



Aan de Staatssecretaris Rechtsbescherming

**Directie Wetgeving en  
Juridische Zaken**  
Privaatrecht

Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag  
Postbus 20301  
2500 EH Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl/jenv](http://www.rijksoverheid.nl/jenv)

# nota

Aanbieding TK WODC-rapport over Verenigingen van  
Eigenaars

**Datum**  
23 september 2024

**Onze referentie**  
5797107

**Afstemming met**  
BZK

**Bijlage(n)**  
2

## 1. Aanleiding

- Op 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Die wet wijzigde Boek 5 BW (dat onder uw verantwoordelijkheid valt) met als doel om, naast het verbeteren van het functioneren van VvE's, verduurzaming te stimuleren van gebouwen in VvE-beheer. Onderdeel van de wet was de invoering van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor VvE's.
- Op 5 september 2023 heeft de toenmalige MinBZK, mede namens MinRB, de Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van VvE's naar de Tweede Kamer gestuurd. Daarmee moet het voor appartementseigenaars eenvoudiger worden om gezamenlijk hun gebouw te verduurzamen.
- In de Versnellingsagenda is o.a. een onderzoek aangekondigd naar de mogelijkheid een integraal verduurzamingsplan (zoals een duurzaam meerjarenonderhoudsplan of DMJOP) voor alle VvE's in te voeren.
- Dat onderzoek is door het WODC uitgezet bij onderzoeksbureau Atlas Research. De resultaten van het onderzoek zijn begin september 2024 openbaar gemaakt door het WODC. Met deze Kamerbrief wordt de Kabinetsreactie bij het onderzoek naar de TK gestuurd.
- U heeft opmerkingen gemaakt bij de eerdere versie van de brief. Deze zijn in track changes in de tekst verwerkt.

## 2. Geadviseerd besluit

Instemmen met verzending van de Kabinetsreactie bij het onderzoek naar de TK, door u, mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

## 3. Kernpunten

- Om de wenselijkheid en effecten van een DMJOP in te kunnen schatten, is besloten de Wet verbetering functioneren VvE's te evalueren, waarmee het bestaande MJOP is ingevoerd.
- Achterliggende gedachte is dat het, om te weten of een verplicht DMJOP nuttig zou zijn, goed is om te onderzoeken hoe het bestaande MJOP in de praktijk voldoet.
- De inhoud van de Wet verbetering functioneren VvE's is tweeledig: enerzijds is voorzien in een minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud en anderzijds zijn de mogelijkheden voor VvE's om leningen aan te gaan verduidelijkt. Voor het jaarlijks reserveren hebben VvE's twee opties. Ze kunnen jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het

VvE-gebouw reserveren, of ervoor kiezen te reserveren op basis van een door de VvE opgesteld MJOP.

- De tweeledige doelstelling van onderzoek is:
  1. Op welke wijze, met welke doelen en met welke effecten zetten VvE's het MJOP in?
  2. In welke mate zijn er sinds de inwerkingtreding van de Wet verbetering functioneren VvE's meer leningen verstrekt aan VvE's en, als dat het geval is, in welke mate zijn daarmee onderhouds- of verduurzamingsmaatregelen getroffen?
- De onderzoekers hebben een aantal conclusies getrokken. Zo blijkt uit het onderzoek dat een grote meerderheid van de VvE's een reservefonds en/of een MJOP heeft en dat dit aantal is toegenomen sinds de inwerkingtreding van de Wet verbetering functioneren VvE's. Bij kleine VvE's ligt het percentage dat een MJOP heeft echter lager.
- Daarnaast is gebleken dat er niet zo zeer zorgen zijn over het aantal VvE's met een MJOP, maar over de kwaliteit van het MJOP. Een substantieel deel blijkt niet aan de eisen van de wet te voldoen. Een deel van de VvE's reserveert niet genoeg om het benodigde onderhoud uit te kunnen voeren.
- Ook blijkt dat de meeste VvE-leden duurzaamheid belangrijk vinden, maar dat de kosten een struikelblok zijn. Deelnemers aan de interviews waren over het algemeen kritisch over het invoeren van een verplicht DMJOP, ook omdat er – hoewel conform het MJOP – vaak nu al niet genoeg wordt gespaard voor onderhoud. Liever zien zij aandacht voor de kwaliteitseisen van het MJOP. Verplichte duurzaamheidsmaatregelen zijn ook geopperd, maar alleen als die gelden voor alle huiseigenaren en niet alleen voor huiseigenaren in een VvE.
- Als reactie vermeldt u in de Kamerbrief dat de uitkomsten van het onderzoek geen aanleiding geven tot het wettelijk verplichten van een DMJOP. Wel zal MinVRO – in overleg met u – bezien of het onderzoek aanleiding geeft tot het verder verbeteren van het MJOP en, zo ja, hoe. Daarover zal de Kamer in het eerste kwartaal van 2025 worden geïnformeerd door de MinVRO.

**Directie Wetgeving en  
Juridische Zaken**  
Privaatrecht

**Datum**  
23 september 2024

**Onze referentie**  
5797107

## **4. Toelichting**

### **4.1. Politieke context**

- Naast het onderzoek naar de Wet verbetering functioneren VvE's, wordt gewerkt aan een wetsvoorstel waarmee de besluitvorming binnen VvE's over verduurzaming wordt vereenvoudigd. Dat is aangekondigd in de Versnellingsagenda en staat ook in het Regeerprogramma, in het hoofdstuk over Wonen.
- Ook wordt het wetsvoorstel over de notificatieregeling voor laadpalen verder gebracht. Dit voorstel maakt het voor individuele appartementseigenaren eenvoudiger om een laadpunt voor een elektrische auto te plaatsen. Daarvoor is niet langer instemming van de VvE vereist, maar voldoet een notificatie.
- MinVRO gaat beleidsmatig over wonen en over VvE's en heeft bij beide wetsvoorstellen het voortouw. Om deze redenen ligt bij de MinVRO ook het voortouw voor vervolgonderzoek ten aanzien van het DMJOP, eventuele stappen en berichtgeving aan de Tweede Kamer daarover.

### **4.2. Communicatie**

Het WODC heeft het onderzoek openbaar gemaakt op 4 september 2024. Binnenlands Bestuur heeft er een artikel over gepubliceerd.

**Directie Wetgeving en  
Juridische Zaken**  
Privaatrecht

#### **4.3. Bijlagen**

1. Aanbiedingsbrief Tweede Kamer
2. WODC-rapport "Duurzaam verenigd: evaluatie Wet verbetering functioneren VvE's"

**Datum**  
23 september 2024

**Onze referentie**  
5797107

### **5. Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**

#### **5.1. Toelichting**

Deze beslisnota wordt openbaar met de toezending van de brief aan de Tweede Kamer. De persoonsgegevens van de ambtenaren zijn niet openbaar ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer.