

Memo oprichting WKO Wisselspoor

Datum 5 maart 2024

Verzoek om instemming

Langs deze weg verzoeken wij het bestuur van Wooninspraak om in te stemmen met het aangaan van een verbinding (Vereniging) voor de WKO-installatie bij het project Wisselspoor, benodigd voor instemming door de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Toelichting

Woonin en SSH hebben in 2023 een turnkeyovereenkomst gesloten met Synchron over de aankoop van 396 appartementen in het project Wisselspoor te Utrecht. SSH verwerft de gebouwen 9.2, 9.3 en een gedeelte van 10 Hoog met in totaal 334 appartementen bestemd voor studenten en Woonin verwerft de gebouwen 9.1 en 9.4 met in totaal 62 appartementen. Van de 62 appartementen van Woonin worden er 47 appartementen verhuurd in de sociale huur en 15 appartementen in de middendure huur. De appartementen zijn gemiddeld 65m2 gbo groot. De bouw is inmiddels in gestart in september 2023. Oplevering van het totale project is voorzien eind 2025.

Voor alle gebouwen in dit project wordt een gezamenlijk WKO-installatie gerealiseerd, voor de opwekking van warmte en koeling in de gebouwen. Voor deze installatie wordt een opstalrecht wordt gevestigd. Dit opstalrecht wordt ondergebracht in een Vereniging waarvan alle eigenaren van gebouwen in dit project rechtsreeks of via hun VvE lid dienen te worden. Dat houdt dus in dat ook Woonin en SSH lid van deze Vereniging dienen te worden. Volgens de Woningwet is daarvoor instemming van de AW nodig. Inmiddels is instemming aangevraagd aan de Aw voor het aangaan van deze verbinding. Hiervoor is ook de goedkeuring nodig van Wooninspraak.

Bijgaand is een bijlage opgenomen met een notitie van CMS Advocaten en Notarissen, die een beeld geeft van de (juridische) structuur van het project. Diezelfde bijlage is verstuurd aan de Aw, bij de aanvraag tot instemming. De essentie daarvan met betrekking tot de verbinding ten behoeve van de WKO is het volgende: De gebouwen 9.1 en 9.4 zijn straks van Woonin. Zij maken elk deel uit van een groter gebouw. Daarvoor is Woonin mede lid/eigenaar in de betreffende VVE's. Alle eigenaren / VVE's worden geacht straks lid te worden (rechtstreeks of via de VVE's) van een Vereniging ten behoeve van (het opstalrecht / het beheer van) de gezamenlijke WKO, onder voorwaarden te exploiteren door Exploitant. De eigenaar en exploitant van het WKO systeem is Wij Maken Energie (WME).

Het hier meest relevante deel (p. 12 WKO) uit de notitie van CMS staat hieronder:

“Aangezien er 1) meerdere gebouwen op één WK-installatie zijn aangesloten 2) de afspraken met de Exploitant beperkt in tijd zullen zijn, is ons voorstel om met een hoofd- en onderopstalrecht te werken. Per projectonderdeel/gebouw wordt een hoofd- en onderopstalrecht gevestigd. Het hoofdopstalrecht

wordt door Synchron/koper (voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten) gevestigd ten behoeve van een beheerentiteit (bijvoorbeeld een vereniging), waarvan alle eigenaars dan wel in geval van splitsing de betreffende (hoofd) Verenigingen van Eigenaars lid worden casu quo in participeren. Vervolgens wordt (onder ontbindende voorwaarde) een onderopstalrecht gevestigd door de beheerentiteit ten behoeve van de Exploitant onder de voorwaarden van de Exploitant (met als uitgangspunt dat deze niet strijdig zijn met de voorwaarden van het hoofopstalrecht). De Exploitant zal veelal deze voorwaarden aandragen. Voordeel is dat 1) de WKinstallatie toekomt aan het collectief van de betrokken gebouwen en 2) de opvolging qua exploitatie van de WKinstallatie beter is gewaarborgd (aangezien het vestigen van nieuwe opstalrechten na splitsing in appartementsrechten zeer complex is).

Tevens worden afnameverplichting met bijbehorend ketting-/boetebeding dan wel een andere zakenrechtelijke regeling ten behoeve van de Exploitant gevestigd in relatie tot de te sluiten leveringsovereenkomsten. Deze worden veelal opgelegd in de leveringsakten aan de betreffende kopers.

Aandachtspunt is daarbij dat de gekozen structurering van de WK-installatie eveneens dient te worden opgenomen in de te sluiten realisatie-, exploitatie- en leveringsovereenkomsten met de juiste partijen."

Van belang is dat deze deelneming niet rechtstreeks van invloed is op de kosten voor de huurders. De belangrijkste slag is daar al geslagen in onze onderhandelingen met de ontwikkelaar (Synchron) bij aankoop, waarbij de ontwikkelaar een fors bedrag voor de aansluitingen op het systeem voor eigen rekening heeft genomen (de zogenaamde Bijdrage aansluitkosten, ofwel BAK). Er is een voorbeeldberekening opgesteld die uitkomt op gemiddeld € 100 per maand (zie bijlage). Daarnaast zijn straks de kosten voor de exploitatie en de voorwaarden (waaronder leveringszekerheid) door exploitant Wij Maken Energie van belang, maar juist doordat dit via de vereniging gaat waarin alle eigenaren via VVE's (kopers, beleggers en woningcorporaties als "groot-eigenaren") zijn vertegenwoordigd, zijn de belangen van de gebruikers, waaronder de huurders van de Woonin naar ons idee optimaal geborgd.

In de hoop dat een en ander voldoende is toegelicht, zie ik de reactie van Wooninspraak graag tegemoet. Gelet op de voortgang van het overleg met de Aw, hoop ik dat jullie in staat zijn deze op niet al te lange termijn te geven. Mocht er nadere informatie nodig zijn, schroom niet om contact op te nemen.