



VvE Bond Amsterdam

Waarom VvE's haast niet kunnen verduurzamen...

In de kern is het probleem simpel samen te vatten. En in de huidige context is het onoplosbaar.

A) Opdracht VvE Splitsingsakte: gebouw in huidige staat behouden

Er wordt een gebouw met woningen neergezet dat eigendom is/wordt van een VvE (Vereniging van Eigenaren²) cq een bestaand woongebouw wordt gesplitst met als nieuwe eigenaar een VvE.

De op dat moment bestaande bouwkundige toestand wordt vastgelegd in een bindend civiel contract tussen de VvE-leden, de Splitsingsakte. Die Akte *dwingt* het Bestuur van de VvE de bestaande toestand te behouden en wanneer nodig te herstellen. De Akte *verbiedt* tegelijkertijd om wijzingen aan te brengen in gebouw en installaties. Zo worden individuele eigenaren met de juridisch zeer gedegen geformuleerde ¹) Akte maximaal beschermd tegen willekeur van mede-eigenaren. Veranderingen (en de financiering daarvan) vereisen daarom welbewust draconische procedures en -meerderheden. Eigenlijk heel prima – tot je vanwege isolatie en/of andere verduurzaming je gebouw graag wilt aanpassen.

B) Opdracht Verduurzamingsopgave: gebouw aanpassen

Immers de De verduurzamingsopgave impliceert dat alle gebouwen met lager label dan A bouwkundig en/of qua installaties juist *niet* goed zijn en 'dus' (vaak ingrijpend) moeten aangepast.

C) Bestuur en leden van de VvE: onzeker, onvermogen, aarzelend - en gevangen in Akte

Zowel de leden als het door hen en vanuit hun midden gekozen bestuur zijn een doorsnede van de bevolking. Zij moeten zich letterlijk houden aan alle voorschriften (protocollen, vereiste meerderheden) in de Splitsingsakte. Zo niet dan ontstaat decennialang het risico dat veranderingen (verbouwingen) na klacht van een huidige of nieuw aangetreden VvE lid op rechterlijk bevel teruggedraaid moeten worden. Het amateurbestuur van een VvE bestaat zelden of nooit uit bouw-, energie- of financieel deskundigen. Voor hen en de andere leden kan gelden dat zij te weinig inkomen en/of beschikbaar vermogen hebbend. Een ander deel vindt klimaatverandering en de noodzaak tot verduurzaming overdreven of zelfs onzin. Vervolgens zijn in bijv. Amsterdam tienduizenden VvE woningen door beleggers onderverhuurd en/of met toestemming van de gemeente omgevormd tot kamerverhuurbedrijven. Vele van de hier getypeerde VvE-leden zullen niet snel instemmen met investeringen tbv verduurzaming. Echter in VvE's tot 20 leden is unanimititeit vereist, daarboven is 80% instemming de eis.

A) impliceert dat B) mee door C) praktisch onmogelijk is. Dat hebben al vele VvE besturen na lange jaren van vruchteloos proberen moeten ervaren.

Bittere conclusie: het is juridisch gesproken vermoedelijk makkelijker een VvE gebouw te slopen en herbouwen dan het aan te passen tot het A-of zelfs maar het C-label duurzaamheid.

Daarom zullen wet en regelgeving moeten worden aangepast. Bijvoorbeeld door de huidige regels binnen VvE's te versimpelen. De concepten liggen er al: [www. https://www.wmanl.nl/](https://www.wmanl.nl/)

Voor sceptici over bovenstaande is er een snelle toets vraag of het niet overdreven is: vraag eens rond naar voorbeelden van VvE gebouwen van voor 1990 die met succes integraal zijn verduurzaamd, van energielabel G t/m E naar energielabel B of zelfs A. De VvE Bond kent er spijtig genoeg minder dan vijf.

¹) door de Koninklijke Notariële Broederschap

²) Nederland telt maar liefst ca. 1,2 miljoen VvE woningen in volgens Kadaster ca. 145.000 VvE's