

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's)

De gezamenlijke VvE-versnellingsagenda verduurzaming lost knelpunten in wet- en regelgeving op in relatie tot verduurzaming en ontzorgt gemeenten, appartementseigenaars en VvE-bestuurders bij de integrale verduurzamingsaanpak van het gebouw. Een integrale verduurzamingsaanpak houdt in dat verduurzaming van het gebouw in combinatie met de reguliere onderhoudsmaatregelen plaatsvindt, middels een gedegen en toekomstgerichte aanpak. Daarnaast zorgt de VvE-versnellingsagenda voor verbeterde financiële ondersteuning.

Inhoud

Proces totstandkoming VvE-versnellingsagenda verduurzaming 2

Thema's VvE-versnellingsagenda verduurzaming 2

1. Aanpassing besluitvorming 3

2. Verbetering financiële ondersteuning 8

3. Verbetering informatievoorziening en ontzorging 11

4. Versnelling grote VvE's 133

5. Ondersteunen van (vooral kleine) VvE's die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben 155

Conclusie 166

Proces totstandkoming VvE-versnellingsagenda verduurzaming

Aan mijn oproep van 23 december 2022 -aan onder andere gemeenten, VvE-branche- en belangenorganisaties, (groot) appartementseigenaars en financiers- om gezamenlijk met de Rijksoverheid te werken aan een VvE-versnellingsagenda, is breed gehoor gegeven. Naast een-op-een-gesprekken hebben per thema diverse rondetafelbijeenkomsten met de deelnemers plaatsgevonden. Hierbij stonden de kansen en uitdagingen die een VvE met zich meebrengt centraal, waarbij gezamenlijk naar oplossingen is gezocht die te bereiken zijn op de korte -(uitwerking gereed in 2023), middellange -(uitwerking gereed in 2024) en lange termijn (uitwerking gereed na 2025).

De deelnemers van de rondetafelbijeenkomsten delen de gezamenlijke urgentie voor het verduurzamen van VvE-gebouwen en zijn gecommitteerd om hier vanuit hun eigen rol actief aan bij te dragen. Tevens zijn de diverse betrokken partijen het erover eens dat voor de borging van de VvE-versnellingsagenda een continuering nodig is van de rondetafelbijeenkomsten op halfjaarlijkse basis. Ik zal uw Kamer over de uitwerking van de VvE-versnellingsagenda en de bereikte resultaten nader berichten.

Thema's VvE-versnellingsagenda verduurzaming

De VvE-versnellingsagenda is per thema uitgewerkt, zoals in mijn brief van 23 december jl. aangegeven. Per thema is aandacht besteed aan de verscheidenheid in grootte en samenstelling van VvE's, hetgeen ook invloed heeft op de mate van organisatie van de VvE. Binnen een kleine VvE is er bijvoorbeeld een andere dynamiek in organisatie dan in een grote VvE. Ook de combinatie van huurders en eigenaars binnen hetzelfde gebouw zorgt voor een andere verstandshouding.

De volgende thema's staan centraal in de versnellingsagenda:

1. Aanpassing besluitvorming
   Aanpassing van bepaalde (besluitvormings)regels voor VvE's bij verduurzaming;
2. Verbetering financiële ondersteuning
   Verbeteringen in de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE), verbetering van de financiering van het Warmtefonds voor VvE's en aanvullende subsidiemogelijkheden vanuit Rijk en gemeenten voor VvE's;
3. Verbetering informatievoorziening en ontzorging
   Verbeterde informatievoorziening voor individuele appartementseigenaars en VvE's en een landelijk dekkend marktaanbod van ontzorging
4. Versnelling grote VvE's
   Grote VvE's de komende jaren in grotere stappen te laten verduurzamen;
5. Ondersteunen van (vooral kleine) VvE's die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben, met voorrang in kwetsbare wijken.

1. Aanpassing besluitvorming[1]

Afschaffen quorum en gewone meerderheid bij verduurzamingsmaatregelen[2]
Ik ben voornemens wettelijk te regelen dat voor besluiten over verduurzamingsmaatregelen vanaf medio 2026 niet langer een quorum wordt gehanteerd. Door op wetsniveau ook te borgen dat voor besluiten over verduurzamingsmaatregelen een gewone meerderheid geldt, zullen dergelijke besluiten makkelijker genomen kunnen worden. Hieronder licht ik dit nader toe.

Inzet op motivatie, kennis en gedrag appartementseigenaars
Een kernonderdeel van deze agenda is het versnellen van de besluitvorming van VvE's over verduurzaming. Om hier verbetering in te krijgen wordt allereerst naar de motivatie, kennis en interactie van de appartementseigenaars zelf gekeken.

Uit verkennend kwalitatief gedragsonderzoek[3] door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onder appartementseigenaars in kleine VvE's is gebleken dat er vele persoonlijke aspecten meewegen bij appartementseigenaars om in te stemmen met verduurzamingsmaatregelen. Het wooncomfort speelt een grote rol. Ook spelen financiële aspecten mee zoals de eerdere stijging van de gasprijzen. Tot slot geven appartementseigenaars aan dat zij sneller in beweging komen als er een 'ambassadeur' is binnen de VvE die zich verdiept heeft in de mogelijkheden voor verduurzaming.
Ik wil appartementseigenaars helpen zich meer bewust te worden van hun verantwoordelijkheden in hun VvE en de rol die zij op zich kunnen nemen bij een verduurzamingstraject. De website Verbeterjehuis.nl en de VvE-belangenorganisaties kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Ook kunnen VvE's worden geholpen professioneel te functioneren. De inzet van een procesbegeleider kan de VvE's hierbij ontzorgen (zie hiervoor ook hoofdstuk 3 Ontzorging).

Ik zal nader kwantitatief onderzoek uitvoeren naar de motivatie van individuele appartementseigenaars voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen, zodat de ondersteuning voor VvE's in de toekomst verder kan worden verbeterd.

Aanpassen VvE-besluitvormingsregels zodat verduurzamingsbesluit gemakkelijker kan worden genomen
Alleen het inzetten op bewustwording van appartementseigenaars en ontzorging van VvE's en daarnaast de verbeterde financiële ondersteuning (hoofdstuk 2) is onvoldoende om de verduurzaming van VvE-gebouwen te versnellen. Ook de besluitvormingsregels, die deels wettelijk en grotendeels in de (model)reglementen zijn vastgelegd, behoeven hiertoe aanpassing. Appartementseigenaars kunnen niet individueel de gemeenschappelijke onderdelen van een gebouw aanpakken, zoals bijvoorbeeld de gezamenlijke spouwmuur isoleren of de bestaande (collectieve) verwarmingsinstallatie verduurzamen. Dit terwijl zij wel nadeel ondervinden van het uitblijven van verduurzaming van deze gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw.

Een deel van de appartementseigenaars neemt onvoldoende verantwoordelijkheid binnen de VvE in het duurzaam onderhouden van de gemeenschappelijke delen van het VvE-gebouw. Naast onbekendheid met de eigen verantwoordelijkheid binnen de VvE wegen persoonlijke belangen van appartementseigenaars op de kortere termijn vaak zwaarder dan het gemeenschappelijk belang van de VvE op de langere termijn. Dit uit zich onder andere als appartementseigenaars in het geheel niet op de vergadering van eigenaars verschijnen, of doordat appartementseigenaars verduurzaming niet als noodzakelijke taak van de VvE zien.

Op dit moment kan een VvE-besluit ten aanzien van verduurzaming moeilijk tot stand komen of zelfs uitblijven, onder meer door besluitvormingsregels.

[1] De onderzoeken naar eventuele aanpassingen betreffen Titel 9 boek 5 BW('Appartementsrechten'), waardoor deze voor alle VvE's zouden gelden.
[2] Het Lid Grinwis heeft hiertoe een motie ingediend. Kamerstukken II 2022/23, 32813, 1198.

[3] Verkennend kwalitatief gedragsonderzoek door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de periode februari tot juni 2023 onder 12 appartementseigenaars van VvE's kleiner dan 8 appartementsrechten.

Gelet op het gemeenschappelijke belang dat ook in VvE-gebouwen verduurzamingsmaatregelen worden getroffen, acht ik het noodzakelijk dat een besluit om verduurzamingsmaatregelen te nemen eenvoudiger kan worden genomen. Bij de uitwerking hiervan dient steeds de balans te worden gezocht tussen dat gemeenschappelijke belang en de verschillende individuele belangen die (kunnen) spelen.

Huidige regels quorum in het appartementsrecht
Een quorum houdt in dat voor het geldig kunnen nemen van een besluit een minimumaantal stemmen op de vergadering van eigenaars aanwezig dient te zijn. In artikel 5:127 lid 1 BW is voor het nemen van een besluit geen quorum opgenomen. Wel is bepaald dat in de statuten van de VvE anders kan worden bepaald. De statuten van de VvE bevatten meestal het toepasselijke modelreglement, waarin de eisen rondom besluitvorming zijn opgenomen. In een aantal modelreglementen wordt onderscheid gemaakt tussen een besluit over onderhoudsmaatregelen en een besluit over maatregelen buiten onderhoud en installaties. In de oudere modelreglementen 1973, 1983, 1992 wordt een quorum gehanteerd bij zowel een besluit over gewoon onderhoud als buiten onderhoud en installaties. In de nieuwere modelreglementen 2006 en 2017 geldt geen quorum bij een besluit over gewoon onderhoud, Het quorum geldt wel bij een besluit over maatregelen buiten onderhoud en installaties.
Verduurzamingsmaatregelen worden (voorzichtigheidshalve) door veel VvE's beschouwd als een maatregel 'buiten onderhoud', hoewel hier geen wettelijke eis voor bestaat.
Dat betekent dat er voor besluiten over verduurzamingsmaatregelen bijna altijd een quorum vereist zal zijn.

Afschaffen quorum bij verduurzamingsmaatregelen
Wanneer er te weinig appartementseigenaars aanwezig zijn op een vergadering van eigenaars kan geen rechtsgeldig besluit worden genomen. De VvE is dan genoodzaakt een tweede vergadering van eigenaars uit te schrijven waar aanwezigheid van een minimumaantal appartementseigenaars niet meer nodig is. Het quorum heeft daarom een vertragende werking.

Daarbij acht ik de toegevoegde waarde beperkt, in die zin dat een quorumvereiste te 'omzeilen' is door het uitschrijven van een tweede vergadering. Het organiseren en houden van deze tweede vergadering kost daarentegen wel tijd en middelen. Door het quorum kan een kleine groep appartementseigenaars ervoor zorgen dat de vergadering van eigenaars geen besluit kan nemen.

Om deze redenen ben ik voornemens in de wet te regelen dat geen quorum wordt gehanteerd voor besluiten over verduurzamingsmaatregelen. Een eventueel vereist quorum in het eigen (model)reglement van de VvE geldt daardoor niet langer. Hierbij moet nog verder worden gekeken naar de afbakening van verduurzamingsmaatregelen. Bovendien wordt gekeken hoe de belangen kunnen worden gewaarborgd van appartementseigenaars die niet bekend zijn met hun verantwoordelijkheid binnen de VvE, om te voorkomen dat zij worden geconfronteerd met besluiten waar zij geen inspraak op hebben gehad. Hiervoor wordt onder meer ingezet op het vergroten van de bewustwording van appartementseigenaars (zie hiervoor hoofdstuk 3 Ontzorging).

Huidige regels verhoogde meerderheid in het appartementsrecht
In artikel 5:127 lid 1 BW is voor het nemen van een besluit een gewone meerderheid (50% +1) opgenomen, voor zover de statuten niet anders bepalen. In de Modelreglementen 1983 en 1992 wordt voor een besluit over onderhoudsmaatregelen een gewone meerderheid gehanteerd ongeacht de hoogte van de investering. In de modelreglementen 1973, 2006 en 2017 wordt een verhoogde meerderheid (2/3 of ¾) gehanteerd bij gewone onderhoudsmaatregelen boven een drempelbedrag. Voor besluiten buiten onderhoud en installaties wordt een verhoogde meerderheid gehanteerd in alle modelreglementen.
Veel VvE's beschouwen verduurzamingsmaatregelen als maatregelen buiten (gewoon) onderhoud, waardoor een verhoogde meerderheid geldt. Dat bemoeilijkt de besluitvorming.
Een appartementseigenaar zal eerder voor een besluit stemmen wanneer het in lijn ligt met het eigen belang.

Het belang van verduurzaming voor de instandhouding van het gebouw is niet voor elke appartementseigenaar evident. Door als VvE verduurzamingsmaatregelen te combineren met onderhoud -eventueel in combinatie met een VvE-lening- wordt het gebouw duurzaam in stand gehouden en zijn de kosten per appartementseigenaar lager dan wanneer maatregelen ad hoc worden genomen en niet planmatig worden georganiseerd.

Gewone meerderheid hanteren bij verduurzamingsmaatregelen
Verduurzaming is nauw verbonden aan onderhoud. Toch wordt door VvE's een besluit voor verduurzamingsmaatregelen niet altijd met dezelfde (gewone) meerderheid als een besluit voor onderhoudsmaatregelen genomen. Een kleine minderheid van de appartementseigenaars kan daardoor verduurzaming van het gebouw tegenhouden. Door wettelijk te borgen dat voor besluiten over verduurzamingsmaatregelen een gewone meerderheid geldt, zullen dergelijke besluiten makkelijker genomen kunnen worden.
Voor een redelijk en billijk VvE-besluit zijn de belangen van alle appartementseigenaars relevant. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met gerechtvaardigde belangen van eigenaars met beperkte financiële middelen of eigenaars die om andere gerechtvaardigde redenen niet willen of kunnen instemmen met verduurzamingsmaatregelen.
Door in te zetten op de bewustwording van appartementseigenaars, ontzorging van VvE's en verbeterde financiële ondersteuning - waaronder een regeling voor appartementseigenaars zonder leenruimte- wordt geborgd dat een VvE-besluit over verduurzamingsmaatregelen zonder quorum en met gewone meerderheid zorgvuldig wordt genomen. Daarnaast wordt gekeken naar de afbakening van verduurzaming en zal worden overwogen of kan worden gewerkt met een drempelbedrag.

Integraal verduurzamingsplan
Om een integrale aanpak van de verduurzaming van het VvE-gebouw te borgen en het doel van een emissievrije gebouwde omgeving in 2050 te behalen, laat ik onderzoeken of een integraal verduurzamingsplan VvE's met de juiste stappen kan laten verduurzamen en of en hoe een integraal verduurzamingsplan voor alle VvE's kan worden ingevoerd, zoals bijvoorbeeld een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). Ik acht het van belang dat elke VvE inzicht verkrijgt in de staat van het eigen gebouw en dat in combinatie met onderhoud wordt verduurzaamd. Het is aan de VvE om voor het toekomstig duurzaam onderhoud te reserveren of een plan voor een (grotere) verduurzamingsaanpak ineens te laten opstellen en in combinatie met de VvE-Energiebespaarlening van het Warmtefonds uit te voeren. Om de VvE hierbij te ondersteunen zal begin 2024 een format voor een integraal verduurzamingsplan worden opgesteld. Dit zal in samenspraak met belangenorganisaties en deskundigen gemaakt worden.

Evaluatie Wet verbetering functioneren VvE's
Een eerste stap voor een integraal verduurzamingsplan is dat de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars wordt geëvalueerd. Hierin is onder andere de huidige verplichting om een minimumbedrag te sparen voor groot onderhoud op basis van (onder andere) een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgenomen.

Onderzoek aanpassen regels wijziging splitsingsakte[4]
Wanneer verduurzamingsmaatregelen worden genomen kan dit betekenen dat er wijzigingen worden aangebracht in de bestaande kostenverdeling tussen de appartementseigenaars en in de verdeling van de collectieve en privé-delen van het gebouw. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de aanleg van nieuwe collectieve installaties en bijbehorende leidingen die zowel door gemeenschappelijke delen als privé delen gaan.

[4] Het Lid Grinwis heeft hiertoe een motie ingediend; Kamerstukken II 2022/23, 32813, 1201

Hiervoor dient de splitsingsakte te worden gewijzigd, waarvoor in beginsel unanimiteit[5] is benodigd en tevens de toestemming nodig is van alle beperkt gerechtigden, zoals een hypotheekverstrekker. Het wijzigen van de splitsingsakte is ook nodig bij optopping van het gebouw.[6]
Ik onderzoek of het wenselijk is het wijzigen van de splitsingsakte te vereenvoudigen en op welke wijze dit zou kunnen. Hierbij wordt ook de uitspraak van de Hoge Raad van 24 februari 2023 betrokken.[7]

Individuele maatregelen appartementseigenaar (wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten) en opstalrecht op gemeenschappelijke delen voor verduurzamingsmaatregelen
Op grond van het wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's kan een appartementseigenaar volstaan met een notificatie (kennisgeving) aan het VvE-bestuur bij het plaatsen van een oplaadpunt, wanneer wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het wetsvoorstel is van 12 juli 2021 tot 6 september 2021 in internetconsultatie geweest[8] en is tot nu toe niet verder gebracht naar aanleiding van de ontvangen internetconsultatiereacties en de te onderzoeken noodzaak tot verbreding van het wetsvoorstel vanwege de aangescherpte klimaatdoelen in het coalitieakkoord van december 2021.

Ik vind het van belang dat individuele appartementseigenaars die graag willen verduurzamen hierin niet tegengehouden worden door een VvE die zelf niet de regie neemt in het duurzaam onderhouden van het gebouw. Daarom wil ik appartementseigenaars die willen verduurzamen tegemoetkomen door de notificatieregeling voor oplaadpunten te verbreden naar meerdere verduurzamingsmaatregelen. Welke verduurzamingsmaatregelen onder de notificatieregeling kunnen vallen, wordt nader onderzocht. Het gaat hierbij om verduurzamingsmaatregelen die nauw verbonden zijn aan het appartement zelf, zoals het vervangen van enkel glas door isolatieglas.

Ik acht het niet in het belang van de VvE om de notificatieregeling te verbreden met verduurzamingsmaatregelen buiten het eigen appartement. De reacties uit de internetconsultatie van het aangepaste wetsvoorstel worden hierin meegewogen. De uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen in een gebundeld wetsvoorstel waarin de versnelling van de verduurzaming van VvE-gebouwen tot uiting komt.
Uit de internetconsultatie is onder andere naar voren gekomen dat een opstalrecht op gemeenschappelijke delen ook voor andere energiebesparende maatregelen dan oplaadpunten is gewenst, zoals bij het plaatsen van een zonnepaneel. Ik onderzoek of, en op welke wijze een opstalrecht op gemeenschappelijke delen kan worden vormgegeven. Hierbij wordt ook de uitspraak van de Hoge Raad van 24 februari 2023 betrokken.[9]

Overige knelpunten VvE-besluitvormingsregels bij verduurzaming
Op dit moment kan alleen met alle appartementseigenaars gezamenlijk financiering worden aangegaan voor verduurzaming van het gebouw. Voor (groot) appartementseigenaars met eigen (goedkopere) financiële middelen wordt onderzocht of wettelijk een opt-out mogelijk gemaakt kan worden, zodat alleen de appartementseigenaars zonder of met beperkte eigen financiële middelen voor verduurzamingsmaatregelen een VvE-lening kunnen aanvragen. Naar de wenselijkheid en de vorm van een dergelijke opt-out wordt nog onderzoek gedaan.

Gebundeld in wetsvoorstel voor versnelling verduurzaming VvE's
De hiermee aangekondigde aanpassingen in de besluitvormingsregels worden nader uitgewerkt in een wetsvoorstel waarin de versnelling van de verduurzaming van VvE-gebouwen tot uiting komt. Indien uitkomsten van de aangekondigde (vervolg)onderzoeken aanleiding geven tot concrete wijzigingen zullen deze ook in het wetsvoorstel worden meegenomen.

[5] Waarbij alle appartementseigenaars met het besluit moeten instemmen.
[6] Optopping is het toevoegen van een extra woonlaag bovenop een gebouw. De opbrengsten van de verkoop van de toegevoegde woningen kunnen door de VvE kunnen worden gebruikt voor het verduurzamen van het gehele gebouw.
[7] ECLI:NL:HR:2023:286
[8] https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling_oplaadpunten_vve
[9] HR 24 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:286

In dit nieuwe wetsvoorstel wordt daarnaast de inhoud van het wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten gevoegd. Ik streef ernaar het nieuwe wetsvoorstel uiterlijk medio 2024 in internetconsultatie te brengen. De inwerkingtreding van het wetsvoorstel wordt niet eerder dan 2026 voorzien.

Wetsvoorstel digitaal vergaderen
De minister voor Rechtsbescherming werkt aan het wetsvoorstel *digitale algemene vergadering privaatrechtelijke rechtspersonen. Dit wetsvoorstel* maakt digitaal vergaderen door VvE's permanent mogelijk, waardoor appartementseigenaars laagdrempeliger aan een vergadering van eigenaars kunnen deelnemen. Het voorstel is kort voor het zomerreces aan de Afdeling advisering van de Raad van State gezonden voor advies.

EPBD IV
Momenteel zijn er onderhandelingen gaande in Brussel over een herziening van de Europese richtlijn over de energieprestatie van gebouwen (EPBD IV) Het streven is een emissievrije gebouwde omgeving in 2050. Er vinden op dit moment nog discussies plaats over de wijze waarop lidstaten dit doel moeten behalen, bijvoorbeeld door de introductie van minimum energieprestatie eisen voor woningen (waaronder woningen in VvE's) voor een bepaalde datum en het vaststellen van de tussendoelen die in de aanloop naar 2050 behaald moeten worden. Specifiek voor VvE's liggen er ook voorstellen op de onderhandelingstafel die zien op het wegnemen van knelpunten voor het verduurzamen van het gebouw. Daarbij gaat het om de goedkeuringsprocedures, in het bijzonder het vereiste van unanimiteit binnen de VvE, of toestemming van de VvE.

2. Verbetering financiële ondersteuning

De belangrijkste conclusie van de gesprekken met belangenorganisaties, financiers, gemeenten en VvE-besturen is dat financiering en subsidies voor de verduurzaming van VvE-gebouwen goed zijn geregeld, maar ook dat dit nog beter kan. Samen met de partijen uit het veld zijn wij gekomen tot een reeks verbeteringen op het gebied van subsidies, energiearmoede, het Warmtefonds en de rol van de banken.

Verbetering subsidie VvE's
De Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE) wordt verder verbeterd en kan worden gecombineerd met de gemeentelijke subsidies.

a) *Monumenten*
   Vanaf 1 januari 2024 gelden voor VvE-gebouwen met monumentenstatus aparte eisen, waardoor de SVVE beter aansluit op de bouwkundige praktijk.
b) *Oplaadpunten*
   Het oplaadpuntenadvies wordt verlengd tot eind 2027 en het wordt mogelijk subsidie voor de basislaadinfrastructuur voor oplaadpunten te verkrijgen wanneer deze voor alle parkeervakken wordt aangelegd. Zo kunnen VvE's zich voorbereiden op de toekomst.
c) *Procesbegeleiding*
   Daarnaast wordt gekeken hoe we VvE's beter kunnen ondersteunen door bijvoorbeeld procesbegeleiding uit te breiden. Ook wordt onderzocht of projectondersteuning voor zonprojecten op termijn onderdeel kan uitmaken van de SVVE.
d) *Gelijkwaardigheid*
   Verder wordt breder gecommuniceerd over de afwijkingsmogelijkheden binnen de SVVE op grond van gelijkwaardigheid. Dit is van belang voor het *zeer energiezuinig pakket*. Hiertoe worden in samenwerking met het Nationaal Warmtefonds dit jaar ook sessies georganiseerd met bouwkundige adviseurs.

Extra middelen Energiearmoede en lokale aanpak ook inzetbaar voor VvE
Het Rijk stelt gemeenten middelen ter beschikking voor het tegengaan van energiearmoede en voor het isoleren van woningen van eigenaar-bewoners met slechte labels in de lokale aanpak het Nationaal Isolatieprogramma. Gemeenten kunnen het budget voor de lokale aanpak gebruiken om VvE's te helpen bij verduurzaming. Dit kan worden ingezet voor het financieren van isolatie- of ventilatiemaatregelen, maar ook voor procesondersteuning om te komen tot een meerderheidsbesluit van de VvE dat hiervoor vaak nodig is. Met de energiearmoedemiddelen kunnen energiefixers worden ingezet.
Energiefixers helpen kwetsbare huishoudens in appartementen bij het op korte termijn verlagen van hun energieverbruik via energieadvies en kleine tot middelgrote energiebesparende maatregelen binnen hun eigen appartement, zoals radiatorfolie.

Het kabinet heeft op 17 maart 2023 voor €200 miljoen aan middelen energiearmoede beschikbaar gesteld waarvan 185 miljoen is beschikt aan gemeenten dat onder meer kan worden ingezet voor energiefixers. Dit komt bovenop de €368 miljoen die in 2022 al beschikbaar werd gesteld. De einddatum van alle (in 2022 en 2023) toegekende middelen wordt 31 december 2023.

Wet natuurbescherming en verduurzaming VvE's
Om de doelen van het Nationaal Isolatieprogramma te kunnen halen, werk ik aan een apart spoor 'natuurinclusief isoleren'. Waarbij we beschermde soorten, zoals de vleermuis en de gierzwaluw, die vaak verblijven in spouwmuren of daken van gebouwen, willen beschermen. Deze zorgplicht geldt in de Wet natuurbescherming (Wnb) voor zowel individuele woningeigenaren, als voor collectieve aanpakken van gemeenten, corporaties en vanuit VvE's.

Momenteel lopen ook VvE's er tegenaan dat ze hiervoor een tijdrovend en kostbaar ecologisch onderzoek uit moeten voeren zodat er aan de Wnb wordt voldaan.

Om te voorkomen dat alle VvE's dit afzonderlijk moeten regelen, heb ik uit het Nationaal isolatieprogramma (NIP) € 40 miljoen beschikbaar gesteld om een landelijke uitrol van soortenmanagementplannen (SMP's) te versnellen.

Hier kunnen provincies en gemeenten via een na de zomer open te stellen regeling aanspraak op maken. Met een SMP kan een generieke ontheffing op gebiedsniveau worden verkregen voor 5 of 10 jaar. Met een SMP kan er worden verduurzaamd waar rekening wordt gehouden met de beschermde diersoorten. Hier kunnen particulieren, VvE's, woningcorporaties en gemeenten gebruik van maken.

Daarnaast wordt er gewerkt aan ondersteunende maatregelen zoals het tegengaan van het ecologentekort, een landelijk informatiepunt en afspraken met de isolatiebranche om de uitrol van de SMP's te versnellen. Dit gebeurt vooral in de Taskforce Natuurinclusief Isoleren. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheid om een uniforme werkwijze van handhaving te stimuleren.

Verbetering financiering Warmtefonds voor VvE's
Door de hoge energierekening van appartementseigenaars en om energiearmoede tegen te gaan, is het van belang dat de VvE verduurzamingsmaatregelen neemt. VvE's kunnen het deel van de kosten van energiebesparende maatregelen waar zij geen subsidie voor krijgen financieren bij het Nationaal Warmtefonds (Warmtefonds).
De digitale aanvraagprocedure van een VvE-Energiebespaarlening is in 2023 verbeterd, om het aanvragen van financiering te vereenvoudigen.

Verlaging rente VvE-lening
Medio april 2023 heeft het Warmtefonds de rente voor VvE's met een half procent verlaagd ten opzichte van de rente voor particulieren. Vervolgens is de rente van de VvE-Energiebespaarlening vanaf 25 mei 2023 verder verlaagd met 1,5 procent.
Dit verlicht de rentekosten van verduurzaming door VvE's. Bovendien wordt het hierdoor voor een groot eigenaar in een gemengde VvE -zoals een woningcorporatie- aantrekkelijker om in te stemmen met een VvE-lening.
Voorheen betaalden zij voor een VvE-lening namelijk meer dan de marktrente die zij zelf gewend waren te betalen. Het kabinet heeft de rentekorting van 1,5 procent mogelijk gemaakt met extra middelen vanuit de voorjaarsbesluitvorming. Het Lid Grinwis heeft hiertoe tijdens het Commissiedebat Klimaatakkoord gebouwde omgeving een motie ingediend.[10]

Commerciële ruimte in VvE
De VvE-Energiebespaarlening is ook aan te vragen door VvE's met commerciële ruimten (winkel- en/of bedrijfsruimte). Het toegestane percentage aan commerciële ruimte is recent verhoogd van 25% naar 50%, waardoor nu de voorwaarde is dat minimaal 50% van de VvE als woonruimte in gebruik dient te zijn (dit was 75%).

Commerciële verhuur in VvE
De VvE-Energiebespaarlening is ook aan te vragen door VvE's met commerciële verhuur (zgn. gemengde VvE's). Hiervoor gelden specifieke voorwaarden, één daarvan is dat het bezit van de commerciële verhuurder(s) maximaal 50% bedraagt. Met de financiers van het Warmtefonds wordt onderzocht of een verdere verruiming mogelijk is.

Appartementseigenaars met beperkte draagkracht
Sommige appartementseigenaars zullen moeite hebben met de hogere servicekosten die nodig zijn voor de aflossing van de lening. Elke appartementseigenaar moet in staat zijn om verduurzamingsmaatregelen te nemen. Ook zonder dat zij hiervoor eigen spaargeld of draagkracht hebben.
Gemeenten kunnen hun eerder genoemde budgetten benutten om deze groep te ondersteunen.
Daarnaast werkt het Warmtefonds aan een regeling voor de appartementseigenaar zonder leenruimte. Hierdoor zullen appartementseigenaars vanuit financieel oogpunt minder snel tegen het VvE-besluit voor verduurzamingsmaatregelen en de VvE-Energiebespaarlening stemmen.

[10] Kamerstukken II 2022/23, 32813, 1199.

Meefinancieren groot onderhoud
Het Warmtefonds onderzoekt de mogelijkheden om groot onderhoud meer te kunnen meefinancieren bij VvE's. Op dit moment kan alleen noodzakelijk meerwerk rondom de verduurzamingsmaatregelen meegefinancierd worden door het Warmtefonds en zijn de alternatieve financieringsmogelijkheden voor VvE's beperkt. Daarom kan verruiming van de financieringsmogelijkheden bijdragen aan het versnellen van de verduurzaming.

Rol reguliere banken ten aanzien van VvE's.
De dienstverlening van banken raakt de VvE of de appartementseigenaar op meerdere onderdelen. Naast de relatie bij hypothecaire kredietverstrekking wil ik ook onderzoeken hoe VvE's een meer reguliere klant kunnen worden voor banken en de huidige belemmeringen die VvE's bijvoorbeeld ervaren bij financiële dienstverlening kan worden weggenomen. Daarnaast zal ik in gezamenlijkheid met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) verkennen op welke wijze banken, in hun rol als beperkt gerechtigde, de procedure kunnen stroomlijnen om bij voorgestelde wijzigingen van splitsingsaktes eerder tot een oordeel te komen.

3. Verbetering informatievoorziening en ontzorging

VvE's en appartementseigenaars krijgen hulp met verduurzaming
Voor appartementseigenaars en VvE's komt er eind 2023 betere en gerichtere informatie op Verbeterjehuis.nl. Ook procesbegeleiders zijn hier dan te vinden. Vanaf eind 2024 worden appartementseigenaars en VvE's door een landelijk VvE-verduurzamingsloket ondersteund.

Bewustwording appartementseigenaar: meer informatie VvE's Verbeterjehuis.nl
Appartementseigenaars die niet weten dat zij onderdeel zijn van een VvE worden onaangenaam verrast wanneer blijkt dat een besluit over onderhoud en verduurzaming van gemeenschappelijke delen met meerderheid van stemmen door de vergadering van eigenaars wordt genomen. Met het maken van een verbeterde VvE-pagina op verbeterjehuis.nl zal de appartementseigenaar meer inzicht worden geboden in hetgeen de appartementseigenaar zelf kan doen en welke rol de appartementseigenaar kan spelen bij het duurzaam onderhouden van het VvE-gebouw.
Daarnaast onderzoek ik op welke wijze de verschillende partijen in de koop- en leveringsketen voorafgaand aan de aankoop van een appartement de koper beter kunnen informeren over diens rechten en plichten binnen de VvE. Op deze manier is het voor de koper vooraf duidelijk waar de appartementseigenaar zelf over kan besluiten en waar de appartementseigenaars gezamenlijk over besluiten. Zo wordt bijvoorbeeld in samenwerking met de NVB gekeken naar de advisering bij hypothecaire kredietverstrekking aan de koper.

Bewustwording van noodzaak verduurzaming bij appartementseigenaar en VvE op Verbeterjehuis.nl
Appartementseigenaars zijn zich niet altijd bewust of hun VvE actief bezig is met verduurzaming of hoe zij verduurzaming op de agenda van de algemene ledenvergadering kunnen zetten.
Verbeterjehuis.nl wordt aangepast zodat de appartementseigenaar en VvE-bestuurder onder andere informatie kan vinden over welke stappen er ondernomen kunnen worden, hoe het proces van verduurzaming verloopt, wat de samenhang is met het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), welke begeleiding er mogelijk is en welke subsidie- en financieringsopties er zijn.

Ontzorging van appartementseigenaar en VvE-bestuur via VvE-verduurzamingsloket
Naast de ondersteuning en informatievoorziening op verbeterjehuis.nl eind 2023 zullen appartementseigenaars en VvE-bestuurders verder worden ontzorgd via een nog op te zetten landelijk VvE-verduurzamingsloket in samenwerking met gemeenten. Appartementseigenaars en VvE-bestuurders kunnen eind 2024 hier terecht voor laagdrempelige informatie, deskundig advies en het volgen van cursussen zodat de VvE zelf beter uitgerust wordt voor de verduurzamingsopgave.

Procesbegeleiders die VvE's kunnen helpen in de verschillende stappen van het besluitvormingsproces zijn eind 2023 via verbeterjehuis.nl te vinden.
De VvE's kunnen hierdoor beschikken over het juiste netwerk van verduurzamingsdeskundigen.

Eind 2023 wordt een Community of Practice (CoP) voor appartementseigenaars en VvE-bestuurders ontwikkeld met daarin ervaringen van VvE's die al eerder verduurzamingstrajecten hebben doorlopen.

Hulp voor (kleinere) gemeenten bij opzetten VvE-aanpak
In samenwerking met de bestaande VvE-loketten, zoals die van de 4 grootste gemeenten en het VvE-Transitiecentrum Brabant wordt een landelijk VvE-verduurzamingsloket opgezet dat de kleinere gemeenten ondersteunt bij een lokale of regionale aanpak voor het verduurzamen van VvE-gebouwen. Dit landelijke VvE-verduurzamingsloket zal na opzet van een plaatselijk loket ook dienen als het kenniscentrum voor deze plaatselijke loketten. Gemeenteambtenaren kunnen een cursus volgen zodat de verduurzamingsaanpak aansluit bij het besluitvormingsproces van een VvE en zij marktpartijen ook beter kunnen aansturen bij het verduurzamen van een VvE.

Vooruitlopend op het landelijke VvE-verduurzamingsloket voor gemeenten komt op volkshuisvestingnederland.nl eind 2023 een toolkit voor gemeenten beschikbaar. In de toolkit wordt bijvoorbeeld VvE-data beschikbaar gesteld waarmee gemeenten hun VvE-bezit eenvoudiger in kaart kunnen brengen op wijkniveau. Ook meer informatie over het besluitvormingsproces binnen een VvE is hier te vinden en hoe een gemeente of regio een actieve rol kan spelen in het verduurzamen van haar VvE's. Deze toolkit zal waar nodig na 2023 aangevuld worden.

Betere informatie voor marktpartijen
Professionals uit de markt zoals procesbegeleiders en installateurs ontbreekt het vaak nog aan kennis over hoe een VvE functioneert of hoe een besluitvormingsproces binnen een VvE er uit ziet. Om te zorgen voor voldoende procesbegeleiders zal er gekeken worden naar de mogelijkheden om meer procesbegeleiders op te leiden vanaf 2024 zodra de opleiding hiervoor is ingericht. Omdat dit tijd kost zal er ook gekeken worden of er op de korte termijn al iets mogelijk is. Via het landelijke VvE-verduurzamingsloket kunnen deze partijen een cursus volgen.
Vooruitlopend op het landelijke VvE-verduurzamingsloket komt op volkshuisvestingnederland.nl na 2023 een toolkit voor marktpartijen beschikbaar. Tot dat moment kunnen marktpartijen gebruik maken van de informatie die op verbeterjehuis.nl komt te staan en de gemeentelijke toolkit. Hierdoor is het voor marktpartijen duidelijker wanneer het juiste moment is om een VvE te benaderen voor een offerte, en of met de juiste contactpersonen (VvE-bestuur) wordt gesproken.

Motie Lid Koerhuis versterken positie VvE[11]
De Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) heeft naar aanleiding van de motie Koerhuis een advies uitgebracht. Geconcludeerd is dat het appartementsrecht en publiekrecht voldoende waarborgen biedt voor de bestrijding van overlast binnen de VvE. Wanneer een appartementseigenaar of huurder overlast veroorzaakt richting andere bewoners kan de VvE hiertegen optreden.

In de splitsingsakte kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat kamergewijze verhuur niet is toegestaan. Ook is ter bestrijding van overlast in de meeste reglementen een verbod op onredelijke hinder opgenomen. Het VvE-bestuur kan bij overlast een waarschuwing en zelfs een boete aan zowel de bewoner als de appartementseigenaar opleggen.
Om de bevoegdheden van de VvE nog duidelijker te maken bij appartementseigenaars en VvE-bestuurders zal hier vanuit de ontzorging voor VvE's aandacht aan worden besteed.

Extra middelen beschikbaar voor het ontzorgen van VvE's
Bij het opzetten van de ontzorging voor VvE's en het aanpassen van Verbeterjehuis.nl maak ik gebruik van het budget van 25 miljoen dat in april 2023 in het klimaatpakket beschikbaar is gekomen voor ontzorging van VvE's.

[11] Kamerstukken II 2020/21, 32847, nr. 788.

4. Versnelling grote VvE's

Professionele verhuurder in gemengde VvE als mogelijke trekker verduurzaming
Groot eigenaars zoals woningcorporaties en vastgoedinvesteerders kunnen een aanjagende rol vervullen binnen de VvE en de andere appartementseigenaars meenemen in de te nemen stappen om het gebouw duurzaam te onderhouden.
Zij bezitten daartoe de kennis en de kunde en hebben belang bij duurzaam onderhouden vastgoed.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties zich inspannen om uiterlijk in 2028 hun bezit met energielabel E, F en G in een gemengde VvE te hebben verduurzaamd.[12] Een VvE-bestuur bestaat vaak niet uit professionals; de woningcorporaties en vastgoedinvesteerders zijn hier een uitzondering op. De rol die de woningcorporatie ten aanzien van de eigen huurders inneemt om instemming te verkrijgen voor de te nemen verduurzamingsmaatregelen, kan de woningcorporatie ook binnen de VvE innemen. Woningcorporaties kunnende urgentie tot verduurzamen actief agenderen en onderbouwen. Daarbij speelt mee dat appartementseigenaars in sommige gevallen ook de vroegere huurders van de woningcorporatie zijn, namelijk als zij hun oude huurappartement gekocht hebben.
Voor de benodigde instemming is onafhankelijke procesbegeleiding in de vorm van maatwerk nodig. Een verduurzamingsbesluit wordt genomen met instemming van een meerderheid van de individuele appartementseigenaars, waaronder verhuurders. Verhuurders hebben voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen eerst toestemming van de huurder nodig. Wanneer een verhuurder minimaal 10 appartementen binnen de VvE bezit is vereist dat 70% van de huurders met de verduurzamingsmaatregelen instemt.[13]
Ik heb een wetsvoorstel in voorbereiding waarmee voortaan niet 70% van alle huurders, maar 70% van de op het voorstel reagerende huurders moet instemmen[14]. Maatwerk is nodig zodat zowel voor de huurder als voor iedere appartementseigenaar duidelijk is waarom het goed is om verduurzamingsmaatregelen te nemen en dat deze overeenstemmen met de eigen belangen.
Meerdere woningcorporaties herkennen de urgentie van de inzet op gemengde VvE's en zijn bereid om gezamenlijk, in samenwerking met Aedes, meer kennis hierop te ontwikkelen en oplossingen te vinden bij de ervaren belemmeringen.

Ook andere verhuurders dan woningcorporaties hebben belang bij het verduurzamen van hun bezit in een gemengde VvE. Vanaf 2029 gelden voor alle huurwoningen -dus ook voor particuliere verhuur- wettelijke eisen zodat de slechte energielabels E, F en G voor alle huurwoningen worden uitgefaseerd.

Handreiking mogelijkheden woningcorporatie in gemengde VvE in de maak
Om de verduurzaming van gemengde VvE's te bevorderen zijn gesprekken gevoerd met verschillende woningcorporaties, Aedes en de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN). Daaruit bleek onder andere dat er onduidelijkheden in de Woningwet zijn over de bevoegdheden van een woningcorporatie bij verduurzaming van een gemengde VvE. Om deze onduidelijkheden weg te nemen zal op de korte termijn een handreiking worden opgesteld.
Daarnaast wordt in samenwerking met Aedes onderzocht hoe woningcorporaties met bezit in gemengde VvE's het beste ondersteund kunnen worden, bijvoorbeeld via een CoP zodat kennis kan worden gedeeld en gezamenlijk naar oplossingen wordt gezocht.

[12] Kamerstukken II, 2021/22, 29 453, nr. 551.
[13] Artikel 7:220 lid 3 BW
[14] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*, 2022, p.36.

Standaardisatie en opschaling in de bouw voor grote VvE-gebouwen
Vanuit bouwkundig perspectief wordt vanuit het Programma Verbouwstromen[15] gewerkt aan standaardisatie zodat het verduurzamen van het bezit van woningcorporaties en grote (gemengde) VvE's opschaalbaar wordt. Dat betreft enerzijds standaardisatie van stappen, instrumenten en afstemming binnen de keten. Anderzijds door het verbinden van een aanpak op basis van vergelijkbare gebouwtypologieën in wijken.

Actievere rol VvE-beheerders bij verduurzaming
Met de brancheverenigingen van VvE-beheerders worden ook verkennende gesprekken gevoerd. De leden erkennen de noodzaak om ieder gebouw duurzaam te onderhouden. Het ontbreekt hen echter aan instrumenten om een aanjagende rol te kunnen vervullen. Deze instrumenten liggen vooral op het gebied van het goed voorlichten van de gezamenlijke eigenaren. Met de hiervoor in deze brief genoemde ondersteuning en ontzorging wordt daar een invulling aan gegeven.

Subsidie beschikbaar voor verhuurders en beheerders als procesbegeleider bij verduurzaming
Verhuurders en beheerders worden (binnen de huidige SVVE) voor hun aanjagende rol binnen de gemengde VvE als procesbegeleider gezien. De VvE kan voor de inzet van de verhuurder of beheerder als procesbegeleider ook subsidie verkrijgen, wanneer dit wordt gecombineerd met een energieadvies, duurzaam meerjarenonderhoudsplan of een positief VvE-besluit voor het nemen van 2 energiebesparende maatregelen.

[15] Programma Verbouwstromen houdt zich in opdracht van BZK bezig met de bouwkundige kant van de verduurzaming van gebouwen en is een samenwerkingsverband van De Bouwcampus, Stroomversnelling, TKI Bouw en Techniek en TKI Urban Energy.

5. Ondersteunen van (vooral kleine) VvE's die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben

Activering 'slapende' VvE's in kwetsbare wijken
Om het VvE-gebouw te kunnen onderhouden en te verduurzamen dienen VvE's actief te zijn. Vooral bij kleine VvE's in kwetsbare wijken is dit nog te vaak niet het geval. Appartementseigenaars en (kleine) VvE's in deze wijken hebben daarom intensieve begeleiding nodig om eerst de eigen organisatie op orde te krijgen. Het vergroten van de bewustwording bij appartementseigenaars en activering van de (kleine) VvE zal deels samenvallen met de wijkaanpak van de gemeente, waardoor het maatwerk dat nodig is kan worden gegeven door de gemeente. Gemeenten kunnen hiervoor ook de extra middelen uit de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma aanwenden. Daar waar de gemeente de VvE's nog niet ondersteunt, zal er een landelijke eerste ingang voor hulpvragen en ondersteuning geboden worden (zie hiervoor ook hoofdstuk 3 Ontzorging).

CoP gemeenten VvE's kwetsbare wijken
Samen met de deelnemende gemeenten vanuit de City Deal *Energieke Wijken, duurzaam en sociaal*[16] binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt een CoP opgezet voor gemeenten met VvE-bezit voornamelijk in kwetsbare wijken. In de CoP kan kennis worden gedeeld over de juiste aanpak.

Borging onderhoud en verduurzaming als complex is opgedeeld in meerdere kleine VvE's
Wanneer in een kwetsbare wijk één complex is gesplitst in meerdere kleine, niet georganiseerde VvE's, is het voor de grote verduurzamingsmaatregelen noodzakelijk dat structureel toekomstig beheer wordt geregeld voor het hele complex. Op deze manier wordt in de toekomst voorkomen dat er per kleine VvE verschil in de staat van onderhoud en verduurzaming ontstaat.
Samen met de deelnemende gemeenten van de City Deal Energieke Wijken zal worden onderzocht op welke wijze opschaling van kleine VvE's in kwetsbare wijken mogelijk kan worden gemaakt.

Extra middelen Nationaal Isolatieprogramma voor kwetsbare huishoudens
Met middelen uit de lokale aanpak van het Nationaal isolatieprogramma kunnen gemeenten kwetsbare huishoudens ondersteunen bij het aanpakken van slecht geïsoleerde koopwoningen (inclusief woningen in VvE's). In totaal is ruim 1 miljard euro beschikbaar om 750.000 koopwoningen te isoleren. Gemeenten kunnen de middelen vanaf dit jaar in drie tranches aanvragen en inzetten voor organisatie, ontzorging en verduurzamingsmaatregelen. De middelen zijn voor woningeigenaren stapelbaar met middelen uit de SVVE.
Vanwege de relatief lange doorlooptijden voor besluitvorming in VvE's, druk ik gemeenten op het hart dat het belangrijk is om in de lokale aanpak zo snel mogelijk te starten met de VvE's. Zo kunnen ook VvE's in isolatieaanpakken meedoen en worden de kwetsbare appartementseigenaars geholpen aan een lagere energierekening.

[16] Energieke wijken, duurzaam en sociaal - Agendastad

Conclusie

Ik ben verheugd dat de VvE-versnellingsagenda verduurzaming gezamenlijk tot stand is gekomen, onder andere met de gemeenten, betrokken VvE-branche- en VvE-belangenorganisaties en (groot) appartementseigenaars.

De VvE-versnellingsagenda zorgt voor verduidelijking aan appartementseigenaars en VvE's over hun rol binnen de VvE en bij de te zetten verduurzamingsstappen.
Zij worden hierbij ontzorgd door hun gemeente via een VvE-verduurzamingsloket en verbeterde informatie op Verbeterjehuis.nl.
Door de verdere verbeteringen in de financiële ondersteuning van de subsidieregeling SVVE en de VvE-Energiebespaarlening van het Warmtefonds en de beschikbare extra middelen voor het tegengaan van energiearmoede en vanuit de lokale aanpak wordt verduurzaming nog betaalbaarder.
Door daarnaast ook de VvE-besluitvormingsregels aan te passen komt verduurzaming van VvE-gebouwen daadwerkelijk sneller tot stand.

De minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge