

Memo Tijdelijk Tariefplafond op Energie - VvE

Van : VGM NL – René Brinkhuijsen
Datum : 11 oktober 2022

Dit memo behandelt:

- 1. Korte introductie Verenigingen van Eigenaars in Nederland**
- 2. Knelpunten Tijdelijk Tariefplafond Energie**
- 3. Over Vastgoedmanagement Nederland**

1. Korte introductie Verenigingen van Eigenaars in Nederland

In Nederland zijn er ca. 125.000 VvE's die rond de 1,25 miljoen woningen vertegenwoordigen. Door aankoop van een appartementsrecht in een kadastraal gesplitst gebouw wordt een eigenaar van rechtswege lid van een VvE. Ondanks het feit dat de gezamenlijke eigenaars de eigenaren zijn van het gebouw, blijven zij ook 'huishouden'.

Met betrekking tot het verbruik van energie valt een verdeling te maken in VvE's, wij benoemen die onderstaand op hoofdlijnen, waarbij wij aantekenen dat er nog diverse 'tussenvarianten' voor komen:

- a) VvE's met een collectieve stook- en/of koude-installatie (ca. 40.000 gebouwen in Nederland – bron: Stichting VvE Belang) met één of enkele aansluitingen die vele appartementsrechten voorzien van warmte en/of koude.
- b) VvE's bedoeld in bovenstaand punt a) met en juist zonder tussenmeters.
- c) VvE's met een collectief verbruik van elektra, onder meer ten behoeve van verlichting, installaties, etc., etc. Dit betreft naar schatting tenminste 95% van alle VvE's). De gezamenlijke eigenaars betalen via hun van rechtswege vastgestelde aandeel in de kosten van de VvE betreffend verbruik, maar de regeling ziet hier niet op.
- d) VvE's met uitsluitend particuliere eigenaars.
- e) VvE's met particuliere eigenaars samen met bijvoorbeeld een woningstichting (zogenaamd gemengd bezit) of commerciële verhuurpartij.
- f) VvE's die via een of enkele aansluitingen meerdere appartementen voorzien van energie in een complex. De volume grens is voor deze VvE's snel bereikt aangezien er vele appartementen voorzien worden van energie.
- g) VvE's aangesloten op stadsverwarming. Deze VvE's verbruiken geen gas maar voor stadsverwarming zijn de tarieven ook gestegen en er is geen prijsplafond. Zie punt 2 lid III hieronder.
- h) VvE's die al een verduurzamingslag hebben gemaakt en all-electric zijn (individueel of collectief)? Er is geen gasverbruik maar wel veel hoger elektraverbruik dan standaard, dus de volumegrens is snel bereikt.

Als we door een goede uitwerking van het Tijdelijke Tariefplafond Energie voor kleinverbruikers opnieuw een groot deel van het MKB kunnen ondersteunen om deze energiecrisis door te komen is dat goed voor Nederland.

2. Knelpunten Tijdelijk Tariefplafond Energie

Vrij vertaald ziet de regeling er als volgt uit:

Regeling prijsplafond (bron: NOS)

Het kabinet heeft het energieplafond vastgesteld op het doorsnee verbruik per huishouden in Nederland voor gas, en wat hoger nog dan het doorsnee gebruik voor stroom (gas 1200 kuub per jaar/ stroom 2900 kWh). Voor verbruik onder dat plafond gaat iedereen flink minder betalen voor gas (2,80 euro wordt 1,45 euro per kuub) en stroom (0,80 euro wordt 0,40 euro per kWh). Voor een huishouden met gemiddeld verbruik gaat het maandbedrag dan van 434 naar 227 euro. Verbruik je meer dan gemiddeld, dan betaal je boven het plafond wel het volle bedrag.

De toepassing van de regeling roept zeer veel vragen op daar waar het VvE's betreft. Overigens gaan die vragen al dan het gedeeltelijk zeker ook op voor woonvormen als studentenhuizen en vergelijkbare gebouwen met all-in-huurprijzen. Dit memo ziet echter uitsluitend op de toepassing van de regeling in de VvE's.

Enkele algemene knelpunten c.q. bestaande vragen:

- I. De leden van een VvE zijn zoals gezegd gezamenlijk eigenaar van het gebouw zowel als 'huishouden'. Volstrekt onduidelijk is tot nu toe wat de gevolgen voor de eigenaars zijn indien een VvE een nieuw energiecontract moet sluiten, de VvE kan niet anders dan de naar verwachting sterk stijgende energiekosten doorbelasten aan de eigenaars.
- II. In het verlengde van bovenstaand punt a) een rekenvoorbeeld aan de hand van een VvE-gebouw met appartementsrechten met bestemming woning:

Kan er worden gerekend met het aantal appartementen in het complex maal de volumegrens, waarna vervolgens op het totaal van dat volume het prijsplafond toegepast wordt? Is dan op het meerdere het markttarief van toepassing?

Het vorenstaande lijkt nu niet het geval te zijn, wat ons betreft een gebrek aan de voorgestelde regeling.

- III. Vallen warm tapwater en warmte ook onder de regeling? Betreffend verbruik wordt nu over het algemeen door de leveranciers verrekend op basis van een referentie naar gasprijzen, zonder dat gas af wordt genomen.
- IV. Op basis van de vele onduidelijkheden zal het voor het resterende deel van 2022 en (geheel of gedeeltelijk) 2023 voor VvE's voorzien van bijvoorbeeld een collectieve stook- en/of koude-installatie vrijwel onmogelijk zijn om nieuwe voorschotbijdragen vast te stellen. Daarnaast geldt dat op dit moment alle VvE's bedoeld in deze casus reeds voorschotbijdragen hebben vastgesteld. Daar momenteel volstrekt onduidelijk is hoe de regeling uit zal pakken voor VvE's, levert dat grote onzekerheid bij die VvE's en hun leden op.

3. Over Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL)

VGM NL is de branchevereniging voor vastgoed- en VvE managers in Nederland. Sinds de oprichting in 2009 hebben ca. 100 vastgoedmanagementorganisaties (met in totaal meer dan 3.000 medewerkers) zich binnen VGM NL verenigd. Tot de leden van VGM NL behoren zowel grote (internationale) vastgoed-managementorganisaties als middelgrote en kleine. Deze leden managen (optimale exploitatie), huren en verhuren, in opdracht van (internationale) vastgoedeigenaren, zowel commercieel onroerend goed als woningen en VvE's. De leden van VGM NL voldoen aan belangrijke criteria op het gebied van deskundigheid, integriteit en professionaliteit. Zie ook www.vgm.nl.

VvE management

In Nederland zijn er ca. 125.000 VvE's die rond de 1,25 miljoen woningen vertegenwoordigen. In dit groeiende vastgoedsegment, met een geheel eigen karakter, beheren de VvE managers aangesloten bij VGM NL ca. 56.000 VvE's, te weten ongeveer 625.000 woningen. In het segment VvE management is ca. 60% van de VGM NL leden actief.

VGM NL Portefeuillehouder: René Brinkhuijsen.

Huurwoningen

75% van de leden van VGM NL is in dit segment actief. Voor institutionele beleggers en de grotere private en particuliere beleggers verhuren en managen deze leden ca. 130.000 huurwoningen, grotendeels in de vrije huursector, de belangrijke sector tussen de sociale huur- en de koopsector in.

VGM NL Portefeuillehouder: Willemijn Brand.

Commercieel vastgoed (COG)

40% van de leden is in dit segment actief. De aangesloten vastgoedmanagers richten zich in opdracht van institutionele beleggers en de grotere private en particuliere beleggers op kantoren (ca. 5,4 miljoen m²), winkels (ca. 1,7 miljoen m²) en logistiek vastgoed (ca. 3,5 miljoen m²).

VGM NL Portefeuillehouder: Johan Spin.

Contact

Wij zijn graag bereid de problematiek toe te lichten en te zoeken naar een passende oplossing voor de eigenaars van een appartement in de verschillende verschijningsvormen van de VvE in Nederland. Ook over oplossingen voor de vraagstukken die spelen bij huurwoningen dan wel in de zakelijke markt werken wij graag vanuit de praktijk aan mee.

Hiervoor kunt u contact opnemen met Ilse Kaandorp, directeur VGM NL: 06-10892507 of via i.kaandorp@vgm.nl