

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

342

Vragen van de leden **Peter de Groot, Erkens** (beiden VVD), **Bontenbal en Geurts** (beiden CDA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het bericht «Verduurzaming van koopwoningen komt bij gedeeld huizenbezit slecht van de grond» (ingezonden 21 oktober 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 2 november 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 710.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Verduurzaming van koopwoningen komt bij gedeeld huizenbezit slecht van de grond»?¹

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Hoe vaak komen deze problemen voor? Kunt u bevestigen of de cijfers, genoemd in het artikel, kloppen?

Antwoord 2

Deze cijfers zijn afkomstig uit een onderzoek in opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) onder appartementseigenaren wonend in (zeer) kleine VvE's.² Ruigrok NetPanels heeft het kwantitatieve onderzoek uitgevoerd via een online consumentenpanel van Panelclix en Dynata. In totaal hebben 1.073 appartementseigenaren een online vragenlijst ingevuld, waarvan 412 appartementseigenaren wonend in een zeer kleine VvE. De genoemde conclusies in dit onderzoek zijn geformuleerd na aanvullend verkennend kwalitatief onderzoek middels 2 groepsgesprekken met in totaal 12 deelnemers. Ik vind het fijn dat VEH dit kwantitatieve onderzoek met aansluitend een verkennend kwalitatief onderzoek heeft uitgevoerd. Deze uitkomsten komen overeen met het verkennend kwalitatief gedragsonderzoek

¹ Trouw, «Verduurzaming van koopwoningen komt bij gedeeld huizenbezit slecht van de grond», 17 oktober 2022, <https://www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/verduurzaming-van-koopwoningen-komt-bij-gedeeld-huizenbezit-slecht-van-de-grond-b3bfcfbf2/>.

² Ruigrok NetPanel, *Uitdagingen voor VvE's. Een kwantitatief en kwalitatief onderzoek onder appartementseigenaren van kleine VvE's*, Amsterdam 2022.

dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zelf heeft uitgevoerd onder kleine VvE's.³

Het is ingewikkeld om onderzoek te doen naar (zeer) kleine VvE's, omdat kleine VvE's moeilijker te bereiken zijn. Daarmee is er een minder compleet beeld van de totale doelgroep. De uitkomsten van het onderzoek in opdracht van VEH leveren wat meer inzichten op, maar het is ook voor VEH lastig gebleken om een kwantitatief onderzoek naar kleine VvE's te laten doen onder een grotere representatieve groep. De resultaten uit het onderzoek voor (zeer) kleine VvE's moeten met voorzichtigheid worden gebruikt, omdat het een vertekend beeld geeft door de beperkte resultaten vanuit inactieve kleine VvE's.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het een onwenselijke ontwikkeling is als woningeigenaren, die hun woning willen verduurzamen, nu niet hun huis kunnen verduurzamen, omdat de instemming van de vereniging van eigenaren (VvE) uitblijft?

Antwoord 3

Ik deel de mening dat de verduurzaming van VvE-gebouwen specifieke aandacht verdient. Ongeveer 20% van het totale aantal woningen is onderdeel van een VvE. Zoals ik uw Kamer in mijn brief van 23 december 2022 heb toegelicht, ondervinden appartementseigenaren en VvE's door het gezamenlijke eigendom verschillende uitdagingen bij de verduurzaming van het gebouw.⁴ Op 5 september jl. heb ik u daarom de uitgewerkte Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE-versnellingsagenda verduurzaming) toegezonden. In de bijbehorende Kamerbrief is een samenvatting van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming opgenomen.⁵

De kern van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming betreft een combinatie van verschillende onderdelen, waaronder het aanpassen van de besluitvormingsregels voor verduurzamingsmaatregelen en het informeren en ontzorgen van VvE's en appartementseigenaren. Door de VvE-versnellingsagenda verduurzaming wordt het voor appartementseigenaren en VvE-bestuur makkelijker om het VvE-gebouw integraal te verduurzamen. In het antwoord op vraag 5 geef ik nader aan wat de verschillende onderdelen van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming inhouden.

Vraag 4

Heeft u enkele succesverhalen om inzichtelijk te maken hoe VvE's wel gezamenlijk met huiseigenaren optrekken in de verduurzaming? Zo ja, kunt u hier lessen uit trekken om toe te passen in situaties waar VvE's er niet uitkomen?

Antwoord 4

Een les die getrokken kan worden uit verschillende succesverhalen is dat verduurzaming van het VvE-gebouw het beste kan worden uitgevoerd door planmatig onderhoudsmaatregelen te combineren met verduurzamingsmaatregelen (integrale aanpak). Ook blijkt uit deze succesverhalen dat het loont om als VvE-bestuur tijd te investeren in het benaderen van appartementseigenaren afzonderlijk, bijvoorbeeld omdat niet alle eigenaars de Nederlandse taal beheersen. Door de individuele benadering worden appartementseigenaren zich ook bewust van hun eigen rol bij het duurzaam onderhoud van het gebouw en daardoor ontstaat het vertrouwen om gezamenlijk het gebouw te verduurzamen. Deze individuele aanpak komt gemakkelijker tot stand wanneer een procesbegeleider het VvE-bestuur bij het organiseren van draagvlak ondersteunt.

³ Verkennend kwalitatief gedragsonderzoek door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onder 12 appartementseigenaren van VvE's kleiner dan 8 appartementsrechten. Onderdeel van de VvE-Versnellingsagenda verduurzaming, Kamerstukken II 2022/23,30 196, nr. 817.

⁴ Kamerstuk 30 196, nr. 806.

⁵ Kamerstuk 30 196, nr. 817.

VvE's die al hebben gekozen voor zo'n integrale aanpak, kunnen andere VvE's inspireren. Enkele van deze koplopers worden al op de websites van RVO⁶, het Warmtefonds⁷ en de Duurzame Huizen Route⁸ als goede voorbeelden genoemd. Sinds september 2023 is het voor steeds meer VvE-bestuurders en appartementseigenaren mogelijk om via de Duurzame Huizen Route ervaringen te delen over het verduurzamen van het gebouw.

Vraag 5

Hoe kunnen VvE's, gezien hun belangrijke taak ten aanzien van het gemeenschappelijk gebouwbeheer, zo worden ingericht of geholpen dat het geheel of gedeeltelijk verduurzamen van gedeeld bezit toch mogelijk wordt?

Antwoord 5

De VvE-versnellingsagenda verduurzaming omvat verschillende onderdelen. De besluitvormingsregels voor verduurzamingsmaatregelen worden aangepast door het quorum (aanwezigheidsvereiste) af te schaffen en een gewone meerderheid (50%+1) te hanteren voor verduurzamingsmaatregelen. Andere mogelijke oplossingen worden nader onderzocht, zoals het vereenvoudigen van de splitsingsakteregels en het invoeren van een integraal verduurzamingsplan voor alle VvE's. Daarnaast is het onderzoek naar de verbreding van het wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's relevant. Dit wordt verder toegelicht in het antwoord op vraag 8.

Vanuit de VvE-versnellingsagenda verduurzaming ondersteunen de gemeenten via een VvE-verduurzamingsloket en/of procesbegeleiders de appartementseigenaren en VvE-bestuurders bij het verduurzamen van het VvE-gebouw. Bovendien zal vanaf eind 2023 de VvE-pagina op verbeterjehuis.nl stapsgewijs verbeterd worden. Hierdoor zullen appartementseigenaren zich meer bewust worden van hun eigen rol bij het duurzaam onderhouden van het gebouw. Ik zie hier ook een rol weggelegd voor de partijen in de koop- en leveringsketen. Ik onderzoek hiervoor op welke wijze aspirant-kopers van een appartement door bijvoorbeeld hun notaris, makelaar en hypotheekadviseur beter over de rechten en plichten van een appartementseigenaar kunnen worden geïnformeerd.

VvE's worden vanaf januari 2024 door de uitbreiding van de subsidieregeling voor VvE's (SVVE) verder geholpen met de verduurzaming van het VvE-gebouw. Zo worden voor monumenten de minimale isolatiewaarden verlaagd, zodat deze beter aansluiten op de aard van het gebouw. En naast subsidie voor procesbegeleiding kan een VvE voortaan ook subsidie aanvragen voor verschillende onderzoeken die nodig zijn voor het besluit voor het verduurzamen van het gebouw. Er kan bijvoorbeeld subsidie worden aangevraagd voor een asbestonderzoek of flora- en faunaonderzoek. Een VvE kan naast de SVVE ook gemeentelijke subsidies aanvragen en deze subsidies «stapelen».

Naast de subsidies is ook de mogelijkheid voor het lenen van geld verbeterd. Vanaf 26 april jl. is de rente van de VvE-Energiebespaarlening van het Warmtefonds met 1,5% verlaagd. De huidige rente ligt op 2,6%.⁹ Het Warmtefonds werkt daarnaast aan een regeling voor appartementseigenaren zonder leenruimte. Hierdoor zullen appartementseigenaren vanuit financieel oogpunt minder snel tegen het VvE-besluit voor verduurzamingsmaatregelen en de VvE-Energiebespaarlening stemmen.

Vraag 6

Welke stimuleringsmaatregelen heeft u om het toch voor VvE's aantrekkelijker te maken om (collectieve) verduurzamingsmaatregelen te nemen?

Antwoord 6

Appartementseigenaren worden meer bewust gemaakt van hun eigen rol bij het verduurzamen en onderhouden van het gebouw. Dit najaar zal de verbetering van de VvE-pagina op Verbeterjehuis.nl starten. In 2024 wordt een begin gemaakt met een landelijk VvE-verduurzamingsloket. Omdat het

⁶ «Zonder het bestuur van de VvE's was het niet gelukt» (rvo.nl).

⁷ Kleine VvE zet grote stap in verduurzaming – Warmtefonds.

⁸ VvE Zeekant – 1985, Den Haag – Duurzame Huizen Route.

⁹ Actuele rentestand (effectieve jaarrente) van de VvE-Energiebespaarlening met looptijd van 20 jaar op 12 oktober 2023.

belangrijk is voor VvE's om lokaal te worden ondersteund bij het verduurzamingsproces, zullen gemeenten die deze lokale ondersteuning aan VvE's willen bieden hierbij worden geholpen door het landelijke VvE-verduurzamingsloket. Zo zullen er informatie, deskundig advies en cursussen beschikbaar worden gesteld. Wanneer dit niet lokaal wordt aangeboden kunnen appartementseigenaren en VvE-bestuurders via het landelijke VvE-verduurzamingsloket toegang krijgen tot informatie en deskundig advies. In mijn antwoord op vraag 5 heb ik aangegeven dat vanaf januari 2024 de subsidieregeling voor VvE's (SVVE) wordt uitgebreid. Zo worden voor monumenten de minimale isolatiewaarden verlaagd, zodat deze beter aansluiten op de aard van het gebouw. En naast subsidie voor procesbegeleiding kan een VvE ook subsidie aanvragen voor verschillende onderzoeken die nodig zijn voor het besluit voor het verduurzamen van het gebouw. Bijvoorbeeld een asbestonderzoek of flora- en faunaonderzoek. Een VvE kan naast de SVVE ook gemeentelijke subsidies aanvragen en deze subsidies «stapelen». De SVVE biedt VvE's subsidie voor het verduurzamen van het hele VvE-gebouw: subsidie voor energieadvies, een duurzaam meerjarenonderhoudsplan, procesbegeleiding, isolatiemaatregelen en warmtepompen, centrale aansluitingen op warmtenetten en zonneboilers. Voor één isolatiemaatregel kan voor ongeveer 15% subsidie worden aangevraagd. Voor twee of meer maatregelen blijft de subsidie ongeveer 30%.

Vanaf 13 november 2023 is er ook een nieuwe subsidieregeling: procesondersteuning voor opschaling renovatieprojecten (SPOR). Een VvE kan subsidie voor procesbegeleiding aanvragen via óf de SPOR, óf de SVVE.

Verskillende gebouwseigenaren kunnen als samenwerkingsverband SPOR-subsidie voor procesbegeleiding aanvragen bij hun gebundelde renovatieproject. Dit kunnen bijvoorbeeld twee verschillende VvE's zijn of één VvE en een aantal andere gebouwseigenaren.

Minimaal even belangrijk als subsidie is goede financiering voor VvE's, zodat zij verduurzamingsmaatregelen kunnen uitvoeren zonder er eerst jaren voor te sparen. Het Warmtefonds biedt steeds meer VvE's financiering. Sinds 1 december 2022 ook voor kleine VvE's met minder dan 8 appartementen, met een «vangnet» voor individuele appartementseigenaren in de VvE die de financiering later toch niet blijken te kunnen dragen. De VvE-Energiebespaarlening is ook aan te vragen door VvE's met commerciële ruimten, waarbij minimaal de helft van de VvE als woonruimte in gebruik dient te zijn.

In mijn antwoord van vraag 5 heb ik aangegeven dat vanaf 26 april jl. de rente van de VvE-Energiebespaarlening van het Warmtefonds met 1,5% is verlaagd.

Het Warmtefonds werkt daarnaast aan een regeling voor appartementseigenaren zonder leenruimte. Ik verken momenteel samen met het Warmtefonds en de VvE-praktijk welke mogelijkheden er zijn om de VvE-financiering bij het Warmtefonds verder te verbeteren.

Vraag 7

Hoe kunnen woningeigenaren worden geholpen bij situaties waarbij de VvE de verduurzamingsmaatregelen blokkeert?

Antwoord 7

Appartementseigenaren kunnen worden geholpen door het inschakelen van een procesbegeleider. Zoals reeds toegelicht in vraag 4 helpt het inzetten van een procesbegeleider bij het gehele verduurzamingsproces en het creëren van meer draagvlak. Voor procesbegeleiding kan een aanvraag worden gedaan via de SVVE-subsidie, en deze mogelijkheden worden per 1 januari 2024 uitgebreid.

Er kunnen verschillende persoonlijke redenen zijn voor een appartementseigenaar om niet met verduurzamingsmaatregelen te willen instemmen. Bij de vraag hoe een appartementseigenaar aankijkt tegen het treffen van verduurzamingsmaatregelen, kan bijvoorbeeld een rol spelen of de appartementseigenaar zelf in het VvE-gebouw woont of het appartement verhuurt, of in welke levensfase of financiële situatie de appartementseigenaar zich bevindt. Ik wil appartementseigenaren helpen zich meer bewust te worden van hun verantwoordelijkheden in hun VvE en de rol die zij op zich kunnen nemen bij een verduurzamingstraject. Sinds september 2023 is het voor steeds meer VvE-bestuurders en appartementseigenaren mogelijk om via de Duurzame

Huizen Route ervaringen te delen over het verduurzamen van het gebouw. Ook zal dit najaar de verbeteringslag van de VvE-pagina op verbeterjehuis.nl starten. Daarnaast zal in 2024 een begin worden gemaakt met een landelijk VvE-verduurzamingsloket.

Gemeenten zullen worden ondersteund bij het opzetten van een lokale ondersteuning aan VvE's. Hierbij worden gemeenten geholpen door het landelijke VvE-verduurzamingsloket. Aan gemeenten worden informatie, deskundig advies en cursussen beschikbaar gesteld. Wanneer ondersteuning aan VvE's niet lokaal wordt aangeboden, kunnen appartementseigenaren en VvE-bestuurders toegang krijgen tot informatie, deskundig advies via het landelijk VvE-verduurzamingsloket.

Om het nemen van een gezamenlijk besluit te vergemakkelijken, is van belang dat iedere eigenaar het belang ziet van een te nemen besluit of tenminste erop kan vertrouwen dat het besluit zijn belangen niet onevenredig schaadt. Daarom onderzoek ik wat individuele appartementseigenaren motiveert en hen helpt om eerder in te stemmen met de verduurzamingsmaatregelen van het VvE-gebouw.

Vraag 8

Is het wat u betreft wenselijk en mogelijk om niet-zichtbare verduurzamingsmaatregelen (bijvoorbeeld het plaatsen van dubbel glas) altijd toe te staan zonder toestemming van de VvE? Bent u bereid om een lijst met deze maatregelen op te stellen?

Antwoord 8

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 geweest¹⁰ 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. De notificatieregeling zal overigens worden meegenomen in een groter wetsvoorstel dat naar verwachting in werking treedt in 2026. Dit wetsvoorstel waarin ook de besluitvormingsregels en het afschaffen van het quorum worden genoemd, is gepresenteerd in de VvE-versnellingsagenda verduurzaming.

Ik vind het van belang dat individuele appartementseigenaren 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 onderzoek ik of ik de appartementseigenaren die willen verduurzamen kan helpen 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. In dit kader wil ik benadrukken dat het de voorkeur verdient dat het VvE-gebouw integraal verduurzaamd wordt, en niet per appartement.

Vraag 9

Kunt u aangeven op welke wijze er wordt gewerkt aan een langetermijn oplossing voor de problemen met trage verduurzaming bij gedeeld huizenbezit?

Antwoord 9

Een lange termijn oplossing is vooral gericht op het ontzorgen van appartementseigenaren en VvE's en middels een wetswijziging waarin de besluitvormingsregels voor verduurzamingsmaatregelen worden vergemakkelijkt en waarin de notificatieregeling wordt meegenomen. In het kader van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming onderzoek ik allereerst wat individuele appartementseigenaren motiveert en kan helpen om eerder in te

¹⁰ https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling_oplaadpunten_vve.

stemmen met de verduurzamingsmaatregelen van het VvE-gebouw. Appartementseigenaren worden meer bewust gemaakt van hun eigen rol bij het verduurzamen en onderhouden van het gebouw. In 2024 zal een start gemaakt worden met een landelijk VvE-verduurzamingsloket. Gemeenten zullen worden ondersteund bij het opzetten van een lokale ondersteuning aan VvE's via dit loket. Aan gemeenten worden informatie, deskundig advies en cursussen beschikbaar gesteld. Wanneer ondersteuning aan VvE's niet lokaal wordt aangeboden kunnen appartementseigenaren en VvE-bestuurders toegang krijgen tot informatie, deskundig advies bij het landelijk VvE-verduurzamingsloket. Daarnaast werk ik aan een wetsvoorstel om de besluitvormingsregels voor verduurzamingsmaatregelen aan te passen door het quorum (aanwezigheidsvereiste) af te schaffen en een gewone meerderheid (50%+1) te hanteren voor verduurzamingsmaatregelen. Andere mogelijke oplossingen worden momenteel onderzocht, zoals het invoeren van een integraal verduurzamingsplan voor alle VvE's.

Vraag 10

Ziet u bijvoorbeeld mogelijkheden om tot wetgeving te komen waarin wordt bepaald dat de VvE te allen tijde bevoegd is op het gebied van duurzaamheid, zoals door sommige experts wordt geopperd?¹¹ Wat zouden de voor- en nadelen zijn van een dergelijke optie?

Antwoord 10

Ik ben niet voornemens wetgeving met die strekking te gaan voorbereiden. Wanneer verduurzamingsmaatregelen worden genomen, kan dit betekenen dat er wijzigingen worden aangebracht in de bestaande kostenverdeling tussen de appartementseigenaren en in de verdeling van de gemeenschappelijke- 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. Het te allen tijde bevoegd maken van de VvE bij verduurzamingsmaatregelen zou daarom kunnen betekenen dat ingegrepen wordt in het eigendomsrecht van individuele appartementseigenaren, zonder dat zij daar zelf invloed op hebben. Maar met de acties aangekondigd in de VvE-versnellingsagenda ga ik VvE's helpen eenvoudiger te kunnen verduurzamen, waarbij ik alle belangen in het oog houd. Voor een weergave van de verschillende onderdelen van de agenda verwijs ik graag naar het antwoord op vraag 5.

Vraag 11

Kunt u de vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 11

Ja, dat heb ik gedaan.

¹¹ Energiea, «VEH: versoepel regels voor verduurzaming VVE-woningen», <https://energiea.nl/energiea-artikel/40103946/veh-versoepel-regels-voor-verduurzaming-vve-woningen>.