

CONGRES VvE MANAGERS 2024



OPENING



René Brinkhuijsen

Bestuurslid & vicevoorzitter VGM NL

Kees Oomen

Directeur public affairs en organisatie VvE Belang



PROGRAMMA

09.00 uur	Ontvangst met koffie & thee
09:30 uur	Actualiteiten in het VvE-domein door René Brinkhuijsen (VGM NL) en Kees Oomen (VvE Belang)
10.15 uur	Actuele VvE-uitspraken toegelicht door Advocaten van Van Riet
10.45 uur	Pauze
11.15 uur	Communiceren VvE-managers slecht? door Wil Michels (Michels Communicatie)
12.15 uur	Lunch
13.00 uur	Begin programma Jubileumcongres

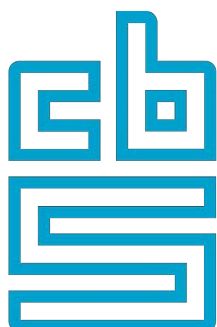


ACTUALITEITEN VOOR VVE'S EN BEHEERDERS



Landelijke rapporten

Actualiteiten: Landelijke rapporten



Actualiteiten:

Landelijke rapporten – Aantallen en kenmerken van VvE's

- CBS publiceerde nieuw rapport over aantallen en kenmerken van VvE's in Nederland
- Actualisatie van het onderzoek uit 2015-2016: doel verduurzamingsopgave
- Het rapport is een samenwerking met het Kadaster
- Er wordt gewerkt aan een bestand waarin de VvE-data verder verfijnd worden, locatie, energieprestatie (appartementsniveau) etc. Ook VGM NL levert data aan CBS aan.



Provincie	1 januari 2022	1 september 2015	Vershil
Zuid-Holland	51.965	49.955	2.010
Noord-Holland	35.890	31.985	3.905
Utrecht	10.525	9.535	990
Gelderland	10.150	9.220	930
Noord-Brabant	8.815	7.820	995
Groningen	5.725	5.760	-35
Limburg	4.285	3.900	385
Overijssel	3.125	2.795	330
Fryslân	1.355	1.230	125
Zeeland	1.310	1.140	170
Drenthe	1.015	895	120
Flevoland	925	750	175
			<u>10,100</u>



Actualiteiten:

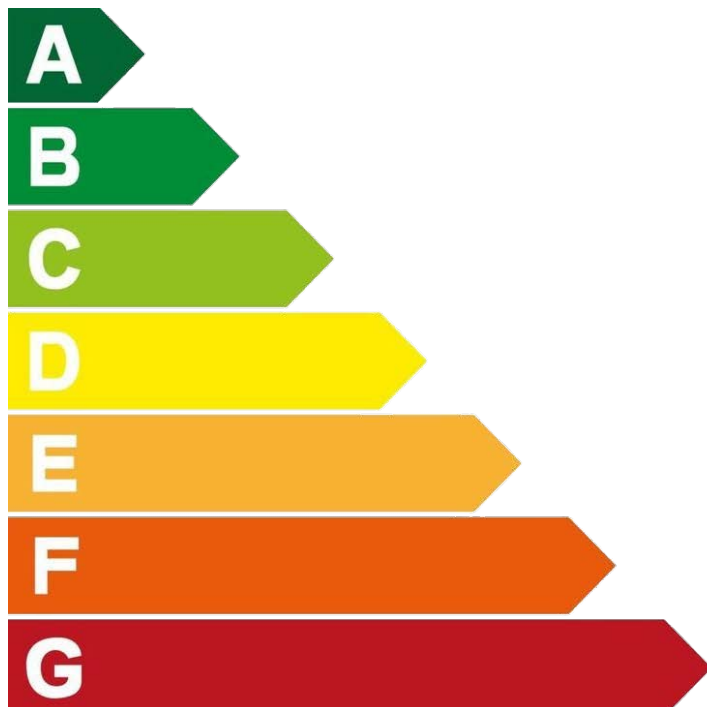
Landelijke rapporten – Aantallen en kenmerken van VvE's

- Nederland heeft 135.000 VvE's (met min. 1 woning)
- In totaal zijn dit 1,4 miljoen woningen, waarvan:
 - 48% koopwoning
 - 20% huurwoning corporatie
 - 32% huurwoning overige verhuurder
- Een toename van 8% van het aantal VvE's t.o.v. 2015 door met name nieuwbouw en verkoop huurwoningen

280.000 huurwoningen van corporaties in gemengde VvE's

Ongeveer de helft van alle VvE's is een Gemengde VvE

1,4 miljoen woningen in VvE waarvan 982.000 in gemengde VvE



Energielabels app.



Energielabels app.

50 %

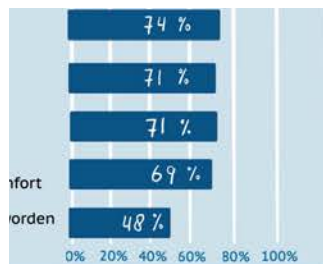
Energielabels app.



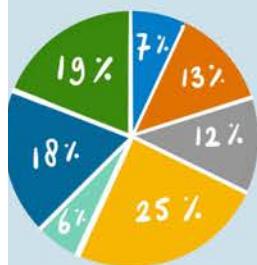
33 %

Energielabels app.

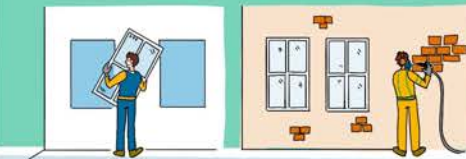
17 %



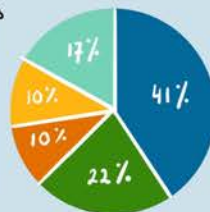
ndelijks sparen



de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



4. Verduurzamingsplannen VvE



41% van de eigenaren zegt dat de VvE **geen plannen** heeft om (verder) te verduurzamen en **10%** woont in een complex waar in **2023, 2024 of 2025 werkzaamheden** uitgevoerd gaan worden.

1. De mogelijkheid die men ziet om het verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen worden, zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt, om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, sneller verduurzamen.

7. Drijfveren en barrières voor

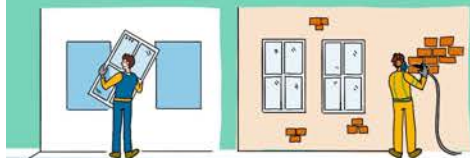


1. Een duurzaamheidscommissie of -werkgroep;
2. Het bestuur of iemand die het voortduurzamen regelmatig op de agenda zetten;
3. In VvE-gebouwen uit 1945 tot 1984 worden plannen;
4. De VvE ziet in gebouwen uit 1945 tot 1984 mogelijkheden;
5. Mensen die zelf actief zijn in het bestuur, om het gebouw te verduurzamen.

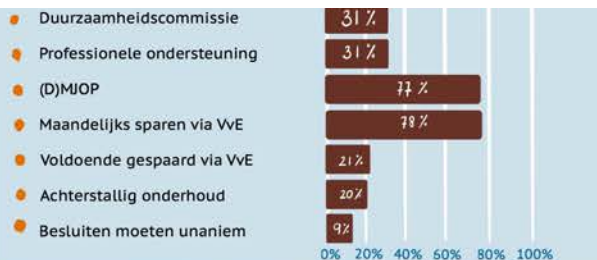


Doel en aanpak onderzoek

Het verduurzamen van appartementen brengt uitdagingen met zich mee. Eind december 2022 kondigde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een versnellingsagenda aan voor het verduurzamen van gebouwen in beheer van VvE's (Verenigingen van Eigenaars). I&O Research heeft een onderzoek uitgevoerd onder leden van VvE's naar hun drijfveren en barrières bij de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



4. Verduurzamingsplannen VvE



6. Drijfveren en barrières voor eigenaren appartementen

1. De mogelijkheid die men ziet om het VvE-gebouw te verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen moeten worden, zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt helpt eigenaren om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.

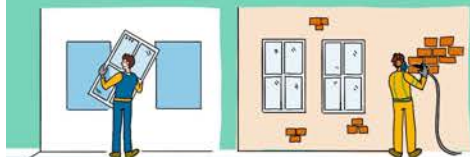


7. Drijfveren en barrières voor VvE's

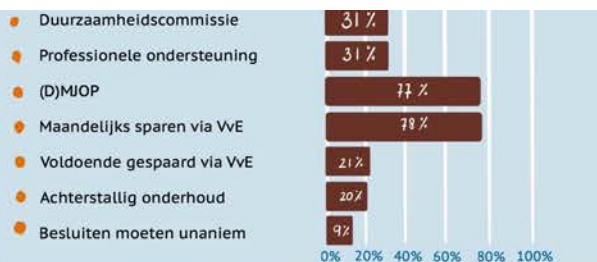


Doel en aanpak onderzoek

Het verduurzamen van appartementen brengt uitdagingen met zich mee. Eind december 2022 kondigde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een versnellingsagenda aan voor het verduurzamen van gebouwen in beheer van VvE's (Verenigingen van Eigenaars). I&O Research heeft een onderzoek uitgevoerd onder leden van VvE's naar hun drijfveren en barrières bij de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



4. Verduurzamingsplannen VvE



6. Drijfveren en barrières voor eigenaren appartementen

1. De mogelijkheid die men ziet om het VvE-gebouw te verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen moeten worden, zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt helpt eigenaren om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.



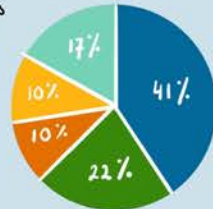
7. Drijfveren en barrières voor VvE's



de verduurzaming van hun gebouw en hoe de staat van de woning en het functioneren van de VvE daarop van invloed zijn. Voor dit onderzoek hebben **1.849** appartementseigenaren in het I&O Research Panel een vragenlijst ingevuld.



4. Verduurzamingsplannen VvE



41% van de eigenaren zegt dat de VvE **geen plannen** heeft om (verder) te verduurzamen en **10%** woont in een complex waar in **2023, 2024 of 2025 werkzaamheden** uitgevoerd gaan worden.

1. De mogelijkheid die men ziet om het VvE-gebouw te verduurzamen is een randvoorwaarde;
2. De aanwezigheid van een duurzaamheidscommissie of werkgroep zorgt voor voortgang;
3. Als besluiten unaniem genomen moeten worden, zien eigenaren een barrière;
4. Eigenaren die klimaat en duurzaamheid belangrijk vinden, willen sneller verduurzamen;
5. Een hoog opleidingsniveau bevordert verduurzamingsplannen;
6. Een beheerder die de VvE ondersteunt helpt eigenaren om vertrouwen te krijgen in het proces;
7. Als eigenaren economische voordelen zien, willen ze sneller verduurzamen.



7. Drijfveren en barrières voor VvE's



1. Een duurzaamheidscommissie of -werkgroep in de VvE is noodzakelijk;
2. Het bestuur of iemand die het voortouw neemt moet het onderwerp regelmatig op de agenda zetten;
3. In VvE-gebouwen uit 1945 tot 1984 komt men sneller tot concrete plannen;
4. De VvE ziet in gebouwen uit 1945 tot 1984 technische en financiële mogelijkheden;
5. Mensen die zelf actief zijn in het bestuur zien vaker mogelijkheden om het gebouw te verduurzamen.

www.justjulie.nl

Duurzaam verenigd

Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (VvE's)

Hoe staat het met het gebruik van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en met VvE-leningen na inwerkingtreding van de Wet?



atlas research

Grotere VvE's hebben vaker een MJOP



Juridische conflicten
Rechter kan VvE's in het gelijk stellen bij het aangaan van leningen

Rechter kan inhoud MJOP beperkt toetsen door ontbreken kwaliteitseisen

MJOP-en voldoen deels aan wettelijke eisen



Interviews met VvE-leden, beheerders, en experts



Experts: Kwaliteit MJOP varieert door gebrek vormvereisten, VvE's reserveren te weinig

VvE's: Wij hebben plannen voor onderhoud en verduurzaming maar financiering is een drempel

Consensus: Wij zien het nut en de noodzaak van verduurzaming, maar niet van een verplicht duurzaam MJOP (DMJOP)

Vaker leningen, vooral via Nationaal Warmtefonds en Svn

Totaal aantal leningen nog wel beperkt door:

- Moeizame besluitvorming binnen VvE's
- Relatief complex proces van aanvraag lening
- Gebrek aan partijen die leningen verstrekken

Nederlandse banken verstrekken (vrijwel) geen leningen aan VvE's, buitenlandse banken wel

Versnellingsagenda



Pakket 1

	2023	2024	2025	2026
Eenvoudige besluitvorming VvE				Afschaffing opkomsteis ALV (quorum)
				Gewone meerderheid 50% +1
		Wijziging instemmingsrecht huurders	Instemmingsrecht van kracht	
			Digitaal vergaderen weer mogelijk	

Pakket 1

Eenvoudige besluitvorming VvE				Afschaffing opkomsteis ALV (quorum)
				Gewone meerderheid 50% +1
		Wijziging instemmingsrecht huurders	Instemmingsrecht van kracht	
			Digitaal vergaderen weer mogelijk	

- Gewone meerderheid, welke vorm?
- Afschaffen quorum
- Notificatieregeling
- Duurzaam in stand houden als taak voor de VvE
- Digitaal vergaderen wettelijk verankerd

Actualiteiten: Versnellingsagenda - Optoppen

- **Is in korte tijd ineens heel populair**
- **Vaak mislukken optop-projecten voor VvE's (en ook voor bijv. corporaties)**
- **Regels staan in de weg:**
 - Omgevingswet
 - Appartementsrecht
 - Financieringsregels



Actualiteiten: Versnellingsagenda - Optoppen

Los van juridische haalbaarheid zijn er voordelen:

- Geld in de kas van de VvE
- Geld voor onderhoud en/of verduurzaming
- Verduurzaming leidt tot lastenverlichting
- Verduurzaming leidt tot comfortabele woningen
- Verduurzaamde woningen zijn meer waard

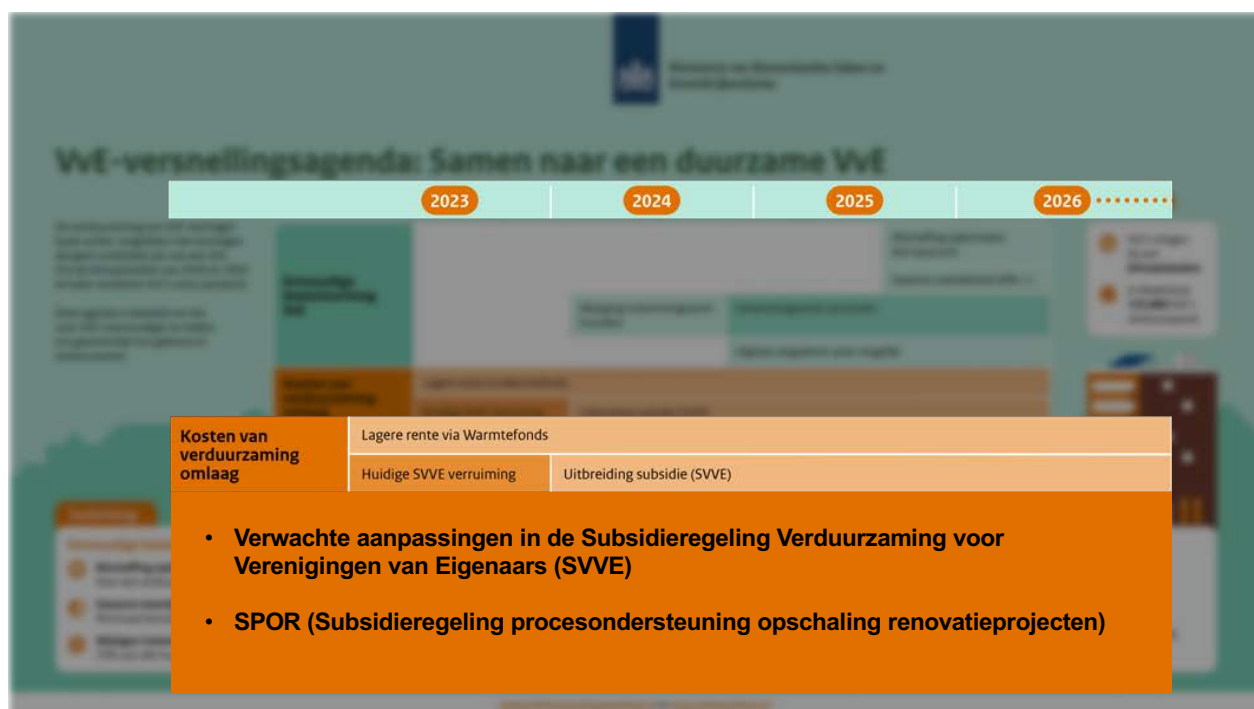
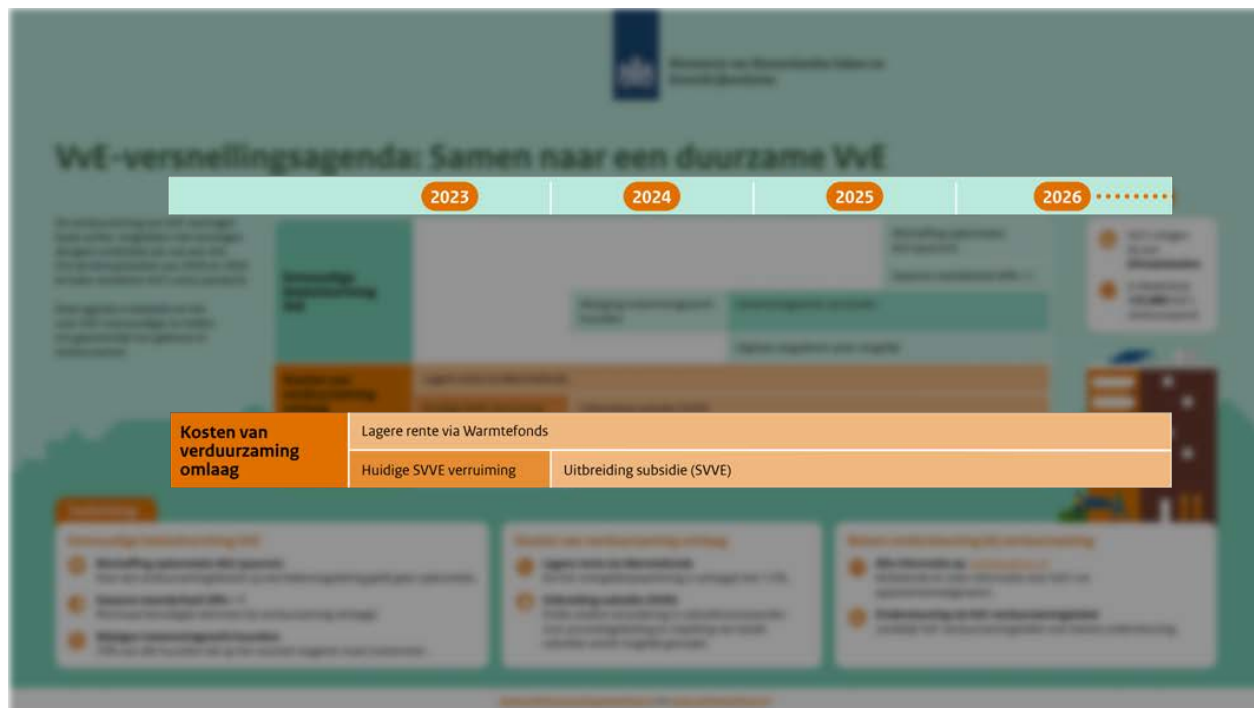


Actualiteiten: Versnellingsagenda - Optoppen

Bezwaren en knelpunten

- Unanimiteit/Martinuskerk arrest
- Wijziging splitsingsakte/ beperkt gerechtigden
- Financiering
- VvE kan niet leveren (juridisch) want is geen eigenaar
- Fiscale problemen, denk aan btw
- Voorkeursrechten







VvE-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame VvE

De verduurzaming van VvE-woningen loopt achter, vergeleken met woningen die geen onderdeel zijn van een VvE. Om de klimaatdoelen van 2030 en 2050 te halen verdienen VvE's extra aandacht.

Deze agenda is bedoeld om het voor VvE's eenvoudiger te maken om gezamenlijk hun gebouw te verduurzamen.



4 VvE's dragen bij aan klimaatdoelen.
5 In Nederland 125.000 VvE's verduurzaamd.

Toelichting:

Eenvoudige besluitvorming VvE

- 1 Afschaffing opkomsteis ALV (quorum)
Voor een verduurzamingsbesluit op een ledenvergadering geldt geen opkomsteis.
- 2 Gewone meerderheid 50% + 1
Minimaal benodigde stemmen bij verduurzaming verlaagd.
- 3 Wijzigen instemmingsrecht huurders
70% van alle huurders die op het voorstel reageren moet instemmen.

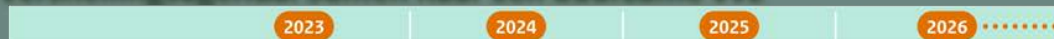
Kosten van verduurzaming omlaag

- 4 Lagere rente via Warmtefonds
De VvE-energiebesparingen is verlaagd met 1,5%.
- 5 Uitbreiding subsidie (SVVE)
Onder andere verandering in subsidievoorwaarden voor procesbegeleiding en stapeling van lokale subsidies wordt mogelijk gemaakt.

Betere ondersteuning bij verduurzaming

- 6 Alle informatie op www.verbeterejehuis.nl
Verbeterde en meer informatie voor VvE's en appartementseigenaren.
- 7 Ondersteuning via VvE-verduurzamingsloket
Landelijk VvE-verduurzamingsloket voor betere ondersteuning.

VvE-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame VvE





Actualiteiten: Versnellingsagenda - KEC

“Het KEC versnelt de energietransitie van VvE’s door gemeenten in staat te stellen een effectieve VvE-aanpak te ontwikkelen door het aanbieden en ontwikkelen van specialistische kennis en expertise voor gemeenten, VvE’s en overige (markt)partijen.”

Actualiteiten: Versnellingsagenda - Procesbegeleiders

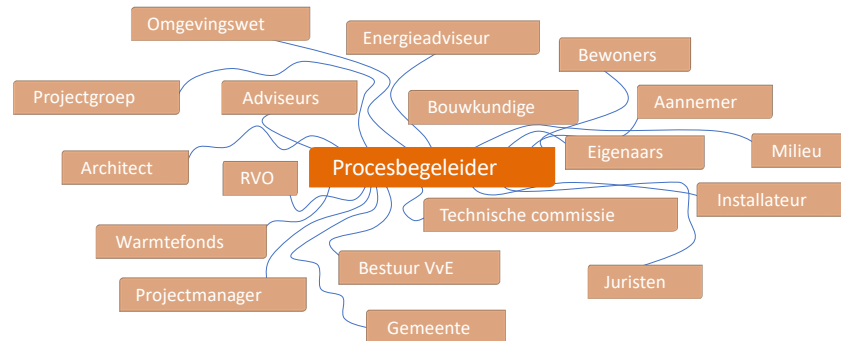
- Om de verduurzaming voor elkaar te krijgen zullen er deskundige procesbegeleiders moeten komen
- Het proces is ingewikkeld en multidisciplinair
- Verschillende regelingen vereisen professionele procesbegeleiders, zoals SVVE en SPOR om voor subsidie in aanmerking te komen



Actualiteiten: Versnellingsagenda - Procesbegeleiders



Actualiteiten: Versnellingsagenda - Procesbegeleiders



Actualiteiten: Versnellingsagenda - Opleiding

- **Het onderdeel IDE4P (na- en bijscholing voor technische professionals) van de Hogeschool Utrecht ontwikkelt de opleiding**
- **Diploma/certificaat = persoonscertificaat met PE (Permanente Educatie) of PC (permanente Competentie)**
- **Registratie bij Sertum**
- **Hoe zit het met het praktische gedeelte?**
- **Streven; start opleiding september 2024**

Wki

Wet kwaliteit incassodienstverlening



menti.com

5929 1029

Actualiteiten: Wki

- U voert buitengerechtelijke incassowerkzaamheden uit en int schulden namens derden bij natuurlijke personen
- Registratie register incassodienstverlening binnen één jaar na 1 april 2024
- VOG incassomedewerkers per 1 april 2024
- Eenmalige kosten aanvraag € 2.200 per buitengerechtelijke incassodienstverlener + € 600 per eigenaar/bestuurder
- Jaarlijkse kosten handhaving/toezicht: € 1.800 eenmanszaak, € 7.400 overige bedrijfsvormen



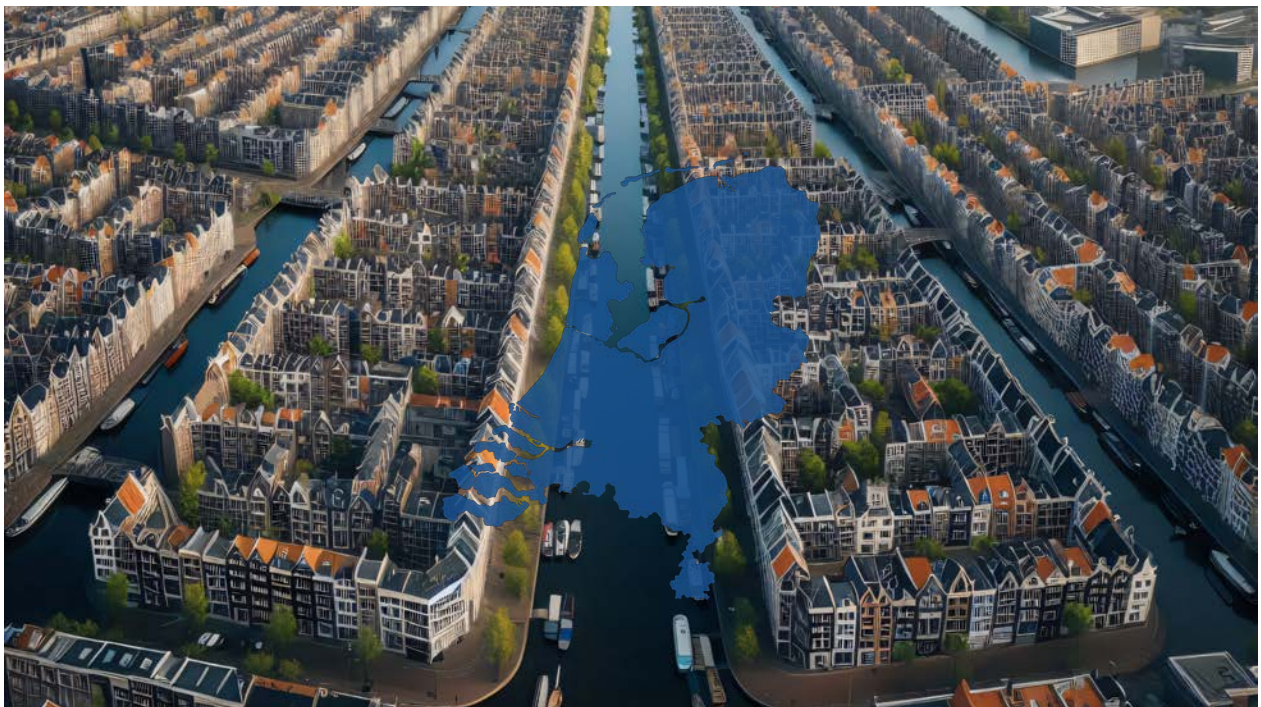
Actualiteiten: Wki

- Lobby brancheorganisaties in Den Haag via commissiedebatten en procedurevergaderingen.
- BVVB heeft initiatief genomen richting Inspectiedienst Justitie en Veiligheid om een aantal aangesloten leden te controleren.
- JenV ontvangt meerdere signalen die rechtvaardigen Wki wet eerder te evalueren (niet na 3 jaar maar na 1 jaar). In meest positieve scenario wordt evaluatie eind 2024 opgestart en vindt voorjaar 2025 plaats.



Warmtetransitie





Actualiteiten:

Warmtetransitie – 1,5 miljoen gebouwen



Actualiteiten:

Warmtetransitie – Collectieve warmte



Wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)

In 2050 is Nederland CO₂-**neutraal**. Aardgas is niet langer de standaard om een woning of gebouw mee te verwarmen en om mee te koken. Dit zal **stap voor stap** gaan. Het wetsvoorstel Wgiw geeft gemeenten de **bevoegdheid om wijken aan te wijzen**, die de komende tijd **van aardgas overstappen op duurzame energie**. Het is een belangrijk instrument voor gemeenten om **hoge kosten te voorkomen** voor de samenleving. Hierdoor hoeft (een deel van) het gasnet namelijk niet in stand te worden gehouden voor een klein aantal mensen.



Keuzevrijheid

Gebouweigenaren hebben altijd de **keuzevrijheid** om zelf op een andere manier van het aardgas af te gaan. De voorwaarde is wel dat er geen fossiele brandstof wordt gebruikt.

Stap voor stap van aardgas overstappen op duurzame energie:

Stap 1

De gemeente wordt door dit wetsvoorstel verplicht iedere 5 jaar een warmteprogramma op te stellen waarin wordt beschreven in welke wijken zij de komende tijd aan de slag gaat met verduurzaming of het aardgas vrij maken. Participatie van bewoners en stakeholders is hierbij belangrijk.

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Stap 3

Om daadwerkelijk de levering van aardgas naar een wijk te kunnen beëindigen, moet een gemeente het omgevingsplan wijzigen. De gemeenteraad moet instemmen met deze wijziging.

Hierin geeft de gemeente onder andere aan wat de nieuwe warmtevoorziening wordt. En op welke datum de levering van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

Alvast zelf aan de slag?

Als de gemeente voorlopig niet aan de slag gaat in een wijk, kan een gebouweigenaar ook zelf stappen zetten om het gebouw of de woning te verduurzamen of aardgasvrij te maken.

Kijk op: www.verbeterjehuis.nl voor meer informatie.

Voor meer informatie ga naar: www.volkskshuvestingnederland.nl/programma-verduurzaming

Stap voor stap van aardgas o

Stap 1

De gemeente wordt door dit wetsvoorstel verplicht iedere 5 jaar een warmteprogramma op te stellen waarin wordt beschreven in welke wijken zij de komende tijd aan de slag gaat met verduurzaming of het aardgas vrij maken. Participatie van bewoners en stakeholders is hierbij belangrijk.

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Voor meer informatie g

Stap voor stap van aardgas o

Stap 1

De ge
voors
warm
het
vrij
met
wonen en
stake
belangrijk.



Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Voor meer informatie g

Stap voor stap van aardgas o

Stap 1

De gemeente w
voorstel ve
warmte
w
met
v
s vrij
mak
wonen en
stake
belangrijk.

Warmtetransitie-
plan

Stap 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Voor meer informatie g

Stap voor stap van aardgas o

Stap 1

De gemeente wil een voorstel voor een warmteplan maken. Dit plan moet met de wettelijke bepalingen in overeenstemming zijn. Het is belangrijk om de bewoners en stakeholders hiervan in kennis te stellen.

Stap 2

Voor de wijken die aan de warmteplan worden toegevoegd, moet de gemeente een omgevingsplan maken. Dit plan moet de bouw voor het wijzen van het omgevingsplan.

Warmtetransitieplan



Voor meer informatie g

Stap voor stap van aardgas o

Stap 1

De gemeente wil een voorstel voor een warmteplan maken. Dit plan moet met de wettelijke bepalingen in overeenstemming zijn. Het is belangrijk om de bewoners en stakeholders hiervan in kennis te stellen.

Stap 2

Voor de wijken die aan de warmteplan worden toegevoegd, moet de gemeente een omgevingsplan maken. Dit plan moet de bouw voor het wijzen van het omgevingsplan.

Warmtetransitieplan

Uitvoeringsplan

Voor meer informatie g

Gas overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk de levering van aardgas naar een wijk te kunnen beëindigen, moet een gemeente het omgevingsplan wijzigen. De gemeenteraad moet instemmen met deze wijziging.

Hierin geeft de gemeente onder andere aan wat de nieuwe warmtevoorziening wordt. En op welke datum de levering van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

atatie ga naar: www.volkshuisvestingnederland.nl/programma-verduurzaming

Gas overstappen op duurzame energie:

Stap 3

**Om da
gas na
moet**

Hierin geeft de gemeente onder andere aan wat de nieuwe warmtevoorziening wordt. En op welke datum de levering van het aardgas stopt.

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

atatie ga naar: www.volkshuisvestingnederland.nl/programma-verduurzaming

Gas overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk
gas naar een
moet een
plan
in

Hierin worden onder andere
aan wat voor warmtevoorziening
wordt. En op welke datum de levering
van het aardgas stopt.

Omgevingsplan

Stap 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start
de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een
redelijke termijn vast voordat de levering van
aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar.
Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd
heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij
aan een duurzame manier om te koken en
het gebouw of de woning te verwarmen.

atie ga naar: www.volkshuisvestingnederland.nl/programma-verduurzaming

Gas overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk
gas naar een
moet een
plan
in

Hierin worden onder andere
aan wat voor warmtevoorziening
wordt. En op welke datum de levering
van het aardgas stopt.

Omgevingsplan

Stap 4

Uitvoering

Na vaststelling van het omgevingsplan start
de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een
redelijke termijn vast voordat de levering van
aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar.
Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd
heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij
aan een duurzame manier om te koken en
het gebouw of de woning te verwarmen.

atie ga naar: www.volkshuisvestingnederland.nl/programma-verduurzaming

Gas overstappen op duurzame energie:

Stap 3

Om daadwerkelijk
gas naar een
moet een
plan
in

Omgevingsplan

Hierin worden onder andere
aan wat voor warmtevoorziening
wordt. En op welke datum de levering
van het aardgas stopt.

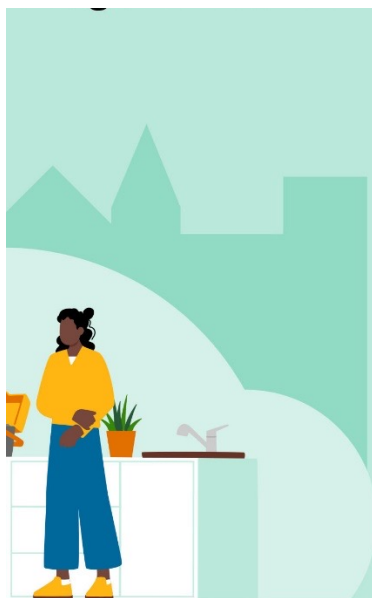
Stap 4

Uitvoering in de praktijk

Na vaststellen
de uit
re
aan
jaar.
Dit is
lopende tijd
heeft
eden. Denk hierbij
aan een
manier om te koken en
het gebouw of de woning te verwarmen.

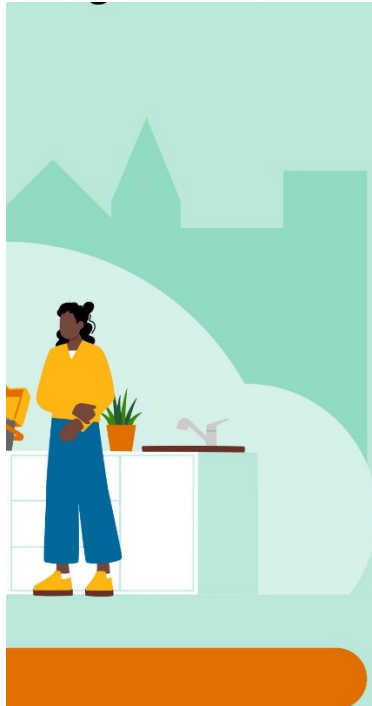
Uitvoering

atie ga naar: www.volkshuisvestingnederland.nl/programma-verduurzaming



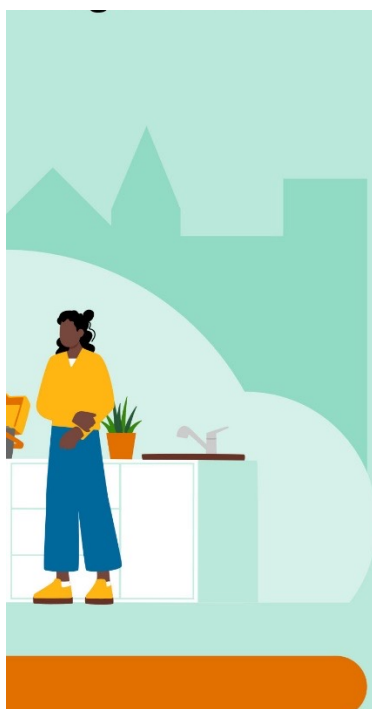
Keuzevrijheid

Gebouweigenaren hebben altijd de keuzevrijheid om zelf op een andere manier van het aardgas af te gaan. De voorwaarde is wel dat er geen fossiele brandstof wordt gebruikt.



Keuzevrijheid

Gebouwde omgeving
de keuzevrijheid van de
gebruiker is wel
gegarandeerd
brandstof



Keuzevrijheid

Gebouwde omgeving
de keuzevrijheid van de
gebruiker is wel
gegarandeerd
brandstof

Opt-out

In 2050 is Nederland **CO₂-neutraal**. Aardgas is niet langer de standaard om een woning of gebouw mee te verwarmen en om mee te koken. Dit zal **stap voor stap** gaan. Het wetsvoorstel Wgiv geeft gemeenten de **bevoegdheid om wijken aan te wijzen**, die de komende tijd **van aardgas overstappen op duurzame energie**. Het is een belangrijk instrument voor gemeenten om **hoge kosten te voorkomen** voor de samenleving. Hierdoor hoeft (een deel van) het gasnet namelijk niet in stand te worden gehouden voor een klein aantal mensen.



Gebouweigenaren hebben altijd de keuzevrijheid om zelf op een andere manier van het aardgas af te gaan. De voorwaarde is wel dat er geen fossiele brandstof wordt gebruikt.

Stap voor stap van aardgas overstappen op duurzame energie:

Step 1

De gemeente wordt door dit wetsvoorstel verplicht iedere 5 jaar een warmteprogramma op te stellen waarin wordt beschreven in welke wijken zij de komende tijd aan de slag gaat met verduurzaming of het aardgas vrij maken. Participatie van bewoners en stakeholders is hierbij belangrijk.

Step 2

Voor de wijken die aangewezen worden om van het aardgas af te gaan, werkt de gemeente in samenspraak met bewoners en stakeholders het warmteprogramma verder uit in een uitvoeringsplan. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten.

Dit vormt de onderbouwing voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Step 3

Om daadwerkelijk de levering van aardgas naar een wijk te kunnen beëindigen, moet een gemeente het omgevingsplan wijzigen. De gemeenteraad moet instemmen met deze wijziging.

Hierin geeft de gemeente onder andere aan wat de nieuwe warmtevoorziening wordt. En op welke datum de levering van het aardgas stopt.

Step 4

Uitvoering in de praktijk.

Na vaststelling van het omgevingsplan start de uitvoering. Hiervoor stelt de gemeente een redelijke termijn vast voordat de levering van aardgas stopt. De richtlijn hiervoor is 8 jaar. Dit is nodig, zodat iedereen voldoende tijd heeft om zich voor te bereiden. Denk hierbij aan een duurzame manier om te koken en het gebouw of de woning te verwarmen.

Alvast zelf aan de slag?

Als de gemeente voorlopig niet aan de slag gaat in een wijk, kan een gebouw eigenaar ook zelf stappen zetten om het gebouw of de woning te verduurzamen of aardgasvrij te maken.

Kijk op: www.verbeterjehuis.nl
voor meer informatie.

Voor meer informatie ga naar: www.volkshuisvestingnederland.nl/programma-verduurzaming

Collectieve warmte is cruciaal om klimaatdoelen te halen zoals vastgelegd in de Klimaatwet. Er zijn nieuwe regels nodig om collectieve warmtevoorzieningen te bevorderen en de duurzaamheid, leveringszekerheid en betaalbaarheid beter te borgen.



Hoe? Onder meer door:

Programma Versnelling Verduurzaming
Gebouwde Omgeving (PVGO)

(Stapsgewijze) aanpassing van ruim 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen



Verduurzamen door:

- **Isolatie:** 1,5 miljoen koop- en 1 miljoen huurwoningen in 2030
- **Individuele warmte:** 1 miljoen hybride warmtepompen in 2030
- **Collectieve warmte:** half miljoen nieuwe aansluitingen in 2030 en 2,6 miljoen nieuwe aansluitingen in 2050 op een warmtenet

Doelen Wcw

- Gemeenten hebben regie
- Nieuwe tariefregels en meer transparantie
- Borgen consumentenbelangen en leveringszekerheid
- Verduurzaming collectieve warmte

Samenhang

- **Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw):**
Gemeenten kunnen wijzen aanwijzen waar ze (stap voor stap) van het aardgas afgaan en kiezen daarvoor een alternatief.
- **Financieringsregelingen:**
 - Warmtenetten - Investeringssubsidie (WIS)
 - Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE++)
 - Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)
 - Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH)

Voor ondersteuning lokale uitvoering is **Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW)** gestart.



Wat is de Wet collectieve warmte?

De Wet collectieve warmte (Wcw) vervangt de Warmtewet. Deze wet draagt eraan bij dat het leveren van warmte in de toekomst goed geregeld is: betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam.

 **Voorziena inwerkingtreding Wcw:**
1 januari 2025

Wcw in het kort

- Marktordening**
 - Gemeente heeft regie
 - Warmtebedrijf integraal verantwoordelijk
 - Publiek meerderheidsbelang warmtebedrijf of warmtegemeenschap
 - Uitzondering kleine collectieve systemen
 - Uitzondering warmtetransportbeheerder
- Tariefregulering**
 - Alternatief voor gasreferentie (NMDA)
 - Meer op kostengebaseerde tarieven
 - Overgangperiode in fases
 - Transparantie kosten warmtekavels
- Verduurzaming**
 - Prestatienorm voor uitstoot broeikasgassen
 - Tijdelijke ontheffing mogelijk
 - Onderdeel verplicht kavel- en investeringsplan
 - Ophaalrecht restwarmte
 - Consumenteninformatie over duurzaamheid
- Leveringszekerheid**
 - Aanscherpen vereisten voor leveringszekerheid en consumentenbescherming

* Wgiw - Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie



De gemeente

Bepaalt waar en wanneer er een collectieve warmtevoorziening komt en wijst een warmtebedrijf aan



Het warmtebedrijf

Transporteert, levert warmte en is eindverantwoordelijk

Nieuw aangewezen warmtebedrijven hebben een publiek meerderheidsbelang of zijn een warmtegemeenschap



Wcw in het kort



Marktordening

- Gemeente heeft regie
- Warmtebedrijf integraal verantwoordelijk
- Publiek meerderheidsbelang warmtebedrijf of warmtegemeenschap
- Uitzondering kleine collectieve systemen
- Uitzondering warmtetransportbeheerder



Tariefregulering

- Alternatief voor gasreferentie (NMDA)
- Meer op kostengebaseerde tarieven
- Overgangperiode in fases
- Transparantie kosten warmtekavels



Verduurzaming

- Prestatienorm voor uitstoot broeikasgassen
- Tijdelijke ontheffing mogelijk
- Onderdeel verplicht kavel- en investeringsplan
- Ophaalrecht restwarmte
- Consumenteninformatie over duurzaamheid



Leveringszekerheid

- Aanscherpen vereisten voor leveringszekerheid en consumentenbescherming

* Wgiw - Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie

Actualiteiten: de VvE en de Wcw

Rol/bevoegdheid VvE

- Gebouweigenaar vs. appartementsrecht-eigenaar
- Het aangaan van de aansluitovereenkomst is een beheertaak in de zin van artikel 126 BW
- De VvE wordt ook bevoegd om het besluit nemen om de aardgasinfrastructuur in het gebouw (incl. privé-gedeelten) te laten verwijderen, tenzij.....



Nieuwsflitsen





- Einde salderingsregeling per 1-1-2027
- Komt er een HEMS-initiatief?
- Uitspraak kantonrechter over de wijze van salderen



Verkenning Tuchtrect

Tuchtrecht

**Overheid en marktpartijen:
verder doorvoeren transparantie VvE-beheerders
verder verhogen kwaliteit dienstverlening
Kaf van koren scheiden**

Geschillenbeslechting via geschillencommissie ✓

In ontwikkeling: ROZ voorwaarden VvE-management ✓



Tuchtrecht

Welke zaken behandelt de Tuchtcommissie wel?

**Handelen/nalaten in strijd met statuten, reglementen,
erecode of gedragscode van (branche-)organisaties
waarbij men is aangesloten.**

**Handelen/nalaten in strijd met de gesloten
overeenkomst.**

**Zodanig handelen/nalaten dat vertrouwen in de branche
kan ondermijnd raakt.**



Tuchtrecht

Welke zaken behandelt de Tuchtcommissie **niet**?

Klachten over vorderingen die voortvloeien uit een overeenkomst tussen de VvE en de vastgoedprofessional. Het gaat dan niet om gedrag. Bedoelde vorderingen kunnen worden voorgelegd aan bijvoorbeeld de Geschillencommissie VvE Management of aan de rechter.



menti.com

4890 2181



Advocaten van Van Riet

Actuele VvE-uitspraken toegelicht



menti.com

6435 5465



This Photo by Unknown Author is licensed under [CC BY-NC](#)



Communiceren VvE-Managers slecht?

Wil Michels

CONGRES VvE MANAGERS EINDE

TOT VOLGEND JAAR!

