# Individuele woonlasten projecten voor eigenaar-bewoners van VvE's

10 december 2018

## Inleiding

Dit rekenmodel is gemaakt met als doel om het belang én de complexiteit van het maken van individuele woonlastenprojecties voor leden van VvE's inzichtelijk te maken. In deze module kunnen de individuele woonlasten ten gevolge van de investering ten gevolge van het NOM project worden berekend. Het betreffen dus geen absolute woonlasten.

Dit model kan eenvoudig worden uitgebreid naar 100 of meer appartementen. In deze fase wordt volstaan met een totaal van 20 appartementen.

## Relevantie van het model

Een belangrijk inzicht wat meteen al omhoog gaat: “hoe zou de VvE, de financiering, de bewoner, het bestuur en - last but not least – de procesbegeleider om moeten gaan met informatievoorziening rondom de individuele fiscale sferen? Denk aan de impact op OZB, Eigenwoningwaardeforfeit, Box 1 door hypotheekrente aftrek, Box 3 door het kunnen verrekenen van schuld op basis van breukdeel. De impact hierop is namelijk niet mis te verstaan in jaar 1. Gemiddeld genomen in positieve zin.

Wat hier ‘spannend’ aan is, dat het meenemen van voordeel Box 1 behoorlijk bepalend kan zijn voor de benchmarkt “woonlastenneutraal”. Als we het rentevoordeel mee mogen nemen en uitgaan van een marginaal belastingtarief van 42%, zou de aanbieding zomaar zo’n € 8.000 duurder mogen zijn. Dus wat we onder “woonlastenneutraal” verstaan, dient zorgvuldig geladen te worden! En let op: dat grote voordeel wordt ook nog eens rap kleiner, omdat uitgegaan dient te worden van een anuïteitenlening.

## Overdenkingen voor uitbreidingsopties

Het model is nog niet compleet. Om het model completer te maken (hoe gek wil, maar belangrijker, moet je he maken) kunnen de volgende uitbreidingen nog worden overwogen.

**Uitbreidingsoptie 1: diversie opties voor het doorbelasten van de collectieve investering in het individuele domein**

Nu wordt enkel en alleen gerekend op basis van breukdelen. Er zijn ook andere manieren om dit te verrekenen. Verschillende opties zou de interne discussie rondom woonlasten kunnen voeden. Want linksom of rechtsom: "als VvE moet je vroeg of laat iets met dit vraagstuk".

1. gemiddelde afgelopen 3 jaar per bewoner
2. theoretisch gebruik per appartement bestaande situatie
3. gelijk verdelen; ieder lid betaalt evenveel mee
4. theoretisch gebruik nieuwe situatie
5. een overige vorm (bijvoorbeeld een combinatie van de 4 genoemde vormen

Ervaring leert dat heel laat en soms zelfs niet (!) dit vraagstuk wordt benoemd, en mensen voor en bepaalde investering stemmen op basis van gemiddelde waarden zonder zich bewust te zijn van wat dit voor hun individuele situatie betekent. Uitbreiding met diverse fiscale scenario's

**Uitbreidingsoptie 2: toevoegen functionaliteit voor doorrekenen impact fiscaal klimaat t.a.v. zonnepanelen**

Het huidige model gaat uit van salderen en een vergoeding voor teveel geleverde stroom voor een zelf te bepalen prijs. Er komt een nieuwe regeling, waarschijnlijk de feed-in regeling. Dit zorgt ervoor dat het percentage gelijktijdigheid impact gaat hebben op de woonlasten, gemiddeld maar ook zeker individueel

Ervaring leert dat deze verdiepingsvragen bij goed geïnformeerde leden vanzelf komen. Advies: beter ben je erop voorbereid. Dit raakt ook een ander gevoelig punt: zeker bij Nul op de Meter en Energieneutraal projecten wordt er veel gerekend met gemiddelden. Maar er zijn mensen met een laag te verwachten gebruik, en een hoog te verwachten gebruik. Sommigen moeten dus nog inkopen, anderen zullen hun (aandeel in de) opgewekte stroom moeten verkopen voor een lagere prijs. We hebben het hier dan over laagbouw. Voor hoogbouw zijn überhaupt nog geen betaalbare technische oplossingen om naar individuele appartementen door te leiden. Een SDE-VvE subsidie zou een prachtige uitkomst zijn. Dan is PV een motor van de business case, zonder dat de VvE en haar leden zich in allerlei bochten moeten wringen. Maar dat ter zijde.

**Uitbreidingsoptie 3: 30-jaarsprojectie woonlasten**

Over een periode van 30 jaar? Een koppeling met het 30-jaars model is daarom niet ondenkbaar. Op basis van het invullen, dat dit meteen moeten leiden tot een 30-jaars projectie van woonlasten. Dat maakt de waarde van benchmarken van onderhouden van bestaande versus upgraden naar nieuwe kwaliteit de te interessanter. Er zijn namelijk ook oplossingen in de markt die maar al te gemakkelijker het probleem doorschuiven naar het individuele domein.