

30 196 Duurzame ontwikkeling en beleid
32 847 Integrale visie op de woningmarkt
Nr. 833 Brief van de staatssecretaris van Justitie en
Veiligheid

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 januari 2025

Hierbij bied ik u, mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), aan het onderzoeksrapport “Duurzaam verenigd: evaluatie Wet verbetering functioneren VvE’s”. De evaluatie is uitgevoerd door Atlas Research, in opdracht van het WODC.

Aanleiding

Op 5 september 2023 heeft de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van verenigingen van eigenaars (VvE’s) naar uw Kamer gestuurd¹. In de versnellingsagenda zijn vijf elementen benoemd waarop VvE’s hulp krijgen bij verduurzaming:

- het vereenvoudigen van de besluitvormingsprocessen van VvE’s;
- het verbeteren van de financiële ondersteuning van VvE’s;
- betere informatievoorziening en praktische hulp;
- het versnellen van verduurzaming in grote VvE’s, en
- het ondersteunen van kleine VvE’s die nog geen functionerende VvE organisatie hebben.

Om een integrale aanpak van verduurzaming van het VvE-gebouw te borgen, heeft de toenmalige minister van BZK in de Versnellingsagenda aangekondigd te onderzoeken of een integraal verduurzamingsplan VvE’s kan helpen bij verduurzaming. Als voorbeeld is in de Versnellingsagenda een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) genoemd.

Om te kunnen onderzoeken of het invoeren van een DMJOP behulpzaam zou kunnen zijn bij verduurzaming, is besloten de invoering van het reeds bestaande meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te evalueren. Als zou blijken dat het MJOP effectief bijdraagt

¹ Kamerstukken 2022-2023, 30196 en 32847, nr. 817.

aan het onderhoud van een VvE-gebouw, kan worden nagedacht over invoering van een DMJOP voor het bevorderen van de verduurzaming van een VvE-gebouw. Het MJOP is ingevoerd met de Wet verbetering functioneren VvE's. Daarom werd ervoor gekozen die wet te evalueren en de bevindingen ten aanzien van het MJOP mee te nemen in de overweging voor het al of niet invoeren van een DMJOP.

In deze brief breng ik u op de hoogte van de uitkomst van het evaluatieonderzoek. De minister van VRO zal u in het eerste kwartaal van 2025 op de hoogte brengen van de voortgang van de andere onderdelen van de Versnellingsagenda. Voordat ik toekom aan de bespreking van (de resultaten van) het onderzoeksrapport, schets ik kort het juridisch kader van de onderwerpen die aan bod komen. Het betreft het MJOP en het aangaan van leningen door VvE's.

Juridisch kader

De Wet verbetering functioneren VvE's is op 1 januari 2018 in werking getreden en heeft, naast verbetering van het functioneren van VvE's, als doel om verduurzaming te stimuleren van gebouwen die in beheer van VvE's zijn.

Daartoe stelt de wet ten eerste regels voor de minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud. Daarnaast zijn in de wet de mogelijkheden voor VvE's om leningen aan te gaan verduidelijkt.

Minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud

Ten aanzien van de minimale jaarlijkse reservering hebben VvE's op basis van de wet twee opties. Zij 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 meerjarenonderhoudsplan, oftewel MJOP. Het MJOP bevat de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden, alsmede de geplande vernieuwingen aan het gebouw. De wet bepaalt dat het MJOP ten hoogste vijf jaar oud is, ziet op de gedeelten van het VvE-gebouw die niet zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt – de gemeenschappelijke gedeelten – en betrekking moet hebben op een periode van ten minste tien jaren.

Het aangaan van leningen door VvE's

Ten tweede verduidelijkt de wet de mogelijkheden voor VvE's om leningen aan te gaan. Ook voordat de wet in werking trad, was het voor VvE's niet onmogelijk om een lening aan te gaan. In de praktijk gebeurde dat echter nauwelijks omdat er onduidelijkheid bestond over de vraag of het VvE's was toegestaan een lening af te sluiten. Omdat er onder VvE's wel vraag was naar financiering,

bijvoorbeeld voor verduurzaming, is in art. 5:126 lid 4 BW expliciet opgenomen dat een VvE een lening kan aangaan, tenzij het reglement van de VvE uitdrukkelijk anders bepaalt.

Evaluatie van de Wet verbetering functioneren VvE's

Het door Atlas Research, in opdracht van het WODC, uitgevoerde onderzoek had een tweeledige vraagstelling:

- 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 van Atlas Research hebben het onderzoek uitgevoerd door het doen van literatuuronderzoek, door het uitzetten van een vragenlijst onder VvE-leden, door het maken van een analyse van het Woononderzoek Nederland (WoON) en door het houden van interviews en focusgroepen.

Bevindingen

Op basis van het onderzoek is een aantal conclusies getrokken. Zo concluderen de onderzoekers 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 lager. Daarnaast is uit de interviews en focusgroepen gebleken dat er niet zozeer zorgen zijn over de kwantiteit van VvE's met een MJOP, maar meer over de kwaliteit van het MJOP. Een substantieel deel van de MJOP-en blijkt niet te voldoen aan de huidige eisen. Een deel van de VvE's reserveert niet genoeg om het benodigde onderhoud uit te kunnen voeren.

Een andere conclusie is dat er sinds de inwerkingtreding van de Wet verbetering functioneren VvE's vaker wordt geleend door VvE's voor onderhoud en verduurzaming. Het gaat nog om beperkte aantallen leningen. Uit het onderzoek blijkt dat buitenlandse banken en het Nationaal Warmtefonds (een samenwerking van rijksoverheid en Nederlandse banken) leningen verstrekken aan VvE's en Nederlandse banken vrijwel niet.

Tot slot is uit de vragenlijst gebleken dat de meeste VvE-leden duurzaamheid (heel) belangrijk vinden maar dat de kosten vaak een struikelblok zijn. De deelnemers aan de interviews waren over het algemeen kritisch over het invoeren van een verplicht DMJOP,

ook omdat er nu al vaak niet genoeg wordt gespaard voor een MJOP. Liever zien zij meer aandacht voor de kwaliteitseisen van het MJOP. Tevens zien zij graag dat VvE's meer inzicht krijgen welke duurzaamheidsmaatregelen ze kunnen treffen richting 2050. Ook zijn verplichte duurzaamheidsmaatregelen geopperd, maar die zouden moeten gelden voor alle huiseigenaren, en niet alleen voor huiseigenaren die in een VvE zitten.

Hoe nu verder?

Ik ben de onderzoekers zeer erkentelijk voor het gedegen en uitgebreide onderzoek. Gezien de uitkomsten van dat onderzoek zie ik nu geen reden om een DMJOP wettelijk te gaan verplichten. De minister van VRO zal in overleg met mij bekijken of de evaluatie aanleiding geeft tot het verder verbeteren van het MJOP en zo ja, op welke wijze. Daarbij zal ook bekeken worden hoe VvE's meer inzicht kunnen krijgen in de duurzaamheidsmaatregelen die zij in hun pand kunnen treffen. Daarover zal uw Kamer in het eerst kwartaal van 2025 door de minister van VRO worden geïnformeerd.

De staatssecretaris van Justitie en Veiligheid,
T.H.D. Struycken