

# VvE NETWERK ROTTERDAM

## **Het VvE Network Rotterdam heeft een aantal ideeën voor het Woonakkoord.**

Het VvE Network Rotterdam is een groeiend netwerk van inmiddels meer dan 100 VvE's in het grootstedelijke gebied. Het Network verbindt VvE's op basis van kennisdeling, ervaringsdeling en belangenbehartiging. Naast een interactieve website binden we de aangesloten met maandelijkse fysieke bijeenkomsten over allerlei thema's, zoals verduurzaming, stadsverwarming, beheerders en monumentenzorg. De komende jaren willen we groeien naar een vereniging met minimaal 500 leden.

In Rotterdam zijn ongeveer 13.000 VvE's. Van klein, armlastig en matig onderhouden bezit, tot groot, professioneel en bouwkundig zeer bij de tijd. In deze VvE's wonen meer dan 100.000 huishoudens van diverse pluimage. Niet alleen eigenaar-bewoners, maar ook grooteigenaren (corporaties en beleggers) en huurders. De komende jaren komen er, gezien de bouwopgave en de schaarste aan bouwgrond nog vele woningen in een VvE-samenstelling bij. Reden om deze vorm van wonen een bijzondere plek te geven, ook in het overleg over het Woonakkoord.

Bij de totstandkoming van nieuwbouw worden toekomstige bewoners vaak niet of laat betrokken. De spanning op de woningmarkt maakt de positie van kopers zwak. In de nieuwbouw zijn de plannen al afgerond, zijn de splitsingsaktes al getekend en zijn de eigendomsverhoudingen vastgelegd. We zien dat splitsingsaktes wellicht handig zijn opgezet vanuit de positie van de ontwikkelaar, maar niet vanuit de positie van de eigenaar-bewoner. Het achteraf aanpassen van splitsingsaktes is praktisch onmogelijk. Het Network pleit ervoor om splitsingsaktes vooraf te laten toetsen door het Network op nadelige gevolgen voor eigenaar-bewoners.

Bij de bouw zien we een dominantie van de ontwikkelaar. Een projectontwikkelaar of een belegger is daarbij gericht op het te behalen rendement. Dat leidt tot een dominantie van de bouw van dure huur en koop. Maar juist een diversiteit van woningen en woonvormen in diverse prijsklassen en financieringscategorieën komt de levendigheid van een complex ten goede. Hier zal de overheid daadwerkelijk moeten corrigeren met eisen te stellen aan het percentage sociale huur en betaalbare koop.

Een ander speerpunt speelt bij de steeds vaker toegepaste hoogbouw. In het ontwerp zal de leefbaarheid en het de-anonimiseren van de hoogbouw meer nadruk moeten krijgen. Het beperken van de "verkamering of woongroepisering" komt de leefbaarheid ook ten goede. Hier moet op worden gecorrigeerd, niet alleen bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad.

Het Woonakkoord zal naar onze mening primair aandacht moeten besteden aan de bestaande bouw. Daar zitten de grootste uitdagingen voor de nabije toekomst. Onderhoud, betaalbaarheid, funderingsherstel en verduurzaming zijn permanente zorgen van veel VvE's. Veel appartementseigenaren hebben een appartement gekocht omdat dat nog betaalbaar was, maar hebben zich onvoldoende gerealiseerd wat (de stijging van) de bijdrage aan de VvE voor onderhoud en energie kost. Om nog maar even niet te spreken over funderingsgebreken, verduurzaming en de wens van de overheid om aardgasvrij te worden.

Een VvE heeft tot taak het bestaande onroerende goed in stand te houden; sparen voor woningverbetering of verduurzaming is wettelijk niet toegestaan. Verduurzaming moet dan worden betaald uit bijdragen ineens van de eigenaren of uit geldleningen. De rentes van deze leningen stijgen nu snel. Leningen voor woningverbetering en verduurzaming zouden door de overheid financieel aantrekkelijk gemaakt kunnen worden.

De gemeente wil zo snel mogelijk van het gas af. Daar zijn we het van harte mee eens. Het overschakelen op stadsverwarming of all-electric is in de huidige praktijk echter een moeizame operatie: technisch, financieel én besluitvormend. De VvE's die voor de keuze staan óf een nieuwe gasgestookte ketel aan te schaffen óf over te schakelen op het warmtenet worden geconfronteerd met grote onzekerheden. De gemeente kan de keuze voor het warmtenet aantrekkelijker maken door te zorgen voor een publiek stadsverwarmingsnetwerk, gratis aansluitkosten (die zitten immers ook al in het vastrecht), tarieven gebaseerd op de kostprijs van de restwarmte uit de Rotterdamse haven en de vuilverbranding en door het garanderen van keuzevrijheid van leverancier bij individuele aansluitingen. Daarover heeft het Netwerk een statement opgesteld dat we graag willen bespreken met betrokken partijen.

We willen zeker ook wijzen op de vele kansen die de VvE's bieden voor de stad. Vaak zijn de VvE-complexen afgewerkt met platte daken. Het gaat om vele hectares grind en bitumen, die met eenvoudige middelen omgezet zouden kunnen worden in groene daken. Mooi als de bewoners van die complexen daarvan kunnen genieten door het inrichten van daktuinen. Een stimuleringsprogramma voor dit doel komt de stadsnatuur zeker ten goede.

De platte daken kunnen ook gebruikt worden om de bouwopgave van de stad een grote impuls te geven. De daken lenen zich immers vaak voor één of twee lagen extra bebouwing. Schattingen komen op een potentieel van 30-60.000 woningen die toegevoegd kunnen worden aan de bestaande voorraad. Voor VvE's zou dit een kans zijn, bijvoorbeeld om een lift toe te voegen en daarmee de levensloopbestendigheid te verbeteren. Optoppen kan daarnaast zorgen voor extra opbrengsten die te gebruiken zijn voor de financiering van de verduurzaming. Daarmee ontstaat een win-win-win situatie: relatief snel kan het bouwprogramma een flinke boost krijgen, kan de verduurzaming van de bestaande voorraad versneld worden en kan de stadsnatuur verbeterd worden. Het is aanbevelingswaardig hier een gezamenlijke task-force op te zetten.

Het VvE Netwerk Rotterdam wil graag betrokken blijven bij de opstelling van het Woonakkoord.

Rotterdam, 14 december 2022

Dirk Dekker, voorzitter en Adri van Grinsven, bestuurslid van het Netwerk.

# VvE NETWERK ROTTERDAM

## **Stadsverwarming, een duurzame oplossing?**

Ruim 55.000 huishoudens in Rotterdam zijn aangesloten op de stadsverwarming. Als het aan de overheid ligt wordt dit aantal snel groter: in het stedelijke gebied zal het merendeel van de woningen gebruik gaan maken van het systeem van stadsverwarming, zo luidt de ambitie. Een goed alternatief voor het gas. En goed voor de CO2-reductie.

Een groot deel van de woningen in het stedelijke gebied is onderdeel van een VvE. Groot en klein, oud en nieuw, actief of slapend. Het aardgasvrij maken van deze VvE's is een enorme uitdaging, vooral voor de eigenaren zelf. Die eigenaren zouden daarbij een zetje in de rug goed kunnen gebruiken. Zoals een mogelijkheid om over te stappen op stadsverwarming. Maar dan moet deze keuze wel aantrekkelijker gemaakt worden.

Het VvE Netwerk Rotterdam heeft in een paar discussiebijeenkomsten over dit thema gehouden. Daaruit groeit een opvatting die we in het navolgende statement gieten.

### **Stadsverwarming wordt een duurzame oplossing voor de warmtebehoefte van Rotterdammers in VvE's onder de navolgende voorwaarden:**

#### **1. Het netwerk komt (weer) in publieke handen**

Levering van energie om woningen te verwarmen is een nutsvoorziening en dient derhalve in publieke handen te komen. Het warmtenet moet worden uitgerold in het stedelijke gebied, zodat iedere woning kan worden aangesloten op het netwerk.

#### **2. Alle warmteleveranciers gaan leveren aan het netwerk**

Het huidige monopolie van een netwerk in eigendom van één warmteleverancier dient te worden doorbroken. Allerlei vormen van warmtelevering moeten toegang krijgen tot het netwerk. Niet alleen de AVR en enkele bedrijven die restwarmte leveren, ook andere restwarmte en vormen van geothermie en aquathermie kunnen warmte aan het netwerk leveren.

#### **3. Aansluitkosten voor de stadsverwarming worden aantrekkelijk**

De sterk uiteenlopende aansluitkosten voor nieuwe klanten stimuleren geenszins de overstap naar stadsverwarming. Deze overstap wordt aantrekkelijk gemaakt door geen of overal dezelfde lage aansluitkosten te berekenen. Voor het in stand houden van het netwerk betalen de klanten immers via de vaste kosten in de energierekening.

#### **4. Elke woning krijgt een individuele aansluiting**

Oude systemen van stadsverwarming werken vaak met collectieve contracten. Die leveren veel irritatie bij gebruikers op als het gaat over de kostenverdeling en stimuleren helemaal niet het zuiniger gebruik van de energie. Daarom moeten de energiebedrijven alle woningen individueel aansluiten op het warmtenet, zodat er ook individueel afgerekend wordt en zuinig stookgedrag wordt aangemoedigd.

**5. Elke gebruiker kan kiezen tussen warmteleveranciers**

Zoals dat ook werkt voor de elektriciteit en de telefonie moeten gebruikers van stadsverwarming zelf kunnen kiezen wie ze als warmteleverancier willen hebben. Daarbij is het van belang te werken met vaste contracten met een looptijd van minimaal een jaar. Hierdoor wordt concurrentie geïntroduceerd en zal bijvoorbeeld het huidige overschot aan restwarmte leiden tot een lagere prijs voor de consument.

**6. Tarieven worden concurrerend, transparant en publiek gecontroleerd**

Het variabel tarief van de stadsverwarming wordt nu gebaseerd op het maximum dat de ACM elk jaar vaststelt. Dit maximum is het gemiddelde van 10 leveranciers van warmte en dus geen norm. Inzicht in de tariefopbouw is niet openbaar. Naast het introduceren van concurrentie is het controleren van de tariefopbouw vanuit de kostprijs een taak van de overheid.

**7. Investerings in duurzaamheid worden met renteloze leningen aantrekkelijk**

VvE's die aangesloten zijn op stadsverwarming maken plannen om te verduurzamen. Dat is niet alleen van belang voor het klimaat, ook voor de vermindering van de warmtebehoefte en zeker ook voor de eigen portemonnee. Omdat VvE's niet mogen sparen voor verduurzaming zullen alle investeringen in verduurzaming van het vastgoed moeten worden gefinancierd door een bijdrage ineens van de eigenaars of een aan te trekken lening. Gezien de financiële positie van de meeste VvE's is het verstrekken van een renteloze lening door de overheid een goed stimulans voor verduurzaming.