

Vergaderjaar 2025–2026

30 196

Duurzame ontwikkeling en beleid

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 855

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 november 2025

Met deze brief informeer ik u, mede namens de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid, over de voortgang van de Versnellingsagenda verduurzaming en onderhoud van gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's)¹ en presenteer ik de nieuwe acties voor komend jaar. Deze Kamerbrief biedt een overzicht van de geboekte resultaten na twee jaar uitvoering van de Versnellingsagenda.

Versnelling verduurzaming en onderhoud VvE's hard nodig

Verduurzaming en ook onderhoud van woningen in VvE's lopen achter op andere woningtypen. 1 op de 5 appartementseigenaren geeft aan dat er sprake is van achterstallig onderhoud bij VvE's.² Verduurzaming gaat vaak gepaard met onderhoud, en kent vergelijkbare uitdagingen. Gezien de uitdagingen voor VvE's is het op zich niet vreemd dat onderhoud en verduurzaming achter lopen; appartementseigenaren moeten gezamenlijk besluiten. De besluitvormingsregels in reglementen zijn vaak ingewikkeld en de financiële mogelijkheden en belangen van woningeigenaren, verhuurders en eigenaren van utiliteitsgebouwen in hetzelfde gebouw, kunnen uiteenlopen. Daarnaast gaat het vaak om grote projecten met forse investeringen. De samenstelling van VvE's en VvE-kennis bij appartementseigenaren spelen dan ook een rol: veel VvE's hebben geen professionele ingehuurd beheerder, en zijn afhankelijk van de appartementseigenaren zelf die het beheer er als VvE-bestuurder in hun vrije tijd bij moeten doen.

VvE-besturen en individuele appartementseigenaren die het gebouw willen onderhouden en verbeteren lopen hierdoor vaak vast. Mensen blijven zitten in een slecht onderhouden pand en hebben een onnodig

¹ 2023D35420, bijlage bij *Kamerstukken II 2022/23*, 30 196, nr. 817.

² Verduurzaming van VvE-gebouwen: drijfveren en obstakels richting 2050 | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland

hoge energierekening. Daarnaast is de verduurzaming van VvE's belangrijk voor de energietransitie in de gebouwde omgeving: circa 1,4 miljoen koop- en huurwoningen zijn onderdeel van een VvE. Dat is 18% van het totaal aantal woningen. Daarnaast zijn er op de begane grond vaak ook nog winkels of andere utiliteitsbouw onderdeel van een VvE. Een versnelling van onderhoud en verduurzaming in VvE's helpt de bewoners, is goed voor de leefbaarheid van de buurt, draagt bij aan het klimaat en vermindert onze afhankelijkheid van andere landen voor energie.

Vijf hoofdthema's VvE-Versnellingsagenda

In de VvE-Versnellingsagenda zijn vijf hoofdthema's benoemd die zorgen voor het beter kunnen aanpakken van onderhoud en verduurzaming:

1. Aanpassing besluitvormingsregels VvE's
2. Verbetering financiële ondersteuning
3. Verbetering informatievoorziening en ontzorging
4. Versnelling grote VvE's
5. Ondersteunen van (vooral kleine) VvE's die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben

Aanpassing besluitvormingsregels VvE's

De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. De huidige besluitvormingsregels voor VvE's volgen uit art. 5:127 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en uit reglementen van VvE's. De reglementen vormen vaak een struikelblok voor het nemen van besluiten over verduurzaming. Besluitvorming blijft vaak omslachtig, in veel gevallen geldt voor groot onderhoud en verduurzaming minstens tweederde meerderheid. Het behalen van voldoende draagvlak en het activeren van de bewoners is een moeizame klus, een paar tegenstemmers kunnen al tot vertraging leiden. Daarbij wordt er vaak onvoldoende gereserveerd wat op de lange termijn financiële gevolgen kan hebben en ook tot onenigheid en conflicten kan leiden.

In het regeerprogramma³ en de VvE-Versnellingsagenda is daarom een wetwijziging met een vereenvoudiging van de VvE-besluitvorming voor verduurzamingsmaatregelen aangekondigd. We zijn voornemens dit wetsvoorstel eind 2025 in internetconsultatie te doen. In de kern bevat dit de volgende elementen.

Vereiste meerderheid voor besluiten over onderhoud en verduurzaming 50%+1

Ter uitvoering van de VvE-Versnellingsagenda willen verduurzaming en vanwege de nauwe samenhang tussen onderhoud en verduurzaming willen de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid en ik in het wetsvoorstel opnemen dat besluiten over onderhoud, verduurzamingen financiering hiervan met een gewone meerderheid (50%+1) kunnen worden genomen, ongeacht hetgeen hiervoor is opgenomen in het VvE-reglement. Wel kan op basis van het splitsingsreglement een quorum van toepassing zijn. De 50%+1 geldt dus voor het aantal uitgebrachte stemmen. In oude reglementen staat nu vaak nog een verhoogde meerderheid van 2/3e of 3/4e van het aantal stemmen. Op deze manier wijken de eisen in die oude reglementen voor een wettelijke regeling in het BW.

³ Kamerstukken II 2023/24, 36 471, nr. 96, p. 35.

Bij de nadere uitwerking van het wetsvoorstel heb ik samen met de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid besloten dat het quorum (opkomsteis bij stemming) niet wordt afgeschaft voor een VvE-besluit. Afhankelijk van het reglement van de VvE, geldt er voor een VvE-besluit veelal een quorum van 1/2e of 2/3e van het aantal stemmen dat kan worden uitgebracht. In de praktijk blijkt het quorum te zorgen voor vertraging bij het nemen van besluiten. Tegelijkertijd wordt het quorum als een waarborg gezien voor besluitvorming waarbij de belangen van appartementseigenaars die een verhoging van de VvE-bijdrage niet kunnen betalen zorgvuldig worden meegenomen. Gezien het belang van deze waarborg die extra bescherming biedt aan de VvE-leden, afgezet tegen de vertraging die een quorum oplevert, wordt ervoor gekozen het quorum in stand te laten.

Splitsingsakte

Naar aanleiding van de moties Grinwis⁴ en Paternotte⁵ over het wegnemen van de complexiteit van het aanpassen van de splitsingsakte, is door Berenschot onderzoek⁶ gedaan naar de rol van de splitsingsakte bij verduurzaming als het gaat om warmtenetten, oplossen en het plaatsen van zonnepanelen. Wanneer verduurzamingsmaatregelen worden genomen kan dit betekenen dat er een wijziging of andere kostenverdeling nodig is binnen de VvE. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de aanleg van nieuwe collectieve installaties en bijbehorende leidingen die zowel door gemeenschappelijke delen als privé delen gaan. Hiervoor dient de splitsingsakte te worden gewijzigd, waarvoor in beginsel unanimiteit is benodigd en tevens de toestemming nodig is van alle beperkt gerechtigden, zoals een hypotheekverstrekker. Uit het rapport van Berenschot blijkt dat de meeste wijzigingen van splitsingsaktes verwacht worden bij warmtenetten. Ondertussen onderzoeken we hoe we middels een pilot kunnen zorgen voor standaardisatie van splitsingsaktes, met betrekking tot het aansluiten van warmtenetten.

Met het amendement van het lid Grinwis en Bontenbal⁷ op het wetsvoorstel Wet collectieve warmte, dat momenteel aanhangig is bij de Eerste Kamer, wordt geregeld dat het bestuur van VvE's onder voorwaarden de bevoegdheid krijgt om namens de VvE-leden een aansluitovereenkomst aan te gaan met een aangewezen warmtebedrijf voor aansluiting op een collectieve warmtevoorziening. Dit betekent dat het voor een VvE makkelijker wordt een warmtenet aan te sluiten, mits een gemeente gebruik maakt van de aanwijsbevoegdheid zoals neergelegd in de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (WGIW). Aanvullend worden VvE's ondersteund door financiële regelingen zoals de Subsidieregeling verduurzaming voor VvE's (SVVE). Waarmee procesbegeleiding bij de overstap naar collectieve warmte kan worden gefinancierd, zoals het betrekken van bewoners en het organiseren van besluitvorming. Hiermee worden VvE's concreet geholpen bij de realisatie van collectieve warmteoplossingen. Ook andere maatregelen in deze kamerbrief dragen eraan bij om VvE's te ondersteunen bij de overstap naar collectieve warmte. Dit geeft invulling aan de motie van lid

⁴ Kamerstukken II 2022/23, 32 813, nr. 1201 en Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1170

⁵ Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1170

⁶ Op 25 juli 2025 heeft Berenschot een rapport uitgebracht naar de rol van de splitsingsakte bij verduurzaming n.a.v. de moties Grinwis (Kamerstukken II 2022/23, 32 813, nr. 1201) en Paternotte (Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1170). <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/15/verduurzaming-en-de-rol-van-de-splitsingsakte>

⁷ Kamerstukken II, 2024/25, 36 576, nr. 70

Grinwis c.s.⁸ Samen met de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid onderzoek ik of het wenselijk is het wijzigen van de splitsingsakte te vereenvoudigen en op welke wijze dit zou kunnen.

Versterking Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

In de Kamerbrief van 20 januari jl.⁹ heeft de toenmalige Staatssecretaris Rechtsbescherming u, mede namens mij, de door Atlas Research uitgevoerde evaluatie van de Wet verbetering functioneren VvE's toegezonden¹⁰. Zoals in die brief aangekondigd, geef ik in voorliggende brief aan, welke verbeteringen ik nodig acht ten aanzien van het MJOP. De evaluatie wees onder meer uit dat een grote meerderheid van de VvE's of een reservefonds of een MJOP heeft en dat dit aantal is toegenomen sinds de inwerkingtreding van de Wet verbetering functioneren VvE's. Er zijn wel zorgen over de kwaliteit van het MJOP: een substantieel deel van de MJOP-en blijkt niet te voldoen aan de huidige eisen. Naar schatting reserveert de helft van de VvE's niet genoeg geld om het benodigde onderhoud uit te kunnen voeren. Dit komt onder andere doordat de MJOP-en niet alle onderhoudswerkzaamheden omvatten.¹¹

MJOP-periode naar 30 jaar

Op grond van de evaluatie van Atlas Research, willen we, om de staat van het onderhoud en de verduurzaming van VvE's te ondersteunen, de wettelijke minimale periode waarop een MJOP betrekking heeft verlengen van 10 naar 30 jaar. Dit wordt onderdeel van het hierboven genoemde wetsvoorstel. Dit zorgt ervoor dat VvE's beter inzicht krijgen in het volledige pakket van benodigde toekomstige onderhoudswerkzaamheden. Het zorgt er ook voor dat VvE's daar tijdig met realistische VvE-bijdragen voor kunnen sparen. Door het combineren van groot onderhoud met het verduurzamen van het gebouw, kan de VvE veel geld besparen. Appartementseigenaren komen minder snel onverwacht voor grote uitgaven te staan als gevolg van een onvolledig MJOP. De noodzaak van tussentijds bijstorten wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen.

Informatieve paragraaf verduurzaming in MJOP

De evaluatie laat ook zien dat VvE's meer inzicht moeten krijgen in de te nemen verduurzamingsmaatregelen voor een emissievrij VvE-gebouw in 2050¹² om een compleet MJOP op te kunnen stellen.¹³ Ik ben daarom voornemens om wettelijk te regelen dat in het MJOP een informatieve paragraaf moet worden opgenomen over verduurzaming. Dit zorgt voor meer bewustwording bij VvE's.

Andere wetsvoorstellen t.b.v. vereenvoudiging besluitvorming van VvE's

Naast bovengenoemde voorstellen wordt er al langer gewerkt aan twee andere wetsvoorstellen om de besluitvorming bij VvE's te vereenvou-

⁸ Kamerstukken II, 2024/25, 36 576, nr. 78

⁹ Kamerstukken II, 2024/25, 30 196, nr. 833

¹⁰ Rapport Atlas Research, *Duurzaam verenigd. Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars*, Amsterdam 2024.

¹¹ Rapport Atlas Research, *Duurzaam verenigd. Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars*, Amsterdam 2024, p. 44

¹² Overweging 49, Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen (PbEU 2024, 1275).

¹³ Rapport Atlas Research, *Duurzaam verenigd. Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars*, Amsterdam 2024, p. 84.

digen: een notificatieregeling voor oplaadpunten en de mogelijkheid tot digitaal vergaderen.

Notificatieregeling voor oplaadpunten

Het wordt voor appartementseigenaren eenvoudiger om een oplaadpunt voor een elektrische auto op een privé of gezamenlijke parkeerplaats binnen het beheer van de VvE te plaatsen. Dit gebeurt met een afzonderlijk wetsvoorstel tot wijziging van het appartementsrecht, ten behoeve van de implementatie van artikel 14, achtste lid van de Energy Performance of Buildings Directive IV (EPBD IV)¹⁴. In plaats van toestemming te vragen in een VvE-vergadering, kunnen appartementseigenaren die een laadpaal willen plaatsen zich op basis van dit wetsvoorstel melden (notificatie) bij het VvE-bestuur met een concreet werkplan dat voldoet aan de voorwaarden die hiervoor worden opgenomen in een algemene maatregel van bestuur. Tot nu toe moet de gehele VvE-vergadering instemmen met het plaatsen van een laadpunt. Door dit wetsvoorstel kunnen oplaadpunten sneller worden geplaatst. De notificatieregeling vermindert bovendien de administratieve lasten binnen de VvE. We verwachten in het najaar het wetsvoorstel aan te bieden aan de Raad van State en in het eerste kwartaal van 2026 aan uw Kamer. Het wetsvoorstel moet op grond van de EPBD IV uiterlijk op 29 mei 2026 geïmplementeerd zijn.

Volledig digitaal vergaderen

Een snelle invoering van de mogelijkheid om volledig digitaal te vergaderen is ook van groot belang voor VvE's. Het wetsvoorstel digitale vergadering privaatrechtelijke rechtspersonen, dat een en ander regelt, is momenteel aanhangig in de Tweede Kamer.¹⁵

Betere financiële ondersteuning voor VvE's

Steeds meer appartementseigenaren willen via hun VvE aan de slag met hun gebouw. Daarbij kan onderhoud hand in hand gaan met energiebesparende maatregelen: als het dak toe is aan vervanging, dan kan de VvE ervoor kiezen om het dak niet alleen te vernieuwen, maar ook meteen te voorzien van isolatie. Dat leidt tot beperkte meerkosten en het levert de VvE een lagere energierekening op.

In de praktijk zien we echter dat een deel van de VvE's te weinig spaart voor het reguliere onderhoud.¹⁶ Om die VvE's toch perspectief te bieden, bestaat de mogelijkheid om te lenen. Het is dan de rechtspersoon VvE die de lening aan gaat, bijvoorbeeld bij het Nationaal Warmtefonds of het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De VvE betaalt de aflossing en rente. De appartementseigenaren gaan geen persoonlijke lening aan. Bij verkoop van het appartement is er dus geen gedoe, maar blijft de lening bij de VvE. Sterker nog, bij verkoop is het appartement aantrekkelijker dankzij goed onderhoud en verduurzaming.

Nieuwe regeling voor eigenaren die verhoogde bijdrage niet kunnen betalen

Het kan voorkomen dat sommige appartementseigenaren moeite hebben de VvE-bijdrage te betalen, als die wordt verhoogd in verband met onderhoudsplannen of verduurzamingsmaatregelen. Daarom is het

¹⁴ Richtlijn (EU) 2024/1275

¹⁵ Kamerstukken II, 2023/24, 36 489, nr. 2.

¹⁶ Atlas Research rapport, *Duurzaam verenigd: Evaluatie Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars*, Amsterdam 2024.

Nationaal Warmtefonds in juli 2025 met de VvE-ledenlening gestart: een persoonlijke lening die in veel gevallen niet hoeft te worden terugbetaald, tenzij de woning wordt verkocht met overwaarde.¹⁷ Appartementseigenaren met een laag inkomen komen hiervoor in aanmerking. Zij ontvangen dan maandelijks een bedrag dat jaarlijks afloopt. Dit is een bijdrage in de verhoogde VvE-bijdrage.¹⁸

Financiering onderhoud en verduurzaming ook bij SVn

In de VvE-versnellingsagenda verduurzaming staat de ambitie om de leenmogelijkheden voor VvE's te verbeteren. Het Nationaal Warmtefonds heeft de aanvraagprocedure verbeterd. Afgelopen jaren zien we ook een stijging van het aantal VvE's dat gebruik maakt van het Warmtefonds.

Een andere mooie nieuwe ontwikkeling is dat SVn is gestart met het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's.¹⁹ Dit fonds biedt financiële steun aan VvE's voor noodzakelijk en achterstallig onderhoud en verduurzaming vanaf acht appartementen. Bij gemengde VvE's, bestaande uit een mix van particuliere en professionele verhuurders zoals woningcorporaties en beleggers, hebben de verharende partijen bovendien de mogelijkheid om hun aandeel in de investering direct aflossen op de lening, zodat ze daarna geen verplichtingen en aansprakelijkheden hebben richting het fonds.

Gebruik Subsidie voor VvE's (SVVE) en Warmtefonds door VvE's

CBS-analyse toont dat vooral grote VvE's (20+ adressen) vaker verduurzamen dan kleine VvE's en daarbij worden de SVVE en het Nationaal Warmtefonds steeds vaker gebruikt. Dit is goed nieuws. Kleine VvE's (<4 woningen) verduurzamen minder vaak met gebruikmaking van de SVVE, mogelijk doordat op individueel niveau de Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE) gebruikt wordt. Uit cijfers van het CBS komt naar voren dat de SVVE-subsidie alle inkomensgroepen relatief gelijk bereikt.²⁰

Verbetering informatievoorziening en ontzorging

Om bestaande drempels voor onderhoud en verduurzaming te verlagen, is duidelijke informatie en praktische ondersteuning voor VvE's essentieel. Daarom heeft Milieu Centraal eind 2024, met subsidie van de Rijks-overheid, een landelijk kenniscentrum geopend. Dit centrum ondersteunt gemeenten, marktpartijen en appartementseigenaren bij vraagstukken rondom VvE's. In 2025 is het kenniscentrum met name gestart met het ondersteunen van gemeente en marktpartijen. Dit wordt in 2026 verder uitgebreid, met dan ook een helpdesk, zodat VvE's direct terecht kunnen met hun vragen.

Daarnaast is de Hogeschool Utrecht eind 2024 gestart met een opleiding voor procesbegeleiders verduurzaming VvE's. Deze professionals ondersteunen VvE's bij zowel de organisatie als de uitvoering van

¹⁷ Appartementseigenaren die wonen in een VvE die gebruik maakt van de VvE Energiebespaarlening van het warmtefonds, kunnen zelf een VvE-ledenlening aanvragen. Je betaalt geen rente en lost pas af bij verkoop van je appartement. Wanneer je voldoet aan de voorwaarden, wordt er maandelijks een bedrag overgemaakt waarmee een deel van de ledenbijdrage kan worden betaald.

¹⁸ VvE Ledenlening Nationaal Warmtefonds - Warmtefonds

¹⁹ Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), *Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's*, www.svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves/

²⁰ CBS, *Monitor SVVE en NWF voor VvE's*, 2023, Monitor SVVE en NWF voor VvE's, 2023 | CBS

verduurzamingsplannen. Inmiddels heeft de eerste lichting deze opleiding succesvol afgerond.

Versnelling verduurzaming in grote VvE's

Grote VvE's boeken steeds meer vooruitgang op het gebied van verduurzaming. Een belangrijke factor hierin is de aanwezigheid van een professionele VvE-beheerder. Toch is niet altijd duidelijk wat voor kwaliteit VvE's van hun beheerder mogen verwachten. Om hier meer helderheid in te brengen, stellen grote VvE-beheerders en belangenorganisaties van zowel beheerders als appartement eigenaren een gezamenlijke richtlijn op met kwaliteitscriteria waaraan een professionele VvE beheerder moet voldoen. De verwachting is dat dit in het najaar van 2025 wordt opgeleverd.

Samenwerkingsprogramma Gemengde VvE's

Sinds 2024 werken woningcorporaties binnen het programma Verbouwstromen samen om verduurzaming in gemengde VvE's met koop- en huurwoningen te versnellen. Veel gemengde VvE's kampen met achterstallig onderhoud en beperkte financiële draagkracht. Het belang van VvE-financiering, zoals die van het Warmtefonds wordt onderstreept om particuliere eigenaren meer mogelijkheden te bieden. Daarnaast is belangrijk dat corporaties eigen VvE-beleid maken en beter omgaan met verschillen in financiering tussen VvE's en corporaties. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken om alle EFG-labels voor woningen van corporaties uiterlijk in 2028 uit te faseren. De normering voor huurwoningen wordt per 1 januari 2029 opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In mijn brief van 7 maart jl. is beschreven wat dit voor gemengde VvE's betekent.²¹

Ondersteuning van niet-functionerende kleine VvE's

Kleine VvE's kampen vaak met achterstallig onderhoud, beperkte betrokkenheid en financiële drempels bij verduurzaming. Actieve bewoners ervaren regelmatig stagnatie in de besluitvorming. Er is onderzocht hoe een inactieve VvE alsnog tot verduurzaming kan komen.²² Het onderzoek wijst uit dat er geen uniforme of lineaire route is die VvE's doorlopen. De concrete aanleiding om in actie te komen, is vaak een urgent probleem zoals een lekkend dak, een hoge energierekening, of positieve veranderingen, zoals nieuwe bewoners met frisse ideeën. Ook externe factoren, zoals subsidies of regelgeving, kunnen een impuls geven. VvE's zonder formele structuren, zoals een KvK-registratie of een MJOP, kunnen via sterke sociale interactie toch plannen realiseren. Omgekeerd kan een goed georganiseerde VvE stagneren zonder actieve betrokkenheid van de leden. Om deze VvE's te ondersteunen, biedt het kabinet hulp via het Kenniscentrum van Milieu Centraal en financiering via het Nationaal Warmtefonds. Daarnaast zijn er de eerdergenoemde voorstellen om besluitvorming te vereenvoudigen.

²¹ Kamerstukken II, 2024/25, 32 847, nr. 1288

²² Rapport Muzus, Van een inactieve VvE naar duurzaam MJOP, 2025 (zie bijlage II).

Extra aandacht voor VvE's blijft nodig

We zetten belangrijke stappen om VvE-bewoners te ondersteunen bij het onderhouden en verduurzamen van hun woningen. Dat blijft de komende jaren hard nodig. De mensen en bedrijven die onderdeel zijn van een VvE verdienen onze steun.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer