



Aan : Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum : 16 juni 2021

Betreft : Reactie op Wijziging
Stimuleringsregeling aardgasvrije
woningen, publicatiedatum 27 mei 2021

Geachte mevrouw of heer,

Middels deze notitie geven we als VVE-010 graag onze reactie op de Wijziging Stimuleringsregeling aardgasvrije woningen.

Allereerst verheugt het ons dat er aandacht is voor gemengde VvE's. In Rotterdam zijn er veel VvE's die zowel bestaan uit eigenaar-bewoners als verhuurders. Ook zijn we positief dat deze wijziging het mogelijk maakt dat de VvE de subsidie aanvraagt. Wel hebben we enige opmerkingen en verbetervoorstellen. We willen u verzoeken deze mee te nemen bij het definitief maken van de regeling en in uw besluitvorming. Ten slotte is de wens dat de regeling continuïteit en zekerheid biedt richting gemengde VvE's. De processen met VvE's kennen een lange adem en VvE's komen, gelet op de complexiteit, langzaam tot realisatie. Onzekerheid in subsidiestromen werkt stagnerend bij de realisatie van warmtekavels.

Artikel 8 lid 1

Indien de subsidie ook gaat over het kooktoestel, dan zal de maximale subsidie daarvoor moeten worden opgehoogd met €250,-.

Voorstel

Een subsidie voor de kosten, bedoeld in [artikel 7, eerste lid, onder a tot en met c](#), bedraagt ten hoogste 40 procent van de subsidiabele kosten, met een maximum van € 1.450 per huurwoning.

Artikel 9 lid d

d. indien de aanvraag betrekking heeft op een vereniging van eigenaars of één of meer leden van een vereniging van eigenaars: een afschrift van het besluit van de algemene ledenvergadering tot het aardgasvrij maken van alle woningen **of toestemming voor het aardgasvrij maken van een deel van de woningen** en het aansluiten van die aardgasvrije woningen of het gebouw waar de woningen onderdeel van uitmaken op het warmtenet of het volledig aardgasvrij maken van woningen die reeds zijn aangesloten op het warmtenet;

bij een individuele aansluiting volgt een complex proces, hetgeen de juridische logica raakt

1. Bij een gemengde VvE waar geen sprake is van een collectieve ketel, besluiten de individuele leden – met een individuele cv-ketel – over te stappen op stadsverwarming. Daarbij dient de

VvE wel akkoord te gaan met de verbouwingen in de algemene ruimtes. De VvE maakt echter GEEN kosten. Die zijn er alleen voor de leden die overstappen op stadsverwarming. Voor de toestemming vanuit de VvE voor de aanleg van het leidingstelsel in de collectieve delen zal de VvE een overeenkomst moeten sluiten met de warmteleverancier.

2. Het is in dit kader vanuit juridisch oogpunt niet logisch dat de VvE dan een subsidie aanvraagt, het gaat immers om individuele aansluitingen. Vanuit pragmatisch oogpunt is het juist wel logisch dat de VvE aanvraagt. De VvE-leden hebben er immers belang bij dat zij allen weten wat de voorwaarden voor aansluiting zullen zijn, nu en in de toekomst (voor diegenen die op een later moment aansluiten). De VvE zal daarmee de 'Bijdrage aansluitkosten' (bak) gunstig voor haar leden kunnen beïnvloeden.
3. De VvE ontzorgt de individuele eigenaren die willen aansluiten. Zij vraagt de subsidie aan, inclusief over de inpandige werkzaamheden binnen de individuele woningen. De individuele bewoner geeft hiervoor toestemming aan de VvE.
4. De VvE zal, in gebieden waar een wijkaanpak is, ook het mandaat aan een derde partij moeten kunnen geven om de aanvraag van de subsidie te realiseren. De gedachte is dat bij een wijkaanpak bijvoorbeeld een gemeente, een allesomvattend aanbod biedt aan haar inwoners, waar zij de SAH in heeft verdisconteerd.
5. De praktische uitwerking van de regeling bij een gemengde VvE met een individuele aansluiting kan als volgt verlopen:
 - a. Start bij aanbod warmteleverancier of vanuit een wens van bewoners
 - b. Individuele leveringsovereenkomst met warmteleverancier inclusief het voorbehoud dat de VvE instemt en dat de SAH wordt toegekend aan de VvE
 - c. Een akkoord van de VvE met toestemming aan de warmteleverancier voor de aanleg van het warmtenet binnen de VvE, tevens onder voorbehoud van toekenning SAH subsidie
 - d. Een aanvraag door de VvE van de SAH subsidie
6. Indien de VvE voor deze investering een lening wenst aan te gaan bij het Warmtefonds (hetgeen de betaalbaarheid vergroot en daarmee de haalbaarheid), dan zullen de leden die niet gaan aansluiten zich bewust moeten zijn van de aansprakelijkheid over die lening van de VvE waarvoor zij voor het eigen breukdeel aansprakelijk kunnen worden gesteld bij een situatie waarbij de VvE niet aan haar aflossingsverplichting voldoet. Een element wat nader geregeld moet worden om de toepasbaarheid van financiering aan de VvE bij het aansluiten op het warmtenet (icm aanvraag SAH) te vergroten.

Artikel 12. Verlening, voorschot en vaststelling van de subsidie

Voor een VvE is het voorschieten van (grote) bedragen een knelpunt. De uitvoerbaarheid komt ten goede als vooraf 100% wordt uitgekeerd.

Voorstel

De hoogte van het voorschot bij verlening bedraagt 100 procent van de subsidie.

1. Uitbreiding

In alle teksten wordt gesproken over appartementseigenaren. In een substantieel aantal VvE's zijn ook eigenaren van een winkelpand of utiliteit (bv tandartspraktijk) onderdeel van de VvE. Het is onduidelijk hoe in deze wijziging met deze categorie eigenaren wordt omgegaan.

- a. Worden zij buitengesloten?
- b. Is dit een reden om de gehele VvE uit te sluiten?

Voorstel

Daar waar gesproken wordt over een gemengde VvE kan deze naast appartementseigenaren ook bestaan uit eigenaren van een winkel of andere utiliteit. Ook deze eigenaren zijn immers onderdeel van de VvE.

2.SAH ook icm VvE met zowel collectieve aansluiting als individuele aansluitingen

De wijziging geldt voor gemengde VvE's die hebben besloten

- a. Tot aansluiting van alle leden van de VvE op het warmtenet OF
- b. Tot aansluiting van een deel van de woningen die onderdeel zijn van het gebouw waarvoor de VvE is opgericht

Uit de praktijk blijkt dat er ook gemengde VvE's zijn met zowel een collectieve ketel als een deel met individuele aansluitingen (Gebouwen waar later een 'optop-woninglaag' is toegevoegd).. Het voorstel is om de SAH ook op deze variant te laten aansluiten.

VVE-010

