

# Aan het IJ

## **Extra uitleg**

Over het eigendom en de juridische structuur  
van de WKO-installatie

The Grid - The Row - The Line - The Wave

# WKO

## Extra uitleg

### Over het eigendom en de juridische structuur van de WKO-installatie

#### The Grid - The Row - The Line - The Wave

De binnentemperatuur van je woning en alle andere woningen en ruimten in The Grid, The Row (samen Blok A), The Line en The Wave (samen Blok C) en de woningen en ruimten in de gebouwen 'De Berend' van Ymere (samen Blok B) wordt geregeld met een zogenaamde Warmte-Koude Opslag installatie (WKO-installatie). De eigenaren van de woningen in The Wave, The Row, The Line en The Grid zijn via de twee VvE's collectief eigenaar van deze installatie (via de VvE van Blok A en de VvE van Blok C).

#### De eigenaar van de WKO-installatie

De WKO-installatie is van WKOAHIJ 3.1 B.V. Deze vennootschap is door Amvest opgericht en kun je vergelijken met energiebedrijven zoals Vattenfall of Eneco die warmte en koude leveren aan woningen. Deze vennootschap is volgens de Warmtewet verantwoordelijk voor de 'exploitatie', te weten de warmte- en koudelevering aan de aangesloten afnemers. Die afnemers zijn kopers van The Grid en The Wave, de huurders van woningen van Amvest Residential Core Fund (ARCF) en Ymere, maar ook de VvE's voor het verwarmen van algemene ruimtes van gebouwen. Als er bij Ymere of ARCF een huurwoning leegstaat, dan is voor die woning Ymere/ARCF tijdelijk afnemer en wel tot er weer een huurder zijn intrek inneemt.

De twee VvE's van de blokken A en C zijn via een stichting aandeelhouder van de WKO AHIJ 3.1 B.V. Daarnaast zijn de twee VvE's ook directeur van deze vennootschap, die we hierna aanduiden met 'de Exploitatie B.V.'

#### De exploitatie

De feitelijke dagelijkse bedrijfsvoering van de WKO-installatie geschiedt door een professionele energiepartij die de noodzakelijke kennis en ervaring heeft als energieleverancier en op het gebied van het operationeel houden van WKO-installaties. Dit is Warm Gedeeld B.V. die we hierna aanduiden met 'de Beheerder'. Deze vennootschap is een zustervenootschap van de ontwerper en de fabrikant (verderop aangeduid als de Fabrikant) van de WKO- installatie en is dus volledig bekend met de installatie. Tevens beschikt deze vennootschap over de ervaring die nodig is voor de bedrijfsvoering. Om die reden is deze vennootschap als beheerder aangesteld en zal deze zorgdragen voor zaken als klachtenafhandeling, het coördineren van onderhoud, meerjarige onderhoudsplanningen, reparaties, de afwikkeling van storingen en het factureren aan gebruikers uit naam van de Exploitatie B.V. Hiervoor is tussen de Exploitatie B.V. en de Beheerder een zogenaamde Beheerovereenkomst gesloten voor een periode van 5 jaar. Met inachtneming van de opzegtermijn kan deze Beheerovereenkomst alleen tussentijds worden opgezegd wanneer:

1. de Beheerder zijn werkzaamheden niet uitvoert volgens de uitgangspunten uit de beheerovereenkomst (oftewel zijn verplichtingen niet nakomt);
2. de Exploitatie B.V. besluit het eigendom van de installatie te verkopen aan een derde en die derde ook het beheer overneemt.

#### Financiën van de Exploitatie B.V.

De afnemers, of bij leegstand de eigenaar van de woningen, dienen de vergoeding voor de geleverde warmte, koude en warm tapwater aan de Exploitatie B.V. te voldoen. De Beheerder zorgt voor de facturatie en bewaakt dat de betalingen aan de Exploitatie B.V. worden voldaan.

De Exploitatie B.V. factureert zoals gebruikelijk een warmtetarief en een koudetarief en een vastrecht. De hoogte van de tarieven worden vastgesteld door de Exploitatie B.V., echter voor wat betreft tarieven is men hierbij gebonden aan het plafond op basis van het Niet-meer-dan-anders-principe uit de Warmtewet (2014 en wijzigingen). Zo betaalt iedere afnemer maandelijks een voorschotbedrag aan de Exploitatie B.V. (zoals anders bijvoorbeeld aan een partij als Vattenfall of Eneco zou geschieden). Dit voorschotbedrag bestaat net als bij andere energieleveranciers uit twee componenten, namelijk het vastrecht en een inschatting van de variabele kosten. Dit zijn de inkomsten van de Exploitatie B.V. Door Ymere is vanuit haar volkshuisvestelijke taak als woningcorporatie tijdens de ontwikkeling het vastrecht voor koude afgekocht, daarom kan deze bij de huurders van Ymere niet in rekening worden gebracht.

De Exploitatie B.V. heeft naast inkomsten ook kosten. Hierbij moet je denken aan het optimaal instellen van de installatie, reparaties, regelmatig onderhoud, kosten voor het beheer en reserveringen voor gehele of gedeeltelijke vervanging van de installatie in de toekomst. De verwachte levensduur van een onderhouden WKO-installatie is circa 30 jaar.

## **Onderhoud en storingen**

Voor het onderhoud van de WKO-installatie is, zoals gebruikelijk, met de betreffende fabrikant een onderhoudsovereenkomst gesloten. Dit is de vennootschap Dries B.V. die we hierna aanduiden met 'de Fabrikant'. In deze onderhoudsovereenkomst is afgesproken dat de Fabrikant verantwoordelijk is het plegen van onderhoud, maar ook voor het verhelpen van storingen en het uitvoeren van reparaties die niet onder de fabrieksgarantie vallen.

Individuele afnemers kunnen ingeval van storingen contact opnemen met de Beheerder. Voor het verhelpen van de storingen schakelt de Beheerder de Fabrikant in.

Voor het uitvoeren van reparaties welke niet onder de fabrieksgarantie vallen, is de beheerder gemachtigd tot een bedrag van € 5.000,- exclusief btw per maand. Wanneer een hoger bedrag nodig is voor reparaties e.d. zal hiervoor toestemming worden gevraagd aan de Exploitatie B.V. Voor kleine reparaties/ het verhelpen van storingen kan de beheerder dit zonder toestemming laten uitvoeren tot een bedrag van € 250,- exclusief btw per geval.

## **Het bestuur van de Exploitatie B.V.**

Besluiten over de Exploitatie B.V. worden genomen door het bestuur van de Exploitatie B.V. Het bestuur wordt gevormd door de Hoofd-VvE van blok A (The Grid en The Row samen) en de Hoofd-VvE van blok C (The Wave en The Line samen). De eigenaren van de woningen in de Blokken A en C hebben zeggenschap in de VvE van hun gebouw en daarmee ook zeggenschap in hun hoofd VvE en daarmee in het bestuur van de Exploitatie B.V. Het bestuur zal gezamenlijk kunnen beslissen, zoals over de hoogte van de tarieven. Ymere, de eigenaar van blok B, is geen mede-eigenaar en heeft geen medezeggenschap in de Exploitatie B.V.

## **Een Stichting naast de Exploitatie B.V.**

Amvest heeft naast de Exploitatie B.V. ook een Stichting AHJ 3.1 opgericht. Hierna duiden we die aan met 'de Stichting'. De opzet van een stichting naast een Exploitatie B.V. is gebruikelijk bij duurzame collectieve installaties. In de Stichting zijn dan de hoofd VvE's van alle op de installatie aangesloten gebouwen samen bestuurder. De Stichting heeft dus drie bestuurders, namelijk de Hoofd-VvE van blok A, de Hoofd-VvE van blok B en de Hoofd-VvE van blok C. De rechten van de Stichting zijn vastgelegd in een zogenaamde Garantie-overeenkomst tussen de Stichting en (hier) de Exploitatie B.V.: deze overeenkomst regelt voor de belanghebbenden (afnemers) dat zij altijd grip houden op de WKO-installatie. Verder regelt deze garantie-overeenkomst welke rechten de Stichting hieromtrent heeft en welke verplichtingen de Exploitant jegens de Stichting heeft (naast de verplichtingen die de Exploitant rechtstreeks jegens elke afnemer (eigenaar of huurder) heeft). De drie bestuurders besluiten gezamenlijk over het uitoefenen van de rechten die de Stichting uit hoofde van de Garantie-overeenkomst heeft. Normaal gesproken zal hier vrijwel geen activiteit plaatsvinden, aangezien dat pas aan de orde komt als de Stichting de eigendom van de WKO-installatie naar zich zou willen toetrekken en een andere exploitant zou willen aanstellen. Dit is aan de orde in het geval de Exploitatie B.V. failliet gaat of substantieel niet naar behoren presteert.

De Stichting heeft daarnaast een tweede functie. Zij is eigenaar van alle aandelen van de Exploitatie B.V. Dit is gedaan om te borgen dat altijd uitsluitend de hoofd VvE's van de Blokken A en C samen unaniem de zeggenschap hebben, die normaliter de aandeelhouders van een vennootschap hebben. In de statuten van de Stichting is ook geborgd dat de hoofd VvE van Blok B hierover geen medezeggenschap heeft.

De stichting heeft in een 50:50 verhouding certificaten van deze aandelen uitgegeven aan de Hoofd-VvE van blok A en de Hoofd-VvE blok C. Via deze certificaten in combinatie met de statutaire zeggenschapsverdeling binnen de Stichting, hebben de twee Hoofd VvE's dezelfde positie, die zij als aandeelhouder zouden hebben.