



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

> 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 en Energie

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2024-0000674626

Uw kenmerk
2024Z12273

Bijlage(n)
0

Datum 16 oktober 2024
Betreft Kamervragen van het lid Gabriëls (GroenLinks-PvdA) over het
bericht 'Drijfveren en barrières van de leden van VvE's bij
verduurzamingsopgaven

Hiermee bied ik u de antwoorden aan op de Kamervragen die aan mij zijn gesteld door het lid Gabriëls (Groenlinks-PvdA) over het bericht 'Drijfveren en barrières van de leden van VvE's bij verduurzamingsopgaven, ingezonden 2 augustus 2024, kenmerk 2024Z12273. De antwoorden zijn opgesteld in overleg met het Ministerie van Justitie en Veiligheid.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Bouwen en Energie

Datum

Kenmerk

2024-0000674626

Datum

Kenmerk
2024-0000674626

2024Z12273

Vragen van het lid Gabriëls (GroenLinks-PvdA) aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het bericht '*Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave*' (ingezonden 2 augustus 2024)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het Ipsos I&O-onderzoek *Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave*? [1]

Antwoord

Ja, ik heb kennis genomen van dit onderzoek. Het ministerie van BZK was de opdrachtgever van het onderzoek.

Vraag 2

Deelt u de mening dat vergroening en verduurzaming van VvE-daken in Nederland een grote bijdrage kan leveren aan onze klimaatdoelstelling?

Antwoord

De verduurzaming van panden van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) kan inderdaad een belangrijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Ongeveer 1,4 miljoen woningen maken onderdeel uit van een VvE, net als veel winkels en andere utiliteitsbouw. Dat is een belangrijk deel van de bouwvoorraad.

Vraag 3

Wat zijn de grote problemen waar VvE's tegen aanlopen met betrekking tot vergroening en verduurzaming (groene daken, zonnepanelen, warmtenetten & warmtepompen, isolatie, hoogrendementglas, verlichting algemene ruimtes, liftrenovatie, opvang regenwater, etc.)?

Antwoord

Volgens het onderzoek '*Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave*' zitten de belangrijkste barrières voor verduurzaming in de technische en financiële (on)mogelijkheden om het gebouw te verduurzamen en in unanieme besluitvorming. De belangrijkste *drijfveer* is juist een groep mensen of een duurzaamheidscommissie die het voortouw neemt binnen de VvE. Bij een aantal punten kunnen overheden, VvE-beheerders en andere organisaties helpen. In de 'Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen van Verenigingen van Eigenaren'¹ uit 2023 zijn vijf belangrijke acties benoemd om VvE's te helpen bij verduurzaming:

1. het vereenvoudigen van de besluitvormingsprocessen van VvE's;
2. het verbeteren van de financiële ondersteuning van VvE's;
3. betere informatievoorziening en praktische hulp;
4. het versnellen van verduurzaming in grote VvE's, waar professionele verhuurders een mogelijke trekker van verduurzaming zijn en
5. het activeren van kleine VvE's die nog geen functionerende VvE organisatie hebben.

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

Datum

Kenmerk
2024-0000674626

Voor meer informatie verwijst ik naar de Versnellingsagenda uit 2023. Ten aanzien van klimaatadaptatie is betere informatievoorziening belangrijk, bijvoorbeeld over het voorkomen of herstellen van funderingsschade en opvangen van regenwater met een 'groen of blauw' dak. Ook het vereenvoudigen en stimuleren van maatregelen om het gebouw aan te passen aan een veranderend klimaat, helpt VvE's.

Vraag 4

Welke rol speelt de kostenverdeling binnen VvE's (aan de hand van de verdeelsleutels opgenomen in de aktes van splitsing) hierbij?

Antwoord

De *totale* kosten van verduurzaming zijn een belangrijk punt bij beslissingen tot verduurzaming. Het onderzoek onder VvE-leden naar drijfveren en barrières bij de verduurzamingsopgave laat dit zien. In het onderzoek kwam de *verdeelsleutel* van de kosten binnen de VvE niet als barrière naar voren.

Dit neemt niet weg dat er gevallen kunnen zijn waarbij (sommige) eigenaren in een VvE niet tevreden zijn met de verdeelsleutel die in hun VvE geldt. Dat kan tot discussie leiden: over het aanpassen van een verdeelsleutel kunnen de meningen binnen de VvE verschillen. Zie ook onder vraag 5.

Vraag 5

Bent u bekend met aktes van splitsing waar slechts één (of twee) verdeelsleutel(s), ter verdeling van alle verschillende VvE-kosten, in is/zijn opgenomen, zodat niet alle VvE-kosten "eerlijk" over de eigenaren en/of huurders kunnen worden verdeeld?

Antwoord

Ik ben niet bekend met situaties waarbij de kosten objectief gezien niet eerlijk worden verdeeld. Uitgangspunt in artikel 5:113, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek (BW) is dat de schulden en kosten van een VvE gelijk verdeeld worden over de appartementsrechten. In (het reglement bij) de splitsingsakte van de VvE mag deze hier van afwijken met een andere verdeelsleutel. Soms is er voor bepaalde onderdelen een andere keuze gemaakt, bijvoorbeeld voor kosten van parkeerplaatsen, als slechts een deel van de eigenaren een parkeerplaats heeft. Er kan discussie binnen een VvE zijn wat men per onderdeel van het gebouw eerlijk *vindt*: betaalt iedereen bijvoorbeeld mee aan het in stand houden van de lift, ook als je onderin woont? Wat als een eerlijke verdeling wordt gezien, is deels een persoonlijke kwestie en kan daarnaast afhangen van hoe de persoon in kwestie onderdelen van een gebouw benut. De basisregeling in het BW dat iedereen meebetaalt aan de kosten van de gemeenschappelijke delen sluit erbij aan dat iedere eigenaar nut heeft bij goed beheer en onderhoud van het gebouw als geheel. Dit lijkt een helder uitgangspunt. Maar VvE's kunnen hier zelf andere keuzes in maken.

Vraag 6

Datum

Bent u bekend met aktes van splitsing waarin elkaar overlappende verdeelsleutels zijn opgenomen?

Antwoord

Kenmerk
2024-0000674626

Het is denkbaar dat bij het hanteren van meerdere verdeelsleutels binnen 1 VvE de vraag opkomt welke kosten op welke manier in rekening moeten worden gebracht. Dit hangt af van de concrete formulering in de splitsingsakte.

Vraag 7

Welke acties bent u bereid te nemen om de problematiek met betrekking tot scheve of oneerlijke kostenverdelingen aan de hand van (te weinig) verdeelsleutels binnen VvE's tegen te gaan?

Antwoord

Indien de leden van een VvE de verdeelsleutel oneerlijk vinden en willen aanpassen, kan dat via een wijziging van de splitsingsakte van de VvE. In het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie zijn voor VvE's voorbeeldbepalingen voor kostenverdeling opgenomen. Vanuit de Versnellingsagenda verduurzamen VvE's wordt onderzocht of het wijzigen van de splitsingsakte vereenvoudigd kan worden.

Vraag 8

Is het mogelijk om VvE's en haar leden tegemoet te komen door het notariaat eventuele foutieve (oude) aktes van splitsing zonder extra kosten te laten wijzigen?

Datum

Antwoord

Nee. Het wijzigen van de splitsingsakte gaat niet zonder kosten voor de notaris. Voor zover er sprake is van kennelijke schrijffouten en kennelijke mislagen kan een notaris op grond van artikel 45 van de Wet op het notarisambt (Wna) een akte verbeteren.

Kenmerk
2024-0000674626

Vraag 9

Welke andere acties kunnen er worden ondernomen om VvE's en haar leden te helpen bij verduurzaming en vergroening?

Antwoord

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar de genoemde Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen van VvE's. Het is van groot belang deze agenda zo snel mogelijk tot uitvoering te brengen. Het kabinet werkt hier aan. In het eerste kwartaal van 2025 zal ik uw Kamer op de hoogte brengen van de voortgang.

Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Bouwen en Energie

Datum

[1] Ipsos I&O, 26 februari 2024, 'Appartementseigenaren willen wel verduurzamen, maar er gebeurt weinig', www.ipsos-publiek.nl/actueel/appartementseigenaren-willen-wel-verduurzamen-maar-er-gebeurt-weinig/

Kenmerk

2024-0000674626