



De weg naar verduurzaming binnen de VvE

AUTEUR

Marvin de Roode – marvin.de.roode@wereldhave.com

OPLEIDING

Amsterdam School of Real Estate MSRE opleiding 2020-2024

BEOORDELING

Eerste beoordelaar: Mevr. J. Schrader-Van Meel

Tweede beoordelaar: Dhr. A. Marquard

Datum

Rijswijk 29 november 2024

Wereldhave

Amsterdam
School of Real Estate



Voorwoord

Dertien jaar geleden sloot ik mijn studie aan de Hogeschool Rotterdam af met het behalen van mijn bachelor. Tien jaar later besloot ik opnieuw de studieboeken op te pakken en begon ik drie jaar geleden aan de eerste module van de Master of Science Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Eerder richtte ik me per module op de voortgang, en omdat deze studie goed verliep en alle modules succesvol afsloot, was de volgende logische stap het schrijven van de scriptie. Hoewel vaak wordt gezegd dat uitstel leidt tot afstel, ligt hier voor u de nu toch voltooide scriptie.

De studie begon tijdens de coronaperiode, waarin thuisonderwijs de norm werd. Gelukkig was dit vooral in de beginfase van de studie het geval. Wat ik niet had voorzien, gebeurde echter toch: vlak voor de afronding van de studie en de start van de scriptiemodule wisselde ik van baan. Hierdoor werd het scriptietraject met een half jaar uitgesteld tot het voorjaar van 2023. Daarnaast kregen wij het bericht dat de nieuwe woning eind 2023 gereed was, ruim voor de prognose. Dit resulteerde in een hectische periode van zes maanden waarin ik de combinatie van een nieuwe woning, het tijdelijk extra beheren van een derde winkelcentrum van Wereldhave, en de scriptie moest managen. Om alles in goede banen te leiden, besloot ik de scriptie tijdelijk on hold te zetten.

Na deze periode ben ik met frisse moed gestart aan het maken van de scriptie. Deze afgelopen maanden hebben mij als persoon tijdens de scriptiewerkzaamheden wellicht minder gezellig gemaakt, maar nu, na de afronding, hoop ik weer wat meer te ontspannen en aanwezig te zijn voor mijn privéomgeving. Ik ben blij dat ik heb doorgezet en de studie volledig heb afgerond. De nieuwe baan vroeg de nodige tijd en focus, maar ik heb tijdens de studie ook geleerd om af en toe een stap terug te doen om op te laden en mijn prioriteiten helder te krijgen.

Allereerst wil ik Jantine Schrader-Van Meel bedanken voor haar deskundige en enthousiaste begeleiding vanuit de ASRE. Het was niet altijd gemakkelijk om mij in persoon op gang te krijgen, maar in de laatste fase verliep alles een stuk voorspoediger.

Natuurlijk wil ik alle experts bedanken die de tijd namen voor interviews en hun inzichten deelden, wat deze scriptie aanzienlijk heeft verrijkt.

Tot slot wil ik iedereen om mij heen bedanken. In de laatste periode heb ik vaak momenten gehad waarop ik even afstand moest nemen om mijn gedachten te verzetten, en daarbij heb ik veel steun gehad van mijn partner, familie en vrienden. Zij hielpen mij om de draad weer op te pakken en uiteindelijk dit onderzoek af te ronden. Nu deze fase afgesloten is, kijk ik uit naar een periode waarin ik meer tijd kan besteden aan vakanties en plezier hebben met de mensen die mij dierbaar zijn. Daarnaast kijk ik terug op een leerzame periode waarin ik mijzelf verder heb kunnen ontwikkelen tot de persoon die ik nu ben.

Managementsamenvatting

De noodzaak om de Nederlandse vastgoedsector te verduurzamen is urgenter dan ooit. De bouw- en sloopsector is verantwoordelijk voor ongeveer 35% van de nationale CO2-uitstoot. Dit onderzoek richt zich specifiek op de rol van Vereniging van Eigenaars (VvE's) in het verduurzamingsproces van bestaande woningen. De focus ligt op hoe de structuur van VvE's de besluitvorming en implementatie van verduurzamingsmaatregelen beïnvloedt.

Centrale onderzoeksvraag

De centrale vraag van het onderzoek luidt: “Welke invloed heeft de structuur van een Vereniging van Eigenaars op het vraagstuk tot verduurzaming van bestaande woningen?” Dit vraagstuk is van groot belang, aangezien ongeveer 15% van de Nederlandse woningen onderdeel uitmaakt van een VvE, waarbij het merendeel zich in de Randstad bevindt. Ondanks wettelijke verplichtingen, zoals de Wet “Verbetering functioneren van VvE” die VvE's sinds 2018 verplicht om te sparen voor toekomstig onderhoud, blijkt uit eerdere onderzoeken dat VvE's moeite hebben met het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Methodologie

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, is gebruikgemaakt van een combinatie van kwalitatief en kwantitatief onderzoek:

Literatuuronderzoek: Het literatuuronderzoek is uitgevoerd om een theoretisch kader te scheppen en inzicht te krijgen in de huidige wetgeving, verduurzaming en de uitdagen voor VvE's

Enquêtes: Er zijn enquêtes afgenomen onder eigenaren van een appartementsrecht in een VvE. De enquêtes geven inzicht in de kennis,

betrokkenheid en bereidheid om te investeren van eigenaren van een appartementsrecht in een VvE.

investeren van eigenaren.

Interviews: Semigestructureerde interviews met experts, zoals VvE-beheerders, juristen en brancheorganisatie zijn afgenomen om dieper inzicht te krijgen in de belemmeringen en mogelijkheden voor verduurzaming binnen VvE's.

Belangrijkste bevinden

De wet “Verbetering functioneren van VvE” verplicht Verenigingen van Eigenaars (VvE's) om te sparen voor onderhoud, met als voornaamste doel de instandhouding van de complexen. Deze wet biedt echter onvoldoende stimulansen voor verduurzaming. Hoewel VvE's verplicht zijn om te sparen voor onderhoud, richt dit onderhoud zich niet specifiek op verduurzamen. Bovendien zijn veel VvE's terughoudend om leningen aan te gaan voor verduurzaming vanwege de complexiteit en de risico's die daarmee gepaard gaan.

Financiële en kennisbeperkingen: Met name kleine VvE's beschikken niet over de financiële middelen om te investeren in verduurzaming. Het gebrek aan kennis bij eigenaren over verduurzaming en mogelijkheden voor financiering spelen ook een rol, eigenaren zijn daardoor terughoudend met besluiten nemen over investeringen in verduurzaming. Het nemen van beslissingen over verduurzaming wordt ook bemoeilijkt doordat het lastig is overeenstemming te bereiken binnen een VvE.

Complexe besluitvorming: Door een gebrek aan overeenstemming en uiteenlopende belangen van eigenaren is het lastig om tot een gezamenlijk besluit te komen. Dit vertraagt of hindert de besluitvorming over verduurzaming, mede door de vereiste verzwaarde meerderheid voor

goedkeuring van verduurzamingsmaatregelen. Dit leidt vaak tot onnodige vertragingen, uitstel van noodzakelijke verduurzamingsprojecten of zelfs tot een afname van de samenhang binnen de VvE.

Conclusie

De resultaten uit het onderzoek benadrukken de complexiteit van verduurzaming binnen VvE's en de noodzaak voor structurele veranderingen in wetgeving en besluitvorming. Door de aanbevelingen te implementeren, kunnen beleidsmakers, VvE's en andere betrokkenen in de vastgoedsector de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad efficiënter versnellen en verbeteren. Dit draagt bij aan het behalen van zowel nationale als internationale klimaatdoelstellingen, terwijl het tegelijkertijd de woonkwaliteit verhoogt en de energiekosten voor woningeigenaren verlaagt.

Aanbevelingen:

Wetgevingshervorming: De wetgeving kan worden aangepast om verduurzaming beter te ondersteunen, bijvoorbeeld door de vereiste stempercentages voor het goedkeuren van verduurzamingsmaatregelen te verlagen. Het is aanbevolen om verder onderzoek te doen naar de gevolgen van het uniformeren van verschillende splitsingsaktes. Dit zou kunnen bijdragen aan een soepelere verduurzaming van woningen en het overbrengen van kennis aan VvE-leden en professionals.

Stimuleren van kennis en samenwerking: Verhoog de kennis en bewustwording onder VvE-leden door middel van voorlichtingscampagnes en het trainen van professionele beheerders. Daarnaast moeten subsidies en financiële ondersteuning worden uitgebreid om de drempel voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen te verlagen.

Inhoud

Voorwoord	2	3.6 Conclusie	25
Managementsamenvatting	3	Hoofdstuk 4 Methodologie	26
Hoofdstuk 1 Onderzoeksopzet	7	4.1 Hypotheses en verwachtingen	26
1.1 Aanleiding	7	4.2 Enquêtes.....	27
1.2 Probleemstelling	8	4.2.1 Inleiding.....	27
1.3 Centrale vraag en subvragen.....	8	4.2.2 Selectie	27
1.4 Relevantie.....	9	4.2.3 Vraagstelling	27
1.5 Methodologische verantwoording.....	10	4.2.4 Opzet	28
1.6 Afbakening en generaliseerbaarheid	11	4.2.5 Respons	28
1.7 Leeswijzer	11	4.3 interviews	29
Hoofdstuk 2 Theoretisch kader verduurzamen.....	12	4.3.1 Inleiding.....	29
2.1 Betekenis verduurzamen.....	12	4.3.2 Selectie	29
2.2 Woningonderhoud	13	4.3.3 Vraagstelling en opzet	29
2.3 Woning verduurzamen.....	15	4.3.4 Methode analyse interview.....	30
2.4 Beschrijving van onderzoeken naar verduurzaming woningen	17	Hoofdstuk 5 Analyse.....	31
2.5 Conclusie	18	5.1 Beschrijvende statistieken.....	31
Hoofdstuk 3 Theoretisch kader Vereniging van eigenaars.....	19	5.2 Toetsing van de hypothesen aan de hand van de enquête.	34
3.1 Beschrijving van het appartementsrecht in Nederland	19	5.2.1 Hypothese 1	34
3.2 Juridische beschrijving van het splitsingsreglement	20	5.2.2 Hypothese 2	37
3.3 Besluitvorming binnen een VvE	21	5.2.3 Hypothese 3	40
3.4 Onderhoud in de VvE	22	5.3 Conclusie	44
3.5 Mogelijkheden voor het verduurzamen in een VvE.....	23	5.4 Toetsing van de hypothesen aan de hand van de resultaten uit de interviews.....	46

5.4.1 Hypothese 1	46
5.4.2 Hypothese 2	46
5.4.3 Hypothese 3	47
5.4.4 Hypothese 4	47
5.5 Conclusie	49
Hoofdstuk 6 Conclusie en aanbevelingen	51
6.1 Beantwoording van de centrale vraag.....	51
6.2 Reflectie.....	52
Bibliografie	54
Bijlage 1 Uitgewerkte enquête.....	58
Bijlage 2 Interview Gert Oostenrijk.....	72
Bijlage 3 Interview Nelleke van Hoek.....	77
Bijlage 4 Interview Cindy Kremer	82
Bijlage 5 Interview Sebas Kieffer	85

Hoofdstuk 1 Onderzoekopzet

1.1 Aanleiding

De noodzaak om onze leefomgeving te verbeteren wordt steeds urgenter door de snelle veranderingen in de wereld. Een belangrijke stap hierin is het verduurzamen van gebouwen en het verminderen van de CO₂-uitstoot. De bouw- en sloopsector is momenteel verantwoordelijk voor 35% van de CO₂-uitstoot in Nederland (IDDS, n.d.). Omdat een groot deel van het vastgoed uit oudere woningen bestaat, is het cruciaal dat deze worden verduurzaamd. In totaal zijn er in Nederland 8,046 miljoen woningen (Volkshuisvestingnederland, n.d.), “waarvan 15% is verenigd in een VvE” (Ringelberg, 2019). Van deze 15% bevindt 73% zich in de Randstad (CBS, Bijna drie kwart Verenigingen van Eigenaren in Randstad, 2016).

Het functioneren van de VvE structuur heeft de afgelopen jaren in Nederland de nodige aandacht van de politiek. Sinds 1 januari 2018 is de wet "Verbetering functioneren VvE" van kracht (VEH, Reservefonds VvE, n.d.), die VvE's verplicht om te sparen voor toekomstig onderhoud via een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Deze wet biedt ook de mogelijkheid voor VvE's om leningen af te sluiten voor onder andere energieprestatieverbeteringen. Ondanks deze wettelijke kaders blijkt uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis (VEH) dat VvE's en met name kleine VvE's moeite hebben met het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Zij stuiten op juridische, financiële en bouwkundige problemen. Het doel van dit onderzoek is om deze problemen en mogelijke oplossingen in kaart te brengen.

De wet van het appartementsrecht wordt geregeld in Boek 5 van het burgerlijk wetboek. In 2005 heeft een grote wijziging in de wet plaatsgevonden en werden VvE's verplicht tot het vormen van een

reservefonds. In de wet werd verder niet aangegeven aan welke minimale verplichting moest worden voldaan. Door middel van de “Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars” worden VvE's verplicht om te sparen volgens een MJOB met een minimale looptijd van tien jaar. De MJOB mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Het reservefonds mag ook opgebouwd worden door een minimale toevoeging aan het reservefonds van 0.5% van de herbouwwaarde van het complex per jaar. Daarnaast biedt de wet de VvE de mogelijkheid om leningen af te sluiten. Deze leningen zijn bedoeld voor onvoorziene onderhoudskosten, verbeteringen van de energieprestatie, of om te korten in het reservefonds aan te vullen. De lening is hoofdelijk aansprakelijk en de schuld gaat over bij verkoop van een appartementsrecht. Elke VvE had een overgangstermijn van drie jaar om de regels aan te houden. (Rijksoverheid, Hoeveel geld moeten vve's reserveren voor groot onderhoud?, n.d.).

De overheid ondersteunt VvE's bij het verduurzamen niet alleen via wetswijzigingen, maar ook door subsidies aan te bieden, zoals de SVVE: subsidie voor verduurzamingsmaatregelen. De VvE kan subsidie aanvragen voor isolatie of andere energiebesparingsmaatregelen zoals een warmtepomp, zonneboiler of een centrale aansluiting op het warmtenet. De subsidie bestaat uit vier onderdelen: subsidie voor verduurzamingsonderzoek en advies, subsidie voor isolatiemaatregelen, subsidie duurzame warmteopties en centrale aansluiting warmtenet en subsidie voor oplaadpuntenadvies en basislaadinfrastructuur (VEH, Subsidie energiebesparing voor VvE's, n.d.).

Het is essentieel dat eigenaren bereid zijn samen te werken om het eigen vastgoed in goede staat te houden en te verduurzamen. De wet Verbetering functioneren VvE verplicht tot het vormen van een reservefonds. Het reservefonds is nodig voor het uitvoeren van onderhoud aan gemeenschappelijke onderdelen. Echter moeten besluiten gezamenlijk worden genomen tijdens de algemene leden vergaderingen (hierna: ALV)

van de VvE. De eigenaren besluiten in de ALV gezamenlijk over de onderhoudswerkzaamheden. De wet Verbetering functioneren is momenteel vooral gericht op behoud van woningen en nog niet ingericht op de urgentie van verduurzaming (Lee, 2022). Gezien deze uitdagingen is verder onderzoek nodig naar de juridische structuur en besluitvormingen binnen VvE's, om te bepalen hoe verduurzaming bevorderd kan worden.

Om achterstallig onderhoud op te pakken moet op de ALV een besluit worden genomen. Uit ervaring is gebleken dat bij verschillende VvE's het verhogen van de bijdrages om onder andere woningen te voorzien van nieuwe kozijnen met beglazing voor een hoger rendement, niet gemakkelijk toe wordt besloten. Aangezien eigenaren niet gezamenlijk tot overeenstemming komen. Een voorbeeld, die onder andere de aanleiding is geweest voor het onderzoek is een cases in het wooncomplex in Hoorn de Huesmolen. In het complex zitten meer dan tachtig woningen met allen een andere eigenaar, waarin sommige bewoners de woning in het verleden hebben gekocht en niet financieel daadkrachtig genoeg zijn om een hogere VvE bijdrage af te staan. Zoals al aangegeven geeft de wet Verbetering van functioneren geen verplichting tot het sparen voor verdergaande maatregelen dan alleen het in standhouden van het complex. De woningen worden nu veelal verkocht aan starters. Deze starters kopen voor de korte termijn en hebben geen lange bewoningsvisie voor de woningen. De starters worden door de Wet niet verplicht de woning verder te verduurzamen en hebben geen verdere maatschappelijke bereidheid tot het doen van grote investeringen. In verschillende periodes is getracht de bijdrage te verhogen en onder andere de woningen te voorzien van nieuwe kozijnen met beglazing voor een hoger rendement. Om over te gaan tot uitvoer moet een besluit genomen worden met een gewone meerderheid (VvEbelang, Stemmen, n.d.). Tijdens de verschillende ALV's van de VvE in Hoorn is geen overeenstemming bereikt. De leden hebben niet met meer dan de helft van de aanwezige voorgestemd.

Op basis van voorgaand is besloten om verder onderzoek te doen naar de structuur van de VvE, om te kijken hoe de kansen tot verduurzaming kunnen worden vergroot en de mogelijkheid tot besluitvorming binnen een VvE. De bereidheid van de eigenaren om het vastgoed goed te onderhouden is hierbij belangrijk, omdat zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de besluitvorming in de VvE.

1.2 Probleemstelling

In de literatuur ontbreekt het aan inzicht hoe de VvE-structuur is opgebouwd om tot goede besluitvorming te komen, wat leidt tot een gebrek aan onderhoud en verduurzamen binnen een VvE. Voor onderhoud aan gemeenschappelijke zaken is een groter draagvlak vereist (Avcadvocaten, n.d.). Daarnaast stamt de wet- en regelgeving van de meeste VvE's in Nederland nog uit de 20^{ste} eeuw (VvEbelang, Modelreglement, n.d.). Deze reglementen zijn opgesteld in een tijd waarin andere eisen werden gesteld aan het vastgoed.

1.3 Centrale vraag en subvragen

Op basis van de aanleiding en probleemstelling wordt de volgende doelstelling geformuleerd.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de besluitvorming binnen VvE's en de belemmeringen die deze besluitvorming met zich meebrengt voor het verduurzamen van bestaande woningen.

Het eindresultaat van dit onderzoek resulteert in een analyse van de structuur van een VvE en de eventuele aanbevelingen voor het verbeteren van de structuur

In dit onderzoek staat de volgende centrale vraag centraal:

Welke invloed heeft de structuur van een Vereniging van Eigenaars op het vraagstuk tot verduurzaming van bestaande woningen?

Door middel van het onderzoek wordt gekeken of er belemmeringen zijn voor het verduurzamen van bestaande woningen als gevolg van de structuur van een VvE. Het betreft een samenhangonderzoeksvraag (Baarde & al., 2017)

Om deze centrale vraag te beantwoorden, zijn de volgende subvragen opgesteld:

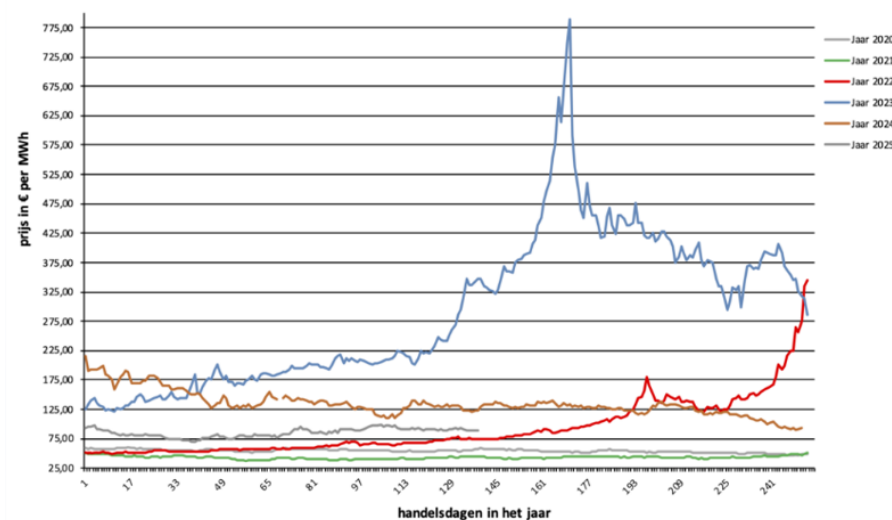
1. Wat wordt verstaan onder verduurzaming van woningen?
2. Hoe ziet de VvE-structuur eruit in Nederland?
3. Hoe kijken eigenaren naar besluitvorming en wat is hun betrokkenheid binnen een VvE?
4. Welke belemmeringen doen zich voor in de structuur en besluitvorming?
5. Welke aanbevelingen zijn er voor het aanpassen van de structuur en besluitvorming binnen de VvE om verduurzaming te versnellen?

1.4 Relevantie

Het verduurzamen en verbeteren van de leefomgeving is van groot belang binnen de vastgoedsector. Wereldwijd moeten er aanzienlijke stappen worden genomen om het milieu en de leefomgeving te verbeteren. Een aanzienlijke verlaging van de CO₂-uitstoot is noodzakelijk (Klimaatakkoord, 2019). De kennis van woningeigenaren over hoe ze hun vastgoed kunnen verduurzamen, is echter vaak beperkt. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het van belang om een betere leefomgeving te creëren voor zowel mens als dier. Daarnaast speelt een ander belangrijk maatschappelijk aspect een rol. De kosten voor het zelf bewonen van een woning zijn in de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Uit recent onderzoek van het CBS blijkt dat Nederlanders in verhouding tot andere landen in de Europese Unie een

relatief groot deel van hun inkomen aan woonlasten besteden (CBS, Relatieve woonlasten in Nederland hoger dan in meeste EU-landen, 2024). De huizenprijzen zijn fors gestegen en liggen hoger dan het vorige hoogtepunt in 2008 (CBS, Woningmarkt, 2024). Naast deze stijgingen zijn ook de gemeentelijke belastingen, zoals de onroerendzaakbelasting (OZB), rioolheffing en afvalstoffenheffing, aanzienlijk toegenomen (Research, 2023). Hierdoor wordt het voor mensen met een modaal of lager inkomen steeds moeilijker om alle kosten te dragen. Tot slot zijn de energiekosten in de afgelopen jaren sterk gestegen. Hoewel deze kosten sinds 2023 iets zijn gedaald (zie figuur 1), blijven ze hoger dan voor 2021 en is de verwachting dat deze trend zal aanhouden.

Figuur 1: Prijsontwikkeling elektriciteit one-year-ahead voor verkoop 2020-2025



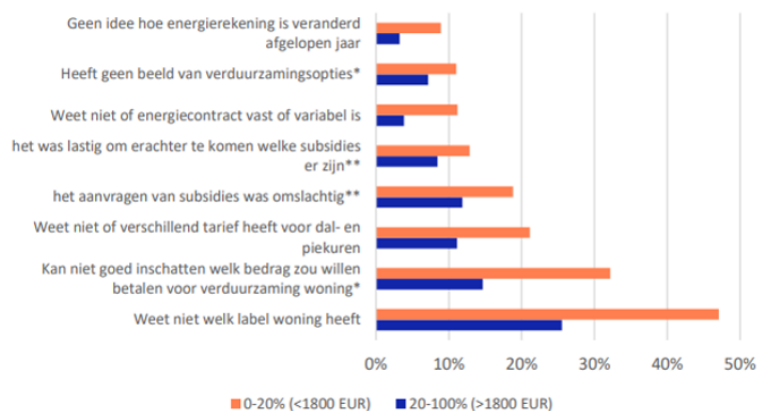
Noot. Herdrukt van "Actuele ontwikkeling elektriciteitsprijzen" door Zicht op Energie.nl, 13 juli 2024, Geraadpleegd van [actuele ontwikkeling elektriciteitsprijzen - Zicht op Energie](https://www.zichtopenergie.nl/actuele-ontwikkeling-elektriciteitsprijzen)

Het energieverbruik hangt sterk af van de energetische kwaliteit van de woning. Uit onderzoek van TNO (Batenburg, Longa, & Mulder, 2023) blijkt dat er, na correctie voor de energiekwaliteit van woningen, geen verschil in energieverbruik is tussen de verschillende inkomensgroepen. Dit wijst erop dat het niet effectief is om energieprijzen generiek te differentiëren op basis van energieverbruik. Een belastingverlaging zou gedeeltelijk ten goede komen aan huishoudens met een bovenmodaal inkomen, terwijl de stimulans om minder te verbruiken negatieve gevolgen kan hebben voor lagere inkomens. Minder energieverbruik kan bij deze groepen leiden tot gezondheidsrisico's, bijvoorbeeld wanneer zij in koudere en vochtige periodes de verwarming niet aanzetten.

Verder blijkt uit een studie van de Nederlandsche Bank (Schotten, et al., 2023) dat de stijgende energieprijzen kwetsbare huishoudens zwaarder treffen. Huishoudens met lagere inkomens hebben vaak niet de financiële middelen om te investeren in energiebesparende maatregelen voor hun woning. Om de verhoudingen tussen inkomensgroepen beter inzichtelijk te maken, is een energiequote opgesteld, die aangeeft welk percentage van het inkomen aan energiekosten wordt besteed (Batenburg, et al., 2024). Voor huishoudens met een inkomen onder modaal ligt deze energiequote gemiddeld tussen 16% à 27%. Voor huishoudens met een energetisch slecht geïsoleerde woning kan dit percentage zelfs oplopen tot 40 à 60 procent van het inkomen. Uit het onderzoek van de Nederlandsche Bank blijkt ook dat huishoudens met de laagste inkomens vaak minder kennis hebben over energieverbruik, energiekosten en het verduurzamen van hun woning.

Figuur 2: Kennisachterstand bij laagste inkomenskintiel

Procenten; *alleen gevraagd aan woningeigenaren; **alleen gevraagd aan respondenten die aangeven te hebben geïnvesteerd in verduurzaming



Noot. Herdrukt van "Isoleren en compenseren: kwetsbaarheid en gedragsreacties van huishoudens door de gestegen energieprijzen" door G. Schotten, G. Brouwer, B. Heerma van Voss en F. van Hoenselaar, 2023, Geraadpleegd van p. 27

1.5 Methodologische verantwoording

Gezien het beperkte onderzoek naar het onderwerp en de beperkte kennis van recente wetgeving, betreft dit onderzoek een kwalitatief verkennend onderzoek. Dit verkennende onderzoek maakt gebruik van een inductieve benadering. Specifiek zal worden doorgevraagd over investeringen, waaronder normaal onderhoud en verduurzamingsmaatregelen.

Literatuurstudie naar VvE's en duurzaamheid

Binnen het kwalitatieve gedeelte zal aan de hand van een literatuurstudie onderzoek worden uitgevoerd om inzicht en kennis te verkrijgen over VvE's en duurzaamheid. Naar aanleiding van de literatuurstudie zullen de hypothesen met verwachtingen worden opgesteld.

Empirisch onderzoek met behulp van enquêtes.

Ter voorbereiding op de interviews zal informatie worden ingewonnen door middel van digitale enquêtes. De enquêtes worden afgenomen onder eigenaren van appartementsrechten om de kennis over VvE's te achterhalen en de betrokkenheid te toetsen. Waarbij specifiek doorgevraagd zal worden op de investeringen, waaronder het normale onderhoud en verduurzamingsmaatregelen.

Verdiepend onderzoek aan de hand van interviews

Semigestructureerde interviews met professionals uit verschillende achtergronden, waaronder beheerders, juristen en brancheorganisaties, zullen worden afgenomen om verschillende perspectieven te belichten. Deze interviews worden gebruikt om de oorzaken en mogelijke oplossingen voor de probleemstelling te onderzoeken. Het afnemen van de interviews is een goede bruikbare methode omdat de werkwijze getoetst wordt bij professionals in het werkveld (Baarda, 2017).

1.6 Afbakening en generaliseerbaarheid

- Het onderzoek richt zich primair op de VvE.
- Het onderzoek richt zich op bestaande woningbouw in een VvE.
- Het onderzoek richt zich op VvE's in Nederland.
- Enkel al bestaande en toepasbare duurzame oplossingen voor VvE's zullen worden behandeld

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de achtergrond en de aanleiding tot het onderzoek beschreven. De achtergrond en aanleiding leiden tot de probleemstelling en doelstelling, met bijbehorende vraagstelling voor het onderzoek. Om het onderzoek goed te laten verlopen, wordt in hoofdstuk 1 een toelichting gegeven op de gekozen onderzoeksmethode en de afbakening toegelicht.

In hoofdstuk 2 en 3 wordt het theoretisch kader besproken. In hoofdstuk 2 wordt het begrip verduurzaming nader toegelicht en het vraagstuk voor het verduurzamen van woningen besproken. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de structuur van de VvE en de juridische regelgeving binnen het Nederlands recht. Na het beschreven theoretisch kader wordt het kwalitatieve onderzoek in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de resultaten besproken uit de onderzoeken, waarna deze in het hoofdstuk worden geanalyseerd. De conclusie op de hoofd- en subvragen worden beschreven in hoofdstuk 6. Aan de hand van de conclusies zullen aanbevelingen worden gegeven.

Hoofdstuk 2 Theoretisch kader verduurzamen

Om een kader te vormen voor het onderzoek zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het eerste deel van het theoretisch kader. In hoofdstuk 2 wordt antwoord gegeven op subvraag 1:

1. Wat wordt verstaan onder verduurzaming van woningen?

In paragraaf 2.1 wordt de betekenis gegeven aan het begrip “verduurzamen”. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op het onderhoud van woningen in het algemeen om in paragraaf 2.3 de verduurzaming en onderhoud samen te brengen. In wordt 2.4 beschreven welke vormen van verduurzaming mogelijk zijn binnen een VvE. Tot slot wordt in paragraaf 2.5 de deelvraag beantwoord.

2.1 Betekenis verduurzamen

De Dikke van Dale beschrijft het woord duurzaam als:

1. Lang durend: een duurzame vrede
2. Weinig aan slijtage of bederf onderhevig: eikenhout is duurzaam
3. Het milieu weinig belastend: duurzame energie, wind, zon, waterkracht, enz.; duurzaam produceren
(Boon & Geeraerts)

Laura van Eerten, werkzaam bij het Instituut voor de Nederlandse Taal, omschrijft het woord 'duurzaam' in Het Groene Woordenboekje als volgt: “zo min mogelijk grondstoffen gebruikend en daardoor geschikt om ‘voort te duren’. *Duurzaam* is een veelomvattend begrip dat in allerlei combinaties gebruikt wordt, zoals *duurzame energie* (gebruik van hernieuwbare energiebronnen), *duurzame vis* (bij de vangst wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met natuur en milieu) of *duurzame kleding* (bij de productie wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het milieu en de arbeidsomstandigheden). Oorspronkelijk

betekent *duurzaam* ‘weinig vergankelijk’ of ‘lang aanhoudend’. Het woord is opgebouwd uit het werkwoord *duren* en het achtervoegsel *-zaam*.”

Het woord 'duurzaam' is, zoals hierboven beschreven, de afgelopen jaren een veelomvattend begrip geworden. Voor het onderzoek is het belangrijk duurzaam verder juist te beschrijven om als goede context aan te houden voor het verdere onderzoek.

“We moeten hele wijken tegelijk gaan verduurzamen” stelt Olof van der Gaag, voorzitter van De Nederlandse Vereniging Duurzame Energie. Maar wat houdt verduurzaming eigenlijk in? In de vastgoedsector betekent verduurzaming het verminderen van de negatieve impact van menselijke activiteiten op het milieu. Het gaat erom dat de mensen zich aanpassen om minder schade aan de aarde toe te brengen. Verduurzaming kan op veel verschillende manieren worden toegepast.

Zo kan de uitstoot van schadelijke stoffen worden verminderd, wat de lucht- en waterkwaliteit ten goede komt. De traditionele energieproductie put fossiele brandstoffen uit, wat leidt tot vervuiling en uitputting van natuurlijke hulpbronnen. Daarom wordt er steeds meer gekeken naar hernieuwbare energiebronnen, zoals wind en zon. Ook afvalvermindering is een belangrijk aspect van verduurzaming; dit kan worden bereikt door recycling en het invoeren van statiegeld op flessen.

Daarnaast speelt mobiliteit een rol: door over te stappen op elektrische auto's en door een beter openbaar vervoersnetwerk en fietsinfrastructuur aan te leggen, kan de afhankelijkheid van benzine- en dieselloertuigen worden verminderd. Op het gebied van voedselproductie betekent verduurzaming dat wordt overgestapt op biologische landbouw en het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen wordt beperkt.

In de bouwsector wordt verduurzaming bereikt door het gebruik van duurzame materialen en groene technologieën, zoals houtbouw. Het

bereiken van deze doelen vereist educatie en bewustwording, zodat mensen geïnformeerd raken en in actie komen om bij te dragen aan een duurzame toekomst.

2.2 Woningonderhoud

Om een vastgoedobject in stand te houden, is de eigenaar verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud. Een woningbezitter is zelfverantwoordelijk voor het onderhoud van zijn of haar eigen woning en kan beslissen wanneer bijvoorbeeld een kozijn of dak vervangen moet worden. Bij een VvE ligt dit anders. Daar zijn de eigenaren van de appartementsrechten gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud, omdat de eigendomsstructuur gebaseerd is op appartementsrechten.

Volgens de Woningwet (Overheid, n.d.) is een eigenaar verplicht om onderhoud aan de woning uit te voeren. De gemeente houdt toezicht op de naleving hiervan en kan een eigenaar verplichten noodzakelijk onderhoud uit te voeren om verdere schade te voorkomen. Denk hierbij aan het geval waarin insecten het hout van een woning aantasten, met het risico dat de schade zich uitbreidt naar aangrenzende woningen. De wet richt zich op bouwtechnische veroudering, maar stelt geen eisen aan esthetische veroudering, zoals het afbladderen van verf op een gevel (Woningadvies, n.d.).

Het onderhoud van een woning omvat een breed scala aan werkzaamheden aan zowel de binnen- als buitenkant van de woning. Dit omvat onder andere schilderwerk, onderhoud aan daken en gevels, onderhoud aan ventilatiekanalen, sanitair, keukens, ramen, deuren, elektrische installaties en warmtekoude-installaties. De noodzaak om onderhoud uit te voeren hangt af van het gebruik van de verschillende onderdelen van de woning, evenals de kwaliteit en het type materiaal dat is gebruikt. Budgetinstituut Nibud gaat uit van een jaarlijkse kostenpost van ruim 1% van de woningwaarde voor onderhoud aan de woning. Vereniging

Eigen Huis rekent op een gemiddelde prijs van €300,- in de maand. In onderstaande tabel is een uitzetting gegeven van de gemiddelde prijzen voor onderhoud prijspeil 2024. Belangrijk blijft in het oog te houden dat het slechts gemiddelde betreffen. Een nieuwbouwwoning kent vele malen lagere kosten voor onderhoud in verhouding met een woning uit de jaren '80.

Tabel 1: Gemiddelde kosten Vereniging Eigen Huis

Schuin dak		Buitenkozijnen vervangen	
Nokvorst	Gemiddeld per meter	Ramen en panelen	Gemiddeld per m2
Betonnen pannen	€92,00	<i>Hout</i>	€954,00
<i>Keramische pannen</i>	€104,00	<i>Kunststof</i>	€848,00
Pannen vervangen	m2 gemiddeld	<i>Aluminium</i>	€1.008,00
<i>Betonnen pannen</i>	€69,00	Deuren	Prijs per stuk gemiddeld
<i>Keramische pannen</i>	€87,00	<i>Hout</i>	€2.393,00
		<i>Kunststof</i>	€2.171,00
		<i>Aluminium</i>	€2.505,00
Dakbedekking plat			
Eén laag over oude	Gemiddeld per m2	Gevelbekleding	
<i>Bitumen</i>	€64,00	Aanbrengen stroken	Gemiddeld per m2
<i>Kunststof</i>	€75,00	<i>Houten</i>	€156,00
<i>Rubber</i>	€87,00	<i>Kunststof</i>	€117,00
Eén laag + nieuwe laag	Gemiddeld per m2	Beplatingsmateriaal	Gemiddeld per m2
<i>Bitumen</i>	€99,00	<i>Houten</i>	€128,00
<i>Kunststof</i>	€110,00	<i>Kunststof</i>	€144,00
<i>Rubber</i>	€121,00	Schilderwerk buiten	
Twee nieuwe lagen	Gemiddeld per m2	Deuren	Gemiddeld per zijde
<i>Bitumen</i>	€133,00	<i>Deels grondverf + 1 laag</i>	€133,00
		<i>Deels grondverf + 2 lagen</i>	€178,00
Goten		<i>Dekkend 1 laag</i>	€108,00
Vervangen in		<i>Alles grondverf + 2 lagen +</i>	
beugels	Gemiddeld per meter	<i>eerst kaal maken</i>	€290,00
<i>Zink</i>	€90,00	Ramen	Gemiddeld per m2
<i>Kunststof</i>	€80,00	<i>Deels grondverf + 1 laag</i>	€56,00
In houten bak	Gemiddeld per meter	<i>Deels grondverf + 2 lagen</i>	€76,00
<i>Zink</i>	€148,00	<i>Dekkend 1 laag</i>	€47,00
		<i>Alles grondverf + 2 lagen +</i>	
		<i>eerst kaal maken</i>	€126,00
Isolatie		Beplating	Gemiddeld per m2

Binnenkant	Gemiddeld per m2	<i>Deels grondverf + 1 laag</i>	€32,00
<i>Schuin dak</i>	€74,00	<i>Deels grondverf + 2 lagen</i>	€45,00
<i>Plat dak</i>	€64,00	<i>Dekkend 1 laag</i>	€25,00
<i>Massieve muur</i>	€108,00	<i>Alles grondverf + 2 lagen +</i>	
		<i>eerst kaal maken</i>	€76,00
Buitenkant	Gemiddeld per m2	Dakranden of boeidelen	Gemiddeld per meter
<i>Schuin dak</i>	€85,00	<i>Deels grondverf + 1 laag</i>	€25,00
<i>Plat dak</i>	€189,00	<i>Deels grondverf + 2 lagen</i>	€ 32,00
<i>Massieve muur</i>	€180,00	<i>Dekkend 1 laag</i>	€20,00
Overig	Gemiddeld per m2	<i>Alles grondverf + 2 lagen +</i>	
		<i>eerst kaal maken</i>	€50,00
<i>Spouwmuur</i>	€21,00		
<i>Onderzijde vloer</i>	€35,00		
<i>Vloer kruipruimte</i>	€24,00		
Voegwerk			
Soort voeg	Gemiddeld per m2		
<i>Platvolle voeg</i>	€58,00		
<i>Terug liggende voeg</i>	€64,00		
<i>Knipvoeg</i>	€138,00		
<i>Reinigen en coaten</i>	€21,00		

Noot: De gegevens in deze tabel zijn overgenomen van Vereniging van Eigen Huis (n.d.) Geraadpleegd op 25 juni 2024, van <https://www.eigenhuis.nl/wonen/klussen/voorbereiden/wat-kost-onderhoud>

2.3 Woning verduurzamen

Het verduurzamen van een woning wordt uitgevoerd om de kwaliteit van de woning en het wooncomfort te verbeteren. De maatregelen worden genomen om energie-efficiënter gebruik te maken van de woning door het toevoegen van duurzame materialen. Het kabinet sloot in 2019 met meer dan 100 partijen het klimaatakkoord. In het akkoord zijn meer dan 600 afspraken opgenomen om onder andere de uitstoot van broeikasgas tegen te gaan. In de afspraken is gesteld dat er in 2030 49% minder uitstoot van CO₂ moet zijn, waarna toegewerkt wordt naar 95% minder uitstoot in 2050 (Klimaatakkoord, 2019). Om het akkoord te behalen moeten er alleen al ongeveer 1.5 miljoen woningen verduurzaamd worden. Het afnemen van uitstoot van de woningen is een onderdeel binnen het klimaatakkoord. Vijf klimaattafels zijn opgericht door de 100 partijen om gericht per onderdeel te sturen. Sinds 2020 kent de Europese Unie de klimaatwet. De wet verplicht de Europese landen in 2050 klimaatneutraal te zijn. Hierbij is Europa verplicht tot een vermindering van de CO₂-uitstoot met 40% ten opzichte van 1990.

In het model op de naastgelegen pagina worden deze 5 klimaattafels weergegeven. Woningen maken onderdeel uit van de gebouwde omgeving waar 7% van de uitstoot moet worden bespaard. Nederland heeft zo'n 8 miljoen woningen en alle woningeigenaren krijgen vroeg of laat te maken met het verduurzamen van de woning door de vastgelegde afspraken in het klimaatakkoord.

Figuur 3: Klimaatakkoord



Noot. Herdrukt van "Klimaatakkoord" door klimaatakkoord.nl(2018). Geraadpleegd van klimaatakkoord.nl

Om te voldoen aan de eisen van het klimaatakkoord en om de woningen te verduurzamen kunnen verschillende stappen worden genomen:

1. Het isoleren van een woning kan door isolatie toe te voegen aan de muren, het dak en/of onder de woning, bijvoorbeeld in de kruipruimte. Isolatie zorgt ervoor dat de woning in de zomer koeler is en in de winter warmer. Onder isolatie kan ook verstaan worden het verbeteren van deuren en kozijnen, door het toevoegen van beter glas HR+++ ramen.
2. Gas vervangen: overstappen van koken op gas naar inductie, of bij verwarming, zie punt 5.

3. Zelf opwekken van stroom: Door middel van het plaatsen van zonnepanelen of een windturbine wordt zelf stroom opgewekt.
4. Vervangen van apparatuur: Veel eigenaren maken nog gebruik van oudere apparatuur die jaarlijks meer verbruikt. opbreng
5. Vervangen van de warmte en koelinstallatie: Bij vervanging kunnen de installaties voor het opwekken van warmte en koelte vervangen worden door een warmtepompen of hybrideketel.
6. Energiezuiniger omgaan met apparaten: De verlichting in huis kan vervangen worden door ledverlichting en armaturen, zet apparaten eerder naar stand-by.
7. Waterbesparing: Door het aanpassen van de kranen met waterbesparende kranen kan jaarlijks veel water bespaard worden. In de tuin of op het dak kan regenwater worden opgevangen. Met het opgevangen water kan de tuin mee worden onderhouden of het toilet mee worden doorgespoeld (Grijsen, 2022).

Dit alles komt uiteindelijk samen in bewustwording. Als een ruimte verlaten wordt kan de verlichting worden uitgeschakeld. Of apparaten kunnen worden afgesloten bij geen gebruik.

Milieucentraal.nl geeft inzicht in de omvang van de investering voor de individuele woning. De kosten zijn afhankelijk van het type woning. In tabel 2 zijn de kosten opgenomen voor een tussenwoning.

Tabel 2: Investeringsopties met kosten en besparing tussenwoning

Investeringsopties	Kosten*	Besparing per jaar	Subsidie
Dakisolatie	€ 5.400,00	€ 550,00	Ongeveer 30% bij 2 maatregelen, ongeveer 15% bij 1 maatregel
Spouwmuurisolatie	€ 1.100,00	€ 260,00	Ongeveer 30% bij 2 maatregelen, ongeveer 15% bij 1 maatregel
Vloerisolatie	€ 1.950,00	€ 120,00	Ongeveer 30% bij 2 maatregelen, ongeveer 15% bij 1 maatregel
Dubbelglas in bestaande kozijnen	€ 3.800,00	€ 90,00	Ongeveer 30% bij 2 maatregelen, ongeveer 15% bij 1 maatregel
Zonnepanelen 10 stuks	€ 5.000,00	€ 500,00	0% btw tarief en extra subsidie afhankelijk van gemeente
Warmtepomp hybride op bestaande cv-ketel	€ 6.000,00	€ 820,00	€ 2.550,00
Warmtepomp hybride op nieuwe cv-ketel	€ 8.100,00	€ 820,00	€ 2.550,00
Warmtepomp volledige	€ 12.000,00	€ 340,00	€ 3.150,00
Bodemwarmtepomp volledige	€ 30.000,00	€ 340,00	€ 4.425,00
Ventilatiewarmtepomp bij bestaande cv-ketel	€ 6.500,00	€ 340,00	€ 2.250,00
*Kosten op basis van een tussenwoning			
** Prijs op basis van gasprijs van €1,45 per m3 en kWh prijs van €0,25,-			

Noot: De gegevens in deze tabel zijn overgenomen van Milieu Centraal (n.d.) Geraadpleegd op 20 juni 2024, van <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/isoleren-en-besparen>

De investeringen uit bovenstaande tabel resulteren in een kostenoverzicht en besparing. Het overzicht is gemaakt op basis van een tussenwoning. Binnen een VvE wordt gezamenlijk betaald voor een investering aan een gemeenschappelijke zaak, maar resulteert bij enkele investeringen alleen voor besparingen bij enkele gebruikers. Bij spouwmuurisolatie resulteert het ongeveer in 15% besparing op de energierekening. Voor appartementen is dit in het algemeen bij alle appartementseigenaren mogelijk. Echter om ongeveer 30% subsidie te verkrijgen zijn twee maatregelen noodzakelijk. Een woning bespaart ongeveer 40% gas en 30% op de energierekening bij dakisolatie. Voor dakisolatie is de besparing

binnen een VvE lastiger terug te rekenen aangezien de woningen onder het dak profijt hebben van deze isolatie. Bij het gebruik van vloerisolatie wordt ongeveer 10% op de gasrekening bespaard en heeft betrekking op de woningen gelegen op de onderste verdieping. De opbrengst vanuit 10 zonnepanelen is over 25 jaar ongeveer €500,- per jaar. De opbrengst is wel afhankelijk van de huidige salderingsregeling, zonder saldering regeling zal het gemiddeld per jaar op €250,- komen bij 10 zonnepanelen (Milieucentraal, n.d.). Het toevoegen van HR++ glas levert een besparing van ongeveer €90 op jaarbasis op. De bronnen geven geen verdere duidelijke inzicht in de kosten voor appartementencomplexen. De aanschaf van een warmtepomp is per woning terug te rekenen, alleen zijn de warmtepomp niet gemakkelijk per appartementsrecht aan te leggen. Voor appartementseigenaren kan gekozen worden voor een collectieve pomp, alleen voor plaatsing zijn verschillende factoren van belang, denk daarbij o.a. aan de locatie van plaatsing en de aanvoer leidingen. Om een specifieke besparing en investering te berekenen dient het complex volledig in kaart gebracht te worden.

2.4 Beschrijving van onderzoeken naar verduurzaming woningen

Uit het onderzoek van De Nederlandse Bank (Mehlbaum, et al., 2024) heeft meer dan de helft van de huishoudens het energieverbruik verminderd in vergelijking met voor de energiecrisis. Een vijfde van de huiseigenaren heeft de vermindering gerealiseerd door een grote investering te doen. Uit het onderzoek blijkt ook dat bijna alle resterende huiseigenaren de verduurzaming kunnen financieren door spaargeld of het aangaan van een lening. In het onderzoek is niet meegenomen of het spaardoel van het spaargeld bestemd is voor het financieren van verduurzaming. In 2022 heeft Independent Minds in opdracht van het ministerie van binnenlandse zaken een kwalitatief onderzoek gedaan naar de verduurzaming van de eigen woning (Independent Minds, 2022). Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat eigenaren verduurzaming relevant en nodig ervaren,

maar het tegelijkertijd in het eigen tempo willen uitvoeren. De kleine aanpassingen voor verduurzaming worden uitgevoerd, maar de meer ingrijpende aanpassingen worden uitgesteld. De ondervraagde in het onderzoek van Independent Minds verwachten van de overheid een actieve rol, de huidige dwingende maatregelen resulteren juist in het onderuit halen van het draagvlak. Uit het rapport kan verder geconcludeerd worden dat er enkele reële obstakels zijn. Verduurzamen brengt “gedoe” met zich mee en vormt de belangrijkste drempel. Veel eigenaren weten niet waar te beginnen. Samenhangend aan het “gedoe” is de kennis van eigenaren. De kennis is beperkt en een eigenaar weet vaak niet op welke manier verduurzaamt kan worden. Het tweede obstakel is geld, het lenen van geld botst tegen de principes van eigenaren, immers wordt altijd duidelijk gecommuniceerd bij het aangaan van leningen “geld lenen kost geld”. Als derde en laatste obstakel wordt aangegeven de ontwikkeling van de technologieën. Eigenaren gaan er vanuit dat technologieën zich snel blijven ontwikkelen, zoals in de afgelopen jaren zich heeft voorgedaan. Eigenaren blijven door de ontwikkelingen afwachtend en stellen investeringen uit tot verdere nieuwe ontwikkelingen.

In 2020 is onderzoek gedaan door Nibud (Bos, et al., 2020). Uit het onderzoek is geconcludeerd dat jongeren de minste financiële ruimte hebben, maar daarentegen zijn jongeren wel zeer bereid tot het doen van investeringen, maar liefst 80% geeft aan bereid te zijn tot investeren in verduurzaming. Tegenover een zeer lage bereidheid onder de 75-plussers, onder deze groep is slechts 28% bereid te verduurzamen.

In het onderzoek wordt aangegeven dat 60% van de eigenaren via consumptief krediet of hypotheckair krediet een bedrag van €50.000,- kan lenen. Bij het financieren via het eigen vermogen is dit slechts 20%. Veel eigenaren zijn daarom aangewezen op consumptief krediet. Een lening brengt echter risico's met zich mee. Uit het onderzoek van Independent Minds is gebleken dat het aangaan van een lening tegen de principes van

eigenaren ingaat. Maandlasten moeten ten alle tijden betaald worden. Een lening is voor eigenaren naar alle waarschijnlijkheid minder flexibel dan een energie-onzuinige woning. De risico's van een lening wegen niet op tegen het niet verduurzamen van de woning.

2.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is verduurzaming van woningen uitgebreid beschreven. Allereerst is verduurzaming gedefinieerd als een breed begrip dat verwijst naar het verminderen van negatieve effecten op het milieu door duurzamer te bouwen, wonen en energie te gebruiken. Hierbij is verduurzaming niet alleen gericht op energie-efficiëntie, maar ook op het gebruik van hernieuwbare grondstoffen en het minimaliseren van milieu-impact door bijvoorbeeld recycling en duurzame productieprocessen. In de vastgoedsector betekent verduurzaming concreet dat aanpassingen worden gedaan om de milieubelasting van woningen te verlagen en tegelijkertijd het wooncomfort te verbeteren.

Onderhoud van woningen is een essentieel onderdeel van verduurzaming. Waar individuele woningeigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van hun woning, ligt de verantwoordelijkheid bij een VvE anders. Binnen een VvE wordt het onderhoud collectief gedragen, waarbij de nadruk ligt op het behouden van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Het belang van goed onderhoud ligt niet alleen in het behoud van de waarde van de woning, maar ook in de mogelijkheid om verduurzaming efficiënt toe te passen. In dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat woningonderhoud en verduurzaming nauw met elkaar verweven zijn, vooral omdat verduurzamingsmaatregelen vaak tijdens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Vervolgens zijn verschillende mogelijkheden van verduurzaming in kaart gebracht. Dit varieert van isolatiemaatregelen, zoals dak- en spouwmuurisolatie, tot het overstappen op duurzame energiebronnen zoals zonne-

panelen en warmtepompen. Voor VvE's kunnen sommige verduurzamingsmaatregelen uitdagender zijn, zoals het collectief installeren van warmtepompen of het verdelen van de kosten en baten van zonnepanelen. Het verduurzamen van woningen is echter niet alleen een verplichting vanuit het klimaatakkoord, maar kan ook aanzienlijke financiële voordelen opleveren op de lange termijn door lagere energiekosten en subsidie-mogelijkheden.

Verduurzaming van woningen is een complex proces dat niet alleen vraagt om investeringen, maar ook om een lange termijnvisie. Het behalen van de klimaatdoelstellingen, zoals vastgelegd in het klimaatakkoord, vereist dat zowel individuele eigenaren als VvE's actief aan de slag gaan met verduurzaming. Tegelijkertijd zijn de voordelen duidelijk: naast het bijdragen aan een beter milieu, zorgt verduurzaming voor meer comfort, lagere energiekosten en een hogere woningwaarde. De uitdaging ligt in het vinden van de juiste balans tussen investering, onderhoud en toekomst-gerichte verduurzamingsmaatregelen.

Hiermee is antwoord gegeven op subvraag 1: Wat wordt verstaan onder verduurzaming van woningen?

Hoofdstuk 3 Theoretisch kader Vereniging van eigenaars

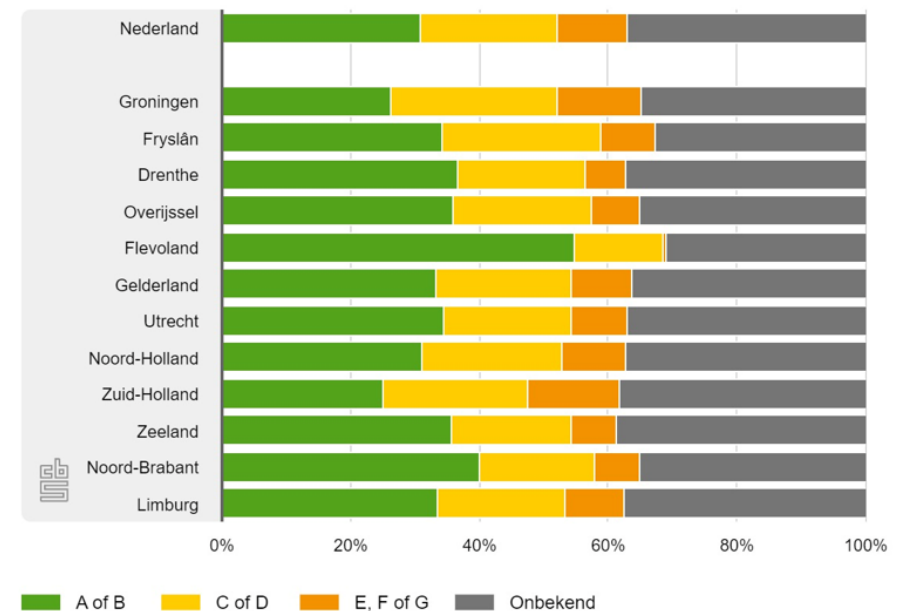
Op basis van de uitgevoerde literatuurstudie vormen hoofdstukken 2 en 3 het theoretisch kader van dit onderzoek. In hoofdstuk 3 wordt subvraag 2 beantwoord:

2. Hoe ziet de VvE structuur in Nederland eruit?

In paragraaf 3.1 wordt een beschrijving gegeven van het appartementsrecht in Nederland. Paragraaf 3.2 geeft een juridische beschrijving van het splitsingsreglement dat ten grondslag ligt aan de VvE structuur. Vervolgens wordt in paragraaf 3.3 dieper ingegaan op de besluitvorming. In paragraaf 3.4 wordt toegelicht op welke wijze in overeenstemming met het splitsingsreglement onderhoud moet worden uitgevoerd in de VvE. In paragraaf 3.5 worden de mogelijkheden van verduurzaming in de VvE besproken en tot slot wordt in de laatste paragraaf subvraag 2 beantwoord.

Nederland telt op 1 januari 2022 ruim 135.000 VvE met minimaal één woning. Publicatie CBS ([Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 | CBS](#)). Het overgrote deel, ruim 65%, is gelegen in Zuid- en Noord-Holland. Deze VvE's behelzen ruim 1.6 miljoen verblijfsobjecten waarvan 1.4 miljoen woningen. Ongeveer 70% van de woningen in een VvE heeft een oppervlakte tussen de 50 en 100 vierkante meter. 37% van de woningen is het energielabel onbekend of geen geldig energielabel. Van de overige woningen waarbij het label bekend is heeft meer dan 50% een label lager dan B.

Figuur 4: Energielabels van woningen in VvE's



Noot. Herdrukt van "Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022" door CBS (2023, 20, december). Geraadpleegd van [Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 | CBS](#)

3.1 Beschrijving van het appartementsrecht in Nederland

Het appartementsrecht is een vorm van eigendom van een deel binnen een gebouw of complex. Door koop van een appartementsrecht wordt een eigendom verkregen van een aandeel in een gebouw, stuk grond of complex. Meestal betreft het hier een eigen woning met toebehoren. De structuur van een VvE is doorgaans geregeld in titel 9 van boek 5 (artikelen 106 en verder) van het Burgerlijk Wetboek. (Burgelijk Wetboek). Bij de koop

verkrijgt men doorgaans ook het recht om gemeenschappelijke ruimtes zoals gangen en trappen te gebruiken (Notaris.nl, Een woning kopen, n.d.).

In een splitsingsakte wordt het appartementsrecht vastgelegd. In de splitsingsakte wordt een beschrijving gegeven van het complex en gebouw. In de splitsingsakte wordt het complex beschreven. Hierin wordt aangegeven welke delen behoren tot het appartementsrecht en wat de gemeenschappelijke zaken zijn, zoals de trappen, lift en entree. Bij de koop van een appartementsrecht wordt een eigenaar gelijk lid van de VvE. Het is niet toegestaan om de VvE vrijwillig te verlaten. Minimaal één keer per jaar vergadert de Vv. In deze vergadering worden besluiten genomen over zaken die van toepassing zijn in overeenstemming met het splitsingsreglement. Binnen de VvE heeft een eigenaar stemrecht voor het nemen van de besluiten; daarover wordt meer toegelicht in paragraaf 3.4.

3.2 Juridische beschrijving van het splitsingsreglement

Het splitsingsreglement is een document waarin de regels en voorwaarden zijn vastgelegd voor het juist juridisch beheren en de gebruiksregels voor het appartementsrecht met de gezamenlijke eigendommen. Het splitsingsreglement is opgesteld met de wettelijke vereisten die zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Het reglement moet gebaseerd zijn op één van de modelreglementen (art 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek). Het splitsingsreglement wordt notarieel vastgelegd en wordt opgesteld door de notaris (VEH, verplichtingen vve, n.d.). De notaris gebruikt daarvoor een modelreglement. Het modelreglement is een document dat de regels en voorschriften bevat voor het beheer en gebruik van een gebouw met appartementsrechten. De gebouweigenaren beslissen of het modelreglement wordt aangehouden of dat de notaris regels aan past om beter te passen bij specifieke onderdelen of behoeftes (Wooninfo, 2021).

Er zijn verschillende modelreglementen, waaronder het splitsingsreglement, onder-splitsingsreglementen en splitsingsreglementen voor serviceflats. Om inzicht te geven in de vele verschillende splitsingsreglementen, wordt hieronder een uiteenzetting gegeven van de vele verschillende splitsingsreglementen die worden gehanteerd in Nederland. Allen met eigen reglementen waarin op verschillende wijze wordt omgegaan met o.a. de besluitvorming.

- Splitsingsreglement 1972
- Splitsingsreglement 1973
- Splitsingsreglement 1983
- Splitsingsreglement 1992
- Splitsingsreglement 2006
- Splitsingsreglement 2017
- Splitsingsreglement kleine Vereniging van Eigenaars 2021

Naast bovenstaande splitsingsreglementen (Notaris.nl, Een woning kopen, n.d.), bestaan er ook een tweetal onder splitsingsreglementen, het reglement is geschreven voor VvE's met een hoofd- en een onder splitsing.

- Onder splitsingsreglement 2006
- Onder splitsingsreglement 2018

Tot slot bestaan de splitsingsreglementen voor serviceflats. Een serviceflat bestaat uit een gebouw met woningen, waarin de bewoners naast een eigen woning ook een woongemeenschap vormen. Anders dan bij een standaard VvE met gemeenschappelijke gangen, liften en trappen. Zijn er ook gemeenschappelijke ruimtes voor activiteiten en huishouding waarvan de kosten worden omgeslagen naar de bewoners. Het splitsingsreglement voor de serviceflats bestaat uit twee versies, 1975 en 1987.

Het splitsingsreglement is in het algemeen opgebouwd uit verschillende onderdelen en bevat daarin de volgende onderdelen:

- Een duidelijke omschrijving van de begrippen die gebruikt worden en de betekenis van de specifieke termen in het document. Deze worden beschreven in de definities.
- Een uitsplitsing van de privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten met indexnummering en kadastrale aanduiding. Bij het privégedeelte kun je denken aan een appartement, een privéparkeerplaats en de berging. Bij de gemeenschappelijke gedeeltes kan gedacht worden aan de liften, trappen, hallen, gangen, gemeenschappelijke fietsenberging etc. Deze verschillende onderdelen worden ook weergegeven in de splitsingstekening.
- Het gebouw bestaat uit verschillende onderdelen waar mogelijk niet elke gebruiker gebruik van maakt. Om deze reden wordt een verdeling van de kosten opgenomen. De verdeling van de kosten wordt in het algemeen gemaakt op basis van de grootte van het appartementsrecht. Ook de regels voor het onderhoud en de reparatie zijn juridisch vastgelegd. Voor gemeenschappelijke zaken moet toestemming zijn van de VvE. Soms is dit ook van toepassing op werkzaamheden in het appartementsrecht.
- De splitsingsakte schrijft ook gebruiksregels voor. In deze regels en voorschriften wordt aangegeven hoe het appartementsrecht en de gemeenschappelijke ruimte gebruikt moeten worden. Denk daarbij aan minimale geluidsnormen, gebruik van appartementsrecht (woning, kantoor, winkel, etc.), gebruik van vuur, etc.
- Over de gemeenschappelijke zaken moeten ook beslissingen worden genomen. De splitsingsakte bepaalt juridisch op welke wijze de leden mogen stemmen en hoe het stemrecht verdeeld is. Het stemrecht kan op verschillende manieren verdeeld worden, maar over het algemeen is dit ook op basis van de grootte van het appartementsrecht. Ook schrijft de splitsingsakte eisen voor het bijeenroepen van een vergadering.

- Tot slot is juridisch vastgelegd in het splitsingsreglement hoe wijzigingen kunnen worden doorgevoerd en welke procedure daarvoor noodzakelijk is. (VvEbelang, Splitsingsakte, n.d.)

Voor het beheer van de VvE is vaak een beheerder aangesteld. De beheerder beheert de VvE op basis van het splitsingsreglement. Bij een overdracht van een woning informeert de makelaar en eigenaar de nieuwe koper over de VvE en deelt de stukken. De beheerder zal een nieuwe eigenaar informeren na overdracht.

Het lidmaatschap van een VvE is verplicht. Het betreft een kwalitatieve verplichting en is gekoppeld aan de appartementseigenaar. Bij verkoop is de eigenaar geen appartementseigenaar meer en wordt men automatisch geen lid meer. Het lidmaatschap loopt daarbij over op de nieuwe eigenaar. Enige uitzondering is bij het lidmaatschap volgens Boek 2 (Burgelijk Wetboek). De VvE van met deze structuur worden doorgaans een “coöperatieve vereniging of “coöperatie” genoemd. De leden worden vaak doormiddel van een kettingbeding gehouden aan de verbintenis (Flink, n.d.).

3.3 Besluitvorming binnen een VvE

Het belangrijk onderdeel van de VvE is het komen tot besluitvorming. De besluiten worden genomen op basis van het splitsingsreglement. Binnen de besluitvorming zijn belangrijke aspecten van belang. De besluiten worden genomen tijdens de ALV, het belangrijkste orgaan binnen de VvE. In de ALV worden besluiten genomen over de financiële stukken, technische onderdelen zoals verbouwingen, onderhoud, verkiezing van het bestuur, etc. Om rechtsgeldige besluiten te nemen op de vergadering is een quorum noodzakelijk. In het splitsingsreglement zijn de quorums beschreven. De quorums kunnen verschillend zijn. Voor het aanpassen van het splitsingsreglement zijn in het algemeen zwaardere quorums nodig dan bij onder andere het vastleggen van de jaarstukken. Als het minimale

verplichtte aanwezige quorum niet behaald wordt dient een tweede vergadering te worden uitgeschreven. Voor de tweede vergadering is geen minimale quorum nodig en kunnen besluiten genomen worden op basis van de stemverhouding (NederlandVvE, n.d.).

In de vergadering hebben de eigenaren van de appartementsrechten stemrecht. Het stemrecht is bepaald in de splitsingsakte en kan voor eigenaren verschillen indien appartementsrechten groter zijn of als meer appartementsrechten in eigendom zijn. Besluiten over de reguliere stukken kunnen over het algemeen genomen worden met een meerderheid van stemmen. In sommige gevallen is dit anders vastgelegd als bijvoorbeeld een grote eigenaar al meer dan de helft van de stemmen heeft of als iedere appartementsrecht één stem kent.

Voor belangrijke beslissingen zoals uitbreidingen of wijziging van splitsingsakte geldt over het algemeen een quorum van 2/3 of 3/4 meerderheid van de stemmen. De besluiten worden vastgelegd in de notulen, die vervolgens aan de leden worden toegezonden zodat zij op de hoogte zijn van de besluitvorming. De besluiten worden uitgevoerd door het bestuur ofwel de beheerder. Als een VvE een bestuur heeft gekozen is het bestuur in sommige gevallen ook gemandateerd om besluiten te nemen zonder ALV. Deze mandaten staan beschreven in het splitsingsreglement of een mandaat is gegeven op een ALV. Het is in ieders belang dat besluitvorming binnen een VvE zorgvuldig gebeurt en transparant aan de leden wordt gedeeld (WRKD, n.d.).

Uit een recentelijk onderzoek van VHE (Vedder, et al., 2024) blijkt dat VvE-leden niet altijd op de hoogte zijn van de rechten en plichten. Met name vooral de starters lijken een afstand tot de VvE te ervaren. Bij de aanschaf wordt met nauwelijks geïnformeerd door makelaar noch de VvE zelf, in 25% van de gevallen blijkt dat de makelaar en hypotheekadviseur geholpen heeft bij het doornemen van de VvE documenten blijkt uit onderzoek

Ruigrok (Valk & Compriet, 2023). Uit het onderzoek is ook gebleken dat 64% procent op de hoogte is van de juridische verplichting tot sparen.

3.4 Onderhoud in de VvE

Het splitsingsreglement ligt ten basis aan het onderhoud binnen een VvE. Het onderhoud van de VvE dient uitgevoerd te worden in gezamenlijkheid van de eigenaren. In het algemeen zijn de volgende zaken gemeenschappelijk: daken, gevels, liften, trappen, hallen en gangen en dient het onderhoud uitgevoerd te worden met akkoord van de VvE. Alle gemeenschappelijke zaken staan beschreven in het splitsingsreglement. Binnen de VvE kan een scheiding zijn in het gemeenschappelijke eigendom. In het splitsingsreglement worden de aandelen in de gemeenschappelijkheid beschreven.

Om het onderhoud goed te plannen en de liquide middelen in kas te hebben moet een MJOB worden opgesteld. Op 27 mei 2016 is de Wet "Verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars" aangeboden. De wet is in werking getreden op 1 januari 2018. In een overgangstermijn van drie jaar hadden verenigingen de mogelijkheid om te gaan sparen volgens een MJOB of elk begrotingsjaar een reservering van minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw (Rijksoverheid, VvE geld reserveren groot onderhoud, n.d.). De herbouwwaarde wordt herleid uit de polis van de opstalverzekering. Het MJOB beschrijft in een verplichtte minimale termijn van 10 jaar het jaarlijkse onderhoud. Het plan mag vanuit de Wet niet ouder zijn dan 5 jaar. De VvE dient in een minimale vijfjaarlijkse cyclus het MJOB te herzien. Om het onderhoud uit het MJOB te kunnen financieren wordt het reservefonds opgericht. Jaarlijks wordt gedoteerd in het reservefonds op basis van de verhouding vastgelegd in het splitsingsreglement. Naast het onderhoud uit het MJOB is ook periodiek onderhoud noodzakelijk. Voor het periodieke onderhoud wordt jaarlijks een post opgenomen in de begroting. Hierbij kan worden gedacht aan

liftinspecties, dak onderhoud, schoonmaak van kozijnen etc. Daarnaast zijn er soms urgente uitgave denk daarbij een liftstoringen, hiervoor wordt jaarlijks in de begroting verschillende stelposten opgenomen. Voor veel van deze zaken wordt een beheerder ingesteld. Kleine VvE's willen het beheer met onderhoud ook nog wel zelfstandig oppakken. Het is belangrijk dat de eigenaren vergaderen en besluiten nemen over het onderhoud. Het onderhoud van een VvE is complex door de verschillende regels in het splitsingsreglement. De VvE kan daarvoor een professional aanstellen. Onderhoud is noodzakelijk voor het in stand houden van het complex.

Hans Nieuwenhoven heeft onderzoek gedaan naar in hoeverre waarde kenmerken van samenwerking in de VvE invloed hebben op de vastgoedwaardeontwikkeling van woningen in VvE's (Nieuwenhoven, 2014). In het onderzoek heeft Hans Nieuwenhoven een steekproef genomen onder 120 woningen in Haagse VvE's en is gekeken naar de correlatie tussen verschillende waarde kenmerken van een VvE, de verkoopwaarde van een woning en het rapportcijfer gegeven door de respondenten. Op grond van het onderzoek bestaat geen significant bewijs dat er een statistische relatie bestaat tussen de waarde kenmerken van de VvE en de verkoopwaarde van de woning. Hans Nieuwenhoven concludeert dat het functioneren van de VvE geen of nauwelijks een rol speelt tijdens het tot stand komen van de verkoopprijs. Het niet toevoegen van waarde wordt mogelijk veroorzaakt door het ontbreken van kwaliteitsinformatie tijdens de transactiefase van de woning. De conclusie bevordert niet de bereidheid van eigenaren tot het doen van investeringen in de VvE.

3.5 Mogelijkheden voor het verduurzamen in een VvE.

Voor het doen van onderhoud binnen de VvE is akkoord nodig van de ALV. Het proces vergt daardoor meer tijd dan bij het uitvoeren van onderhoud bij een eigen woning. Daarbij komt dat het aanpassen van bestaand

vastgoed stappen met zich meebrengt. Een VvE kan op verschillende manieren verduurzamen:

- Isoleren in muren, daken en vloer en het aanbrengen van beter geïsoleerd glas zoals HR+++
- Systemen voor warmte en kou vervangen door duurzame installaties zoals een warmtepomp
- Installeren van zonnepanelen
- Verlichting aanpassen naar LED
- Afvalscheiding
- Water besparen in de gemeenschappelijke ruimtes

Minder voor de hand liggende aanpassingen zijn de verbeteringen die extra kosten met zich meebrengen zoals het aanbrengen van groene daken bij het uitvoeren van dak onderhoud of na gevelonderhoud een groene gevel aanbrengen. Naast het aanbrengen van zonnepanelen of groene daken is het ook mogelijk het dak te gebruiken voor waterberging, waarmee uiteindelijk groen kan worden onderhouden of de toiletten kunnen worden doorgespoeld (Duurzame daken catalogus Tilburg, 2023).

Om te verduurzamen binnen de VvE is het goed om een MJOB te hebben en deze bij herziening aan te passen naar een duurzame MJOB. Bij het nemen van een besluit voor onderhoud volgens het MJOB beschikt de VvE over voldoende reservemiddelen voor het uitvoeren van het onderhoud. Een adviseur of beheerder kan de VvE bijstaan in het nemen van de besluiten en beslissingen. Belangrijk is de urgentie over te brengen bij de bewoners, zodat de mogelijkheden kunnen worden meegenomen.

De overheid stimuleert de VvE op verschillende manieren tot het investeren in verduurzaming van het gebouw. Sinds 1 januari 2023 heeft minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de subsidieregelingen voor het verduurzamen van VvE's vereenvoudigd en verbreed. Met de Subsidieregeling Verduurzaming voor Vereniging van

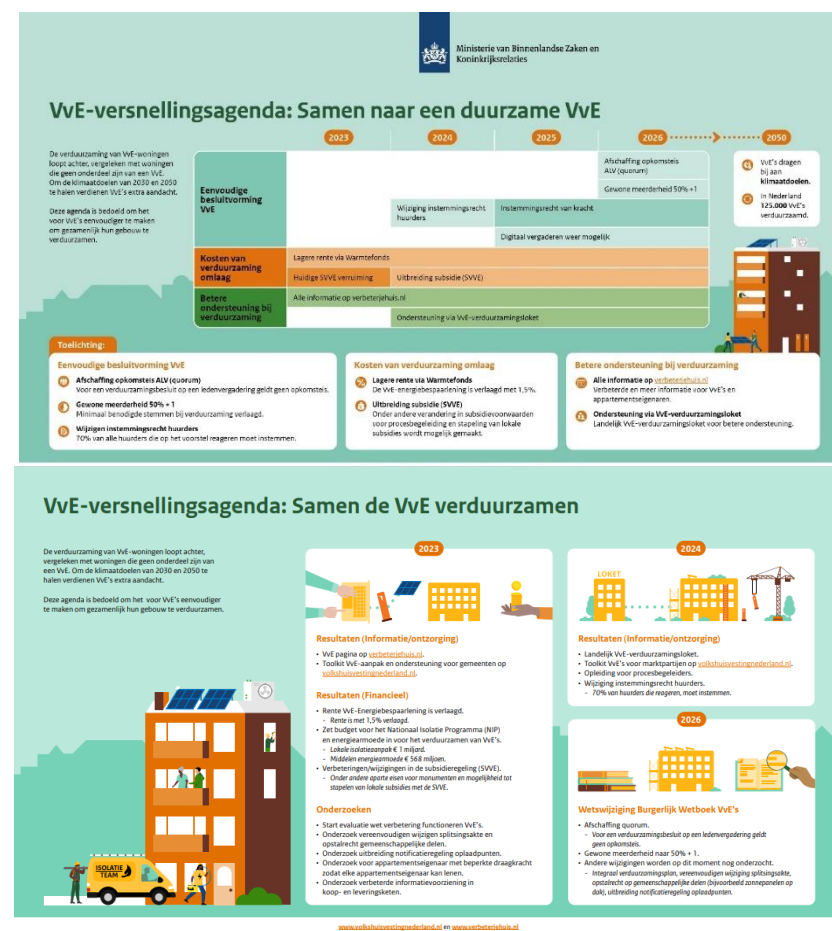
Eigenaars (SVVE) is er één regeling gekomen voor het volledig verduurzamen van het hele VvE-gebouw. Onderdelen zoals energieadvies, duurzame meerjarenonderhoudsbegroting (DMJOB), procesbegeleiding, isolatie en duurzame warmtetechnieken. Daarnaast wordt het mogelijk om voor één mogelijkheid subsidie aan te vragen in plaats van twee. Het maximale bedrag per appartementsrecht gaat van 10.000 naar 15.000. Op 1 januari 2024 is de regeling verder uitgebreid. Sinds 1 januari 2022 is ook voor kleine VvE's tot acht appartementseigenaren de energiebespaarlening beschikbaar.

Op 5 september 2023 heeft minister Hugo de Jonge naast bovenstaande wijzigingen ook de volgende aankondiging gedaan.

Voorstel is om vanaf medio 2026 een wetwijziging door te voeren. In de wetwijziging wordt voor het nemen besluiten aangaand verduurzaming het quorum aangepast naar een meerderheid van 50%+1 stemmen voor en is geen opkomst quorum noodzakelijk meer. Volgens wetgeving zijn VvE's zoals hierboven beschreven afhankelijk van een verhoogde meerderheid. Als een verhuurder minimaal 10 appartementen in eigendom heeft, moeten 70% van alle huurders instemmen met de verduurzaming. Minister De Jonge past dit quorum aan naar minimaal 70% (Jonge, 2023).

In de visuals in figuur 5 is de versnellingsagenda VvE weergegeven.

Figuur 5: VvE-versnellingsagenda: Samen naar een duurzame VvE



Noot. Herdrukt van "Visual Versnellingsagenda VvE" door Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (2023, 03, oktober). Geraadpleegd van [Visual Versnellingsagenda VvE | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

3.6 Conclusie

De structuur van VvE's in Nederland is vastgelegd in de wetgeving van het appartementsrecht. Het complex wordt beheerd door de gezamenlijke eigenaren van appartementsrechten. Bij de aankoop van een appartementsrecht wordt een koper automatisch lid van de VvE en is het lidmaatschap verplicht. De belangrijkste juridische basis van de VvE-structuur is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, waarin ook het appartementsrecht wordt gedefinieerd.

Een VvE reguleert het beheer van gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals daken, gangen en liften, en dit beheer wordt juridisch vastgelegd in de splitsingsakte en het daarbij behorende splitsingsreglement. Deze documenten specificeren wat privé-eigendom is en welke delen gemeenschappelijk zijn, hoe onderhoud wordt geregeld en hoe de kosten onder de eigenaren worden verdeeld. Er bestaan verschillende modelreglementen die de regels en procedures voor verschillende typen VvE's vastleggen.

De besluitvorming binnen de VvE vindt plaats tijdens ALV's, waarin beslissingen worden genomen over bijvoorbeeld het onderhoud, de begroting en verbouwingen. Elke eigenaar heeft stemrecht, waarbij de grootte van het appartementsrecht vaak bepaalt hoeveel stemmen een eigenaar heeft. Voor belangrijke wijzigingen, zoals aanpassingen in het splitsingsreglement, zijn zwaardere quorums vereist.

Het onderhoud binnen de VvE is verplicht en wordt ondersteund door een MJOB. De Wet Verbetering Functioneren Vereniging van Eigenaars, van kracht sinds 2018, verplicht VvE's om te sparen voor groot onderhoud via een MJOB of minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. Uit het onderzoek van Hans Nieuwenhoven is ook gebleken dat waarde kenmerken binnen een VvE niet direct leiden tot betere verkoopprijzen.

Belang van sturing uit de overheid is daarbij gemoeid, gezien financiële verbetering geen drijfveer is.

Verduurzaming binnen VvE's speelt een steeds belangrijkere rol. De overheid stimuleert verduurzamingsmaatregelen door middel van subsidies en leningen. De besluitvorming hierover verloopt via de ALV. Het voorstel is om vanaf 2026 de quorums voor verduurzaming te versoepelen om het proces te versnellen.

Kortom, de VvE-structuur in Nederland is goed georganiseerd en juridisch verankerd, met duidelijke regels voor beheer, besluitvorming en onderhoud van gemeenschappelijke eigendommen. De VvE speelt ook een belangrijke rol in de verduurzaming van gebouwen, met steun van de overheid en nieuwe regelgeving moet de stap naar verduurzaming eenvoudiger maken.

Hiermee is antwoord gegeven op subvraag 2: Hoe ziet de VvE-structuur in Nederland eruit?

Hoofdstuk 4 Methodologie

Dit hoofdstuk beschrijft de methodologie van het onderzoek dat gericht is op het verkrijgen van inzicht in de besluitvorming binnen de VvE's en het effect van deze besluitvorming op de verduurzaming van de bestaande woningen. Na het literatuuronderzoek in de voorgaande twee hoofdstukken is de basis gelegd voor het vervolgonderzoek.

4.1 Hypotheses en verwachtingen

De conclusies uit het theoretisch kader in de voorgaande hoofdstukken hebben geleid tot de volgende vier hypotheses:

1. Goed georganiseerde VvE's die beschikken over een reservefonds met een professionele beheerder, zijn beter voorbereid en nemen gemakkelijker beslissingen over investeringen en verduurzaming.
Deze hypothese is opgesteld naar aanleiding van de conclusie dat goed georganiseerde VvE's duidelijke regels en procedures hebben voor het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen, zoals vastgelegd in wetgeving en de splitsingsakte. De verplichtte MJOB opgesteld voor de reserveringen van groot onderhoud zorgen ervoor dat VvE's financieel beter voorbereid zijn. Daarnaast wordt aangenomen dat VvE's met een professionele beheerders gemakkelijker tot effectieve besluitvorming komen en meer expertise in huis hebben voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen en investeringen.
2. Gebrek aan financiële capaciteit en kennis bij eigenaren binnen een VvE heeft een negatief effect op besluitvorming.
Hypothese 2 is gebaseerd op de conclusie dat het ontbrekende financiële vermogen van eigenaren een obstakel vormt, hoewel VvE's wettelijk verplicht zijn om te sparen voor onderhoud. De VvE bestaat uit verschillende appartementseigenaren, en niet iedereen heeft dezelfde

financiële mogelijkheden of kennis van verduurzaming en investeringen. Dit verschil in financiële capaciteit en kennis kan leiden tot vertraagde of niet genomen beslissingen voor het investeren en verduurzamen binnen de VvE.

De conclusie dat eigenaren mogelijk niet altijd geïnteresseerd zijn in financiële verbetering, zoals beschreven in het onderzoek van Hans Nieuwenhoven, versterkt deze hypothese. Wanneer eigenaren niet over de middelen of kennis beschikken, wordt besluitvorming complexer en is meer overtuigingskracht nodig om tot overeenstemming te komen binnen de VvE.

3. Verduurzaming brengt hoge kosten met zich mee en niet elke eigenaar heeft de financiële capaciteiten om bij te dragen aan de kosten of wil bijdragen.
Deze hypothese komt voor uit de conclusie dat verduurzaming aanzienlijke investeringen vereist voor onder andere isolatie, zonnepanelen en warmtepompen. Hoewel verduurzaming op lange termijn financiële voordelen kan opleveren door lagere energiekosten en subsidies, blijven de initiële kosten hoog. Niet elke eigenaar heeft de middelen om deze investeringen te doen. De conclusie uit het theoretisch kader stelt dat verduurzaming een complex proces is dat een langetermijnvisie vereist. De kosten voor individuele eigenaren en hun persoonlijke belangen vormen knelpunten in dit proces. Verduurzaming van VvE's wordt ondersteund door de overheid, maar de beschikbare subsidies en leningen zijn niet altijd voldoende dekkend of passend bij de principes van de eigenaren.
4. De structuur van een VvE heeft een negatief effect op het proces van verduurzaming van bestaande woningen, omdat er vaak een minimaal quorum vereist is voor besluitvorming.

Verduurzaming binnen een VvE is afhankelijk is van de besluitvorming tijdens een ALV, waarin vaak een minimaal quorum vereist is voor belangrijke beslissingen, zoals aanpassingen in het splitsingsreglement of investeringen in verduurzaming. Het behalen van het quorum kan lastig zijn, vooral als niet alle eigenaren dezelfde prioriteiten hebben of bereid zijn om mee te investeren in verduurzaming. Hoewel de overheid maatregelen neemt om de quorumvereisten voor verduurzamingsbesluiten vanaf 2026 te versoepelen, blijkt uit de conclusie dat de huidige structuur van de VvE nog steeds een belemmering vormt voor snelle besluitvorming. Hierdoor verloopt het verduurzamingsproces vaak te traag.

Uit de hierboven beschreven hypothese blijkt dat verduurzamen van woningen binnen een VvE-complex uitdagend is. Besluitvorming vereist momenteel vaak een verzwaarde stemprocedure. Hoewel de overheid verduurzaming probeert te stimuleren door middel van subsidies, zijn deze vaak onvoldoende om de benodigde investeringen volledig te dekken.

4.2 Enquêtes

4.2.1 Inleiding

De enquêtes zijn opgesteld naar aanleiding van het voorafgaande literatuuronderzoek naar de wet- en regelgeving over VvE's en de mogelijkheden voor verduurzaming. Volgens Baarde, et al. (2017) zijn enquêtes effectieve methoden om inzichten te krijgen in wat mensen motiveert of belemmert. Deze methode sluit goed aan bij de onderzoeksvraag: *het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de besluitvorming binnen VvE's en de belemmeringen die deze besluitvorming met zich meebrengt voor het verduurzamen van bestaande woningen.*

Voor het verkrijgen van meer inzichten voor beantwoording van subvraag 3: "Hoe kijken eigenaren naar besluitvorming en wat is hun betrokkenheid binnen een VvE?" is gekozen om een enquête uit te zetten onder respondenten die eigenaar zijn van een appartementsrecht binnen een VvE. Het voordeel van enquêtes is de mogelijkheid om snel een groot aantal respondenten te bereiken. De enquête is zo ontworpen dat deze binnen 10 à 15 minuten ingevuld kan worden, maar de diepgang is beperkt door het ontbreken van doorvraagmogelijkheden. De enquête werd afgenomen in juni en juli 2024, met een herinnering in de tweede week van juli. De reactietermijn sloot eind juli, met een totaal van 40 respondenten.

4.2.2 Selectie

Er is gebruikgemaakt van een aselechte steekproef. Uitnodigingen werden verstuurd naar verschillende VvE's via e-mail. De enquête is gedeeld via het eigen netwerk van de onderzoeker, onder andere door sociale media zoals LinkedIn en via WhatsApp. Dit zorgt voor een breder bereik. Daarnaast werden de enquêtes verspreid in woon- en werkomgeving van de onderzoeker.

4.2.3 Vraagstelling

De enquête bevatte verschillende soorten vragen om zo relevante informatie te verzamelen: meerkeuzevragen, beoordelingsschalen en open vragen. De meerkeuzevragen zijn over het algemeen te beantwoorden met 'ja' of 'nee'. In de enquête zijn enkele open vragen toegevoegd om respondenten de mogelijkheid te geven om gedetailleerdere antwoorden te geven of om een vorige vraag toe te lichten. De beoordelvragen maakten gebruik van een schaal van 1 tot 10, met duidelijke context aan beide uiteinden van de schaal om interpretatie te vergemakkelijken.

4.2.4 Opzet

De enquête bestond uit 35 vragen, verdeeld in verschillende blokken. Het eerste deel richtte zich op de algemene informatie over de VvE van de respondent. Daarna volgden vragen over betrokkenheid en financiële draagkracht. Het laatste blok bevatte persoonlijke vragen over de respondenten zelf, zoals adresgegevens en woningwaarde. Deze vragen werden aan het einde gesteld om te voorkomen dat een drempel zou worden gevormd voor deelname aan de enquête. De vragen waren niet verplicht te beantwoorden.

4.2.5 Respons

De enquêtes werden via diverse kanalen verspreid, waaronder via WhatsApp in het eigen netwerk, met het verzoek deze verder te verspreiden. Daarnaast werden voormalig collega's benaderd en gevraagd om de enquête te verspreiden binnen de VvE's in beheer. Op sociale media, waaronder Facebook en LinkedIn is een verzoek tot deelname uitgezet en meermaals opnieuw gedeeld. Ondanks deze vele inspanningen resulteerde dit in slechts 40 ingevulde enquêtes als respons. De lage respons suggereert dat vooral mensen met een bovengemiddelde interesse in het onderwerp hebben deelgenomen. Om sociaal wenselijke antwoorden te beperken, was het optioneel om privégegevens achter te laten, wat de anonimiteit bevorderde.

4.2.6. Statistische methoden.

Voor de analyses van de enquêtegegevens zijn verschillende schematische weergaves en statistische methoden toegepast om de resultaten te analyseren en de subvragen te beantwoorden. De volgende methoden zijn gebruikt:

Cirkeldiagram

Cirkeldiagrammen worden gebruikt om aan de hand van een grafische weergave de grootte van de verschillende categorieën binnen de uitkomsten weer te geven. In de analyse zijn de cirkeldiagrammen onder andere gebruikt om de uitkomsten voor bouwjaar van de woning en de grootte van de woning overzichtelijk weer te geven.

Chi-kwadraattoets voor samenhang

De Chi-kwadraattoets is meermaals toegepast om te bepalen of er een statistisch significant verband bestaat tussen verschillende variabelen uit de dataset. De Chi-kwadraattoets is onder andere gebruikt om te onderzoeken of eigenaren die aangeven dat de VvE voldoende financiële middelen bezit, vaker bereid zijn om te investeren in verduurzaming dan VvE's die aangeven dat niet te zijn. Als de p-waarde ≤ 0.05 , wordt van een statistisch significant verband gesproken. De 0.05 geeft aan dat de kans kleiner dan 5% is dat er geen verband tussen de variabelen bestaat.

Figuur 6: Formule chi-kwadraattoets

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Onafhankelijke T-toets

De T-toets voor onafhankelijke steekproeven is gebruikt om te bepalen of er een significant verschil is tussen de gemiddelde onafhankelijke groepen. De onafhankelijke t-toets wordt toegepast om gemiddelden van maximaal twee groepen met elkaar te vergelijken. De t-toets is uitgevoerd voor onder andere te onderzoeken of VvE's met een professionele beheerder gemakkelijker besluiten nemen in vergelijking met VvE's zonder professionele beheerder. Als de p-waarde ≤ 0.05 , wordt de nulhypothese

verworpen, wat aangeeft dat er significante verschillen zijn tussen de gemiddelden van de twee groepen.

Logistische regressie analyse

Met de logistische regressie analyse wordt onderzocht of er een lineaire samenhang is tussen één afhankelijke variabele en een aantal onafhankelijke variabelen. Ter ondersteuning van de Chi-kwadraattoets met de uitkomst van een marginale significantie wordt gekozen om ook een logistische regressie analyse uit te voeren. Gezien de dataset van het onderzoek gering is sluit de logistische regressie goed aan. De logistische regressie kan goed worden uitgevoerd met een kleinere dataset.

Frequentiemodel

Om de hypothese te toetsen, bevatte de vragenlijst open vragen. De antwoorden op een open vraag kunnen worden gecodeerd en geanalyseerd met behulp van een frequentietabel. De resultaten van de open vraag over de belemmeringen zijn gecodeerd en vervolgens weergegeven in een kolomgrafiek om de verschillen en de belangrijkste belemmeringen visueel duidelijk te maken. Aan de respondenten werd gevraagd of er binnen hun VvE belemmeringen zijn voor investeringen in verduurzaming.

4.3 interviews

4.3.1 Inleiding

Aan de hand van de resultaten van de enquêtes kunnen verschillende conclusies worden getrokken. Om verdere inzichten te verkrijgen, zijn verdiepende interviews gehouden met experts. Deze interviews ondersteunen de resultaten uit de enquêtes en helpen subvraag 4 te beantwoorden: “Welke belemmeringen doen zich voor in de structuur en besluitvorming?”

Aan de hand van de interviews met experts uit het werkveld kan beter inzicht worden verkregen in de belemmeringen.

De interviews bieden een mogelijkheid om resultaten van de enquêtes te verifiëren en aanvullende inzichten te verkrijgen.

4.3.2 Selectie

Voor de interviews is een gerichte selectie gemaakt, bestaande uit beheerders van VvE's, juristen en vertegenwoordiging van een brancheorganisatie. Dit zorgt voor een diversiteit aan perspectieven en ervaringen.

4.3.3 Vraagstelling en opzet

De interviews volgen een semigestructureerde aanpak (Baarde & al., 2017). Wat inhoudt dat er een vooraf opgestelde vragenlijsten werden gebruikt als leidraad, maar dat er ook ruimte was voor aanvullende vragen om dieper in te gaan op specifieke onderwerpen. De interviews konden zowel fysiek als digitaal plaatsvinden, afhankelijk van de voorkeur en beschikbaarheid van de geïnterviewde.

Voorbeelden van interviewvragen:

Algemene ervaringen van de geïnterviewde: Kunt u ons meer vertellen over uw achtergrond en de werkzaamheden die u doet met betrekking tot VvE's?

Financiële status VvE: Hoe vaak ziet u dat een gebrek aan financiële middelen leidt tot vertraging in verduurzamingsprojecten?

Besluitvorming: Hoe beïnvloedt de structuur van een VvE het besluitvormingsproces voor verduurzaming?

Toekomstvisie: Hoe ziet u de toekomst van verduurzaming binnen VvE's in Nederland.

4.3.4 Methode analyse interview

Na het afnemen van de interviews worden deze zorgvuldig getranscribeerd. Bij de start van elk interview is de geïnterviewde gevraagd om toestemming te geven voor het opnemen van het gesprek, zodat een nauwkeurige transcriptie kan worden gemaakt. De transcriptie werden vervolgens gecodeerd met behulp van Atlas. Ti, een softwareprogramma dat speciaal is ontworpen voor kwalitatieve data-analyse.

Door middel van de coderingen worden specifieke fragmenten uit de interviews gemarkeerd. De coderingen zijn gebaseerd op de belangrijke onderwerpen uit de interviews, zoals besluitvorming, verduurzaming, financiële capaciteit en informatie over de professional. Na het toevoegen van de codering worden deze geclusterd om samenhang te ontdekken in de antwoorden uit de interviews. De antwoorden kunnen daardoor gemakkelijk worden vergeleken.

De volledige transcriptie van de interviews zijn opgenomen in de bijlages (bijlage 2 tot en met bijlage 5). De verkregen data uit de interviews bieden een waardevol inzicht in de uitdagingen en kansen die VvE's ervaren bij het verduurzamen van de woningen. De inzichten worden in hoofdstuk 5 geanalyseerd en beschreven.

Hoofdstuk 5 Analyse

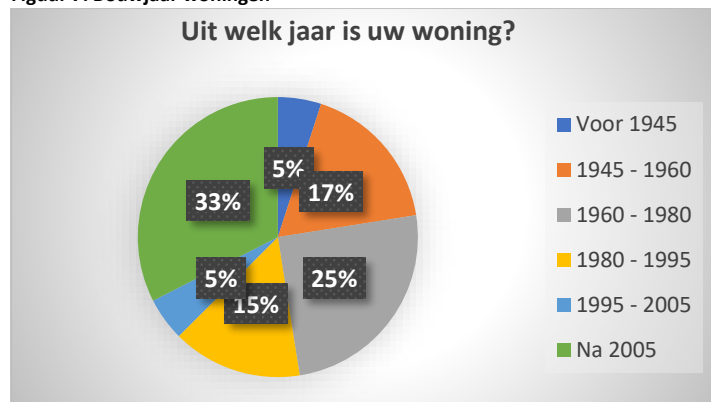
In dit hoofdstuk worden allereerst de resultaten van het kwantitatieve onderzoek beschreven, uitgevoerd via een enquête onder verschillende eigenaren binnen een VvE. Het vorige hoofdstuk beschrijft de onderzoeksopzet en de gebruikte statistische methoden. In dit hoofdstuk worden subvragen 3 en 4 beantwoord. Op basis van subvragen 1 en 2 zijn hypothesen opgesteld die in onderstaand hoofdstuk worden getoetst. De bevindingen en conclusies hiervan worden in dit hoofdstuk gepresenteerd.

5.1 Beschrijvende statistieken

Alvorens wordt ingegaan op de hypothesen zal allereerst aan de hand van beschrijvende statistieken de onderzoeksresultaten uit de enquêtes worden geanalyseerd. In totaal hebben 40 respondenten de enquête ingevuld (n=40).

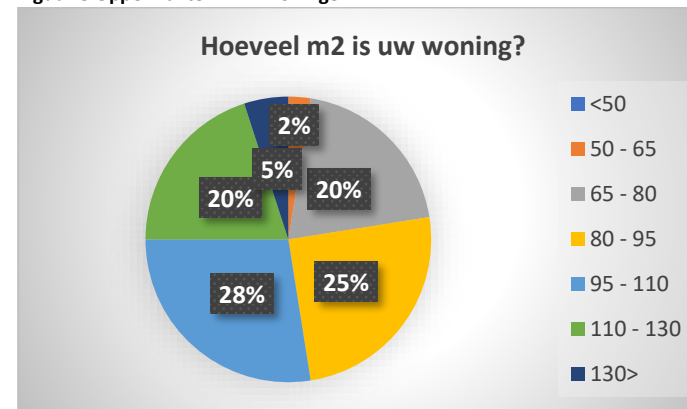
De respondenten zijn eigenaar van appartementsrechten in gebouwen met verschillende bouwjaren. Hierdoor kan een goed vergelijk gemaakt worden tussen de verschillende levensfase waarin de gebouwen zich bevinden.

Figuur 7. Bouwjaar woningen

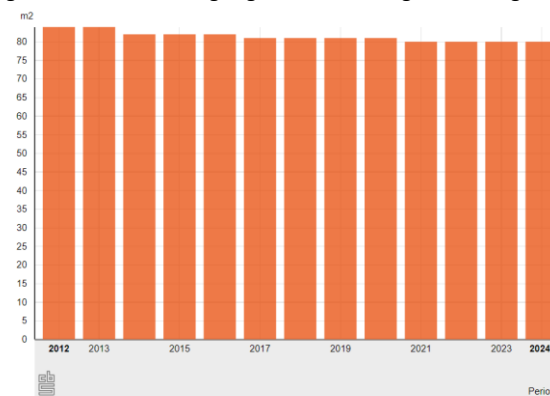


In figuur 8 is de verdeling van de m2 vloeroppervlakte van de woningen weergegeven. Ongeveer 70% van de woningen van de respondenten bevindt zich tussen de 65m2 en 110m2. Uit cijfers van het CBS figuur 9 blijkt dat een gemiddelde woning in 2024 ongeveer 80m2 is. Uitgaande van het gemiddelde kan geconcludeerd worden dat een juiste selectie aan respondenten de enquête heeft ingevuld.

Figuur 8 Oppervlakte in m2 woningen



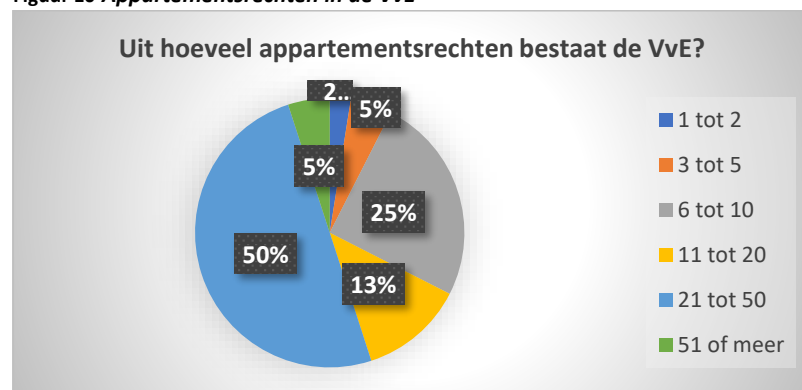
Figuur 9 Voorraad woningen gemiddelde meergezinswoning



Noot. Overgenomen van "CBS Statline". (2024, 16, april). Geraadpleegd van (CBS, CBS Statline, 2024)

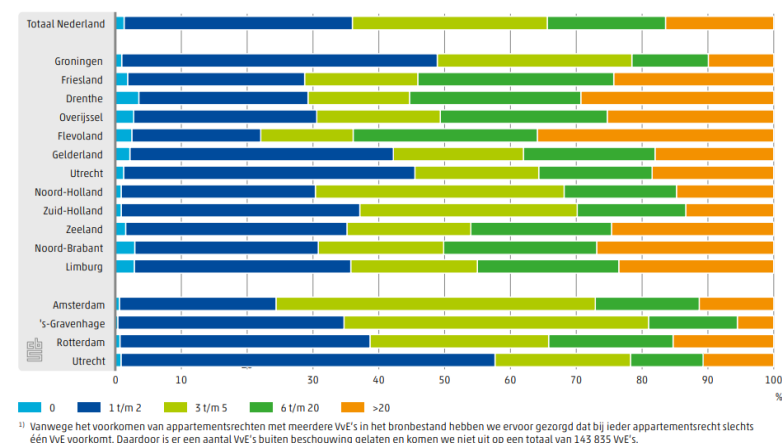
Figuur 10 geeft de aantallen van de appartementsrechten weer in de VvE. Van de respondenten woonde meer dan 93% in een VvE van 6 of meer appartementsrechten. In vergelijking met de totale VvE's in Nederland (zie figuur 11) waar ongeveer 25% woont in een VvE met meer dan 6 appartementsrechten is dit geen gewogen gemiddelde. Naar aanleiding van de gemiddelde kan geconcludeerd worden dat de enquête voornamelijk respondenten bevat uit grotere VvE's die minimaal 6 appartementsrechten of meer hebben. Hierdoor kan gesteld worden dat de enquête onvoldoende verdieping geeft op kleine VvE's die uit minder dan 6 appartementsrechten bestaan.

Figuur 10 Appartementsrechten in de VvE



Figuur 11 VvE's uitgesplitst naar aantal appartementsrechten per VvE.

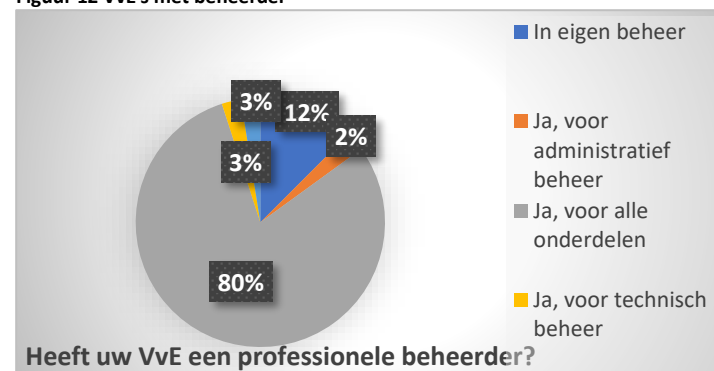
3.2.1 VvE's uitgesplitst naar aantal appartementsrechten per VvE (n=142 705 VvE's)¹⁾



Noot. Overgenomen van "Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren Een verkennend onderzoek" door Centraal Bureau voor de Statistiek. (2015). Geraadpleegd van (Posthumus & al., 2015)

Voor 85% van de VvE's is een professionele beheerder aangesteld. Ongeveer 95% van de VvE's die een professionele beheerder hebben aangesteld hebben het volledige beheer ondergebracht bij een beheerder.

Figuur 12 VvE's met beheerder



Figuur 13 Reservefonds (N=40)



Figuur 14 Reservefonds met MJOB (n=38)



Figuur 15 Reservefonds met DMJOB (n=38)



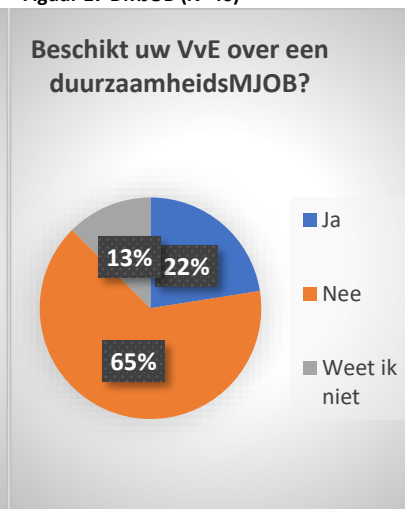
In de hiernaast weergegeven figuren wordt inzicht gegeven in de opbouw van het reservefonds. 95% van de respondenten geeft aan dat de VvE jaarlijks spaart voor een reservefonds. Van alle ondervraagde die aangaven een reservefonds te hebben geeft 79% aan dat deze is gebaseerd op een MJOB. Van de 95% respondenten die aangeeft een reservefonds te hebben, spaart 24% conform een DMJOB zoals is weergegeven in figuur 15.

Aan alle respondenten is gevraagd of de VvE werkt aan het verduurzamen van de VvE. Van alle 40 respondenten heeft 57% aangegeven dat binnen de VvE gewerkt wordt aan verduurzaming. Zoals eerder aangegeven geeft van de 40 respondenten 22% aan dat zij beschikken over een DMJOB. Het overgrote deel van de verenigingen (57%) maken reeds plannen voor verduurzaming zonder een DMJOB als onderlegger.

Figuur 16 Verduurzaming (N=40)



Figuur 17 DMJOB (N=40)



5.2 Toetsing van de hypothesen aan de hand van de enquête.

5.2.1 Hypothese 1

De hypothese stelt dat goed georganiseerde VvE's die beschikken over een reservefonds en een professionele beheerder beter voorbereid zijn en gemakkelijker beslissingen nemen over investeringen en verduurzaming. Om deze hypothese te toetsen, is allereerst onderzocht of het hebben van een professionele beheerder samenhangt met het beschikken over een reservefonds.

Verband tussen professionele beheerder en reservefonds

Tabel 3 Chi-kwadraattoets Professionele beheerder - reservefonds MJOB

Reservefonds _MJOB_01_num	Professionele_beheerd er_01		Total
	Geen behe	Professio	
Ja	2	28	30
Nee	4	4	8
Weet ik niet	0	2	2
Total	6	34	40

Pearson chi2(2) = 9.6732 Pr = 0.008

Voor het toetsen van dit verband is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. De toet resultaten tonen een statistisch significant verband aan tussen het hebben van een professionele beheerder en het beschikken over een reservefonds op basis van een MJOB.

- P-waarde: 0.008 ($P < 0.05$)

Analyse van de resultaten

Uit de Chi-kwadraattoets blijkt een significant verband tussen een professionele beheerder en de aanwezigheid van een reservefonds volgens een MJOB ($p = 0.008$). Dit wijst erop dat VvE's met een professionele beheerder vaker een reservefonds opbouwen, wat duidt op betere organisatie.

Professionele beheerder en besluitvorming

Tabel 4 Onafhankelijke t-toets Professionele beheerder - gemakkelijke besluitvorming

Two-sample t test with equal variances

Group	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Geen beh	6	.1666667	.1666667	.4082483	-.2617636	.595097
Professi	34	.6176471	.0845951	.4932702	.4455369	.7897572
combined	40	.55	.0796628	.5038315	.3888669	.7111331
diff		-.4509804	.213849		-.8838951	-.0180657
diff = mean(Geen beh) - mean(Professi)						t = -2.1089
Ho: diff = 0						degrees of freedom = 38
Ha: diff < 0		Ha: diff != 0		Ha: diff > 0		
Pr(T < t) = 0.0208		Pr(T > t) = 0.0416		Pr(T > t) = 0.9792		

De onafhankelijke t-toets onderzoekt of VvE's met een professionele beheerder gemakkelijker besluiten nemen dan die zonder.

- P-waarde: 0.0416 ($P < 0.05$)

De opgestelde hypothesen zijn:

- Nulhypothese (H_0): Er is geen verschil in de gemiddelde score voor het gemakkelijk nemen van besluiten tussen de groepen met en zonder professionele beheerder.

- Alternatieve hypothese (Ha): Er is een verschil in de gemiddelde score tussen deze groepen.

Analyse van de resultaten

De t-toets toont aan dat VvE's met een professionele beheerder gemakkelijker beslissingen nemen dan VvE's zonder beheerder ($p = 0.0416$). Dit ondersteunt het idee dat een professionele beheerder het besluitvormingsproces kan vergemakkelijken.

Reservefonds en besluitvorming

Tabel 5 Onafhankelijke t-toets Reservefonds - gemakkelijke besluitvorming

Two-sample t test with equal variances						
Group	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Ja	38	.5526316	.0817428	.5038966	.3870049	.7182583
Nee	2	.5	.5	.7071068	-5.853102	6.853102
combined	40	.55	.0796628	.5038315	.3888669	.7111331
diff		.0526316	.3701975		-.6967942	.8020573
diff = mean(Ja) - mean(Nee)				t =	0.1422	
Ho: diff = 0				degrees of freedom =	38	
Ha: diff < 0		Ha: diff != 0		Ha: diff > 0		
Pr(T < t) = 0.5562		Pr(T > t) = 0.8877		Pr(T > t) = 0.4438		

De onafhankelijke t-toets is uitgevoerd om te onderzoeken of VvE's met een reservefonds gemakkelijker besluiten nemen in vergelijking met VvE's zonder reservefonds

- P-waarde: 0.8877 ($P > 0.05$)

De opgestelde hypothesen zijn:

- Nulhypothese (H0): Er is geen verschil in het gemiddelde tussen het hebben van een reserve in de "Ja"- en "Nee"-groep bij het gemakkelijk nemen van besluiten (gemiddelde van "Ja" = gemiddelde van "Nee").
- Alternatieve hypothese (H1): Er is een verschil in de gemiddelden van de twee groepen.

Analyse van de resultaten

Er is geen significant verband gevonden tussen het hebben van een reservefonds en het gemak van besluitvorming ($p = 0.8877$). Dit suggereert dat een reservefonds op zichzelf niet per se leidt tot gemakkelijker besluitvorming binnen VvE's.

Beantwoording van Hypothese 1

De resultaten uit de analyse bieden gedeeltelijke ondersteuning voor de hypothese dat goed georganiseerde VvE's met een reservefonds en een professionele beheerder beter voorbereid zijn en gemakkelijker beslissingen nemen over investeringen en verduurzaming.

1. Verband tussen professionele beheerder en reservefonds: De analyse toonde een statistisch significant verband aan tussen het hebben van een professionele beheerder en het beschikken over een reservefonds ($p = 0.008$). Dit wijst erop dat VvE's met een professionele beheerder eerder een reservefonds opbouwen. Dit resultaat suggereert dat de aanwezigheid van een professionele beheerder zorgt voor een betere naleving van de wetgeving die verplicht het hebben van een reservefonds.
2. Professionele beheerder en besluitvorming: De resultaten van de onafhankelijke t-toets toont aan dat er een significant verschil is in het gemakkelijk nemen van besluiten tussen VvE's met en zonder een professionele beheerder ($p = 0.0416$). Dit betekent dat VvE's met een professionele beheerder gemiddeld gemakkelijker besluiten nemen dan VvE's zonder beheerder. Dit ondersteunt de hypothese dat een professionele beheerder een positief effect heeft op de besluitvorming binnen VvE's.
3. Reservefonds en besluitvorming: De analyse van het verband tussen het hebben van een reservefonds en het gemakkelijk nemen van besluit resulteerde in een p-waarde van 0.8877, wat groter is dan $p=0.05$. Dat betekent dat er geen significant verband werd gevonden tussen het hebben van een reservefonds en het gemakkelijk nemen van besluiten. De resultaten concluderen dat het bezit van een reservefonds op zichzelf geen duidelijke invloed heeft op het besluitvormingsproces binnen de VvE's. De beperkte

steekproefomvang van de "Nee"-groep ($n=2$) beïnvloed echter de betrouwbaarheid van de uitkomsten.

Conclusie

De bevindingen ondersteunen Hypothese 1 gedeeltelijk. Uit de analyses komt naar voren dat een professionele beheerder zowel samenhangt met het hebben van een reservefonds als met een hogere score op gemakkelijk nemen van besluiten. Echter een direct verband tussen het hebben van een reservefonds en het gemakkelijk nemen van besluiten kon niet significant worden vastgesteld. Dit duidt erop dat de rol van een professionele beheerder cruciaal kan zijn in de besluitvorming binnen VvE's. Aanbevolen wordt om vervolgonderzoek uit te voeren met een grotere steekproef om de invloed van een reservefonds beter te kunnen analyseren en om de bevindingen verder te analyseren en te valideren.

5.2.2 Hypothese 2

Hypothese 2 stelt dat gebrek aan financiële middelen en kennis onder eigenaren binnen een VvE de besluitvorming negatief beïnvloedt. Om de hypothese te toetsen, wordt onderzocht of het hebben van financiële middelen de besluitvorming vergemakkelijkt en of de bereidheid tot verduurzamen en het uitvoeren van onderhoud bijdraagt in de besluitvorming en of kennis de bereidheid tot verduurzamen bevordert.

Financiële middelen en besluitvorming

Tabel 6 Chi-kwadraattoets Financiële middelen beschikbaar - gemakkelijke besluitvorming

Gemakkelijk_besl uiten_01	Financiële_middelen_a anwezig_01		Total
	Nee	Ja	
Niet gemakkelijk	1	17	18
Gemakkelijk	2	20	22
Total	3	37	40

Pearson chi2(1) = 0.1784 Pr = 0.673

Om het verband tussen de beschikbaarheid van financiële middelen om te investeren en besluitvorming binnen de VvE's te onderzoeken, is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. Deze toets onderzoekt of er een relatie bestaat tussen de aanwezigheid van financiële middelen en het gemakkelijker nemen van beslissingen.

- P-waarde: 0.673

Analyse van de resultaten

Uit de Chi-kwadraattoets blijkt geen significant verband tussen het hebben van financiële middelen om te investeren en het gemak van besluitvorming ($p = 0.673$). Dit suggereert dat de aanwezigheid van financiële middelen om te investeren in de woning in deze steekproef geen doorslaggevende factor is voor besluitvorming.

Bereidheid tot bijdrage aan onderhoud en besluitvorming

Tabel 6 Chi-kwadraattoets Bereidheid afdragen onderhoud - gemakkelijke besluitvorming

Gemakkelijk_besl uiten_01	Bereid_afdragen_onder houd_01		Total
	Nee	Ja	
Niet gemakkelijk	11	7	18
Gemakkelijk	7	15	22
Total	18	22	40

Pearson chi2(1) = 3.4323 Pr = 0.064

Een tweede Chi-kwadraattoets is uitgevoerd om te bepalen of de bereidheid van eigenaren om extra bij te dragen aan onderhoud in de VvE een relatie heeft met het gemakkelijker nemen van besluiten.

- P-waarde: 0.064

Analyse van de resultaten

De bereidheid om extra bij te dragen aan onderhoud in de VvE toont een marginaal significant verband met het gemak van besluitvorming ($p = 0.064$). Dit impliceert dat de bereidheid om extra bij te dragen aan onderhoud in de VvE kan bijdragen aan een gemakkelijke besluitvorming,

hoewel dit resultaat niet volledig significant is op een 5%-niveau. Om de marginale significantie te ondersteunen wordt een logistische regressie analyse uitgevoerd om de kans te voorspellen dat een bepaalde gebeurtenis plaatsvindt. Aangezien een kleine dataset beschikbaar is, past de logistische regressie bij het onderzoek.

Tabel 7 Logistische regressie analyse Bereidheid afdragen onderhoud - gemakkelijke besluitvorming

Logistic regression		Number of obs	=	40
		LR chi2(1)	=	3.47
		Prob > chi2	=	0.0624
Log likelihood = -25.789283		Pseudo R2	=	0.0631

Gemakkelijk_besluiten_01	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
Bereid_afdragen Onderhoud_01	1.214125	.6658003	1.82	0.068	-.0908194	2.51907
_cons	-.4519851	.4834938	-0.93	0.350	-1.399616	.4956453

- Coëfficiënt (Bereid_afdragen_01): 1.2141

Dit wijst op een positieve relatie tussen de bereidheid tot extra bij te dragen aan onderhoud in de VvE en het gemakkelijk nemen van besluiten.

- P-waarde: 0.068

De p-waarde is gelijk aan de Chi-kwadraattoets $P=0.068$

Hoewel de bevindingen marginaal significant zijn, suggereren ze een positieve samenhang tussen de bereidheid om meer bij te dragen aan onderhoud en het gemakkelijk nemen van besluiten. Dit wijst erop dat de bereidheid tot het doen van een extra bijdrage voor onderhoud een positief effect heeft op besluitvorming. Vanwege de beperkte steekproefomvang dient deze conclusie echter met voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Kennis en bereidheid tot verduurzamen

Tabel 8 Chi-kwadraattoets Bereidheid eigenaren verduurzaming – Kennis subsidies

Bereid_lid en_verduur _01	Kennis_01		Total
	Nee	Ja	
Nee	10	9	19
Ja	12	9	21
Total	22	18	40

Pearson chi2(1) = 0.0820 Pr = 0.775

Tenslotte is onderzocht of de bereidheid om te verduurzamen van de eigenaren samenhangt met de aanwezigheid van kennis over subsidies in de VvE. Hiervoor is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd.

- P-waarde: 0.775

Analyse van de resultaten

Er werd geen significant verband gevonden tussen kennis over subsidies en de bereidheid van eigenaren om te verduurzamen ($p = 0.775$). Dit suggereert dat kennis alleen niet voldoende is om verduurzamingsinitiatieven te stimuleren binnen een VvE.

Beantwoording van Hypothese 2

De onderzoeksresultaten geven slechts gedeeltelijke ondersteuning voor de hypothese dat een gebrek aan financiële middelen en kennis onder VvE-eigenaren een negatief effect heeft op besluitvorming.

1. Financiële middelen en besluitvorming: De analyse vond geen significant verband tussen het hebben van financiële middelen om te investeren in woning en het gemakkelijk nemen van besluiten ($p = 0.673$). Dit betekent dat het hebben van financiële middelen in deze steekproef geen duidelijke invloed heeft op hoe gemakkelijk besluiten worden genomen binnen de VvE's. Hoewel deze bevinding suggereert dat financiële middelen geen essentiële factor zijn in de besluitvorming, kan een grotere steekproef of aanvullende data nodig zijn om deze relatie verder te onderzoeken.
2. Bereidheid tot investeren en besluitvorming: De bereidheid van eigenaren om bij te dragen aan onderhoud in de VvE toonde een marginaal significant verband met het gemakkelijker nemen van besluiten ($p = 0.064$). Dit suggereert dat eigenaren die bereid zijn te investeren in onderhoud mogelijk ook een gemakkelijker tot besluitvorming overgaan. Hoewel de relatie niet volledig significant is ($p < 0.05$), kan de bereidheid tot extra bijdragen aan onderhoud de besluitvorming binnen de ALV vergemakkelijken.
3. Kennis en bereidheid tot verduurzamen: Er werd geen significant verband gevonden tussen kennis binnen de VvE voor subsidies en de bereidheid van eigenaren om te verduurzamen ($p = 0.775$). Dit wijst erop dat kennis over subsidies binnen de VvE niet direct bijdraagt aan de bereidheid van eigenaren om te verduurzamen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van kennis binnen de VvE in deze steekproef geen bepalende factor is voor het nemen van verduurzamingsbesluiten.

Conclusie

Op basis van deze resultaten kan niet eenduidig worden geconcludeerd dat een gebrek aan financiële middelen en kennis de besluitvorming binnen VvE's negatief beïnvloedt. Terwijl financiële middelen en kennis geen significante invloed lijken te hebben, kan de bereidheid om bij te dragen aan onderhoud marginaal gerelateerd zijn aan soepeler besluitvorming. De positieve samenhang tussen bereidheid tot investeren en besluitvorming, concludeert dat het gebrek aan financiële middelen een negatief effect heeft op besluitvorming.

De analyses ondersteunen de hypothese slechts deels en wijzen erop dat andere factoren mogelijk een grotere rol spelen in besluitvorming binnen VvE's. Verdere studies, bij voorkeur met grotere steekproeven en in de nog af te nemen interviews, zijn nodig om deze verbanden beter te begrijpen.

5.2.3 Hypothese 3

Verduurzaming brengt hoge kosten met zich mee, en niet elke eigenaar heeft de financiële capaciteiten om bij te dragen aan de kosten of wil bijdragen.

Bereidheid tot verduurzamen en investeren.

Tabel 9 Chi-kwadraattoets Bereidheid tot investeren woning – bereidheid extra bijdrage verduurzaming

Bereid_investeren_zelf_verd	Bereid_tot_investeren_woning_2		Total
	Nee	Ja	
Nee	0	25	25
Ja	3	12	15
Total	3	37	40

Pearson chi2(1) = 5.4054 Pr = 0.020

Om het verband tussen de bereidheid om extra bij te dragen in de VvE voor verduurzamen en de bereidheid tot investeren in eigen woning, is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd. Deze toets bekijkt of er een significant verband bestaat tussen deze twee factoren.

- P-waarde: 0.020

Analyse van de resultaten

Er is een significant verband tussen de bereidheid tot extra bijdrage voor verduurzamen in de VvE en de bereidheid om te investeren in de woning ($p = 0.020$). Van de respondenten die bereid zijn extra bij te dragen voor verduurzaming in de VvE blijkt een meerderheid ook bereid om in de woning te investeren.

Bereidheid van eigenaren voor investeren in verduurzaming van de VvE en een extra bijdrage

Tabel 10 Chi-kwadraattoets Bereidheid eigenaren verduurzaming – Bereidheid extra bijdrage verduurzaming

Bereid_led_en_verduur_01	Bereid_investeren_zelf_verd		Total
	Nee	Ja	
Nee	8	11	19
Ja	17	4	21
Total	25	15	40

Pearson chi2(1) = 6.4227 Pr = 0.011

Om te onderzoeken of er een verband bestaat tussen zelf bereidheid zijn om extra bij te dragen voor verduurzaming en de bereidheid van de eigenaren binnen de eigen VvE, is een Chi-kwadraattoets uitgevoerd.

- P-waarde: 0.011

Analyse van de resultaten

Er bestaat een significant verband tussen bereidheid tot verduurzaming binnen de VvE en de bereidheid om zelf extra bij te dragen voor verduurzaming van de VvE ($p = 0.011$). Appartementseigenaren die niet bereid zijn collectief te verduurzamen, zijn ook minder vaak bereid individueel te investeren.

Financiële middelen en bereidheid tot verduurzamen.

Tabel 11 Onafhankelijke t-toets bereidheid tot verduurzaming binnen de VvE tussen groepen die financiële middelen

Two-sample t test with equal variances

Group	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
Nee	3	6.666667	.3333333	.5773503	5.232449	8.100884
Ja	37	5.756757	.3297223	2.005623	5.088049	6.425465
combined	40	5.825	.3077784	1.946562	5.202459	6.447541
diff		.9099099	1.174558		-1.467859	3.287679
diff = mean(Nee) - mean(Ja)					t =	0.7747
Ho: diff = 0					degrees of freedom =	38
Ha: diff < 0			Ha: diff != 0		Ha: diff > 0	
Pr(T < t) = 0.7783			Pr(T > t) = 0.4433		Pr(T > t) = 0.2217	

De onafhankelijke t-toets met gelijke varianties is uitgevoerd om te onderzoeken of er een significant verschil is in de bereidheid tot verduurzaming binnen de VvE tussen groepen die financiële middelen hebben om te investeren in woning en waar geen middelen aanwezig zijn.

- P-waarde: 0.4433 ($P > 0.05$)

De opgestelde hypothesen zijn:

- Nulhypothese (H_0): Er is geen verschil in het gemiddelde tussen de "Nee"- en "Ja"-groep wat betreft de bereidheid tot extra bijdrage voor verduurzaming in de VvE. (gemiddelde van "Nee" = gemiddelde van "Ja").
- Alternatieve hypothese (H_1): Er is een verschil in de gemiddelden van de twee groepen.

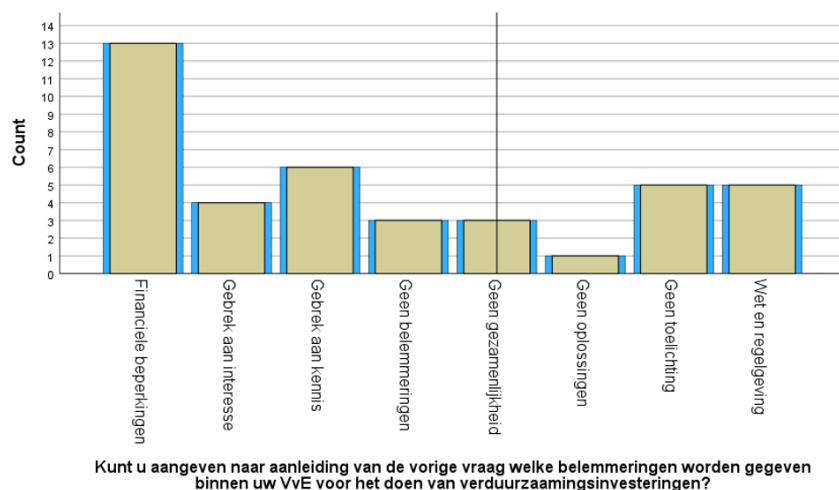
Analyse van de resultaten

De t-toets toont aan dat er geen significant verschil bestaat in de bereidheid om extra bij te dragen in de VvE voor verduurzaming tussen groepen met en zonder financiële middelen om te investeren in de woning ($p = 0.4433$). Dit wijst erop dat de aanwezigheid van financiële middelen alleen niet voldoende is om verduurzamingsbereidheid te voorspellen.

Belemmeringen voor verduurzaming binnen VvE's

Naar aanleiding van vraag 33: "Kunt u aangeven naar aanleiding van de vorige vraag welke belemmeringen worden gegeven binnen uw VvE voor het doen van verduurzaamingsinvesteringen?" Zijn de resultaten gecodeerd op gemeenschappelijke thema's: financiële beperkingen, gebrek aan interesse, gebrek aan kennis, geen belemmeringen, geen gezamenlijkheid, geen oplossingen, geen toelichting, wet- en regelgeving. Deze thema's zijn uitgewerkt aan de hand van een tabel. De tabel is verwerkt in een kolomgrafiek voor een duidelijke weergave.

Figuur 9: Kolomgrafiek uitkomsten vraag 33

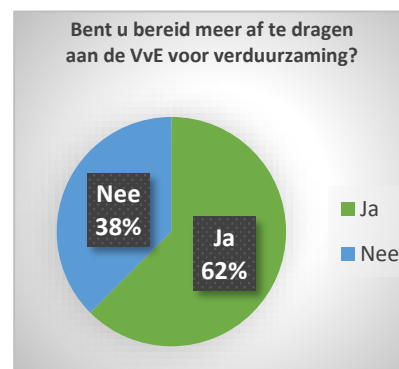


Uit het onderzoek blijkt dat ter beantwoording van de vraag het merendeel van de respondenten aangeeft belemmeringen te ervaren binnen de VvE, een totaal van ongeveer 90%.

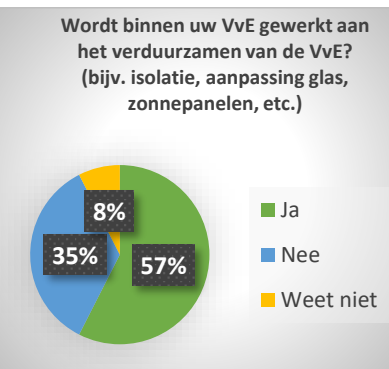
De resterende 10% van de ondervraagden (N=40) geeft aan geen belemmeringen te hebben.

Uit figuur 10 bij de vraag “Bent u bereid meer af te dragen aan de VvE voor verduurzaming” blijkt dat 62% van de eigenaren bereid is een hogere bijdrage te leveren. Daarnaast geeft 57% zoals weergegeven in figuur 20 aan dat er binnen hun VvE al actief wordt gewerkt aan verduurzaming. Dit wijst erop dat de een groot deel van de belemmeringen onvoldoende groot zijn verdere stappen richting verduurzaming tegen te houden.

Figuur 10: Cirkeldiagram uitkomst vraag 18



Figuur 11: Cirkeldiagram uitkomst vraag 10



Beantwoording van Hypothese 3

Op basis van de analyse van de resultaten uit de verschillende toetsen en modellen, kan een conclusie worden getrokken over de hypothese dat verduurzaming hoge kosten met zich meebrengt en dat niet elke eigenaar de financiële mogelijkheden heeft om bij te dragen aan deze kosten. De conclusie kan als volgt worden geformuleerd:

1. Bereidheid tot verduurzamen en investeren: De Chi-kwadraattoets toont een statistisch significant verband aan ($p = 0.020$) tussen de bereidheid om extra bij te dragen voor verduurzamen aan de VvE en de bereidheid om te investeren in de woning. Dit betekent dat respondenten die openstaan voor een extra bijdrage voor verduurzaming ook vaker bereid zijn om extra bij te dragen voor het investeren in de eigen woning. Dit ondersteunt de hypothese, aangezien het impliceert dat persoonlijke bereidheid een belangrijke factor kan zijn voor investeringsbereidheid.

2. Bereidheid tot verduurzamen en een eigen investering: Er was een significant verband tussen de bereidheid om extra bij te dragen voor verduurzamen van de VvE en de bereidheid om zelf in het verduurzamen te investeren ($p = 0.011$). Dit betekent dat eigenaren die niet bereid zijn collectief te verduurzamen ook minder geneigd zijn om individueel verduurzamingsinitiatieven te ondernemen. Hoewel dit verband significant is, richt het zich meer op de verduurzamingsbereidheid dan op besluitvorming in brede zin.
3. Financiële middelen en bereidheid tot verduurzamen: De T-toets toonde geen significant verschil aan ($p = 0.4433$) tussen de eigenaren die in de VvE willen investeren voor verduurzaming in de groepen met en zonder financiële middelen om te investeren in de woning. Hoewel de aanwezigheid van financiële middelen een belemmering kan zijn, lijkt deze factor niet het enige belemmeringen te zijn om de bereidheid tot verduurzaming te bepalen. Er spelen mogelijk andere factoren, zoals persoonlijke voorkeuren of kennis, deze dienen verder onderzocht te worden in de interviews.
4. Belemmeringen voor verduurzaming binnen VvE's: Uit het frequentiemodel blijkt dat de meerderheid van de respondenten belemmeringen ervaart binnen de eigen VvE, met als voornaamste knelpunten financiële beperkingen, gebrek aan interesse en gebrek aan kennis. Ondanks deze obstakels geeft 62% van de eigenaren aan bereid te zijn om extra bij te dragen aan de VvE voor verduurzaming, en 57% geeft aan dat er initiatieven zijn binnen de eigen VvE om te verduurzamen. Deze conclusies wijzen erop dat, hoewel er belemmeringen zijn, er toch voldoende bereidheid is om stappen richting verduurzaming te zetten.

Conclusie

De hypothese wordt deels ondersteund door de verschillende analyses, hoewel de beschikbaarheid van financiële middelen om te investeren als een belangrijke belemmering wordt gezien, blijkt de bereidheid om te verduurzamen ook afhankelijk van andere factoren, zoals de persoonlijke instelling en kennis van de eigenaren. Er bestaat een significant verband tussen de bereidheid om extra bij te dragen voor verduurzamen en de bereidheid om te investeren in de eigen woning. Door het significante verband kan worden gesuggereerd dat het aantrekkelijker maken van verduurzamen op persoonlijk vlak de investeringsbereidheid kan vergroten. Tegelijkertijd toont de t-toets aan dat de aanwezigheid van financiële middelen om te investeren op zichzelf niet doorslaggevend zijn voor deze bereidheid, wat erop wijst dat een aanpak gericht op het alleen verlagen van financiële barrières wellicht niet voldoende is.

Aanvullend onderzoek naar persoonlijke voorkeuren, kennisniveau en overheidssturing kan helpen om inzicht te krijgen in de overige factoren die verduurzamen binnen VvE's bevorderen.

5.3 Conclusie

De betrokkenheid van eigenaren bij de besluitvorming binnen een VvE en hoe zij staan ten aanzien van investeringen, voor onder andere verduurzamen, is complex en afhankelijk van verschillende factoren. De uitkomsten van het onderzoek, gebaseerd op de antwoorden van 40 respondenten, geven inzicht over hoe eigenaren zich positioneren in het besluitvormingsproces en hoe hun financiële situatie, bereidheid om bij te dragen en de aanwezigheid van een professionele beheerder de betrokkenheid beïnvloeden.

Betrokkenheid en besluitvorming

De betrokkenheid van eigenaren in de besluitvorming wordt zoals in het theoretisch kader vaak gekoppeld aan de structuur en organisatie van de VvE. De resultaten uit de analyses in dit hoofdstuk ondersteunen dit. Uit het onderzoek blijkt dat VvE's met een professionele beheerder vaak gemakkelijker besluiten nemen. Uit de analyse van paragraaf 5.3 wordt aangetoond dat er een significant verschil is tussen VvE's met en zonder een professionele beheerder ($p = 0.0416$), waarbij eigenaren in VvE's met een beheerder gemakkelijker tot besluitvorming komen. Een professionele beheerder faciliteert het besluitvormingsproces en zorgt voor consensus binnen de VvE.

De aanwezigheid van een reservefonds blijkt geen significant verband te vertonen met gemakkelijker nemen van besluiten ($p = 0.8877$). Deze analyse concludeert dat het hebben van een reservefonds op zich niet noodzakelijk leidt tot snellere of efficiëntere besluitvorming.

Invloed van financiële middelen en kennis

In de analyse van Hypothese 2, waarbij de hypothese aangeeft dat een gebrek aan financiële middelen en kennis de besluitvorming negatief beïnvloedt, zijn uit het onderzoek verschillende resultaten gekomen.

Tussen het hebben van financiële middelen voor het investeren in de woning en het gemakkelijk nemen van besluiten ($p = 0.673$) werd geen significant verband aangetoond. Daarentegen werd een marginaal significant verband aangetoond tussen de bereidheid van eigenaren om bij te dragen aan onderhoud en het gemakkelijk nemen van besluiten ($p = 0.064$). Deze analyse suggereert dat eigenaren die bereid zijn financieel bij te dragen aan onderhoud en verduurzaming een positieve invloed kunnen hebben op het besluitvormingsproces. De beperkte steekproefgrootte kan de significantie van deze bevindingen beïnvloeden, waardoor vervolgonderzoek nodig is om de impact van financiële bereidheid beter te begrijpen.

Met betrekking tot kennis over subsidies binnen de VvE werd er geen significant verband gevonden tussen de aanwezigheid van kennis over subsidies en de bereidheid om te verduurzamen van de eigenaren ($p = 0.775$). Hieruit kan worden geconcludeerd dat kennis over subsidies niet voldoende is om de besluitvorming binnen VvE's te sturen. Andere factoren, zoals persoonlijke interesse en een prettige omgang met burens binnen de VvE, spelen waarschijnlijk een grotere rol in de bereidheid om te investeren in verduurzaming.

Verduurzaming en investeringsbereidheid

De bereidheid van eigenaren om te investeren in verduurzaming blijkt sterk samen te hangen met hun bereidheid om zelf bij te dragen aan de kosten van verduurzaming. De Chi-kwadraattoets laat een significant verband zien tussen de bereidheid om te verduurzamen en de bereidheid om in de woning te investeren ($p = 0.020$). Dit ondersteunt de stelling dat eigenaren die zich openstellen voor verduurzamingsmaatregelen, ook vaker bereid zijn de financiële lasten van deze maatregelen te dragen.

Echter, wanneer gekeken wordt naar de invloed van het hebben van financiële middelen op de bereidheid om te verduurzamen, blijkt er geen

significant verschil ($p = 0.4433$) tussen eigenaren met en zonder financiële middelen. Dit wijst erop dat het gebrek aan middelen op zich niet het belangrijkste obstakel vormt voor verduurzamingsbesluiten, hoewel financiële belemmeringen in sommige gevallen wel een rol kunnen spelen.

Belemmeringen voor besluitvorming

Uit de resultaten blijkt dat een groot aantal eigenaren (ongeveer 90%) belemmeringen ervaart bij het nemen van besluiten, vooral als het gaat om verduurzaming. De meest genoemde obstakels zijn financiële beperkingen, gebrek aan gezamenlijke overeenstemming binnen de VvE, en een gebrek aan oplossingen of concrete plannen voor verduurzamen. Ondanks deze belemmeringen is 62% van de respondenten bereid om meer bij te dragen aan verduurzamingsmaatregelen, en 57% geeft aan dat er al actief gewerkt wordt aan plannen danwel uitvoer van verduurzamen. Dit wijst op een bereidheid om te investeren, zelfs als er belemmeringen zijn, en suggereert dat er een bepaalde mate van consensus is over de noodzaak van verduurzaming, hoewel de implementatie ervan nog tegen praktische en organisatorische obstakels aanloopt.

Samenvattend blijkt dat de betrokkenheid van eigenaren bij de besluitvorming binnen een VvE laat zien dat de aanwezigheid van een professionele beheerder en de bereidheid om financieel bij te dragen belangrijke factoren zijn die de besluitvorming kunnen vergemakkelijken. Er lijkt echter geen eenduidige invloed van de aanwezigheid van financiële middelen en kennis over subsidies. Hoewel de bereidheid om bij te dragen aan onderhoud en verduurzaming wel een positieve impact kan hebben. De bereidheid van eigenaren om te investeren in verduurzamen is significant gekoppeld aan de bereidheid om eigen investeringen te doen, wat duidt op een actieve houding ten opzichte van verduurzaming. Desondanks blijven financiële beperkingen en praktische obstakels belangrijke belemmeringen voor de uitvoering van

verduurzamingsmaatregelen binnen de VvE. Verdere studies zijn nodig om deze bevindingen te verdiepen, vooral met grotere steekproeven en meer focus op kleinere VvE's, om zo een vollediger beeld te krijgen van de besluitvorming en betrokkenheid van eigenaren.

5.4 Toetsing van de hypotheses aan de hand van de resultaten uit de interviews.

Dit gedeelte bespreekt de toetsing van de hypotheses aan de hand van de observaties uit de interviews met Nelleke van Hoek (MVGGM), Gert Oostenrijk (Fintec), Cindy Kremer (VEH) en Sebas Kieffer (Amstel Advocaten).

De interviews zijn gecodeerd met behulp van Atlas. Ti, de coderingen helpen bij het toetsen van de hypotheses.

5.4.1 Hypothese 1

Goed georganiseerde VvE's die beschikken over een reservefonds en professionele beheerder zijn beter voorbereid en nemen gemakkelijker beslissingen over investeringen en verduurzaming.

“Het is belangrijk dat besluitvorming zo efficiënt mogelijk verloopt binnen de VvE, vooral wanneer het gaat om investeringen en verduurzaming,” zegt Nelleke van Hoek. Ze geeft aan ervaring te hebben met situaties waarin de VvE stagneerde door trage besluitvorming, simpelweg omdat de eigenaren onvoldoende inzicht hadden in het MJOB. Gert Oostenrijk geeft aan dat goed georganiseerde VvE's met een goed opgebouwd MJOB die regelmatig wordt geactualiseerd, sneller en met succes besluiten nemen over het onderhoud. “Het helpt om subsidies en andere financiële voordelen in de communicatie op te nemen”, geeft Gert Oostenrijk aan. Als de eigenaren goed geïnformeerd worden over de langetermijnvoordelen werken de eigenaren gemakkelijker mee. Sebas Kieffer deelt ook zijn ervaringen en geeft aan dat “Een professionele beheerder een wereld van verschil kan maken, vooral bij complexe verduurzamingsprojecten.” Cindy Kremer wijst in haar interview op een groot probleem in de professionele begeleiding. “Iedereen kan zich VvE-beheerder noemen; er zijn geen specifieke vereisten.” Het gebrek aan professionaliteit leidt tot onvrede en frustratie

bij verschillende VvE's, en resulteert in het onnodig vastlopen van onderhouds- en verduurzamingstrajecten.

Naar aanleiding van de interviews met bovenstaande citaten kan de hypothese worden ondersteund. Goed georganiseerde VvE's met financiële middelen en professionele beheerders nemen gemakkelijker beslissingen over onderhoud en verduurzaming.

5.4.2 Hypothese 2

Gebrek aan financiële capaciteit en kennis bij eigenaren binnen een VvE heeft een negatief effect op besluitvorming.

“Een veelvoorkomend probleem is de lage betrokkenheid van eigenaren, tenzij het direct hun eigen belang betreft. Ik zie ook een toename van een lagere betrokkenheid. Dit kan leiden tot problemen bij het nemen van besluiten over financiën en onderhoud” merkt Nelleke van Hoek op in haar interview. Op vergaderingen komen vaak slechts een handvol eigenaren, wat ervoor zorgt dat beslissingen nemen over gezamenlijke uitgave bemoeilijkt en zorgt voor minder draagvlak. “De diversiteit in belangen is een groot probleem, hierdoor ontstaan ook burenruzies door verschillende opvattingen. Bijvoorbeeld, je hebt bewoners die net zijn verhuisd en financieel beperkt zijn, terwijl anderen al goed voorbereid zijn op grote uitgaven. Dit verschil in financiële situatie en betrokkenheid maakt het moeilijk om gezamenlijke besluiten te nemen.” Zegt Gert Oostenrijk. Sebas Kieffer wijst op de passiviteit van eigenaren die voorkomt uit financiële onzekerheid. “Eigenaren zien niet altijd direct het voordeel van verduurzaming”, volgens Sebas Kieffer leidt dit regelmatig tot onnodige blokkades bij besluiten. Cindy Kremer bevestigt dit en stelt dat veel eigenaren simpelweg niet weten welke financiële middelen beschikbaar zijn, zoals subsidies of leningen. Hierdoor stagneert de besluitvorming vaak, vooral bij kleinere VvE's met beperkte middelen en kennis. Uit de

interviews Cindy Kremer blijkt dat het gebrek aan kennis en financiële capaciteit een van de grootste obstakels vormt bij verduurzaming.

De hypothese wordt ondersteund door de verschillende interviews. Het gebrek aan financiële capaciteit en kennis bij eigenaren binnen een VvE zorgt voor het niet komen tot besluiten. Daarnaast zoals onderschreven in hypothese 1, vertrouwen eigenaren op de kennis van de professionele beheerder. Alleen zoals Cindy onderschrijft kan een ieder het vak beoefenen en ontbreekt het vaak aan de kennis.

5.4.3 Hypothese 3

Verduurzaming brengt hoge kosten met zich mee, en niet elke eigenaar heeft de financiële capaciteiten om bij te dragen aan de kosten of wil bijdragen.

“Verduurzaming vereist vaak een combinatie van maatregelen die een aanzienlijke investering vragen.” Zegt Gert Oostenrijk en legt uit dat eigenaren regelmatig opzien tegen de hoge kosten. Nelleke van Hoek geeft aan in het interview: “Ook is een gezonde financiële situatie van de VvE essentieel. Vaak denken eigenaren korte termijn, met als gevolg dat ze liever minimale bijdragen betalen. Dit kan problemen veroorzaken bij het opbouwen van een reserve voor groot onderhoud”. Deze citaten bevestigen de hypothese dat verduurzaming aanzienlijke kosten met zich meebrengt, wat ertoe kan leiden dat niet alle eigenaren in staat zijn of bereid zijn om financieel bij te dragen.

Sebas Kieffer sluit aan bij deze hypothese door aan te geven dat de kosten van verduurzaming en optopping vaak een belangrijke reden zijn voor weerstand binnen VvE's. Sebas Kieffer geeft aan dat: “Veel stemmen tegen uit angst voor de financiële gevolgen en omdat ze de noodzaak van verduurzaming niet inzien. Hiermee wordt extra bevestigd dat de hypothese aansluit bij de interviews. Niet elke eigenaar wil namelijk

bijdragen. Cindy Kremer vult aan op de eerdere uitspraken van Nelleke van Hoek, Gert Oostenrijk en Sebas Kieffer dat veel VvE's worstelen met het vinden van de juiste financiering voor verduurzaming. Het gebrek aan kennis en bereidheid voor financiering is een van de meest voorkomende problemen bij VvE's. Bij verdeeld eigendom met een woningbouwvereniging spelen ook weer hele andere eisen voor financiering.

5.4.4 Hypothese 4

De structuur van een VvE heeft een negatief effect op het proces van verduurzaming van bestaande woningen, omdat er vaak een minimaal quorum vereist is om besluit te nemen.

“Wat betreft het splitsingsreglement zou ik voorstellen dat een besluit met driekwart van de aanwezige stemmen wordt aangenomen, in plaats van een tweede vergadering te houden waar een gewone meerderheid van 50% plus één voldoende is. Dit zou meer draagvlak creëren. stelt Gert Oostenrijk. Nelleke van Hoek geeft aan dat: “Het verlagen van de drempels voor besluitvorming zeker kan helpen, omdat dit kan leiden tot snellere besluiten. Echter, dit kan ook het aantal bezwaren tegen besluiten verhogen”. Zowel Nelleke van Hoek als Gert Oostenrijk bevestigen dat de structuur van de VvE het besluitvormingsproces bemoeilijkt. Alleen beide geven aan dat het verlagen van het quorum in hun ogen geen verbetering oplevert. De hypothese wordt daarom deels ondersteund, met enige kanttekeningen. Sebas Kieffer en Cindy Kremer onderschrijven deze hypothese beide. Sebas noemt de vereiste stemverhoudingen als een belangrijke blokkade. Daarnaast zegt Sebas: Eén van de belangrijkste verbeteringen zou zijn om de stempercentages voor verduurzamingsprojecten te verlagen.” Voor wijzigingen zoals optopping is vaak een zeer hoge meerderheid of zelfs unanimiteit vereist, wat vrijwel

onmogelijk is te behalen in grote of verdeelde VvE's geeft hij aanvullend aan. Cindy Kremer benadrukt dat een enkele eigenaar de verduurzaming kan blokkeren door niet mee te werken aan het besluit. Sebas Kieffer en Cindy Kremer pleiten daarentegen wel voor versoepeling van de regels voor besluitvorming, waarbij het verlagen van de drempel voor verduurzamingsprojecten zou helpen om sneller besluiten te nemen. Om met de versoepeling eigenaren niet in de problemen te laten komen geeft Cindy Kremer het volgende aan: "Wij pleiten daarom voor een soort vangnet voor eigenaren die echt niet mee kunnen komen, zodat de verduurzaming niet stagneert door een kleine minderheid".

Alle geïnterviewde onderstrepen de stelling. Maar zijn verdeeld over het veranderen van het quorum. Waarbij Sebas Kieffer en Cindy Kremer duidelijk zijn over het verlagen van het quorum geven Nelleke van Hoek en Gert Oostenrijk beide aan dat het verlagen van het quorum geen directe verbetering is. Gert Oostenrijk geeft aan dat hierdoor meer conflicten zullen ontstaan tussen burens. Cindy Kremers stelt daarom al het vangnet voor waardoor er minder rede tot conflict komt. Daarnaast geeft Nelleke van Hoek aan dat onderdelen in de splitsingsakte dan ook verduidelijkt moeten worden als algemene richtlijn. Bijvoorbeeld het isoleren van een dak zal sneller gebeuren, maar daar heeft niet iedereen profijt van.

5.5 Conclusie

Bij VvE's speelt de besluitvorming een cruciale rol. Of het nu gaat om onderhoud, verduurzaming of investeringen, de betrokkenheid van de eigenaren is essentieel voor het succesvol nemen van besluiten. De beantwoording van de subvraag beschrijft hoe eigenaren aankijken tegen de besluitvorming en in hoeverre zij betrokken zijn bij de processen binnen een VvE. De beantwoording van de subvraag is gebaseerd op basis van de interviews met verschillende experts in het werkgebied.

Subvraag 4: Welke belemmeringen doen zich voor in de structuur en besluitvorming?

Uit de interviews blijkt dat besluitvorming binnen VvE's vaak complex is, vooral vanwege de grote verschillen in belangen, financiële mogelijkheden en betrokkenheid van eigenaren. Volgens Sebas Kieffer is de grootste belemmering binnen VvE's vaak de besluitvorming. Voor belangrijke besluiten, zoals wijzigingen van de splitsingsakte, is een grote meerderheid vereist. Soms is zelfs unanimiteit nodig, wat moeilijk te bereiken is door passieve of terughoudende eigenaren. Hij geeft aan dat veel leden tegen stemmen, uit angst voor de financiële gevolgen of omdat ze de noodzaak van verduurzaming niet inzien.

Daarnaast bevestigt Gert Oostenrijk dat de diversiteit aan belangen binnen VvE's een groot probleem vormt. Sommige bewoners, vooral nieuwe eigenaren, hebben een beperkte financiële draagkracht, terwijl anderen beter voorbereid zijn op grote uitgaven. Dit leidt tot uiteenlopende opvattingen en bemoeilijkt het nemen van gezamenlijke beslissingen. Dit verschil in financiële situatie en betrokkenheid vergroot de kans op conflicten, vooral wanneer het om grote uitgaven gaat zoals bij de verduurzamingsopgaves voor de lange termijn.

Financiële belemmeringen en betrokkenheid

Een belangrijk punt welke meerdere geïnterviewden naar voren brengen, is de financiële belemmering bij eigenaren. Verduurzaming en groot onderhoud brengen hoge kosten met zich mee, en niet elke eigenaar is in staat of bereid om financieel bij te dragen. Nelleke van Hoek merkt op dat eigenaren vaak liever minimale bijdragen betalen om op korte termijn de maandlasten laag te houden. Dit veroorzaakt problemen bij het opbouwen van een reservefonds voor onderhoud en verduurzaming. Hierdoor ontstaat een vicieuze cirkel waarbij noodzakelijke investeringen worden uitgesteld, wat op de lange termijn juist hogere kosten met zich meebrengt.

De lage betrokkenheid van eigenaren is ook een terugkerend thema. Volgens Nelleke van Hoek is er een toenemende trend waarbij eigenaren enkel betrokken zijn als het om hun directe belang gaat. Dit gebrek aan kennis en betrokkenheid zorgt ervoor dat veel eigenaren niet aanwezig zijn bij vergaderingen, wat besluitvorming verder belemmert.

Positieve bijdragen en betrokkenheid

Ondanks deze uitdagingen is er ook sprake van positieve betrokkenheid, vooral wanneer eigenaren het belang van verduurzaming inzien. Gert Oostenrijk geeft aan dat jongere gezinnen die willen investeren vaak een positieve bijdrage leveren. Zij zijn eerder bereid te investeren in duurzame maatregelen als ze overtuigd zijn van de voordelen op lange termijn. Het is echter essentieel om deze eigenaren goed te informeren en te betrekken bij het proces, zodat ze zich bewust worden van de voordelen van verduurzaming en bereid zijn samen te werken.

De betrokkenheid kan worden gestimuleerd door duidelijke communicatie en het verstrekken van financiële prikkels. Het inzichtelijk maken van de langetermijnvoordelen van investeringen, zoals lagere energiekosten en een waardestijging van het pand, kan meer eigenaren overtuigen om bij te dragen.

Rol van de VvE-beheerder

De rol van de VvE-beheerder is hierbij cruciaal. Cindy Kremer merkt op dat professionele beheerders eigenaren vaak kunnen helpen door objectief de noodzaak van bepaalde maatregelen uit te leggen. Hierdoor wordt de kans groter dat gezamenlijke besluiten worden genomen, ook al is de betrokkenheid van eigenaren laag. Daarnaast pleit Cindy Kremer voor betere kwalificatievereisten voor VvE-beheerders, om ervoor te zorgen dat zij VvE's goed kunnen ondersteunen bij verduurzaming en andere langetermijnplannen.

Samenvattend blijkt uit de interviews dat de betrokkenheid van eigenaren binnen VvE's sterk varieert, afhankelijk van hun financiële situatie, persoonlijke belangen en de communicatie vanuit de VvE en beheerders. De besluitvorming binnen VvE's wordt vaak bemoeilijkt door de vereiste stemverhoudingen en de terughoudendheid van eigenaren om in grote investeringen te stappen. Hoewel er positieve bijdragen zijn van jongere eigenaren die bereid zijn te investeren, blijft de lage betrokkenheid van een groot aantal leden een obstakel. Een duidelijke communicatie, professionele begeleiding en een flexibele besluitvorming kunnen bijdragen aan het verbeteren van de betrokkenheid en de slagvaardigheid van VvE's in de toekomst.

Hoofdstuk 6 Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek richtte zich op de centrale vraag: “Welke invloed heeft de structuur van een Vereniging van Eigenaars op de verduurzaming van bestaande woningen?”

6.1 Beantwoording van de centrale vraag

Welke invloed heeft de structuur van een Vereniging van Eigenaars op het vraagstuk tot verduurzaming van bestaande woningen?

De structuur van VvE's in Nederland heeft een significante invloed op de mogelijkheid van de VvE's om verduurzamingsmaatregelen door te voeren. Hoewel de huidige structuur opgesteld is om de gemeenschappelijke belangen te waarborgen, vormt deze tegelijkertijd een grote barrière voor snelle en effectieve besluitvorming. Aanpassingen in de besluitvormingsprocedures en betere voorlichting kunnen echter helpen om deze belemmeringen te verminderen en de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad te versnellen.

Door middel van het onderzoek zijn belangrijke inzichten verkregen die de relatie tussen de VvE-structuur en verduurzaming verduidelijken. Op basis van de vijf subvragen is de centrale vraag beantwoord:

1. Wat wordt verstaan onder verduurzaming van woningen?
2. Hoe ziet de VvE-structuur eruit in Nederland?
3. Hoe kijken eigenaren naar besluitvorming en wat is hun betrokkenheid binnen een VvE?
4. Welke belemmeringen doen zich voor in de structuur en besluitvorming?
5. Welke aanbevelingen zijn er voor het aanpassen van de structuur en besluitvorming binnen de VvE om verduurzaming te versnellen?

1. Wat wordt verstaan onder verduurzaming van woningen?

Verduurzaming van woningen verwijst naar het proces waarbij maatregelen genomen worden om het energieverbruik en de CO₂ uitstoot van woningen te verminderen. Dit omvat zowel technische aanpassingen, waarbij gedacht kan worden aan isolatie en het gebruik van duurzame energiebronnen, als gedragsveranderingen die gericht zijn op het besparen van energie en het beperken van de CO₂ uitstoot. Het doel van verduurzaming van woningen is het verminderen van energieverbruik en het gebruik van duurzamere energiebronnen, wat zowel resulteert in een kostenbesparing voor de eigenaar als een verbetering van het milieu.

2. Hoe ziet de VvE-structuur eruit in Nederland?

De structuur van de VvE's in Nederland is juridisch vastgelegd in de wetboeken en wordt voornamelijk bepaald door het splitsingsreglement. Het splitsingsreglement regelt in hoofdlijnen het beheer van de gemeenschappelijke zaken, beschrijft hoe besluiten moeten worden genomen en zorgt voor een overzicht van de financiële verplichtingen. Voor het nemen van beslissingen geldt over het algemeen een verzwaarde stemweging voor het toepassen van verduurzamingsmaatregelen. Het kan het besluitproces bemoeilijken, vooral in situaties waarin de belangen van eigenaren uiteenlopen.

3. Hoe kijken eigenaren naar besluitvorming en wat is hun betrokkenheid binnen een VvE?

Uit het onderzoek blijkt dat eigenaren binnen VvE's vaak uiteenlopende opvattingen hebben over de te nemen besluiten. Er is een duidelijk verschil waarneembaar in betrokkenheid. Eigenaren met kennis over de directe financiële voordelen zijn over het algemeen meer geneigd om besluiten voor verduurzaming te nemen. Echter, een significant aantal eigenaren toont weinig

interesse of kennis, wat leidt tot lage opkomst bij vergaderingen en daardoor tot vertraagde of geblokkeerde besluitvorming.

4. Welke belemmeringen doen zich voor in de structuur en besluitvorming?

De grootste belemmeringen binnen een VvE zijn gerelateerd aan de complexiteit van besluitvorming en de daarbij horende quorums. Het vereiste quorum, vaak met een verzwaaarde meerderheid bij de verduurzamingsopgave, maakt het moeilijk om op korte termijn efficiënt besluiten te nemen, vooral wanneer er geen overeenstemming is tussen de eigenaren. Daarnaast vormen verschillen in financiële draagkracht en de diversiteit aan belangen onder eigenaren grote obstakels voor het implementeren van verduurzamingsmaatregelen. Gebrek aan kennis over de voordelen van verduurzaming draagt ook bij aan de weerstand tegen investeringen, net als de kortetermijnvisie van eigenaren in een VvE.

5. Welke aanbevelingen zijn er voor het aanpassen van de structuur en besluitvorming binnen de VvE om verduurzaming te versnellen?

Om verduurzaming binnen VvE's te versnellen, is het essentieel om de besluitvormingsstructuur aan te passen. Aanbevolen wordt om de vereiste stempercentages voor verduurzamingsbesluiten te verlagen en eigenaren beter te informeren over de langetermijnvoordelen van verduurzaming. Ook is het belangrijk om de financiële prikkels en subsidies duidelijker te communiceren.

Een belangrijke stap is het verbeteren van de informatievoorziening aan professionele beheerders, zodat zij de kennis effectief kunnen overbrengen aan eigenaren binnen een

VvE. Vanuit het rijk kan een scholing opgezet worden voor VvE-beheerders en kan een actieve benadering van de verschillende beheerders plaatsvinden.

Beleidsmakers zouden daarnaast de wetgeving moeten herzien om verduurzaming explicieter te ondersteunen, bijvoorbeeld door het vereenvoudigen van leningen voor verduurzaming en het verlagen van de eisen voor quorum en stemverhoudingen. Van belang is om in een vervolgstudie te onderzoeken welke gevolgen deze aanpassingen kunnen hebben op financieel gebied. Het is van belang dat de aanpassingen niet leiden tot nieuwe conflicten tussen eigenaren. Een vangnet voor eigenaren zonder financiële capaciteit kan bijdrage in snellere besluitvorming doordat deze eigenaren ondersteunt worden en niet tegen besluiten met hoge kosten hoeven te stemmen.

Tot slot zou de wetgeving moeten worden aangepast zodat een tweede vergadering niet meer noodzakelijk is, en dat digitaal stemmen en vergaderen toegestaan wordt. De huidige verplichtingen van een tweede vergadering leiden vaak niet tot een hogere opkomst en meer betrokkenheid. De tweede vergadering wordt ook bemoeilijkt door de huidige arbeidsmarkt waar een tekort aan professionals is. Door de veranderingen kan het proces van besluitvorming binnen VvE's worden gestroomlijnd en kan de verduurzaming van de woningvoorraad worden versneld.

6.2 Reflectie

Terugkijkend op mijn onderzoek ervaarde ik het proces als behoorlijk complex. Dit kwam vooral door de combinatie van een baanwisseling en het feit dat ik voor het eerst in lange tijd weer onderzoek deed. Het onderwerp van verduurzaming binnen VvE's bleef mij echter zeer

interesseren, ook na de wisseling van baan en heeft mij doen besluiten het onderwerp te willen onderzoeken. Door de baanwisseling verloor ik grotendeels mijn directe toegang tot meer dan honderd VvE's, wat resulteerde in een lagere respons dan eerder verwacht. In een volgend onderzoek zou ik meer tijd investeren in het vergroten van de respons, bijvoorbeeld door eerder vooraf aan de enquête te beginnen met de werving van deelnemers, of zou ik andere onderzoeksmethoden overwegen.

Ondanks de verschillende uitdagingen ben ik van mening dat mijn onderzoek een waardevolle bijdrage heeft geleverd. De resultaten benadrukken de complexiteit van besluitvorming binnen VvE's en de noodzaak voor structurele veranderingen om verduurzamingsdoelstellingen te behalen. Dit biedt beleidsmakers, VvE-professionals en andere stakeholders in de vastgoedsector handvatten om verdere stappen te zetten richting verduurzaming van bestaande woningen binnen de VvE-structuur.

Op persoonlijk vlak heb ik veel geleerd en mijn professionele onderzoek vaardigheden aanzienlijk verbeterd. Ik heb geleerd om beter mijn grenzen aan te geven en flexibel om te gaan met onverwachte situaties. De opgedane kennis heeft mijn interesse in verduurzaming verder aangewakkerd en heeft me gemotiveerd om binnen mijn werk bij Wereldhave nog meer bij te dragen aan de verduurzaming van onze maatschappij.

Bibliografie

Actuele ontwikkeling elektriciteitsprijzen. (2024, juli 17). Opgehaald van Zichtopenergie.nl:
<https://zichtopenergie.nl/prijzontwikkelingen/ontwikkelingen-electriciteitsprijzen/>

art 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek. (sd).

Avcadvocaten. (sd). *Besluitvorming binnen de VvE.* Opgehaald van Avcadvocaten: <https://avcadvocaten.nl/besluitvorming-binnen-de-vve/>

Baarde, B. e. (2013). *Basisboek Kwalitatief onderzoek: handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek.* Groningen: Noordhoff.

Baarde, B., & al., e. (2017). *Basisboek methoden en technieken.* Noordhoff Uitgevers B.V.

Batenburg, A., Hopman, B., Wijnhuizen, E., Longa, F. D., Mulder, P., Meer, L. v., . . . Middelkoop, M. v. (2024). *Energiearmoede in Nederland.* Amsterdam: TNO Publiek.

Batenburg, A., Longa, F. D., & Mulder, P. (2023). Amsterdam: TNO Publiek.

Batenburg, A., Longa, F. D., & Mulder, P. (2023). *Zowel verduurzaming als onkomenssteun nodig om energiekosten te drukken.* TNO.

Boon, T., & Geeraerts, F. (sd). *Van Dale.* Van Dale.

Bos, J., & al., e. (2020). *Kunnen woningeigenaren energieinvesteringen betalen?* Nibud.

Budde. Peter & Gruis, V. (2012, juni 3). Duurzame renovatie door Vereniging van Eigenaren: het kan. *Volkshuisvesting*, p. 3.

Burgelijk Wetboek. (sd).

Burgerlijk wetboek Boek 2. (sd).

CBS. (2016, mei 17). *Bijna drie kwart Verenigingen van Eigenaren in Randstad.* Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/20/bijna-drie-kwart-verenigingen-van-eigenaren-in-randstad>

CBS. (2024, april 16). *CBS Statline.* Opgehaald van CBS: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82550NED/barv?ts=1728993184123>

CBS. (2024, mei 28). *Relatieve woonlasten in Nederland hoger dan in meeste EU-landen.* Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/22/relatieve-woonlasten-in-nederland-hoger-dan-in-meeste-eu-landen#:~:text=Nederlanders%20besteedden%20in%202022%20gemiddeld,Nederland%20een%20dalende%20trend%20volgen.>

CBS. (2024, juni 11). *Woningmarkt.* Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/woningmarkt>

de toelatingsregeling bij serviceflats. (sd). Opgehaald van Rijssenbeek.nl: <https://www.rijssenbeek.nl/kennisbank/de-toelatingsregeling-bij-serviceflats/>

de toelatingsregeling bij serviceflats. (sd). Opgehaald van Rijssenbeek: <https://www.rijssenbeek.nl/kennisbank/de-toelatingsregeling-bij-serviceflats/>

(2023). *Duurzame daken catalogus Tilburg.* Tilburg.

Flinck, a. (sd). *Vereniging van eigenaars of eigenaren*. Opgehaald van Flinck advocaten: <https://www.flinckadvocaten.nl/vereniging-van-eigenaars-of-eigenaren>

Grijsen, J. (2022, april 22). *Woning verduurzamen - een compleet stappenplan*. Opgehaald van Energiebespaarders: <https://energiebespaarders.nl/blog/woning-verduurzamen-een-compleet-stappenplan-2>

IDDS. (sd). *Bouw en Sloop*. Opgehaald van IDDS: <https://idders.nl/onderzoek-circulaire-economie-bij-sloopprojecten/#:~:text=Ca.%205%25%20van%20de%20totale%20CO2%20uitstoot%20en,granulaat%20dat%20voor%20fundering%20wordt%20gebruikt%20onder%20wegen>.

Independent Minds. (2022). *Verduurzaming van het eigen huis - exploratief onderzoek i.o.v. BZK*. Independent minds.

Isoleren en besparen. (sd). Opgehaald van Milieu Centraal: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/isoleren-en-besparen>

Jonge, H. d. (2023). *Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars*.

(2019). *Klimaatakkoord*. Den Haag.

Kremer, C. (2021). *Van Klimaattagel naar Keukentafel*.

Lee, M. v. (2022, oktober 31). *duurzame woningen presteren beter*. Opgehaald van NVM: <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/duurzame-woningen-presteren-beter/>

Mehlbaum, C., & al., e. (2024). *Van crisis naar kans: verduurzaming van woningen na de energiecrisis*. Amsterdam: De Nederlandse Bank B.V.

Milieucentraal. (sd). *Salderingsregeling voor zonnepanelen*. Opgehaald van Milieucentraal: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/zonnepanelen/salderingsregeling-voor-zonnepanelen/#:~:text=Salderen%20betekent%20verrekenen.,Dat%20heet%20de%20terugleververgoeding>.

NederlandVvE. (sd). *Stemverhoudingen in de VvE*. Opgehaald van nederlandvve.nl: <https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/stemverhoudingen-in-de-vve/>

Nieuwenhoven, H. (2014). *ACTIEVE VVE IS EEN FINANCIËLE KANS !* Amsterdam.

Notaris.nl. (sd). *Een woning kopen*. Opgehaald van notaris.nl: <https://www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen/#:~:text=Bij%20het%20kopen%20van%20een,uw%20woning%20te%20mogen%20gebruiken>.

Notaris.nl. (sd). *Een woning kopen*. Opgehaald van notaris.nl: <https://www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen>

Ouahim, A. (2019-2021). *Stimulansen voor het doen van duurzaamheidsinvesteringen*.

Overheid. (sd). *wetten*. Opgehaald van overheid.nl: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2024-07-01>

- Pettersson, C. (2014). *Een warme plek in de strategie: energieprestatieverbeteringen in VvE's*.
- Posthumus, H., & al., e. (2015). *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren Een verkennend onderzoek*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Posthumus, H., Verberk, M., Bouhuijs, I., Exterkate, M., & Sterk, M. (2016). *Aantallen en kenmerken van Vereniging van Eigenaren*. Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Research, M. e. (2023). *Onderzoek gemeentelijke woonlasten 2024*.
- Rijksoverheid. (sd). *Hoeveel geld moeten vve's reserveren voor groot onderhoud?* Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vve-geld-reserveren-groot-onderhoud#:~:text=De%20leden%20van%20de%20vve,minimum%20bedrag%20reserveren%20voor%20groot%20onderhoud.>
- Rijksoverheid. (sd). *VvE geld reserveren groot onderhoud*. Opgehaald van rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vve-geld-reserveren-groot-onderhoud#:~:text=In%20de%20Wet%20verbetering%20functioneren%20vve%27s%20is%20ook%20vastgelegd%20dat,aansprakelijkheid%20bij%20de%20notaris%20opgeven.>
- Ringelberg, S. (2019, augustus 31). *VvE's zijn de vergeten startmotor van de energietransitie*. Opgehaald van transitiepaden: <https://www.transitiepaden.nl/post/vve-s-zijn-de-vergeten-startmotor-van-de-energietransitie#:~:text=In%20Nederland%20zijn%20er%20circa,dus%2015%25%20onder%20een%20VvE.>
- Schotten, G., Brouwer, G., Voss, B. H., & Hoenselaar, F. v. (2023). *Isoleren en compenseren: kwetsbaarheid en gedragsreacties van huishoudens door de gestegen energieprijzen*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank N.V.
- Spiekman, m. E. (2022, september 13). *Splitsing in appartementsrechten De Vlinderpoort Appartementsgebouw Midden*.
- Stadsklimaat. (sd). Opgehaald van KNMI: <https://www.knmi.nl/kennis-en-datacentrum/uitleg/stadsklimaat>
- Stappenplan gasloos wonen. (sd). Opgehaald van woonwijzerwinkel.nl: https://www.woonwijzerwinkel.nl/stappenplan-gasloos-wonen/?gclid=EAIaIQobChMIjo3bqqzPgAMVh6x3Ch1nygtKEAAYA SAAEgIIWfD_BwE
- Valk, N., & Compiet, K. (2023). *Kennis van VvE bij aankoop appartement*.
- Vedder, A., Wayenberg, S., W, W., Dekker, J., Lauw, M., & Post, M. (2024). *Geschillen binnen de VvE: "Je moet er toch samen uit kunnen komen"*. DHW Research.
- VEH. (sd). *Reservefonds VvE*. Opgehaald van vereniging eigen huis: <https://www.eigenhuis.nl/vve/verplichtingen-vve/reservefonds-vve>
- VEH. (sd). *Subsidie energiebesparing voor VvE's*. Opgehaald van eigenhuis: <https://www.eigenhuis.nl/vve/bestuur-vve/financiering-vve/energiesubsidies-voor-vve-s>
- VEH. (sd). *verplichtingen vve*. Opgehaald van Vereniging Eigen Huis: <https://www.eigenhuis.nl/vve/verplichtingen-vve/splitsingsakte-splitsingsreglement-en-huishoudelijk-reglement>

Volkshuisvestingnederland. (sd). *Volkshuisvestingnederland*. Opgehaald van Volkshuisvesting:
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave#:~:text=In%202021%20zijn%20er%208%2C129,8%2C046%20miljoen%20woningen%20in%20Nederland.>

VvEbelang. (sd). *Modelreglement*. Opgehaald van VvE Belang:
<https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/modelreglement/>

VvEbelang. (sd). *Splitsingsakte*. Opgehaald van VvE belang:
<https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/splitsingsakte/>

VvEbelang. (sd). *Stemmen*. Opgehaald van VvE Belang:
https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/stemmen/?gclid=Cj0KCQjw8qmhBhCIARIsANAtbodbY2JOZrSXRNVjx6wsmqpFq1HSLBWSkguwbI0HkCCDADTk2Dy-IUMaAteEEALw_wcB

Waals, T. v. (2014). *Mogelijkheden tot opschaling van VvE's*. Arnhem.

Wat kost onderhoud aan je woning of gebouw? (sd). Opgehaald van eigen huis:

<https://www.eigenhuis.nl/wonen/klussen/voorbereiden/wat-kost-onderhoud>

Westerhuis, M., & Leegwater, M. (2021). *Verduurzamen met een smalle beurs*. Den Haag: Platform 31.

Woningadvies. (sd). *Onderhoud*. Opgehaald van Woningadvies.nu:
<https://www.woningadvies.nu/ver-bouw-onderhoud/onderhoud/>

Wooninfo. (2021, mei). *Wat is een modelreglement van een VvE?*
Opgehaald van wooninfo:
<https://www.wooninfo.nl/nieuws/2021/05/wat-is-een-modelreglement-van-een-vve/#:~:text=Hierin%20staat%20om%20welk%20pand,er%20geld en%20in%20de%20VvE.>

WRKD. (sd). *WRKD*. Opgehaald van WRKD:
<https://wrkd.nl/vakgebieden/vve-beheer#:~:text=Omdat%20een%20complex%20meestal%20over,alle%20bewoners%20en%20externe%20partijen.>

Bijlage 1 Uitgewerkte enquête

Enquête VvE

Beste eigenaar,

Alvast bedankt voor uw interesse in bijgaande enquête. Met deze enquête wordt onderzoek verricht naar de betrokkenheid binnen Vereniging van Eigenaars (VvE's) en de bereidheid tot investeren in het onderhoud en verduurzaming van de woning. Het betreft een zeer relevant onderwerp door de toenemende focus op duurzaamheid en de rol die VvE's kunnen spelen in het verbeteren van de leefbaarheid en waarde van woningen.

Ik kijk uit naar de resultaten uit bijgaande enquête en hoe deze kunnen bijdragen in het verder brengen van het onderzoek. Het is essentieel om te begrijpen hoe besluitvormingsprocessen werken en hoe eigenaren gemotiveerd kunnen worden om te investeren in duurzaamheid en onderhoud.

Het onderzoek maakt onderdeel uit van de scriptie van Marvin de Roode voor de opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate. De enquête neemt ongeveer 10/15 minuten van uw tijd in beslag.

In navolging van de enquêtes zal met verschillende stakeholders gesproken worden over de conclusies van het onderzoek en zal gekeken worden naar de mogelijkheden om het uitvoeren van onderhoud en verduurzaming te bevorderen.

De komende periode wordt deze uitnodiging bij meerdere VvE's verspreid.

Als dank voor deelname aan de enquête zal een loting worden gedaan onder de respondenten. De ingelote respondenten kunnen o.a. een Huis&Tuin cadeaukaart winnen. Om kans te maken op de prijs ontvangen wij graag uw e-mailadres, welke u in bijgaande enquête kunt achterlaten. Uw e-mailadres zal uitsluitend voor de loting worden gebruikt.

Met vriendelijke groet,

Marvin de Roode, student Amsterdam School of Real Estate.

(voor vragen kunt u mailen naar Marvin.vve@outlook.com)

* **Verplichte vraag**

1. Uit welk jaar is uw woning? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Voor - 1945

☐ 1945 - 1960

☐ 1960- 1980

☐ 1980 - 1995

☐ 1995 - 2005

☐ Na - 2005

2. Hoeveel m2 is uw woning? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ <50

☐ 50 - 65

☐ 65 - 80

☐ 80 - 95

☐ 95 - 110

☐ 110 - 130

☐ 130>

3. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ 1 tot en met 2

☐ 3 tot en met 5

☐ 6 tot en met 10

☐ 11 tot en met 20

☐ 21 tot en met 50

☐ 51 of meer

4. Heeft uw VvE een professionele beheerder? *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja, voor alle onderdelen
- ☐ Ja, voor technisch beheer
- ☐ Ja, voor administratief beheer
- ☐ In eigen beheer
- ☐ Slapende VvE (niet actief)

5. Heeft uw VvE actieve commissies? (denk aan bestuursleden, kascommissies etc.) *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja en ik ben zelf actief
- ☐ Ja we hebben actieve commissie(s)
- ☐ nee

6. Bezoekt u de vergaderingen? *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja, altijd
- ☐ Ja, soms
- ☐ Nee, zelden tot nooit

7. Hoe groot was de opkomst op de laatste vergadering? *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Minder dan 25%
- ☐ 25% tot 50%
- ☐ 50% tot 75%
- ☐ Meer dan 75%
- ☐ Weet ik niet, afwezig op vergaderingen

8. Spaart uw VvE jaarlijks voor een reservefonds? *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

9. Beschikt uw VvE over een reservefonds gebaseerd op een MJOB? (Een MJOB is een begroting die inzicht geeft in de hoogte voor het benodigde reservefonds voor groot onderhoud voor meerdere jaren) *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Weet ik niet

10. Wordt binnen uw VvE gewerkt aan het verduurzamen van de VvE? (bijv. isolatie, aanpassing glas, zonnepanelen, etc.) *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

☐ Weet ik niet

11. Beschikt uw VvE over een duurzaamheidsMJOB? (is een meerjarenbegroting waar naast noodzakelijk onderhoud ook de verduurzaming van de VvE wordt meegenomen) *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

☐ Weet ik niet

12. Hoeveel betaalt u aan VvE bijdrage per maand in euro's? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ < 100

☐ 100 > 175

☐ 175 > 225

☐ 225 > 300

☐ 300 > 375

☐ 375 > 450

☐ > 450

13. Is uw VvE bijdrage inclusief: *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Stookkosten voor de eigen woning

☐ Elektra voor de eigen woning

☐ Elektra en stookkosten voor de eigen woning

☐ Geen van bovenstaand

☐ Weet ik niet

14. Bent u bereid tot investeren in uw woning? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

15. Beschikt u over financiële middelen om te investeren in uw woning? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

16. Bent u bereid meer af te dragen aan de VvE voor onderhoud? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

17. Hoeveel bent u bereid meer af te staan aan VvE bijdrage? *

18. Bent u bereid meer af te dragen aan de VvE voor verduurzaming? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

19. Hoeveel bent u bereid meer af te staan aan VvE bijdrage? *

20. Worden besluiten ten aanzien van onderhoud en verduurzaming gemakkelijk genomen binnen uw VvE? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ De leden zijn het over het algemeen gezamenlijk of met een grote meerderheid eens

☐ De leden hebben verschillende meningen, waardoor besluiten lastig worden genomen

☐ Weet ik niet, afwezig op vergaderingen

21. Bent u bekend met eventuele subsidie mogelijkheden voor verduurzaming van de VvE? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

22. Heeft u de kennis binnen de VvE of een adviseur ingehuurd om de subsidie mogelijkheden aan te vragen? *

Markeer slechts één ovaal.

☐ Ja

☐ Nee

23. Geeft u VvE geld uit voor de uitstraling van de VvE, denk daarbij aan groen in de hallen, kunst op de muren, etc.? *
- Zo ja, graag aangeven waaraan uw VvE een bijdrage doet?

24. Hoe goed functioneert uw VvE? *
- (Geef een rapport cijfer tussen 1 en 10)

Markeer slechts één ovaal.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Niet ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Zeer goed

25. Kunt u het gegeven cijfer uit de vorige vraag verder toelichten? *

26. Hoe goed verlopen uw vergaderingen? *
- (Geef een rapport cijfer tussen 1 en 10)

Markeer slechts één ovaal.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Ongestructureerd Zeer gestructureerd

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

27. Kunt u het gegeven cijfer uit de vorige vraag verder toelichten? *

28. Hoe bereid zijn de leden in de VvE om taken te vervullen? *

(Geef een rapport cijfer tussen 1 en 10)

Markeer slechts één ovaal.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Niet bereid

Zeer bereid

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

29. Hoe bereid zijn de leden om te investeren in de VvE voor onderhoud? *

(Geef een rapport cijfer tussen 1 en 10)

Markeer slechts één ovaal.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Niet bereid

Wel bereid

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

30. Hoe bereid zijn de leden om te investeren in de VvE voor verduurzaming? *
- (Geef een rapport cijfer tussen 1 en 10)

Markeer slechts één ovaal.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Niet bereid

Zeer bereid

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

31. Kunt u aangeven naar aanleiding van de vorige vraag welke belemmeringen worden gegeven binnen uw VvE voor het doen van verduurzaamingsinvesteringen? *

32. Naam VvE?

33. Postcode:

34. Wat is de verwachte waarde van de woning? *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ €0,- tot en met €100.000,-
- ☐ €100.001,- tot en met €200.000,-
- ☐ €200.001,- tot en met €300.000,-
- ☐ €300.001,- tot en met €400.000,-
- ☐ €400.001,- tot en met €550.000,-
- ☐ €550.001,- tot en met €700.000,-
- ☐ €700.001,- tot en met €850.000,-
- ☐ €850.001,- tot en met
- €1.000.000,- ☐ €1.000.001,- en
- meer

35. Eventueel e-mail adres voor het deelnemen aan de loting.

Bijlage 2 Interview Gert Oostenrijk

Interview met Gert Oostenrijk over VVE-beheer en verduurzaming

Interviewer: Marvin de Roode

Onderwerp: Ervaringen en inzichten van Gert Oostenrijk in het VVE-beheer

Marvin de Roode: Bedankt voor het ingaan op de uitnodiging, Gert. Kun je jezelf voorstellen en vertellen op welk werkgebied je actief bent met betrekking tot VvE's?

Gert Oostenrijk: Mijn naam is Gert Oostenrijk, ik ben 36 jaar oud en werk inmiddels zo'n 14 jaar in het VvE-beheer. Mijn werkgebied omvat zowel het beheer van woningen als commercieel vastgoed, waar ik altijd in een bestuurlijke rol heb gefunctioneerd.

Marvin de Roode: Wat zijn volgens jou de belangrijkste aandachtspunten in het dagelijks beheer van een VvE?

Gert Oostenrijk: Het allerbelangrijkste is zorgen voor een veilige en goed functionerende omgeving voor de bewoners. Dit betekent dat alles schoon, heel en veilig moet zijn. In de praktijk komt dit neer op het goed afstemmen van alle professionele partijen die bij het VvE-beheer betrokken zijn. Zowel de onderhoudswerkzaamheden als de administratieve afhandeling moeten op een professionele manier geregeld worden.

Marvin de Roode: Hoe kan een beheerder bijdragen aan het oplossen van uitdagingen zoals verduurzaming en financiële planning?

Gert Oostenrijk: Een beheerder kan een cruciale rol spelen door proactief te zijn en niet alleen af te wachten wat er op hen afkomt. Dit houdt in dat je vanuit je kennis en ervaring actief adviseert over de mogelijkheden voor verduurzaming en financiële planning. Je moet initiatief nemen en met concrete voorstellen komen om zowel verduurzaming als een solide financieel beleid te ondersteunen.

Marvin de Roode: Als je kijkt naar de verschillende VvE's met hun uiteenlopende belangen, wat zijn dan de grootste problemen waarmee je te maken krijgt?

Gert Oostenrijk: De diversiteit in belangen is een groot probleem, hierdoor ontstaan ook burenruzies door verschillende opvattingen. Bijvoorbeeld, je hebt bewoners die net zijn verhuisd en financieel beperkt zijn, terwijl anderen al goed voorbereid zijn op grote uitgaven. Dit verschil in financiële situatie en betrokkenheid maakt het moeilijk om gezamenlijke besluiten te nemen. In sommige complexen, vooral die met hoge waarde appartementen, speelt dit probleem minder, maar bij starters en gemengde wooncomplexen met verschillende leeftijdsgroepen en inkomensniveaus kan dit een aanzienlijk obstakel vormen.

Marvin de Roode: Merk je dat betrokkenheid verschilt tussen jonge gezinnen die willen investeren en oudere bewoners? Hoe ga je om met deze verschillen?

Gert Oostenrijk: Ja, betrokkenheid varieert zeker. Jonge gezinnen die willen investeren in verduurzaming kunnen een positieve bijdrage leveren, maar er zijn ook gezinnen die tijdelijk wonen in het appartement en weinig betrokken zijn bij langetermijnbeslissingen. Dit kan leiden tot een gebrek aan actieve deelname in vergaderingen en besluitvormingsprocessen. Het is belangrijk om bewust te maken van de voordelen van verduurzaming en te zorgen voor een breed draagvlak door verschillende belanghebbenden bij elkaar te brengen.

Marvin de Roode: Hoe kijk jij tegen de opkomst in vergaderingen aan, zie je daar een af- of toename in de laatste jaren?

Gert Oostenrijk: Eigenlijk zie ik weinig verandering ten opzichte van 14 jaar geleden. In sommige VvE's is men zeer betrokken, maar in de meeste gevallen blijft de opkomst laag.

Marvin de Roode: Is er een verschil tussen grote en kleine VvE's?

Gert Oostenrijk: De verschillen zijn niet groot. Bij een grote VvE is het gemakkelijker een actief bestuur te vormen. In een kleine VvE moet of iedereen meedoen of doet vaak niemand mee. Maar daar is niet altijd een verschil in groot en klein. Het hangt allemaal samen of er een groep is met kartrekkers.

Marvin de Roode: Hoe kijk je aan tegen de besluitvorming binnen VvE's, vooral met betrekking tot groot onderhoud en verduurzaming?

Gert Oostenrijk: Als beheerder is het niet altijd gemakkelijk, gezien de strenge eisen aan besluitvorming. Maar met de pet als eigenaar snap ik dat het fijn is dat er niet zomaar een besluit genomen kan worden. Besluitvorming kan soms moeizaam verlopen, vooral als het gaat om grote investeringen. Het is begrijpelijk dat eigenaren terughoudend zijn met grote uitgaven, vooral als ze onzeker zijn over de noodzaak of de voordelen. Het is cruciaal dat er duidelijke informatie wordt verstrekt en dat er een goed plan is om de eigenaren te overtuigen van de noodzaak en de voordelen van het onderhoud of de verduurzamingsmaatregelen. In mijn ervaring worden besluiten over groot onderhoud vaak beter genomen als er een goed onderbouwde MJOB is en als dit regelmatig wordt geactualiseerd.

Marvin de Roode: Wat zijn de grootste uitdagingen bij het verzamelen van voldoende reserves voor groot onderhoud?

Gert Oostenrijk: Het grootste probleem is vaak de weerstand tegen hogere maandelijkse bijdragen voor het onderhoudsfonds. Veel VvE's hebben te weinig gespaard voor groot onderhoud, wat leidt tot verrassingen en moeilijke situaties bij het uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden. Een oplossing kan zijn om geleidelijk hogere bijdragen te vragen en te zorgen voor een duidelijke communicatie over de noodzaak van de verhogingen. Daarnaast kan het helpen om onderhoud in fasen uit te voeren en te kijken naar financieringsmogelijkheden zoals leningen, waarbij verduurzaming tegelijkertijd wordt meegenomen.

Marvin de Roode: Hoe ga je om met de verplichtingen vanuit het MJOB en de worstelingen van sommige VvE's om voldoende reserves op te bouwen?

Gert Oostenrijk: Het is belangrijk om vanaf het begin duidelijk te maken aan de eigenaren wat de financiële verplichtingen zijn en welke impact dit heeft op hun bijdrage. Bij VvE's die onvoldoende gespaard hebben, begin ik vaak met een confronterende benadering in de eerste vergadering. We maken een plan voor de komende jaren waarin duidelijk wordt aangegeven hoeveel er extra gespaard moet worden om op koers te blijven. Dit kan in eerste instantie ontmoedigend zijn, maar door een realistisch en haalbaar plan te presenteren kunnen we de betrokkenheid en acceptatie vergroten. Als voorbeeld: de levensduur van een dak is vaak de theoretische levensduur, maar de daadwerkelijke vervanging kan soms nog enkele jaren worden opgerekt als het nog technisch volstaat.

Marvin de Roode: Hoe zie je de rol van een duurzame MJOB in vergelijking met een traditionele MJOB?

Gert Oostenrijk: Het idee van een DMJOB is eigenlijk niet nieuw, maar krijgt nu meer aandacht. Een DMJOB houdt niet alleen rekening met onderhoud, maar ook met mogelijke verduurzamingsmaatregelen die de waarde en efficiëntie van het vastgoed kunnen verhogen. Het is belangrijk

om niet alleen te kijken naar het behoud van de bestaande staat, maar ook naar mogelijkheden voor verbetering. Dit zorgt ervoor dat het vastgoed toekomstbestendig blijft en kan bijdragen aan lagere energiekosten en een hogere waarde.

Marvin de Roode: Hoe werk je in de praktijk met verduurzamingsmaatregelen en hoe krijg je draagvlak voor deze maatregelen?

Gert Oostenrijk: Verduurzaming vereist vaak een combinatie van maatregelen om effectief te zijn. Dit kan betekenen dat je niet alleen het dak isoleert, maar ook de gevels en keldervloeren aanpakt. Het helpt om subsidies en andere financiële voordelen in de communicatie op te nemen, zodat eigenaren zien dat de investering op de lange termijn voordelig kan zijn. Belangrijk is ook om verschillende belanghebbenden betrokken te houden door regelmatig updates te geven en hen te betrekken bij de besluitvorming. Ook als voorbeeld kan mee worden gegeven het vervangen van glas naar HR++. Belangrijk om in de berekening te laten zien wat men in de toekomst zal besparen op o.a. het schilderwerk, maar ook het verbruik van gas en elektra. Door inzicht te geven in de kosten kan meer draagvlak gecreëerd worden.

Marvin de Roode: Zie je een verschil in hoe grote en kleine VvE's omgaan met verduurzaming?

Gert Oostenrijk: Ja, er is een duidelijk verschil. Grote VvE's hebben vaak meer financiële middelen en kunnen daardoor gemakkelijker grotere verduurzamingsprojecten financieren. Kleine VvE's hebben vaak moeite om de benodigde middelen bij elkaar te krijgen en kunnen zich minder goed organiseren. Voor kleinere complexen is het belangrijk om creatieve oplossingen te vinden, zoals gezamenlijke investeringen in verduurzamingsmaatregelen of het aanvragen van gezamenlijke subsidies.

Marvin de Roode: Zie je een rol weggelegd voor de overheid om meer sturing te creëren vanuit het splitsingsreglement?

Gert Oostenrijk: Het maakt besluitvorming door versoepelende regels mogelijk gemakkelijker, maar ik vind dat het eigendomsrecht daarmee wordt afgebroken. De splitsingsakte is het enige houvast bij de koop van een woning. Door een verandering vanuit de overheid kan het financiële gevolgen hebben, dan is het naar mijns inziens niet meer haalbaar. Net als bij het aanpassen van een bestemmingsplan, waarbij planschade wordt uitgekeerd, zou het betekenen dat bij deze wijziging ook een schadevergoeding kan worden geëist van de overheid.

Marvin de Roode: Hoe ga je om met de uitdaging van betrokkenheid bij VVE-leden, vooral als het gaat om bestuur rollen?

Gert Oostenrijk: Betrokkenheid kan een probleem zijn, vooral als het gaat om het vinden van actieve bestuursleden. Ik probeer wel altijd duidelijk te maken dat de verantwoordelijkheid voor het beheer en het onderhoud van het complex bij de eigenaren ligt, en dat zij zelf moeten bijdragen aan een goed functionerende VVE. Wanneer VvE's worstelen met het vinden van bestuursleden, bieden wij vaak aan om deze ondersteuning te bieden, maar benadrukken we altijd dat de eigenaren uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor hun eigen vastgoed en Fintec is niet dagelijks aanwezig in het complex.

Marvin de Roode: Wat vind je van de rol van professionals zoals makelaars en notarissen in het VVE-beheer?

Gert Oostenrijk: Professionals zoals makelaars en notarissen spelen een belangrijke rol, maar hun betrokkenheid is vaak beperkt tot hun specifieke taken en verantwoordelijkheden. Er is behoefte aan meer bewustwording

en verantwoordelijkheid van deze professionals om te zorgen voor een gezonde VvE en een goede overdracht van informatie. Banken eisen steeds vaker gezonde VvE's voordat ze financiering verstrekken, wat een positieve ontwikkeling is, maar er is nog veel te winnen op het gebied van betrokkenheid en proactief advies vanuit makelaars en notarissen.

Marvin de Roode: Hoe zie je de rol van subsidies en leningen in de verduurzaming van VvE's?

Gert Oostenrijk: Subsidies en leningen zijn belangrijke middelen voor verduurzaming, maar het is essentieel dat eigenaren goed geïnformeerd zijn over de beschikbare opties en voorwaarden. Vaak blijkt dat eigenaren niet goed op de hoogte zijn van de specifieke subsidiemogelijkheden en zich pas laten informeren als ze een concreet plan hebben. In veel gevallen hebben eigenaren zich slechts deels ingelezen in de regelingen, waardoor ze met incomplete informatie verzoeken indienen. Het is belangrijk om dit proces te begeleiden en ervoor te zorgen dat alle mogelijkheden worden benut.

Marvin de Roode: Wat zijn volgens jou de grootste uitdagingen bij het implementeren van verduurzamingsmaatregelen in VvE's?

Gert Oostenrijk: De grootste uitdaging is vaak de bereidheid van eigenaren om te investeren in verduurzaming, vooral als de voordelen op korte termijn niet direct zichtbaar zijn. Financiële overwegingen spelen een grote rol, en verduurzaming is vaak alleen aantrekkelijk als de kosten lager zijn dan die van traditionele energiebronnen. Als verduurzaming niet direct leidt tot lagere lasten, zullen eigenaren vaak niet positief besluiten. Het is cruciaal om de voordelen en besparingen duidelijk te communiceren en waar mogelijk financiële steun te verkrijgen om de kosten te verlagen.

Marvin de Roode: Hoe zie je de toekomst van verduurzaming in VvE's en de haalbaarheid van duurzame oplossingen?

Gert Oostenrijk: Verduurzaming wordt steeds belangrijker naarmate de traditionele energieprijzen stijgen en de regelgeving strenger wordt. Hoewel duurzame oplossingen op termijn haalbaar zijn, kunnen de implementatiekosten hoog en complex zijn. Het is belangrijk dat eigenaren zich bewust zijn van de langetermijnvoordelen en dat er goede plannen zijn voor de overgang. De overheid en andere betrokken partijen moeten ook passende steun en subsidies bieden om de overgang naar duurzame energiebronnen te vergemakkelijken. Bijvoorbeeld: voor zonnepanelen moet het complex geschikt zijn. Ik adviseer ook geregeld te kijken naar oplossingen die beter haalbaar zijn. Bijvoorbeeld: start met isoleren of kijk eerst naar de vervanging van bestaande installaties als deze zwaar verouderd zijn. Dit hoeft niet direct te resulteren in een duurzame oplossing, maar kan wel zorgen voor een vermindering van de lasten. Bijvoorbeeld door de vervanging van dertig/veertig jaar oude ketel die mogelijk drie keer zoveel energie verbruikt als een moderne ketel.

Marvin de Roode: Zijn er nog adviezen ten aanzien van dit onderwerp?

Gert Oostenrijk: Wat betreft het splitsingsreglement zou ik voorstellen dat een besluit met driekwart van de aanwezige stemmen wordt aangenomen, in plaats van een tweede vergadering te houden waar een gewone meerderheid van 50% plus één voldoende is. Dit zou meer draagvlak creëren. In een van de VvE's die wij beheren, is het quorum uit het reglement gehaald omdat er nooit meer dan 30% van de leden aanwezig is.

Marvin de Roode: Hoe kijk jij naar de nieuwe voorgestelde regels voor het bevorderen van verduurzaming waarbij een aangepast quorum is voorgesteld bij verduurzamingsbesluiten.

Gert Oostenrijk: Dit zal zeker bijdragen aan het bevorderen van verduurzaming, maar ik denk ook dat het kan leiden tot meer conflicten binnen een vereniging. Het recente onderzoek van Vereniging Eigen Huis schetst volgens mij een te negatief beeld. Als je naar gewone rijtjeshuizen kijkt, zie je daar ook regelmatig burenruzies.

Marvin de Roode: Welke overige ontwikkelingen ten aanzien van regelgeving, verduurzaming en digitalisering zie jij in de toekomst die een bijdrage gaan leveren?

Gert Oostenrijk: Het belangrijkste is digitaal vergaderen, iets wat tijdens corona tijdelijk was toegestaan maar nu weer is teruggedraaid. Ik denk dat deze mogelijkheid altijd moet blijven bestaan. De nieuwe generatie heeft daar behoefte aan en het zal resulteren in meer betrokkenheid.

Bijlage 3 Interview Nelleke van Hoek

Interview met Nelleke van Hoek over VVE-beheer en verduurzaming MVGM

Interviewer: Marvin de Roode

Onderwerp: Ervaringen en inzichten van Nelleke van Hoek in het VVE-beheer

Marvin de Roode: Nelleke, je hebt een lange carrière in het vastgoed, met veel ervaring in VVE-beheer. Kun je wat meer vertellen over je achtergrond en hoe je in dit vakgebied terecht bent gekomen?

Nelleke van Hoek: Zeker, Marvin. Mijn carrière begon jaren geleden in het VVE-beheer voor woningen. Dit was mijn eerste kennismaking met de vastgoedsector. Na die periode heb ik gewerkt bij een beleggingsmaatschappij, waar ik vooral betrokken was bij woningen en een klein gedeelte commercieel vastgoed, vanuit een eigenarenrol. Na die ervaring ben ik weer teruggekeerd naar VVE-beheer bij Meeus, waar ik een jaar lang woningen heb beheerd. Toen Meeus verkocht werd, heb ik meegewerkt aan het opnieuw opstarten van het VVE-beheer, daar grote eigenaren dit graag onder wilde brengen bij MVGM.

Later, toen woningbeheer door MVGM werd overgenomen, kreeg ik de kans om bij Stichting CBW te werken, waar ik me richtte op commercieel vastgoed. Hoewel ik me voornamelijk op commercieel vastgoed richtte, bleef ik ook betrokken bij woningen, vooral bij VvE's die zowel commerciële als woningcomplexen omvatten.

Marvin de Roode: Wat zijn volgens jou de belangrijkste aandachtspunten in het dagelijkse VVE-beheer? En hoe zorg je ervoor dat deze aspecten goed worden beheerd?

Nelleke van Hoek: Relatiebeheer is cruciaal. Het is belangrijk dat mensen zich gehoord voelen en weten dat ze geholpen worden. Ook is een gezonde financiële situatie van de VvE essentieel. Vaak denken eigenaren korte termijn, met als gevolg dat ze liever minimale bijdragen betalen. Dit kan problemen veroorzaken bij het opbouwen van een reserve voor groot onderhoud. Betrokkenheid van eigenaren is ook een belangrijk punt, evenals het beheren van financiële reserves en verduurzaming.

Marvin de Roode: Hoe draagt een professionele beheerder bij aan het oplossen van problemen binnen een VvE?

Nelleke van Hoek: Een professionele beheerder kan eigenaren beter informeren over het belang van een gezamenlijke spaarpot en de consequenties van niet investeren in onderhoud of verduurzaming. Vaak kunnen professionals objectief de noodzaak van bepaalde maatregelen uitleggen, wat helpt om gezamenlijke besluiten te nemen. Bij het ontbreken van betrokkenheid kan een professional ook meer afstand nemen en strategisch handelen, wat kan helpen bij het nemen van noodzakelijke beslissingen. Als eigenaar in de rol van bestuurder kan het lastig zijn om de burens te vragen meer bij te dragen aan de VvE.

Marvin de Roode: Wat zijn enkele veelvoorkomende problemen bij besluitvorming en financiën binnen VvE's, en hoe kan een beheerder hiermee omgaan?

Nelleke van Hoek: Een veelvoorkomend probleem is de lage betrokkenheid van eigenaren, tenzij het direct hun eigen belang betreft. Ik zie ook een toename van een lagere betrokkenheid. Dit kan leiden tot problemen bij het nemen van besluiten over financiën en onderhoud. Professionele beheerders kunnen proberen de betrokkenheid te vergroten door eigenaren actief te betrekken en door transparantie te bevorderen. Als betrokkenheid niet mogelijk is, kan de beheerder meer

initiatief nemen door bijvoorbeeld een goed doordacht MJOB op te stellen en een begroting voor te leggen die daarnaar is opgesteld.

Marvin de Roode: Wat zijn de belangrijkste verschillen tussen het beheer van kleine en grote VvE's?

Nelleke van Hoek: Bij grotere VvE's is er doorgaans een grotere financiële buffer en lagere bijdragen per eigenaar door de spreiding van kosten. Kleine VvE's kunnen financieel kwetsbaarder zijn, maar de betrokkenheid van eigenaren kan daar vaak groter zijn. Besluitvorming in kleinere VvE's kan persoonlijker en flexibeler zijn, terwijl grotere VvE's vaak meer structuur en formele processen vereisen.

Marvin de Roode: Hoe kijk je tegen de huidige besluitvormingsregelgeving aan voor groot onderhoud en verduurzaming?

Nelleke van Hoek: De regelgeving rondom besluitvorming voor groot onderhoud en verduurzaming is soms dubbel. Enerzijds zorgt een aparte besluitvormingsprocedure met een afwijkende stemverhouding voor bescherming van particuliere eigenaren met minder eigendom. Anderzijds kan dit het proces vertragen. Het is belangrijk dat besluitvorming zo efficiënt mogelijk verloopt, zonder onterecht ingewikkeld te worden. Digitale stemmingen en flexibele vergadertijden kunnen hierbij helpen. Een avondvergadering voor woningen is niet meer houdbaar eveneens als een tweede vergadering. Op het moment zijn er onvoldoende professionals om in de avonden te vergaderen, door een toename in parttimewerken.

Marvin de Roode: Hoe ga je om met niet genomen besluiten binnen een VvE?

Nelleke van Hoek: Bij niet genomen besluiten is het belangrijk om snel te handelen en de situatie recht te zetten. Dit kan door aanvullende vergaderingen te organiseren of door de leden goed te informeren over de benodigde correcties. Zorg bij lastige besluitvorming dat de juiste mensen voortijdig goed geïnformeerd worden. Op voorhand belangrijk een goede beschrijving te geven bij het besluit. Geef daarnaast ook duidelijk aan wat de consequenties zijn bij het niet uitvoeren van het besluit. Zorg te allen tijde ervoor dat alle besluiten rechtsgeldig zijn om toekomstige problemen te voorkomen.

Marvin de Roode: Wat zijn jouw ervaringen met het reserveringsbeleid binnen VvE's, vooral in het kader van verduurzaming?

Nelleke van Hoek: Een effectief reserveringsbeleid is cruciaal, vooral voor verduurzaming. Het is belangrijk om de MJOB kritisch te beoordelen en ervoor te zorgen dat de financiële reserveringen voldoende zijn. Dit moet niet alleen vanuit een bouwkundig perspectief worden bekeken, maar ook financieel goed worden onderbouwd. Een bouwkundige kijkt naar de levensduur, maar dat wil niet zeggen dat het dak in dat jaar moet worden vervangen. Belangrijk ook te kijken naar de levensduur in praktijk. Belangrijk ook esthetisch en bouwkundig noodzakelijk in te houden. Het komt ook voor dat eigenaren tegen blijven stemmen, op dat moment maken we ze bewust van de verplichting tot onderhoud. Bij verkoop komt daar ook de rol van een makelaar om de hoek kijken. Een makelaar moet in mijn ogen de nieuwe kopers juist informeren. Het gebeurt helaas nog vaak genoeg dat een makelaar de kopers niet informeert over een VvE, waardoor de nieuwe eigenaar bij een vergadering tegen enkele verrassingen aanloopt.

Marvin de Roode: Is uit wetgeving nog extra te sturen op het verplichten tot onderhoud.

Nelleke van Hoek: Onderhoud is verplicht en gemeentes moeten daarop toezien. Belangrijk dat gemeentes daar ook de capaciteiten voor hebben. Mogelijk kan er wel gekeken worden naar het quorum dat bij bepaalde groot onderhoud volgens de akte besloten is dat er een verlaagd quorum nodig is, bijvoorbeeld bij groot onderhoud dat is opgenomen in het MJOB.

Marvin de Roode: Heb je ervaring met verduurzamingsprojecten binnen VvE's? Wat zijn enkele uitdagingen die je bent tegengekomen?

Nelleke van Hoek: Ja, ik heb ervaring met verduurzamingsprojecten zoals zonnepanelen en ledverlichting. Een grote uitdaging bij zonnepanelen is bijvoorbeeld het delen van de dakruimte en het coördineren van onderhoud. Het is belangrijk om duidelijke afspraken te maken over het gebruik van gezamenlijke daken en onderhoudscontracten om problemen te voorkomen. Bij bestaande gebouwen kan het ook lastig zijn om de juiste balans te vinden tussen investering en opbrengst.

Marvin de Roode: Hoe zie jij de toekomst van verduurzaming in VvE's, vooral met betrekking tot het onderhoud en de opbouw van reserves?

Nelleke van Hoek: De toekomst van verduurzaming binnen VvE's zal waarschijnlijk steeds belangrijker worden, vooral met de toenemende nadruk op energie-efficiëntie en milieu. Het is essentieel dat VvE's hun onderhoudsplannen en financiële reserves aanpassen om ruimte te maken voor duurzame investeringen. Het opstellen van een DMJOB kan hierbij helpen, zodat VvE's voorbereid zijn op toekomstige uitdagingen en kansen.

Marvin de Roode: Wat zijn de belangrijkste uitdagingen bij het gelijktijdig aanpakken van verduurzamingsverbeteringen?

Nelleke van Hoek: Een veelvoorkomend probleem is het effectief uitvoeren van isolatieprojecten tegelijk met andere verbeteringen. Vooral

bij bovenwoningen waar bewoners vaak profiteren van deze maatregelen. Het is een uitdaging omdat je met verschillende belangen te maken hebt en de betrokkenheid van alle eigenaren cruciaal is. Een eigenaar van een huurwoning kan niet de huur aanzienlijk doen laten stijgen bij deze grote investering. Het is voornamelijk de bewustwording en daar is sturing voor nodig vanuit de professionele beheerders. Maar ook zeker is daar sturing van de overheid voor nodig. Wat nu niet helpt is dat de overheid verplicht te sparen, maar ook verplicht het reservefonds op te nemen in de belastingaangifte. Het spaardeel verhoogt niet zozeer de woning, maar zorgt wel voor het verbeter verkoopbaar maken. Alleen in de huidige huismarkt hoeft geen zorgen gemaakt te worden over de verkoop.

Marvin de Roode: Hoe probeer je de drempel te verlagen voor bewoners om deel te nemen aan VvE-vergaderingen?

Nelleke van Hoek: We proberen vergaderingen toegankelijker te maken door gebruik te maken van platforms zoals Teams, zodat mensen gemakkelijker kunnen deelnemen. Ondanks pogingen om eigenaren aan te moedigen om aanwezig te zijn of een volmacht te geven, heb je geen formele dwangmiddelen. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een voetbalvereniging, waar je nog een boete kunt opleggen bij afwezigheid, heeft een VvE geen dergelijke maatregelen. Het idee van boetes wordt vaak als betuttelend ervaren en zou kunnen worden gezien als overmatige overheidsinmenging. Mocht een tweede vergadering nodig zijn, maar een gering aantal aanwezig zijn, neem ik alsnog de besluiten volgens het reglement. Bewoners worden dan hopelijk zelf meer betrokken en komen naar vergaderingen.

Marvin de Roode: Hoe ga je om met lage betrokkenheid bij eigenaren?

Nelleke van Hoek: Als de betrokkenheid laag is, probeer ik als professioneel beheerder besluiten te nemen op basis van een MJOB en de bijbehorende begroting. Uiteindelijk zullen de eigenaren de financiële

gevolgen voelen, wat kan leiden tot een grotere betrokkenheid bij toekomstige besluitvorming. Soms moet je als professional de knoop doorhakken om de noodzakelijke stappen te zetten.

Marvin de Roode: Heb je voorbeelden van situaties waarbij je als professional beslissingen hebt afgedwongen?

Nelleke van Hoek: Ja, in het verleden heb ik een eenmalige bijdrage van € 15.000,- per appartement voorgesteld om groot onderhoud te financieren. Ondanks aanvankelijke weerstand bleken veel eigenaren bereid om mee te werken als het belang en de noodzaak duidelijk waren. Dit soort beslissingen moet soms door een professional worden genomen om vooruitgang te boeken. Daarbij merkte je dat de opkomst met een dergelijk besluit op de agenda ook direct vele malen hoger is.

Marvin de Roode: Hoe zit het met de betrokkenheid bij commissies in verschillende typen complexen?

Nelleke van Hoek: In een complex bestaand uit over het algemeen woningen in een lager segment is de betrokkenheid zeker lager. Maar ook bij jonge bewoners die vaak tijdelijk in een appartement wonen, is het lastig om actieve commissies te vinden. In zulke gevallen kan het noodzakelijk zijn om externe professionals in te schakelen voor bijvoorbeeld kascontrole, vooral als er geen interne kascommissie is. Dit is iets waar ik strikt op toezien.

In duurdere complexen, waar vaak oudere bewoners wonen, zie je meestal een hogere betrokkenheid. Deze bewoners hebben vaak een grotere waardering voor hun woning en zijn meer geneigd om actief deel te nemen aan VVE-activiteiten. Ze hebben vaak meer te besteden en willen de esthetiek van hun complex behouden.

Marvin de Roode: Hoe ga je om met conflicten en geluidsoverlast binnen een VvE?

Nelleke van Hoek: Geluidsoverlast is een veelvoorkomend probleem. Het is belangrijk om partijen met elkaar in gesprek te brengen en bewustzijn te creëren over het belang van rekening houden met elkaar. Metingen worden steeds gebruikelijker om objectief vast te stellen of er daadwerkelijk sprake is van overlast. Helaas zijn er altijd bewoners die niet geïnteresseerd zijn in hoe hun gedrag anderen beïnvloedt, wat soms kan leiden tot juridische procedures. Een voorbeeld hiervan is een situatie waarbij bewoners in een complex elkaar recht tegenover stonden vanwege overlast. In dergelijke gevallen kan het nodig zijn om juridische stappen te ondernemen, hoewel dit zelden gebeurt en vaak niet wordt toegejuicht vanwege de krapte op de woningmarkt.

Marvin de Roode: Hugo de Jonge heeft aangegeven dat hij veranderingen wil aanbrengen in de besluitvorming over duurzaamheid, bijvoorbeeld door de quorums aan te passen. Wat verwacht jij van de regelgeving over verduurzaming in de toekomst?

Nelleke van Hoek: Het verlagen van de drempels voor besluitvorming kan zeker helpen, omdat dit kan leiden tot snellere besluiten. Echter, dit kan ook het aantal bezwaren tegen besluiten verhogen. Bijvoorbeeld, als eigenaren op de bovenste verdiepingen besluiten om een groot bedrag te investeren in dakisolatie, terwijl de eigenaren op de begane grond ook moeten bijdragen, kan dit leiden tot onenigheid. Dit roept de vraag op of het oude splitsingsreglement, dat soms uit de jaren '70 dateert, nog steeds houdbaar is. Er is inderdaad behoefte aan vernieuwing. Misschien zou de overheid een standaard moeten vaststellen voor splitsingsreglementen om te zorgen voor uniformiteit en duidelijkheid. Dit zou veel discussie en problemen kunnen voorkomen.

Marvin de Roode: Hoe zou zo'n vernieuwd splitsingsreglement eruit moeten zien?

Nelleke van Hoek: Het zou ideaal zijn als alle oude splitsingsreglementen automatisch worden aangepast aan de huidige wetgeving en beleidsnormen. Bijvoorbeeld, oude reglementen die duidelijk onderscheid maken tussen kozijnen en glas, waarbij het glas nog voor rekening van de individuele eigenaar is, zouden moeten worden aangepast om te reflecteren wat nu als standaard geldt. Dit zou conflicten over wie verantwoordelijk is voor welk deel van de kosten kunnen verminderen.

Marvin de Roode: Zijn er andere belangrijke punten met betrekking tot VVE-structuren en regelgeving die je zou willen benoemen?

Nelleke van Hoek: Ja, het is ook relevant om te overwegen of de huidige structuur van VvE's en appartementsrechten nog geschikt is. Sommige mensen pleiten voor een model waarbij eigenaren een aandeel in de vereniging hebben in plaats van een traditioneel appartementsrecht. Dit zou kunnen betekenen dat besluiten door een meerderheid van aandeelhouders kunnen worden genomen, wat de besluitvorming mogelijk vereenvoudigt. In andere landen, zoals in België, zijn er vergelijkbare modellen, hoewel de terminologie en structuur verschillen. Het idee is om te zorgen voor een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het gebouw, wat cruciaal is voor een goed functionerende VvE.

Marvin de Roode: Hoe zie je de rol van duurzaamheid binnen VvE's in de toekomst?

Nelleke van Hoek: Duurzaamheid is inderdaad een belangrijk onderwerp, maar ik vind het ook belangrijk om te erkennen dat onderhoud en regulering prioriteit moeten hebben. Op de eerste plaats moeten de neuzen voor de andere onderwerpen dezelfde kant op staan. We moeten

ervoor zorgen dat alle eigenaren zich bewust zijn van de noodzaak van een goed onderhouden gebouw voordat we overstappen naar grootschalige verduurzaming. Het idee om van het gas af te gaan is bijvoorbeeld een grote stap, maar van het gas af is praktisch makkelijker in te regelen dan zonnepanelen plaatsen op een complex waar geen gezamenlijke afname is. Ook moet de implementatie van een MJOB beter worden bewaakt en moeten er mogelijk sancties worden ingesteld als het plan niet op tijd wordt uitgevoerd.

Marvin de Roode: Wat zou er moeten gebeuren om ervoor te zorgen dat MJOB's beter worden nageleefd?

Nelleke van Hoek: Misschien moet de overheid strengere controlemechanismen en sancties overwegen om ervoor te zorgen dat VvE's hun MJOB's tijdig en correct implementeren. Net zoals verkeerscontroles kunnen worden uitgevoerd, zou een soortgelijke aanpak voor VvE's effectief kunnen zijn. Dit zou de bewustwording vergroten en ervoor zorgen dat er minder vrijblijvendheid is. Sancties kunnen ervoor zorgen dat eigenaren en beheerders zich meer aan de regels houden, en dat de noodzakelijke investeringen ook daadwerkelijk worden doorgevoerd.

Bijlage 4 Interview Cindy Kremer

Interview met Cindy Kremer over VVE brancheorganisatie Eigen Huis

Interviewer: Marvin de Roode

Onderwerp: Ervaringen en inzichten van Cindy Kremer binnen een Vereniging van Eigenaren

Marvin de Roode: Zou je je kort kunnen voorstellen?

Cindy Kremer: Ja, zeker. Mijn naam is Cindy Kremer. Ik ben bestuurder en algemeen directeur van Vereniging Eigen Huis. Dat is een consumentenvereniging met ruim 800.000 leden, zowel huiseigenaren als mensen die huiseigenaar willen worden, dus woningzoekenden. En ook VVE's kunnen lid worden bij ons.

Marvin de Roode: Kun je ons een algemeen beeld geven van waar VVE's momenteel staan ten aanzien van de verduurzamingsvraag die we in Nederland hebben?

Cindy Kremer: Ik heb geen precieze cijfers over bijvoorbeeld energielabels van VVE's, maar wat we zien, is dat veel VVE's enorm worstelen met de verduurzamingsopgave. Vooral kleinere VVE's of slapende VVE's hebben vaak een minimaal bestuur en zijn niet in staat om zelfstandig deze grote, complexe en kostbare opgave aan te pakken. Ze weten vaak niet waar ze moeten beginnen en lopen tegen problemen aan, zoals besluitvorming binnen de VVE, waar een gekwalificeerde meerderheid of zelfs unanimiteit vereist is. Daarnaast hebben ze moeite met de uitvoerbaarheid, het vinden van vaklieden, en vooral met financiering. Al met al is verduurzaming voor VVE's nog veel moeilijker dan voor individuele huiseigenaren.

Marvin de Roode: Dat raakt meteen aan een aantal vragen die we later nog hebben, maar als we dan kijken naar subsidies en leningen, waar lopen VVE's dan precies tegenaan?

Cindy Kremer: Veel VVE's weten nog steeds niet de weg te vinden naar de juiste financieringsmogelijkheden. Zelfs als er regelingen zijn, is niet iedere VVE of huiseigenaar daarvan op de hoogte. Ook zijn er vaak verschillen per gemeente in de subsidiëeringsmogelijkheden, wat het lastig maakt voor VVE's om hier inzicht in te krijgen. En als er bijvoorbeeld sprake is van gemengd eigendom, waarbij een woningcorporatie een deel van de appartementen bezit, wordt het allemaal nog ingewikkelder.

Marvin de Roode: Klopt, en hoe denk je dat professionals, zoals beheerders, of zelfs jullie als Vereniging Eigen Huis, VVE's beter kunnen ondersteunen hierin?

Cindy Kremer: Ten eerste, VVE-beheerders. Op dit moment zijn er geen vereisten om jezelf VVE-beheerder te noemen, en dat leidt tot veel onvrede onder VVE's. We zien misstanden waarbij beheerders zichzelf bijvoorbeeld tot bestuurder benoemen en er met de kas vandoor gaan, of dat ze niet bereikbaar zijn. We hebben hiervoor een meldpunt opgezet, en we pleiten ervoor dat er minimale vereisten komen voor VVE-beheerders, inclusief kennis van verduurzaming. Dat zou een groot verschil maken. Daarnaast ligt er ook een taak bij de overheid. De energieloketten bij gemeenten zouden veel meer informatie kunnen ontsluiten specifiek voor VVE's. Tot slot moet het overheidsbeleid stabiel worden. Het beleid rondom zonnepanelen, bijvoorbeeld, verandert continu, wat onzekerheid veroorzaakt bij VVE's.

Marvin de Roode: Ja, dat zie ik ook terug in mijn eigen ervaring. Mensen weten vaak niet of ze wel of niet in zonnepanelen moeten investeren. Wat zien jullie als succesfactoren in verduurzaming bij VVE's?

Cindy Kremer: Ik kan geen specifieke succesverhalen benoemen, maar het is een feit dat veel VVE's nog niet verder komen door de eerder genoemde obstakels, zoals besluitvorming en financiering.

Marvin de Roode: Wat zie je qua besluitvorming en splitsingsreglement als grootste obstakel voor verduurzaming binnen VVE's?

Cindy Kremer: Besluitvorming is een groot obstakel. Vaak is een gekwalificeerde meerderheid nodig om besluiten te nemen, en als één eigenaar niet mee wil, kan dit de hele verduurzaming blokkeren. Wij pleiten daarom voor een soort vangnet voor eigenaren die echt niet mee kunnen komen, zodat de verduurzaming niet stagneert door een kleine minderheid.

Marvin de Roode: Hugo de Jonge heeft plannen aangekondigd om daar in 2026 iets aan te veranderen. Hoe staan jullie daarin?

Cindy Kremer: Wij vinden dat een goede zaak. Zolang één eigenaar de verduurzaming kan tegenhouden, kom je als VVE niet vooruit. Er moeten wel voorwaarden komen, maar we steunen het idee dat je besluitvorming wat kunt versoepelen.

Marvin de Roode: In het verleden ben ik tegen verschillende modelreglementen aangelopen. Sommige modelreglementen zeggen dat ramen en kozijnen onder de gemeenschappelijke delen vallen, andere niet. Hoe kijken jullie daartegenaan?

Cindy Kremer: Harmonisatie is wenselijk, maar de realiteit is dat VVE's enorm uiteenlopend zijn in grootte en type. We pleiten er wel voor dat kopers zich beter bewust worden van de VVE waar ze onderdeel van uitmaken. Veel mensen verdiepen zich niet voldoende in hun VVE, terwijl dat veel invloed kan hebben op hun woongenot en de waarde van hun woning.

Marvin de Roode: Zijn er naast financiële uitdagingen nog andere factoren waarom VVE's niet gezamenlijk tot verduurzaming komen?

Cindy Kremer: Naast financiële beperkingen en de besluitvormingsstructuur, speelt ook de bekendheid met de mogelijkheden een rol. Veel VVE's weten gewoon niet wat er mogelijk is. Daarom is deskundigheid bij beheerders ook zo belangrijk.

Marvin de Roode: Zijn jullie zelf bezig met plannen om VVE's hierbij te helpen?

Cindy Kremer: Ja, we richten ons op drie dingen. Allereerst belangenbehartiging. We pleiten voor goede financieringsmogelijkheden en meer ruimte in de besluitvorming. Ten tweede informatievoorziening via onze website, zodat VVE's toegang hebben tot alle relevante kennis. En ten derde dienstverlening, zoals het aanbieden van een MJOB en een nieuwe VVE-beheer tool die kleine VVE's kan helpen hun administratie en verduurzaming zelf te beheren.

Marvin de Roode: Verwachten jullie dat er in de toekomst meer regelgeving komt om verduurzaming bij VVE's te bevorderen?

Cindy Kremer: Ja, ik verwacht dat er meer arrangementen en mogelijkheden komen, zoals voor energiebesparing en de opslag van energie. Vooral nu de salderingsregeling wordt afgebouwd, zullen meer VVE's hun eigen energieopslag willen regelen. Ik verwacht dat we steeds meer richting all-electric oplossingen gaan, zoals elektrische boilers, in combinatie met zonnepanelen en energieopslag.

Marvin de Roode: Wat denken jullie van de huidige verplichting om een MJOB te hebben en de 0,5% herbouwwaarde te reserveren? Is daar verandering in te merken?

Cindy Kremer: Je ziet dat VVE's die verduurzamen, hier actiever mee aan de slag gaan, omdat ze dat ook willen financieren. We bieden ondersteuning door bijvoorbeeld een MJOB, maar er moet nog veel gebeuren voordat dit echt standaard is voor alle VVE's.

Marvin de Roode: Welke trends zie je met betrekking tot verduurzaming en investeringsbeleid in de toekomst?

Cindy Kremer: Ik zie een trend richting meer all-electric oplossingen en meer focus op energieopslag. Zonnepanelen blijven belangrijk, maar isolatie is nog steeds het laaghangende fruit. Het is minder sexy, maar het heeft de grootste impact op de energiebesparing.

Marvin de Roode: Zijn jullie bezig met initiatieven om de besluitvorming binnen VVE's te verbeteren?

Cindy Kremer: Ja, dat loopt langs de lijnen die ik eerder noemde: belangenbehartiging, informatievoorziening en ondersteuning van VVE's in hun verduurzamingsprocessen.

Marvin de Roode: Bedankt voor je tijd en uitgebreide antwoorden!

Cindy Kremer: Graag gedaan, succes met je onderzoek!

Bijlage 5 Interview Sebas Kieffer

Interview met Sebas Kieffer over belemmeringen op juridisch vlak

Interviewer: Marvin de Roode

Onderwerp: Ervaringen en inzichten van Sebas Kieffer

Marvin de Roode: Goed, laten we beginnen met jezelf voor te stellen. Wie ben je en wat zijn je ervaringen binnen dit vakgebied?

Sebas Kieffer: Mijn naam is Sebastiaan Kieffer, ik ben 39 jaar oud en inmiddels 15 jaar advocaat, waarvan ik de laatste 10 jaar actief ben in het Verenigingsrecht van Eigenaren. Mijn carrière begon met een stage bij Houthoff in het faillissementsrecht, waar ik betrokken was bij enkele prominente faillissementen, zoals dat van de DSB Bank. Na deze ervaringen heb ik gewerkt in verschillende rechtsgebieden, waaronder arbeidsrecht en mensenrechten, maar mijn focus verschoof steeds meer naar vastgoed- en VvE-recht. Inmiddels blog ik al acht jaar over VvE-recht en heb ik mijn expertise verder ontwikkeld op het gebied van verduurzaming van gebouwen en andere juridische kwesties binnen dit vakgebied.

Ik ben momenteel bezig met verschillende verduurzamingsprojecten, zoals het installeren van elektrische faciliteiten in parkeergarages, wat vaak leidt tot complexe juridische discussies. Een ander belangrijk onderwerp waar ik aan werk is optopping, waarbij een extra verdieping op een gebouw wordt geplaatst. Dit kan worden gebruikt om onderhoud of verduurzaming van een gebouw te financieren. Echter, deze projecten stranden vaak vanwege de besluitvorming die vereist is binnen de VvE.

Marvin de Roode: Dat klinkt als een breed werkveld. Als we het specifiek hebben over verduurzaming, welke belemmeringen zie je in de structuur van VvE's?

Sebas Kieffer: De grootste belemmering ligt in de besluitvorming. Voor belangrijke besluiten, zoals een wijziging van de splitsingsakte, is vaak een grote meerderheid van stemmen vereist. Soms is zelfs unanimiteit nodig. Er heerst vaak passiviteit onder de eigenaren, en veel leden stemmen tegen uit angst voor de financiële gevolgen of omdat ze de noodzaak van verduurzaming niet inzien. Zelfs als er initiatiefnemers zijn die bereid zijn naar de kantonrechter te stappen, moet nog steeds de helft van de eigenaars achter het initiatief staan, en dat is niet altijd haalbaar.

Wat je vaak ziet, is dat VvE's optoppingen willen doorvoeren om zo middelen te genereren voor verduurzaming, maar dat dit niet lukt omdat het benodigde quorum voor een besluit niet wordt gehaald.

Marvin de Roode: Je benoemde optopping als een van de maatregelen om verduurzaming te financieren. Wat is jouw ervaring hiermee?

Sebas Kieffer: Optoppingen kunnen zeker bijdragen aan de verduurzaming, omdat ze geld opleveren door de verkoop van nieuwe appartementsrechten. Maar hier loop je ook weer tegen de muur van de besluitvorming. Veel eigenaren zien het nut er niet van in of zijn niet bereid mee te werken omdat ze er geen direct belang bij hebben. Daardoor stranden zulke projecten vaak, zelfs als ze in het algemeen belang van de VvE zijn.

Marvin de Roode: Naast besluitvorming, zie je nog andere problemen binnen VvE's die verduurzaming belemmeren?

Sebas Kieffer: Zeker. De modelreglementen zijn vaak een probleem, vooral de oudere versies. Deze reglementen verbieden bijvoorbeeld

duurovereenkomsten of het veranderen van het architectonisch uiterlijk van het gebouw zonder een wijziging van de splitsingsakte. Dit maakt het moeilijk om verduurzamingsmaatregelen zoals zonnepanelen of laadpalen te implementeren.

Nieuwere modelreglementen zijn iets flexibeler, maar zelfs dan moet elke wijziging nog steeds via de notaris met een verplichtte stemweging. Hierdoor is de regelgeving lastig aanpasbaar en beperkt dit de slagvaardigheid van VvE's bij verduurzamingsinitiatieven.

Marvin de Roode: Er zijn plannen van de overheid om VvE's te helpen met verduurzaming. Hoe kijk jij tegen deze ontwikkelingen aan?

Sebas Kieffer: Inderdaad, er zijn plannen om de vereiste meerderheden voor bepaalde verduurzamingsprojecten te verlagen. Dit zou een goede eerste stap zijn, maar het lost niet alle problemen op. Veel VvE's, vooral in oudere gebouwen, kampen met een gebrek aan financiering en expertise. De overheid zou daarbij meer ondersteuning kunnen bieden, bijvoorbeeld door subsidies bekender te maken of richtlijnen op te stellen over hoe kosten en baten verdeeld moeten worden bij verduurzamingsprojecten.

Marvin de Roode: Wat zie jij als mogelijke verbeteringen om verduurzaming binnen VvE's te bevorderen?

Sebas Kieffer: Een van de belangrijkste verbeteringen zou zijn om de stempercentages voor verduurzamingsprojecten te verlagen, zoals eerder genoemd. Daarnaast moeten er duidelijke richtlijnen komen over de verdeling van kosten en opbrengsten binnen een VvE, vooral bij grootschalige en langlopende projecten zoals optoppingen.

Ik denk ook dat een grotere rol is weggelegd voor tussenpersonen, zoals gespecialiseerde beheerders of bouwbedrijven, die VvE's kunnen begeleiden bij complexe projecten. Veel huidige VvE-beheerders hebben

niet de kennis of ervaring om zulke projecten in goede banen te leiden, wat een groot obstakel vormt.

Marvin de Roode: Welke specifieke voorbeelden van zaken heb jij nog meer aan gewerkt, met betrekking tot verduurzaming?

Sebas Kieffer: Ja, een goed voorbeeld is een zaak waarin een VvE laadpalen wilde plaatsen in de parkeergarage. Dit leidde tot conflicten, omdat er geen duidelijke regels waren over het gebruik van gemeenschappelijke stroom voor privédoeleinden. Uiteindelijk moest dit voor de rechter komen, wat veel tijd en geld kostte. Dit toont aan dat verduurzamingsprojecten vaak vastlopen door een gebrek aan duidelijke regels in de modelreglementen. Dergelijke problemen kunnen voorkomen worden door aan de voorkant goede afspraken te maken.

Marvin de Roode: Dankjewel voor je tijd en inzichten, Sebas. Is er nog iets dat je wilt toevoegen?

Sebas Kieffer: We hebben de meeste belangrijke punten wel besproken. Verduurzaming binnen VvE's is een complex en veelzijdig vraagstuk. Ik hoop dat de plannen van de overheid ons in de juiste richting zullen sturen en dat er meer bewustwording komt over de juridische en praktische belemmeringen. Zo kunnen we gezamenlijk werken aan oplossingen.