

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**
Directie Bouwen & Energie
Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2024-0000312871

Uw kenmerk
2024Z03114

Datum 31 mei 2024
Betreft Antwoord op Kamervragen van het lid Paternotte (D66) over
het bericht 'Verduurzamen van VvE's lijkt onmogelijk door
kosten en rompslomp'

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld
door het lid Paternotte (D66) over het bericht 'Verduurzamen van VvE's lijkt
onmogelijk door kosten en rompslomp'.
De vragen werden ingezonden op 28 februari 2024.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

Vragen van het lid Paternotte (D66) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over verduurzamen van VvE's lijkt onmogelijk door kosten en rompslomp (ingezonden 28 februari 2024 kenmerk 2024Z03114)

Vraag 1:

Bent u bekend met het bericht 'Verduurzamen van VvE's voor 2050 lijkt onmogelijk door kosten en rompslomp'? ¹

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Deelt u de mening dat het onbestaanbaar is dat de verduurzaming van 1,5 miljoen woningen stopt op 'interne besluitvorming en papieren rompslomp', en dat dit slecht is voor de planeet én de portemonnee van de bewoners van die VvE's?

Antwoord 2:

De verduurzaming van VvE-gebouwen verdient specifieke aandacht. Appartementseigenaars en VvE's ondervinden door het gezamenlijke eigendom verschillende uitdagingen bij de verduurzaming van het gebouw. Op 5 september 2023 heb ik u daarom de Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE-versnellingsagenda verduurzaming) toegezonden.² De redenen dat VvE's achterblijven bij verduurzaming zijn breder dan knelpunten op het gebied van de interne besluitvorming en 'papier rompslomp'.³ In de bijbehorende Kamerbrief is een samenvatting van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming opgenomen.⁴ Eén van de onderdelen van deze agenda is het aanpassen van de interne besluitvormingsregels, omdat die soms onnodig belemmerend werken. Daarbij dient tegelijk in het oog gehouden te worden dat de besluitvormingsregels er zijn om een goede reden en zowel het gemeenschappelijk belang van de VvE als de individuele belangen van appartementseigenaars dienen.

Vraag 3:

Verwacht u dat de versnellingsagenda verduurzaming VvE's genoeg is om de verduurzaming van VvE's vlot te trekken? Welke knelpunten blijven er naast financiering onopgelost?

Antwoord 3:

Ja. De VvE-versnellingsagenda verduurzaming is een totaalpakket van verschillende onderdelen en is opgesteld in nauw overleg met onder andere diverse gemeenten, VvE-branchen- en belangenorganisaties, financiers en (groot) appartementseigenaars. Samen met deze partijen wordt uitvoering aan de VvE-versnellingsagenda verduurzaming gegeven.

¹ RTL nieuws, 'Verduurzamen van VvE's voor 2050 lijkt onmogelijk door kosten en rompslomp', 20 februari 2024, www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5436068/verduurzamen-van-vves-verloopt-stroef.

² 2023D35420, bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 30196 nr. 817.

³ Kamerstukken II 2022/23, 30196, nr. 806.

⁴ Kamerstukken II 2022/23, 30196 nr. 817.

Datum

Kenmerk
2024-0000312871

Het inmiddels uitgevoerde onderzoek van I&O Research laat zien waar op dit moment binnen de VvE's barrières en kansen worden gezien bij het verduurzamen van het VvE-gebouw.⁵ Hierin komt naar voren dat de ervaren barrières ondervangen worden door de VvE-versnellingsagenda verduurzaming. Ook ten aanzien van de financiering van de verduurzaming van VvE's bevat de VvE-versnellingsagenda verduurzaming actiepunten. VvE's worden sinds januari 2024 door de uitbreiding van de subsidieregeling voor VvE's (SVVE) verder geholpen met de verduurzaming van het VvE-gebouw. Zo zijn 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 2023 is de rente van de VvE-Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds (hierna: Warmtefonds) verlaagd. Het Warmtefonds werkt daarnaast aan een regeling voor appartementseigenaars zonder leenruimte. Hierdoor zullen appartementseigenaars vanuit financieel oogpunt minder snel tegen het VvE-besluit voor verduurzamingsmaatregelen en de VvE-Energiebespaarlening stemmen. Verder wordt onderzocht of het meefinancieren van groot (achterstallig) onderhoud bij het verduurzamen van VvE-gebouwen mogelijk kan worden gemaakt via het Warmtefonds en/of Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Voor bepaalde knelpunten is voor het vinden van een eenduidige oplossing meer tijd nodig. Deze staan opgesomd in de Actiepuntenlijst van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming. Door de gezamenlijke uitvoering van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming met de verschillende partijen, kan tussentijds worden ingespeeld op nieuwe knelpunten die wellicht later in de tijd ontstaan bij het verduurzamen van VvE-gebouwen.

Vraag 4:

Wat betekent deze vertraging voor de afspraken met woningcorporaties voor het uitfaseren van label E, F en G woningen vóór 2028? Verwacht u dat de woningcorporaties die woningen vóór 2028 verduurzaamd hebben, zoals met hen is afgesproken, ook als de woningen in een VvE vallen? Zo nee, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 4:

Zoals ik uw Kamer in mijn brief van 19 januari 2024 heb bericht, zijn woningcorporaties voortvarend aan de slag met de verduurzaming van hun huurwoningen.⁶ De Aedes benchmark van 2023 laat zien dat het aantal huurwoningen met een E, F of G label in 2022 met ongeveer 25% is afgenomen, van 247.000 woningen naar 180.000. Dit is een flinke versnelling ten opzichte van 2021, waarin 31.800 E, F en G sociale huurwoningen zijn verduurzaamd.

⁵ I&O Research, *Rapport Drijfveren en barrières van leden VvE's bij de verduurzamingsopgave* (rapportnummer 2023/213), Amsterdam 2023.

⁶ Kamerstukken II 2023/24, 27926, nr. 380, p. 3.

Hoeveel woningen in de corporatiesector in totaal zijn geïsoleerd, zal volgen uit de monitoringsrapportages in het kader van de Nationale Prestatieafspraken.

De afspraken met de corporaties hebben ook betrekking op de huurwoningen in gemengde VvE's. Bij het verduurzamen van huurwoningen in VvE's zullen woningcorporaties naar verwachting een deel van de knelpunten ondervinden die bij alle VvE's spelen. Ze zullen daarnaast deels afhankelijk zijn van de instemming van andere appartementseigenaren. Op basis van de monitoring kan gekeken worden in hoeverre de verduurzaming van huurwoningen in VvE's voldoende tempo heeft.

Voor het verduurzamen van gemengde VvE-gebouwen worden vanuit de VvE-versnellingsagenda verduurzaming verscheidene acties uitgevoerd samen met individuele woningcorporaties, branchevereniging Aedes en het samenwerkingsplatform de Groene Huisvesters.

Op 28 februari 2024 heeft Aedes de *Toolbox verduurzaming gemengde VvE's voor woningcorporaties* gepubliceerd, om woningcorporaties van kennis en handvatten te voorzien voor hun aanjagende rol bij het verduurzamen van het gemengde VvE-gebouw. Woningcorporaties kunnen verduurzamingsmaatregelen agenderen en faciliteren. Daarnaast is er samen met Aedes en de Groene Huisvesters een Community of Practice opgestart. Het versnellen van het verduurzamen van (gemengde) VvE's gebeurt ook door opschaling van vraag en aanbod te bewerkstelligen via het Programma Verbouwstromen⁷ en CondoReno.⁸ In deze programma's worden vanuit de praktijk geteste tools voor VvE's en woningcorporaties ontwikkeld, zoals een standaard maatregelenpakket en een format voor het te volgen besluitvormingstraject.

Vraag 5:

Zou het VvE's helpen om de kosten behapbaar te maken door het Warmtefonds meer geschikt te maken voor VvE's? Zo ja, hoe gaat u dat doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5:

Voor een deel van de VvE's is de financiering van het Warmtefonds inderdaad een erg belangrijk instrument. Een lening heeft als voordeel dat de verduurzaming op relatief korte termijn kan worden uitgevoerd en de kosten voor de verduurzamingsmaatregelen worden verspreid over een langere periode.

Het Warmtefonds maakt zijn aanvraagproces en voorwaarden steeds beter geschikt voor VvE's. Een VvE die interesse heeft in een lening kan een quickscan doen om de mogelijkheden te bekijken en wordt daarna binnen een paar dagen door het Warmtefonds teruggebeld. Een vaste contactpersoon van het Warmtefonds ondersteunt de VvE vervolgens bij de aanvraag van de lening. Een andere, recente verbetering is dat de VvE in een online portaal op ieder moment kan zien wat de voortgang is van de aanvraag.

Sommige appartementseigenaars zullen moeite hebben met de hogere VvE-bijdragen. In de VvE-versnellingsagenda verduurzaming is aangekondigd dat het

⁷ Programma Verbouwstromen houdt zich in opdracht van BZK bezig met de bouwkundige opschaalbare kant van verduurzaming en is een samenwerkingsverband van De Bouwcampus, Stroomversnelling, TKI Bouw en Techniek en TKI Urban Energy.

⁸ CondoReno is een Europees project dat zich richt op het inzetten van geïntegreerde woningrenovatiediensten voor VvE's in Nederland en Vlaanderen.

Datum

Kenmerk
2024-0000312871

Warmtefonds werkt aan een vangnetregeling voor juist de appartementseigenaars met beperkte draagkracht. Het doel is dat elke appartementseigenaar in staat moet zijn om verduurzamingsmaatregelen te nemen. Ook zonder dat zij hiervoor eigen spaargeld of draagkracht hebben. Dit ligt in de lijn met de regelingen die het Warmtefonds al kent voor eigenaren van eengezinswoningen met een beperkte leenruimte.

Naast de financiering van het Warmtefonds zijn er vanuit het Nationaal Isolatieprogramma en de SVVE ook subsidies beschikbaar om de kosten voor verduurzaming van VvE's behapbaar te maken.

Vraag 6:

Bent u bekend met het Parijse systeem van surélévation? Hierbij worden appartementsgebouwen opgetopt en met de opbrengst daarvan de verduurzaming van het appartementencomplex betaald. Wat is er voor nodig om dit ook in Nederland mogelijk te maken?

Antwoord 6:

Ja. Ik kijk met belangstelling naar het Parijse systeem. Voor het optoppen van een VvE-gebouw in Nederland is het nodig om de splitsingsakte van de VvE te wijzigen. Door het optoppen worden er namelijk wezenlijke wijzigingen aangebracht in of op het gebouw waardoor de feitelijke situatie na optoppen niet meer overeenkomt met hetgeen in de splitsingsakte is vastgelegd. Als de regels voor het wijzigen van de splitsingsakte worden versoepeld, wordt optoppen mogelijk makkelijker. Dat zal echter ook betekenen dat wordt ingegrepen in het eigendomsrecht van individuele appartementseigenaars. Gelet daarop is het van belang de gevolgen en risico's goed in kaart te brengen.

Zoals ik in de VvE-versnellingsagenda verduurzaming heb aangegeven, onderzoek ik momenteel of het wenselijk is om het wijzigen van de splitsingsakte te vereenvoudigen. Voor het einde van dit jaar verwacht ik conclusies te kunnen delen over het onderzoek naar de mogelijkheid tot vereenvoudiging van de wijziging van de splitsingsakte.

Via het landelijke VvE-verduurzamingsloket -dat momenteel wordt opgezet- wordt VvE's ondersteuning geboden in de vorm van onder meer standaard formats voor het wijzigen van de splitsingsakte en juridisch advies. Met de bovenstaande toelichting meen ik ook voldaan te hebben aan het verzoek van het Kamerlid Paternotte⁹ om een brief te sturen over de motie van de leden Paternotte, Grinwis (CU), De Hoop (GL/PvdA), Flach (SGP), Vedder (CDA) en Welzijn (NSC) over dit onderwerp.¹⁰ Dit verzoek heeft u mij per brief d.d. 23 april 2024, kenmerk: 2024Z06778, overgebracht.

Vraag 7:

U geeft aan dat we VvE's meer zouden moeten ontzorgen. Zou het beschikbaar maken van de gebouwgebonden financiering voor VvE's daar niet de meest geschikte oplossing voor zijn? Bijkomend voordeel is dat de VvE dan niet afhankelijk is van de financiële positie van elke individuele bewoner of van de VvE

⁹ Kamerstukken II 2023/2024, 2024Z06778.

¹⁰ Kamerstukken II 2023/24, 32847, nr. 1170.

zelf, maar er financiering aangetrokken kan worden om het gebouw in één keer volledig te verduurzamen en isoleren.

Antwoord 7:

Een VvE heeft al de mogelijkheid om als rechtspersoon een geldlening af te sluiten. Bij een VvE is die lening in feite 'gebouwgebonden'. De VvE gaat de lening aan en de geldverstrekker toetst de VvE; niet de individuele appartementseigenaars. De appartementseigenaars betalen een periodieke VvE-bijdrage aan de VvE. De VvE betaalt daarmee de rente en aflossing van de lening. Bij verkoop van het appartement geeft de verkopende eigenaar zijn of haar schulden en aansprakelijkheid bij de notaris op. Zo gaan de schulden en de aansprakelijkheid over naar de nieuwe appartementseigenaar. In die zin is een VvE-lening al een gebouwgebonden financiering. Bij VvE's werkt dit goed. Sommige appartementseigenaars kunnen wel moeite hebben met de eventueel hogere periodieke bijdragen die nodig zijn voor de aflossing van de lening. Elke appartementseigenaar moet in staat zijn om verduurzamingsmaatregelen te nemen. Daarom werken we vanuit de versnellingsagenda aan een oplossing voor appartementseigenaars met beperkte draagkracht. Dit is onder antwoord 5 nader uiteengezet. VvE's worden verder ontzorgd met acties uit de Versnellingsagenda, waaronder betere informatie op Verbeterjehuis.nl, een VvE-verduurzamingsloket voor gemeenten, VvE's en professionals en betere subsidiemogelijkheden in de SVVE.

Vraag 8:

Eerder heeft u aangegeven de gebouwgebonden financiering niet vóór 2025 mogelijk te kunnen maken. Hebben we nog wel de luxe om daar zo lang mee te wachten?

Antwoord 8:

VvE's hoeven niet te wachten op een mogelijke nieuwe regeling voor de gebouwgebonden financiering, omdat de bestaande VvE-leningen in feite al een vorm van 'gebouwgebonden financiering' zijn: de lening wordt verstrekt aan de VvE en als een appartementseigenaar zijn appartement verkoopt, blijft de lening bij de VvE.

Op 18 november 2022 heeft het kabinet uw Kamer een brief gestuurd die ingaat op de verschillende obstakels bij de ontwikkeling van gebouwgebonden financiering voor individuele woningen.¹¹ Ik ben bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden voor een robuuste juridische basis voor gebouwgebonden financiering. Gebouwgebonden en kostenneutraal financieren betekent dat we waarborgen voor goede consumentenbescherming moeten uitwerken en tegelijkertijd de lening betaalbaar, uitvoerbaar en simpel houden. Dat is praktisch en juridisch zeer uitdagend en een tijdsintensief traject. Naar aanleiding van de motie van het lid Paternotte over het versnellen van de mogelijkheid tot

¹¹ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 980

gebouwgebonden financiering van woningen¹², zet ik hier meer ambtelijke capaciteit voor in.

De meeste eigenaren financieren verduurzaming overigens met spaargeld (87%) of de hypotheek (10%).¹³ Maar dat is niet voor iedereen weggelegd. Daarom hebben we afgelopen jaar een aantal nieuwe financieringsopties mogelijk gemaakt. Zoals de renteloze lening bij het Warmtefonds voor woningeigenaren met een verzamelinkomen tot 60.000 euro en de extra leenruimte voor verduurzaming van woningen met een slecht energielabel in de nieuwe leennormen voor hypothecair krediet die sinds 1 januari 2024 gelden.

Vraag 9:

Kunnen de vragen apart van elkaar worden beantwoord?

Antwoord 9:

Ja.

¹² Kamerstukken II 2023/24 36387, nr. 39

¹³ Bron: consumentenonderzoek AFM [Consumentenonderzoek \(afm.nl\)](https://www.afm.nl/consumentenonderzoek)