



VvE Bond Amsterdam

Het advies van de VvE Bond

1. Wees als gemeente een geïnteresseerde en lerende organisatie:
 - a. til de éigen gemeentelijke kennis over VvE-recht en praktijk zo snel mogelijk naar een professioneel niveau, zowel juridisch-theoretisch als juridisch-bouwkundig-praktisch;
 - b. zorg vooral voor kennis over de regels en eisen in Splitsingsakte en de achterliggende sinds de jaren '50 verschenen negen versies van de VvE Modelreglementen en de invloed daarvan op maatregelen ter isolatie en verduurzaming, inclusief o.a. Stadsverwarming en WKO;
 - c. besef dat veel VvE's zijn opgericht door stadsdelen en woningcorporaties en dat al die oprichters eigen wijzigingen hebben aangebracht in de uiteindelijke Splitsingsakten;
 - d. zorg dat deze kennis binnen de gemeente geborgd is in bijv. een gemeentelijk VvE Kenniscentrum dat die kennis online ontsluit voor de 22.000 Amsterdamse VvE's.

2. Onderzoek en met spoed, per ieder van de 9 versies van het Modelreglement:
 - a. welke verduurzamingsmaatregelen juridisch veilig uitgevoerd kunnen worden; zowel per individuele appartementseigenaar als per VvE en onder welke voorwaarden;
 - b. welke maatregelen juridisch onzeker zijn;
 - c. welke maatregelen wijziging van de Splitsingsakte en/of onhaalbare besluitvorming vergen;
 - d. zorg gedurende dit onderzoek en daarna voor goede ontsluiting van de uitkomsten richting VvE's en hun leden.

3. Onderken dat:
 - a. 244.000 Amsterdamse VvE woningen (ca 57% woningvoorraad) ter waarde van ca €125 miljard aan vastgoed worden bestuurd door goedwillende amateurs die erg hun best doen;
 - b. zelfs juridisch veilige verduurzaming zware eisen stelt aan een amateur VvE-bestuur;
 - c. een VvE die 'juridisch strijdige' verduurzamingsmaatregelen doorvoert nog vele jaren het risico loopt dat ze op gerechtelijk bevel teruggedraaid gaan worden. Dergelijke risico's zijn voor VvE's ondraagbaar.



VvE Bond Amsterdam

4. Kies daarom per direct bij de gemeentelijke acties inzake verduurzaming en isolatie richting VvE's voor een twee sporen beleid:
 - a. Ga natuurlijk wel en met vólle kracht door met alle doelen en maatregelen waarvan onomstotelijk vast staat dat ze juridisch 100% veilig zijn. Daaronder alle niet ingrijpende maatregelen die kunnen helpen om het energieverbruik in woningen te verminderen. Er is bijvoorbeeld bij honderdduizenden Amsterdamse woningen bepaald nog veel te FIX-en.
 - b. Pauzeer, zolang de VvE-regels nog niet zijn versimpeld met het stimuleren van (bijna) onhaalbare maatregelen. Immers daarmee bereik je nú vrijwel niets, het is kostbare verspilling van gemeenschapsgeld - en je frustreert en verslijt er schaarse VvE-bestuursleden mee.
5. Onderken, op basis van de praktijkervaring, dat voor het realiseren van juridisch veilige verduurzamingsmaatregelen de financiële drempels voor VvE's nu onredelijk hoog zijn. Dit komt door magere isolatiesubsidies, strenge leenvoorwaarden en hoge 'marktconforme' rente van het Warmtefonds en het ontbreken van steun aan VvE-leden met een kleine beurs. Steun als gemeente de lobby bij de rijksoverheid om deze drempels te verlagen
6. Ga als gemeente ook krachtig mee-lobbyen bij het Rijk/Ministerie J&V om het VvE-recht en de Splitsingsaktes voor VvE-besturen en -leden meer hanteerbaar te maken. Een concept van een daartoe bruikbare Algemene maatregel van bestuur staat al sinds 2018 klaar op www.wmanl.nl
7. Zet krachtig in op voorbereidingen voor het moment dat de regels versimpeld zijn opdat er dan ook meteen dóórgepakkt kan worden. Acties op dat vlak kunnen o.a. zijn:
 - a. leg een register aan van alle VvE's in Amsterdam met gegevens als locatie, aantal en soort eenheden, bouwjaar en type gebouw(en), warmtebron, bereikbaarheid bestuur en eventuele externe beheerder;
 - b. benader VvE's of zij contact willen met nabije vergelijkbare VvE's voor bijv. kennisuitwisseling tot en met gezamenlijke inkoop en beheer;
 - c. faciliteer VvE-ontmoetingen per type en/of bouwperiode en/of buurt/wijk;
 - d. verkrijg en verspreid kennis over de integrale verduurzaming van een heel VvE pand. Doe door enkele representatieve panden 'virtueel' te verduurzamen met aandacht voor benodigde keuzen, besluitvorming, financiering, fysieke maatregelen en voor bewoners fysieke gevolgen en doe dat zo (online) dat alle VvE besturen het kunnen volgen en teruglezen. Zo ontstaat zicht op het totale proces van verduurzaming van een pand, op dit moment heeft onder VvE bestuurder (vrijwel) niemand dat overzicht.



VvE Bond Amsterdam

e. breng in kaart waar welstandseisen en de Wet natuurbeheer botsen op verduurzaming of die zelfs kunnen tegenhouden, help mee daar een verstandige en praktische aanpak voor te bedenken.

8. Als VvE Bond Amsterdam helpen we als 'trusted third party' graag kritisch constructief mee bij alle geadviseerde activiteiten.

Ter inspiratie zijn bijgevoegd de eerder genoemde column van Laetitia Ouillet en enkele praktijkvoorbeelden uit het mooie Leiden van de hand van Leidse journalist en VvE-kenner Frank Steenkamp.

Vanzelfsprekend zijn we van harte bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Februari 2023 – VvE Bond Amsterdam