

IN DEZE RUBRIEK BEHANDELT VVE BELANG-DIRECTEUR KEES OOMEN KWESTIES IN HET DOMEIN VAN DE VVE. ONDERWERPEN DIE HIJ BESPREKT MET DE OVERHEID, BELANGENBEHARTIGERS OF MARKTPARTIJEN. DEZE KEER: DE BETAALBAARHEID VAN VERDUURZAMING.

De laatste tijd word ik steeds vaker geconfronteerd met de kosten van de verduurzaming van VvE-complexen. Het betreft dan aan de ene kant advies- en begeleidingskosten en aan de andere kant de kosten van de uitvoering van de maatregelen. Al deze kosten worden afgezet tegen de opbrengsten, zoals de verminderde energielasten en de lagere onderhoudskosten. Het financiële plaatje wordt compleet gemaakt met de lasten van de financiering, rente en aflossing. Voor veel VvE-leden is dat schrikken: zij kunnen die nieuwe lasten niet dragen.

Het 'habe nichts'-principe kan uitkomst bieden

De stilte achter de stem: wat als een VvE-lid niet kan betalen?

Het eindresultaat van al dat rekenwerk: per breukdeel wordt duidelijk wat de nieuwe periodieke bijdrage wordt, na de uitvoering van de maatregelen. De kosten voor de eigenaars stijgen spectaculair: met 200 tot 500 procent. Hier dringt zich een aantal vragen op. Wie kan dat nog betalen? Wie wil dat betalen? En als je het nu niet kunt betalen? En wat gebeurt er als de VvE democratisch toch besluit om door te gaan, maar sommige eigenaars de nieuwe VvE-bijdrage echt niet kunnen betalen?

'Habe nichts'

Mijn gedachten gaan, als ik nadenk over deze (betalings) problematiek, onwillekeurig terug naar mijn collegietijd. Daar leerden wij het zogenaamde 'habe nichts'-principe. Waarom is dit in het Duits aangeduid? Omdat het eigenlijk een beginsel uit het oude Romeinse recht is, dat via Duits gewoonterecht in ons rechtsbestel terecht is gekomen.

Het is daarom goed om eens stil te staan bij deze betalingsmacht. Want de verduurzaming van appartementencomplexen is een noodzakelijke stap richting een klimaatneutrale gebouwde omgeving. Maar binnen VvE's groeit een stille - maar snel escalerende - crisis: de betaalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen voor individuele appartements-eigenaren. Terwijl de politiek, de beleidsmakers en uitvoeringsorganisaties de nadruk leggen op tempo en schaal, worden de financiële grenzen van duizenden eigenaren mogelijk overschreden.

Is er ruimte binnen het huidige recht voor een eigenaar om te zeggen dat hij/zij het gewoon niet kan betalen? Meer juridisch geformuleerd doet deze eigenaar een beroep op het 'habe nichts'-principe.

Juridisch kader

De huidige juridische kaders bieden nauwelijks ruimte voor maatwerk. Binnen een VvE geldt een helder principe: besluiten worden democratisch genomen, volgens de regels van de akte en het reglement. Als de (juiste) meerderheid voor is, zijn alle eigenaars gebonden aan het besluit - ook degenen die tegen stemden of niet aanwezig waren.

De wet kent geen uitzondering voor betalingsmacht. De rechter toetst namelijk vooral het proces, niet de betaalbaarheid. Daarbij is de akte leidend. Het is dus nagenoeg onmogelijk om af te wijken van breukdelen of kostenverdeling. De VvE mag incasseren, rente rekenen en uiteindelijk beslag laten leggen.

In de praktijk betekent dit dat een eigenaar die niet kan betalen, wordt behandeld alsof hij niet wil betalen. De juridische werkelijkheid kent geen categorie 'wel willen, niet kunnen'.

Als we simpelweg kijken naar de eigenaars in de VvE, dan zien we een ander beeld. In veel VvE's zien we eigenaars die geen lening krijgen vanwege leeftijd

Terwijl de politiek, de beleidsmakers en uitvoerings-organisaties de nadruk leggen op tempo en schaal, worden de financiële grenzen van duizenden eigenaren mogelijk overschreden.

66

of gezondheid; ze hebben AOW en/of een klein pensioen. Veel appartementen zijn minder waard dan de investering: er is dus geen gezonde verhouding tussen de waarde van het appartement en de investering. Niet zelden hebben deze eigenaars al hoge lasten door inflatie en stijgende energieprijzen, waarbij ze geen toegang hebben tot overwaarde omdat banken terughoudend zijn (laag inkomen of toekomstig laag inkomen). Bovendien zijn verzilverhypotheken, als ze al mogelijk zijn, duur. Deze groep groeit snel. En toch: het recht maakt geen onderscheid tussen onwil en onmacht.

Ongewenste escalatie

Wanneer een VvE besluit tot een grote verduurzamings-investering, zien we een kettingreactie. Er ontstaat financiële stress bij kwetsbare eigenaars, die wel willen verduurzamen, maar die niet kunnen betalen. De stress en schaamte zijn groot. Voorstanders verwijten tegenstanders dat ze verduurzaming blokkeren. En tegenstanders voelen zich buitengesloten of onder druk gezet. Dit leidt tot ongewenste polarisatie. Daar komt bij dat besturen wettelijke verplichtingen moeten uitvoeren, maar ook de menselijke gevolgen zien. Zij gaan de eigenaar die niet kan betalen in een incassotraject betrekken, waarbij in het uiterste geval iemand zijn woning verliest. Niet door onwil, maar door onvermogen. Dit is niet alleen sociaal onwenselijk: het ondermijnt ook het draagvlak voor verduurzaming.

Het principe van de objectieve betalingsmacht, aangeduid met 'habe nichts', ontbreekt in het VvE-recht. Dat knelt des te meer omdat verduurzaming geen luxe is, maar een collectieve verplichting en omdat de kosten zo hoog zijn dat een deel van de eigenaars structureel in de problemen komt.

Principe van betalingsmacht

Een objectief betalingsmachtprincipe binnen VvE's zou kunnen betekenen:

- een erkenning dat betalingsmacht geen onwil is
- een verplichting om alternatieven te onderzoeken
- een rem op besluiten die disproportioneel uitpakken voor kwetsbare eigenaars
- voor juridisch vangnet dat voorkomt dat mensen hun huis verliezen.

Het is wat mij betreft wenselijk om te onderzoeken of en hoe dit principe verankerd kan worden in beleid en wetgeving. Ik zie een aantal grote voordelen. Sociale rechtvaardigheid, bijvoorbeeld, omdat

verduurzaming niet mag leiden tot gedwongen verkoop of woononzekerheid. Dat is maatschappelijk onacceptabel. Het principe zorgt ook voor draagvlak omdat het draagvlak snel verdwijnt als de verduurzaming mensen financieel breekt. Bovendien is er een positief effect te verwachten op het tempo van verduurzamen omdat VvE's met veel lage inkomens of ouderen nu tot stilstand komen. Zonder oplossingen blijft dit deel van de woningvoorraad achter.

Welke oplossingen zijn er?

Welke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan het wegnemen van de problemen van eigenaars die de verduurzamingsinvestering niet kunnen betalen? Het zijn een paar ideeën en de lijst is zeker niet uitputtend.

Wettelijke 'habe nichts'-bescherming

Introduceer bijvoorbeeld een hardheidsclausule: als een eigenaar objectief niet kan betalen en de VvE geen redelijke alternatieven biedt, dan mag het besluit niet worden afgedwongen of moet het worden aangepast.

Verplichte betaalbaarheidstoets bij grote besluiten

VvE's moeten vooraf aantonen hoeveel eigenaars de kosten niet kunnen dragen en welke alternatieven zijn onderzocht. Ook moet de VvE aan de eigenaars aangeven welke maatregelen beschikbaar zijn. Denk aan de VvE Ledenlening. Dit dwingt tot zorgvuldigheid en voorkomt escalatie. Ook de rechter kan dit proces dan toetsen.

Overheidssteun gericht op de kwetsbare groep

Denk hierbij aan renteloze leningen (een uitgebreide VvE Ledenlening), aanvullende subsidies, garantstellingen, maatwerkbudgetten voor VvE's met veel lage inkomens.

Fasering van grote verduurzamingsprojecten

Voorkom investeringspieken per appartement. Werk in stappen, zodat de lasten behapbaar blijven.

Verduurzaming mag geen spijtszwam worden

De verduurzaming van VvE-complexen is noodzakelijk, maar het huidige systeem houdt geen rekening met betalingsmacht buiten de invloedssfeer van eigenaars om. Besturen en beleidsmakers staan voor een keuze: blijven we vasthouden aan een systeem dat kwetsbare eigenaars over de rand duwt, of bouwen we aan een eerlijker, menselijker en effectiever model?

De oplossing ligt binnen handbereik: door het 'habe nichts'-principe te erkennen en betaalbaarheid centraal te stellen. Zo kunnen we verduurzaming mogelijk maken zonder mensen financieel te breken.

De boodschap is helder: verduurzaming mag geen oorzaak worden dat mensen hun woning verliezen. Het is tijd voor een systeem dat iedereen meeneemt. Daar ligt een mooie uitdaging voor VvE Belang in de richting van de nieuwe Tweede Kamer en het nieuwe kabinet. •