



Opties financiering van verduurzaming van VvE's

Datum 2 augustus 2018
Telefoon 040 2367859

Op hoofdlijnen zijn er vier uitgangssituaties voor VvE's, die steeds complexer worden:

1. De corporatie heeft de benodigde meerderheid van de stemmen. Er zijn collectieve verwarmingsinstallaties zodat de financieringsbijdrage weg te strepen is tegen de besparing op collectieve energieverbruik
2. De corporatie heeft niet de benodigde meerderheid van de stemmen. Er zijn collectieve verwarmingsinstallaties zodat de financieringsbijdrage weg te strepen is tegen de besparing op collectieve energieverbruik
3. De corporatie heeft de benodigde meerderheid van de stemmen. Er zijn individuele verwarmingsinstallaties zodat de financieringsbijdrage niet eenvoudig weg te strepen is tegen besparing op het energieverbruik
4. De corporatie heeft niet de benodigde meerderheid van de stemmen. Er zijn individuele verwarmingsinstallaties zodat de financieringsbijdrage niet eenvoudig weg te strepen is tegen besparing op collectieve energieverbruik

Voor wat betreft energetische verbeterplannen zal ook het gewenste ambitieniveau onderzocht worden. In samenhang met de warmtevisie voor het gebied waar een complex zich bevindt. Hiervoor bestaan op hoofdlijnen twee opties:

- Een compleet plan ('energielabel A/B'), waar alle eigenaren en dus ook huurders aan deel moeten nemen
- Een bescheiden plan ('energielabel C/D') voor alle eigenaren met aanvullend individuele mogelijkheden voor afzonderlijke eigenaren, waarbij de corporatie deze met instemming van huurders deze bij alle huurders kan doorvoeren

Opties voor financiering

Atriensis onderscheidt een aantal opties voor de financiering van verduurzaming van complexen met VvE's. Bij elke optie zijn er vraagtekens. Aan de hand van een casus lichten we elke optie toe en benoemen we de vragen.

Casus

Een VvE met 100 woningen: 20 verkocht en 80 nog van corporatie. Bij mutaties wordt huurwoningen eventueel verkocht. Het verduurzamingsplan kost € 1.000.000. De VvE heeft dit geld niet gespaard.

thuis in wonen



Datum 2 augustus 2018

Optie A Ieder betaalt zijn eigen aandeel, (VvE) lening voor de particuliere woningeigenaren die hun aandeel niet kunnen of willen betalen

Iedereen die wel kan, betaalt zijn eigen aandeel ineens. Dus ook de corporatie voor al haar huurwoningen, maar eventueel ook particulieren als zij dat voor hun eigen aandeel kunnen. Particuliere woningeigenaren die hun aandeel niet kunnen betalen, zetten gebouwgebonden financiering in. Kunnen of willen zij ook dit niet, dan sluit de VvE voor hen een lening af en int alleen bij deze woningeigenaren de financieringskosten. Meest zuivere optie. Corporatie hoeft niets ongebruikelijks te financieren. Vragen:

- Hoe ziet gebouwgebonden financiering er uit?
- Kan dit eventueel met de VvE-lening?
- Wat betekent dit als een huurwoning verkocht wordt?

Optie B De VvE leent alles

<https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/kan-een-vve-geld-lenen/>
<https://www.energiebespaarlening.nl/vve/>

Dit is dus mogelijk. Wel zijn terugverdientijden naar verhouding ongunstiger doordat de rente 3% is en er in 15 jaar annuïtair afgelost wordt. De leden betalen de verhoging via de VvE bijdrage. De besparing is op hun eigen energienota en/of weer op de VvE-bijdrage. Voor de corporatie is dit een financieel ongunstige optie vanwege de hogere rente en aflosverplichting. Vragen:

- Mag een corporatie dergelijke verplichtingen aangaan?
- Wie moeten hiermee instemmen?
- Kan dit gevolgen hebben voor de borgingsruimte van de corporatie?
- Wat betekent dit als een huurwoning verkocht wordt?

Optie C De corporatie financiert alles

De corporatie financiert alles, dus ook voor de particulieren. Dit is dan een niet DAEB-activiteit.

- Kan dit en hoe werkt dat?
- Wie moeten hiermee instemmen?
- Kan dit gevolgen hebben voor de borgingsruimte van de corporatie?
- Wat betekent dit als een huurwoning verkocht wordt?