet meer nodig. Vervolgens worden de complexen alsnog helemaal verkocht. Dit zijn echter uitzonderingen. De basisgedachte van de corporatie is het 'roll on, roll off' principe. In de wijken waarvan de corporatie vindt dat zij niet meer noodzakelijk is in maatschappelijke zin, waar zij geen meerwaarde meer heeft, daar wil de corporatie weg. Het geldt dat daarbij vrijgemaakt wordt, wil de corporatie investeren in wijken waar ze wel het verschil kan maken. Het doel is om deze wijken maatschappelijk te verbeteren. Er worden ongeveer even veel eengezins- als meergezinswoningen verkocht. Er wordt wel gekeken naar woningen die buiten de bereikbare voorraad vallen. Deze woningen worden vervolgens verkocht, want het is niet de primaire taak van de corporatie om middeldure en dure woningen te verhuren.

De staat van onderhoud moet voldoende zijn, voordat er woningen verkocht worden. Incidenteel wordt er gewerkt met een bruidschat wanneer de staat van onderhoud niet voldoende is. Over het algemeen worden woningen verkocht met een goede staat van onderhoud, die niet te oud zijn en die zich op een locatie bevinden die het aan kan. Er worden geen woningen verkocht waarvan de corporatie denkt dat het een volkshuisvestelijk probleem wordt binnen 20 jaar. Dan wordt eerst het volkshuisvestelijke probleem opgelost.

Com-wonen heeft de ambitie om de technische begeleiding binnen VvE's bij de corporatie te houden. Zij doet de meerjarenonderhoudsraming, de aanbestedingen, de aannemers en het begeleiden van het technische project. In de meeste complexen gaat dit goed, maar in complexen waar zij niet de meerderheid heeft, komt het voor dat de VvE overstapt naar een ander. In opstartprojecten heeft Com-wonen echter altijd de meerderheid. Er wordt dan gericht gestuurd op het goed uitvoeren van het onderhoud door middel van een bruidschat in de onderhoudsreserves bij de opstart van een VvE om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

Principieel zit Com-wonen niet in het bestuur van een VvE. Alleen bij de opstart van een VvE zitten zij tijdelijk in het bestuur. Bij de eerste vergadering laat de corporatie zich vervolgens meteen ontslaan. Zij wil dat eigenaren zelf actief zijn binnen het bestuur. Als er geen eigenaar is die de rol van bestuurder op zich neemt, dan krijgt de beheerder de volmacht om als bestuurder op te treden. Wel speelt de corporatie een belangrijke rol in de technische begeleiding en het maken van meerjarenonderhoudsramingen. Daarnaast biedt de corporatie ondersteuning bij het organiseren van huurderparticipatie in een VvE, omdat de communicatie tussen eigenaren en huurders in de praktijk vrij lastig blijkt te zijn. De corporatie heeft bij het maken van beslissingen een aantal formele stappen te gaan naar haar huurders toe, dit geldt ook binnen verenigingen. Het maken van beslissingen in een VvE is echter een stuk gecompliceerder. Bijvoorbeeld bij besluiten die van invloed zijn op de servicekosten, zoals het schoonmaken van het trappenhuis, moet eerst 70% van de huurders instemmen, voordat de corporatie als groot eigenaar mee kan stemmen met het voorstel van de vereniging om de servicekosten te verhogen. De corporatie laat binnen de ALV actief zijn stem horen als groot eigenaar. Dit maakt het wel eens ingewikkeld. Soms begrijpen particuliere eigenaren niet dat het onderhoud wordt uitgevoerd door Com-wonen, terwijl er een vertegenwoordiger van Com-wonen aanwezig is bij de ALV die zegt dat het onderhoud niet goed is. Het zijn collega's, maar wel op verschillende afdelingen. Wat dat betreft is het verstandig dat de corporatie niet ook nog in het bestuur actief is, omdat zij dan met drie petten op zit.

Com-wonen probeert de rol van groot eigenaar en technische begeleiding zo goed mogelijk te scheiden. De technische begeleiding is een commerciële dienstverlening die Com-wonen doet aan de VvE. Zij doen de onderhoudsramingen, de bouwkundige begeleiding, de aanbesteding, het toezicht en dergelijke. Dat Com-wonen tevens groot eigenaar is, doet eigenlijk niet ter zaken. Het is wel een belangrijke keuze die nu ook voor ligt in de fusieorganisatie. Wordt deze werkwijze in de toekomst voortgezet, wordt de technische

begeleiding uitbesteed of neemt de corporatie weer het beheer op zich? Hierover zijn de meningen verdeeld. VPNA is in de meeste gevallen de beheerder. Zij doet de administratie, het versturen van facturen, het doorsturen van klachten, het uitschrijven van de vergaderingen, het maken van de notulen en bewaken dat de besluiten ook worden uitgevoerd. Beoogd fusiepartner PWS Rotterdam doet alle administratie zelf. Er is nog een discussie gaande over hoe dit in de toekomst georganiseerd gaat worden.

Energiebeleid

Het algemene beleid van Com-wonen, waarover ook afspraken zijn gemaakt met de gemeente Rotterdam, is dat zij de CO₂-uitstoot met 28% reduceert tussen 2008 en 2018. Dit is opgebouwd uit meerdere facetten. Een gedeelte wordt gerealiseerd door standaard voorraadontwikkeling (sloop en nieuwbouw). Daarnaast wordt er bij nieuwbouw industriële restwarmte toegepast. Ook wordt er standaard bij dakvervanging beter geïsoleerd, bij het vervangen van kozijnen HR++ glas geplaatst en er worden jaarlijks ongeveer 1.100 CV-ketels vervangen. Met deze maatregelen wordt verwacht dat zij de doelstelling bereiken. In enkele gevallen worden bijzondere maatregelen toegepast. Zo is vorig jaar een warmtepomp geplaatst bij een nieuwbouw woon-zorgcomplex. Dit is een combinatie van een verzorgingshuis en gezondheidscentrum. In dit complex zijn ook een huisarts, apotheek en fysiotherapeut gehuisvest. Dit is meer gedaan om te leren van nieuwe technieken, dan dat dit structureel wordt toegepast. Helaas heeft Com-wonen door de crisis het nieuwbouw-, sloop- en renovatieprogramma naar beneden moeten bijstellen. Nu is Com-wonen met hun beoogde fusiepartner aan het kijken wat uitgevoerd kan worden om de prestatieafspraken waar te maken. Een reductie van 28% is redelijk fors, maar de gemiddelde energieprestatie van het bezit van Com-wonen ligt onder het gemiddelde. Hierdoor is het juist door relatief eenvoudige ingrepen mogelijk om de energieprestatie te verbeteren. Com-wonen heeft relatief veel oud bezit van voor 1945. Door sloop- en nieuwbouw of renovatieprogramma's is er bij deze woningen met behulp van standaard ingrepen veel winst te behalen.

Momenteel is Com-wonen bezig een omslag te maken van de algemene prestatieafspraken gericht op CO₂-reductie naar een aanpak met meer aandacht voor de woonlasten. Dit wordt nu samen met de beoogde fusiepartner opgesteld. Com-wonen heeft voorsnog geen ambities geformuleerd voor energielabels; bij concrete onderhouds- en energieprojecten worden duurzaamheidsmaatregelen meegenomen. Wel werkt zij met energielabels en Vabi-software. Hiermee worden maatregelen financieel doorberekend. Nog niet alle woningen zijn reeds voorzien van een energielabel.

Com-wonen doet redelijk veel aan energiebesparing. Zo is de corporatie bezig met een project, waarbij ongeveer 2.400 woningen met twee labelstappen worden verbeterd. Hier worden maatregelen toegepast als nieuwe kozijnen, dubbel glas, dakisolatie, nieuw dak, kierdichting en dergelijke. Het is niet geformaliseerd in een beleid binnen welk kader de corporatie altijd zijn projecten moet realiseren. Hoe strengere eisen er worden gesteld, hoe meer geld er geïnvesteerd moet worden voor steeds minder rendement van de inspanning. Bovendien zijn klanten niet bezig met de energieprestatie van een woning. Maatregelen die gaan om comfort, zoals verwarming en dubbel glas, kunnen wel voor elkaar worden gekregen. Maar strenge eisen waardoor bijvoorbeeld de ramen niet meer open kunnen of installaties waarvoor bewoners een uitgebreide handleiding nodig hebben, worden niet gewaardeerd. Bewoners weten vaak niet hoe ze om moeten gaan met gebalanceerde ventilatiesystemen of ingewikkelde verwarmingssystemen. Er zijn gebieden waar woningen zo kunnen worden ontworpen, maar in het leeuwendeel van het bezit biedt dit geen succes.

Volgens Com-wonen worden duurzaamheidsinvesteringen door corporaties maar in geringe mate terugverdiend. Het is daarom voor corporaties financieel niet erg aantrekkelijk. Als het nieuwe WWS er door heen komt, kan dit de corporatie meer financiële ruimte geven. De investeringen in duurzaamheid vertalen zich niet direct in hogere huren. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de huurtoeslaggrens om de woningen geborgd te kunnen financieren.

Iemand van Stichting Huurderalliantie Com-wonen (SHC) heeft de beleidsnota Milieu gepresenteerd met verschillende ambities. Door het energieverbruik te verminderen, gaan de energielasten naar beneden. Uiteindelijk gaat echter het vastrecht omhoog. Per saldo moet er uiteindelijk dus hetzelfde betaald worden. Eén van de problemen van het warmtenet is namelijk het aantal units dat aangesloten is op de restwarmte. Als er te weinig woningen aangesloten zijn, moet het net toch onderhouden worden. Dit kan alleen door het vastrecht te verhogen. Overigens is de hoeveelheid geld die wordt betaald aan de echte energie gering. Veruit het grootste deel gaat uit naar belastingen. Com-wonen heeft wel de ambitie geformuleerd dat milieuo

Complex gemengd complex

investeringen gedeeltelijk doorbelast worden naar de huurders, maar dat per saldo de woonlasten naar beneden moeten gaan. Binnen dit toetsingskader worden de projecten opgesteld.

Com-wonen heeft geen specifiek energiebeleid voor woningen binnen een VvE. Voor deze woningen geldt het algemene energiebeleid. In de praktijk blijken duurzaamheidsmaatregelen in VvE-complexen moeilijk haalbaar, omdat het een complexe situatie is waar niet op voorhand geïnvesteerd wordt. Dit komt ook doordat zij het bezit in VvE's gaan verkopen, daardoor is het voor de corporatie minder aantrekkelijk om deze complexen te verduurzamen. Bovendien vertalen duurzaamheidsinvesteringen zich niet in hogere verkoopwaarden. In Capelle aan de IJssel is een plan opgesteld voor factor 10-woningen. Dit betekende dat er na de renovatie nog maar 10% van de oorspronkelijke energiebehoefte nodig is door middel van verschillende isolatiemaatregelen en speciale installaties. De woningen waren volledig gestript en er waren nieuwe gevels in gezet. Alleen het casco was blijven staan. Dat project heeft zij laten begeleiden door marketingbureau Smart Agent. Uiteindelijk kwam het er op neer dat de huurders 750 euro huur moesten gaan betalen. De huurprijs wilden de mensen wel opbrengen, maar de mensen die dat een interessant project vonden, wilden niet wonen in de wijk waar het plaats vond, namelijk een minder stedelijke omgeving in West-Kapelle. De mensen die juist wel in deze wijk wilden wonen, hadden geen geld over voor milieumaatregelen. Kortom, de doelgroep moet afgestemd worden op de locatie. Het wordt als een probleem ervaren dat een groot deel van de doelgroep van corporaties niet bezig is met energiebesparing.

Belemmeringen

Eigenaren worden als een grotere belemmering gezien dan huurders bij het behalen van het meerderheidsbelang. De corporatie kan huurders met een goed verhaal en fatsoenlijke voorstellen er vaak wel van overtuigen dat het een interessant project is. Veel eigenaren zitten daar echter niet op te wachten. VvE's mogen geen tekort hebben in de onderhoudsreserves, dus als er niet voldoende geld in kas zit omdat de VvE niet gespaard heeft, dan moeten eigenaren meebetalen aan de maatregelen. Zij denken vaak dat ze niet voor een lange tijd in het complex blijven wonen, terwijl ze nu moeten betalen voor energiebesparende maatregelen. De maatregelen zijn in de verkoopprijzen nauwelijks zichtbaar. Als een eigenaar bijvoorbeeld 15.000 euro investeert in nieuwe kozijnen en een geïsoleerd dak, maar hij besluit over 5 jaar te verhuizen, dan worden deze lasten binnen deze periode niet terug verdiend door een lager energieverbruik of hogere verkoopwaarde. Deze afwegingen spelen een grote rol voor eigenaren.

Wanneer het nieuwe WWS wordt ingevoerd gaat de maximaal redelijke huurprijs van energiezuinige woningen omhoog, maar niet per direct de daadwerkelijke huur. Bij een nieuwe huurder kan een hogere huurprijs worden bepaald, maar de zittende huurders hebben een huurcontract. Daarin staat dat de corporatie de huurprijs per jaar met de inflatie mag verhogen.

Als een corporatie naar aanleiding van bepaalde maatregelen de huurprijs wil verhogen, moet minimaal 70% van de huurders hiermee instemmen. Com-wonen denkt dat dit mogelijk is met een fatsoenlijk voorstel, waarbij ook garanties worden gegeven. Stel dat er door bepaalde maatregelen gemiddeld 30 euro per maand aan energiekosten wordt bespaard. De corporatie vraagt 20 euro huurverhoging per maand. De huurder gaat er dan dus met 10 euro per maand op vooruit. Dat betekent wel dat de corporatie garantie zou moeten geven dat de huurder gemiddeld 30 euro minder gaat betalen aan energielasten. Dit werkt voor de corporatie echter niet op individueel niveau, omdat het stookgedrag voor alle huurders anders is. Op collectief niveau kan dit wel werken. Daarom is er weerstand om deze garanties aan de huurders af te geven. Vestia past dit op blokniveau wel toe. Zij maakt een onderhoudsproject, waarbij zij de huurders garantie geeft op een lager energieverbruik. Dat is geen individuele garantie naar een huurder toe, dat is onmogelijk. De 70% instemming is eenvoudiger te bereiken wanneer de corporatie garanties afgeeft.

Zowel huurders als kopers kunnen een belemmering vormen. Het ligt voor een groot deel aan de locatie en de doelgroep. Voornamelijk jongere kopers kopen een appartement voor ongeveer 5 jaar. Daarna willen zij verhuizen naar een eengezinswoning. Deze kopers zitten niet te wachten op extra investeringen.

Om een energiebesparend project er doorheen te krijgen, moet 70% van de huurders instemmen. Om dit te bereiken kunnen garanties afgegeven worden, dat maakt het gemakkelijker. De interne belemmering is de vraag of de corporatie deze garantie af durft te geven. Bij complexen waar groot onderhoudsprojecten zijn uitgevoerd, kan Com-wonen aantonen dat de bewoners minder gas zijn gaan verbruiken. Com-wonen heeft een

groot aantal complexen met collectieve verwarming. Daar rekent de corporatie jaarlijks met de huurders af over hun energieverbruik. Ieder jaar levert dit discussies met de huurders op, omdat het verbruik van bewoners niet ieder jaar hetzelfde is. Dit is afhankelijk van de buitentemperatuur, graaddagen, energieprijzen en dergelijke. Deze factoren hebben invloed op de energielasten. Als er een garantie wordt afgegeven, moet goed gedefinieerd worden onder welke voorwaarden die garantie wordt afgegeven en waar die garantie aan getoetst wordt. De instrumenten om dit te berekenen en te toetsen, kunnen bij Com-wonen nog verder ontwikkeld worden om zodoende het verhaal beter neer te kunnen zetten bij klanten. Het is lastige materie, ook om met huurders over te communiceren. Hetzelfde geldt voor particuliere eigenaren. Het is een financiële afweging die zij maken. De vraag is wat het hen buiten comfort nog meer oplevert.

Com-wonen beschikt wel over voldoende kennis over en gereedschap voor energiebesparende maatregelen. Er is echter geen specifiek beleid voor duurzaamheidsprojecten in VvE's. De organisatie kan verbeterd worden, onder andere door de toepassing van energielabels en het doorberekenen van de maatregelen.

Financiële belemmeringen spelen een grotere rol dan organisatorische belemmeringen. De klantenorganisatie komt steeds verder op orde door regelgeving en ervaring. Maar financieel gezien hebben niet alleen bewoners, maar ook corporaties het erg zwaar. Dit is het gevolg van allerlei maatregelen, zoals de belastingmaatregelen, de regel dat commerciële activiteiten commercieel gefinancierd moeten worden met daardoor hogere rentelasten en de erg lage jaarlijkse huurstijging. Corporaties hebben wel een groot vermogen, maar dit bevindt zich allemaal in het vastgoed, niet al liquide middelen. 'Corporaties hebben veel waarde, maar niet veel geld.' Daarom worden er nu woningen verkocht. Een andere handicap is overigens dat er veel nieuwbouwwoningen te koop staan, die niet verkocht worden. Deze woningen staan dus leeg. De verkoop stagneert omdat mensen niet in staat zijn om financiering te krijgen, doordat banken de hand op de knip houden. Dit is een behoorlijk financieel probleem voor corporaties dat hopelijk snel verandert.

Com-wonen vindt het ingewikkeld om huurders te betrekken bij een vereniging. De corporatie heeft de taak vanuit de overlegwet dat zij een officiële participatie moet organiseren met haar huurders. De vraag is hoe dit afgestemd kan worden met het proces van een VvE. Com-wonen ziet het niet als een optie om huurders stemrecht te geven binnen een ALV. Daarvoor liggen de belangen van de huurders en de kopers te ver uit elkaar. Als er een onderhoudsgreep wordt voorgesteld aan een VvE, dan voelt een eigenaar dat direct in zijn portemonnee, want de servicekosten gaan omhoog. De huur van de huurder mag volgens het huurcontract ieder jaar maar met 1,5% omhoog. Daardoor zijn deze discussies erg ingewikkeld. Dit kan wel voor het huishoudelijke reglement, schoonmaak en dergelijke. Maar voor daadwerkelijke investeringen in het complex liggen de belangen te ver uit elkaar.

Com-wonen is nu bezig voor de huurcomplexen om een afwegingsmodel te maken. In eerste instantie voor de corporatie zelf over waarom ze bepaalde onderhoudsmaatregelen gaan doen. Hiermee kan een gefundeerde afweging worden gemaakt. Dit wordt gedaan omdat 40% van de onderhoudswerkzaamheden bouwkundig technisch noodzakelijk zijn. De overige 60% heeft een andere aanleiding, bijvoorbeeld doelgroep of esthetiek, zoals het schilderen van een traphek. Met dit model kunnen de belangen goed worden afgewogen om vervolgens tot een onderhoudsprogramma te komen. Daarnaast kan hiermee de communicatie naar de bewoners georganiseerd worden. De huurders kunnen zelf een rol krijgen in het maken van deze keuzes. De keuze tussen verschillende ingrepen maakt soms voor een corporatie, zowel technisch als financieel gezien, weinig verschil. Deze keuze kan voor de huurder echter belangrijk zijn. Dit soort vraagstukken kan worden voorgelegd aan de huurders. Huurders baseren hun keuze op wat ze mooi of prettig vinden, eigenaren kijken ook naar de kosten die eraan verbonden zijn.

Com-wonen heeft geen bezit in slapende VvE's. In Carnisse wordt er juist aan gewerkt om slapende VvE's weer wakker te krijgen. Dat project is opgezet om de VvE's op te starten en daarnaast door strategische aankoop de mindere complexen te verbeteren.

Corporaties mogen geen leningen verstrekken aan VvE's. Zij kunnen echter wel besluiten om geen huurverhoging door te voeren of een schenking te geven, maar dit gebeurt niet veel. Wel wordt er bij de opstart van VvE's in sommige gevallen een bruidschat meegegeven waar vervolgens bepaalde handelingen van verricht kunnen worden, omdat de corporatie bijvoorbeeld een ambitie heeft in die wijk. Deze bruidschat komt uiteindelijk bij de eigenaren terecht. De corporatie is echter vaak groot eigenaar. Op deze manier komt de bruidschat indirect via de corporatie bij de huurders terecht.

Complex gemengd complex

In de wijk Carnisse is onvoldoende reservefonds een standaard probleem. De overige VvE's zijn ontstaan uit splitsingen die door Com-wonen zelf zijn gedaan. Hierbij kan het zijn dat er een tekort in het reservefonds zit om maatregelen toe te passen, hiervoor moet dan gespaard worden aan de hand van de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze is door de corporatie zelf opgesteld en goedgekeurd tijdens de eerste ALV.

Een bank mag een lening verstrekken aan een VvE. Het probleem hierbij is echter dat het lastig is om er een onderpand tegenover te zetten. Het is voor de bank eenvoudiger om een lening te verstrekken aan een eigenaar die het vervolgens doorstort naar de VvE. Dit is ook handiger, want leningen die voor het onderhoud van woningen worden afgesloten zijn aftrekbaar. Als een bank geld leent aan een VvE moet die rente ook opgebracht worden door de vereniging. Deze rente disconteert in de VvE-bijdrage. De VvE-bijdrage is echter niet aftrekbaar, individuele leningen wel. Daarom sluit Com-wonen nooit een lening af op naam van de VvE. Zij vindt dit erg onverstandig. De eigenaren moeten dan namelijk de volledige rente over de lening betalen. Als er bij eigenaren een overwaarde is op de woning kunnen zij een lening krijgen op de overwaarde van de woning, waarmee ze het onderhoud kunnen betalen. Die overwaarde kunnen ze vervolgens storten naar de vereniging en daarmee betaalt de vereniging de rekening van de aannemer. De lening is gekoppeld aan de eigenaar en het onderpand, waarmee hij valt binnen de hypotheekafrek.

Of eigenaren een lening kunnen krijgen is afhankelijk van de waarde van het vastgoed. Op het moment dat er overwaarde is, als er ruimte is tussen de lening en de waarde van het pand, kunnen eigenaren een hogere lening krijgen. In de praktijk is het een redelijk groot probleem dat eigenaren geen lening kunnen krijgen. Com-wonen is momenteel bezig met groot onderhoud bij 2.400 huurwoningen. Een aantal van deze huurwoningen bevinden zich in een VvE. Zo bevinden sommige woningen zich in een compleet huurcomplex en andere in een vereniging. De corporatie kan bij de uitvoering geen onderscheid maken tussen deze twee varianten. In de VvE's kwam het voor dat sommige eigenaren niet mee konden doen met het plaatsen van nieuwe kozijnen, omdat zij geen lening konden afsluiten. In dit geval is binnen de vereniging besloten de maatregel individueel te laten worden. Bewoners die niet mee wilden of konden doen, hoefden niet mee te doen. De vereniging kan besluiten de kozijnen uit de splitsing te halen. Hiervoor hoeft de splitsingsakte niet gewijzigd te worden. Het kan gewoon tijdens de vergadering besloten worden, dat sommige woningen uitgesloten worden van onderhoud in afwijking van de splitsingsakte. De vraag is of dit esthetisch gezien een goede keuze is.

Com-wonen streeft er naar om balansfinanciering te realiseren, niet projectfinanciering. Dat betekent dat de hele financieringsbehoefte van de hele organisatie ineens gefinancierd wordt. Dit is niet specifiek gekoppeld aan woningen of projecten. Er wordt een lening afgesloten voor de gehele balansfinanciering, maar dit komt nog niet voor.

Groenfinanciering wordt door sommige banken nog aangeboden. Hiervoor moet echter aangetoond worden dat er energiemaatregelen getroffen worden.

Technische belemmeringen zijn er niet. Technisch is alles mogelijk, maar het kost geld. De vraag is of de corporatie dat er voor over heeft. Er moet een afweging worden gemaakt tussen de kosten en de baten.

Bij het vervangen van VR-ketels door HR-ketels kunnen bewoners er voor kiezen om niet mee te gaan met de uitvoering. Dit is Com-wonen echter nog niet tegen gekomen. De corporatie kan wel eenvoudig individuele maatregelen treffen in haar huurwoningen. Sommige aspecten vallen namelijk niet binnen de VvE. Hier kan de corporatie eenvoudiger besluiten over nemen. Maar over het algemeen zijn collectieve maatregelen wel een belemmering, bijvoorbeeld wanneer onderdelen uit de splitsingsakte moeten worden gehaald. Wanneer er door collectieve delen heen gegaan moet worden, moet er toestemming gevraagd worden, maar bijvoorbeeld een ketelvervangingsprogramma kan wel gewoon doorgaan voor de huurwoningen. De corporatie probeert dit dan ook aan te bieden aan de eigenaren, zodat zij gebruik kunnen maken van deze service, maar ze moeten het wel zelf betalen. Deze maatregelen vallen echter onder het reguliere onderhoudsprogramma, niet onder energiebesparing.

De interesse en gewildheid van energiebesparende maatregelen van eigenaren spelen een erg grote rol bij energiebesparing in VvE's. Dit hangt vooral af van de situatie waarin de eigenaren zich bevinden.

Kennis en ervaringen

Com-wonen is momenteel bezig met een pilot bij een wooncomplex waar zij de CO₂-uitstoot met 45% wil reduceren. Daar worden verschillende technische maatregelen toegepast. Hiervoor zijn subsidies aangevraagd.

Com-wonen is lid van European Foundation for Living (EFL). Dit is een groep mensen van met name Nederlandse aannemers, corporaties en adviesbureaus die zich bezig houden met energie en duurzaamheid. Hier doet de corporatie veel kennis en ervaringen op, bijvoorbeeld over passief huizen of factor 10-huizen. Veel informatie is afkomstig van Duitse bedrijven. De situatie is daar echter anders dan hier wat betreft regelgeving, materiaaltoepassingen, klimaat, gedrag en dergelijke. Deze samenwerkingspartners zijn niet specifiek gericht op VvE's, maar wel te gebruiken bij VvE's. Hier zijn 7 of 8 Nederlandse corporaties bij aangesloten.

Complex gemengd complex

8 Interview De Alliantie

Donderdag 24 februari 2011

Menno Westveld - Manager Rayon Zuid

De Alliantie is 10 jaar geleden ontstaan door een fusie van een aantal corporaties. De corporatie is tegenwoordig nog steeds zo georganiseerd dat zij vier lokale werkmaatschappijen heeft met een vrij autonome opzet. Amersfoort is één van deze vier werkmaatschappijen. Amersfoort is vervolgens opgedeeld in drie geografische gebieden, namelijk noord, midden en zuid. Hierin is het dagelijks beheer van de woningen ondergebracht, zoals het bedienen van de klant en het planmatig onderhoud. Er is een afdeling die ondersteuning geeft op het gebied van planmatig onderhoud en verbeteringsprojecten. Dhr. Westveld is binnen Amersfoort werkzaam als manager Rayon Zuid.

Project 'De Surinamelaan'

De Surinamelaan is een project van een vijftal VvE's, waarbij energiebesparende maatregelen worden getroffen. De Alliantie is actief betrokken bij dit project.

Voordat een corporatie woningen in een huurcomplex mag verkopen, moet er een splitsing plaatsvinden. Hierbij hoort het maken van een splitsingstekening en de splitsingsakte. Dit moet worden vastgelegd bij de notaris. Daarna kunnen de eerste woningen worden verkocht. Bij de Alliantie is via een speciale bv een VvE-beheerdienst opgericht, namelijk de Alliantie VvE-diensten, waar het beheer is ondergebracht. Bij de start wordt ook een meerjarenonderhoudsprogramma gemaakt. Er wordt gekeken naar de prognose voor de komende jaren; wat moet er gebeuren, wat kost dat, waarvoor moet worden gespaard en dergelijke. Voorafgaand aan de start is er niet altijd gespaard. Het kan zijn dat geprognosticeerd staat dat de daken over 7 jaar vervangen moeten worden. Normaal wordt hier echter door een VvE naar toe gespaard over een periode van 25 jaar. Bij deze start is dat niet zo. Om het tekort op te vullen wordt er een bruidschat vanuit de Alliantie bepaald, zodat de VvE bij de start toch voldoende financiële middelen heeft om het onderhoudsprogramma verder op te pakken. Voorheen werden er door de Alliantie altijd plannings gemaakt voor de komende 20 jaar, nu doet zij dit voor 10 jaar. Er wordt 10 jaar vooruit gekeken en deze 10 jaar moeten voldoende afgedekt zijn. De VvE-diensten maakt zelf een meerjarenprognose van tenminste 25 jaar voor iedere VvE. Er wordt dan gekeken of de VvE voldoende liquide middelen heeft om het programma te dekken. Wanneer dit niet het geval is, moeten de servicekosten omhoog. Veel VvE's hebben een stuk bruidschat afkomstig van de Alliantie om dingen uit te voeren.

In de Surinamelaan, gelegen in het zuiden van Amersfoort in de wijk de Berg, waren ook een aantal appartementen verkocht. Er was één actieve eigenaar gehuisvest die goed thuis was in diverse duurzaamheidsaspecten. Hij was eigenaar van een appartement op de eerste woonlaag. Deze eigenaar vond het comfort van zijn woning onvoldoende. Hij had namelijk vaak last van een koude vloer en tocht. De ruim opgezette appartementencomplexen in de Surinamelaan waren beschermde stadsgezichten in een mooie groene omgeving. Hij vond dit een plek waar geïnvesteerd moest worden in duurzaamheid. In 2006 kwam hij langs bij dhr. Westveld om de plannen vanuit de Alliantie voor de Surinamelaan te pijlen en om zijn ontevredenheid te uiten. De Alliantie was in die tijd bezig met stadsvernieuwingsprojecten, waarvoor een aantal prioriteitswijken waren aangewezen waar zij haar handen vol aan had, ook in financiële zin. De Alliantie kon dus geen prioriteit stellen aan de Surinamelaan. De particuliere eigenaar was vervolgens de directeur van de Alliantie en het gemeentelijk en provinciaal bestuur gaan benaderen, omdat hij van mening was dat er iets met de appartementen moest gebeuren. De woningen zaten tussen energielabel F en G in. Het enige wat er op energetisch gebied aan de woningen was gedaan, was dat enkele bewoners dubbel glas hadden laten plaatsen en dat er HR-ketels waren geplaatst. Het was van belang dat de Alliantie mee werkte aan dit project, aangezien zij het belangrijkste bezit binnen het complex hadden. Uiteindelijk heeft de corporatie besloten medewerking te verlenen. Bij dit project wilde de Alliantie tevens op zoek gaan naar een creatieve manier om een oplossing te zoeken voor de financieringsproblematiek, omdat het project voor hen nog niet helemaal haalbaar leek. Daarom had de Alliantie enkele uitgangspunten voor het project geformuleerd. Als hieraan werd voldaan, dan zouden zij mee doen aan het project.

Dit heeft er toe geleid dat de Alliantie in 2008 aanwezig was bij een jaarvergadering van VvE-beheer in Amersfoort, als overkoepelend orgaan van de VvE's. Tijdens deze vergadering werd een

samenwerkingsovereenkomst getekend om dit project te gaan draaien. De Alliantie had hierin laten opnemen dat zij meewerkt onder het beding dat er een oplossing moest worden gevonden voor de financieringsproblematiek. Zij ging er namelijk vanuit dat de particuliere eigenaren niet in staat waren om ineens 20.000 tot 25.000 euro bij te dragen, bijvoorbeeld door middel van een tweede hypotheek, omdat veel eigenaren die een appartement hadden gekocht op 100 procent van hun leencapaciteit zaten. Daarnaast had de Alliantie niet de middelen om voor de huurwoningen het bedrag op te brengen. Om dat te kunnen doen moest een andere financiering gevonden. Een ander vereiste voor het project was 100% deelname, zowel van de huurders als de eigenaren. De samenwerkingsovereenkomst werd getekend door een aantal eigenaren, de gemeente, de provincie en de Alliantie. Ook de Woonbond vond dit een interessant project en heeft besloten hieraan mee te werken. Evenals de vereniging Huurdersbelang, dit is een koepel van de bewonerscommissies van de Alliantie.

Vervolgens werd er vanuit dit samenwerkingsverband een projectgroep gevormd om het project verder op te zetten. De provincie en de gemeente hadden zich bereid verklaard om bij aanvang de onderzoekskosten mee te financieren. Er kwamen subsidies los waar de helft van de onderzoekskosten mee betaald konden worden en er kon een externe projectleider ingehuurd worden. Een kwart van deze kosten kwam ten laste van de VvE's. Hierover werden voorstellen gedaan tijdens de ALV. Uiteindelijk kwam het neer op een bedrag van ongeveer 1.500 euro per VvE om het haalbaarheidsonderzoek te kunnen afronden. Dit werd door de eigenaren goedgekeurd.

Daarna werd er een projectleider op het project gezet. Die had allereerst de huidige energielabels van de woningen vastgesteld, een technisch plan opgesteld, de kosten in kaart gebracht en gekeken hoe dit gefinancierd kon worden. De kosten moesten zodanig gefinancierd worden dat het gecompenseerd kon worden door lagere stookkosten in combinatie met renteaftrek. Of door een evenwicht te bereiken in de huurverhoging en de verhoging van de servicekosten. Hiervoor is uiteindelijk een financieel plan tot stand gekomen. De verwachting was dat het ongeveer 400.000 euro per complex ging kosten. Er was perspectief op financiering, dus het was de vraag of de eigenaren ermee akkoord gingen dat de plannen verder ontwikkeld werden. Dit overleg vond ongeveer anderhalf jaar geleden plaats. De bewoners gingen akkoord.

Vervolgens zijn er juridische procedures doorlopen. Hier was bij de Alliantie al meer over bekend, omdat zij al eerder een isolatieproject hadden gedraaid bij voormalige huurwoningen. Deze gegevens konden bij dit project als basis gebruikt worden. Er werd ook aanvullend onderzoek gedaan door de adviseur vanuit de Woonbond. Langzaamaan kwamen de contouren van het plan boven water.

Daarna is een kostenberekening gemaakt met de mogelijke subsidieregelingen. Er werd in kaart gebracht wat er verder nog gefinancierd moest worden en op welke manier dit mogelijk was. Hiervoor heeft overleg plaatsgevonden met een aantal bankinstellingen, zoals Triodos, Fortis en de Rabobank. Sommige banken vonden het een interessant project in combinatie met groenleningen. Volgens de Alliantie was de VvE de cruciale partij om een lening aan te verstrekken. Enkele bankinstellingen zagen daar mogelijkheden toe, mits er ook garanties en borgstellingen kwamen. Hiervoor werd er weer naar de Alliantie gekeken, omdat zij nog steeds een belangrijk deel van het bezit in handen hadden, ook al stond er reeds een deel in de verkoop. De vraag was of hiervoor een borgstelling verleend kon worden. De Alliantie heeft hierover nagedacht; welke mogelijkheden waren er en wat wilde de corporatie zelf? Was het wellicht beter om als corporatie een lening af te sluiten voor dit project? Een corporatie mag echter niet als bank optreden, dus geen leningen verstrekken. Er waren wel andere mogelijkheden, zoals het oprichten van een fonds buiten de Alliantie die daarin iets zou kunnen betekenen, maar ook dit was erg lastig. Uiteindelijk bleef alleen de optie over dat een bankinstelling een lening zou verstrekken aan de VvE's.

Over deze lening moest een borgstelling komen. De provincie had altijd een borgstellingregeling voor het bedrijfsleven om te kunnen investeren in wind- en zonne-energie. Dit was er op gericht dat dergelijke investeringen met een bepaalde looptijd kostendekkend moesten zijn. In een periode van 12 jaar moesten de opbrengsten de investeringen gaan dekken. Aan het eind van deze 12 jaar werd gekeken of dit klopte. Wanneer dit niet het geval was, betaalde de provincie het tekort. Met deze regeling waren veel bankinstellingen genegen om dergelijke projecten te financieren. Er werd gekeken of deze regeling ook op VvE's kon worden toegepast. De provincie heeft vervolgens deze regeling aangepast om het ook voor VvE's geschikt te maken.

Hiermee werd gecreëerd dat er haalbaarheidsonderzoeken gedaan werden. Omdat dit allemaal goed ging, werden de vorderingen van het plan teruggekoppeld tijdens de ALV. De Alliantie kon echter geen besluiten nemen zonder toestemming van de huurders. In de wet was namelijk geregeld dat wanneer zij als verhuurder iets aan het verhuurde wilde veranderen, daar toestemming voor nodig was van de huurder op individueel niveau. Daarnaast moest de huurder instemmen met een huurverhoging. In de zomer van 2010 toen het perspectief was dat het project haalbaar was en de verhoging van de servicekosten was berekend, kon de huurverhoging worden bepaald. De Woonbond had als eis dat de huurverhoging niet meer mocht bedragen dan de besparing op de energiekosten. De energiebesparing was theoretisch te berekenen aan de hand van energielabels. De ervaring van de Alliantie was echter dat dit vaak te optimistisch werd ingeschat, doordat de gebruiken van de bewoners vaak lager lagen dan geschat. De Alliantie was niet in staat uit recente duurzaamheidsprojecten energieverbruikgegevens boven water te krijgen. De Woonbond kon dit wel. Zij konden gebruikscijfers per appartement laten zien. Deze verbruiken bleken inderdaad lager te liggen. Er werd uiteindelijk besloten 20 euro huurverhoging te vragen, hoewel de verhoging van de servicekosten 31 tot 45 euro bedroeg. Het overige gedeelte werd voor rekening genomen van de Alliantie. Dit vond zij verantwoord om te doen, omdat tevens de kwaliteit van haar voorraad werd verbeterd. Bovendien was de verwachting dat er in de toekomst meer waarde wordt gehecht aan de energielabels. Daarnaast droeg het project bij aan de doelstelling van de Alliantie om binnen een periode van 10 jaar een besparing te realiseren van 25% minder CO₂-uitstoot. Er waren de nodige ingrepen nodig om dit te bereiken. Dit project paste hier goed in.

In september 2010 is een lege woning binnen een complex ingericht om bewoners te ontvangen. Hierbij zijn alle huurders in sessies uitgenodigd en werd het voorstel gepresenteerd, zoals dit altijd bij huurcomplexen werd aangepakt. Alle plannen werden hierbij toegelicht, zoals de tijdsplanning en de uitvoering. Zo zaten er enkele koudebruggen in de woning, dat betekende dat er ook aan de binnenzijde van de woning isolatie aangebracht moest worden. Soms zat dat in vloerdelen, wat vaak lastig was voor bewoners om te accepteren. Dat moest goed worden uitgelegd. Als een woning beter geïsoleerd werd, moest er ook mechanische ventilatie worden aangebracht in de badkamer. Daarvoor moesten kanalen en buizen worden aangelegd. Bewoners wilden weten hoe dit er uit kwam te zien. Nadat alle plannen doorlopen waren, kwam de Alliantie redelijk gemakkelijk aan een deelnamepercentage van 70%. Volgens de wet kon hierna een brief gestuurd worden naar de overige bewoners, met daarin vermeld dat het meerderheidsbelang was bereikt. Vanaf dit moment werden de overige huurders verwacht medewerking te verlenen aan het plan. Zo niet, dan was de huurder in de gelegenheid om binnen 8 weken naar de kantonrechter te gaan om aan te tonen dat het belang van de huurder zo groot was dat de Alliantie deze woning moest overslaan. Uit ervaring weet de Alliantie dat huurders dit vrijwel nooit winnen. Bij de Surinamelaan is niemand naar de kantonrechter gegaan, dus was de basis vanuit de huurders rond.

Daarna kon het voorstel gepresenteerd worden tijdens de ALV. Eerst moesten de plannen rond gemaakt worden en akkoord van de huurders bereikt worden, voordat gekeken kon worden of de particuliere eigenaren mee wilden. De Alliantie had tijdens de ALV de stem voor de huurwoningen. In het verleden heeft de Alliantie gezegd, ook al is zij vaak de grootste eigenaar binnen een VvE, zij stelt zich wel zodanig op om mee te gaan met het belang en de individuele focus van de mede-eigenaren. Om te kijken hoe het bij dit project zou gaan, heeft de Alliantie een aantal sessies in de wijk gehad met voorlichtingsbijeenkomsten, waarbij eigenaren behoorlijk kritisch waren over de kosten. Maar uiteindelijk gingen begin november 2010 alle eigenaren akkoord met de voorstellen over de uitvoering. Toen dit akkoord binnen was, konden definitieve afspraken gemaakt worden.

Toen kwam de fase waarin het plan hard moest worden gemaakt. Het programma van eisen werd definitief en de aannemer werd geselecteerd. Met de aannemer werden vervolgens de plannen kritisch doorgekeken, zoals aspecten die in het kader van onderhoud belangrijk zijn. Dit werd vervolgens zo goed mogelijk aangepast. Hier is het definitieve plan uitgerold met het bijbehorende kostenplaatje.

Nu kwam de cruciale vraag of dit plan gerealiseerd kon worden. Eerst zijn er voor één VvE, als zijnde een pilot, subsidies aangevraagd. Er waren verschillende provinciale regelingen van toepassing, waaronder de borgstellingregeling. Bij de borgstellingregeling werd onderscheid gemaakt tussen de kosten die gemaakt werden in het kader van onderhoud en verbeteringen. De provincie verlangde een lijst waarin het onderhoud en de verbeteringen werden gesplitst. De uiteindelijke aanneemsom was 404.000 euro per complex. Inclusief bijkomende kosten, zoals directievoering, kwam het uit op 430.000 tot 440.000 euro. Ongeveer 194.000 euro was nodig voor onderhoud en 210.000 euro voor verbeteringen. De provincie verklaarde zich bereid om per VvE een borgstelling te verlenen op 210.000 euro. Hiermee was dus niet alles gedekt. De VvE beschikte ook

over een behoorlijke reserve, waaruit ongeveer 130.000 euro kon worden geput. De subsidies vanuit de provincie bedroegen ongeveer 35.000 euro per VvE. Voor de eerste VvE was ook een glassubsidie verkregen van 17.000 euro. Deze subsidie liep echter af op 31 maart 2010. Dit waren vouchers die binnen een bepaalde termijn verzegeld moesten worden. Dit leek toen nog allemaal goed te gaan. Bovendien werd de BTW-regeling verbeterd. Uiteindelijk kwam het er op neer dat er een lening nodig was van 260.000 euro.

In de berekening werd er van uitgegaan dat de lening een looptijd had van 25 jaar. De borgstelling van de provincie kent echter een looptijd van 12 jaar, dit was niet aangepast. De bank was bereid een lening te financieren van 210.000 euro over een looptijd van 12 jaar. Wanneer er vervolgens gekeken werd naar de rente en aflossing in die 12 jaar, dan waren die bedragen zo hoog dat dat in geen verhouding stond tot de opbrengsten, te weten de verlaging van de stookkosten en de renteaftrek. Dit was dus geen oplossing. De provincie kon geen aanpassingen doen.

Vervolgens heeft er bestuurlijk overleg plaats gevonden met de Rabobank. De bankinstelling schatte de problematiek van risico's te zwaar in volgens de Alliantie. Het ging namelijk om een gedegen VvE, plan en meerjarenonderhoudsbegroting. Alles bleek te sluiten, dus wat waren nu precies de risico's? Wanneer bijvoorbeeld een bewoner niet betaald dan is daar een incassoprocedure voor. De bank kwam toen met het feit naar voren dat in de splitsingsakte van de VvE stond vermeld dat een VvE geen langdurige verplichtingen aan mocht gaan. Dit was door de overheid in de standaard splitsingsakte voorgeschreven. De bank vond het een te groot risico dat dit in de bepalingen stond, want bij deze lening zou het gaan om een langdurige verplichting. Het risico bestond dan dat er een appartement van eigenaar wisselde, waarbij de nieuwe eigenaar kon zeggen dat hij verder geen verplichting had tot dit besluit. Deze besluiten konden wel genomen zijn, maar ze waren niet rechtsgeldig, want volgens de statuten had het niet mogen gebeuren. Daarom voelde de nieuwe bewoner zich niet verplicht tot dit besluit. Dus ook dit was geen optie.

Toen bleek dat er bij VvE-diensten al eerder een jurist was geweest die deze hele situatie had onderzocht. Er waren vaker VvE's geweest, waarbij grootschalig onderhoud nodig was, maar die niet beschikte over voldoende financiële middelen. Hier moest financiering voor worden gevonden. De jurist had in het kader 'de VvE moet ervoor zorgen dat het bezit in goede staat blijft' onderbouwd, dat er soms investeringen nodig waren die het karakter hadden van een meerjarige verplichting, waardoor het ook mogelijk moest zijn voor VvE's om deze overeenkomst aan te kunnen gaan. Er kon betoogd worden dat dit besluit in belang was van de VvE. Dit alternatief is teruggekoppeld naar de juristen van de Alliantie, de Rabobank, ING en Triodos. De Rabobank gaf uiteindelijk in januari 2011 instemming om met dit gedegen bedrijfsplan en juridisch advies een hoger leningsbedrag te verstrekken met een looptijd van 20 jaar.

Vervolgens is er een nieuwe berekening gemaakt in verband met rentes. Hierbij was het perspectief dat ze bij de start zouden uitlopen op de planning. De vouchers voor het glas waren daardoor niet meer van toepassing. Deze subsidieregeling was afgeschaft en kon niet opnieuw aangevraagd worden. Hierdoor viel 17.000 euro uit het budget weg. Daarnaast loopt de BTW-regeling maar tot 1 juli 2011. Het is nog niet zeker of deze verlengd wordt. Een aantal gebouwen worden echter pas na 1 juli gerealiseerd. Hoe wordt hiermee omgegaan? De voorzitters van de VvE's zijn bij elkaar gehaald om hierover te overleggen. Het behalen van alle subsidies kon namelijk niet gerealiseerd worden en de BTW-verlaging was niet op alle gebouwen van toepassing. Uiteindelijk is er een overeenkomst gesloten tussen de vijf VvE's om het project gezamenlijk te draaien en de voor- en nadelen te middelen. Daarmee ontstond de basis voor de realisatie van het project. Medio februari 2011 zijn geldleningsovereenkomsten en de aanneemovereenkomst per VvE ondertekend.

Nu moet het project nog uitgevoerd worden. Momenteel is de Alliantie bezig om bouwvergunningen aan te vragen om van start te kunnen gaan. De Alliantie doet de VvE-diensten, zoals de organisatie en het beheer. De feitelijke uitvoering wordt door VvE-diensten gedelegeerd. Het enige verschil bij een VvE-complex is dat zij te maken krijgen met huurders en eigenaren. Dhr. Westveld had alleen met het huurdersaandeel te maken. Bij gemengde complexen moet er ook voldoende aandacht besteed worden aan particuliere eigenaren om zaken kort te sluiten. Daarnaast hebben eigenaren vaak zelf aspecten aan hun woning veranderd wat problemen kan opleveren bij de uitvoering, zoals het installeren van ventilatiesystemen bij verlaagde plafonds. Hier moet op individueel niveau overeenstemming over bereikt worden. Tijdens ledenvergaderingen wordt al duidelijk gemaakt dat eigenaren dit niet te licht moeten inschatten. Zo moeten er subsidies aangevraagd worden, waarvoor bijvoorbeeld is verklaard dat door de renovatie label B gehaald wordt. Label B is behoorlijk gebalanceerd, dat betekent dat bewoners niet zomaar dingen kunnen laten vallen. In dat opzicht hebben

eigenaren geen beslissingsrecht, want als label B niet gehaald wordt, zouden de subsidies vervallen. De VvE wordt hierdoor dan tekort gedaan. Met dit spannende deel gaat de Alliantie nog te maken krijgen bij het opnemen van de woningen; wat wordt er aangetroffen en hoe wordt hiermee omgegaan. Dit wordt niet vooraf gedaan, omdat het veel werk kost en er onvoldoende zekerheid is over de uitvoering. Bewoners willen perspectief hebben op de uitvoering. Wanneer dit pas over een jaar plaats vindt, is het lastig om daar afspraken over te maken. Meestal worden de woningen 8 weken van te voren opgenomen, zodat de corporatie voldoende tijd heeft om alles te plannen en te regelen.

De VvE financiert een deel vanuit het reservefonds. Dat kan omdat er bepaalde zaken gecombineerd worden, zoals een nieuw dak dat eigenlijk pas gepland stond voor 2018 en 2019. Die uitgaven worden nu naar voren gehaald. Deze uitgaven zijn dan gedaan, daarvoor hoeft niet meer opnieuw gespaard te worden. Tegelijk met het dak worden de goten en het schilderwerk meegenomen. Op het moment dat er isolatieglas wordt geplaatst, de woning goed geïsoleerd is en de ventilatie goed georganiseerd is, dan kan daarmee de cyclus van het schilderwerk worden opgerekt. Hiermee worden kosten gespaard en dit levert ruimte. Deze ruimte kan gebruikt worden om de rente van de financiering te betalen. Dit levert per VvE ongeveer 11.000 euro op. Dit kan uit het reservefonds gehaald worden, omdat dit in het verleden al gestort is.

De financieringslasten per VvE zijn ongeveer 23.000 euro per jaar. Het verschil tussen deze 23.000 en 11.000 euro moet echter ook betaald worden, wat resulteert in een verhoging van de servicekosten met 31 tot 45 euro per eigenaar. De energiebesparing levert daarentegen een verlaging van de woonlasten op en een deel van de betalingen kan aftrekbaar gemaakt worden. De servicekosten per maand worden bepaald aan de hand van een verdeelsleutel die is opgenomen in de splitsingsakte. Dit is meestal gebaseerd op het vloeroppervlakte van de woning. Maar de Alliantie wil ook een relatie aanbrengen tussen de investering en de energiebesparing. Binnen een VvE is dit lastig te bepalen. De betreffende complexen in de Surinamelaan bestaan uit drie woonlagen. De plint van het complex bestaat uit garages en bergingen. De eerste woonlaag heeft koude vloeren, omdat de onderlaag niet verwarmd en geïsoleerd is. De vloer van de eerste woonlaag moet daarom geïsoleerd worden. De derde etage zit onder het dak en krijgt dus te maken met dakisolatie. Deze woonlagen worden zwaarder toegerekend in de servicekosten. Uiteindelijk is op basis van gebruiksgegevens en inzichten van besparingen beoordeeld wat de bewoners die langs de schil van het complex wonen meer aan profijt hebben dan bewoners tussenin. De servicekostenverhoging is hierop gebaseerd. Bewoners op de tweede verdieping en niet zijnde hoekwoningen betalen per maand minder servicekosten. Voor de maandelijkse servicekosten is een aparte verdeelsleutel gemaakt afwijkend van de splitsingsakte. Deze is in de ALV goedgekeurd.

Zo betaalt iedere eigenaar per maand een vergoeding aan VvE-diensten voor zowel het dagelijks onderhoud, zoals huisverlichting en verzekeringen, als planmatig onderhoud. Er wordt ook via de VvE betaald voor rente en aflossing, die dit vervolgens maandelijks aan de bank betaalt. In verband met renteaftrek moet straks binnen VvE-diensten geregeld worden dat eigenaren voor 1 maart één keer per jaar een overzicht krijgen van de VvE-bijdrage die zij dat jaar hebben betaald. Een bepaald gedeelte hiervan betreft namelijk rente. Deze rente mogen eigenaren vervolgens aftrekken van de inkomstenbelasting. Op deze manier kan een deel van de rentelasten worden terug gehaald. Dit heeft de Alliantie eerst aan de fiscus moeten toetsen, omdat de eigenaren niet zelf de lening aan gaan.

Het project begon in de tijd voor de crisis, toen het nog allemaal vrij gemakkelijk leek. Banken waren nog niet erg kritisch, het project leek haalbaar en de Alliantie kreeg de intentie dat banken bereid waren een lening te verstrekken. Maar toen puntje bij paaltje kwam, werd het allemaal steeds lastiger. Daar kwam bij dat de rentes de afgelopen tijd aan het stijgen waren. Bovendien kregen banken opgelegd dat zij meer liquide middelen voor handen moesten houden. Dat betekende dat zij meer geld in huis moesten houden om het risico op omvallen te verminderen. Uiteindelijk moesten de klanten betalen voor dit rendement, daarom ging de rente omhoog. In eerste instantie werd uitgegaan van een rente van 4%, maar uiteindelijk is een lening afgesloten met een rente van 5,6%. Dit levert lastenverzwaring op waar niet op gerekend was. Daarom is op het laatste moment alles kritisch doorgenomen. Met de aannemer is gekeken naar de risico's, wat er daadwerkelijk gerealiseerd moest worden, welke reserves eruit gehaald konden worden en dergelijke. Het plan dat er nu ligt is haalbaar, maar er zitten niet veel marges in.

De Alliantie hoopt dat dit plan in de toekomst vaker herhaald kan worden, mede doordat er veel VvE's zijn gecreëerd en er veel appartementen in de verkoop staan. Veel van dit bezit komt uit de jaren '50 en '60. Als de

Complex gemengd complex

gemeente of overheid wil inzetten op duurzaamheid, dan zijn dit de complexen waar gemakkelijk met relatief lage investeringen gescoord kan worden op energiebesparing. Binnen de eigen voorraad zijn er ook complexen waar op planmatige wijze geïnvesteerd kan worden in energiebesparing. Daar wordt in strategische zin gekeken naar het perspectief van het complex, zoals de sloopplannen op de korte termijn, wat heeft de corporatie met de buurt en het complex voor ogen en wat voor ingrepen zijn hier voor nodig. Hiervoor is een programma samengesteld. Om de doelstelling van de Alliantie te realiseren worden per jaar 300 tot 400 woningen aangepakt. De Surinamelaan viel eigenlijk niet binnen dit programma, omdat het plan was om al deze appartementen te verkopen.

Bij de Surinamelaan is er een lening afgesloten op naam van de VvE. Het probleem hierbij ontstond op het moment van de borging. De borging is uiteindelijk door de provincie Utrecht gedaan en niet door de Alliantie zelf. De borging is afhankelijk van het aandeel bezit binnen de VvE. In de loop der jaren zou het aandeel van de Alliantie binnen de complexen veranderen, omdat dit steeds verder wordt afgebouwd. Daarnaast vormt de borging een belemmering in de financiële mogelijkheden van de corporatie.

De Alliantie heeft in Amersfoort bezit in ongeveer 100 VvE's. Zo'n 30 to 40% van het totaal aantal huurwoningen bevindt zich in een VvE. Dit aantal kan snel oplopen door een splitsing. Bij de Surinamelaan heeft de Alliantie de borging van de lening neergelegd bij de VvE. De initiatiefnemer had namelijk de Alliantie benaderd voor dit project. Deze wijk stond voor de Alliantie echter niet op de prioriteitenlijst ten aanzien van investeringen. De Alliantie heeft een eigen prioriteitenlijst. De Surinamelaan is wel door de Alliantie gesplitst, maar zij heeft geen prioriteit om daar energiebesparing toe te passen. Stel dat de corporatie hier wel prioriteit had, dan had zij ervoor kunnen kiezen om borgstelling te geven op haar eigen woningbezit, kortom de huurwoningen binnen de complexen, mits hier financieel ruimte voor was. De bank wenst hiermee akkoord te gaan. Deze borgstelling komt nu nog niet voor bij de Alliantie. Wel zijn er complexen die pas zijn gesplitst nadat de Alliantie de gebouwen intensief had opgeknapt.

Bij VvE's is er de mogelijkheid om eigenaren een eenmalige extra bijdrage te laten betalen. Vaak moeten bewoners hiervoor een lening aanvragen. Wanneer een bewoner een lening aanvraagt bij een bank wordt deze bewoner volledig doorgelicht door de bank. Zij kijkt naar de verplichtingen die de bewoner is aangegaan en naar de mate waarin de bewoner al aan maximale hypotheeklasten zit. Op basis daarvan wordt per bewoner een lening verstrekt. Volgens de Alliantie is dit vaak onbegonnen werk. Om hier een andere mouw aan te passen, kan het ook via de servicekosten gaan. Er moet dan goed gekeken worden naar de individuele energiebesparingen, wat er nog in het reservefonds zit en dergelijke.

In het geval van de Surinamelaan heeft de provincie Utrecht meegeholpen aan de financiering. Dit is echter per provincie verschillend. Bovendien wordt het probleem groter wanneer een corporatie meer eigendom gesplitst heeft. Het is belangrijk om een oplossing voor deze problematiek te vinden en er bekendheid aan te geven om te kijken of er naar de overheid toe niet meer individuele regels voor gecreëerd kunnen worden. Het is op de lange termijn van groot belang voor de ontwikkeling van de stad. Het is leuk dat provincies regelingen mogelijk maken, maar het zou landelijk georganiseerd moeten worden, want het probleem gaat niet alleen voor de provincie Utrecht op. Het moet vanuit de politiek geregeld worden om dit meer landelijk te organiseren. Het kost tijd, maar corporaties zijn wel in staat om duidelijk te maken hoe groot deze problematiek is. Daarnaast speelt het probleem niet alleen bij gemengde complexen. Vanuit de overheid moeten voorwaarden geschept worden om bewoners te motiveren iets te gaan doen. Vroeger werd gedacht om dit met subsidies te bereiken, maar dit blijkt onvoldoende te werken. Er moeten op een andere manier voorwaarden worden geschept waarmee mensen vooruit kunnen, maar waarbij ze wel hun eigen lasten dragen. Dat kost de gemeenschap geen geld en het is erg effectief. In het begin zal het veel tijd kosten en het draagt een risico met zich mee, maar dit regenereert zichzelf op den duur. Op deze manier is er maar een klein kapitaal nodig om veel te kunnen bereiken.

Door de borging worden er gunstigere rentes verkregen. De Alliantie heeft de lening zo geregeld dat de rente aftrekbaar is voor de particulieren, anders hadden zij beter zelf een tweede hypotheek of kortlopende lening af kunnen sluiten bij de bank. In dat opzicht hebben de particulieren geen nadeel. Maar de Alliantie had er ook voor kunnen kiezen alles zelf te financieren met borging van het WSW. Zij hadden dan gebruik kunnen maken van de groenprojecten, omdat er twee labelstappen gemaakt worden. Of deze regeling echter wordt voortgezet is de vraag. De groenfinanciering voor particulieren is sinds 1 januari gestopt. Het probleem is dat de Alliantie niet onbeperkt kan lenen. Zij zien het niet als positief om geld te lenen op bezit dat zij aan het

uitponden zijn. Daarom is er bij dit project gekozen voor borging vanuit de provincie. Als zij zelf borg hadden gestaan bij dit project, dan valt na een tijdje het onderpand weg voor de corporatie, omdat zij aan het uitponden zijn. Er kunnen dan problemen ontstaan met aflossingsverplichtingen en de corporatie blijft met leningen zitten. Ook wordt er beslag gedaan op de investeringscapaciteit die wellicht nodig is voor andere projecten. Zo is er in Amsterdam en Amersfoort een groot aantal verplichtingen aangegaan met de gemeente in verband met stadsvernieuwing. De leningscapaciteit van de Alliantie inzetten in combinatie met WSW-borging is in het begin wel overwogen, maar vrij snel afgedaan. Onder andere omdat de VvE-complexen niet binnen het Alliantie-beleid vallen en de corporatie de complexen aan het uitponden is. Hierdoor wordt het te risicovol voor de corporatie. Nu is het geregeld aan de hand van de appartementsrechten. Dit kost de Alliantie meer geld. In het verleden zijn er wel preventief appartementen opgeknapt die vervolgens in de verkoop zijn gegaan. Daar werden ook energiebesparende maatregelen toegepast.

Portefeuille en VvE-beheer

Regio Amersfoort heeft ongeveer 15.000 huurwoningen, waarvan 3.000 huurwoningen zich in een VvE bevinden. De Alliantie heeft eigendom in ongeveer 100 VvE's in Amersfoort. De VvE's zijn ontstaan door verkoop van woningen in voormalige huurcomplexen om liquide middelen te krijgen om investeringen af te kunnen dekken. Ook strategie speelt hierbij een rol. De corporatie wil bij gemengde complexen profijt halen uit het feit dat particuliere eigenaren meer verantwoordelijkheid nemen in het beheer. Ook heeft de Alliantie gemengde nieuwbouwcomplexen ontwikkeld. Dit worden er tegenwoordig steeds meer. Bij de Alliantie Ontwikkeling loopt wel de discussie dat de verschillen bij gemengde complexen met sociale huurwoningen niet te groot moeten worden, omdat het dan niet meer lukt om appartementen te verkopen. Het heeft wel zijn beperkingen, maar in het verleden zijn er veel complexen ontwikkeld met huur en koop door elkaar. Soms bijvoorbeeld door één vleugel van het complex te ontwikkelen met huurwoningen en de andere met koopwoningen. De meerderheid van de nieuwbouwcomplexen zijn gemengd. Alle nieuwbouwcomplexen die gepleegd worden, worden bovendien gesplitst opgeleverd in appartementsrechten ter voorbereiding op eventuele verkoop.

De Alliantie hanteert bij splitsing het standaard splitsingsreglement. Het meeste werk zit erin om het complex te doorlopen en de tekeningen juist te hebben. Er wordt vaak door een bureau een splitsingstekening gemaakt, waarin de appartementen en bergingen worden aangeduid inclusief het vloeroppervlak. Bij de Surinamelaan bleken de splitsingstekeningen niet juist te zijn, omdat details over het hoofd waren gezien. Er is daardoor een verkeerde splitsingsakte gebruikt op het moment van verkoop. Dit levert een probleem op. Wanneer de splitsingsakte namelijk naderhand veranderd moet worden, dan moet 100% van de eigenaren hiervoor akkoord geven en moet men terug naar de notaris. Voordat de Alliantie woningen gaat verkopen, wordt eerst een bureau ingeschakeld om de splitsingstekeningen op orde te maken. Deze worden vervolgens voorgelegd aan de notaris. De notaris bereidt het concept voor de splitsingsakte voor. Wanneer de eerste woningen leegkomen, dan gaan deze naar de makelaar. De makelaar brengt de verkoop op gang. Op het moment dat de eerste woning wordt verkocht en moet worden getransporteerd, wordt ook de splitsingsakte getransporteerd. Dan is de VvE ontstaan. Om dat mogelijk te maken, moet er samen met VvE-diensten voor de VvE een nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting gemaakt worden. Ook moeten de servicekosten vastgesteld worden, de collectieve contracten voor bijvoorbeeld schoonmaak en energieverbruik moeten worden overgeschreven naar de VvE en verzekeringen moeten worden geregeld. Deze trajecten moeten allemaal georganiseerd doorlopen worden. Binnen de afdeling beheerondersteuning bij de Alliantie zijn werknemers actief die zich bezig houden met het aansturen van verkoop, zorgen dat splitsingen worden georganiseerd, voorbereid en uitgevoerd, dat woningen verkoopgereed worden gemaakt en bij de makelaar aangeleverd worden. Op het moment dat een splitsing gerealiseerd wordt, brengt de Alliantie ook in beeld of er wel of geen bruidschat aan wordt verbonden.

De Alliantie werkt met de Koopgarant-regeling om door middel van kortingen lage inkomens te kunnen bedienen. Dat heeft zij enkele jaren geleden ontwikkeld, ingezet in de markt en steeds verder toegepast. In het verleden liet de Alliantie de keuze vooral over aan de markt. Tegenwoordig is per complex vastgesteld of de korting wel of niet aangeboden wordt. Hier wordt nu meer onderscheid in gemaakt, onder andere omdat de Alliantie bij Koopgarant door de terugkoopverplichting verbonden blijft aan het complex. Ook zitten er financiële middelen in deze woningen, waar op termijn rendement op wordt verwacht. De Koopgarant-regeling wordt tegenwoordig beperkter aangeboden, maar niet met als doel om de regeling helemaal af te schaffen. Er wordt gekeken met welke verkoopmethodes de doelen van de Alliantie het beste kunnen worden nagestreefd. Door de terugkoopgarantie bij Koopgarant heeft de corporatie de vrijheid de keuze te maken om de woning in

de markt terug te zetten als huurwoning of als koopwoning. Tot nu toe worden alle woningen weer in de verkoop gezet. De aanvankelijke gedachten was dat de woningen hierdoor betrokken bleven bij de sociale voorraad, want ze konden altijd weer teruggelabeld worden. Tegenwoordig is dit echter minder noodzakelijk dan toen zij hiermee begon. Daarom wordt het nu selectiever toegepast. Daarnaast legt het een groot beslag op de organisatiecapaciteit om dit op grote schaal toe te passen. Voor het terugkopen zijn taxaties nodig, het moet worden gekocht en weer opnieuw in de verkoop worden gezet. Hier zijn risico's aan verbonden, zoals leegstand. Daar moet op een bewuste manier mee omgegaan worden.

Bij het bepalen van de woningen die in de verkoop gaan, wordt er gekeken naar de strategie van de Alliantie binnen Amersfoort ten aanzien van de wijk waarin de woningen staan. Per wijk wordt gekeken naar de hoeveelheid bezit die de corporatie daar heeft en het aandeel huurwoningen. Met behulp van verkoop kunnen deze verhoudingen gewijzigd worden. Wanneer het gaat om een wijk waar de corporatie weinig bezit heeft en ook niet erg interessant voor hen is, dan kan de corporatie er voor kiezen de woningen in de verkoop te zetten met als doel zich geheel uit deze wijk terug te trekken. Zo zijn er verschillende strategieën bij de benadering van de wijk. In niet alle wijken heeft de corporatie evenveel bezit. In sommige wijken is de rol van de corporatie niet nodig bij de ontwikkeling van die wijk. Ook op woningniveau heeft de Alliantie een strategie over welke woningen interessant zijn om op lange termijn te behouden en welke minder. Hierbij wordt gekeken naar de woninggrootte, het energielabel en de kwaliteit. Op basis hiervan wordt bepaald welke woningen minder aantrekkelijk zijn en dus in de verkoop gezet worden. Tenzij vanuit de wijkontwikkeling wordt voorzien dat die woning op termijn moet worden vervangen of opgeknapt. Anders worden de woningen gesplitst en verkocht. De Alliantie heeft veel gebouwd in de jaren '50 en '60 in wijken waar ze veel huurwoningen bezitten met de kwaliteit van toen. Deze woningen komen nu vaak in de verkoop. In het verleden zijn huurcomplexen energetisch verbeterd voorafgaand aan de splitsing. Door deze woningen in verkoop te brengen, wilde de Alliantie de eigendomsverhoudingen verbeteren. Ook wilde zij kijken of dit invloed heeft op de leefbaarheid in een complex. De bemoeienis van de Alliantie veranderde hierbij niet en zij wilden niet meer dan de helft verkopen, maar ze willen los van de investeringen kijken of ze invloed kunnen uitoefenen op de leefbaarheid door de bewonerssamenstelling te veranderen. Een koper heeft vaak een andere gezinssamenstelling en andere belangen dan een huurder. Dit heeft vaak initiatieven tot gevolg die door de Alliantie worden uitgevoerd, omdat zij de uitvoerende partij zijn. Zo is dit in het verleden gedaan, maar dit wordt tegenwoordig steeds minder toegepast. Er liggen nog wel een paar complexen in het verschiet die in prioriteitswijken liggen, waarvan de Alliantie vindt dat zij een verbeterslag moeten maken voor de wijk en voor de leefbaarheid. Of daar ook verkoop zal worden toegepast is nog de vraag. Vanuit financiën komt de vraag over rendement. Er wordt veel geld geïnvesteerd, terwijl de verkoopprijzen nauwelijks worden beïnvloed door dergelijke investeringen op appartementsniveau. Wellicht moeten de woningen juist langer in bezit worden gehouden om meer te profiteren van de ontwikkelingen. Op langere termijn wordt er een hoger rendement verwacht. De vraag is hoe hierin de goede keuze kan worden gemaakt.

In veel VvE's heeft de Alliantie de minderheid van de woningen in bezit. Daar gaan zij onbeperkt door met verkopen. Bij de Surinamelaan heeft de Alliantie de minderheid (40%) binnen één complex. In de overige vier complexen bezit zij een krappe meerderheid van 50 tot 60%. Binnen 2 of 3 jaar verwacht zij hier ook de minderheid te hebben. Over het algemeen is het streven niet om de meerderheid te behouden. In sommige complexen wordt dit wel gedaan, waar in het verleden op hoog niveau renovaties hebben plaats gevonden. Daar wil zij een substantieel deel van het bezit houden. In deze complexen wordt voldaan aan de huidige eisen ten aanzien van oppervlakte, wooncomfort en isolatie. Dit zijn de producten die voor de corporatie voor lange tijd de waarde behouden om de woning als sociale huurwoning te exploiteren. Er moet een bepaalde voorraad overblijven voor de kernactiviteit, want de corporatie blijft een verhuurder van sociale huurwoningen. Niet alle leegkomende woningen kunnen dus in de verkoop worden gezet. Dan zou de corporatie meer een uitponder worden.

In beginsel stelt de Alliantie zich passief op binnen een VvE. De eigenaren besluiten dan meer dan de corporatie. De corporatie loopt mee met deze besluiten. De corporatie is wel de partij die veel kennis in huis heeft en daardoor de leverancier is van onderhoudsprognoses, meerjarenbegroting en dergelijke. Dat gebeurt via de tak VvE-diensten. De corporatie zit met een spanningsveld binnen een VvE. Bij een ALV is de corporatie de groot eigenaar, de verhuurder, maar zij worden ook aangesproken op huurders. Deze verschillende rollen moeten in goede banen worden geleid. Problemen met huurders moeten via de VvE-diensten lopen. Zij benaderen vervolgens de huurders. De Alliantie ziet het niet als zinvol om actief te zijn binnen een bestuur om beslissingen in de hand te houden, omdat ze eigenlijk alle vrijgekomen huurwoningen in de verkoop zetten en

dus afscheid nemen van een gebouw. Het bezit is zij alleen aan het exploiteren en beheren, maar het is voor de huurder duidelijk dat zij dit gebouw in de toekomst gaan afstoten. Dan heeft het geen zin om zich actief met ontwikkelingen te bemoeien, tenzij het gaat om dingen die van groter algemeen belang zijn binnen prioriteitswijken.

Energiebeleid

De Alliantie heeft een algemeen energiebeleid. Dit beleid geldt voor het eigen bezit van de corporatie, niet voor VvE's. Alles wat er verder voor VvE's wordt gedaan is meegenomen. Het beleid wordt op projectmatige wijze gerealiseerd door complexen aan te wijzen voor een bepaald jaar gekoppeld aan een onderhoudsplan. Daar gaan ze investeren op energie en duurzaamheid. Er is geen specifiek energiebeleid voor huurwoningen binnen VvE's.

Belemmeringen

Vanuit de Alliantie kan als belemmering worden gezien dat er geen specifiek energiebeleid is voor VvE's. Dit gaat er wel toe leiden dat bij VvE-beheer energiebesparing meer in beeld komt en welke mogelijkheden dit biedt.

Ook onduidelijkheid bij eigenaren over de financiële gevolgen wordt als een belemmering gezien. Eigenaren hebben vaak weinig beeld van hoe het financieel in elkaar zit. Er zijn weinig eigenaren die doorgronden hoe de financiën van een VvE in elkaar zitten. Eigenaren weten vaak niet welke verplichtingen ze aan gaan, welke servicekosten ze betalen, waarvoor ze betalen, enzovoorts. Niemand kijkt naar de jaarafrekening, maar ze gaan er wel mee akkoord. In die zin hebben zij weinig zicht in de veranderingen. De corporatie moet hierin actief zijn met voorlichting geven. Bij de Surinamelaan heeft de corporatie als grooteigenaar dit vooral gedaan om de eigenaren mee te nemen.

De Alliantie ziet slapende VvE's wel als belemmering, omdat hier weinig gaat gebeuren op korte termijn als er geen corporatie aan trekt. De Alliantie heeft vanuit haar bezit niet te maken met slapende VvE's. Echter, als er niet actief wordt gepusht vanuit de organisatie VvE-diensten, die zelf vaak een bestuurlijke invulling geven, dan ontstaan er snel slapende VvE's. Er moet gepusht worden om slapende VvE's te voorkomen. Ook binnen complexen waar de corporatie de minderheid heeft.

Kennis en ervaringen

Er wordt geen verschil ervaren tussen het in bezit hebben van de meerderheid ten opzichte van de minderheid van de woningen binnen een VvE, aangezien de Alliantie nog niet de initiatiefnemer is geweest. De initiatieven liggen toe nu toe bij individuele eigenaren, dus er is nog geen onderscheid ervaren. Misschien dat dit in de toekomst verandert, maar daarvoor moet eerst het project worden afgerond en geëvalueerd. Wellicht dat zij zich hierna actiever op gaan stellen, maar dan wordt dit vooral neergelegd bij VvE-diensten.

Vanuit bijeenkomsten en contacten met andere organisaties weet de Alliantie dat er weinig redenen zijn om de meerderheid in bezit te houden, tenzij de corporatie zelf als financier gaat optreden, dan wordt het een ander verhaal. De methode die is toegepast bij de Surinamelaan is tot nu toe uniek.

Complex gemengd complex

9 Interview Mitros

Woensdag 16 februari 2011 (telefonisch)

Tim Cools - Projectadviseur wijkontwikkeling, Nieuwegein

Mitros heeft ongeveer 30.000 huurwoningen, waarvan er zich grofweg 24.500 in Utrecht bevinden en 5.500 in Nieuwegein. Dhr. Cools is werkzaam bij Mitros als projectadviseur wijkontwikkeling in Nieuwegein. Hij houdt zich met name bezig met de beginfase van renovatie, sloop en nieuwbouw. Daarna gaat het project door naar het technisch adviserende bedrijf Mitros Onderhoudsgroep (MOG). Die nemen dan het projectleiderschap over. Dhr. Cools doet ook de bewonerscommunicatie. Zo vindt er overleg plaats met de bewonerscommissie over de woonwensen van de bewoners en wat zij terug willen zien in een project. Daarnaast heeft hij een aantal beleidsadviserende taken op Mitrosbrede thema's. Zo heeft hij zich afgelopen jaar onder andere bezig gehouden met het thema duurzaamheid. Ook is hij betrokken bij het VvE-beheer. Samen met een collega uit Utrecht wordt een stuk uitgewerkt, waarin Mitros twee aspecten van het VvE-beheer aan het uitzoeken is. Enerzijds gaat het over hoe Mitros het VvE-beheer wil gaan inrichten. Ze werken momenteel met een externe beheerder. Maar de vraag is of het niet handiger is om het VvE-beheer intern te halen. Daarnaast blijft Mitros ook eigenaar en moet zij participeren in ALV's, al dan niet in het bestuur. Die eigenaarsrol moet beter ingevuld worden. Dhr. Cools heeft de taak om deze eigenaarsrol in te vullen vanuit woonbedrijven. Hij zit zelf in het bestuur van een aantal VvE's en gaat naar ALV's. Tijdens de ledenvergadering wordt samen met andere eigenaren gesproken over toekomstig onderhoud, waarbij duurzaamheid ook aan bod komt.

Mitros staat nog aan de vooravond van het verder professionaliseren van de organisatie van het VvE-beheer. Ze zijn wel bekend met belemmeringen die ondervonden kunnen worden binnen VvE's. In de praktijk zijn zij nog niet gericht bezig met oplossingen. Veel vragen in mijn vragenlijst gaan over praktijkervaring en de implementatie van verduurzaming. Mitros is momenteel nog niet zover. Zij houden zich nu vooral bezig met de vraag of het VvE-beheer extern blijft of dat het naar binnen wordt gehaald, maar ook met de eigenaarsrol en het beleid ten aanzien van VvE's.

Portefeuille en VvE-beheer

Mitros heeft zoals gezegd ongeveer 30.000 woningen. Naar schatting bevinden 1.500 woningen hiervan zich in een VvE. Mitros heeft in ongeveer 150 verschillende VvE's eigendom, waarvan circa 100 kleine VvE's zijn. In verhouding bevindt een groot deel van de VvE's zich in Nieuwegein, namelijk zo'n 500 tot 600 van de 1.500 woningen. In Nieuwegein gaat het om 10 á 12 grotere VvE-complexen en circa 8 kleinere VvE-complexen. In Utrecht gaat het om 15 grotere complexen en de rest kleinere. Met name in Utrecht zitten er veel VvE's aan te komen. De komende 2 tot 3 jaar worden er ongeveer 50 VvE-complexen bij verwacht, waar ook grote complexen tussen zitten. Een aantal van deze complexen ontstaan uit nieuwbouwprojecten, maar het merendeel ontstaat door uitponding in huurcomplexen.

De toename van het aantal VvE-complexen is niet zozeer een gevolg op het beleid van de overheid, maar vooral door een nieuw strategisch beleid van Mitros wat betreft de vastgoedportefeuille, namelijk het portefeuilleplan. Hierin staan ambities verwoord wat betreft renovaties, duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw. Om deze ambities te kunnen financieren, zijn inkomsten nodig. Deze inkomsten komen enerzijds uit huurinkomsten en anderzijds uit verkoopinkomsten. Deze laatste groep moet omhoog geschroefd worden om de ambities te kunnen realiseren. Mitros was in het verleden erg terughoudend met de verkoop van woningen, daarom is het logisch dat dit programma nu is opgeschroefd en er meer VvE's ontstaan dan in het verleden. Het doel is om jaarlijks ongeveer 1% (circa 300 woningen) van het totale bezit te verkopen. Op dit niveau zit Mitros nu nog niet. Van deze 300 woningen zal naar schatting de helft eengezinswoningen zijn en de andere helft appartementen.

Natuurlijk is het makkelijker om eengezinswoningen te verkopen. Daar komt bij dat vanuit de gemeente Utrecht naast de administratieve splitsing ook aan speciale bouwkundige splitsingseisen voldaan moet worden. In Nieuwegein is alleen een administratieve splitsing nodig. Dat maakt splitsing van gestapelde complexen moeilijker en er komen meer kosten bij kijken om een VvE op te richten. Daarnaast krijg je te maken met andere eigenaren wat het lastiger maakt om onderhoudsambities te verwezenlijken. Ook al is de situatie complexer, dit is voor Mitros geen reden om niet over te gaan tot splitsing. De corporatie kan zo namelijk een

Complex gemengd complex

sterke en toekomstige gedifferentieerde vastgoedportefeuille behouden. Bovendien kan er een gedifferentieerd aanbod verkocht worden.

De portefeuillestrategie is afgelopen december in hoofdlijnen vastgesteld. Daarin zijn ambities verwoord, ook op het gebied van duurzaamheid. Mitros streeft bij renovaties en planmatig onderhoud minimaal naar energielabel C en bij hoog niveau renovaties naar minimaal label B. Maar voor VvE's is dit verhaal complexer, in het bijzonder voor VvE's die reeds zijn opgericht. Daarbij komt dat in Utrecht aan bepaalde bouwkundige eisen voldaan moet worden, dit zijn niet zozeer duurzaamheidseisen. Om aan deze eisen te voldoen moet dit in het voortraject worden ingebouwd en moeten hierin ook duurzaamheidsambities worden meegenomen. Met deze puzzel is Mitros nu bezig. Bij nieuw op te richten VvE's kan vóór de splitsing onderhoud gepleegd worden zodat het gewenste kwaliteitsniveau wordt bereikt. Dat kan op dat moment eenvoudiger omdat er dan nog geen andere eigenaren bij betrokken zijn. Dit moet dan nu al wel geregeld en gefinancierd kunnen worden. Tegelijkertijd moeten er appartementen verkocht worden. Bovendien zijn er reeds VvE's opgericht waar het onderhoud nog niet naar het gewenste niveau is opgetrokken. Daar kom je voor de vraag hoe dit aangepakt moet worden, want de lopende meerjarenonderhoudsraming en VvE-bijdrage zijn mogelijk niet toereikend om ook het duurzaamheidsaspect te kunnen financieren. Mitros is nu bezig met de zoektocht naar hoe dit het beste opgelost kan worden. Bijvoorbeeld met behulp van een bruidsschat vanuit de corporatie of door leningen voor particulieren eigenaren die niet in de mogelijkheid zijn om daarvoor eenmalig een bijdrage te leveren. Mitros heeft in het verleden niet zozeer juist de complexen gesplitst met een betere energieprestatie of betere staat van onderhoud. Ze zijn momenteel wel druk bezig om te kijken hoe ze dit beter kunnen organiseren.

Mitros heeft in het verleden gebruik gemaakt van Koopgarant in een beperkt aantal complexen, maar met deze regeling wordt niet meer gewerkt. Eén van de redenen is het effect op de kasstromen. De corporatie moet een reservering in de boeken doen om deze woningen weer terug te kopen. Dit legt een beslag op de investeringscapaciteit om te investeren in onderhoud en renovaties. Mitros werkt nu wel met de startersrenteregeling. Dat is een korting op de hypotheekrente. Momenteel wordt hier nog niet erg veel gebruik van gemaakt, maar met deze regeling kunnen meer mensen gelijktijdig geholpen worden in vergelijking tot de Koopgarant-regeling. Verder worden er geen kortingen gebruikt.

Op moment van splitsing wil Mitros de complexen eerst op orde hebben. Uit een conditiemeting moet blijken dat het casco van de woningen goed is op het moment van verkoop. Ook wordt gekeken naar de wijken waarin woningen verkocht worden. Wat er daadwerkelijk verkocht wordt, kan erg divers zijn. Dit kan tegenwoordig ook hoogbouw zijn. Op dat moment ontstaat er een grote VvE, waardoor een goede organisatie erg belangrijk wordt.

Mitros heeft nog niet zozeer een beleid over het minimale percentage binnen een complex dat ze in eigendom willen houden. Ze zijn volop bezig om dit uit te zoeken en hierover een standpunt in te nemen. Voor de VvE-complexen in Nieuwegein geldt dat Mitros in twee complexen de minderheid heeft, in de overige complexen de meerderheid. Er wordt nog niet bewust gestuurd op meer- of minderheid.

Mitros heeft een extern VvE-beheerder. De eigenaarsrol wordt bij verschillende VvE's verschillend ingevuld. Zo zit dhr. Cools zelf bij een aantal VvE's in het bestuur en bij de meeste VvE's gaat Mitros zelf naar de ALV. Soms geven ze hiervoor een volmacht af aan de externe VvE-beheerder. De externe beheerder is vaak de bestuurder binnen de VvE en daar hangt een dagelijks bestuur onder met een voorzitter, secretaris en penningmeester. Bij de oprichting van een VvE kan Mitros zelf een bestuurder aanstellen. Wanneer er meerdere eigenaren bijkomen, kan er een nieuwe bestuurder gekozen worden op een ALV. De eigenaren kiezen een VvE-beheerder door middel van stemmen. Het kan zijn dat een VvE ervoor kiest met een andere VvE-beheerder in zee te gaan. Kortom, Mitros besteedt het VvE-beheer uit, maar neemt wel zelf deel aan ALV's. Dit is echter niet per definitie zo. Bijvoorbeeld bij VvE's waar niet zoveel speelt, kan op basis van de agenda besloten worden een volmacht af te geven aan de bestuurder.

Energiebeleid

Mitros heeft een portefeuillestrategie die is gericht op de energetische prestatie van woningen. Bij renovatie en planmatig onderhoud wordt gestreefd naar minimaal energielabel C. Bij hoogniveau renovaties wordt gestreefd naar minimaal energielabel B. Bij nieuwbouw wordt het Bouwbesluit gevolgd, waarvan de normen ook steeds strenger worden. Mitros heeft met name vanuit Utrecht vrij oud bezit, afkomstig van het

gemeentelijk woonbedrijf. Deze woningen hebben vaak een laag energielabel. De transformatie van deze woningen naar label C is vaak een hele sprong. Mitros investeert daardoor relatief veel per woning, omdat het gaat om vrij ingrijpende renovaties. Met de portefeuillestrategie zijn ze aan het kijken om de onderhoudsopgave meer naar voren te trekken, zodat planmatig onderhoud gedaan kan worden op het moment van renovatie om zodoende kosten te besparen, anders zijn de kosten van dagelijks mutatieonderhoud te hoog. Door het onderhoud nu te doen, worden de dagelijkse mutatiekosten gereduceerd.

Het streven van Mitros is om dit energiebeleid ook voor VvE-complexen te realiseren. Ze weten echter nog niet waar ze in de praktijk exact tegenaan gaan lopen en of het haalbaar is. Mitros verwacht hier dit jaar een beleid voor te hebben.

Belemmeringen

Mitros heeft nog niet veel ervaring met de eventuele problemen die het verliezen van een meerderheidsbelang in de VvE met zich mee kan brengen. Wel kan zij zich voorstellen dat dit een belemmering kan vormen. Wanneer dit draagvlak niet bereikt wordt, is het een optie om de portemonnee van de corporatie te trekken. Dit is echter niet wenselijk en kan niet lang volgehouden worden. Individuele maatregelen kunnen wel doorgevoerd worden, zoals het plaatsen van dubbel glas of een HR-ketel, daarvoor hoeft niet de hele VvE mee te doen. Mitros heeft hier nog geen beleid voor, maar verwacht dat individuele maatregelen een oplossing kunnen bieden voor dit probleem.

Hoe de VvE-bijdrage vastgesteld wordt, is afhankelijk van de meerderheid van de particuliere eigenaren. Ook kan er onderhandeld worden over een eenmalige bijdrage van de eigenaren of Mitros kan bij aanvang een bruidschat toevoegen. Dit laatste is in het verleden gedaan bij enkele VvE's, maar daar is geen eenduidig beleid voor. Het is vooral zoeken naar een middenweg.

Mitros heeft nog scholing wat betreft de invulling van de eigenaarsrol. Het gaat om medewerkers die in VvE's participeren namens Mitros, zodat ze weten welke beslissingen ze moeten en kunnen maken. Er moet voor het hele duurzaamheidsbeleid meer expertise ontwikkeld of ingehuurd worden. Dit zit vooral in de onderhoudsgroep, bijvoorbeeld bij renovaties en installaties. Zo heeft Mitros bijvoorbeeld door Atriensis maatwerkrapporten op laten stellen om zich te laten adviseren over hoe een bepaalde labelsprong gemaakt kan worden en welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Deze maatwerkrapporten zijn met name opgesteld voor niet-VvE's. Met de koepels is Mitros in overleg over hoe omgegaan kan worden met de huurverhoging bij labelsprongen. Dit proces is nog in volle gang.

Het voornemen is om alle type complexen te renoveren. Mitros ontkomt hier ook niet aan als ze meer VvE's op gaan richten. Ook moet worden gezocht naar een koppeling tussen de bouwkundige splitsingseisen en de duurzaamheidseisen om woningen op een bepaald label te krijgen.

De financiële gevolgen zijn voor veel bewoners moeilijke materie. Als een woning verkocht wordt, kan hieraan gewerkt worden. Een goed verhaal over de VvE-bijdrage, wat de bewoner kan verwachten, toekomstig onderhoud en een eventuele eenmalige inleg kan helpen. Dat gesprek moet de corporatie met de mede-eigenaren aan gaan. Hetzelfde geldt in principe bij huurders. Mitros ziet dit wel als een belemmering, maar niet als onoverkomelijk.

Momenteel is Mitros bezig met een pilot met huurverhoging voor huurders bij duurzaamheidsverbeteringen bij planmatig onderhoud. Daarin zijn ze bezig met een systematiek om bewoners te overtuigen. Op basis van een berekening wordt bepaald welk bedrag aan huurverhoging de huurder gaat betalen per labelsprong. Een maatwerkrapport van in dit geval Atriensis, als onafhankelijk adviseur, kan hierbij als bewijs dienen. Hierin staat vermeld hoeveel bepaalde maatregelen gemiddeld per huishouden besparen aan energie. Mitros is bezig om te kijken hoe dit het beste georganiseerd kan worden. Ook moet dit gesprek aangegaan worden met eigenaren.

Het is makkelijker uit te leggen aan bewoners hoe de uitvoering in zijn werk gaat. Als hier duidelijkheid over is en helder over gecommuniceerd wordt, hoeft dit niet als belemmering gezien te worden.

Complex gemengd complex

Dhr. Cools is momenteel bezig met het opstellen van 'frequently asked questions'. Zo kunnen vragen snel beantwoord worden. Dit is ook een leidraad voor de medewerkers om huurders en eigenaren voor te kunnen lichten. Daarnaast is dhr. Cools bezig met een eerste pilot binnen een VvE in Nieuwegein met de intentie om huurders en eigenaren bij elkaar te zetten om te komen tot een nieuw huishoudelijk reglement. Daarvoor wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd om alle rollen helder te maken en te vertellen waar iedereen terecht kan met vragen. Hier worden de huurders actief bij betrokken. Aan de hand van deze pilot kan hier later een beleid over worden opgesteld. Bij de meeste corporaties is echter te zien dat de huurders geen daadwerkelijk stemrecht krijgen bij een ALV, hier zijn corporaties erg terughoudend mee. Mitros verwacht haar huurders ook eerder te laten participeren in bijvoorbeeld een leefbaarheidcommissie. Het is moeilijker om kopers actief te krijgen. Zij worden vaak vanzelf actief als er voorstellen komen die ze in hun portemonnee voelen of ingrijpend zijn. Maar zolang dat niet het geval is, is de participatie zeer gering. Dit is een structureel probleem binnen alle VvE's. Dhr. Cools heeft zelf te maken met 1 of 2 VvE's waar wel een actief bestuur is en veel eigenaren aanwezig zijn bij de ALV. Maar dit wordt meer gezien als uitzondering dan regel.

Mitros heeft nog een aantal slapende VvE's. Het gros is in Utrecht inmiddels wel geactiveerd. In sommige complexen laten de eigenaren echter niks horen of werken niet mee. In Nieuwegein zijn er nog 7 slapende VvE's. Hiervoor wordt nu een informatiebijeenkomst geregeld om deze te activeren. Slapende VvE's bevinden zich in de kleinere complexen. Kleinere VvE's worden niet gezien als de standaard VvE-complexen, bijvoorbeeld organisatorisch gezien. Hoe verduurzaming in deze complexen wordt geïmplementeerd is nog niet bekend.

Onvoldoende reservefondsen kan ondervonden worden bij slapende VvE's, maar ook bij actieve VvE's. Met name doordat er nog geen duurzaamheidsambities zijn geformuleerd voor deze VvE's vanuit het verleden, zit dit niet in het meerjarenonderhoudsplan. Dus als bij deze VvE's iets extra's gedaan wil worden, wordt er tegen het feit aangelopen dat het reservefonds ontoereikend is. Wanneer de energiebesparende maatregelen in de meerjarenonderhoudsplanung opgenomen worden, heeft dit gevolgen voor de VvE-bijdrage. Of er kunnen afspraken gemaakt worden met de overige eigenaren over een eenmalige inleg. De vraag is dan altijd wat het hen oplevert qua woonlastenbesparing en comfort.

Mitros ziet de financiële belemmeringen als de meest ingewikkelde. Ook de organisatorische belemmeringen en het overtuigen van mensen hebben vaak indirect met geld te maken. Als er een reële VvE-bijdrage is bij aanvang van de oprichting van een VvE, kan een corporatie kijken of ze in een bepaald jaar nog een bruidschat meegeven, waarmee het gat gevuld kan worden tussen de VvE-bijdrage en het feitelijke benodigde bedrag om de investering te kunnen doen. Verder kan dhr. Cools weinig zeggen over verstrekken van leningen aan particulieren of een VvE.

Maatregelen die alleen op collectief niveau uitgevoerd kunnen worden, kunnen belemmerend werken voor verduurzaming binnen VvE-complexen. Dit wordt ook ondervonden bij gewone renovatieprojecten waar het draagvlak van huurders voor nodig is. In zo'n geval moet bijvoorbeeld het plan aangepast worden om het draagvlak te bereiken. Wanneer er voor wordt gekozen om alleen de woningen mee te nemen van de bewoners die hebben ingestemd en de overige woningen te bewaren tot het moment van mutatie, heeft dit extra kosten tot gevolg, bijvoorbeeld door steigeropbouw.

Het subsidiebeleid is nog een punt van aandacht voor Mitros. Het binnen halen van subsidies is soms erg ingewikkeld. Dit kan een belemmering zijn voor de corporatie. Corporaties kunnen zich hierin actiever opstellen, maar anderzijds kunnen gemeente en provincie het gemakkelijker of aantrekkelijker maken of de kennis meer overdragen.

Kennis en ervaringen

Met een meerderheid binnen een VvE-complex kan een besluit altijd doorgedrukt worden, maar als de andere eigenaren niet willen houdt het al snel op. Naar het schijnt blijkt uit jurisprudentie dat een machtsstelsel ook niet haalbaar is. Dan kan een corporatie wel de meerderheid hebben binnen een complex, maar dit houdt juridisch geen stand.

Dudok Wonen schijnt in haar splitsingsakte al vast te stellen dat het stemrecht zich meteen fifty-fifty verhoudt als er één woning is verkocht. Stel dat de corporatie in een complex één woning verkoopt dan heeft deze eigenaar meteen evenveel stemrecht als de corporatie. Dat is bewust gedaan om de eigenaren serieuzer te nemen en volwaardig te betrekken bij de besluitvorming. Op deze manier voelt de eigenaar zich meer verantwoordelijk.

Dhr. Cools denkt dat het belangrijker is om de processen goed te organiseren, waardoor het in principe niet uit maakt of de corporatie de meerderheid of minderheid binnen een complex heeft.

Op het gebied van actuele ontwikkelingen wordt genoemd dat de VvE-beheerders nog niet echt verenigd zijn. De kennisontwikkeling bij VvE's zit vooral bij VvE Belang, maar daar zitten de individuele eigenaren georganiseerd. Wel is er ook een platform voor VvE-beheerders binnen corporaties actief binnen Aedes.

Complex gemengd complex

10 Interview Stadgenoot

Maandag 21 februari 2011

Piet van der Horst - Directeur Vastgoed
Patrick Tielkes - Senior beleidsadviseur

Portefeuille en VvE-beheer

Stadgenoot heeft ongeveer 30.000 huurwoningen. Hiervan zit 34% in een VvE-constructie. Als de plannen die er nu liggen gehaald worden, bevindt in 2015 ongeveer 43% van de woningen zich in een VvE-constructie. Deze toename komt doordat er meer huurcomplexen gesplitst gaan worden. In de komende jaren worden meer complexen gesplitst in appartementsrechten, waardoor nog meer VvE's ontstaan. Verkoop gebeurt in de 34% VvE's die al bestaan. Als Stadgenoot collectieve beslissingen wil nemen over woningen binnen VvE's moet dit altijd via het besluitvormingsproces van de VvE.

Stadgenoot heeft 453 wooncomplexen, waarvan 180 VvE-complexen. Gemiddeld levert één complex twee VvE's op. Op dit moment neemt Stadgenoot deel in 346 VvE's. Ongeveer 50 VvE's zijn ontstaan uit nieuwbouw. De overige 300 zijn ontstaan door de splitsing van bestaande complexen. Vanaf 2000 zijn er meer VvE's gaan ontstaan, ook uit de ontwikkeling van gemengde nieuwbouwcomplexen. De top van het splitsen is al voorbij, deze bevond zich rond 2005. Nu worden er nog maar een aantal complexen gesplitst. Voor de verkoop van woningen moet het complex eerst gesplitst worden. Dit kan niet voor alle complexen tegelijk. Dit splitsingstraject duurt een paar jaar. Als de doelstelling is om de helft van het eigendom gesplitst te hebben, dan hangt dit af van de manier waarop dit verkocht wordt. Om te verkopen moet er een bepaald quotum zijn om het complex gesplitst te hebben. Van daaruit kunnen er woningen verkocht worden. Daar is Stadgenoot nu bijna mee klaar.

VvE Beheer Amsterdam is een volle dochteronderneming van Stadgenoot. Zij volgt bij de splitsingsprocedure het gele boekje van splitsingsreglementen. Iedere VvE wordt volgens dat reglement opgericht. Naast het gele boekje is er ook een eigen splitsingsreglement dat meer locatie- of complexspecifiek is. Uit ervaring weet zij hoe het huishoudelijk reglement moet worden vormgegeven zonder hier in de toekomst problemen mee te ondervinden. Recent speelde nog dat het OGA als eis stelde dat de corporatie één stem kreeg binnen de VvE. Dat werd door corporaties niet geaccepteerd. Stadgenoot verdeelt het stemrecht naar appartementsrecht. De verdeling van de VvE-bijdrage wordt daarentegen vaak gebaseerd op vierkante meters woonoppervlak. Stadgenoot werkt met standaardreglementen en aanvullende reglementen waar een standaard format voor is. Dat is allemaal gestandaardiseerd.

De corporaties in Amsterdam hebben met de gemeente afgesproken dat de corporatie het pand splitsingsgereed maakt, maar voor alle technische gebreken wordt na splitsing een 5-jaarstermijn gegeven om dit te verhelpen. Stel dat er op een bepaald moment geen tijd of geld is om maatregelen voor de splitsing uit te voeren, dan mag de corporatie verkopen met de toezegging dat zij binnen nu en vijf jaar op eigen kosten deze maatregelen gaat uitvoeren. Deze werkwijze wordt voor bepaalde onderdelen toegepast om het proces te versnellen en zodat niet alle complexen technisch op orde hoeven te zijn, zoals fundering- en cascoherstel.

Stadgenoot werkt momenteel niet met bepaalde verkoopvoorwaarden. Dit gaat zij in de toekomst wel doen, in de vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). Dit plan lag lang tussen juristen en de Belastingdienst, maar is nu goedgekeurd. Nu kan zij dus met MGE gaan verkopen. Hierbij wordt een korting en/of terugkoopgarantie gegeven aan kopers. In het verleden is wel gewerkt met korting op vrij op naam. Hierbij werd een korting van 10% gegeven bij verkoop aan de zittende huurder om de doorstroming op gang te helpen. Ook is in het verleden koophuur toegepast. Bij deze regeling wordt de binnenkant van de woning verkocht, maar blijft het casco in eigendom van de corporatie. Dit idee werd door de Belastingdienst en juridische regelingen om zeep geholpen.

Er worden geen woningen met bepaalde kenmerken verkocht, zoals type woning, bouwjaar of staat van onderhoud. Wel worden de maatschappelijke doelen en wijkontwikkeling in het oog gehouden. De projectgroep Verkoopvijver bepaald welke woningen verkocht worden en waar gesplitst wordt. Zo kan in een gebied minder verkocht worden, omdat juist daar sociale huurwoningen moeten blijven om bepaalde doelgroepen te huisvesten. Vanuit het maatschappelijk beleid wordt gekeken waar woningen verkocht kunnen

Complex gemengd complex

worden voor een goede leefbaarheid en differentiatie per gebied. Ook afspraken met de gemeente spelen hierbij een rol. Enerzijds wordt door de rijksoverheid en de provinciale overheid gezegd dat er woningen verkocht moeten worden. Anderzijds mogen er op lokaal niveau vanuit de gemeente in sommige gebieden geen sociale huurwoningen meer worden verkocht. Vaak is bij verkoop toestemming nodig van de gemeente. Actueel zijn nu de grote woningen, deze zijn erg schaars in Amsterdam. Stadgenoot wil deze woning in eigendom houden om gezinnen met kinderen te huisvesten. Bij dit type woning kost verkoop gevolgd door nieuwbouw teveel geld. Daarnaast is het beleid van Stadgenoot om minstens 51% van de woningen in een VvE in eigendom te houden. Voor een aantal VvE's is dit beleid losgelaten in verband met de verkoopinkomsten. Hierbij gaat het vaak om duplexwoningen, welke gemakkelijk te verkopen zijn en de corporatie voelt zich hierbij minder nodig.

Stadgenoot heeft een notitie over de rol van een corporatie binnen een VvE genaamd 'Een pet met 7 kleppen', namelijk als ontwikkelaar, verkoper, eigenaar, verhuurder, beheerder, leverancier van technische diensten en contractbeheerder van overige diensten. In principe zit Stadgenoot nooit in het bestuur van een VvE, tenzij er iets aan de hand is, zoals een renovatie of een project. Dan wil zij dicht bij de besluitvorming zitten. Bij regulier beheer is Stadgenoot als eigenaar actief lid bij iedere VvE en aanwezig bij de ALV's.

VvE Beheer Amsterdam doet het administratief beheer van de VvE's van Stadgenoot, zoals servicekosten berekenen, servicekosten incasseren, jaarvergaderingen en de communicatie. Maar ook zij zitten niet in het bestuur. Dit heeft te maken met de maatschappelijke doelen, er wordt geprobeerd mensen te motiveren en te activeren. De vastgoedafdeling binnen Stadgenoot doet het technisch beheer, zoals onderhoud, casco en serviceonderhoud voor de VvE. Onder deze laatste categorie valt ook het service- en mutatieonderhoud voor haar huurders. Dit is echter weer gescheiden, wat het soms lastig maakt in relatie tot de eigenaren. Kopers zijn vóór de kwaliteit van hun woning, dat is een stukje eigen belang. Voor hen wordt geprobeerd het onderhoud en daarmee de servicekosten zo laag mogelijk te houden. Wanneer er iets fout gaat tussen deze twee afdelingen, bijvoorbeeld financieel gezien, kan er ontevredenheid ontstaan vanuit de particuliere eigenaren, waardoor zij geneigd zijn over te stappen naar een ander onderhoudsbedrijf of VvE-beheerder. Een VvE kan via de ALV de huidige beheercontracten opzeggen en overstappen, maar Stadgenoot heeft binnen deze ALV vaak weer de meerderheid. Ook wanneer Stadgenoot niet de meerderheid heeft hoeft dit niet een probleem te zijn. Besluiten kunnen namelijk alleen goedgekeurd worden met $\frac{2}{3}^{\circ}$ $\frac{2}{3}^{\circ}$ instemming. Stel dat er 100 appartementen zijn binnen een VvE. Stadgenoot heeft hiervan 40 woningen in bezit en op de vergadering zijn 67 stemgerechtigden aanwezig, dan nog heeft Stadgenoot de meerderheid van stemmen. Het komt vaak voor dat eigenaren niet aanwezig zijn bij een ALV. Daardoor kan Stadgenoot bijna nooit ontslagen worden zonder daar zelf akkoord voor te hebben gegeven.

Stadgenoot heeft overigens een soort beleid dat zij meegaan met de meerderheid van de mede-eigenaren. Elk jaar komt het voor dat zij er bij een paar VvE's uitgestemd worden. Het heeft geen zin om beheerder te blijven, wanneer de eigenaren het hier niet mee eens zijn. Vaak komt dit door niet goed presteren van de beheerder. Het doel is om alle petten van de corporatie goed te scheiden en te zorgen dat de dienstverlening goed is, zodat de VvE graag met hen in zee wil. In een enkel geval heeft Stadgenoot echter wel haar meerderheidsstelsel gebruikt, bijvoorbeeld bij een bestuurder die met opzet tegenwerkt en haar probeert te ontslaan.

Het komt vaak voor dat VvE's zelf vragen naar Stadgenoot of VvE Beheer Amsterdam. Zo doet Stadgenoot het technisch beheer binnen VvE's waar zij zelf geen eigendom in hebben. Deze VvE wil graag een goede meerjarenonderhoudsbegroting, goede begeleiding en goede uitvoering. VvE Beheer Amsterdam is één van de grootste VvE-beheerders van Nederland. Zij doen in totaal voor ongeveer 1.000 VvE's het administratief beheer (350 voor Stadgenoot, 300 voor de Key en 200 tot 250 zelf geacquireerd).

Volgens Stadgenoot klopt het beeld niet dat corporaties meer willen dan VvE's, bijvoorbeeld met betrekking tot energiebesparing. Het beeld is zelfs andersom. VvE's willen vaak, zeker in deze tijd, meer dan Stadgenoot. Maar er zit een verschil tussen willen en kunnen. Of ze het ook kunnen hangt af van financierbaarheid en commitment tussen de eigenaren om tot $\frac{2}{3}^{\circ}$ instemming te komen. Er komen vaak verzoeken om dubbel glas, nieuwe kozijn of een groen dak. Binnen een VvE komen vaak de eigenaren met een initiatief, waar de corporatie dan in mee gaat of niet. Daardoor is de corporatie over het algemeen vaak passiever bij nieuwe ideeën. Maar hier zit verandering in. Stadgenoot is nog aan het zoeken hoe zij om moet gaan met de toekomst van een appartementencomplex. Er is dus zeker een bepaalde vraag vanuit eigenaren. Echter, wanneer puntje bij paaltje komt, blijkt het werkelijke aantal geïnteresseerden een stuk lager te zijn. Bijvoorbeeld door de

kosten die zij contant moeten afrekenen, door het aangaan van een lening om de kosten te betalen of door de verhoging van de servicekosten. Stadgenoot is ook geen voorstander van servicekostenverhoging, omdat het daardoor voor hen moeilijker wordt om een woning te verkopen. Uiteindelijk komt het er op neer dat eigenaren veel willen, maar qua productie valt het vaak tegen. Zo is Stadgenoot bij een VvE-complex bezig met het plaatsen van nieuwe kozijnen en dubbel glas, waarbij maar 25% van de eigenaren mee doet. Op het moment dat eigenaren een concreet uitgerekend voorstel zien met wat het voor hen persoonlijk gaat betekenen, dan staan zij er vaak minder positief tegenover en stranden de initiatieven.

Vaak denken eigenaren ook goedkoper uit te zijn door het zelf te regelen dan via Stadgenoot. Er zijn minder mensen bij betrokken en er kan gekozen worden voor een B-merk. Hierbij vergeten ze vaak dat ze hiervoor een bouwvergunning moeten aanvragen en dat het gevelbeeld niet gewijzigd mag worden. De enige optie is om dan mee te gaan met Stadgenoot, waar men dan vaak geen behoefte meer aan heeft.

Eenzijds stranden plannen dus op het moment dat het aankomt op de financiële afronding. Anderzijds werkt het belemmerend dat eigenaren geen inzicht hebben in de procedure. Ze hebben geen kennis van de juridische achtergrond van de aankoop van een appartement.

Zowel huurders als kopers kijken bij energiebesparende maatregelen echter niet alleen naar de financiën, ook het comfort en het gevoel spelen een belangrijke rol.

Energiebeleid

In 2008 heeft Stadgenoot afgesproken om in 10 jaar tijd 20% op het gasverbruik te besparen. Eerst had Stadgenoot een ambitieuzere doelstelling van 25% gasbesparing, maar deze is in verband met de crisis en het instorten van de woningmarkt bijgesteld. Daarnaast heeft zij als beleid om de woningen met de slechtste energieprestatie (label F en G) aan te pakken. Het aantal woningen met label F en G moet naar nul, woningen met label E moeten gehalveerd worden. In de bestaande bouw gaan deze woningen waarschijnlijk richting label C en D. Om de doelstelling van 20% besparing te halen is vrij lastig.

De afdeling strategie en beleid maakt het energiebeleid. Dit wordt vervolgens vertaald naar een investeringsprogramma. Daarbij weten ze van alle complexen wat de energieprestatie is. De woningen met label F en G zijn bekend en worden omgebouwd naar label C of D. Dit plan is vertaald in een rij projecten, genaamd de vastgoedverbeteringsprojecten met soms ook renovaties en sloop/nieuwbouw. Hierin zitten geen bijzondere projecten, zoals warmtepompen, WKO's en groene daken. Deze doen zij wel, maar het zijn vooral standaard ingrepen, zoals HR-ketels, dubbel glas, dakisolatie en soms gevelisolatie. Dit kan gezien worden als de reële trein die altijd doorgaat.

Daarnaast is Stadgenoot bezig met het kijken naar meer innovatieve oplossingen. Enkele projecten zitten hierbij in de haalbaarheidsfase om te zoeken naar een nieuwe oplossing met nieuwe samenwerkingsverbanden, zoals een aannemer en een adviesbureau. Bij een aantal nieuwbouwprojecten zijn al wel WKO-installaties, zonnepanelen, palletketel en groene daken toegepast. Ook wordt nieuwbouw in sommige gebieden aangesloten op de collectieve stadsverwarming. Dit komt bovenop de standaard ingrepen. Bij nieuwbouw worden innovatieve oplossingen steeds meer standaard, omdat anders de scherpe EPC-eis niet gehaald kan worden. Over een aantal jaren is een WKO-installatie waarschijnlijk standaard bij nieuwbouw. Daarom heeft Stadgenoot nu een energie-BV opgericht waar nu een aantal WKO-systemen in zitten. De BV verkoopt hierbij de energie aan Stadgenoot, die dat vervolgens doorlabelt aan de huurders. Stadgenoot is hard op weg met duurzame oplossingen, maar het kost veel tijd en energie om het van de grond te krijgen, voornamelijk in de bestaande bouw. Ook installateurs hebben hier nog weinig ervaring mee wat belemmerend werkt voor corporaties. Bij renovatie- of verbeterprojecten weet een projectleider precies wat hij moet doen. Dat is bij duurzame technieken nog niet het geval. Daarnaast komt ieder adviesbureau met andere voorstellen, omdat er nog niet voldoende ervaring is. Het ligt dan voor de hand om terug te vallen op de vertrouwde oplossingen, die ook noodzakelijk zijn. Het is nu wachten op het moment dat de nieuwe technieken beproefd zijn.

Bovendien is er een financieel probleem. Er zijn veel partijen betrokken bij energiebesparing, zoals de gemeente en bewoners. Iedere partij wil iets anders, maar wanneer het aankomt op de eindafrekening zijn ze erg terughoudend. Natuurlijk kan de overheid niet meebetalen voor iedere VvE, maar bewoners hebben er

belang bij. Met een WKO-systeem stijgen de stookkosten van de bewoners niet, maar blijven eerder constant. Voor huurders van een corporatie is 100 euro huurverhoging vaak te veel. Er zijn echter ingrepen denkbaar in de bestaande bouw waarbij iedereen uiteindelijk beter uit is. Nu zitten partijen echter in de constructie van gescheiden portemonnees, namelijk de energie- en huur rekening. Wanneer deze op een manier aan elkaar verbonden kunnen worden, dan ligt er ineens een enorme kans. De rigide wetgeving werkt dit behoorlijk tegen. In de praktijk komt het er nu vaak op neer dat huurders geen huurverhoging willen, omdat zij niet geloven dat de energierekening naar beneden gaat. De huurverhoging is zeker, maar of de energierekening omlaag gaat, zie je pas over een jaar terug. Daar zit een spanningsveld tussen, dat opgelost moet worden. Dit probleem zit meer in de wetgeving, dan in techniek of proces.

In het duurzaamheidsinvesteringsprogramma wordt geen onderscheid gemaakt in VvE's. Voor slecht geïsoleerde woningen wordt een verbeteringsproject gestart. Later wordt pas gekeken hoe dit uitgevoerd kan worden wanneer het om een VvE-complex gaat. Bijvoorbeeld door deelname aan de ALV voor de besluitvorming. Daarbij is er onderscheid tussen collectieve en individuele ingrepen. Als er een collectieve installatie wordt toegepast, dan is daar 70% draagvlak vanuit de huurders voor nodig. Als dit er is, kan er gebouwd worden. Dubbel glas bijvoorbeeld is echter een individuele ingreep, omdat woningen kunnen worden overgeslagen. De rechter kan dan besluiten dat de corporatie alleen de woningen aan mag pakken waarvan de huurder instemming heeft gegeven. Maar stel dat een huurder die niet heeft ingestemd na enige tijd een rot kozijn heeft. Dan moet de corporatie dit kozijn vervangen, wellicht gelijk met dubbel glas. Hierdoor is het voor deze huurder gratis, omdat het onder regulier onderhoud valt, terwijl de andere huurder 20 euro per maand huurverhoging moet betalen.

In het meerjarenonderhoudsplan wordt alleen onderhoud opgenomen, zoals rotte kozijnen of een lek dak. Maar voor verbeteringen moet geïnvesteerd worden. Dubbel glas is een verbetering en zit daarom nooit in het meerjarenonderhoudsplan. Dubbel glas kan hierin opgenomen worden als dit tijdens de ALV wordt goedgekeurd. Hierdoor ontstaat echter de discussie over de verhoging van de servicekosten en er moet gespaard worden voordat er geïnvesteerd kan worden. De vraag is dan of eigenaren deze investering contant betalen en geld lenen of dat de VvE gaat sparen. Een VvE spaart alleen voor bepaalde uitgaven die gepland staan. Het dilemma is hierbij dat bewoners vaak niet weten hoe lang ze in dit complex blijven wonen. Onderhoud zijn kosten uit kasstromen, verbeteringen zijn investeringen waarvoor gespaard moet worden en een corporatie geld leent bij de bank.

Belemmeringen

Stadgenoot ziet geen verschil tussen het behalen van 70% instemming van de huurders en 2/3^e instemming van de eigenaren. In beide gevallen moet er geld betaald worden en kijken bewoners naar hun eigen portemonnee. Bij het verkrijgen van het meerderheidsbelang van de huurders wordt gezocht naar een break-even punt. Hierbij wordt er naar gestreefd om deze 70% instemming te behalen, maar daarvoor wordt de onrendabele top voor de corporatie verhoogd en de huurverhoging verlaagd. Deze onrendabele top gaat echter hard omhoog. Want hoe minder huurverhoging er wordt doorgevoerd, hoe meer huurders instemmen, hoe hoger de onrendabele top wordt. Projectleiders proberen dus altijd de huurverhoging zo hoog mogelijk te houden en daardoor het tekort zo laag mogelijk. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht, want deze onrendabele top wordt niet meer terug verdiend in de toekomst. Stadgenoot heeft als doelstelling bij alle investeringen in woningverbetering een maximale onrendabele top van 50%. Tegenwoordig worden dan ook steeds meer projecten gedaan, waar alleen huurders in mee doen die mee willen doen. Deze huurders betalen een hogere huurverhoging, waardoor de onrendabele top lager is.

Bij particuliere eigenaren ligt deze situatie heel anders. Deze groep wordt niet als belemmering gezien. Stadgenoot komt altijd aan met de meerderheid. Daarnaast komt de vraag hoe dit gefinancierd moet worden, via de bank of cash. Stadgenoot heeft nog niet vaak met deze situatie te maken gehad, maar verwacht dit in de toekomst vaker tegen te komen. Momenteel zijn er 3 à 4 verbeteringsprojecten bezig waar deze situatie voor komt. Maar ook in deze situatie kunnen de eigenaren die niet mee willen overgeslagen worden. Wanneer het om casco gaat, is dit geen optie en moet 2/3^e van de eigenaren instemmen. Kozijnen zijn echter ook casco, maar wordt door de rechter beschouwd als individuele maatregel. Dit is bekend uit jurisprudentie. Wanneer de eigenaar niet individueel akkoord gaat, kan deze woning worden overgeslagen net als bij huurders.

Stadgenoot heeft wel een energiebeleid, dus ziet dat niet als belemmering van de corporatie. De belemmering is wel dat er wordt gedacht in sociale huurwoningen, op de manier van een corporatie. Ze zullen nu moeten gaan leren te denken in VvE's, omdat de helft van het bezit dadelijk in VvE's zit. Ook de informatievoorzieningen rondom de mogelijkheden kunnen beter. De huurders hebben vaak niet voldoende kennis van de mogelijkheden. Daarnaast is er een natuurlijk wantrouwen tussen de corporatie en de huurders door overstaande belangen. De corporatie wil dat de huren omhoog kunnen, terwijl de huurder de huurprijs wil drukken.

Maar juist daar waar er gemeenschappelijk belang is, zoals bij energiebesparing waar zowel de corporatie als de huurder wat aan heeft, is het moeilijk om dingen te regelen. Technisch en organisatorisch is het wel mogelijk, maar partijen komen er onderling juridisch niet uit. Dat is momenteel het lastigste probleem. Ook wordt geld niet gezien als het grootste probleem, er is voldoende geld. Bovendien is groenfinanciering nog steeds mogelijk. Toch komen die groenfondsen niet goed van de grond en kan geld nog niet echt belegd worden in groene projecten als vergroening van de woningbouw. Dat komt doordat we een wetgeving hebben uit de jaren '70. We zijn in Nederland niet in staat hier vernieuwing in aan te brengen. Momenteel wordt er gewerkt aan de aanpassing van het WWS, dat kan voor een deel helpen, maar niet voldoende. De meerderheid staat positief tegenover het voorstel. Stadgenoot ziet deze aanpassing echter ook als grote bedreiging. Met dit nieuwe puntenstelsel kan meer huur gevraagd worden. Maar in veel gevallen kan een woning minder punten hebben, dan heeft dit een acute huurverlaging tot gevolg. Dit wordt door de corporatie direct in de portemonnee gevoeld, terwijl zij pas op termijn kunnen profiteren van extra punten, namelijk als een woning muteert. De mogelijkheden die er zijn om energie te besparen en de kosten daarvan, staan niet in verhouding tot wat er aan energiebesparing gegenereerd kan worden. Daar is de grootste winst op te pakken.

Stadgenoot heeft geen slapende VvE's, dus dit wordt niet als belemmering ondervonden.

Stadgenoot helpt particuliere eigenaren niet met financiering. Zij treffen daarom ook geen dure energiebesparende maatregelen om vervolgens de woning verkopen. Daarmee wordt als het ware alleen de toekomstige eigenaar gesubsidieerd. Stadgenoot wil wel woningen verkopen en dan investeren, maar dan moeten de eigenaren betalen voor de verbeteringen aan hun eigen woning. Voor de recessie was Stadgenoot wellicht bereid geweest om eigenaren tegemoet te komen. De overheid gaat echter 50% van groeninvesteringen subsidiëren. In Amsterdam krijgen particuliere eigenaren 2.000 euro per labelstap. Iedere labelstap kost ongeveer 4.000 euro.

Kennis en ervaringen

- Green Choice verstrekt langdurige contracten voor collectieve energieopwekking. Zij geven advies over energie-inkoop en duurzaamheid. Ook geven zij korting op administratie.
- Ook Liander regelt energiezaken, zoals de administratie.
- De salderingswet regelt dat aan het net terug geleverde energie tot 5.000 kWh mag worden afgetrokken van het verbruik tegen 15 tot 25 eurocent per kWh.
- Het gedrag van bewoners heeft een grote invloed op het energieverbruik. Met sturingsapparatuur als Domotica kan hier op ingespeeld worden.

Complex gemengd complex

11 Interview Stichting Vestia Groep

Woensdag 16 februari 2011

Sander Colnot – Beleidsadviseur Vestia Groep, Hoorn

Paul Steinmann – Senior VvE-beheerder

Vestia is een grote woningcorporatie die lokaal ondernemerschap hoog in het vaandel heeft staan. Vestia 14 woonbedrijven die zelfstandig opereren in hun eigen woningmarkt. Alles daarbinnen is gedecentraliseerd op enkele zaken na, zoals de ICT en treasury. Vestia werkt samen met vier vakbedrijven, namelijk twee ontwikkelaars (Ceres in Den Haag en Estrade in Rotterdam), Vestia Vastgoeddiensten (makelaardij en VvE-beheer) en Vestia Onderhoudsdiensten. Samenwerking met deze vakbedrijven is niet verplicht om lokaal ondernemerschap te stimuleren.

Na een fusie vorig jaar met woningcorporatie SGBB Hoofddorp heeft Vestia nu ongeveer 80.000 woningen in bezit. Volgend jaar volgt er waarschijnlijk een fusie met Stadswonen Rotterdam (7.000 woningen).

Portefeuille en VvE-beheer

Van de 80.000 woningen zitten er ongeveer 6.000 woningen in een VvE-constructie waar zij zelf het VvE-beheer voor regelen. Daarnaast bevinden er nog ongeveer 500 woningen in VvE's die niet in eigen VvE-beheer zijn. SGBB had bij veel complexen het VvE-beheer uitbesteed. Er wordt gestreefd deze complexen om te zetten naar Vestia Vastgoeddiensten. De keuze voor VvE-beheerder vanuit eigenaren is vrij. Vestia Vastgoeddiensten heeft een bepaalde onderhoudsstandaard wat een bepaald prijskaartje met zich mee brengt. Dit is onder andere te zien in de VvE-bijdrage. De tarieven zijn wel marktconform, maar toch zijn er altijd goedkopere opties. Bijvoorbeeld een beheerder die een 5-jarenonderhoudsplan aanbiedt zonder schilderkosten, vervanging van liften en nieuw dak. De grote keuze voor Vestia Vastgoeddiensten komt door kwalitatief goed VvE-beheer. Vestia heeft ongeveer 200 tot 250 VvE's in beheer. Soms komt er een VvE bij door onduidelijke eigendomsverhouding, bijvoorbeeld als er een school in een gemengd complex zit welke (blijkbaar) in eigendom is van de gemeente. Vestia heeft geen algemeen VvE-beleid dat voor alle woonbedrijven geldt, wel bepaalde uitgangspunten. Hier mogen de woonbedrijven zelf invulling aan geven.

Ongeveer de helft tot 2/3^e van de woningen binnen een VvE-complex is vaak in eigendom van Vestia. Het uitgangspunt is om minimaal de helft van de woningen in eigen bezit te houden om de kwaliteit en het onderhoud van de woningen te garanderen voor zowel de huurders als de wijk. Het wordt vooraf altijd helder gecommuniceerd naar de kopers toe dat Vestia de meerderheid houdt binnen het complex. Vestia gebruikt in de praktijk zelden hun meerderheidsstem om een beslissing door te drukken. Tenzij het belang van Vestia geschaad wordt. Bijvoorbeeld als een VvE niet wil gaan sparen conform de planning van het meerjarenonderhoud of helemaal niet wil sparen. Dan komt het vastgoed in het geding, voor zowel de huurders, als de wijk, als het gebouw, en dan kan Vestia ingrijpen.

Bij Vestia ontstaan veel VvE's uit nieuwbouw. Zij ponden niet veel uit (zie position paper). Of nieuwbouwcomplexen uiteindelijk gemengd opgeleverd worden, hangt af van de huizenmarkt. Sommige projecten zijn gestart als gedeeltelijke verkoop, waarbij uiteindelijk alles in de verhuur is gegaan. De ontwikkeling is wel dat er de laatste 5 jaar veel VvE-complexen zijn ontstaan, door huur en koop door elkaar, met verschillende prijsklassen. Hierbij wordt de verkoop gebruikt voor de haalbaarheid van de huurwoningen. Zo heeft Vestia het afgelopen jaar ongeveer 1.800 tot 1.900 woningen gebouwd waarvan het grootste deel in gemengde complexen zit. Zij zetten deze complexen als VvE's neer, ook al is Vestia de enige eigenaar. De complexen zijn bij oplevering volledig gesplitst, zodat verkoop in de toekomst meteen kan gebeuren.

Het verkoopbeleid van Vestia ziet er als volgt uit: geen verkoop van schaarse woningen, geen verkoop van woningen met een grote volkshuisvestelijke waarde, geen risico's afschuiven bij verkoop, onderhoud bij verkoop op peil. Vestia doet niets met Koopgarant of kortingen. De verkoop is erg transparant. De grond is vaak uitgegeven in erfpacht, met name in de grote steden. Wel is er de mogelijkheid om vanuit de corporatie een eenmalige extra storting te doen in een VvE als extra stimulans om mee te doen. Dit gaat om maximaal 3% van de getaxeerde waarde. Dit kan gezien worden als een stimuleringspremie om de verkoop te bevorderen.

Complex gemengd complex

Om nieuwe zaken te ondernemen is $\frac{2}{3}^e$ van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste $\frac{2}{3}^e$ van alle eigenaars vertegenwoordigd is, nodig. Maar om veto uit te kunnen spreken, is dat vaak niet nodig. Bepalingen in het splitsingsreglement moeten vastgelegd worden met $\frac{2}{3}^e$ $\frac{2}{3}^e$. Het wijzigen van bepalingen kan alleen met $\frac{2}{3}^e$ $\frac{2}{3}^e$ meerderheidsstem. Maar als Vestia de meerderheid heeft en met een voorstel komt, waarmee een bewoner niet instemt, dan heeft deze bewoner daarvoor in principe $\frac{2}{3}^e$ nodig. Dit is niet het geval, want Vestia heeft de helft meerderheidsstem. Hier wordt echter alleen gebruik van gemaakt als het belang van Vestia in het geding komt. Bijvoorbeeld in een appartement met veel starters. Zij wonen er over het algemeen maar een paar jaar, dus zij willen voor een korte termijn plannen met daardoor lagere kosten. Vestia is vooral gericht op de lange termijn en de kosten daarover te spreiden. Er wordt door Vestia altijd gekozen voor het volledige spaarmodel, niet voor een eenmalige extra bijdrage of iets dergelijks, omdat mensen dat vaak ook niet (cash) kunnen betalen. Zeker nu met de dalende huizenmarkt en de terughoudendheid vanuit banken.

Vestia Vastgoeddiensten adviseert woonbedrijven om een actieve rol te spelen in het bestuur van VvE's. Hier wordt hard naar gestreefd, want Vestia heeft hier belang bij. Het is belangrijk om zich actief met het beleid van de VvE te bemoeien, want als Vestia niet in het bestuur zit, is er een bestuur met particulieren en de groot eigenaar is Vestia. Dan moet er continu gecommuniceerd worden tussen beide partijen, wat erg inefficiënt is. Vestia adviseert om iemand met een mandaat, het liefst iemand van het woonbedrijf, zitting te laten nemen in het bestuur. Dit is vaak iemand die meeleeft, wat niet veel tijd kost aangezien het grootste deel van de communicatie per mail gaat. Deze persoon hoeft alleen besluiten goed of af te keuren. In enkele VvE's is dit niet het geval en dat maakt de situatie ingewikkeld. Het voortraject van besluiten is dan al geweest, wat zij dan dus hebben gemist. Bij de vergadering wordt alleen de knoop nog doorgehakt.

Energiebeleid

“Beter voorkomen dan genezen.”

Vestia's energiebeleid bestaat uit 3 pijlers.

1. Gemiddeld 20 tot 30% besparen op CO₂-uitstoot binnen de komende 10 jaar (tot 2020). De marge tussen 20 en 30% zit in de 70% goedkeuring van de huurders. Bij 20% wordt er vanuit gegaan dat zij nergens goedkeuring voor krijgen vanuit de huurders. Vestia treft dan alleen maatregelen waarvoor geen goedkeuring nodig is, denk aan nieuwe ketels, daken vervangen e.d. Ook het aanbrengen van dubbel glas valt onder 20%, want Vestia doet dit zonder huurverhoging. De overige 10% komt uit grotere projecten. Het treffen van maatregelen gebeurt op zogenaamde natuurlijke momenten, kortom de momenten waarop ze volgens de onderhoudsplanning al van plan zijn om iets met het complex te doen, zodat niet alles onnodig gespreid plaats hoeft te vinden.
2. Het doel is om in 2015 alle nieuwbouw op duurzame energie aansluiten, bijvoorbeeld door het gebruik van een bestaand duurzaamheidsnet. De voorkeur gaat echter uit naar kleinschaligere netten, dus op het niveau van het complex zelf, zoals warmtepompen. Vestia experimenteert ook in de renovatiesfeer, maar dit ligt technisch gezien een stuk lastiger. Door simpelweg een warmtepomp aan te sluiten op een bestaand radiatorsysteem kan een woning namelijk niet warm genoeg worden. Daar is vloer- en wandverwarming (met een lagere temperatuur) voor nodig. Om dat in de bestaande bouw aan te brengen is erg arbeidsintensief en de woning wordt er kleiner van. Op dit gebied lopen enkele kleinschalige experimenten.
3. In bredere zin kijken naar verdergaande zaken als cradle to cradle en sociale duurzaamheid. Hierbij wordt gekeken hoe bewoners in een wijk actief gemaakt kunnen worden om zelf dingen op te knappen. Duurzaamheid is namelijk breder dan alleen technisch (pijler 1 en 2). De vraag is ook hoe er omgegaan wordt met materiaalgebruik, sloopafval, stookgedrag en dergelijke. Hiermee is Vestia echter relatief terughoudend. Op kleine schaal wordt gekeken hoe goede informatie gegeven kan worden over het energieverbruik, hergebruik van materialen bij sloop, enzovoorts. Hun eerste verantwoordelijkheid is het gebouwgebonden gebruik. De focus ligt dus op de eerste 2 pijlers.

Vestia is nu bezig met de uitponing van een groot complex. Hierbij heeft echter eerst een grondige renovatie plaats gevonden en daarna pas verkoop. Het doel is om vanaf 2015 geen CV-ketels meer te plaatsen bij nieuwbouwprojecten. Alles gaat dan met duurzame energie, denk hierbij aan warmtepompen,

zeewaterwarmte, kassenrestwarmte. Vestia voldoet hierbij aan de normen van het Bouwbesluit (EPC 0,8) of zit er soms zelfs nog onder.

Door een zeer solide financieel beleid zit Vestia in de luxe positie dat zij niet de opbrengsten van de verkoop van woningen nodig hebben, in vergelijking tot veel andere corporaties. Daarom willen zij ook geen bezit op de markt dumpen en problemen overhevelen naar particulieren. Binnenkort moeten corporaties waarschijnlijk meebetalen aan de huurtoeslag in de vorm van een heffing vanuit de overheid. Voor Vestia gaat het waarschijnlijk om structureel 20 miljoen euro. Een deel daarvan moet komen uit de verkoop van woningen. Er wordt vervolgens aan woonbedrijven gevraagd om woningen aan te leveren die geschikt zijn voor verkoop. Dat zijn in eerste instantie complexen met eengezinswoningen met de minste volkshuisvestelijke waarde en waarbij dus geen VvE ontstaat. In tweede instantie wordt er naar appartementen gekeken. Hierbij wordt eerst kritisch gekeken of er op korte termijn renovaties plaats moeten vinden. Dan wordt er gekozen voor complexen die er goed voorstaan, die een goede basis vormen, met een lage volkshuisvestelijke waarde.

Energielabels worden als middel gebruikt om de 20 tot 30% besparing te monitoren. Hiervoor zijn de labels een goed middel. Komende zomer is er een nulmeting beschikbaar over de hele voorraad van Vestia. Aan de hand hiervan kan er per jaar of kwartaal gekeken worden hoe het gaat en waar bijgestuurd moet worden. Vestia beschikt over gedetailleerdere informatie over de woningen dan voor een energielabel vereist is, zodat er goede beleidsbeslissingen genomen kunnen worden. Bij energielabels geldt namelijk dat vergelijkbare woningen hetzelfde energielabel mogen krijgen. Vestia kijkt echter per bouwdeel naar het dak, zijgevel, voorgevel en dergelijke. Als dit vergelijkbaar is, dan wordt het gekopieerd. Deze achterliggende gegevens zijn voor Vestia nodig voor de beleidsvorming. De energielabels worden nog door een extern bedrijf gedaan, maar Vestia is van plan zichzelf te laten certificeren. Bij iedere mutatie is er een standaard veiligheidskeuring. Deze bedrijven hebben zich nu ook laten certificeren voor het maken van energielabels, zodat dit voortaan tegelijkertijd kan. In het begin moet er voor de labels nog veel gekeken worden naar wat er in de woning zit, omdat alle gegevens historisch gezien niet allemaal op orde zijn. Later kan er een soort voorzet gegeven worden op basis van de rest van het complex en moeten dingen gecontroleerd worden. Er is een duidelijke eenduidige sturingsfilosofie, die uitgaat van lokaal ondernemerschap. Dat betekent weer dat er op centraal niveau slechts brede beleidskaders worden vastgelegd die uitgewerkt worden door de woonbedrijven. De woonbedrijven presenteren aan elkaar hun strategieën, bijvoorbeeld hoe bewoners overtuigd kunnen worden, welke cijfers hiervoor gebruikt kunnen worden, enzovoorts.

Vestia houdt zich vooral bezig met het overtuigen van huurders, niet zozeer met particuliere eigenaren, omdat er geen oude complexen in de verkoop zijn gegaan. Ze kennen de problematiek omtrent particuliere eigenaren wel. Bijvoorbeeld bij een nieuw dak met betere isolatie hebben alleen de bovenste laag/lagen hier profijt van en willen lagere bouwlagen hier niet aan mee betalen. Echter, bij de vervanging van een dak dat toevallig energiebesparing overlevert, valt onder het planmatige onderhoud. Bij een voorstel aan bewoners gaat het om een soort basisvariant met bijvoorbeeld dubbel glas aanbrengen of het dak beter isoleren. Daarnaast bieden ze een andere variant aan waarbij minimaal 2 labelstappen worden gemaakt. Of mocht het complex label G hebben dan gaat het om minimaal 3 labelstappen, omdat Vestia vindt dat label D een soort minimum niveau moet zijn. De keuze is vervolgens aan de bewoners. Of de bewoners echt overtuigd kunnen worden hangt af van het feit of het verhaal goed is. Als 70% niet haalbaar blijkt te zijn, is de tijd er wellicht nog niet rijp voor. Ook dit is een korte en lange termijn verhaal, want de huidige besparing is pas aan het eind van het jaar terug te zien in de eindafrekening van de energiebedrijven. Dat maakt het moeilijker om bewoners te overtuigen.

Voor de warmtepompen is een expertisecentrum bij één van de woonbedrijven, tevens ter ondersteuning van de andere woonbedrijven. Zij zoeken uit hoe het technisch en administratief het beste werkt. Dit zogenaamde energieteam (E-team) helpt bedrijven bij het in elkaar zetten van een programma van eisen. De woonbedrijven zijn zowel verantwoordelijk voor de bestaande woningen als de nieuwbouw. Het E-team ondersteunt de woonbedrijven bij nieuwbouw. In de portefeuille bouwzaken worden de bestaande complexen besproken. Het VvE-beheer spoort het E-team aan om bijvoorbeeld de juridische aspecten uit te zoeken, omdat hier hiaten in zitten.

[Voorbeeld] Bij sociale huurwoningen is er een maximale huurprijs. Als duurzame energie in een dergelijke woning geïmplementeerd wordt, wordt verwacht dat de huurder betaalt voor bijvoorbeeld het gebruik van de bron en de warmtepomp. Op het moment dat de bron en de warmtepomp in eigendom zijn van de corporatie en een woning in eigendom is van dezelfde eigenaar (de corporatie), dan mag er geen aparte

Complex gemengd complex

servicekostencomponent opgevoerd worden voor de betreffende bronwarmte en warmtepomp. Daar moet dus een andere entiteit voor gecreëerd worden, zoals een BV die deze installaties in eigendom krijgt. Dit moet slim gedaan worden, dus voor het moment van splitsing. In de appartementsrechten kan dan opgenomen worden dat de installatie in eigendom is van de BV. Die kan vervolgens de servicekosten factureren via het woonbedrijf. Het zijn allemaal vrij nieuwe technologieën binnen duurzame energie. Ook al worden ze met meer regelmaat toegepast, het blijft voortschrijdend inzicht. Vestia kijkt nu vooral hoe dit beter gedaan kan worden en verbeterd gaandeweg de processen.

Vestia heeft momenteel al een aparte BV die eigenaar is van duurzame energie installaties. Eerst was het idee om een bron onder het complex te maken en zowel de bron als de warmtepomp in de gemeenschap te stoppen van de VvE. Het voordeel van één eigenaar is bijvoorbeeld dat verschillende leveranciers niet naar elkaar kunnen gaan wijzen bij een storing met betrekking tot de bron of het leidingwerk. Op deze manier kan het gemakkelijk verdisconteerd worden in de VvE-bijdrage of in de huur. Echter, dit kan dus niet doordat het sociale huurwoningen zijn, hier loopt het mis. Ook bij complexen met alleen koopwoningen is het lastig. Bewoners worden dan ineens eigenaar van een bron en installatie waar zij totaal geen expertise van hebben en ook niet weten waar ze dat vandaan moeten halen. Daarom is op dit moment een aparte BV binnen Vestia eigenaar van de bron en de leidingen. Ook om het voor de beheerder meer behapbaar te maken. Zo wordt de koper bijvoorbeeld niet opgezadeld met het feit dat de bron te weinig warmte levert. Het nadeel van een BV is dat er ook betaald moet worden voor het uitvoeren van de administratie. Dat was niet nodig geweest zonder BV, maar dan is het een ondernemend probleem tussen huurders en eigenaren. Bij complexen met alleen koopwoningen worden kopers opgezadeld met het verdeelvraagstuk van hoeveel bedragen de vaste lasten en hoeveel moeten we afrekenen voor het daadwerkelijke gebruik. Hierbij kunnen discussies ontstaan over het gebruik per bewoner, terwijl ze toch hetzelfde moeten betalen. Het gebruik van een dergelijke bron kost echter relatief erg weinig. Het is dus nog maar de vraag of er überhaupt afgerekend moet gaan worden op gebruik. Er wordt al gewerkt naar situaties met vastrecht. Daarnaast is er in iedere woning een aparte pomp voor het extra gebruik voor bijverwarming. Als er veel extra bijverwarmd moet worden, is er veel stroomverbruik van de pomp. Dit kan een soort drempel zijn om het gebruik te verminderen.

Belemmeringen

Goedkeuring van 70% van de huurders hoeft alleen bij huurverhoging. Het vervangen van een dak is bijvoorbeeld opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung. Het gaat dan niet alleen om een nieuw dak, maar ook om betere isolatie. Dan is het dus voor de bewoners gratis energie besparen.

Dhr. Colnot ziet het niet als probleem wanneer het niet lukt om 70% meerderheidsbelang van de huurders te halen. Huurders maken die keuze en zij moeten er in wonen. Het advies aan bewoners moet losgekoppeld worden van het resultaat dat de corporatie wil behalen. Het moet puur gezien worden als advies aan bewoners, de keuze is aan hen. Ze hoeven en zullen nooit 'ja' zeggen omdat dat voor de corporatie belangrijk is.

Als Vestia 50% eigendom heeft en $\frac{2}{3}$ ^e van de stemmen is noodzakelijk dan moet de corporatie zelf betalen. Als dat niet lukt, dan houdt het op. Voor Vestia speelt dit op het moment niet echt, omdat het grootste deel van de VvE's aan nieuwbouwcomplexen zijn gekoppeld. Stel dat Vestia nu een gemengd complex heeft met enkel glas, dan gaat het pas spelen. Het overtuigen van bewoners is makkelijker wanneer de maatregel iedereen raakt, dan dat slechts een gedeelte wordt geraakt. Zoals bij dakisolatie, waar alleen de bovenste laag of lagen profijt van hebben. Dit raakt de onderste lagen nauwelijks. Er is altijd nog de juridische ontsnapping om naar de kantonrechter te gaan en een plaatsvervangende machtiging te halen voor een besluit. Een kantonrechter overweegt dan alles in redelijkheid en billijkheid. Deze stap nemen mensen echter niet zo snel. Op dit moment is het daarom het belangrijkste dat Vestia geen complexen in de verkoop zet die verduurzaamd moeten worden. Hierin zit Vestia in een luxe positie, wat niet het beste voorbeeld geeft voor dit onderzoek. Zij verwachten ook niet dat dit op termijn een probleem wordt. In alle VvE's zit namelijk dubbel glas en isolatie. Natuurlijk moeten na een tijd bijvoorbeeld de kozijnen worden vervangen, maar dat is normaal na 30 tot 40 jaar. Standaard onderhoud kan gewoon in de meerjarenonderhoudsplanung opgenomen worden, waardoor geen meerderheid van stemmen nodig is. Vestia kijkt iedere 3 tot 5 jaar naar de onderhoudsplanung voor de lange termijn. Dus als te zien is dat met de huidige inzet over 30 jaar de kozijnen moet worden vervangen, dan wordt dat nu al in de planning gezet, zodat er naartoe gegroeid kan worden met het spaargeld. Deze onderhoudsplanung moet goedgekeurd worden door alle eigenaren tijdens de ALV. Hierin adviseert Vestia

behoorlijk stevig, ook als beheerder. Vestia wil niet een complex beheren waar het onderhoud erg zwak van is. Dat is niet leuk en niet verstandig. Het geeft een hoop gezeur.

Vestia heeft wel een energiebeleid, maar er is geen aparte organisatie opgetuigd voor de verduurzaming van gemengde complexen. Wel is er een lokaal voorraadbeleidsplan, met een onderhoudsplanning daaraan. Duurzaamheid is niet opeens een reden om alle G-woningen binnen vijf jaar te gaan vernieuwen. Het kan wel een reden zijn om extra naar een complex te kijken. Energielabels is meer iets dat toegevoegd wordt aan de blik die er vanuit het voorraadbeleid al was. Daarnaast spelen ook verhuurbaarheid, leefbaarheid en andere technische aspecten een net zo grote rol. Dus het is meer een kwestie om te kijken hoe een woonbedrijf dit er goed bij kan doen, dan dat er een aparte afdeling wordt opgericht voor duurzaamheid. Daarom zijn er binnen de ontwikkelbedrijven enkele projectleiders die zich gespecialiseerd hebben en zij adviseren alle woonbedrijven. De kennis heeft Vestia dus zeker in huis. Het nadeel is dat het met woonbedrijven langzamer kan gaan dan met een speciale afdeling voor duurzaamheid.

Als hulpmiddel gebruikt Vestia Vabi-software. Daarmee kan berekend worden wat een ingreep kost, wat het oplevert aan CO₂-besparing en wat het oplevert aan energiebesparing voor de bewoners zelf. Daarnaast worden nieuwbouw- en renovatieprojecten door de ontwikkelbedrijven doorgerekend met GPR gebouw. Hier wordt de argumentatie uitgehaald voor de voorstellen aan de bewoners.

Wat betreft het gereedschap en hulpmiddelen gebeurt groot onderhoud vaak door een aannemer. Die aannemer kan zelf geselecteerd worden en duurzame technieken zijn daar behoorlijk 'hot'. Soms is het eerder een kwestie van het afremmen van alle nieuwigheden. Innovatieve ideeën worden vaak bij één woonbedrijf uitgetest. Als het blijkt te functioneren, wordt dit doorverteld aan de andere woonbedrijven. Dit leren van elkaar gaat niet automatisch in een bedrijf dat zo is opgebouwd rond lokaal ondernemerschap. Dat moet echt in de bedrijfscultuur verankerd worden.

Het in kaart brengen van de financiële gevolgen voor huurders is volgens Vestia een lastig verhaal, want het gaat altijd om aannames. Dat merkt ook het E-team. De vraag is wat je voor dezelfde woning met 'gewone' (grijze) energie kwijt bent. Vestia zorgt er nu voor dat op dit moment die verhouding ongeveer gelijk is. Daar wordt het exploitatiemodel dan naartoe gerekend. Vestia gaat er vanuit dat de energieprijzen de komende jaren fors zullen stijgen. Schattingen van 7 á 8 procent zijn hierbij vrij normaal. Vestia is hun berekeningen nog vrij terughoudend met een stijging van 5%.

Bij energiebesparende maatregelen in de bestaande bouw kunnen huurders zich afvragen of de Vabi-software klopt of dat er door de corporatie naar zichzelf toegerekend wordt. Het is lastig dit aan bewoners uit te leggen in verband met de aannames. Vestia geeft wel een duidelijk overzicht van de woonlastendaling en huurprijsstijging, maar deze zijn altijd gebaseerd op gemiddelden. Een heel complex moet op basis van gemiddelden overtuigd worden. Er zijn altijd bewoners die zelf minder stoken. Het is een hele uitdaging voor de woonbedrijven om hier uit te komen samen met de huurders. De praktijksignalen zijn vooral dat die overtuiging niet eens zozeer op basis van geld en energielasten gaat, maar vooral op basis van extra comfort. Dit verbaast Vestia ook gezien de doelgroep waar zij zich op richten. Aan de andere kant hangt comfort wel sterk samen met energiebesparing. Het oplossen van koudebruggen en tocht levert zowel energiebesparing op als een prettiger wooncomfort. Een stabiel binnenklimaat is in een dergelijk geval toch een grote meerwaarde voor de bewoner.

Dit geldt voor particuliere eigenaren. Ook voor hen wordt alles financieel inzichtelijk gemaakt op basis van aannames. Een probleem kan bijvoorbeeld ontstaan wanneer Vestia een warmtepomp wil installeren in een complex dat zij niet zelf ontwikkeld heeft. In de brochure staat dat de woning 20 graden wordt, want een warmtepomp kan een woning naar ongeveer 20 graden brengen. Wanneer de bewoner zijn woning 22 graden wil hebben, dan wordt er gestookt met een elektrisch element. Door dit element vaak te gebruiken stijgt de energierekening enorm. Bewoners gaan hier vervolgens over klagen, terwijl Vestia dit vooraf aan ze heeft verteld en het staat in de brochure. De vraag is of er van een particuliere eigenaren verwacht mag worden dat zij dit ook snappen.

Dit is ook de afweging om een grotere warmtepomp te nemen die wel tot 22 graden kan stoken. Die is bijvoorbeeld 500 euro duurder, waardoor de VON-prijs 500 euro hoger wordt. Dat is allemaal nog vrij nieuwe

Complex gemengd complex

technologie. Vestia merkt ook dat de cultuur medebepalend is voor het stookgedrag. Daar heb je als corporatie wel mee te maken.

Vestia heeft de luxe positie dat ze in de investeringsfase niet over dit soort bedragen hoeven te vallen. Dat is bij commerciële bureaus wel vaak het geval. Dit betekent niet dat Vestia daarom altijd kiest voor bijvoorbeeld een grotere warmtepomp. Het betekent dat Vestia een goede afweging kan maken op basis van zowel korte- als lange-termijn-aspecten.

Overwegingen omtrent het comfort lokken eerder een 'ja' of een 'nee' uit bij huurders dan financiële overwegingen, volgens Vestia. Vestia is echter nog niet heel lang op deze manier bezig met bewoners overtuigen, dit is slechts een voorlopig beeld wat in de toekomst wellicht kan veranderen. Ze verwachten namelijk dat het bewustzijn over het energieverbruik en de woonlasten de komende jaren gaat toenemen, onder andere door de prijsstijging.

Vestia informeert de particuliere eigenaren zo goed mogelijk over de VvE-structuur. Zo worden bij ALV's besluiten genomen, maar wordt er daarnaast ook veel informatie gegeven. Toelichten hoe dingen werken, wat kan en niet kan, en dergelijke. Hier wordt bij de verkoop al mee begonnen. Er is echter een makelaar betrokken bij de verkoop die dit allemaal moet uitleggen en de koper moet informeren. De makelaar heeft hierin een ander belang dan de VvE. De makelaar wil die woning zo snel mogelijk verkopen. Vestia heeft een interne makelaar, maar werkt over het algemeen met twee makelaars bij een project. Er wordt dus nog een externe makelaar ingeschakeld om elkaar scherp te houden. De interne makelaar kan sturen bij het informeren van de koper, maar de externe minder makkelijk.

De betrokkenheid van de huurders is de verantwoordelijkheid van de betreffende woonbedrijven. Het woonbedrijf moet met de huurders in conclaaf. Het is een mogelijkheid om huurders meer direct stemrecht te geven. Vestia past dit niet toe, omdat iedereen namelijk een eigen belang heeft. Eigenaren voelen alles direct in hun portemonnee, huurders voelen dit veel indirecter. Als er met deze twee groepen tegelijk wordt gediscussieerd, kijkt de huurder vooral naar het comfort en die ziet een kleine huurprijsstijging. De eigenaren moeten daarentegen meteen afrekenen. Daarom is Vestia van mening dat het verstandig is om het woonbedrijf daar tussen te laten staan, zodat zij dit met de huurders kunnen bespreken en vervolgens de vertaalslag kunnen maken en daarin hun eigen belang kunnen laten meewegen. Huurders zullen namelijk nooit het belang van de grooteigenaar meenemen. Het woonbedrijf moet dus met de huurders in conclaaf en proberen aan die 70% instemming te komen. Als dit niet lukt, kan het sowieso niet door gaan. Als het wel lukt, is het zaak om de eigenaren mee te nemen in het proces. Sommigen van hen zijn daar toch vaak actief in, zeker het bestuur. In een VvE is er vaak een zwijgende meerderheid. Als het bestuur een goed verhaal heeft, dan gaat de VvE vaak akkoord. Als zij zien dat er over nagedacht is, er tijd in is gestoken en het verhaal goed is, kan het proces redelijk soepel gaan. Wanneer er geen (actief) bestuur is, gaat de besluitvorming anders. Alles moet op de ALV helemaal klaar liggen, want dat is het moment om beslissingen te nemen en niet om plannen te maken. Tot op heden heeft Vestia huurders dus geen toestemming gegeven tot deelname aan de ALV. Wel kunnen huurders bij elkaar komen in een bewonerscommissie. Incidenteel kan er overleg plaats vinden tussen de bewonerscommissie en het bestuur van de VvE. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij grootschalige renovaties. Woonbedrijven moeten echter een vertaalslag maken, want huurders en kopers spreken een andere taal. Deze taak van woonbedrijven is erg belangrijk om tot besluiten te komen, waar beide partijen mee instemmen.

Vestia doet heel hard haar best om geen slapende VvE's te hebben. Het jaar 2010 is volledig gebruikt om alle slapende VvE's die er binnen Vestia waren te activeren. Na de wetswijziging van 1 mei 2005 (2008) is het niet geoorloofd om nog slapende VvE's te hebben. Af en toe sluipt er nog wel eens een doorheen, maar er wordt meteen geprobeerd deze actief te krijgen. Soms is dit lastig, bijvoorbeeld in een minderheidssituatie wat vaak het geval is bij slapende VvE's. Want binnen slapende VvE's komt het wel voor dat Vestia de minderheid in eigendom heeft. Dit zijn vaak kleine complexen met onderin bedrijfsruimte en daarboven woningen. Volgens Vestia zit er een veel groter probleem bij slapende VvE's buiten corporaties, bij bijvoorbeeld alleen particuliere eigenaren of gemeentelijk eigendom. Ongeveer de helft van deze VvE's is naar hun verwachting nog slapend. De corporaties willen er niet ooit op aan gesproken worden door de overheid dat zij slapende VvE's hebben. Op 1 mei 2005 is een wetswijziging ingevoerd met een overgangstermijn tot 1 mei 2008, waarin staat dat er geen slapende VvE's meer mogen zijn. Ook moet iedereen vanaf toen ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Dat heeft financiële gevolgen. De maximale straf is namelijk 15.000 euro per overtreding. De vraag is of deze eis wordt afgeschaft of wordt doorgezet. Door de gemeente te laten blijven aanschrijven, is de

kans het grootst om achterstallig onderhoud te verhelpen. Slapende VvE's vormen voor Vestia niet echt een belemmering bij energiebesparing, maar over het algemeen gezien wel aanzienlijk. Bij slapende VvE's is namelijk geen reservefonds en geen overleg, kortom daar gebeurt verder niets. Ook als een particuliere eigenaar hier met energiebesparende plannen komt, is het moeilijk om dit door te voeren.

Vestia heeft nooit financiering gegeven aan particuliere eigenaren. Dat mogen ze ook niet doen. Bij huurders kunnen ze ervoor kiezen om bij G-woningen, waarbij de totale woonlasten oplopen, geen huurverhoging door te voeren. Maar ze gaan huurders geen geld toeschuiven of lenen of iets dergelijks. Bij maatschappelijk ontroerend goed of bedrijfsonroerend goed zijn er andere mogelijkheden. Als er bijvoorbeeld ergens een zorginstelling in gaat en die wil een duurzame energievoorziening. Dat zit er niet standaard in en kost daarom meer. Dan kan Vestia dit wel in de huurprijs disconteren. Dan doet Vestia de investering en krijgen zij dit via de huurprijsdiscontering terug. Maar dit geldt niet voor woningbouw.

De wens is om uiteindelijk meer duurzame initiatieven vanuit huurders te laten ontstaan, maar dit gebeurt nog niet vaak.

Het is zeker een probleem dat VvE's geen reservefonds hebben. Vestia heeft alles op dit gebied echter goed op orde en zij werken altijd met een spaarmodel.

Banken zijn niet scheutig met het verstrekken van leningen aan VvE's. Het gebeurt tegenwoordig wel mondjesmaat. Maar ook kan het voor particuliere eigenaren een risico vormen als de VvE een lening aan gaat. Eigenaren zijn namelijk gedeeltelijk aansprakelijk voor deze lening, dus wanneer iemand niet betaalt, zijn de anderen verantwoordelijk. Vestia adviseert VvE's dan ook om geen lening aan te gaan bij een bank. Financiering moet individueel geregeld worden, niet als collectief. Ook wordt de bewoner bij verkoop van zijn woning ontslagen uit zijn collectieve verplichting, die gaat namelijk over op de nieuwe koper. Dat vindt Vestia geen verstandige zaak. Dan moet er dus met de woning een lening erbij verkocht worden. Zolang de woningmarkt stijgt, is er niet zoveel aan de hand, maar vanaf het moment dat daar een stagnatie in komt dan wordt de woningmarkt nog meer op slot gegooid dan dat hij al zit. Daar is Vestia geen voorstander van. De gene die de kosten veroorzaakt, moet die ook dragen. Dus als je zelf wil investeren, moet je dit zelf financieren en niet via de VvE. Er zijn tegenwoordig steeds meer instanties die leningen aanbieden aan VvE's, maar dat vindt Vestia buitengewoon onverstandig. Als er zelf met eenmalige extra kosten voor gezorgd wordt dat het complex er weer goed voorstaat, dan is dat terug te zien in een bepaald rendement.

Het gebeurt dat particuliere eigenaren de eigen bijdrage niet kunnen bekostigen. Vestia krijgt de opdracht vanuit de VvE om dit strak in de hand te houden. Dat is ook de reden waarom zij vaak ingeschakeld worden. Als er bovenop gezeten wordt, ontstaan er bijna nooit problemen. Maar wanneer het versloft, komen deze vanzelf. Vestia stuurt binnen een maand een herinnering, binnen 2 maanden een aanmaning en binnen 4 maanden ligt het bij de rechtsdeurwaarder. Als er echt niet betaald wordt, wordt er een executieverkoop gedaan. Maar naar hun idee neemt dit aantal de laatste tijd niet toe, hoewel dat landelijk gezien wel het geval is. Dat komt door het feit dat Vestia de procedure aardig kort heeft. Het gebeurt wel, bijvoorbeeld doordat mensen een te duur huis hebben gekocht. De wetgeving zegt echter wel dat er geen opdracht gegeven mag worden wanneer het geld niet op de bank staat, dat geldt voor VvE's en huurders specifiek. Vestia geeft geen opdracht, totdat iedereen betaald heeft. Het overlegproces helpt daarbij om iedereen op tijd te laten betalen, doordat huurders hierbij een bepaalde druk voelen.

Het komt voor dat particuliere eigenaren niet meer geld kunnen lenen. Als de bank de executiewaarde heeft van de woning, dan houdt het voor hen vaak op. De bank verstrekt dan niet meer hypotheek dan dat ze op dat moment hebben. Sterker nog, vaak hebben zij al een te hoge hypotheek op basis van de huidige gegevens, aangezien de regels de laatste 2 tot 3 jaar behoorlijk zijn aangescherpt. Gebruik daarom het spaarmodel en niet incidenteel bijstorten, want als mensen het geld niet hebben, kunnen ze het er vaak ook niet bijlenen en dan gaat het mis.

Vestia heeft zelf geen problemen met geld lenen. Hun totale portefeuille wordt door de bank gezien als een vorm van zekerheid, door onder andere de huur die zij iedere maand binnen krijgen, waardoor zij tegen een erg laag rentepercentage geld kunnen lenen. Zelfs in vergelijking met andere corporaties.

Complex gemengd complex

Vestia ziet collectieve maatregelen niet als een belemmering. Vaak kan er van te voren ingeschat worden of er aan 70% instemming voldaan kan worden. Is dat niet het geval, dan kan er gekozen worden voor individuele maatregelen. Dit kan bijvoorbeeld bij dubbel glas, mits de gevel niet collectief is binnen de VvE. In zuivere huurcomplexen kan dit wel op individueel niveau toegepast worden.

Kennis en ervaringen

De ervaring met energiebesparing in VvE's zit voor een groot deel in het proces voorafgaand aan de splitsing. Doordat Vestia vooraf alles op orde heeft, ondervinden zij bij VvE's weinig bijkomende belemmeringen. Wel is Vestia bezig met experimentele vormen van verwarming. Daar zijn aanloopproblemen mee, maar dat hadden ze vooraf al geaccepteerd. Het zit bijvoorbeeld in de vraag hoe een bewoner zijn woning moet verwarmen met een warmtepompsysteem, want er zijn dus geen radiatoren meer, maar wand- en vloerverwarming. Daardoor zit er een vertraging in van ongeveer een dag. Gebruikers moeten wennen aan het systeem. Ze hoeven hem bijvoorbeeld overdag niet uit te zetten als ze gaan werken en kunnen hem een dag eerder uitzetten als ze op vakantie gaan. Het systeem is erop gericht om een continue basistemperatuur te maken. Dit moet van te voren goed uitgelegd worden om verkeerde verwachtingen te voorkomen. Het systeem heeft als voordeel dat er vaak ook mee gekoeld kan worden, wat in de zomer zorgt voor extra comfort. Een warmtepomp heeft een vrij hoge aanvangsinvestering. Er is daarentegen nauwelijks verwarmend gebruik, zoals gas. Het is alleen een pompje dat ronddraait, dat verbruikt niet veel energie. Het financiële totaal plaatje valt nu nog min of meer neutraal uit, het is zelfs iets voordeliger dan andere systemen. Gaandeweg gaat dit steeds beter, doordat Vestia waarschijnlijk met de inflatie blijft verhogen, terwijl de gasprijzen 5 tot 8% zullen gaan stijgen.

Vestia merkt geen aantoonbaar verschil tussen het in minderheid of meerderheid hebben binnen een VvE-complex. Ook als zij de minderheid hebben proberen zij dezelfde doelen te verwezenlijken.

Woonbron Rotterdam heeft het systeem 'Te woon', waarbij de bewoner kan kiezen tussen huur of koop. Dit levert een groot aantal VvE's op. Wellicht interessant om dit met hen te bespreken. Ook hebben zij een eigen VvE-beheer, genaamd Triant. Hierin laten zij huurders mee participeren. Huurders krijgen een mandaat om te mogen stemmen. Dhr. Steinmann weet een contactpersoon bij Woonbron.

12 Interview Woonbron

Maandag 7 maart 2011

Carla Philippa - Directeur Triant (beheer|services|onderhoud)

Woonbron heeft zeven decentrale vestigingen. Triant doet het VvE-beheer van al deze zeven vestigingen. Hierbij wordt de techniek ingekocht van de zeven vestigingen. Triant heeft zelf geen deskundigen op technisch gebied in huis. Daarvoor is zij afhankelijk van de adviezen die zij krijgt vanuit de andere vestigingen. Die werden tot voor kort ondersteund door een specialistisch duurzaamheidsteam.

Portefeuille en VvE-beheer

Woonbron heeft ongeveer 38.000 huurwoningen. Hiervan bevinden zich 20.000 woningen in een VvE. Op dit moment heeft Woonbron eigendom in ruim 250 VvE's. Alle woningen in deze complexen zijn direct dan wel indirect in eigendom van Woonbron, onder andere door een terugkoopgarantie.

Er zijn een aantal uitgangsprincipes over hoe deze VvE's zijn ontstaan. Woonbron heeft een aantal oude VvE's, die is 1982 als eerste zijn gesplitst. Deze complexen zijn toen gesplitst om het maatschappelijk eigendom in Rotterdam te bevorderen door de minder daadkrachtigen de mogelijkheid te geven een woning te kopen. Dit worden ook wel de MGE-complexen genoemd, wat staat voor maatschappelijk gebonden eigendom. Er zijn ongeveer 60 tot 70 MGE-complexen uit het verleden.

Als er verder gekeken wordt naar de strategie van Woonbron dan heeft zij de 'te woon'-strategie. Hier is de corporatie ongeveer 8 jaar geleden mee begonnen. Hieronder valt al het bezit dat niet gelabeld is voor sloop of speciale huisvesting. Deze woningen krijgen het 'te woon'-label, dat betekent dat de bewoner zelf de exploitatievorm mag kiezen. Voor deze strategie zijn alle gestapelde complexen gesplitst. Op deze manier zijn de laatste jaren de meeste VvE's ontstaan. Bij deze strategie wordt gekeken naar een bepaald complex. Wanneer die niet gesloopt hoeft te worden, dan krijgt het complex het 'te woon'-label. Vervolgens wordt het complex gesplitst in appartementsrechten. Op dat moment kan een woning die vrij komt te huur of te koop aangeboden worden. Het is het mooist om deze keuze over te laten aan de bewoner. De bewoner kan zelf kiezen welke optie het beste bij hem past. Dat is voor hen het meest ideaal. Woonbron zag in de beginjaren van deze strategie dat het koopaantal ver achter bleef op het huuraantal. Woonbron is dit vervolgens gaan beïnvloeden door vrije woningen te labelen met huur of koop. Puur om huurders en eigenaren een gelijke massa te laten worden. Als er nu een woning leeg komt, dan ziet een woningzoekende of deze woning te huur of te koop is. Bij beginsel als het complex gesplitst is, wordt er aan iedere huurder uitgelegd dat het een 'te woon'-complex wordt. Dat biedt Woonbron de mogelijkheid om woningen in verschillende exploitatievormen aan te bieden. Hierbij worden de huurders in de mogelijkheid gesteld om hun woning te kopen. Mensen kunnen dan kiezen voor huur of koop. Kopen kan in een tweetal vormen, namelijk koopgarant of koopcomfort. Bij koopgarant krijgt de koper 25% korting op de getaxeerde waarde. Daarnaast wordt de woning altijd door Woonbron teruggekocht, waarbij het verlies of de winst wordt gedeeld door de koper en de corporatie. Bij koopcomfort wordt de woning nog steeds door Woonbron teruggekocht tegen de marktwarde, maar draagt de koper zelf 100% de winst of het verlies bij verkoop en er wordt geen korting aangeboden. De laatste twee jaren heeft Woonbron erg veel woningen verkocht met deze koopvormen. Voor de crisis werd ongeveer 1 op 10 tot 1 op 15 van de woningen verkocht met koopcomfort. Vooral toen de huizenmarkt nog aan het stijgen was, omdat bij deze optie de winst niet gedeeld hoeft te worden met Woonbron. Op dit moment wordt nauwelijks nog verkocht met koopcomfort, alleen met koopgarant. Koopgarant is een aantrekkelijk product voor starters. Zij hoeven niet ingeschreven te staan bij de corporatie en in veel gevallen gaat het om betaalbare woningen van tussen de 60.000 en 90.000 euro. Hierdoor kan een grote doelgroep bereikt worden.

Daarnaast heeft Woonbron een klein percentage vrije marktcomplexen ontwikkeld, welke in principe volledig in de verkoop worden gezet.

Woonbron bevindt zich altijd in een VvE met een strategische gedachte. Er wordt bewust gekeken naar het bezit van de corporatie en hoe ze dit willen aanbieden aan de klanten. Wel koopt Woonbron nu bezit op binnen VvE's in achterstandwijken, waarvan de complexen extreem verpauperd zijn. Daar wordt Woonbron vervolgens eigenaar in de VvE om zo te proberen samen met de eigenaren de complexen op te knappen. Dan is de VvE er al wel en wordt Woonbron bewust eigenaar binnen deze VvE om gebieden of wijken te verbeteren.

Complex gemengd complex

In deze gebieden zet Woonbron nooit de macht vanuit hun meerderheid in, het gaat hier vooral om de bereidwilligheid.

Wanneer een voormalig huurcomplex gesplitst wordt tot 'te woon'-complex dan is het koopgarantreglement hieraan verbonden. Dit reglement is uitgebreider dan het blauwgroene boekje. Hierin wordt namelijk het onderhoud strakker geregeld. Zo moet er altijd een meerjarenonderhoudsplanning zijn en heeft de bestuurder de mogelijkheid om in te grijpen als de VvE geen onderhoud uitvoert. Hetzelfde geldt voor de leefbaarheid. De vereniging is verantwoordelijk voor de leefbaarheid in en om een complex. Ook regelt Woonbron in de splitsingsakte dat zij de eerste bestuurder binnen de VvE is. Als de VvE een andere bestuurder of beheerder wil kiezen, moet dat een landelijk gecertificeerde beheerder zijn. Het reglement is dus ook gekoppeld aan kwaliteit.

In principe worden alle complexen gesplitst, mits het een sloopcomplex of ouderencomplex is. Er zijn wel locaties waar ouderencomplexen gesplitst zijn, omdat er wel potenties is vanuit ouderen om de woning te kunnen kopen. Soms wordt het label ouderencomplex los gelaten en bij mutatie worden er minder eisen gesteld aan de koper, zoals leeftijd. Hierdoor verdwijnt een ouderencomplex op termijn.

Als er nog complexen zijn die renovatie behoeven, dan wordt eerst de renovatie uitgevoerd en daarna pas het complex gesplitst. Daar waar het niet echt om renovatie gaat, maar om grootschalig planmatig onderhoud, wordt niet gewacht met splitsing. Dit onderhoud wordt dan code 80 genoemd en wordt uitgevoerd binnen 1 á 2 jaar na splitsing. De VvE is op de hoogte van de uitvoering van dit onderhoud, maar het onderhoud komt niet ten laste van de VvE. Woonbron betaalt voor dit onderhoud. Wanneer het complex nog niet gesplitst is en er energiebesparende ingrepen op de planning staan, dan worden deze in sommige gevallen nog toegepast voor de splitsing. Energetische ingrepen is vooral een ontwikkeling van de laatste jaren, terwijl Woonbron al erg veel bezit heeft gesplitst. Toen is er bij splitsing niet bewust rekening mee gehouden.

Woonbron heeft niet het beleid om de meerderheid binnen een VvE in eigendom te houden van de corporatie. Als het beheer goed geregeld is, door verbindingen op te nemen in de splitsingsakte en door eisen te stellen aan de VvE en de bestuurder, dan moet het werk verder overgelaten worden aan de VvE.

Triant is als nevenvestiging van Woonbron de bestuurder binnen een VvE met de bijbehorende beheertaken. Verder heeft Woonbron zelf een belangrijke eigenaarsrol binnen een VvE, zoals de actieve betrokkenheid bij ALV's.

Energiebeleid

Woonbron is al ongeveer drie jaar actief bezig in het kader van duurzaamheid. Het streven is om alle woningen minimaal naar label C te brengen. De corporatie heeft nog vrij veel oud vooroorlogs bezit die richting label F en G gaan. Bij het opstellen van de meerjarenonderhoudsplanning wordt gekeken welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de labels te verhogen. Er wordt naar alle complexen gekeken, omdat er in principe voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om te investeren. Maar Woonbron wil de verbeteringen vooral bewust en gepland doen, door te kijken naar de meerjarenonderhoudsplanning waar de maatregelen op welk moment het beste in passen. Ook wordt er gekeken naar wat de investering kost en wat het oplevert. Enerzijds wat betreft energiebesparingen en anderzijds in de mogelijkheid tot huurverhoging. Ze zijn hier bewust mee bezig. Er worden ook convenanten getekend, zoals met de gemeente Rotterdam.

Het kan zijn dat de corporatie binnen een VvE met het voorstel komt om energiebesparende maatregelen op te nemen in de meerjarenonderhoudsplanning. Maar ook andersom komt het voor vanuit de behoeften van de klant. Er zijn enkele VvE's die zelf bewust bezig zijn met energiebesparing. Zij vragen aan Woonbron om voorstellen te verwerken in de meerjarenplanning om te kijken wat de financiële gevolgen zijn en hoe de eigenaren hier in de vergadering mee om gaan.

Niet alle ingrepen hebben invloed op de huurprijs, zoals het plaatsen van een nieuw dak. Hierbij worden wel alle mogelijkheden onderzocht en aangeboden, want het blijft uiteindelijk een besluit van de vergadering.

Woonbron is bij de woningen met F en G labels vooral bezig met het vervangen van de ketels. Dit gaat vaak niet via de VvE, omdat het individuele ketels zijn. Als er per complex een voorstel uitgewerkt wordt, waarbij

Woonbron voor zichzelf heeft besloten om bij alle huurwoningen de ketels te vervangen, dan kunnen eigenaren hierop meeliften, maar dit is volledig individueel en loopt niet via de VvE. Als het om de gemeenschappelijke delen gaat, zoals het dak of de gevels, dan gaat het via de VvE.

In principe is het energiebeleid voor VvE's hetzelfde, omdat meer dan de helft van het bezit van Woonbron al in VvE's zit. Het zou oneerlijk zijn tegenover huurders om een ander beleid te hebben voor VvE-complexen. Het verschil zit alleen in de gemeenschappelijke delen, waarover een VvE moet beslissen in gesplitste complexen. In volledige huurcomplexen kan de corporatie zelf besluiten nemen, mits de huurder hiermee akkoord gaat als het een huurverhoging tot gevolg heeft.

De grootste belemmering bij verduurzaming binnen VvE's is wanneer er niet voldoende geld in het reservefonds zit. VvE's zijn vaak bereid hiervoor te betalen, maar het is lastig om ieder individu zelf een lening of tweede hypotheek af te laten sluiten. Het grootste probleem waarmee Woonbron te maken krijgt, is om een lening op naam van de VvE te krijgen. De weerstand vanuit bewoners wordt als minder belemmerend ervaren. Zij zijn daar vaak wel toe geneigd, in verband met comfort. Het gaat vooral om het financiële plaatje.

Belemmeringen

De complexen waar Woonbron nu al energetische maatregelen heeft uitgevoerd of op korte termijn gaan uitvoeren daar heeft de instemming van huurders of kopers niet tot problemen geleid. Bij één VvE zijn het uiteindelijk minder duurzame maatregelen geworden in verband met de instemming van mede-eigenaren. Geld vormde daarbij het grootste probleem. Het ging bijvoorbeeld om de mate van dak isolatie, of het wel of geen groendak zou worden. Daarbij heeft de corporatie gemerkt dat het woongenot niet één op één te vertalen is en mensen er daardoor minder makkelijk geld voor over hebben. Als dakisolatie afgezet wordt tegen dubbel glas, dan kiest 80% voor dubbel glas. Mensen betrekken de ingrepen vooral op zichzelf. Het is lastig om 2/3^e meerderheid te bereiken, wanneer niet alle bewoners voordeel behalen uit de ingreep.

Woonbron heeft een duidelijk beleid wat betreft energiebesparing. Zij heeft tot voor kort een groot duurzaamheidsteam gehad binnen Woonbron dat nu langzaam wordt afgebouwd. Dit team moest de kar gaan trekken. Zo waren er projecten als 'Energiedereen', waarbij er bij bewoners langs werd gegaan. Hierbij ging het vooral om het gedrag van de bewoners. Het duurzaamheidsteam was een specifieke afdeling binnen Woonbron, waarvoor deskundigen waren aangetrokken. Dit team wordt nu gedecentraliseerd over de 7 vestigingen. Het wordt spannend om deze centrale kennis over te brengen naar de verschillende vestigingen. De vraag is of dit goed doorgezet kan blijven worden. Het moet uiteindelijk geen aparte afdeling zijn, maar van heel Woonbron gaan worden. Het team is vooral gespecialiseerd in specifieke technische kennis, zoals in de voorbereiding van de meerjarenplanning. Waar eerst alleen naar standaard onderhoud werd gekeken, moeten nu ook de duurzaamheidgedachten in het achterhoofd worden gehouden.

Woonbron is goed in staat om de lasten in beeld te brengen voor de eigenaren, maar minder goed om de effecten in beeld te brengen, zoals de daling van de woonlasten. Hier is wel een grote behoefte naar vanuit eigenaren op het moment dat ze een keuze moeten maken, maar dit ontbreekt in sommige gevallen. De woonlasten zijn gebaseerd op gemiddelden. Iedere situatie is echter anders, waardoor eigenaren terughoudend zijn met het aannemen van deze berekeningen. Bij huurders is het in het begin lastig geweest. Eerst werd er een percentage gehanteerd, daarna een bepaalde huurverhoging van 12,50 euro per labelstap. Het blijft echter lastig om goed in beeld te brengen wat de besparing van de woonlasten is. Het wordt wel al toegepast, maar het blijft lastig.

Onduidelijkheid over de uitvoering vormt geen probleem op het moment dat er een keuze gemaakt moet worden door de bewoners. Daarbij is dit onderwerp zelden een issue. Natuurlijk komen er wel eens klachten van bewoners dat zij onvoldoende meegenomen worden bij de informatie, planningen en uitvoering.

Het is lastig voor bewoners om te begrijpen hoe de beheerstructuur binnen VvE's in elkaar zit en wat daarbij hun rechten en plichten zijn. Woonbron probeert daarover zoveel mogelijk informatie over te verstrekken. Zij heeft nu een e-learningssite opgericht die volgende week live gaat. Hiermee wordt uitleg gegeven aan huurders, eigenaren en commissieleden binnen een VvE. Woonbron heeft niet de illusie dat iedere bewoner begrijpt hoe de beheerstructuur in elkaar zit, maar ze doen er veel aan om het de bewoner te laten begrijpen.

Woonbron geeft huurders een gedeelde volmacht binnen een ALV, waarin zij mee mogen stemmen over zaken die op een VvE-agenda staan die de bewoners portemonnee aangaat of de leefbaarheid. Bijvoorbeeld het aantal schoonmaken of het plaatsen van dubbel glas heeft invloed op de huurprijs, dus daarin mag de huurder meestemmen. Woonbron onthoudt zich hierbij van stemmen. Echter wanneer het gaat om schilderwerk, dan mag de huurder niet meestemmen, want dit heeft geen invloed op de huurprijs. Eind van het jaar wil Woonbron deze strategie in alle complexen ingevoerd hebben. Maar ook al wordt er gebruik gemaakt van dit systeem, dan nog is er in complexen een vrij passieve houding van zowel huurders als eigenaren. Het heeft even nodig om het effect te zien. Woonbron ziet bij de eerste pilotprojecten nu wel effect, daar is meer betrokkenheid. Maar bij de overige complexen is zij er nog te kort mee bezig. De eerste pilots hebben in één gebied plaats gevonden, waar de bewoners altijd al vrij betrokken waren. Daarom is het lastig om nu te zeggen dat deze strategie daarvoor gezorgd heeft. In sommige wijken is het een stuk lastiger om bewoners meer betrokken te laten worden.

Er is 70% instemming vanuit huurders nodig bij het nemen van een besluit. Woonbron geeft iedere huurder de mogelijkheid om te stemmen. Wanneer hij niet persoonlijk aanwezig kan zijn, kan hij zijn keuze afgeven. Als er geen 70% instemming vanuit de huurders wordt bereikt, maar wel de vereiste meerderheid van stemmen van de eigenaren tijdens de ALV, dan wordt er vanuit dit besluit doorgezet. Indien dit weerstand oplevert bij de huurders gaat Woonbron jurisprudentie creëren, want huurders zijn wel in de gelegenheid gesteld. Het is nog niet veelvuldig voorgekomen dat huurders anders stemmen dan dat de corporatie in de ALV gestemd zou hebben. Woonbron ervaart het als positief om huurders meer stemrecht te geven.

Woonbron heeft een paar slapende VvE's. Dit zijn VvE's die al bestonden en waar Woonbron zich in heeft gekocht. Hierbij gaat het niet om bezit dat Woonbron had en vervolgens gesplitst heeft. Van daaruit zijn namelijk geen slapende VvE's ontstaan. Zij zijn bezig om de slapende VvE's te activeren.

Corporaties mogen VvE's niet financieel tegemoet komen. In het verleden is dit wel gebeurd. Nu zijn er strengere regels aan verbonden. Vanuit de deskundigheid als VvE-beheerder en met behulp van netwerken krijgt Woonbron het wel voor elkaar om de VvE te laten beschikken over financiële middelen. Zo heeft Woonbron voor een aantal VvE's via de subsidieregelingen bij gemeenten toch een lening op naam van de VvE kunnen krijgen, waarvoor niet iedere bewoner apart naar het gemeenteloket moest. Het koopgarantproduct lag hieraan ten grondslag. Door alles duidelijk uit te leggen, bijvoorbeeld hoe het beheer werkt, hoe het incassobeleid is en dat Woonbron uiteindelijk altijd de woning terug koopt, heeft zij het uiteindelijk wel voor elkaar gekregen.

Alle VvE's binnen Woonbron hebben een reservefonds, maar niet alle reservefondsen zijn dekkend voor energiebesparende ingrepen. Woonbron maakt al jarenlang meerjarenplanningen voor de periode van 25 jaar. Hiernaast wordt het reservefondsenverloop gezet. In principe mag dit niet op nul of negatief uitkomen. Vanaf ongeveer twee jaar geleden worden de meerjarenplanningen aangepast op duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij is een stijging te zien in de meerjarenplanningen. Als de VvE er voor kiest om nu overal dubbel glas te plaatsen, dan voorziet dat reservefonds daar nog niet volledig in. In dat geval heeft de VvE een lening nodig of een eigen bijdrage van de bewoners. Deze keuze wordt overgelaten aan de bewoner. De lening wordt aangetrokken op naam van de VvE, de VvE leent vervolgens het geld door aan de betreffende bewoners. Hierbij wordt bijvoorbeeld $\frac{2}{3}^e$ van de investering geleend en $\frac{1}{3}^e$ direct afgelost.

Het is Woonbron tot nu toe altijd gelukt om een lening aan te trekken op naam van de VvE. De laatste mogelijkheid hierbij is VvE Finance. Dit is echter wel de duurste mogelijkheid. Dit is een organisatie die speciaal opgericht is om leningen gebaseerd op doorlopend krediet faciliteit te verstrekken aan VvE's. Zij verkrijgen dit geld vanuit banken. Gezien de omvang van Woonbron en alle reservefondsen die bij elkaar neer komen op 15 á 16 miljoen is het niet verstandig als een bank geen lening zou verstrekken. Af en toe kost het wel erg veel tijd en energie om het toch voor elkaar te krijgen. Het is heel eenvoudig om rekeningen te openen en hier vervolgens reservefondsgelden op te storten, maar om het omgekeerde voor elkaar te krijgen is voor een VvE erg lastig. Uiteindelijk heeft het meer te maken met de invloedssfeer vanuit de corporatie dan de bereidheid van de bank naar een VvE. Het probleem is dat een VvE geen onderpand kan bieden aan een bank.

Voor duurzaamheidsmaatregelen heeft Woonbron het nog nooit meegemaakt dat een particuliere eigenaar geen lening rond krijgt. Vaak gaat er wel veel tijd overheen voordat het rond is.

Woonbron vindt het belangrijk dat de lening op naam van de VvE komt, want dan wordt het voor heel het complex toegepast. Binnen één VvE van Woonbron blijft het aan de bewoner of hij wel of geen dubbel glas wil. Dan heeft hij ook de keuze of hij wel of niet mee gaat. Woonbron ziet het niet als risico om een lening af te sluiten op naam van de VvE, omdat zij de woningen altijd terug kopen. De leningsom wordt op het moment van terugkoop verrekend.

Tot nu toe heeft Woonbron voor alle projecten een lening kunnen krijgen, zoals voor de SS Rotterdam. Tussen deze leningen zit een verschil met wel of geen waarborg van het WSW.

Er zitten belemmeringen in collectieve maatregelen. Ook moet er gekeken worden naar wat het betekent voor de bewoners als individueel, zoals bij het isoleren van het dak. Zeker bij een breed complex zeggen bewoners gevoelsmatig dat zij daar geen voordeel bij hebben en willen daar geen geld in investeren. Woonbron ziet het de komende periode als uitdaging om de bewoners te overtuigen van het feit dat het een waardevolle investering is. Zowel bij collectieve als individuele maatregelen kijken bewoners naar hoe de ingreep hen persoonlijk raakt. Bij bijvoorbeeld het plaatsen van een warmtepomp worden zaken die individueel zijn collectief aangepakt. Woonbron beschikt niet over ervaringen op dit gebied.

Het begint allemaal bij de bewustwording van de mensen. Dit wordt de komende jaren nog wel als belemmering gezien. Mensen vertalen het nog onvoldoende naar het echt willen en de echte behoefte. Ze zijn onvoldoende bewust van de energieprijstijging. Wel zijn ze bewust van de woonlastendaling, maar zien geen tastbaar bewijs, dus schuiven het daardoor snel opzij. Het is voor een groot deel nog een redelijk ver van mijn bed show. Uit onderzoek blijkt dat het enige tijd duurt voordat dingen echt in het menselijke brein zijn geautomatiseerd en de knop omgaat. De vraag is hoe je het mensen echt kan laten voelen. Momenteel kan dat nog onvoldoende. De energieprijzen stijgen ieder jaar een beetje, maar daar voelen mensen vandaag niets van. Een straf- en beloonbeleid vanuit de overheid zou kunnen helpen.

Kennis en ervaringen

In principe wordt het als positief ervaren om energiebesparende maatregelen toe te passen als er enthousiaste bewoners bij betrokken zijn, dan is het om het even of het om een huurcomplex of gemengd complex gaat. Het valt of staat bij de betrokkenheid van de bewoners. Bovendien merkt Woonbron bij een groot complex dat zij in eigendom heeft en waar veel jonge bewoners in gehuisvest zijn, dat zij heel bewust met energiebesparing bezig zijn. Vaak zien zij ook dat deze bewoners de medebewoners enthousiast kunnen krijgen. Het is daarom effectiever om bij de bewoners zelf te starten en op deze manier andere bewoners mee te nemen, dan dat de corporatie alleen maar aan het zenden is, want daarmee kunnen vaak maar een aantal bewoners mee overtuigd worden.

Er wordt niet zozeer een verschil ervaren tussen het in bezit hebben van de meerderheid of de minderheid van de woningen binnen een VvE bij het treffen van energetische maatregelen.

Woonbron denkt dat er meer bereikt kan worden als er steun is vanuit de gemeente. Door een gemeenschappelijke aanpak waarbij voldoende subsidies beschikbaar zijn, zijn dingen sneller en beter voor elkaar te krijgen. Bij een koopproductie van de corporatie en de gemeente, waarbij de corporatie niet op zoektocht hoeft naar alle subsidies, maar dat het vanuit gemeenschappelijk belang aangepakt wordt, zijn sneller resultaten zichtbaar.

Het aantrekken van subsidies is vooral bij collectieve maatregelen lastig, omdat sommige subsidies per individu aangevraagd moeten worden. Er zijn niet meer veel subsidies beschikbaar die op naam van de VvE te verkrijgen zijn. Voor corporaties gelden bovendien andere regels dan voor individuen.

Woonbron is een project gestart met de hoge school om een woonmeter te ontwikkelen. Zij maken hierbij de woning en het complex virtueel. Per bouwdeel worden de isolerende onderdelen in beeld gebracht. Aan de hand hiervan kan het energieverbruik worden vastgesteld. Vervolgens kunnen er specifieke woningen uitgelicht worden en kan per situatie ingezoomd worden. Er kan gekeken worden naar gezinssamenstelling of bijvoorbeeld wat het kost en oplevert om bepaalde energiebesparende maatregelen te treffen. Hierdoor probeert Woonbron het onderwerp levendiger te maken bij bewoners in de hoop dat ze de urgentie gaan begrijpen. Momenteel is er al een woonmeter, maar deze is nog erg grof.

Complex gemengd complex

13 Interview Woonstad Rotterdam

Vrijdag 18 februari 2011

Martin Oomen - Adviseur beleidsontwikkeling

Faouzi el Ayachi - VvE-beheerder logistiek

Portefeuille en VvE-beheer

Woonstad Rotterdam is de grootste stadscorporatie van Nederland met eigendom in 43 verschillende wijken binnen Rotterdam Noord en Zuid. Zij beheert ongeveer 53.000 woningen, waarvan 47.000 huurwoningen en 6.018 MVE-koopwoningen. In totaal gaat het om 360 MVE-VvE-complexen, waarbinnen zich 20.000 woningen bevinden. Hiervan zijn 13.982 huurwoningen en 6.018 MVE-koopwoningen. Dit komt neer op 65 tot 70% corporatiebezit binnen MVE-complexen. Ook heeft Woonstad reguliere VvE's. Hierbij gaat het om 2.938 huurwoningen verdeeld over 82 actieve VvE's. Er moeten nog een aantal VvE's opgericht en geactiveerd worden.

Woonstad Rotterdam is in 2007 ontstaan uit de fusie van de Nieuwe Unie en Woningbedrijf Rotterdam. De Nieuwe Unie had een ander soort bezit dan Woningbedrijf Rotterdam. De Nieuwe Unie had over het algemeen wat nieuwer bezit, waarvan een deel gesplitst was in VvE's. Hier komen de VvE's van Woonstad vandaan. Woningbedrijf Rotterdam had wat ouder bezit en hier komen de MVE-complexen vandaan. MVE's waren voornamelijk bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Hiervoor werd aan hen een terugkoopgarantie aangeboden. Een MVE is een ander soort product met andere gevolgen en moeilijkheidsgraden.

MVE staat voor maatschappelijk verantwoord eigendom. Bij deze complexen is geen reservefonds aanwezig, maar eigenaren betalen een vaste bijdrage per maand aan Woonstad voor het planmatig onderhoud. Hiermee wordt het planmatig onderhoud voor de komende 10 jaar afgekocht en is Woonstad verantwoordelijk voor het onderhoud. In deze bijdrage zit geen reservering voor verbeteringen, zoals energetische maatregelen. Bij reguliere VvE's wordt door de VvE zelf een reservefonds bijgehouden. De VvE-bijdrage kan indien gewenst aangepast worden tijdens een ALV bij voldoende instemming. De VvE's van Woonstad worden gezien als reguliere VvE's. Woonstad heeft hier verder geen belang bij, behalve dat zij hier een aantal huurwoningen in heeft. De relatie met MVE's is daarentegen anders. Woonstad zit als het ware aan deze complexen vast, in verband met de terugkoopgarantie. De woningen werden verkocht met een korting van 10% en een terugkoopgarantie. Ook werd een winst- en verliesdeling met de corporatie aangeboden om het risico voor de koper te verkleinen. Tegenwoordig zijn er 4 varianten in omloop, waarbij de winst- en verliesdeling als het ware afloopt. Het begon met fifty-fifty, daarna 40-60% en uiteindelijk 30-70%. Hierdoor nam het risico voor de koper langzaam toe.

Het merendeel van de VvE's zijn ontstaan na splitsing van huurcomplexen, gevolgd door verkoop van huurappartementen. Er worden niet zozeer losse woningen binnen een complex gekocht. Als dit gebeurt, is dat alleen om er een project van te maken. Ook zijn enkele nieuwbouwcomplexen ontwikkeld als VvE-complexen.

In 2008 verkocht Woonstad 739 bestaande huurwoningen. De komende jaren hoopt zij nog ruim 6.600 woningen te verkopen. Woningen worden verkocht om de opbrengsten. Deze opbrengsten zijn nodig om het bezit in stand te houden, nieuwe projecten te ontwikkelen en financieel gezond te blijven. Hiermee kunnen krachtwijken en andere onrendabele investeringen gefinancierd worden. Vroeger werden hier subsidies voor gegeven, dat is tegenwoordig niet meer. Onderhoud wordt gefinancierd vanuit de reguliere middelen, zoals huurinkomsten. Financiering voor projecten, zoals sloop en nieuwbouw, is afkomstig van woningverkoop.

Woonstad heeft vaak minimaal 51% van de stemmen, waardoor zij grooteigenaar is binnen een VvE. Uiteindelijk worden de besluiten dus altijd bepaald door Woonstad, omdat zij de meerderheid van de stemmen heeft. De kopers worden hiervan tijdig op de hoogte gesteld. Daarnaast is er minimaal één keer per jaar een ALV, waarbij alle eigenaren worden geïnformeerd.

De voorwaarden die verbonden zijn aan de verkoop van woningen binnen een VvE zijn bij Woonstad verschillend voor MVE's en reguliere VvE's. Bij de meeste VvE's wordt geen gebruik gemaakt van bepaalde voorwaarden. In sommige VvE's wordt echter de terugkoopgarantie toegepast. Bij MVE's wordt altijd verkocht met een terugkoopgarantie. Op dit moment wordt overwogen om deze terugkoopgarantie aan te passen. Het

Complex gemengd complex

onderhoud wordt voor 10 jaar afgekocht. De vaste bijdrage voor planmatig onderhoud staat dan ook voor 10 jaar vast. Het VvE-beheer van de MVE's wordt gedaan door Woonstad zelf. Het VvE-beheer van reguliere VvE's wordt in sommige gevallen uitbesteed aan een externe partij. De afdeling logistiek wordt altijd gedaan door de beheerder. Dus enerzijds wordt dit gedaan vanuit Woonstad, anderzijds is Woonstad in dienst van de VvE.

Er worden door Woonstad niet bepaalde woningen verkocht met specifieke kenmerken, zoals locatie, type of bouwjaar, omdat dit in de praktijk niet blijkt te werken. De staat van de woningen die verkocht worden is redelijk tot goed. Om dit te meten worden er regelmatig conditiemetingen uitgevoerd en het onderhoud wordt goed bijgehouden. Via de PO-bijdrage wordt aan de hand van een meerjarenonderhoudsplaning gespaard voor onderhoud.

Woonstad is momenteel druk bezig met energetische aspecten, hoewel dit een lastig onderwerp is. Zo wordt er goed gekeken naar complexen waar de corporatie woningen in wil gaan verkopen. Wanneer het plan is om woningen te gaan verkopen, dan wordt er eerst gekeken of er energetische maatregelen getroffen moeten worden voor het moment van verkoop, omdat het toepassen hiervan binnen VvE's lastiger kan zijn. Woonstad is bezig met een aantal pilots. Hierbij worden voorafgaand aan de splitsing energiebesparende maatregelen toegepast, zoals HR++ glas, dakisolatie en HR-ketels.

Binnen MVE's heeft Woonstad altijd de meerderheid. Het beleid is om minimaal 51% van de stemmen in een VvE binnen de corporatie te houden. Dit beleid wordt nu langzaam door de corporatie losgelaten. Binnen 28 van de 82 VvE's is al meer dan 50% verkocht. De terugkoopgarantie komt hierbij ook te vervallen.

MVE's hebben namelijk nadelige consequenties, zeker wanneer het minder goed gaat in de bouwsector, zoals de terugkoopgarantie. Uiteindelijk wil Woonstad af van de terugkoopgarantie bij MVE's, onder andere omdat de terugkoop de corporatie bijna altijd geld kost. Zeker wanneer het doorverkopen van de woning lastig is, is dit problematisch voor de corporatie. Zij kunnen er in sommige gevallen voor kiezen om deze woning te verhuren, maar ook dit is niet ideaal. Wanneer dit niet kan, staat de woning leeg. Ook de bijdrage voor het planmatig onderhoud verandert hierdoor. Het planmatig onderhoud is echter al afgekocht en de MVE heeft geld uit het reservefonds gereserveerd voor onderhoud.

Woonstad is bestuurder in MVE's en een aantal VvE's. Daarnaast biedt de corporatie ondersteuning binnen VvE's. Daarvoor is een klantencontactcentrum opgericht en zijn er servicemedewerkers en opzichters actief, voor zowel eigenaren als huurders. Ook houdt Woonstad het onderhoud bij.

Energiebeleid

Woonstad is bezig met energiebesparende maatregelen. De algemene uitgangspunten zijn bepaald. Woonstad wil in 10 jaar 20% CO₂ besparen in haar woningbezit. Van de 360 MVE-complexen komen er 100 complexen (5.400 woningen) in aanmerking voor een energetische aanpak. Daarnaast heeft Woonstad zich voorgenomen om alle woningen met de zogenaamde rode labels (label E, F en G) te verbeteren. De gemiddelde energiestatus van de woningen van Woonstad is label D, hiermee bevindt zij zich net boven het landelijke gemiddelde. Ongeveer 24% van het bezit heeft nog een rood label. Het doel is om dit voor 2019 te reduceren naar maximaal 5%. Dit wordt gerealiseerd door middel van sloop, renovatie of verbetering. Een technische ingreep kan bijvoorbeeld zijn het plaatsen van dubbel glas, het vervangen van VR-ketels door HR-ketels en/of het verbeteren van de isolatie. Ook zijn er verschillende combinaties mogelijk, dit worden pakketten genoemd. Ingrenen of pakketten kunnen worden ingevoerd in Vabi Vastgoed, een computerprogramma waarmee de energielabels worden beheerd. Per complex kan gekeken worden welke maatregelen het beste toegepast kunnen worden om te bereiken wat de corporatie wil bereiken. Wat het lastig maakt is dat alle complexen verschillend zijn; verschillende huurders, MVE of VvE, enzovoorts. Er wordt gekeken hoe dit het beste aangepakt kan worden. Bovendien moeten de bewoners overtuigd worden van dergelijke ingrepen of pakketten.

Woonstad is bezig met studies en pilots om dit energiebeleid te verwezenlijken. Door middel van pilots kan gecontroleerd ervaring opgedaan worden met energie besparen. Alle facetten komen namelijk aan bod, zoals omgaan met de klant, informeren en enthousiasmeren, techniek en financiën. Bewoners en partners worden betrokken bij de uitvoering van energiebesparende maatregelen. Daarnaast zit energiebesparing voor een groot deel in houding en gedrag. Daarom worden bewoners geïnformeerd over hoe ze energie kunnen

besparen. Aan de hand van de pilots kunnen de beleidslijnen uitgewerkt worden voor de aspecten: fysiek, economisch, financieel, klant en communicatie.

Momenteel is er een pilotproject gestart bij een MVE-complex. Dit complex had een aantal kenmerken, waardoor werd gedacht dat er succes mee geboekt kon worden. Het was het waard om in dit complex te investeren. De energetische problemen konden redelijk goed worden opgelost. Bovendien wilde de corporatie al planmatig onderhoud bij dit complex gaan uitvoeren, waardoor het eenvoudig was om deze ingrepen aan dit onderhoudsplan te koppelen. Het uitvoeren van dit plan bleek echter lastig te zijn. Bijvoorbeeld door bewoners die een MVE-woning hadden gekocht, met de daarbij horende vaste bijdrage. Zij waren niet bereid of in staat om een extra bijdrage te verschaffen. Geld speelt een belangrijke rol en vormt vaak een drempel.

De strategie van Woonstad voor energiebesparende maatregelen binnen VvE's luidt als volgt: *“Eigenaren overtuigen indien Woonstad Rotterdam meer dan 50% bezit heeft. Indien eigenaren niet overtuigd kunnen worden complex overslaan. Indien Woonstad Rotterdam minder dan 50% bezit heeft meegaan met de wens van de meerderheid. Hierbij moet wel de noodzaak op tafel worden gelegd.”*

Woonstad heeft een regiegroep die zich bezig houdt met energievraagstukken. Naast energievraagstukken wordt er ook gekeken naar duurzame ingrepen. Er zijn verschillende losstaande activiteiten die later gecombineerd worden met het beleid, zoals groene daken en LED-verlichting. Deze ingrepen zijn gekoppeld aan duurzaamheid, maar zijn nog niet opgenomen in een algemeen pakket. Er wordt nu gekeken hoe deze pakketten het beste uitgevoerd kunnen worden. Bijvoorbeeld een bepaald pakket voor woningen van voor de oorlog en een ander pakket voor woningen van na de oorlog.

Tijdens de ALV wordt er gekozen voor een eenmalige extra bijdrage vanuit de eigenaren of voor verwerking in de VvE-bijdrage, waardoor het over een langere termijn wordt verspreid. Daar heeft Woonstad zelf niets over te zeggen.

Belemmeringen

Woonstad heeft de belangrijkste hindernissen bij kopers in kaart gebracht:

- Kopers weten niet hoe lang ze er blijven wonen.
- Kopers willen of kunnen niet lenen voor energiebesparing.
- Ook een reserve opbouwen via de maandelijkse bijdrage kan op verzet stuiten, omdat kopers de bijdrage liefst zo laag mogelijk houden en dit geen noodzakelijk onderhoud is.
- Instemming van minimaal 2/3^e van het aantal stemmen op een vergadering waarin minimaal 2/3^e van het aantal stemmen aanwezig is.
- Woningcorporatie wil niet op wil van substantieel aantal kopers ingaan (draagvlak samenwerking behouden).
- Voorbereidingstijd moet over het algemeen langer zijn dan bij huurcomplexen, omdat reservefondsen nog moeten worden opgebouwd.
- Hoe zit het met waardevermeerdering versus investering?
- Na hoeveel jaar is het break-even-point? Heeft de koper dit langetermijnperspectief?
- Wat is de draagkracht van de kopers?
- Gaat het om starters of doorstromers? Bij starters spelen hele andere issues. Ze willen er maar kort blijven wonen en al het geld dat ze kunnen sparen doen ze voor het definitieve gezinshuis, niet voor investering in de tijdelijke starterswoning.

In het systeem van energiebesparing zijn er een aantal redenen waardoor het zo moeilijk van de grond komt. Geld speelt hierin vaak een grote rol. Eén van de belemmeringen vanuit corporaties is de Split Incentive. Dat betekent dat de corporatie moet investeren om bepaalde voordelen te behalen, maar deze voordelen komen vaak ergens anders terecht. De corporatie kan bijvoorbeeld kiezen voor het toepassen van isolatiemaatregelen. Dit kost de corporatie geld. Ze mogen vervolgens niet de huurprijs verhogen. Maar de huurder is uiteindelijk wel de gene die geld bespaart op de energiekosten en die wordt niet gedwongen om dit geld terug te betalen aan de corporatie. Daar zit een groot probleem. De corporatie is nu aan het kijken hoe dit beter georganiseerd kan worden. Een aantal aspecten mag nog niet belast worden. De politiek is hier al wel mee bezig. Zo ligt er een voorstel om het woonwaarderingstelsel (WWS) aan te passen. Pas wanneer deze nieuwe waardering toegepast

Complex gemengd complex

mag worden, kunnen corporaties energiebesparende maatregelen doorbelasten in de huurprijs. Op dat moment staan er opbrengsten tegenover de investering. Momenteel mag de huurprijs wel aangepast worden bij een mutatie. De corporatie heeft hierdoor meer vrijheid, maar is nog wel afhankelijk van de liberalisatiegrens. Sociale huurwoningen mogen niet boven deze grens uitkomen. Hetzelfde geldt voor het WWS, wanneer woningen al op het maximale aantal punten zitten met de daarbij behorende maximale huurprijs, heeft het geen zin om daar nog overheen te gaan. Het is voor corporaties dus belangrijk om een deel van de investering terug te verdienen.

Na het interview liet Woonstad mij weten dat de Tweede Kamer op 9 maart 2011 de aanpassing van het WWS heeft goedgekeurd. Indien de Eerste Kamer geen bezwaren heeft, zal het nieuwe WWS waarin de energielabels een rol spelen per 1 juli kunnen worden ingevoerd.

Volgens Woonstad kunnen bewoners op verschillende manieren overtuigd worden, namelijk door de noodzaak aan te tonen, door energieambassadeurs te zoeken, door middel van voorbeeldberekeningen of een modelwoning.

Wat ook kan helpen zijn subsidies die momenteel grotendeels zijn afgeschaft, meer wettelijke dwang tot verplichting van een energielabel bij verkoop waardoor de waarde van het energielabel stijgt of door stijging van energieprijzen waardoor de noodzaak wordt benadrukt.

Woonstad heeft een energiebeleid, waardoor energiebesparing binnen VvE's niet wordt belemmerd. Ook zitten de belemmeringen niet in gebrek aan kennis of middelen. Het lastigste is dat er bewoonde woningen aangepakt moet worden. De corporatie krijgt dan te maken met de bewoners en de bescherming daarvan. Ook de financiën spelen een grote rol. Daarnaast is iedere situatie anders, wat betreft het complex, de huurders en de eigenaren. Oplossingen hebben bovendien altijd voor- en nadelen. Zo is de corporatie bij woonlastenbescherming afhankelijk van het stookgedrag van de bewoner. Dit is niet te voorzien.

Een traditioneel probleem in Nederland is het wantrouwen tussen huurders en verhuurders. Ditzelfde geldt tegenover de politiek. De eigenaren worden tijdens de ALV geïnformeerd over de financiële gevolgen van energetische ingrepen. Daarbij wordt geprobeerd zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen. Theoretisch gezien kunnen corporaties dit duidelijk aantonen door middel van berekeningen. Per ingreep kunnen de kosten, baten en terugverdientijd aangetoond worden. Wanneer bewoners hier niet in geloven, wordt het lastig om hen te overtuigen.

De uitvoering wordt niet als een belemmering gezien. Dit is technisch goed op te lossen en er kunnen duidelijke afspraken over gemaakt worden. Wanneer bewoners goed geïnformeerd worden, vormt dit geen reden om uiteindelijk niet in te stemmen met een energetische ingreep.

De beheerstructuur en ieders rol, taken, rechten en plichten worden duidelijk uitgelegd. De beheerder legt de besluiten voor. Het bestuur binnen een VvE bestaat uit een voorzitter en verschillende commissies, zoals de technische commissie die technische besluiten door neemt. Maar uiteindelijk worden de besluiten genomen tijdens de ALV door de eigenaren. Aan eigenaren wordt deze procedure toegelicht.

De passieve instelling met betrekking tot de besluitvorming komt vooral vanuit de eigenaren. Dat is onder andere te merken aan de lage opkomst bij ledenvergaderingen. Dit verschilt echter per wijk en complex. Bij een te lage opkomst kunnen besluiten worden genomen op een tweede vergadering wanneer zij worden genoemd op de agenda. De opkomst van de eigenaren is hierbij niet van belang. De opkomst bij de eerste vergadering wordt wel als belemmering gezien.

Slapende VvE's krijgen een aanschrijving van de gemeente om te activeren. Woonstad heeft niet zozeer te maken met slapende VvE's. Dit was tot voor kort soms nog wel het geval bij wooncomplexen met in de plint bedrijfsruimte. Hier werden geen vergaderingen gehouden en waren geen contracten afgesloten. Vaak werden deze slapende VvE's pas geactiveerd op het moment dat er iets fout ging. Dit kan wel degelijk een belemmering vormen, omdat het dan in veel gevallen al te laat is.

Bij MVE's vormen financiële belemmeringen een groter probleem dan bij VvE's. De eigenaren binnen VvE's storten namelijk een maandelijks bijdrage in het reservefonds aan de hand van een onderhoudsbegroting.

MVE's hebben echter geen reservefondsen. Wel hebben zij een fonds voor onderhoud dat wordt gedaan door Woonstad. Woonstad heeft momenteel twee pilots lopen bij MVE's. Bij deze pilots wordt gekeken wat er mogelijk is om deze financiering toch rond te krijgen. Er zijn 6 mogelijkheden onderzocht. De variant waarbij de meeste kansen liggen, ziet er als volgt uit:

“Woonstad investeert, en verrekent de investering met de zittende koper op het moment van terugkoop via een korting op de taxatiewaarde, waarbij de korting wordt berekend als volgt:

- a1. Korting is gelijk aan de energie-investering*
- a2. Korting is gelijk aan energie-investering en neemt staffelgewijs af (bijvoorbeeld in 10 of 20 jaar)*
- b1. Korting is afhankelijk van (additionele) waardetoeename van het pand op het moment van investeren (of additionele waardetoeename op moment van verkoop?)*
- b2. Korting is afhankelijk van (additionele) waardetoeename van het pand op moment van investeren, en neemt staffelgewijs af (bijvoorbeeld in 10 of 20 jaar)”*

Banken zijn over het algemeen vrij terughoudend met het verstrekken van leningen aan VvE's. Hier wordt nu naar gekeken bij MVE's, omdat daar regelmatig banken bij betrokken zijn. Dit gaat echter nog vrij moeizaam. Banken willen geld lenen met de zekerheid dat het geld terugbetaald kan worden. Normaal zijn particulieren aansprakelijk voor de lening, nu is dat de VvE en daardoor indirect de eigenaren. Regelmatig vertrekken er echter eigenaren en komen er nieuwe voor terug, wat het lastig maakt.

Woonstad is bezig met gesprekken met de Rabobank over diverse opties, zoals:

- Rabobank verstrekt lening aan MVE-eigenaar, looptijd bijvoorbeeld 5 of 10 jaar, met spreiding van risico op oninbaarheid (bv. 1/3^e Woonstad, 1/3^e Rabobank, 1/3^e eigenaar).
- Leaseconstructie. Dit kan mogelijk wel voor innovatieve collectieve installaties. Kan een leuke pilot zijn, maar zal het probleem van isoleren van MVE-woningen niet kunnen ondervangen.

Collectieve maatregelen zijn bijvoorbeeld een belemmering, wanneer het dak geïsoleerd wordt. De benedenwoningen hebben hier verder geen profijt van en besparen hierdoor niet op de energiekosten. Het levert alleen de bovenwoningen iets op, terwijl iedereen mee betaalt. Bewoners zijn eerder bereid tot individuele maatregelen, zoals het vervangen van een ketel.

Energetische ingrepen hoeven technisch gezien niet altijd ingewikkeld te zijn. Maar wanneer er bijvoorbeeld een oude CV-ketel vervangen moet worden, dan is de afvoer niet geschikt voor een HR-ketel. Dan gaat het niet alleen meer om het installeren van een nieuwe ketel, maar ook om het aanleggen van nieuwe afvoerkanalen. Hierdoor wordt het een redelijk ingrijpende technische ingreep. Individuele maatregelen vallen niet onder een VvE, collectieve maatregelen wel. Een corporatie kan er binnen een VvE niet voor kiezen om bijvoorbeeld alleen de kozijnen van de huurders te vervangen. De kozijnen vallen onder de schil welke in eigendom is van de VvE en moet dus complexmatig worden aangepakt.

Kennis en ervaringen

Woonstad zal in de toekomst minder actief zijn binnen VvE's. Zij blijven wel mee gaan met de belangen van de bewoners, maar hebben niet de instelling om alle bewoners te overtuigen. Dit is terug te vinden in de strategie van de corporatie.

In Nederland zijn 400 tot 450 woningcorporaties. Tussen deze corporaties vinden verschillende overleggen plaats. Omdat het terrein van energie en duurzaamheid erg in beweging is, stemt men veel af en deelt men cq. maakt men gebruik van opgebouwde kennis. Daarnaast zijn er particuliere instanties die gesubsidieerd worden vanuit het rijk en de gemeente. Zij brengen energie en energiebesparing onder de aandacht van de mensen door langs de deuren te gaan.

Corporaties hebben convenanten gesloten, daarom wordt er ook overlegd met convenantpartners. Zo is er voor Rotterdamse corporaties het gemeentelijk overleg Rotterdam Climate Initiative. Het doel van Rotterdam is om in 2025 50% minder CO₂ uit te stoten. Om dit te realiseren wordt overlegd met corporaties hoe dit bereikt kan worden. Corporaties spelen hierbij namelijk een grote rol gezien de CO₂-uitstoot van huishoudens. Dit sluit tevens aan op het energiebeleid van corporaties.

Complex gemengd complex

Summary

COMPLEX MIXED COMPLEX

An exploratory study of the difficulties for housing associations regarding the implementation of energy-saving measures in mixed building complexes

Author: Petra Quirijns

Graduation program:

Real Estate Management and Development 2010-2011

Architecture Building and Planning

Graduation committee:

Dr. J.J.A.M. Smeets (TU/e)

Dr. W.J.M. Heijs (TU/e)

Ir. H. Maessen (Atriensis)

Date of graduation:

23-05-2011

ABSTRACT

This research provides insight into difficulties encountered by housing associations if they decide to implement energy-saving measures in building complexes inhabited by tenants as well as owner-occupiers. The urgency of this topic is high considering the effects on the environment, the rising energy prices and the increasing number of these so-called mixed complexes.

The difficulties are scrutinized in a literary study and through interviews with several housing associations. The research shows that difficulties may occur on three different areas: juridical, financial and technical. Most of the complications can be mitigated by preventive or curative measures. Preventive measures can be used in homogeneous complexes to avoid future problems. The curative measures to reduce current problems are translated into two models. One model focuses on solutions in juridical field, the other one on those in financial field. Using these models could improve the efficiency of the procedures and the measures taken by housing associations.

Keywords: Dutch social housing market, mixed complexes, housing associations, sustainability, difficulties.

INTRODUCTION

The present use of energy has a hazardous effect on the environment. Floods and extreme dryness are clear signals. The excessive use of fossil fuels has certainly influenced these events. Therefore, it is important to reduce the use of fossil fuels.

Reducing fuel consumption is not only important for the environment, for households it is also important in a financial respect. Daily costs of living are, to a large degree, determined by energy costs. Furthermore, energy prices raised sharply last decennia. Compared to the mid 1990s energy prices are three times higher now (CBS, 2008). The expectation is that they will increase even more.

According to the research report *Wonen en Energie* (RIGO, 2005) it is to be expected that in 2026 households, living in unsustainable dwellings, will spend most of their living costs on energy. Most of these dwellings are older, poorly insulated and inhabited by low-income households. A significant part of these dwellings are owned by housing associations. A housing association is a public organization intended to offer suitable and affordable housing for low-income households. Especially for this group energy costs are important and rising energy prices may have a major impact on their daily living costs. Therefore, it is important for housing associations to offer low-energy houses.

Housing associations are trying to improve the energy efficiency of their portfolio. About 55 percent of their property consists of apartments. These apartments can be part of a rental complex or a mixed complex. A mixed complex is a complex with both dwellings for rent and for sale. Recently mixed complexes are more common. This is due to the fact that associations sell more dwellings. This trend is the result of modifications in the policy of housing associations and the government.

The management of mixed complexes differs from that of rental complexes. The association does not only have to deal with tenants, homeowners also get involved. In this case the management is also in the hands of an 'Association of Owners' (VvE Belang, 2010). This new management system can cause problems if an association decides to implement energy-saving measures in dwellings in a mixed complex. The increasing number of mixed complexes in the portfolio of associations on the one hand and the increasing importance of sustainable housing for low-income households on the other leads to more pressure on these problems.

The type of problem may differ between building complexes. Problems can be juridical, financial or technical in nature.

RESEARCH METHODOLOGY

Goal – To generate insight into possible difficulties encountered by housing associations when implementing energy-saving measures in mixed complexes in order to formulate procedures to reduce these difficulties.

Research questions

1. What is the significance of sustainability in the existing housing stock for the society, the environment and the economy?
2. Which juridical aspects are involved in implementing energy-saving measures in mixed complexes and which difficulties may be encountered?
3. Which financial aspects are involved in implementing energy-saving measures in mixed complexes and which difficulties may be encountered?
4. Which technical aspects are involved in implementing energy-saving measures in mixed complexes and which difficulties may be encountered?
5. How can these difficulties be dealt with?

Figure 1 illustrates the research questions in a simplified way.

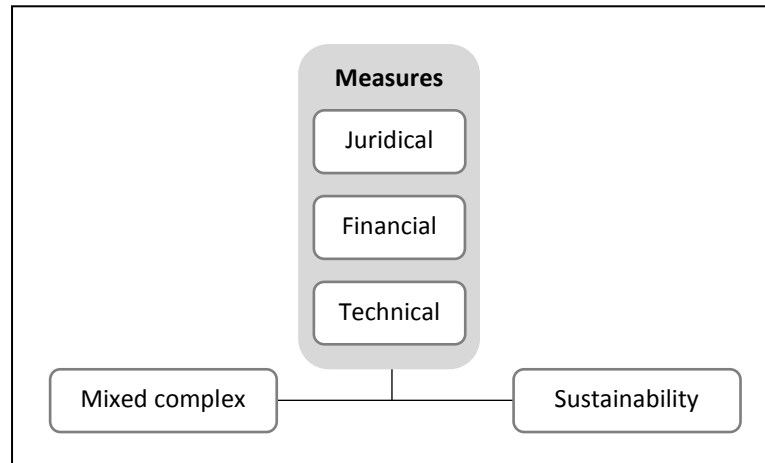


Figure 1: Model

Research design

The necessary data for this study will be gathered from a literary study and interviews with seven housing associations. In the sample the portfolio of the associations is taken into account. This research focuses on difficulties in mixed complexes with apartments. Because associations in larger cities have more apartments in their portfolio, these associations have more experience in this field. This is why housing associations in the cities Amsterdam, Rotterdam and Utrecht are selected.

RESULTS

Juridical difficulties

A housing association has to deal with several parties when implementing energy-saving measures in mixed complexes: tenants, owners and the Association of Owners. Among these parties juridical difficulties can be encountered.

One juridical difficulty between a housing association and their tenants is that:

- the agreement of at least 70 percent of the tenants is required for housing improvement or an increase of the rent before a legal decision can be made.

Several aspects can lead to the rejection by the tenants. These aspects can hamper the implementation of those measures.

A second problem may arise with homeowners because:

- at least two-third of the owners have to agree on energy-saving measures in a general assembly of the members of an Association of Owners. At least two-third of the total amount of votes has to be casted.

Other difficulties involving the Association of Owners are the following:

- A housing association must abide by the so-called rent law and the apartment law. These two laws show some contradictions.
- Owners have the right to vote in an Association of Owners but tenants do not, although the interests of tenants may be different.
- In mixed complexes the decision-making goes through the Association of Owners. But those associations may not be active in all cases.
- An Association of Owners cannot make a long-term commitment (which would be obligatory for certain loans).

Financial difficulties

Energy-saving measures organized by an Association of Owners require adequate financial resources in the reserve fund of this association. A reserve funds may be insufficient.

To avoid this problem, several methods can be used, namely:

- by saving: a larger contribution of all owners to the Association of Owners.
- by negotiating a loan on name of the Association of Owners.
- by a one-off extra contribution by the owners.
- by outsourcing.

All these methods lead to an increase of the contribution by the owners. Due to this there may also be other financial difficulties:

- Not all homeowners can afford an increase of their contribution or a one-off extra contribution.
- It is not always possible for an Association of Owners to get a loan.
- It is not always possible for homeowners to get a loan.

Apart from the investments of owners, grants and a financial contribution of the housing association, a so-called dowry, are also possible. Sometimes it can be difficult to use a grant, for instance when certain regulations are attached.

Technical difficulties

When implementing energy-saving measures a housing association may encounter several technical difficulties. The involvement of homeowners in mixed complexes can amplify these difficulties. This applies to two situations in particular:

- if not all owners want to participate;
- if an owner has implemented technical changes in his apartment on an individual level.

Housing associations do not consider technical difficulties as insurmountable. Perhaps the implementation cannot be accomplished as intended, but there may always be an alternative method to realize the goal. This alternative, however, may cost more money or time. Therefore, the costs and benefits of the alternative will have to be considered in all cases. If a technique is not financially feasible the implementation will not succeed, but this is not the result of insurmountable technical difficulties.

MEASURES TO REDUCE DIFFICULTIES

Not all housing associations are experiencing the same difficulties. Problems may vary between associations and projects. Solutions are not always self-evident and many housing associations struggle with this issue. To reduce or prevent difficulties, curative and preventive measures are possible.

Curative measures

Curative measures are focused on building complexes that are already mixed. Measures to avoid judicial difficulties and to cover the financial problems are implemented in two models. These models are shown in figure 2 and 3. The particular situations define the applicable method(s).

Figure 2 shows the measures to avoid judicial difficulties in mixed complexes. A housing association has to deal with tenants, an Association of Owners and homeowners if they want to implement energy-saving measures. The judicial difficulties that may occur are shown in the pink text boxes and the model refers to the relevant measures. Sometimes several measures are possible.

The model in figure 3 shows the measures to cover the financial aspects. At first instance the financing of energy-saving measures will be based on the reserve fund, grants and a contribution (dowry) of the housing association. If these sources do not cover the necessary resources, an alternative measure is needed. A choice can be made between a savings model and an advanced payment model. Each model comprises several methods. Some methods can lead to additional difficulties. In these cases the model refers to alternative measures.

For example, a difference has to be made between individual and collective applications. Applications that can only be implemented in the rental apartments require different measures compared to collective applications that may have to pass through the Association of Owners. In figure 3 **I** or **C** shows whether an application is feasible on an individual and/or collective level.

Preventive measures

If a complex is not yet divided, certain problems can be avoided using preventive measures, such as:

- preparation of the implementation;
- requiring additional funding in case of a division;
- implementing the energy-saving measures in the form of a maintenance plan;
- making an extra contribution (dowry).

These measures can also be used if a part of the complex is already sold in order to prevent an aggravation of the situation.

Complex gemengd complex

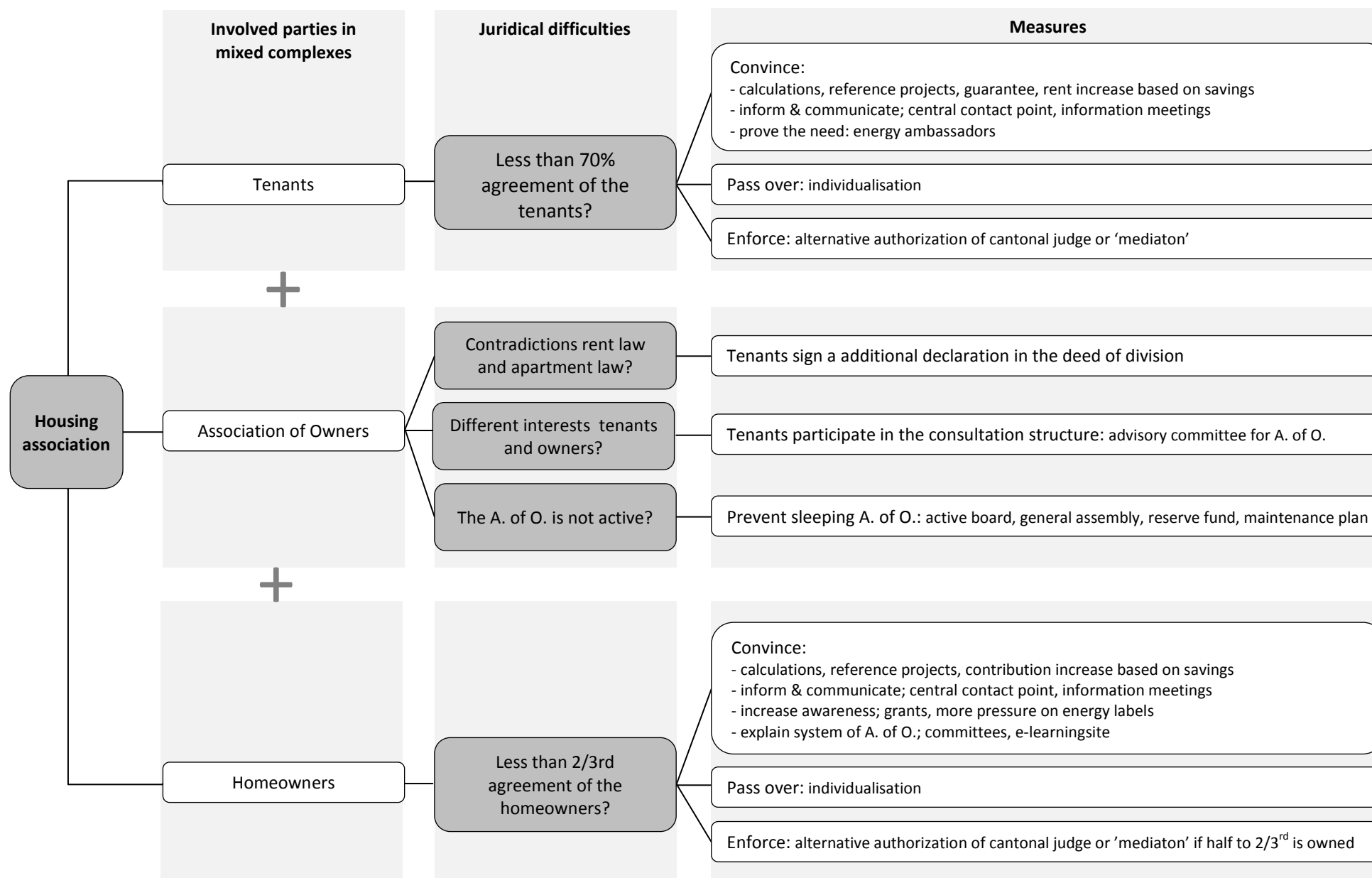


Figure 2: Measures to avoid juridical difficulties in mixed complexes

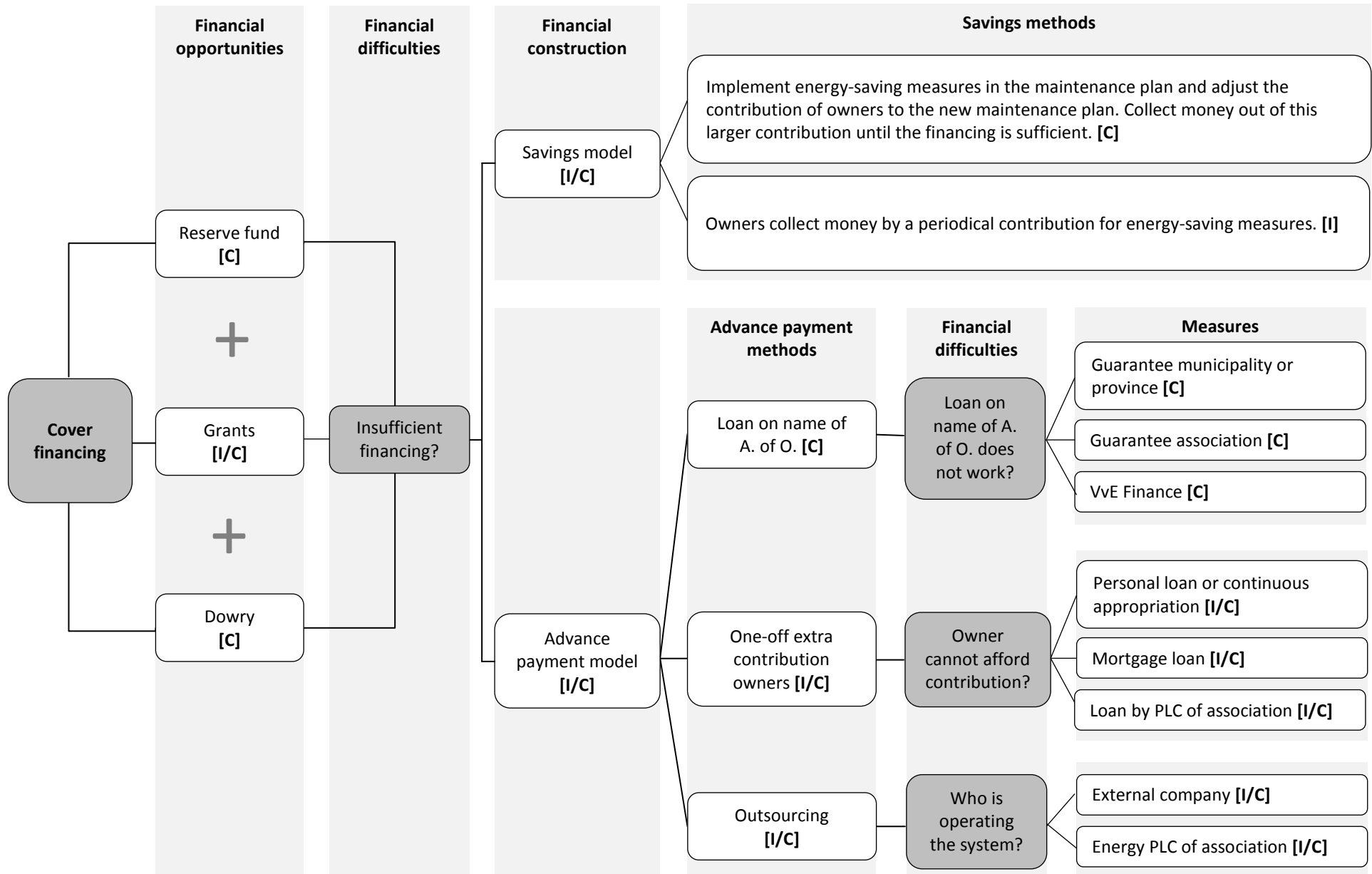


Figure 3: Measures to cover financial difficulties in mixed complexes

CONCLUSIONS

Difficulties that are encountered when implementing energy- saving measures in a mixed complex can largely be reduced or prevented. Initially prevention is a highly preferred solution. If a housing association has the intention to sell apartments in a rental complex, certain measures can be taken beforehand. This is only possible in a homogeneous rental complex. If a complex is already mixed to some degree, difficulties can be reduced with other means, including adequate persuasion tactics and financing.

There are no ideal solutions for all problems. Some solutions might not even be useful for all complexes. In other cases some methods can be used simultaneously. Which solution is most suitable depends on the situation.

DISCUSSION

The amount of research concerning difficulties in mixed complexes has increased but these studies usually only focus on one specific field, for example the judicial difficulties. This project shows all difficulties that can be encountered.

The literary study was supplemented by the interviews. These interviews provided a better perspective on reality. Housing associations defined several difficulties that did not follow from the literary study. The interviews also showed which difficulties are actually encountered in practice.

The validity of this type of research can be increased by a larger number of interviews (now seven). The data from these interviews varied. Although they provided an interesting view of the practical experiences of housing associations, it is not possible to generalize the results or to conclude that all possible difficulties are listed. The number of interviews was, partly, caused by the limited period of time for this research.

In personal interviews it is important to be aware of the subjectivity of the opinions of respondents, although most results refer to general experiences. The opinion is mostly expressed indirectly by accentuating certain aspects that are important to the respondent. This should be taken into account when analyzing and interpreting the data. The publication of the names of respondents may affect this phenomenon. Anonymous interviews could increase the reliability of the data.

Not all respondents had the same function. The ambition was to interview two employees of each housing association: one person involved in the Association of Owners management and one person involved in energy policy. In some companies the interview took place with only one person. Due to this the results of the interviews are not entirely comparable. The quality of the data could be enhanced if the interviews were done with employees with similar functions across housing associations.

RECOMMENDATIONS

The advice to housing associations is to be actively engaged in energy-saving measures in mixed complexes because of the increasing urgency to deal with low-energy houses in the existing housing stock. In addition, the number of mixed complexes is increasing.

It is advisable to pursue a proactive policy and to choose clear objectives and methods. For instance, a housing association can compose a standard procedure for dividing rental complexes, or specific procedures can be used to implement sustainable measures, such as a certain financial system. By pursuing a proactive policy the efficiency can be improved. In view of the continuing damage to the environment, the permanent high energy costs and the more difficult financial feasibility of future measures, it is not advisable to postpone energy-related renovations in a mixed complex.

SUGGESTIONS FOR FUTURE RESEARCH

- More research has to be done into juridical aspects to formulate specific measures for housing associations.
- Guarantees on lower energy costs for tenants by housing associations can improve the willingness to consent. Further research on this method is recommended.
- Establishing a private limited company is often an unknown subject for housing associations. It is important to gain more insight into this solution.
- Gain more insight in the procedures and risks of guarantees on loans if the loans are contracted on the name of an 'Association of Owners'.
- Get a better perspective on the energy-saving measures that are taken by the housing association and those that go through the 'Association of Owners'.

REFERENCES

CBS. (2008). *Energieprijzen stijgen licht*. November 23rd 2010, from CBS: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2008/2008-2392-wm.htm>.

RIGO. (2005). *Wonen en Energie: stook- en ventilatiegedrag van huishoudens*. Amsterdam: VROM/DG Wonen.

VvE Belang. (2010). *De 10 meest gestelde VvE vragen*. January 14th 2011, from VvE Belang: <http://www.vve.belang.nl/pages/home/10-meest-gestelde-vragen.php?searchresult=1&sstring=huishoudelijk+reglement#1>

ACKNOWLEDGEMENTS

Many people have supported this research project. First of all I would like to express my sincere thanks to my graduation committee Jos Smeets, Wim Heijs and Hella Maessen for the contribution of their feedback, knowledge and time. In addition, I would like to thank my colleagues of Atriensis for the pleasant time, good care and the contacts with housing associations. I also would like to thank my family, friends and Morgan for their interest, support and patience. It means a lot. Finally, I thank the respondents of the interviews for their frankness, co-operation and experiences.

Petra Quirijns BSc.



"Where there's a will there's a way."

Contact

E: petraquirijns@hotmail.com

T: 06 491 00 863

CV

1997 – 2002	HAVO, Willem van Oranje College Waalwijk
2002 – 2003	Atheneum, Luzac College 's-Hertogenbosch
2004 – 2009	Bachelor Architecture, Building and Planning, TU/e
2007	Internship Hendriks Bouw & Ontwikkeling
2009 – 2010	Chairwoman travel committee SerVicE
2009 – now	Master Real Estate Management and Development, TU/e
2010 – now	Graduation internship Atriensis