

Vergaderjaar 2022–2023

30 196

Duurzame ontwikkeling en beleid

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 817

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 september 2023

In het Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving (PVGO) heb ik uitgewerkt hoe we in de gebouwde omgeving het doel van minimaal 55% CO₂-reductie in 2030 kunnen halen (bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 32 813, nr. 911). Onderdeel hiervan is de ambitie om 2,5 miljoen woningen te isoleren en 1 miljoen warmtepompen te installeren.

Ongeveer 20% van het totale aantal woningen is onderdeel van een VvE. Uiteraard is belangrijk dat ook al deze woningen tijdig kunnen worden verduurzaamd en de appartementseigenaars en VvE-bestuurders daarbij voldoende worden ondersteund. De verduurzaming van woningen in het beheer van VvE's loopt achter vergeleken met woningen die geen onderdeel zijn van een VvE.¹ Daarom heb ik eind vorig jaar aangekondigd hier werk van te maken en heb ik de VvE-versnellingsagenda verduurzaming aangekondigd.²

De uitgewerkte VvE-versnellingsagenda verduurzaming is apart bijgevoegd.

Verduurzamen van VvE-gebouw niet makkelijk

Dat de verduurzaming van woningen die onderdeel zijn van een VvE nog achterloopt op de verduurzaming van andere woningen is goed te begrijpen. Appartementseigenaars moeten in gezamenlijkheid besluiten over onderhoud en verduurzaming. Het individuele belang van een appartementseigenaar kan in de weg staan van het gezamenlijk belang van verduurzaming. Ook de vele verschillende soorten VvE-gebouwen wat betreft bouwjaar en bouwtype bemoeilijken de verduurzaming. Hierdoor is er geen uniform pakket van verduurzamingsmaatregelen voor alle VvE-gebouwen.

¹ www.nhg.nl/verduurzamen/analyse-verduurzaming-koopwoningen.

² Kamerstukken 30 196 en 32 847, nr. 806.

Daarnaast zijn VvE's niet allemaal professioneel georganiseerd, terwijl ook voor professioneel geleide VvE's het verduurzamen van het gebouw geen dagelijkse gang van zaken is. Hiervoor is inzicht nodig in de bouwkundige, energetische, juridische en financiële mogelijkheden.

Gedragen VvE-versnellingsagenda verduurzaming

Om tot versnelling in de verduurzaming van VvE's te komen en de belemmeringen in de praktijk van de verduurzaming zoveel als mogelijk weg te nemen, ben ik in gesprek gegaan met alle partijen in het veld, zoals gemeenten, VvE-belangenorganisaties, de werkgroep modernisering appartementsrecht Nederland (WMANL), woningcorporaties, beheerders, financiers en natuurlijk met (groot) appartementseigenaars zelf. Op basis van deze gesprekken presenteer ik mede namens de Minister voor Rechtsbescherming voor zover het de aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek betreffen, een gedragen VvE-versnellingsagenda verduurzaming.

De kern van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming

De inzet van deze agenda is om het voor appartementseigenaars eenvoudiger te maken om gezamenlijk hun gebouw te verduurzamen.

De besluitvorming voor verduurzaming wordt eenvoudiger

- 1) De wet wordt gewijzigd zodat voor alle VvE's een meerderheid van 50% +1 van de stemmen gaat gelden voor het nemen van een besluit voor verduurzamingsmaatregelen. Hiervoor is geen opkomsteis (quorum) vereist op de vergadering. VvE's hanteren nu vaak deze opkomsteis en een verhoogde meerderheid van 2/3 of 3/4 van de stemmen.
Ik streef ernaar halverwege 2024 een wetsvoorstel waarin de versnelling van de verduurzaming van VvE-gebouwen tot uiting komt in internetconsultatie te brengen. De inwerkingtreding van het wetsvoorstel zal naar verwachting niet eerder zijn dan in 2026.
- 2) Verhuurders hebben voordat zij met verduurzamingsmaatregelen van de VvE kunnen instemmen eerst toestemming van de huurder nodig. Wanneer een verhuurder minimaal 10 appartementen binnen de VvE in eigendom heeft is vereist dat 70% van de huurders met de verduurzamingsmaatregelen instemt. Ik heb een wetsvoorstel in voorbereiding waarmee voortaan niet 70% van alle huurders, maar 70% van de op het voorstel reagerende huurders moet instemmen.³
Dit maakt de besluitvorming voor (grote) verhuurders ook eenvoudiger.

Het financieren van verduurzaming wordt nog aantrekkelijker

- 1) De subsidie voor VvE's (SVVE) wordt uitgebreid voor meer mogelijkheden van procesbegeleiding, die gecombineerd kan worden met de gemeentelijke subsidies.
- 2) Daarnaast is met het Klimaatpakket van 26 april jl. de rente van de VvE-Energiebespaarlening van het Warmtefonds met 1,5% verlaagd. Voor onderhoud en verduurzaming klinkt sparen in eerste instantie als de meest veilige optie, maar dit is bijna altijd duurder dan de plannen op korte termijn uitvoeren met een VvE-Energiebespaarlening bij het Warmtefonds: bij uitvoering op de korte termijn bespaart de appartementseigenaar gelijk op de eigen energiekosten.

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*, 2022, p. 36.

Appartementseigenaars en VvE's worden geholpen bij het verduurzamen

- 1) Hiervoor wordt het budget van 25 miljoen voor ontzorging van VvE's gebruikt dat in april 2023 in het klimaatpakket beschikbaar is gekomen. Procesbegeleiders gaan VvE's vanaf 2024 helpen bij het maken en uitvoeren van een goed verduurzamingsplan. Voor appartementseigenaars en VvE's komt er eind 2024 een landelijk VvE-verduurzamingsloket.
- 2) Appartementseigenaars worden zich meer bewust gemaakt van hun eigen rol bij het verduurzamen en onderhouden van het gebouw. Dat gebeurt onder andere door samen te werken met gemeenten en eind 2023 met betere en gerichtere informatie op Verbeterjehuis.nl. Ook wordt de motivatie van appartementseigenaars onderzocht voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen.
- 3) Gemeenten kunnen hun NIP-budget voor de lokale aanpak van het nationaal isolatieprogramma (ruim 1 miljard euro) en energiearmoede (568 miljoen) ook inzetten om VvE's te helpen bij het verduurzamen van het gebouw. Gemeenten worden hierbij ondersteund vanuit het landelijk VvE-verduurzamingsloket.

Oproep aan gemeenten: begin met slecht geïsoleerde VvE-gebouwen

Huishoudens met beperkte draagkracht wonen relatief vaker in een woning die onderdeel is van een VvE-gebouw dan in een woning die geen onderdeel is van een VvE-gebouw. Om deze reden zouden gemeenten binnen de lokale aanpak van het NIP met voorrang aanvragen moeten indienen voor de VvE's met appartementen met slechte energielabels. Het is noodzakelijk dat slecht geïsoleerde VvE-gebouwen als eerste worden aangepakt.

Concluderend

Ik heb er vertrouwen in dat met deze door partijen gedragen VvE-versnellingsagenda verduurzaming veel meer VvE's sneller en beter in staat zijn om hun gebouw te verduurzamen.

Ik ben de afgelopen tijd bij veel VvE's langs geweest. Het is mij duidelijk dat steeds meer VvE's de wens hebben om te verduurzamen, maar dat ze tegelijkertijd worstelen met de grote uitdagingen waar ze dan mee te maken krijgen. Ik sprak met VvE-bestuurders, meestal mensen die in hun vrije tijd hiermee bezig zijn. Ze wezen erop dat hun besluitvormingsprocedures en onderhoudsplannen gericht zijn op behoud van het bestaande, terwijl verduurzaming juist om vernieuwing vraagt. Hierdoor neemt de complexiteit toe.

Dat VvE's achterlopen met verduurzaming komt mede door de systematiek waarin een VvE opereert. Besluiten over verduurzamingsmaatregelen moeten door de appartementseigenaars gezamenlijk worden genomen, waarbij nu vaak extra eisen gelden, zoals een opkomsteis en een verhoogde meerderheid. De vereenvoudiging van de besluitvorming neemt daarin een belangrijke barrière weg.

Bovendien is de verduurzamingsopgave bij veel VvE's zo groot dat we als overheid meer ondersteuning moeten bieden door verbeterde informatievoorziening en ontzorging van VvE's en gemeenten. Dat geldt met voorrang in buurten waar leefbaarheid en veiligheid onder druk staan en waar bewoners te maken hebben met een stapeling van problematiek. Dat gebeurt met deze versnellingsagenda verduurzaming.

Verduurzaming wordt financieel aantrekkelijker met de rentekorting op de VvE-Energiebespaarlening van het Warmtefonds en door de SVVE-subsidie verder te verbeteren. Het loont VvE's om grote verduurzamingsstappen te zetten.

In de bijgevoegde VvE-versnellingsagenda verduurzaming is een totaaloverzicht opgenomen van de actiepunten en de bijbehorende planning. Ik zal uw Kamer over de uitwerking van de VvE-versnellingsagenda en de bereikte resultaten nader berichten.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge