

POSTCODEROOS ONMOGELIJK VOOR VvE's DOOR REGELGEVING

Utrecht en Oosterhout, 10 februari 2020

Ter stimulering van de toepassing van duurzame energie door particulieren heeft de overheid een aantal regelingen in het leven geroepen. Een daarvan is de zogenaamde Postcoderoosregeling, voluit: regeling verlaagd verlaagde tarief energiebelasting voor lokaal duurzaam opgewekte elektriciteit. Deze is met name bedoeld voor huiseigenaren en huurders die niet op hun eigen dak of grond zonnepanelen kunnen plaatsen. Een van de doelgroepen die in deze regeling expliciet geadresseerd wordt, is die van de VvE's. Juist deze doelgroep is, gemiddeld gesproken, enthousiast en actief.

Door een aantal bijkomende en nieuwe eisen en regels wordt het zelf opwekken van duurzame energie voor VvE's nu echter (de facto) onmogelijk gemaakt.

In onze lokale praktijken zijn we het afgelopen jaar tegen 2 robuuste knelpunten aangelopen die het toepassen van de regeling voor VvE's onmogelijk maakt. Beiden zijn gelegen in de noodzaak van een recht van opstal voor een zonnestroomsysteem op het dak van de VvE (eis binnen de Postcoderoos-regeling).

Het betreft:

- De onmogelijkheid van het vestigen van een recht van opstal en
- de voorwaarden op grond van de WWFT

Het opstalrecht:

Vanuit de huidige regeling eist de fiscus het vestigen van een recht van opstal.

De wet voorziet niet in het vestigen van een opstalrecht op gemeenschappelijke delen (zoals het dak) van een VvE, zonder dat de VvE zijn splitsingsakte moet wijzigen. Een procedure die duur en tijdrovend is en bovendien unanimiteit van stemmen vraagt en vervolgens de instemming van 100% van de beperkte gerechtigden, zoals de hypotheekbanken van de eigenaars.

Kortom, deze eis maakt de toepassing van de postcoderoos bij VvE's per saldo onmogelijk. Dat is erg spijtig omdat onder VvE's een groeiend besef en bewustzijn is om het gebouw te verduurzamen en juist deze doelgroep een significante bijdrage kan leveren aan een duurzame energievoorziening én deze regeling expliciet ook voor deze doelgroep in het leven is geroepen.

WWFT:

De aanscherping van de WWFT (per januari 2019), heeft ertoe geleid dat in de praktijk de notaris nu, bij de vestiging van een opstalrecht, een veel uitgebreidere screening van alle leden van de VvE moet doen. Waar eerst een melding werd gedaan aan de hypotheekverstrekkers van de eigenaren, is nu een financiële toets bij alle eigenaren

noodzakelijk. Navraag bij verschillende notarissen levert op dat de kosten voor een postcoderoosproject met een VvE, door deze financiële toets, **vertienvoudigd** zijn ten opzichte van de periode daarvoor. In de praktijk betekent dat dat een postcoderoos-project voor een VvE financieel niet haalbaar meer is.

Oplossingen:

Een mogelijke oplossing om beide kwesties aan te pakken is verwoord in het position paper van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) [zie bijlage]. Daarin wordt voorgesteld om een AMvB binnen het appartementsrecht op te nemen, waarin als voorbeeld ook 'opwek en opslag van duurzame energie' wordt genoemd. Bovendien wordt er concreet binnen het appartementsrecht de mogelijkheid van een opstalrecht op gemeenschappelijke delen opgenomen, zonder de toestemming van de beperkt gerechtigden

De verantwoordelijke minister zou nader onderzoek in moeten te stellen samen met VvE Belang, naar mogelijkheden om deze belemmeringen op te lossen, waarbij de mogelijkheid van een verbreding de AMvB, die nu voor laadpalen voor VvE's wordt voorgesteld, als oplossingsrichting in ieder geval wordt verkend?

- * Energie Samen is de branche organisatie van lokale energiecoöperaties, <https://www.energiesamen.nu>. Die lokale beweging is sterk in opmars en vertegenwoordigt op dit moment zo'n 400 lokale coöperaties: <https://www.hieropgewekt.nl/lokale-energie-monitor>. Het doel van de beweging is om lokale opwek van duurzame energie en besparing op fossiele energie te stimuleren onder lokaal eigenaarschap van actieve inwoners. De gedachte daarachter is dat zeggenschap en eigenaarschap belangrijke pijlers zijn onder een succesvolle energietransitie. Een mening die breed wordt gedragen.
- * VvE Belang is de belangenbehartiger voor de VvE's in Nederland en de appartementseigenaars. Bij VvE Belang zijn bijna 13.000 verenigingen aangesloten en zij vertegenwoordigen daarmee bijna 400.000 eigenaars.