



#### Drie interessante rapporten over VvE's en appartementseigenaars

##### 1. Rapport 'Aantallen en kenmerken van VvE's'

Eind december 2023 verscheen een update van het rapport 'Aantallen en kenmerken van VvE's' in Nederland. Het rapport biedt een overzicht van het aantal VvE's per gemeente, de grootte, het energielabel, gemengde VvE's, koop- en huurwoningen, WOZ-waarde en bewonersinkomen. Samen met het Kadaster wordt gewerkt aan een verdere verfijning van de gegevens.

##### 2. Onderzoek naar verduurzaming door appartementseigenaars

I&O-Research deed in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek naar de drijfveren en barrières van appartementseigenaars om te verduurzamen. Het rapport onderzoekt wat eigenaars willen, wat ze financieel overhebben, of er verduurzamingsplannen zijn en hoe het gesteld is met de organisatiegraad binnen de VvE. Ook de drijfveren en barrières van zowel eigenaars als de VvE komen aan bod.

##### 3. Evaluatie Wet verbetering functioneren VvE's ('Duurzaam verenigd')

In september 2024 verscheen de evaluatie van de Wet verbetering functioneren VvE's. Het aantal VvE's met een MJOP is gestegen, en het functioneren van VvE's is licht verbeterd, maar veel MJOP's voldoen niet aan de eisen. Betrokken partijen willen deze eisen duidelijk vastleggen. Dit wordt als belangrijker gezien dan een verplicht Duurzaam MJOP.

#### Warmtetransitie en collectieve warmte

Om de doelstellingen van het Klimaatakkoord te bereiken, zijn nieuwe wetten nodig:

- **Wgiw (Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie):** Deze wet geeft gemeenten de regie om wijken aan te wijzen als aardgasloos.
- **Wcw (Wet collectieve warmte):** Deze wet regelt de marktordening tussen gemeenten en warmtebedrijven en de tariefregulering. Tarieven worden transparanter, verduurzaming wordt bevorderd, en de VvE krijgt meer bevoegdheden voor de warmtetransitie.

#### Versnellingsagenda verduurzaming VvE's

Op 5 september 2023 is de Versnellingsagenda voor de verduurzaming van VvE's gepresenteerd. Deze agenda richt zich op drie onderdelen: besluitvorming, ontzorging/ondersteuning en financiering.

- **Besluitvorming:** Nieuwe wetgeving is aangekondigd voor besluitvorming, quorum en digitaal vergaderen.
- **Ondersteuning:** Begin 2025 start het Kennis- en Expertisecentrum voor de verduurzaming van VvE's. Ook komt er een opleiding voor procesbegeleider aan de Hogeschool Utrecht.

- **Financiering:** De Subsidieregeling Verduurzaming voor VvE's (SVVE) is uitgebreid met hogere subsidiebedragen voor advies en bouwbegeleiding bij projecten van meer dan 1 miljoen euro. Ook zijn subsidies voor warmtepompen, isolatiemaatregelen en glas-, kozijn- en deursubsidie aangepast.

### **SPOR (Subsidieregeling procesondersteuning opschaling renovatieprojecten)**

De SPOR biedt subsidie voor procesondersteuning van samenwerkingsverbanden van woningeigenaren, zoals VvE's. Het moet gaan om minimaal 30 koopwoningen (van voor 1994) en tenminste twee VvE's. De subsidie bedraagt €30.000 voor 30 koopwoningen, met extra bedragen per extra woning, en een maximum van €200.000.

### **Hoofdlijnenakkoord**

Het nieuwe kabinet wil de woningcrisis oplossen via optoppen en splitsen, maar stuit vaak op juridische beletselen. Er moet gewerkt worden aan het wegnemen van deze obstakels, waaronder de vereenvoudiging van het wijzigen van de splitsingsakte.

### **Gasketelwet en rookgasafvoeren**

Sinds 1 april 2023 is CO-certificering verplicht voor bedrijven die werken aan gasverbrandingstoestellen en rookgasafvoeren, om CO-vergiftiging te voorkomen. VvE's moeten duidelijkheid krijgen over de verantwoordelijkheid voor rookgasafvoeren (collectief of individueel). De Rijksoverheid heeft een handreiking voor VvE-besturen opgesteld.

### **Nieuwsflitsen**

- **Warmtefonds:** Het Warmtefonds heeft het aanvraagproces geoptimaliseerd, leenbedragen verhoogd en hulpmiddelen ontwikkeld voor kleine VvE's (tot 8 appartementen).
- **Brandveiligheid:** Naar aanleiding van het rapport van de Onderzoeksraad Voor Veiligheid is een leidraad voor gebouwbeheerders, waaronder VvE's, opgesteld om de brandveiligheid te verbeteren. Eind 2024 organiseert het NIPV bijeenkomsten voor gebouwbeheerders.
- **Funderingsherstel:** Veel VvE's hebben de kwaliteit van hun fundering niet goed in beeld. Het rapport 'Goed gefundeerd' benadrukt het belang van tijdig funderingsonderzoek en herstel. Meer info: [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl).
- **Zonnepanelen:** Nederland blijft koploper in het aantal zonnepanelen op privédaken. De salderingsregeling wordt mogelijk per 2027 afgeschaft. De rechter bepaalde dat energiebedrijven het jaartotaal van opgewekte stroom moeten verrekenen bij de eindafrekening.
- **Natuurinclusief isoleren:** Bij het isoleren van spouwen of het renoveren van gevels kan de VvE met beschermde diersoorten zoals vleermuizen en gierzwaluwen te maken krijgen. In het kader van de Wet Natuurbescherming moeten beschermde diersoorten vooraf in kaart gebracht worden. Bij werkzaamheden is of een gebiedsgebonden ontheffing vereist of de VvE moet zelf een ecologisch onderzoek uitvoeren.