

Vergaderjaar 2022–2023

**30 196**

**Duurzame ontwikkeling en beleid**

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 806**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 december 2022

In deze brief kondig ik u, mede namens de Minister voor Rechtsbescherming, een versnellingsagenda aan voor de verduurzaming van gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (hierna: VvE-gebouwen).

Deze versnellingsagenda is gericht op een betere informatievoorziening, ondersteuning en ontzorging voor VvE's. We richten ons hierbij op alle VvE's, zowel kleine, slecht georganiseerde VvE's, als de grotere VvE's die beter georganiseerd zijn. Ook wordt onderzocht of een gewone meerderheid (50%+1) bij bepaalde verduurzamingsmaatregelen volstaat, en of een duurzaam meerjarenonderhoudsplan verplicht kan worden gesteld.

Tenslotte ziet de versnellingsagenda op een verbetering van financiering. Kleine VvE's kunnen nu ook bij het Warmtefonds terecht voor financiering. Vanaf januari 2023 kunnen VvE's voortaan bij één subsidieloket terecht voor isolatie- en warmtemaatregelen.

### **Meer aandacht voor de verduurzaming van VvE-gebouwen nodig**

#### *Doelen CO<sub>2</sub>-reductie coalitieakkoord*

In het coalitieakkoord (Bijlage bij Kamerstuk 35 35 788, nr. 77) is voor alle sectoren samen afgesproken ten minste 55% CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren in 2030 ten opzichte van 1990 en om in te zetten op 60% CO<sub>2</sub>-reductie. Met het programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving heb ik aangekondigd dat daarom het tempo van het de verduurzamen van de gebouwde omgeving omhoog moet.<sup>1</sup> Ongeveer 20% van het totale aantal woningen is onderdeel van een VvE. Alle individuele appartementseigenaars zijn gezamenlijk eigenaar van het gebouw en beslissen in gezamenlijkheid over het gebouw. Door het gezamenlijke eigendom ondervinden

<sup>1</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*, 2022.

VvE's verschillende uitdagingen bij de verduurzaming van het gebouw. De verduurzaming van VvE-gebouwen verdient daarom specifiek de aandacht.

*Uitdagingen voor VvE's: organisatie, besluitvorming, ontzorging, financiering*

Er zijn veel voorbeelden van VvE's die met succes hun gebouw hebben verduurzaamd, vaak met veel inzet van de vrijwilligers in het VvE-bestuur. Toch zijn de uitdagingen bij het verduurzamen van de 1,2 miljoen woningen in de 125.000 (woon)VvE's in ons land erg groot.

Ten eerste is er bij een deel van vooral de kleinere VvE's nog geen sprake van een actieve VvE. Wanneer een VvE niet actief is betekent dit dat de individuele appartementseigenaars niet gezamenlijk het VvE-gebouw onderhouden en verduurzamen. Wanneer onderhoudsmaatregelen nodig zijn kunnen deze alleen worden uitgevoerd wanneer door de individuele appartementseigenaars hiervoor wordt ingelegd. Met name bij kleine VvE's met appartementseigenaars met een laag inkomen is er een extra grote kans op onderhoudsachterstanden. Er is in ieder geval een actief VvE-bestuur nodig om het VvE-gebouw te verduurzamen, waarbij ook het achterstallig onderhoud wordt aangepakt.

Ten tweede staat bij een deel van de VvE's die wel georganiseerd zijn verduurzaming nog niet op de agenda en wordt er niet of te weinig voor gespaard met de maandelijkse bijdrage. De wensen en mogelijkheden van de verschillende bewoners en individuele appartementseigenaars in het VvE-gebouw kunnen ver uiteen liggen.

Ten derde blijken de besluitvormingsregels een uitdaging voor veel VvE's die wel met verduurzaming aan de slag willen. Verder is er een behoefte aan heldere informatievoorziening en verduurzamingsoplossingen, meer ontzorging vanuit de markt en meer hulp en financiële ondersteuning vanuit de overheid en marktpartijen.

Deze uitdagingen zijn des te meer urgent nu de individuele appartementseigenaars en huurders in VvE's geconfronteerd worden met een steeds hogere energierekening.

*Integrale aanpak verduurzaming gebouw*

Gezien het grote aandeel VvE's in de gebouwde omgeving is het nodig om tot een versnellingsaanpak voor VvE's te komen die inzet op een integrale aanpak van de verduurzaming van het VvE-gebouw. Dit houdt in dat onderhoud van het gebouw in combinatie met verduurzamingsmaatregelen plaatsvindt, middels een gedegen en toekomstgerichte aanpak. Het streven is dat voor elke VvE duidelijk wordt wanneer welke onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen plaatsvinden en welk bedrag hiervoor van tevoren met behulp van de VvE-bijdragen moet worden gereserveerd. In stappen naar een emissievrij gebouw dus. VvE's moeten hun verantwoordelijkheid hierin nemen. Ik wil de VvE's hierbij helpen door te komen met een breed gedragen versnellingsagenda verduurzaming VvE's.

Voordat ik op die agenda in ga, geef ik graag eerst een korte schets van de organisatie van VvE's in ons land en van de diversiteit binnen de 125.000 VvE's. Ook leg ik kort de huidige VvE-besluitvormingsregels uit.

## *Grootte en samenstelling VvE's*<sup>2</sup>

VvE's zijn er in verschillende groottes en samenstellingen.

Ruim 70% van de VvE's is klein, bestaande uit 8 appartementen of minder en bevindt zich voornamelijk in de vier grote steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, of Utrecht en bestaat voornamelijk uit vooroorlogse bouw.

Kleine VvE's hebben door hun bouwjaar daarom een grote verduurzamingsopgave. Grotere VvE's zijn voornamelijk na de oorlog gebouwd. Driekwart van het totale aantal woningen in een VvE is onderdeel van een zogenoemde gemengde VvE, waarbij huur- en koopwoningen in hetzelfde VvE-gebouw zitten. In hetzelfde VvE-gebouw kunnen bijvoorbeeld ook bedrijven zijn gehuisvest.

Het is wenselijk dat groot eigenaren zoals woningcorporaties een stimulerende rol op zich nemen om de VvE te helpen bij het verduurzamen van het VvE-gebouw. Sinds de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2022 is het woningcorporaties nadrukkelijk toegestaan om de individuele appartementseigenaars in een gemengde VvE te ontzorgen en mee te nemen in de voorgenomen verduurzaming.

## *Functioneren van de VvE*<sup>3</sup>

VvE's zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals de gevel en het dak. Verduurzamingsmaatregelen zijn onder andere gevel- en dakisolatie, zonnepanelen en warmtepompen. Om het gebouw te onderhouden en verduurzamen dienen VvE's daarom te zijn georganiseerd (actieve VvE). VvE's zijn wettelijk verplicht om jaarlijks een minimumbedrag te reserveren voor groot onderhoud.<sup>4</sup> Individuele appartementseigenaars kunnen als lid van de VvE een besluit van de VvE om de verplichte minimale reserveringsplicht niet aan te houden, bij de rechter aanvechten. Vooral bij kleine VvE's geldt desondanks dat het bereiken van overeenstemming over zowel onderhoud als het nemen van verduurzamingsmaatregelen een uitdaging is.

Grote VvE's sparen grotendeels in het reservefonds op basis van een meerjarenonderhoudsplan, waaruit het onderhoud kan worden betaald. De omvang van het reservefonds is echter voor veel grote VvE's onvoldoende voor de benodigde verduurzamingsmaatregelen voor de gemeenschappelijke delen.

## *Besluitvormingsregels*<sup>5</sup>

In de vergadering van eigenaars wordt met meerderheid van stemmen door de gezamenlijke appartementseigenaars besloten over het onderhoud en de verduurzaming van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De besluitvormingsregels van de VvE worden per VvE vastgesteld en in het eigen reglement opgenomen.

De besluitvormingsregels van de VvE geven aan welke meerderheid voor welk besluit dient te worden gehanteerd en of er een minimum van het totaal aantal stemmen aanwezig moet zijn (quorum). In het algemeen wordt door VvE's voor onderhoud een gewone meerderheid (50% + 1) en voor verduurzamingsmaatregelen een verhoogde meerderheid ( $\frac{2}{3}$  of  $\frac{3}{4}$ )

<sup>2</sup> Rapport CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren. Een verkennend onderzoek*, Den Haag 2016.

<sup>3</sup> Companen, *Onderzoek reserveren en presteren*, Arnhem 2021.

Ruigrok Netpanel, *Onderzoek uitdagingen voor VvE's. Een kwantitatief en kwalitatief onderzoek onder kleine VvE's*, Amsterdam 2022.

<sup>4</sup> Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, Stb. 2017, nr. 241

<sup>5</sup> Het appartementsrecht staat in titel 9 van boek 5 Burgerlijk Wetboek, vanaf artikel 5:120 BW.

gehanteerd. Voor de hele kleine VvE's kan het ook zijn dat een besluit op basis van unanimiteit dient te worden genomen. Het besluit tot het aangaan van een geldlening om in de gemeenschappelijke delen van het gebouw te kunnen investeren, wordt ook vaak met een verhoogde meerderheid genomen. Geldverstrekkers stellen deze eis eveneens aan VvE's.

### **Gezamenlijke versnellingsagenda verduurzaming VvE's**

Om VvE's te helpen bij de integrale verduurzamingsaanpak van het gebouw wil ik komen tot een breed gedragen versnellingsagenda verduurzaming VvE's. De rijksoverheid kan dit zeker niet alleen: VvE's hebben ook de inzet nodig van de individuele appartementseigenaars, VvE-beheerders en brancheorganisaties VGM NL en BVVB, gemeenten, deskundige en adviserende VvE-belangenorganisaties zoals de Vereniging Eigen Huis, VvE-Belang en Appartement en Eigenaar, bedrijven en (groot)eigenaars zoals woningcorporaties die een aanjagende rol in de VvE kunnen spelen op het gebied van verduurzaming. Ik roep hen graag op om samen met het Rijk aan een versnellingsagenda te werken die voor de zomer van 2023 klaar is en waarin zij ook zelf hun bijdrage leveren.

De volgende vijf nader uit te werken onderdelen zijn de kern van deze versnellingsagenda:

1. Versnelling grote VvE's  
Gezamenlijk inzet van alle betrokken partijen om grote VvE's de komende jaren grotere stappen te laten maken naar verduurzaming;
2. Ondersteunen van (vooral kleine) VvE's, met voorrang in kwetsbare wijken, die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben;
3. Aanpassing besluitvorming  
Aanpassing van bepaalde (besluitvormings)regels voor VvE's bij verduurzaming;
4. Verbetering informatievoorziening en ontzorging  
Verbeterde informatievoorziening voor individuele appartementseigenaars en VvE's en een landelijk dekkend marktaanbod van ontzorging;
5. Verbetering financiële ondersteuning  
Start van de Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE) op 1 januari 2023 en de financiering van het Warmtefonds voor kleine VvE's vanaf december 2022.

Ik zal in het onderstaande kort nader ingaan op deze punten.

#### **1. Gezamenlijke inzet van alle betrokken partijen om grote VvE's de komende jaren grotere stappen te laten maken naar verduurzaming**

Over het algemeen zijn grote VvE's (vanaf 8 appartementsrechten) actieve en goed functionerende VvE's. Dit zijn VvE's die ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel, een VvE-bestuur en eventueel een beheerder hebben. De vergadering van eigenaars komt minimaal één keer per jaar samen, de VvE heeft een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering en er is een gezamenlijke financiële administratie. Ook wordt er voldoende gereserveerd voor groot onderhoud, hetgeen wettelijk verplicht is. De omvang van het reservefonds van veel grote VvE's is onvoldoende voor de benodigde verduurzamingsmaatregelen van het VvE-gebouw, waardoor in kleine stappen wordt verduurzaamd. Om tot een integrale aanpak van de verduurzaming van het VvE-gebouw te komen is meer nodig.

Grote VvE's hebben vaak een meerjarenonderhoudsplan voor onderhoud. Door groot onderhoud te combineren met verduurzamingsmaatregelen kunnen grote VvE's in grotere stappen naar een emissievrij gebouw.

Samen met alle bij de versnellingsaanpak betrokken partijen wil ik de integrale aanpak stimuleren. Onderzocht zal worden op welke wijze grote VvE's hierin het beste kunnen worden begeleid.

VvE's kunnen extra subsidie aanvragen voor een zogenaamd zeer energiezuinige pakket (in de Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) en vanaf 2023 in diens opvolger SVVE) en hiervoor ook een aantrekkelijke lening aangaan via het Warmtefonds. Dit zeer energiezuinige pakket zorgt ervoor dat in één keer een groot aantal van de benodigde isolatie- en ventilatiemaatregelen genomen worden. Door in grotere stappen te verduurzamen worden de totale kosten voor de verduurzaming lager. Voor marktpartijen is het in grote stappen verduurzamen ook rendabeler. Grote VvE's die verduurzamen via een integrale aanpak kunnen andere VvE's inspireren. Enkele van deze koplopers worden al op de websites van RVO, het Warmtefonds en de Duurzame Huizen Route als goede voorbeelden genoemd.

## **2. Ondersteunen van appartementseigenaars in (kleine) VvE's (in kwetsbare wijken) die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben**

Om het VvE-gebouw te kunnen onderhouden en verduurzamen dienen VvE's actief te zijn en zich als een VvE te gedragen. In kleine VvE's tot acht appartementen is dit niet automatisch het geval. Bij kleine VvE's speelt zowel bij onderhoud als bij het nemen van verduurzamingsmaatregelen het bereiken van overeenstemming met de overige appartementseigenaars een grote rol.

Wanneer de individuele appartementseigenaars ook niet zelfstandig de middelen hebben om te kunnen voorzien in het onderhoud van het gebouw, is er een extra grote kans op achterstallig onderhoud. Hierdoor dreigen kleine VvE's, met name in kwetsbare wijken, op achterstand te komen bij het verduurzamen van het VvE-gebouw.

Met een integrale onderhouds- en verduurzamingsaanpak door de VvE zijn de totale kosten van de verduurzamingsmaatregelen lager en daardoor ook in het voordeel van de individuele appartementseigenaars. Daarom gaan we kleine VvE's actiever ondersteunen. De werkwijze van de VvE-loketten in de vier grote steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht wordt verder uitgebreid en landelijk uitgerold.

Specifiek voor VvE's in kwetsbare wijken, is de City Deal *Energieke Wijken, duurzaam en sociaal*<sup>6</sup>, ondertekend op 4 maart 2021, met veel aandacht voor de ondersteuning van kleine VvE's in kwetsbare wijken. Denk hierbij aan het informeren, begeleiden en ontzorgen van kleine VvE's door adviseurs met kennis en ervaring van kwetsbare huishoudens.

Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid draagt actief bij aan de City Deal. De in deze City Deal opgedane ervaringen op het gebied van ondersteuning wil ik breder inzetten en verder vormgeven, uitwerken en uitproberen. De ondersteuning is complex, vanwege de verschillende eigenaren (eigenaar-bewoners, particuliere eigenaar-verhuurders en corporaties) met verschillende belangen binnen zo'n kleine VvE en hun financiële draagkracht. Koplopers in de wijk kunnen ook hier een inspirerende rol vervullen.

Met middelen uit de lokale aanpak van het Nationaal isolatieprogramma kunnen gemeenten tot en met 2030 de verduurzaming van woningen (inclusief appartementen) met de slechtste energielabels ondersteunen en energiearmoede zoveel mogelijk tegengaan.

<sup>6</sup> Energieke wijken, duurzaam en sociaal – Agendastad

Ik zal gemeenten op het hart drukken dat het belangrijk is om in de lokale aanpak met de VvE's zo snel mogelijk te starten, ook vanwege de relatief langere doorlooptijden voor besluitvorming. Met de hoge energieprijzen is het extra belangrijk dat woningen goed worden geïsoleerd.

### **3. Aanpassing van bepaalde (besluitvormings)regels voor VvE's bij verduurzaming<sup>7</sup>**

#### *Verlagen meerderheid*

De belangen van de leden van een VvE kunnen verschillen. Zo zijn de belangen van een verhuurder anders dan de belangen van een eigenaar die zelf in het VvE-gebouw woont, en zijn de belangen van een appartementseigenaar op leeftijd anders dan die van een jongere appartementseigenaar. Om het nemen van een gezamenlijk besluit te vergemakkelijken, is van belang dat iedere eigenaar het eigen nut ziet van een te nemen besluit of tenminste erop kan vertrouwen dat het besluit zijn belangen niet onevenredig schaadt.

Als het belang van een besluit voor een appartementseigenaar niet duidelijk is, dan komt een besluit met een verhoogde meerderheid lastiger tot stand. Daarom is een verbeterde informatievoorziening voor individuele appartementseigenaars waarop ik hierna nader zal terugkomen, ook van groot belang om VvE's in staat te stellen samen besluiten te nemen over de verduurzaming van het VvE-gebouw.

Ik ben voornemens om de besluitvorming over verduurzamingsmaatregelen te vergemakkelijken. Daarbij betrek ik ook het herzieningsvoorstel van de richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD-IV), waarin de besluitvorming ook terugkomt. In dat verband onderzoek ik bij welke verduurzamingsmaatregelen en in welke situaties instemming van een gewone meerderheid van de appartementseigenaars voldoende is. Daarbij moet worden voorkomen dat individuele appartementseigenaars die niet met het besluit instemmen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Het verdient de voorkeur dat besluiten in gezamenlijkheid tot stand komen. Daarom zal ik in de eerste plaats onderzoeken wat individuele appartementseigenaars motiveert en hen helpt om eerder in te stemmen met de verduurzamingsmaatregelen van het VvE-gebouw.

#### *Verplicht duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) onderzoeken*

Om een integrale aanpak van de verduurzaming van het VvE-gebouw te borgen wil ik onderzoeken of een DMJOP verplicht kan worden gesteld voor alle VvE's en aan welke eisen het DMJOP dient te voldoen. Ook het handhaven van een verplicht DMJOP komt in het onderzoek aan de orde.

#### *Individuele maatregelen appartementseigenaar (wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten)*

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<sup>8</sup>.

Bij het verder brengen van dit wetsvoorstel ga ik een mogelijke verbreding van de notificatieregeling onderzoeken, naar aanleiding van de

<sup>7</sup> De onderzoeken naar eventuele aanpassingen betreffen eventuele aanpassingen in Titel 9 boek 5 BW («Appartementsrechten»), waardoor deze voor alle VvE's zouden gelden.

<sup>8</sup> [https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling\\_oplaadpunten\\_vve](https://www.internetconsultatie.nl/notificatieregeling_oplaadpunten_vve)

ontvangen internetconsultatiereacties en de aangescherpte klimaatdoelen in het coalitieakkoord.

Recentelijk heeft de Vereniging Eigen Huis mij verzocht om dit wetsvoorstel te verbreden voor individuele appartementseigenaars in kleine VvE's die zonnepanelen of isolatieglas willen plaatsen. Ik zal dit verzoek meenemen in het onderzoek naar een mogelijke verbreding van het wetsvoorstel.

#### *Overige knelpunten VvE-besluitvormingsregels bij verduurzaming*

In de versnellingsagenda wordt in het algemeen onderzocht of, en welke knelpunten er in de VvE-besluitvormingsregels zijn bij het nemen van verduurzamingsmaatregelen in VvE-gebouwen en welke oplossingen hier het beste bij passen.

#### *Digitaal vergaderen*

De Minister voor Rechtsbescherming heeft momenteel een wetsvoorstel in internetconsultatie dat onder andere digitaal vergaderen door VvE's permanent mogelijk maakt.<sup>9</sup> Bij het nemen van besluiten over verduurzaming zal dat mogelijk ook bijdragen aan het verlagen van de drempels voor besluitvorming.

### **4. Verbeterde informatievoorziening voor individuele appartementseigenaars en VvE's en een landelijk dekkend marktaanbod van ontzorging.**

#### *Verbeterde informatievoorziening*

VvE-bestuurders en individuele appartementseigenaars kunnen op internet veel informatie vinden over verduurzaming, maar kunnen niet goed overzien welke informatie voor hun VvE-gebouw van belang is, welke energiebesparende maatregelen het beste kunnen worden genomen en welke uitvoerders hiervoor kunnen worden benaderd. Op de website van Verbeterjehuis.nl is voor VvE's al veel informatie te vinden over het nemen van verduurzamingsmaatregelen, de besparings-effecten en het samenbrengen van vraag en aanbod. Om VvE's zo concreet mogelijk te kunnen informeren en te helpen bij het verduurzamen van het VvE-gebouw zal nader worden onderzocht op welke wijze de informatie op Verbeterjehuis.nl verder kan worden aangevuld.

#### *Marktaanbod ontzorging*

Procesbegeleiders kunnen VvE's helpen bij het behalen van de benodigde meerderheid voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen. Door de nieuwe regeling SVVE (opvolger SEEH) wordt VvE's hierbij nog meer ontzorging geboden. VvE's kunnen naast de bestaande subsidie voor procesbegeleiding bij de totstandkoming van een verduurzamingsplan voortaan ook subsidie ontvangen voor bouwbegeleiding in de uitvoeringsfase van het zeer energiezuinig pakket. Doordat er een vorm van schaarste is aan kennis en capaciteit bij procesbegeleiders, zal er ook breder worden gekeken naar andere vormen van ontzorging. Ik denk bijvoorbeeld aan het motiveren van VvE-beheerders om hier een grotere rol in te pakken. Via het gesprek met marktpartijen zal bekeken worden welke breed gedragen verbeteringen er mogelijk zijn op het gebied van procesbegeleiding voor VvE's.

<sup>9</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/digiava>. De consultatie loopt tot en met 6 februari 2023.

## *VvE-loket (kleinere) gemeenten*

Naast deze marktpartijen, die VvE's van A tot Z kunnen begeleiden bij het nemen van verduurzamingsmaatregelen, hebben de 4 grootste gemeenten ook VvE-loketten opgericht. Deze loketten bieden gratis ondersteuning. Met name de kleinere gemeenten die nog niet beschikken over een eigen VvE-verduurzamingsloket wil ik hierbij helpen door aan te kunnen sluiten op een samenwerkingsplatform voor verduurzaming van VvE-gebouwen.

Op deze wijze kunnen gemeenten sneller en concreet aan de slag met het ondersteunen van VvE's bij verduurzaming. De verduurzaming van VvE-gebouwen komt hierdoor sneller tot stand.

## **5. Beter financiële ondersteuning**

### *Verbetering subsidie VvE's: subsidie voor 1 maatregel en alles in 1 regeling*

Vanaf 1 januari 2023 start de nieuwe Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars (SVVE). Deze regeling is voor VvE's een voortzetting van twee regelingen: de Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) en de Investeringsubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE). Vanaf 1 januari 2023 is er één regeling voor VvE's voor het volledig verduurzamen van het hele VvE-gebouw: subsidie voor energieadvies, een duurzaam MJOP, procesbegeleiding, isolatiemaatregelen en duurzame warmtetechnieken, zoals warmtepompen en zonneboilers. Een andere belangrijke wijziging is dat het ook voor VvE's mogelijk wordt om voor één isolatiemaatregel ongeveer 15% subsidie aan te vragen. Voor twee of meer maatregelen blijft de subsidie ongeveer 30%. Verder is het in combinatie met andere maatregelen ook mogelijk om subsidie te krijgen voor aanvullende energiebesparende maatregelen, zoals CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie of dynamisch waterzijdig inregelen. De SVVE loopt door tot 2028, wat de zekerheid voor VvE's over de subsidie vergroot. Ik ben voornemens om de SVVE net als de ISDE ook tot en met 2030 open te stellen, en ik streef naar structurele subsidiemogelijkheden voor VvE's. Een ander nieuw element in de SVVE is subsidie voor bouwbegeleiding bij de uitvoering van het *zeer energiezuinig pakket*. Dit zijn uitdagende verbouwingen waar een deskundige begeleiding van de VvE ook in de bouwfase nodig kan zijn.

### *Verbetering financiering Warmtefonds voor VvE's*

Minimaal even belangrijk als subsidie is goede financiering voor VvE's, zodat zij verduurzamingsmaatregelen kunnen uitvoeren zonder er eerst jaren voor te sparen. Het Nationaal Warmtefonds (Warmtefonds) biedt steeds meer VvE's financiering.

Sinds 1 december 2022 ook voor kleine VvE's met minder dan 8 appartementen. De financiering die het Warmtefonds voor kleine VvE's aanbiedt, kent bovendien een «vangnet» voor individuele appartementseigenaars in de VvE die de financiering later toch niet blijken te kunnen dragen, zodat de financiering voor alle individuele appartementseigenaars in de VvE verantwoord is. Naar aanleiding van signalen uit de praktijk dat de financiering voor VvE's soms te ingewikkeld is om aan te vragen, is het Warmtefonds momenteel bezig om – in overleg met ervaringsdeskundigen – de aanvraagprocedure voor VvE's te vereenvoudigen.

In het kader van de versnellingsagenda verduurzaming VvE's wil ik samen met het Warmtefonds en de praktijk kijken welke andere mogelijkheden er zijn om de voorwaarden voor VvE-financiering bij het Warmtefonds te verbeteren.



Ik wil ook onderzoeken hoe VvE's een meer reguliere klant kunnen worden voor banken en hoe financiering voor achterstallig onderhoud beschikbaar zou kunnen komen.

Ik zal uw Kamer de versnellingsagenda verduurzaming voor VvE's in het tweede kwartaal van 2023 doen toekomen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge