



atlas research

Duurzaam verenigd

Evaluatie Wet verbetering
functioneren verenigingen van
eigenaars

Nancy Blaker
Joran Veldkamp
Francine Burema
Lennard van Wanrooij
Rein Halbersma
Jornt Mandemakers

mei 2024

Eindredactie

Atlas Research
Capital C, 4^e etage
Weesperplein 4a
1018 XA Amsterdam
020 2371400
info@atlasresearch.nl
www.atlasresearch.nl

© Atlas Research, Amsterdam, 2024

In opdracht van het Wetenschappelijk
Onderzoek- en Datacentrum (WODC)

Inhoud

Samenvatting	7
Summary	17
1 Inleiding	27
1.1 Aanleiding	27
1.2 Doelstelling	29
1.3 Beleidscontext	29
1.4 Probleemstelling en onderzoeksvragen	30
1.5 Onderzoeksopzet en leeswijzer	31
2 Deskresearch	33
2.1 Bronnen	33
2.2 MJOP, reservering en begroting	34
2.3 Toezicht en procedures	37
2.4 Leningen, neveneffecten en DMJOP	40
3 VvE-vragenlijst	45
3.1 Methode	45
3.2 Algemene kenmerken steekproef	46
3.3 MJOP, reservering en begroting	51
3.4 Toezicht en procedures	57
3.5 Leningen, neveneffecten en DMJOP	57
3.6 Deelconclusie	62
4 Analyse WoON	65
4.1 Methode	65
4.2 Resultaten	67
4.3 Deelconclusie en discussie	72

5 Interviews en focusgroepen	75
5.1 Methode	75
5.2 MJOP, reservering en begroting	77
5.3 Toezicht en procedures	80
5.4 Leningen	82
5.5 Neveneffecten	84
5.6 DMJOP	84
5.7 Deelconclusie	85
6 Conclusies	87
6.1 MJOP	87
6.2 Reservering en begroting	89
6.3 Toezicht	91
6.4 Procedures	92
6.5 Leningen	93
6.6 Neveneffecten	94
6.7 DMJOP	95
Bijlage 1: Begeleidingscommissie	97
Bijlage 2: Enquête onder VvE's	99
Bijlage 3: Interviews en focusgroepen	109
Bijlage 4: Literatuurlijst	111

Afkortingen

ALV	Algemene ledenvergadering
BVVB	Branchevereniging VvE Beheerders
BW	Burgerlijk Wetboek
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
DMJOP	Duurzaam meerjarenonderhoudsplan
EIB	Economisch Instituut voor de Bouw
ISDE	Investeringssubsidie Duurzame Energie
JenV	Justitie en Veiligheid
KvK	Kamer van Koophandel
MJOP	Meerjarenonderhoudsplan
NVB	Nederlandse Vereniging van Banken
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
NWF	Nationaal Warmtefonds
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
SEEH	Subsidieregeling energiebesparing eigen huis
SVVE	Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars
SZW	Sociale Zaken en Werkgelegenheid
VEH	Vereniging Eigen Huis
VGM NL	Vastgoedmanagement NL
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VvE	Vereniging van Eigenaars ¹
Wcw	Wet collectieve warmte
WMANL	Werkgroep Modernisering Appartementrecht Nederland
WODC	Wetenschappelijk Onderzoek- en Datacentrum
WoON	Woononderzoek Nederland
Wwft	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

¹ We hanteren de spelling van het Burgerlijk Wetboek. In de volksmond ook wel "Vereniging van Eigenaren" genoemd.

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Een wezenlijk deel van de in totaal 8,2 miljoen woningen in Nederland begin 2024 bestaat uit gebouwen die door middel van een splitsingsakte opgedeeld zijn in verschillende appartementsrechten. Deze appartementsrechten kunnen los verkocht worden, waarmee sinds 1972 simultaan een vereniging van eigenaars (hierna: VvE) wordt opgericht. Er waren op 1 januari 2022 ruim 135 duizend VvE's met in totaal bijna 1,4 miljoen woningen. Op 1 januari 2018 trad de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (hierna en waar dat geen verwarring kan opleveren: de Wet) in werking, met als doel om te stimuleren dat VvE's jaarlijks een minimumbedrag reserveren voor groot onderhoud en dat ze overgaan tot (verdere) verduurzaming van het gebouw. Er zijn echter aanwijzingen dat VvE's niet of te weinig reserveren, wat leidt tot achterstallig onderhoud en een te beperkte verduurzaming.

VvE's bestaande uit minimaal één woning moeten voldoende geld beschikbaar hebben voor noodzakelijk onderhoud en herstel van hun gebouwen. Dit kunnen zij in principe op twee manieren doen: conform de uiteengezette plannen in het opgestelde meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP) of door elk jaar minimaal 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw te reserveren. Naast deze twee opties om te sparen kunnen VvE's er ook voor kiezen om geen geld te sparen. Dit kan wanneer dat in het splitsingsreglement zo is bepaald, als de bank van de betreffende eigenaar een bankgarantie heeft afgegeven aan de VvE of wanneer de VvE met een meerderheid van minimaal tachtig procent (vier vijfde meerderheid) besluit helemaal geen geld te storten in het reservefonds. Daarnaast is met de Wet de mogelijkheid tot het verstrekken van leningen aan VvE's verduidelijkt. Als een VvE een lening verkrijgt, is iedere eigenaar alleen aansprakelijk voor diens eigen (breuk)deel van de lening, waarbij eventuele schulden (en aansprakelijkheid) bij een verhuizing overgaan naar de nieuwe appartementsrechteigenaar.

Het doel van het voorliggende onderzoek is het evalueren van de Wet, waarbij het in het bijzonder gaat om twee aspecten: het MJOP en het verstrekken van leningen aan VvE's. De probleemstelling van het onderzoek is tweeledig:

1. Op welke wijze, met welke doelen en met welke effecten zetten VvE's het MJOP in, dat is ingevoerd met de Wet?
2. In welke mate zijn er sinds de inwerkingtreding van de Wet meer leningen verstrekt aan VvE's en, als dat het geval is, in welke mate zijn daarmee onderhouds- en/of

verduurzamingsmaatregelen getroffen en in welke mate draagt het bij aan de CO₂-doelstellingen?

Het onderzoek is uitgevoerd langs de volgende vier lijnen:

1. [H2] Deskresearch; waarin we relevante literatuur, beleidsdocumenten, mediaberichtgeving en jurisprudentie bestuderen.
2. [H3] VvE-vragenlijst; waarin we een gestratificeerde steekproef van VvE-leden trekken en een vragenlijst uitzetten en analyseren ($n = 811$).
3. [H4] Analyse Woononderzoek Nederland (WoON); waarin we een trendanalyse doen van gegevens over het functioneren van VvE's op basis van drie WoON-enquêtes (2015, 2018, 2021).
4. [H5] Interviews en focusgroepen; waarbij we stakeholders en experts uit het veld spreken in focusgroepen en individuele belanghebbenden interviewen.

Deskresearch

We hebben diverse relevante bronnen geïnventariseerd: eerdere onderzoeken over VvE's, Kamerstukken, jaarverslagen van fondsen die leningen verstrekken, (wetenschappelijke) beleidsliteratuur en mediaberichtgeving. Dit laatste hebben we gedaan door tussen november 2023 en 8 maart 2024 op combinaties van "VvE" met de dikgedrukte kernwoorden bij de onderzoeksvragen (zie paragraaf 1.2) te zoeken. Verder hebben we naar gerechtelijke procedures gezocht door gebruik te maken van de openbare database van gepubliceerde uitspraken op www.rechtspraak.nl.

In verschillende eerdere onderzoeken komt naar voren dat het overgrote deel van de VvE's over een MJOP beschikt. Schattingen na de inwerkingtreding van de Wet op 1 januari 2018 variëren tussen de 84 en 92 procent. Dit aandeel is duidelijk toegenomen ten opzichte van een decennium geleden; in onderzoeken uit 2010 en 2012 lag het aandeel met een MJOP nog tussen de 35 en 50 procent. De hoogte van de periodieke bijdrage is daarnaast sterk toegenomen de afgelopen jaren: van gemiddeld rond de 65 euro per maand in de periode 2010-2012, naar 190 euro per maand in 2021.

Uit eerder onderzoek blijkt ook dat het hebben van een MJOP afhankelijk is van de omvang van de VvE: vrijwel alle grote VvE's lijken inmiddels een MJOP te hebben, bij de kleine(re) VvE's is dit aandeel wat kleiner. Eerder onderzoek toont verder aan dat het overgrote deel van de VvE's geld reserveert voor groot onderhoud conform de in het MJOP uiteengezette plannen, en dat een minderheid geld reserveert via de andere opties, zoals reserveren op

basis van 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw. Een relatief klein deel heeft volgens eerder onderzoek geen reservefonds.

Om meer inzicht te krijgen in procedures die te maken hebben met de Wet is de openbare database www.rechtspraak.nl doorzocht. Hieruit kunnen we niet concluderen hoeveel rechtszaken sinds de inwerkingtreding van de Wet hebben plaatsgevonden. Er zijn echter wel enige relevante voorbeelden gevonden van rechtszaken over het MJOP en gerelateerde onderwerpen zoals het reservefonds, en het afsluiten van een lening door een VvE. Twee uitspraken waarin de eiser een VvE-lid was dat het oneens was met het besluit van de VvE om over te gaan tot een lening, laten zien dat de Wet de VvE in het gelijk heeft gesteld bij het aangaan van een lening op grond van artikel 5:126 lid 4 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Uit twee andere uitspraken blijkt dat de Wet kan worden toegepast bij procedures over het afdwingen van een beslissing over het reservefonds bij slapende VvE's. Aan de andere kant laat een van deze uitspraken zien dat de rechter geen oplossing kan bieden als een VvE-lid stelt dat de bijdrage aan het reservefonds op basis van het MJOP aantoonbaar niet hoog genoeg is voor het benodigde onderhoud. De reservering moet aansluiten bij de inhoud van het MJOP, maar de rechter oordeelt niet of de inhoud van het MJOP voldoet voor het benodigde onderhoud.

Op basis van jaarstukken van het Nationaal Warmtefonds (hierna: NWF) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) valt er een stijgende lijn te zien in het aantal aan VvE's verstrekte leningen in 2022 en 2023 ten opzichte van 2021 en eerder. Het verstrekte bedrag van Energiebespaarleningen van het NWF aan VvE's steeg van 33 miljoen euro in 2021 naar 122 miljoen euro in 2022. Deze 122 miljoen euro in 2022 is verdeeld over 390 uitstaande leningen, wat in absolute aantallen nog vrij beperkt is.

Onderzoek omtrent conflicten tussen eigenaren onderling demonstreert dat kleine VvE's hier vaker mee te maken lijken te hebben dan grote VvE's. Evenzeer achten leden van kleine VvE's de omgang met burens vaker als een belangrijke uitdaging dan grote(re) VvE's. Bijna zes op de tien leden van kleine VvE's vindt de geldende juridische verplichtingen niet nodig voor hun VvE en regelt de zaken liever onderling op een informele manier.

Het aandeel VvE's dat een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (hierna: DMJOP) heeft opgesteld is volgens een recent onderzoek slechts vijf procent. Financiering en verhoging van de periodieke bijdrage komen in de literatuur naar voren als de grootste struikelblokken voor verduurzamingsmaatregelen.

VvE-vragenlijst

We hebben een vragenlijst uitgezet door gebruik te maken van het NIPObase panel van Verian (voorheen: Kantar Public). Verian maakt gebruik van een maandelijkse online screening onder 30 tot 40 duizend respondenten. Door middel van de screening is de enquête alleen terechtgekomen bij geschikte respondenten, namelijk (mede-)eigenaren van een appartement (bijvoorbeeld een flat, boven- of benedenwoning of maisonnette) die lid zijn van een VvE. Een aanvullende screeningsvraag maakte het mogelijk om de steekproef te trekken met de gewenste stratificatie naar VvE-omvang. We hebben een indeling in grootteklasse gehanteerd, die grotendeels aansluit bij een onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS) naar de aantallen VvE's in 2022: 1 t/m 3 woningen, 4 t/m 6 woningen, 7 t/m 10 woningen, 11 t/m 20 woningen, 21 t/m 50 woningen en meer dan 50 woningen. In totaal hebben 811 VvE-leden deelgenomen aan de enquête.

Het overgrote deel van de VvE's van de respondenten heeft een MJOP opgesteld (82%). De omvang van de VvE is hierin erg belangrijk: de grotere VvE's beschikken vrijwel altijd over een MJOP, terwijl dit bij de kleinste groep VvE's in maar vier van de tien gevallen zo is. De grootste VvE's (meer dan 40 woonappartementsrechten) hadden bovendien vaak al voor de inwerkingtreding van de Wet een MJOP; de andere VvE's hebben dit vaker recent opgesteld. Vrijwel alle respondenten zien het belang van een MJOP voor de VvE in, alleen de kleinere VvE's hebben hierover vaker twijfels. Deze groep rapporteert menigmaal dat de VvE geen MJOP nodig heeft om voldoende te sparen voor onderhoud. Een aanzienlijk deel van de MJOP-en kijkt niet tien jaar of langer vooruit en/of bevat geen inschatting van de totale kosten en/of rekent deze kosten niet gelijkmatig toe over de jaren – en voldoet daarmee niet aan drie van de vier wettelijk eisen van het MJOP. Het actualiseren van de MJOP-en gaat daarentegen wel goed: slechts acht procent voldoet niet aan de wettelijke eis dat het MJOP maximaal vijf jaar oud mag zijn en bijna de helft van de MJOP-en wordt zelfs jaarlijks geüpdatet. Het voldoen aan de (vier) wettelijke eisen van het MJOP neemt *grosso modo* toe met de omvang van de VvE.

Het overgrote deel van de VvE's heeft een reservefonds (84%). Tien procent van de VvE's heeft met een vier vijfde meerderheid besloten niet te storten in het reservefonds, bij twee procent heeft de bank van een eigenaar die niet wil storten een bankgarantie afgegeven aan de VvE en vier procent van de respondenten geeft een andere reden waarom de VvE geen reservefonds heeft. Wederom is omvang een belangrijke factor: de grote VvE's hebben namelijk bijna altijd een reservefonds. Het merendeel van de VvE's met een reservefonds spaart conform het MJOP (grote VvE's beduidend vaker) en circa een op de

zeven spaart 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw (kleine VvE's beduidend vaker).

Belangrijke kanttekening bij gegevens over het MJOP, reservefonds en sparen is dat de mogelijkheid bestaat dat een deel van de respondenten wellicht minder goed geïnformeerd is over het reilen en zeilen van de VvE en deze onderwerpen. Veertien procent van de respondenten met een reservefonds geeft aan niet te weten hoe er gespaard wordt binnen de eigen VvE (conform MJOP, 0,5% herbouwwaarde of op een alternatieve manier). Dit is een indicatie hoe groot deze groep *zou kunnen zijn*.

Het geringe gerapporteerde aantal leningen dat sinds de inwerkingtreding van de Wet verstrekt is aan VvE's in de enquête (57) is ongeveer even vaak gebruikt voor onderhoud als voor verduurzaming (of een combinatie van beide). De grootste verstrekker van deze leningen zijn volgens de respondenten banken. Slechts een op de tien respondenten geeft aan dat er behoefte is aan een toekomstige lening voor onderhoud en/of verduurzaming.

Een voorzien neveneffect van de Wet is verbetering van het algehele onderhoud van VvE-gebouwen, omdat VvE's na inwerkingtreding van de Wet (meer) moeten reserveren voor onderhoud en betere toegang hebben tot leningen. Met de staat van het onderhoud zit het over het algemeen goed; slechts vijf procent geeft aan dat de staat van onderhoud slecht of matig is. Tevens voldoen de VvE's van de respondenten dikwijls aan de wettelijke eisen van de VvE, zoals een inschrijving bij de Kamer van Koophandel (hierna: KvK), het jaarlijks houden van een algemene ledenvergadering (hierna: ALV), het hebben van een separate bankrekening, en dergelijke. Ook dit neemt toe met de VvE-omvang.

Tussen de twintig en dertig procent van de respondenten heeft ooit mee te maken gehad met een betalingsachterstand of een (juridisch) conflict binnen de VvE. De (juridische) conflicten komen vaker voor bij de grote(re) VvE's in de steekproef. Recente (juridische) conflicten, die plaatsvonden in de laatste vijf jaar, blijken een veelvoud aan redenen te kunnen hebben (bijvoorbeeld de kosten van ontstane schade).

De meeste respondenten vinden duurzaamheid (heel) belangrijk voor de VvE. Hier is een duidelijke tweedeling tussen grotere VvE's (waar dit aandeel groter is) en de kleinste VvE's (waar dit aandeel kleiner is). Belemmeringen die worden genoemd hebben opvallend vaak te maken met de financiering van energiebesparende maatregelen. Het kostenplaatje blijkt dus het grootste struikelblok in de weg naar verduurzaming bij VvE-gebouwen.

Analyse WoON

In dit deelonderzoek brengen we de situatie van VvE's voorafgaand, tijdens en na invoering van de Wet in kaart middels een analyse over het longitudinale Woononderzoek Nederland (hierna: WoON). Dit is een driejaarlijkse grote nationaal-representatieve enquête in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: BZK). Dit onderzoek gebruikt data van WoON 2015, 2018 en 2021 om zo het functioneren van VvE's voor, tijdens en na invoering van de Wet in kaart te brengen, waarbij de focus ligt op ontwikkelingen tussen 2018 en 2021. We kijken hierbij zowel naar directe effecten als potentiële neveneffecten. Verder bekijken we of de effecten verschillen naar de grootte van VvE's. Tot slot zoomen we in op VvE's in de vier grootste gemeenten (G4: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), waar kleine VvE's vaker voorkomen.

Samenvattend kunnen we op basis van de analyse van het WoON stellen dat het functioneren van VvE's, sinds de invoering van de Wet in 2018, in het algemeen licht verbeterd is in 2021 op indicatoren met betrekking tot randvoorwaarden voor onderhoud. Zo hebben in 2021 immers meer VvE's een MJOP en reservefonds, maar ook vaker een jaarlijkse ALV en een gezamenlijke verzekering. Opvallend is dat VvE's in 2021 wel minder vaak een gezamenlijke rekening en KvK-inschrijving hebben. Kleine VvE's, met name voorkomend in de G4, waren (wel) op alle zes deze uitkomsten verbeterd in 2021 ten opzichte van 2018.

Wat betreft de vier onderzochte neveneffecten (tevredenheid met de woning, tevredenheid met de woonomgeving, sociale cohesie en waardering voor onderhoud), gold voor alle vier dat er sprake was van een stijging tussen 2018 en 2021. Uitgesplitst naar subgroepen, was deze algehele stijging ook zichtbaar bij middelgrote VvE's en bij VvE's in niet-G4-gemeenten, terwijl bij de kleinste en grootste VvE's en bij VvE's in de G4 er zowel stijgingen als dalingen te zien waren wat betreft de neveneffecten. Het meest opvallend was de afname voor waardering voor onderhoud bij VvE's in de G4, mogelijk veroorzaakt door een strengere beoordeling bij de beantwoording van duurzaamheidsitems gezien de toegenomen aandacht hiervoor.

Centraal in dit deelonderzoek staat de vraag hoe het functioneren van VvE's verbeterd is tussen 2018 en 2021. De vergelijking met 2015 voor verschillende VvE-grootteklassen was bemoeilijkt door een andere vraagstelling naar VvE-grootte destijds. Voor 2021 geldt dat corona zowel een lagere respons op WoON kan hebben veroorzaakt als van invloed kan zijn geweest op de beantwoording van de vragen. Ten slotte kunnen eventuele effecten onvolledig zichtbaar zijn bij de vergelijking van data uit 2018 met die uit 2021, zowel als gevolg van eventuele vroege anticipatie op als latere adaptatie van de invoering van de Wet.

Al met al kan op basis van dit deelonderzoek worden aangenomen dat het functioneren van VvE's na invoering van de Wet licht verbeterd is; het sterkst in kleine VvE's, die met name in de G4 voorkomen. Dit is ook zichtbaar in de onderzochte neveneffecten, vooral wat betreft tevredenheid met de woonomgeving en sociale cohesie. Bij deze conclusies kunnen we er echter niet automatisch van uitgaan dat er sprake is van een causaal effect van de invoering van de Wet, aangezien ook andere factoren kunnen hebben bijgedragen aan de ontwikkelingen die we bij dit onderzoek uitgelicht hebben.

Interviews en focusgroepen

In vier focusgesprekken met 23 experts en stakeholders en interviews met zes VvE-beheerders en zes VvE-leden, komen meerdere bevindingen naar voren. Ten eerste zijn de deelnemers het eens dat het aantal VvE's met een MJOP sinds de inwerkingtreding van de Wet is toegenomen en dat dit een positieve ontwikkeling is, omdat het MJOP een effectieve tool is om het benodigde onderhoud voor een toekomstige periode duidelijk in beeld te brengen voor VvE's. In de praktijk bestaan echter grote verschillen tussen de kwaliteit van de MJOP-en door het ontbreken van vormvereisten. Er is meer aandacht nodig voor wat een goed MJOP behelst, naast de vier eisen die momenteel in de Wet staan (zoals de minimale actualisatiefrequentie). De meningen zijn verdeeld wat betreft de optie om jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde te reserveren en de *escapes*, zoals om met een vier vijfde meerderheid van de stemmen te besluiten om niet te sparen. Het wordt daarnaast vooral als onwenselijk gezien als grotere VvE's geen MJOP (zouden) hebben.

Het ontbreken van duidelijke kwaliteitseisen aan het MJOP zorgt ervoor dat het moeilijk is voor toezichthouders om te bepalen wanneer een MJOP tekortschiet. Hierdoor hebben bijvoorbeeld rechters niks om aan te toetsen bij gerechtelijke procedures. Een andere algemene conclusie is dat er in de praktijk weinig toezicht is op het functioneren van VvE's.

Toezicht op naleving van de Wet is zo ingericht dat dit intern – door de VvE's zelf – geregeld moet worden. Er zijn geen externe toezichthouders, zoals bijvoorbeeld een onafhankelijke autoriteit, de gemeente of banken, die toezien op de bedragen die VvE's reserveren of controleren of de uiteengezette plannen in een MJOP daadwerkelijk worden gerealiseerd. Stakeholders en experts wekken de suggestie dat toezicht mogelijk meer van banken en hypotheekverstrekkers zou moeten komen. Het gebrek aan toezicht gecombineerd met een gebrek aan vormvereisten van het MJOP maakt handhaving van de Wet bijzonder lastig.

Er worden sinds de invoering van de Wet meer leningen afgesloten (via SVn en NWF), maar in absolute cijfers zijn dit er nog erg weinig. Een belangrijke reden hiervoor is een gebrek

aan partijen die deze leningen aan VvE's willen verstrekken. Nederlandse banken verstrekken in de praktijk vrijwel geen leningen aan VvE's – de Duitse bank TEN31 doet dit wel, waar bij stakeholders enige zorgen over zijn door de beperkte dossiervorming en de onzekerheid van de toekomstige rente.

De meningen zijn verdeeld over nut en noodzaak van een DMJOP, mede omdat het niet duidelijk is hoe een dergelijk DMJOP eruit zou moeten zien. Meerdere gespreksdeelnemers zouden liever zien dat er eerst meer aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de kwaliteitseisen van het MJOP. Verder zijn er veel vragen over de uitvoerbaarheid van een wettelijk verplicht DMJOP, omdat een VvE enkel wettelijk verplicht is om de gezamenlijke onderdelen van het pand te *onderhouden* voor instandhouding, en niet om te *verduurzamen*. Een DMJOP gaat dus voorbij aan de – beperkte – huidige wettelijke verplichting van een VvE. De brancheverenigingen zijn kritisch over het invoeren van een DMJOP, maar zouden wel graag zien dat VvE's meer inzicht krijgen wat voor (wettelijk verplichte) duurzaamheidsmaatregelen ze moeten treffen naar de klimaatdoelen naar 2050 toe.

Verder wordt meermaals het punt gemaakt dat VvE's niet verplicht zouden moeten zijn tot meer verduurzaming dan (grondgebonden) woningeigenaren waar geen VvE actief is. Mocht een DMJOP ingevoerd worden voor VvE's, dan zou deze dus gebaseerd moeten zijn op de (toekomstige) wettelijk verplichte verduurzamingsmaatregelen die voor alle eigenaars gelden, zodat een DMJOP uitvoerbaar en handhaafbaar zou zijn. Het voorstel om alleen bepaalde verduurzamingsmaatregelen toe te voegen aan het bestaande MJOP – en niet een apart DMJOP op te stellen – komt in meerdere gesprekken voorbij. Er wordt in de gesprekken regelmatig gesproken over dat eigenaars nu al vaak niet genoeg (willen of kunnen) sparen voor een MJOP, laat staan dat hier nog een verplicht DMJOP bovenop komt. VvE's lopen bij het sparen voor een MJOP al regelmatig tegen de financiële limieten aan van de leden – dit probleem wordt groter als er ook verplicht sparen voor verduurzaming bovenop komt. Uit de interviews met VvE-leden komt vooral naar voren dat bij verduurzaming een overtuigende businesscase belangrijk is, waarbij andere VvE-leden het makkelijkst te overtuigen zijn van wettelijk verplichte en kostenbesparende duurzaamheidsmaatregelen.

Conclusies

De verschillende deelonderzoeken in dit rapport wijzen erop dat de grote meerderheid van de VvE's een reservefonds en/of een MJOP heeft (grote VvE's vaker dan kleine VvE's), en dat dit aantal is toegenomen sinds de inwerkingtreding van de Wet. Verder is de consensus uit de gesprekken en interviews dat er niet zozeer zorgen zijn over de kwantiteit van VvE's met

een MJOP, maar meer over de kwaliteit van het MJOP. Uit onze enquête blijkt dat een substantieel deel van de MJOP-en niet voldoet aan de vier huidige eisen van een MJOP, zoals tien jaar vooruit kijken of een gelijkmatige toerekening van kosten over de jaren. Het merendeel van de VvE's met een reservefonds spaart conform het MJOP (grote VvE's beduidend vaker) en circa een op de zeven VvE's spaart 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw (kleine VvE's beduidend vaker).

De conclusie uit de verschillende deelonderzoeken is dat er sinds de inwerkingtreding van de Wet vaker wordt geleend door VvE's voor onderhoud en verduurzaming (of een combinatie van beide), en dat er minder weerstand is bij VvE's om te lenen omdat VvE-leden alleen aansprakelijk zijn voor hun breukdeel. Uit onze enquête blijkt dat de VvE van een deel van de respondenten een lening bij een bank had aangevraagd. Uit de interviews en gesprekken blijkt echter dat Nederlandse banken (vrijwel) geen leningen aan VvE's verstrekken, maar dat er wel buitenlandse banken zijn die dit doen (voornamelijk TEN31).

De indruk van stakeholders en experts is dat voornamelijk rechtszaken over reserveren met een MJOP niet vaak voorkomen, omdat de rechter niks heeft om aan te toetsen door het ontbreken van vormvereisten aan het MJOP. Op www.rechtspraak.nl is inderdaad een voorbeeld gevonden van een gepubliceerde uitspraak waarin bevestigd wordt dat het niet in strijd is met de Wet dat er aantoonbaar te weinig wordt gereserveerd conform een MJOP voor onderhoud van een complex. Daarnaast zijn er ook voorbeelden gevonden van rechtszaken die aantonen dat de Wet wel gebruikt kan worden om het aanvragen van een lening door de VvE mogelijk te maken en om een slapende VvE een beslissing te laten nemen over het reservefonds.

Ander recent onderzoek toont aan dat maar een klein deel van de VvE's een DMJOP heeft, maar dat de meerderheid het belangrijk vindt dat de woning energiezuinig is. De resultaten uit onze eigen enquête tonen ook aan dat de meeste VvE-leden duurzaamheid (heel) belangrijk vinden, maar dat de kosten een struikelblok zijn voor verduurzaming. De verschillende deelnemers aan de interviews en gesprekken zijn kritisch over het invoeren van een DMJOP, mede door de financiële limieten waar VvE's nu al regelmatig tegenaan lopen. Liever zien zij meer aandacht voor de vormvereisten van het MJOP, waar ook (potentieel) wettelijk verplichte verduurzamingsmaatregelen in opgenomen kunnen worden – mits dit ook geldt voor (grondgebonden) eigenaren die niet in een VvE zitten.

Summary

Rationale and objective

A substantial part of the total of 8.2 million homes in the Netherlands in early 2024 consists of buildings divided into several apartment rights by a division deed. These apartment rights can be sold separately, thus simultaneously forming a Homeowners' Association (hereafter: HOA) since 1972. As of January 1, 2022, there were more than 135 thousand owners' associations, together managing almost 1.4 million homes. On January 1, 2018, the Act on Improving the Functioning of Homeowners' Associations (hereafter and where this cannot cause confusion: the Act) came into force, with the aim of encouraging HOAs to reserve a minimum annual amount for major maintenance and to encourage making the HOA buildings more sustainable. However, there are indications that HOAs do not reserve an amount at all or reserve too little, leading to overdue maintenance and not enough sustainability measures.

HOAs consisting of at least one dwelling should have sufficient funds available for necessary (major) maintenance and repair of their buildings. In principle, they can do this in two different ways: in accordance with the plans set out in the drawn-up multi-year maintenance plan (hereafter: MJOP) or by reserving at least 0.5 per cent of the reconstruction value of the HOA building each year. Besides these two options to save, HOAs can also choose not to save any money. This is possible if so determined in the subdivision regulations, if the bank of the owner in question has issued a bank guarantee to the HOA, or if the HOA decides by a majority of at least eighty per cent (four-fifths majority) not to deposit any money in the reserve fund at all. In addition, the Act clarified the possibility of granting loans to HOAs. If an HOA obtains a loan, each owner is only liable for their own share of the loan, with any debts (and liability) passing to the new owner of the apartment right on relocation.

The purpose of the present study is to evaluate the Act, focusing on two aspects in particular: the MJOP and the provision of loans to HOAs. The problem definition of the study is twofold:

3. In what ways, for what purposes and with what effects do HOAs deploy the MJOP introduced by the Act?

4. To what extent have more loans been granted to HOAs since the introduction of the Act, and if so, to what extent have maintenance and/or sustainability measures been included and to what extent does this contribute to CO₂ targets?

The study was conducted along the following four lines:

5. [H2] Desk research; in which we review relevant literature, policy documents, media reports and legal proceedings.
6. [H3] HOA questionnaire; in which we draw a stratified sample of HOA members and administer and analyse a questionnaire ($n = 811$).
7. [H4] WoON survey analysis; in which we analyse trends in the data on the functioning of HOAs based on three WoON surveys (2015, 2018, 2021).
8. [H5] Interviews and focus groups; where we speak to stakeholders and experts from the field in focus groups and interview individual stakeholders.

Desk research

We investigated various relevant sources: previous studies on HOAs, parliamentary documents, annual reports of funds that provide loans, (scientific) policy literature and media coverage. We did the latter by searching between November 2023 and 8 March 2024 on combinations of "HOA" with the bolded keywords accompanying the research questions (see section 1.2). Furthermore, we searched for court proceedings by using the public database of published judgments at www.rechtspraak.nl.

Several previous studies have found that the vast majority of HOAs have an MJOP. Estimates after the Act came into effect on January 1, 2018, range between 84 and 92 per cent. This share has clearly increased compared to a decade ago; in surveys from 2010 and 2012, the share of HOAs with an MJOP was still between 35 and 50 per cent. The amount of the periodic contribution has also increased sharply in recent years: from an average of around 65 euros per month in the period 2010-2012, to 190 euros per month in 2021.

Previous research also shows that having an MJOP is dependent on HOA size: almost all large HOAs now seem to have an MJOP, while for small(er) HOAs the proportion is still somewhat lower. Earlier research also shows that the vast majority of HOAs reserve money for major maintenance in accordance with the plans set out in the MJOP, and that a minority reserve via the other options, such as reserving on the basis of 0.5 per cent of the building's reinstatement value. A relatively small proportion has no reserve fund, according to previous research.

In order to gain a better insight into legal proceedings related to the Act, the public database www.rechtspraak.nl was searched. From this, we cannot conclude how many court cases have taken place since the Act came into force. However, we did find some relevant examples of court cases about the MJOP and related topics such as the reserve fund, and the taking out of a loan by an HOA. Two rulings in which the plaintiff was an HOA member who disagreed with the HOA's decision to proceed with a loan show that the Act has ruled in favour of the HOA in taking out a loan under Article 5:126(4) of the Civil Code (hereafter: BW). Two other rulings show that the Act can be applied in proceedings on enforcing a decision about the reserve fund in dormant HOAs. On the other hand, one of these rulings shows that the court cannot provide a solution if an HOA member argues that the contribution to the reserve fund based on the MJOP is demonstrably not high enough for the required maintenance. The reserve must match the content of the MJOP, but the court does not rule on whether the content of the MJOP is sufficient for the required maintenance.

Based on annual reports of the National Heat Fund (hereafter: NWF) and Housing Development Fund for Dutch Municipalities (hereafter: SVn), there is an upward trend in terms of the number of loans granted to HOAs in 2022 and 2023 compared to 2021 and earlier. The amount of Energy Savings Loans provided by the NWF to HOAs increased from 33 million euros in 2021 to 122 million euros in 2022. This 122 million euros in 2022 is divided among 390 outstanding loans, which is still quite small in absolute numbers.

Research regarding conflicts between owners demonstrates that small HOAs seem to face this more often than large HOAs. Likewise, members of small HOAs consider dealing with neighbours as a major challenge more often than large(er) HOAs. Nearly six in 10 members of small HOAs do not consider the applicable legal obligations necessary for their HOA and prefer to arrange things among themselves in an informal manner.

The proportion of HOAs that have drawn up a sustainable multi-year maintenance plan (hereafter DMJOP) is only five per cent, according to a recent survey. Financing and increasing periodic contributions emerge in the literature as the biggest stumbling blocks when it comes to sustainability measures.

HOA questionnaire

We administered a questionnaire by using the NIPObase panel of Verian (formerly Kantar Public). Verian uses a monthly online screening among thirty to forty thousand respondents. By using this screening process, the survey only reached suitable respondents,

namely (co-)owners of an apartment (e.g. a flat, upstairs or ground floor dwelling, or maisonette) who are members of an HOA. An additional screening question made it possible to draw the sample with the desired stratification by HOA size. We used a size class breakdown, largely in line with a Central Bureau of Statistics (hereafter CBS) survey on the numbers of HOAs in 2022: 1 to 3 dwellings, 4 to 6 dwellings, 7 to 10 dwellings, 11 to 20 dwellings, 21 to 50 dwellings and more than 50 dwellings. A total of 811 HOA members participated in the survey.

The vast majority of the respondents' HOAs have drawn up an MJOP (82%). HOA size is very important here: the larger HOAs almost always have an MJOP, but only four out of ten of the smallest HOAs have an MJOP. Moreover, the largest HOAs (more than 40 residential apartment rights) often already had an MJOP before the Act came into force, while the other HOAs more often drew it up recently. Almost all respondents see the importance of an MJOP for the HOA, only the smaller HOAs are more likely to have doubts about this. This group also reports frequently that the HOA does not need an MJOP to save enough for maintenance. A significant proportion of the MJOPs do not look ahead ten years or more and/or do not include an estimate of the total costs and/or do not allocate these costs evenly over the years – thus failing to meet three of the four legal requirements of the MJOP. By contrast, the updating of the MJOPs does go well: only eight per cent do not meet the legal requirement that the MJOP must be no more than five years old, and almost half of the MJOPs are even updated annually. Compliance with the (four) legal requirements of the MJOP generally increases with HOA size.

The vast majority of HOAs have a reserve fund (84%). Ten percent of HOAs have decided by a four-fifths majority not to deposit into the reserve fund, for two per cent of HOAs the bank of an owner who does not want to deposit has issued a bank guarantee to the HOA, and four per cent of respondents gave another reason why the HOA does not have a reserve fund. Once again, size is an important factor: in fact, the larger HOAs almost always have a reserve fund. The majority of HOAs with a reserve fund save in accordance with the MJOP (large HOAs significantly more often) and around one in seven save 0.5 per cent of the reconstruction value of the HOA building (small HOAs significantly more often).

An important caveat concerning findings on the MJOP, reserve fund and savings is that there is a possibility that some of the respondents may not be as well informed about the ins and outs of the HOA and these topics. Fourteen per cent of respondents with a reserve fund indicated that they did not know how savings are made within their own HOA (in accordance with MJOP, 0.5 per cent reconstruction value or in an alternative way). This is an indication of how large this group *might be*.

The small reported number of loans provided to HOAs in the sample since the Law came into force (57) were used about equally often for maintenance and renovation (or a combination of both). The largest provider of these loans, according to respondents, are banks. Only one in 10 respondents indicated a need for a future loan for maintenance and/or preservation.

An anticipated side effect of the Law was improvement in the overall maintenance of HOA buildings, as HOAs should have to reserve (more) for maintenance and have better access to loans after the Law comes into force. The state of maintenance is generally good, with only five per cent indicating poor or moderate maintenance. Also, the respondents' HOAs often meet the legal requirements of HOAs, such as registration with the Chamber of Commerce (hereafter: KvK), holding an annual general members' meeting (hereafter: ALV), having a separate bank account, and the like. This also increases with HOA size.

Payment arrears and (legal) conflicts occasionally occur. Between 20 and 30 per cent of respondents have had to deal with this at some point within the HOA. (Legal) conflicts are more common among the larger(er) HOAs in the sample. Recent (legal) conflicts, which took place in the last five years, appear to have a multitude of reasons (e.g. the cost of incurred damages).

Most respondents consider sustainability (very) important for the HOA. Here, there is a clear dichotomy between larger HOAs (where this share is higher) and the smallest HOAs (where this share is lower). Obstacles mentioned remarkably often have to do with financing energy-saving measures. The cost thus appears to be the biggest stumbling block in the path to sustainability in HOA buildings.

Analysis of WoON survey data

In this part of the research project, we map the situation of HOAs prior to, during and after the introduction of the Act by analysing trends in the data from the longitudinal Residential Research Netherlands (hereafter: WoON). This is a large nationally-representative survey commissioned by the Ministry of the Interior and Kingdom Relations (hereafter: BZK) that occurs every three years. This study uses data from WoON 2015, 2018 and 2021 in order to map the functioning of HOAs before, during and after the introduction of the Act, focusing on developments between 2018 and 2021. In doing so, we look at both direct effects and potential side effects. Furthermore, we look at whether the effects differ by the size of HOA. Finally, we zoom in on HOAs in the four largest municipalities (G4: Amsterdam, Rotterdam, The Hague and Utrecht), where small HOAs are more common.

In summary, based on the analysis of the WoON survey, we can say that, since the introduction of the Act in 2018, the functioning of HOAs has generally improved slightly in 2021 on indicators related to conditions for maintenance. Indeed, by 2021, more HOAs have an MJOP and reserve fund, as well as an annual HOA and joint insurance. Interestingly, by 2021, HOAs report less frequently that they have a joint account or a KvK registration. Small HOAs, particularly prevalent in the G4, had improved on all six of these outcomes in 2021 compared to 2018.

All four of the studied side effects (satisfaction with the home, satisfaction with the living environment, social cohesion and appreciation for maintenance) showed an overall increase between 2018 and 2021. Broken down by subgroup, an increase was visible among medium-sized HOAs and among HOAs in non-G4 municipalities. For HOAs in other size classes and HOAs in G4 municipalities, some side effects increased while others decreased. The most notable change was a decrease in appreciation for maintenance of the building among HOAs in G4 municipalities, possibly caused by a more stringent judgment given the general increased focus on maintenance and sustainability.

Central to this study is the question of how the functioning of HOAs improved between 2018 and 2021. The comparison with 2015 for different HOA size classes was complicated by a different questioning of HOA size at the time. For 2021, corona may have both caused a lower response rate on WoON and affected the answering of the items. Finally, any effects may not be sufficiently visible when comparing data from 2018 with those from 2021, both due to any early anticipation of and later adaptation to the introduction of the Act.

All in all, based on this analysis of the WoON survey, it can be assumed that the functioning of HOAs improved slightly after the introduction of the Act. This improvement was most apparent in small HOAs, which are particularly prevalent in G4 municipalities. This is also visible in the side effects studied, especially in terms of satisfaction with the living environment and social cohesion. In reaching these conclusions, however, we cannot automatically assume a causal effect of the introduction of the Law, as other factors may have contributed to the developments we highlighted in this study.

Interviews and focus groups

In four focus discussions with 23 experts and stakeholders and interviews with six HOA managers and six HOA members, several conclusions emerge. First, participants agree that the number of HOAs with an MJOP has increased since the Act came into force and that this is a positive development, as the MJOP is an effective tool for HOAs to clearly outline

the maintenance needed for a future period. In practice, however, there are big differences in the quality of the MJOPs due to a lack of form requirements. More attention is needed on what constitutes a good MJOP in addition to the four requirements currently prescribed in the Act (such as the minimum update frequency). Opinions are divided regarding the option to set aside 0.5 per cent of the rebuilding value annually and regarding the so-called *escapes*, such as deciding by a four-fifths majority not to save. In addition, it is especially seen as undesirable if larger HOAs (would) not have an MJOP.

The lack of clear quality requirements for the MJOP makes it difficult for supervisors to determine when an MJOP is deficient, leaving judges, for example, with nothing to test against in legal proceedings. Another general conclusion is that, in practice, there is little supervision of the functioning of HOAs.

Supervision of compliance with the Act is structured in such a way that it has to be arranged internally – by the HOAs themselves. There are no external supervisors, such as, for example, an independent authority, the municipality or banks, to oversee the amounts that HOAs set aside or check whether the plans set out in an MJOP are actually realised. Stakeholders and experts suggest that supervision might have to come more from banks and mortgage lenders.

The lack of supervision combined with a lack of formal requirements of the MJOP makes enforcement of the Law particularly difficult. More loans are being taken out since the introduction of the Law, but in absolute numbers, these are still very few. A major reason for this is a lack of parties willing to provide these loans to HOAs. In practice, Dutch banks provide almost no loans to HOAs – the German bank TEN31 does, which raises some concerns among stakeholders due to the limited formation of dossiers about the HOAs and the uncertainty of future interest rates.

Opinions are divided on the usefulness and necessity of a DMJOP, partly because it is not clear what such a DMJOP should look like. Several interview participants would prefer more attention to be paid to improving the quality requirements of the DMJOP first. Furthermore, there are many questions about the feasibility of a legally mandated DMJOP, as an HOA is only legally obliged to *maintain* the common parts of the property for preservation, and not for *sustainability*. A DMJOP therefore ignores the – limited – current legal obligation of an HOA. The trade associations are critical of the introduction of a DMJOP, but would like to see HOAs gain more insight into what (legally required) sustainability measures they need to take regarding the climate goals towards 2050.

Furthermore, the point is repeatedly made that HOAs should not be obliged to undertake more sustainability measures than (ground-level) homeowners where no HOA is active. Thus, should a DMJOP be introduced for HOAs, it should be based on the (future) legally required sustainability measures applicable to all owners, so that a DMJOP would be feasible and enforceable. The proposal to only add certain sustainability measures to the existing MJOP – and not prepare a separate DMJOP – also comes up in several interviews. It is frequently mentioned in the interviews that owners already often do not (want to or cannot) save enough for an MJOP, let alone a mandatory DMJOP in addition to that. HOAs are already regularly confronted by members' financial limits when saving for an MJOP – this problem will be exacerbated if compulsory savings for sustainability are added on top. From the interviews with HOA members, it emerges above all that a convincing business case is important when it comes to sustainability, with other HOA members being the easiest to convince of mandatory and cost-saving sustainability measures.

Conclusion

The various studies in this research project indicate that the vast majority of HOAs have a reserve fund and/or an MJOP (large HOAs more often than small HOAs), and that this has increased since the Act came into effect. Furthermore, the consensus from the focus discussions and interviews is that there is less concern about the quantity of HOAs with an MJOP, but more concern about the quality of MJOPs. Our survey shows that a substantial part of the MJOPs do not meet the current four requirements of an MJOP, such as looking ahead ten years or more or evenly allocating the costs over the years.

The overall conclusion is that since the Act came into effect, HOAs have taken out more loans for maintenance and sustainability measures (or a combination of both), and that there is less resistance among HOAs to take out a loan because HOA members are only liable for their own part. Our survey shows that a small proportion of respondents' HOAs had taken out a loan from a bank. However, the interviews and focus discussions indicated that Dutch banks generally do not provide loans to HOAs, but some foreign banks do (mainly TEN31).

The impression of stakeholders and experts is that legal cases about reserving an amount with an MJOP do not occur often, because the judge has nothing to assess due the lack of formal requirements for an MJOP. We indeed found an example of a published case on www.rechtspraak.nl confirming that it was not contrary to the Act for an MJOP to reserve an amount which is demonstrably too low for the required maintenance of the HOA building. However, we did find examples of legal cases that show that the Act can be used to enable

the HOA to take out a loan, and to force dormant HOAs to make a decision about their reserve fund.

Other recent research showed that only a small proportion of HOAs have a DMJOP, although the majority considers it important that the home is energy efficient. The results from our survey also indicate that most HOA members find sustainability (very) important, but that the cost is an obstacle to implementing sustainability measures. The various participants in the interviews and focus discussions are critical of the introduction of a DMJOP, partly due to the financial limits that HOAs already regularly encounter. They would prefer to see more attention paid to the formal requirements of the MJOP, which can also (in the future) include legally required sustainability measures, provided this also applies to owners who are not part of an HOA.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Nederland staan begin 2024 zo'n 9,4 miljoen gebouwen, waarvan ruim 8,2 miljoen woningen.² Een wezenlijk deel van deze gebouwen is door middel van een splitsingsakte opgedeeld in verschillende appartementsrechten die los verkocht kunnen worden en waarmee sinds 1972 simultaan een vereniging van eigenaars (hierna: VvE) wordt opgericht.³ Individuele appartementsrechteigenaren zijn automatisch lid van de VvE en alle appartementsrechteigenaren zijn samen eigenaar van het gebouw. Besluitvorming over (toekomstig) onderhoud en verduurzaming aan het gemeenschappelijke deel van het gebouw moet onderling worden geregeld. De VvE is de entiteit waarbinnen deze zaken worden geregeld en heeft als doel de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren te behartigen. Er waren op 1 januari 2022 ruim 135 duizend VvE's⁴ met in totaal bijna 1,4 miljoen woningen – achttien procent van de totale woningvoorraad op dat moment.

Op 1 januari 2018 trad de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (vanaf hier en waar dat geen verwarring kan opleveren: de Wet⁵) in werking, met als doel om te stimuleren dat VvE's jaarlijks een minimumbedrag reserveren voor groot onderhoud en dat ze overgaan tot (verdere) verduurzaming van het gebouw. Er zijn echter aanwijzingen dat veel VvE's niet of te weinig geld reserveren, wat leidt tot achterstallig onderhoud en een te beperkte verduurzaming. Het duurzaamheidsaspect is des te relevanter geworden met het coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV. In dat coalitieakkoord is eind 2021 namelijk afgesproken om voor alle sectoren ten minste 55 procent CO₂-uitstoot te reduceren in 2030 ten opzichte van 1990 en om in te zetten op zestig procent CO₂-reductie.⁶ Tevens staat in het coalitieakkoord dat het voor VvE's en woningeigenaren makkelijker gemaakt wordt om te verduurzamen. In dat kader heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en

² <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=A2A37>, geraadpleegd op 21 februari 2024.

³ Zie bijvoorbeeld <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/20/bijna-drie-kwart-verenigingen-van-eigenaren-in-randstad/vereniging-van-eigenaren--vve--> en <https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/wat-is-een-vve/>, beide geraadpleegd op 21 februari 2024.

⁴ We gaan hierbij uit van de CBS-gegevens over VvE's met minimaal één verblijfsobject met een woonfunctie en zonder dubbeltellingen, zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/aantallen-en-kenmerken-van-verenigingen-van-eigenaren-2022/3-aantal-en-kenmerken-van-woningen-in-een-vve> (geraadpleegd op 27 februari 2024). Het Kadaster registreert bijna 161 duizend VvE's. Dit is vergelijkbaar met "de eerste populatie" van hetzelfde CBS-onderzoek, waar ook VvE's zijn meegenomen zonder woonfunctie (die bijvoorbeeld enkel bestaan uit tuinen) of met verblijfsobjecten die bij meerdere VvE's (kunnen) meetellen.

⁵ De Wet verbetering functioneren VvE's heeft het appartementsrecht (Boek 5) van het Burgerlijk Wetboek (BW) gewijzigd, zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2017-241.html> (geraadpleegd op 21 februari 2024).

⁶ VVD, D66, CDA en ChristenUnie (15 december 2021): Coalitieakkoord 2021 – 2025: Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst, p. 10, Den Haag.

Koninkrijksrelaties (hierna: ministerie van BZK) in 2023 een versnellingsagenda opgesteld voor de verduurzaming van gebouwen in beheer van een VvE.⁷

VvE's bestaande uit minimaal één woning moeten voldoende geld beschikbaar hebben voor noodzakelijk (groot) onderhoud en herstel van hun gebouwen.⁸ Dit kunnen zij, op grond van de Wet, in principe op twee manieren doen: conform de plannen in een door de vergadering van de VvE vastgesteld meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP) of door elk jaar minimaal 0,5 procent van de herbouwwaarde⁹ van het VvE-gebouw te reserveren.¹⁰ Als VvE's met tenminste één woning kiezen om via een MJOP een begroting te maken en geld te reserveren, dan dient dit aan vier wettelijke eisen te voldoen: het plan is maximaal vijf jaar oud, kijkt minimaal tien jaar vooruit, bevat een inschatting van de totale kosten van de geplande onderhouds- en herstelwerkzaamheden en rekent die kosten gelijkmatig toe aan de onderscheiden jaren. Naast de twee manieren om te sparen kunnen VvE's er ook voor kiezen om geen geld te storten. Dit kan wanneer dat in het splitsingsreglement zo is bepaald, als de bank van de betreffende eigenaar die niet wil storten een bankgarantie heeft afgegeven aan de VvE of wanneer de VvE met een meerderheid van minimaal tachtig procent (vier vijfde meerderheid) besluit helemaal geen geld te storten in het reservefonds. Als VvE's voor dit laatste kiezen, moeten individuele appartementsrechteigenaren wanneer nodig stante pede de onderhoudskosten opbrengen.¹¹

Daarnaast is met de Wet de mogelijkheid tot het verstrekken van leningen aan VvE's verduidelijkt.¹² Als een VvE een lening verkrijgt, is iedere eigenaar alleen aansprakelijk voor diens eigen (breuk)deel van de lening, waarbij eventuele schulden (en aansprakelijkheid) bij een verhuizing overgaan naar de nieuwe appartementsrechteigenaar. VvE's kunnen ook subsidie aanvragen via de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE)¹³ voor onder meer advies over verduurzaming, laadpalen en over het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie en de aanleg van een

⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 30 196, nr. 806, brief van 23 december 2022.

⁸ VvE's die alleen bestaan uit bedrijfsruimten of andere ruimten kennen deze verplichting niet, voor hen geldt art. 5:126 lid 2 en 3 BW niet.

⁹ De herbouwwaarde van een gebouw staat in veel gevallen op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

¹⁰ Art. 5:126 lid 2 sub b BW. In aanloop naar de Wet is in een onderzoek naar de modernisering van de wet- en regelgeving de aanbeveling gedaan om een rekenregel voor de vulling van het reservefonds te hanteren, met daarin deze twee opties (X percentage herbouwwaarde of o.b.v. gedegen MJOP) uiteengezet (Van der Vleuten, 2014).

¹¹ Zie bijvoorbeeld <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vve-geld-reserveren-groot-onderhoud>, geraadpleegd op 5 maart 2024.

¹² Art. 5:126 lid 4 BW.

¹³ De SVVE vervangt vanaf 2023 de Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) en de Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE) voor VvE's

(centrale) warmtepomp.¹⁴ Samen met het uitvoeren van (achterstallige) onderhoudswerkzaamheden was de verwachting dat VvE's hiermee zullen bijdragen aan de in het Energieakkoord voor duurzame groei gestelde besparingsdoelstelling voor gebouwen.¹⁵

1.2 Doelstelling

Het doel van het voorliggende onderzoek is het evalueren van de Wet, waarbij het in het bijzonder gaat om twee aspecten.¹⁶ Ten eerste of voor VvE's een verplicht duurzaam meerjarenonderhoudsplan (hierna: DMJOP) zou moeten worden ingevoerd. Om de wenselijkheid, de effecten en de benodigde voorwaarden hiervan te kunnen inschatten, onderwerpt dit onderzoek eerst uitgebreid het MJOP, ingevoerd met de Wet, aan een nadere beschouwing. Ten tweede is in de Wet de mogelijkheid verduidelijkt dat VvE's een geldlening kunnen aangaan, met als impliciet doel het bekostigen van noodzakelijk onderhoud en/of het verduurzamen van het gebouw. Daarom kijkt dit onderzoek of er sinds de inwerkingtreding van de Wet inderdaad meer leningen zijn verstrekt aan VvE's en of daarmee maatregelen voor onderhoud en/of verduurzaming zijn getroffen. Naast deze twee aspecten kijkt dit onderzoek ook naar de gedragsmatige doelen die met de Wet werden beoogd: het verbeteren van het functioneren van VvE's en het stimuleren van verduurzaming van gebouwen in beheer van VvE's. Ook brengen we - waar mogelijk - zowel voorziene neveneffecten in kaart (zoals een verbeterde algehele staat van onderhoud van VvE-gebouwen¹⁷) als onvoorziene neveneffecten (zoals conflicten gerelateerd aan de Wet of financiële problemen bij eigenaren door verhoging van de periodieke bijdrage).

1.3 Beleidscontext

Het onderzoek is qua wetgeving van belang voor het ministerie van Justitie en Veiligheid (hierna: ministerie van JenV) en beleidsmatig voor het ministerie van BZK. Op de achtergrond is het ook voor het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (hierna: ministerie van EZK) van belang vanwege de link met het wetsvoorstel Wet collectieve warmte (Wcw) en de aansluiting van VvE's op warmtenetten. De bevindingen van het onderzoek kunnen

¹⁴ Zie <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve>, geraadpleegd op 5 maart 2024. De SVVE is een combinatie van de Investeringsubsidie Duurzame Energie (ISDE) voor VvE's en Subsidieregeling energiebesparing eigen huis (SEEH).

¹⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2015–2016, 34 479, nr. 3, memorie van toelichting; https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34479_wet_verbetering_functioneren en <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2013/09/06/energieakkoord-voor-duurzame-groei>, beide geraadpleegd op 5 maart 2024

¹⁶ Het onderzoek heeft niet als doel om beleidstheoretische noties te vormen of te toetsen, maar om inzicht te krijgen in de werking van een wet in de praktijk. De werking van de wet is echter moeilijk te achterhalen: dat vereist een zorgvuldige nulmeting, die in dit geval niet is uitgevoerd. We trachten dus alleen in kaart te brengen hoe goed de Wet momenteel in de praktijk werkt.

¹⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2015–2016, 34 479, nr. 3, memorie van toelichting, p. 12.

worden betrokken bij het uitvoeren van de versnellingsagenda alsook bij de beslissing of het invoeren van een DMJOP nuttig en noodzakelijk is, en zo ja, wat hiervoor de benodigde voorwaarden zijn. Ook als het invoeren van een DMJOP als niet nuttig dan wel niet noodzakelijk uit de bus zou komen, kunnen de bevindingen worden gebruikt voor andere beleidskeuzes om de duurzaamheidscomponent bij VvE's te stimuleren. Daarnaast is het onderzoek relevant voor partijen uit het veld, vanuit verschillende perspectieven: individuele belanghebbenden (zoals eigenaren van een woning in een VvE-gebouw en VvE-beheerders), woningcorporaties, brancheverenigingen (zoals VvE Belang en Vereniging Eigen Huis, hierna: VEH), bestuurlijke en juridische organisaties (zoals individuele gemeenten) en financiële en hypothecaire stakeholders (zoals het Nationaal Warmtefonds, hierna: NWF).¹⁸

1.4 Probleemstelling en onderzoeksvragen

De probleemstelling van het onderzoek is tweeledig:

1. Op welke wijze, met welke doelen en met welke effecten zetten VvE's het MJOP in, dat is ingevoerd met de Wet?
2. In welke mate zijn er sinds de inwerkingtreding van de Wet meer leningen verstrekt aan VvE's en, als dat het geval is, in welke mate zijn daarmee onderhouds- en/of verduurzamingsmaatregelen getroffen en in welke mate draagt het bij aan de CO₂-doelstellingen?

Uit het bovenstaande volgt een aantal onderzoeksvragen. Bij de onderzoeksvragen wordt zoveel mogelijk onderscheid gemaakt naar VvE-omvang. Voor het leesgemak zijn de vragen voorzien van een dikgedrukt kernwoord en onderverdeeld in deelvragen.

- 1. MJOP**
 - a. Hoeveel VvE's hebben sinds inwerkingtreding van de Wet een MJOP opgesteld?
 - b. In hoeverre voldoen die MJOP-en aan de door de Wet gestelde eisen (zoals maximaal vijf jaar oud, minimaal tien jaar vooruitkijkend en een evenredige kostentoe rekening per jaar)?
- 2. Reservering**
 - a. Wat is het percentage VvE's dat conform de door de Wet gestelde eisen, voldoende geld reserveert voor onderhoud en/of verduurzaming?

¹⁸ Deze lijst geeft ter illustratie een paar voorbeelden van belanghebbenden per perspectief. Bij het onderdeel Interviews en focusgesprekken in hoofdstuk 5 gaan we hier verder op in en staat de uitputtende lijst stakeholders.

- b. Is dat percentage verbeterd sinds de inwerkingtreding van de Wet?
- 3. **Begroting.** Welk deel van de VvE's reserveert geld voor onderhoud en/of verduurzaming op basis van:
 - a. Een MJOP
 - b. 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw
 - c. Een alternatieve wijze
- 4. **Toezicht**
 - a. Hoe verloopt het proces van toezicht op de bedragen die VvE's reserveren voor het bekostigen van groot onderhoud en/of verduurzaming?
 - b. Wie heeft daarbij welke beslissingsbevoegdheid?
 - c. Tot welke uitkomsten leidt het toezicht?
- 5. **Procedures**
 - a. Hoeveel gerechtelijke procedures hebben plaatsgevonden sinds de inwerkingtreding van de Wet om de verplichte minimale reservering af te dwingen?
 - b. Voldoet een gang naar de rechter als pressie- of handhavingsmiddel?
 - c. Hoeveel procedures zijn er gevoerd over:
 - i. Het MJOP
 - ii. Het aangaan van een lening door een VvE
 - iii. Andere aan de Wet gerelateerde onderwerpen
- 6. **Leningen**
 - a. Hoeveel VvE's hebben sinds de inwerkingtreding van de Wet een lening gekregen van een bank of een andere geldverstrekker?
 - b. Waar zijn verstrekte leningen voor gebruikt?
- 7. **Neveneffecten**
 - a. Zijn er voorziene of onvoorziene neveneffecten van de Wet?
 - b. Zo ja, hoe zouden die kunnen worden ondervangen?
- 8. **DMJOP.** Hoe denken betrokkenen over:
 - a. Nut en noodzaak van een DMJOP
 - b. De te stellen eisen aan een DMJOP

1.5 Onderzoeksopzet en leeswijzer

We zetten het onderzoek op langs vier lijnen. Daarmee is de rest van het rapport als volgt opgebouwd:

1. [H2] Deskresearch; waarin we relevante literatuur, beleidsdocumenten, mediabe-richtgeving en jurisprudentie bestuderen.
2. [H3] VvE-vragenlijst; waarin we een gestratificeerde steekproef van VvE-leden trek-ken en een vragenlijst uitzetten en analyseren ($n = 811$).
3. [H4] Analyse WoON-onderzoek; waarin we een trendanalyse doen van gegevens over het functioneren van VvE's op basis van drie WoON-enquêtes (2015, 2018, 2021).
4. [H5] Interviews en focusgroepen; waarbij we stakeholders en experts uit het veld spreken in focusgroepen en individuele belanghebbenden interviewen.

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 bespreken we voor elk van de bovenstaande onderzoek-stappen de methode en resultaten in detail. Met een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden trachten we een zo volledig mogelijk beeld te geven van de huidige situatie bij VvE's. Niet alle onderzoeksvragen (kunnen) aan bod komen bij elk deelonderzoek. *Tabel 1.1* geeft aan op welke wijze deze opzet aansluit bij de onderzoekvra-gen. Bij een vinkje komt de vraag aan bod in de betreffende stap.

Tabel 1.1 Relatie tussen de onderzoeksvragen (rijen) en de deelonderzoeken (kolommen)

	Deskresearch	VvE-Vragenlijst	WoON-onderzoek	Interviews en focusgesprekken
MJOP	✓	✓	✓	✓
Reservering	✓	✓	✓	✓
Begroting	✓	✓		✓
Toezicht	✓			✓
Procedures	✓	✓		✓
Leningen	✓	✓		✓
Neveneffecten	✓	✓	✓	✓
DMJOP	✓			✓

Hoofdstuk 6 bevat vervolgens de conclusies, waarin we antwoord geven op de onder-zoeksvragen aan de hand van de totale oogst uit de vier deelonderzoeken. De door het Wetenschappelijk Onderzoek- en Datacentrum (hierna: WODC) samengestelde begelei-dingscommissie van het onderzoek, de lijst van geconsulteerde stakeholders in de focusgroepen en interviews en de literatuurlijst van de deskresearch staan in de bijlagen.

2 Deskresearch

In dit hoofdstuk bespreken we de relevante literatuur, beleidsdocumenten, mediaberichtgeving en jurisprudentie. Paragraaf 2.1 gaat in op diverse bronnen en de wijze waarop we deze hebben ontsloten. Vervolgens vatten we de belangrijkste bevindingen uit de geïnventariseerde literatuur thematisch samen, gegroepeerd naar de verschillende onderzoeksvragen. Achtereenvolgens gaan we in paragraaf 2.2 in op het MJOP, de reservering en begroting, komen in paragraaf 2.3 toezicht en procedures aan bod en bespreken we tot slot in paragraaf 2.4 leningen, neveneffecten en het DMJOP. De uitkomsten gebruiken we behalve als input voor de beantwoording van (sommige van de) onderzoeksvragen ook voor het aanscherpen van de vragenlijst onder VvE-leden (zie hoofdstuk 3) en voor de gespreksleidraden van de focusgesprekken en interviews (zie hoofdstuk 5).

2.1 Bronnen

We hebben diverse literatuurbronnen geïnventariseerd. Achtereenvolgens gaan we hieronder in op de startnotitie en beleidsdocumenten, mediaberichtgeving en jurisprudentie. Startpunt is de WODC-startnotitie. Hierin werd verwezen naar een aantal eerdere onderzoeken over VvE's, het meest recente jaarverslag van het NWF (uit 2022) en een aantal relevante Kamerstukken. Deze initiële verzameling hebben we aangevuld met relevante onderzoeken en documenten aangeleverd door de begeleidingscommissie, de opdrachtgever (het WODC), de gesprekspartners tijdens de focusgesprekken en interviews (zie hoofdstuk 5 en bijlage 3) en de door ons gevonden relevante (wetenschappelijke) beleidsliteratuur. Deze exercitie leverde 42 potentieel relevante stukken op die in dit hoofdstuk, indien relevant, verder zullen worden besproken.

Daarnaast is online naar relevante nieuwsberichten gezocht door VvE ("vereniging van eigenaars", "vereniging van eigenaren", "VvE", "VvE's") te combineren met zoektermen die raken aan (een van) de onderzoeksvragen. Er is voornamelijk gezocht op combinaties van "VvE" met de gehanteerde dikgedrukte kernwoorden bij de onderzoeksvragen (paragraaf 1.2) of synoniemen hiervan, zoals "periodieke bijdrage", "reservefonds", "onderhoudsplan", "herbouwwaarde", "(achterstallig) onderhoud", "verduurzaming", en dergelijke. Deze

zoektocht is uitgevoerd vanaf november 2023 tot 8 maart 2024. Andere relevante berichtgeving die is gepubliceerd na deze peildatum is niet meegenomen in dit onderzoek.¹⁹

Verder hebben we naar gerechtelijke procedures gezocht door gebruik te maken van de openbare database van gepubliceerde uitspraken op www.rechtspraak.nl. Dit wordt in meer detail beschreven in paragraaf 2.3.

2.2 MJOP, reservering en begroting

MJOP

Uit verschillende bronnen komt naar voren dat het overgrote deel van de VvE's over een MJOP beschikt. Zo bleek uit een recent onderzoek van bureau Companen (Klouwen, Tiekstra & Venema, 2021), in opdracht van branchevereniging VvE Belang, dat maar liefst 92 procent van de geënquêteerden een MJOP heeft. We maken daarbij de kanttekening dat (zeer) kleine VvE's in dit onderzoek waren ondervertegenwoordigd.²⁰ De plausibele aanname van de onderzoekers is dat de omissie van (zeer) kleine VvE's vaak "niet-actieve" VvE's betreft. De gepresenteerde percentages zijn daarmee naar alle waarschijnlijkheid een overschatting en geven een te rooskleurig beeld van de situatie.

Andere recente onderzoeken komen op iets lagere, maar niettemin vergelijkbare cijfers uit als het Companen-onderzoek uit 2021. De Nationale VvE-onderzoeken van VEH laten een toename zien van 78 procent in 2012 naar 86 procent in 2019 in het aandeel VvE's met een onderhoudsplan voor meerdere jaren (een MJOP). In een recenter VEH-onderzoek (Dembinski, Compiet, Bakker & Valk, 2022) is hierbij een uitsplitsing gemaakt naar VvE-omvang en zijn kleine VvE's van 1 t/m 5 appartementsrechten ($n = 412$), middelgrote VvE's van 6 t/m 10 appartementsrechten ($n = 129$) en grote VvE's van meer dan 10 appartementsrechten ($n = 532$) onderscheiden. Daaruit blijkt dat het aandeel met een MJOP (inderdaad) afhankelijk is van de omvang: het aandeel VvE's met een MJOP is respectievelijk 61, 72 en 88 procent voor de kleine, middelgrote en grote VvE's. Van de respondenten die weten of de VvE een MJOP heeft of niet, liggen de percentages op respectievelijk 67, 78 en 97 procent.²¹ In het

¹⁹ Zie bijvoorbeeld <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/nieuw-huis-gekocht-dan-moet-je-die-straks-verplicht-energiezuinig-maken-vindt-dnb-b86dccc2/>

²⁰ Slechts 7 procent van de VvE's bestond uit twee woonappartementen, terwijl cijfers van het CBS voor heel Nederland uitwijzen dat dit op 1 januari 2015 al op 35 procent lag (CBS, 2016). Het (deels) geüpdatete onderzoek hiervan liet zien dat op 1 januari 2022 bijna de helft van alle VvE's (49%) uit 1 t/m 3 adressen bestond (CBS, 2023).

²¹ De ruwe resultaten bevatten naast "Ja" en "Nee" op de vraag of er een MJOP opgesteld is, ook een antwoordcategorie "Weet ik niet". Dit hebben respectievelijk 9, 8 en 9 procent van de respondenten van kleine, middelgrote en grote VvE's geantwoord. De weergegeven percentages zijn hier ten opzichte van de ruwe resultaten omgerekend, zodat ze alleen respondenten representeren die weten of de VvE een MJOP heeft (of niet).

eind 2023 gepubliceerde onderzoek van I&O Research onder 1.849 VvE-leden (naar hun drijfveren en barrières bij verduurzaming) heeft 77 procent aangegeven een MJOP te hebben (Hilhorst, Doms, Martens & Bak, 2023). Wanneer we ook hier alleen de groep die weet of er een onderhoudsplan aanwezig is in de VvE zouden meenemen, komt het aandeel met een MJOP uit op 84 procent. In de resultaten is gedifferentieerd tussen 0 tot 10 woningen, 11 tot 30 woningen en 30 of meer woningen, maar hiernaar uitgesplitste cijfers over de aanwezigheid van een MJOP in het rapport ontbreken.

In minder recente onderzoeken van Companen uit 2010 en 2012 lag het aandeel met een MJOP nog op respectievelijk 50 en 35 procent. Hoewel de resultaten tussen deze twee jaren goed vergelijkbaar zijn,²² houdt deze daling nauw verband met de inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de Handelsregisterwet 2007. VvE's zijn sindsdien verplicht tot inschrijving in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel (hierna: KvK), en de destijds al bestaande VvE's moesten dit voor 2010 doen. Het is aannemelijk dat in de steekproef van 2010 VvE's participeerden die al langer bestonden en dat die van 2012 (ook) de nieuw bij de KvK ingeschreven VvE's omvatte. Dit blijkt ook uit de paar procentpunt afname van het aandeel VvE's dat administratie voert, minimaal één keer per jaar vergadert en een eigen bankrekening heeft tussen 2010 en 2012. De onderzoekers concludeerden dat de afname in VvE's met een MJOP tussen 2010 en 2012 kwam doordat veel van die VvE's pas recent actief waren geworden, zich door de wettelijke verplichting bij de KvK hadden ingeschreven en ten tijde van het onderzoek (nog) geen MJOP hadden opgesteld.

De resultaten uit de aangehaalde onderzoeken uit 2019 en later wijzen op een beduidend groter aandeel VvE's met een MJOP dan de orde van grootte in 2010 en 2012. Hieruit kunnen we concluderen dat er over de jaren een duidelijke toename heeft plaatsgevonden in het aandeel VvE's met een MJOP. Tevens blijkt uit de literatuur dat vrijwel alle grote VvE's (bij het VEH-onderzoek van Dembinski et al. uit 2022 gedefinieerd als meer dan 10 appartementsrechten) inmiddels een MJOP hebben, maar dat dit aandeel bij de kleine(re) VvE's nog wat kleiner is – al is er ten opzichte van een decennium geleden ook daar zeker een stijging waarneembaar. Of dit percentage eveneens is toegenomen sinds invoering van de Wet op 1 januari 2018 en sinds de daadwerkelijke wettelijke verplichting (na de aanloopfase) op 1 januari 2021, kan niet eenduidig worden geconcludeerd uit eerder onderzoek. Dit zal moeten blijken uit de in het huidige onderzoek uitgezette VvE-vragenlijst, onze secundaire data-analyse van de WoON-enquête, en de interviews en focusgesprekken.

²² De gegevens van 2012 zijn door de onderzoekers gewogen naar de responsverhoudingen van 2010, waardoor de verhouding tussen kleine, middelgrote en grote VvE's gelijk is.

Reservefonds (en manieren van) sparen

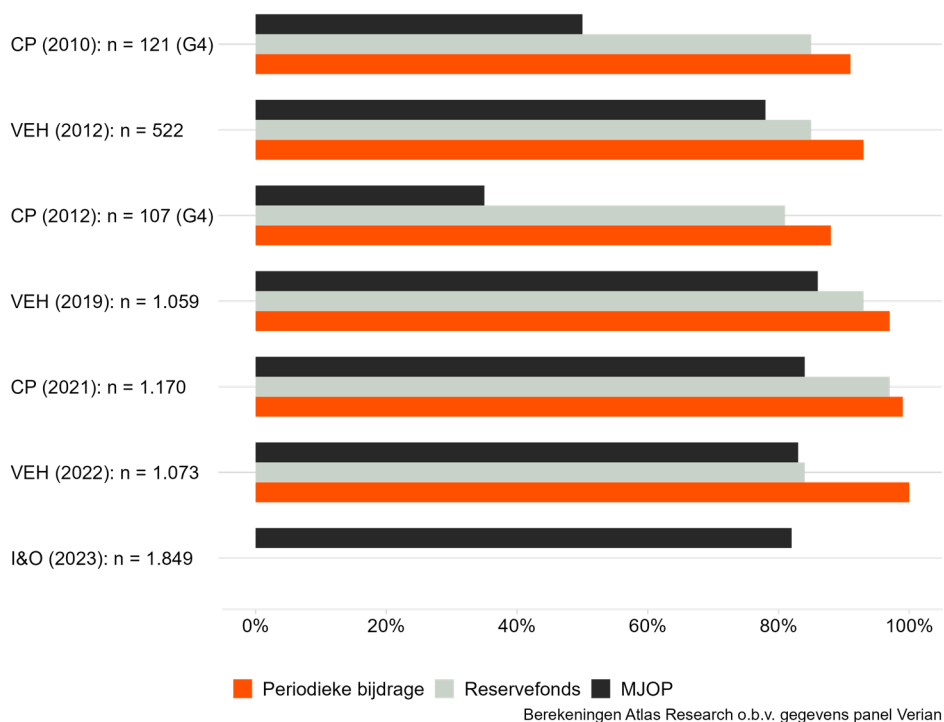
Of VvE's vervolgens ook sparen conform de uiteengezette plannen in een MJOP is een ander verhaal. Uit het meest recente Companen-rapport (Klouwen et al., 2021) blijkt dat het overgrote deel geld reserveert voor groot onderhoud conform de in het MJOP uiteengezette plannen (84%), maar dit is dus niet altijd het geval. Reserveren op basis van 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw gebeurde in dertien procent van de gevallen. De overige drie procent had geen reservefonds. Daarvan had één procent met een vier vijfde meerderheid van de stemmen besloten geen geld te reserveren en de andere twee procent gaf aan gewoonweg geen reservefonds te hebben.²³ In het Companen-onderzoek (Klouwen et al., 2021) hebben vrijwel alle VvE's (97%) dus een reservefonds (in 2010 en 2012: 85 en 81%). In het VEH-onderzoek van 2019 had een vergelijkbaar groot aandeel (93%) een reservefonds (in 2012: 85%). Wederom is VvE-omvang belangrijk: circa negen van de tien middelgrote en grote VvE's hebben een reservefonds, voor de kleine VvE's is dit aandeel met 74 procent kleiner (Dembinski et al., 2022).

Soms zijn er VvE's die wel een periodieke bijdrage betalen, maar geen reservefonds voor groot onderhoud hebben. Dit blijkt uit de paar procentpunt verschil in het VEH-onderzoek van 2019 tussen VvE's waar sprake is van een periodieke bijdrage (97%) en VvE's met een reservefonds (93%). De hoogte van de periodieke bijdrage is daarnaast sterk toegenomen in de afgelopen jaren: van gemiddeld rond de 65 euro per maand in 2010-2012 (Companen), naar 148 euro in 2019 (VEH) en 190 euro in 2021 (Companen). Tevens is de hoogte van de periodieke bijdrage deels afhankelijk van de omvang van de VvE. Bij grote VvE's is de maandelijkse bijdrage in slechts zes procent van de gevallen lager dan honderd euro, terwijl dit voor kleine en middelgrote VvE's voor dertig procent van de VvE's geldt (Dembinski et al., 2022). Het VEH-onderzoek van 2019 laat verder zien dat het moeten betalen van een extra bijdrage voor acuut onderhoud (ondanks de aanwezigheid van een reservefonds) geen uitzondering is (en dat dit vaker voorkomt bij oudere panden). Het bovenstaande verhaal is samengevat in *Figuur 2.1*, waar voor de behandelde onderzoeken in één beeld zichtbaar is welk aandeel van de VvE's een periodieke bijdrage betaalt, een reservefonds heeft of een MJOP heeft opgesteld. De parameters laten een diffuus beeld zien over de jaren, wat mede komt doordat de verschillende onderzoeken²⁴ qua steekproef (flijk) van elkaar verschillen.

²³ Ondanks de wettelijke verplichting sinds 1 mei 2008 voor VvE's met minimaal één woning. Dit is vastgelegd in Art. 5:126 lid 1 BW, reeds ingevoerd in 2005 maar met een overgangstermijn van drie jaar voor bestaande VvE's.

²⁴ Voor de volledigheid bedoelen we in *Figuur 2.1* met "CP" Companen, met "VEH" Vereniging Eigen Huis en met "I&O" I&O Research. Kanttekening hierbij is dat I&O Research sinds 8 januari 2024 overgenomen is door Ipsos en onder de naam Ipsos I&O verder is gegaan. Het rapport dat we in dit onderzoek aanhalen was echter al afgerond voor deze overname, waardoor we alleen aan I&O Research refereren.

Figuur 2.1 Gegevens eerdere onderzoeken over het MJOP en reserveren



2.3 Toezicht en procedures

Toezicht

Sinds 2011 kunnen gemeenten ingrijpen bij (het slecht of helemaal niet aanpakken van) achterstallig onderhoud. De gemeente kan dan een machtiging vragen aan de kantonrechter om een VvE-vergadering bijeen te roepen (artikel 5:127a BW). De gemeente kan in die vergadering voorstellen doen voor verbeteringen aan het onderhoud. Ook kan de gemeente via een aanschrijving (artikel 14 Woningwet) een VvE verplichten om een MJOP op te stellen en uit te voeren. Oftewel, een door de gemeente belegde en gevoerde VvE-vergadering over het aanpakken van het achterstallige onderhoud. Dit soort maatregelen komt echter alleen aan de orde wanneer het achterstallig onderhoud zodanig is dat de situatie onhoudbaar is; en komt in de praktijk maar sporadisch voor. Bovendien is toezicht op naleving van de Wet zo ingericht dat dit intern - door de VvE's zelf - geregeld moet worden. Er zijn geen externe toezichthouders, zoals bijvoorbeeld een onafhankelijke autoriteit, de gemeente of banken, die toezien op de bedragen die VvE's reserveren of controleren of de uiteengezette plannen in een MJOP daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Procedures

Uit de literatuur komt niet naar voren hoeveel gerechtelijke procedures sinds de invoering van de Wet hebben plaatsgevonden en of een weg naar de rechter daarbij voldoet als pressie- of handhavingsmiddel. Om meer inzicht te krijgen in procedures die te maken hebben met de Wet is de openbare database www.rechtspraak.nl doorzocht. Ten eerste is gezocht op het aantal gepubliceerde uitspraken tussen (1 januari) 2013 en (1 januari) 2024 waar relevante kernwoorden in voorkomen met betrekking tot VvE's (VvE, "vereniging van eigenaars", "vereniging van eigenaren", appartementsrecht).²⁵ Het aantal jaarlijkse uitspraken waarin deze zoektermen voorkomen, is na inwerkingtreding van de Wet meer dan verdubbeld: van 223 uitspraken in 2018 naar 475 uitspraken in 2023. In totaal zijn er in de periode 2018 tot en met 2023 ruim 2.300 uitspraken gepubliceerd die matchen met (een van) deze zoektermen. Dit is echter een onbekend aandeel van het totale aantal uitspraken gerelateerd aan VvE's. Het totale aantal gepubliceerde uitspraken (ongeacht de inhoud) laat namelijk ook een toename zien; van ruim 11 duizend in 2018 naar ruim 26 duizend in 2023. Het is aannemelijk dat de stijging in het aantal gepubliceerde uitspraken met betrekking tot VvE's samenhangt met de algehele stijging van gepubliceerde uitspraken op www.rechtspraak.nl. Om tot een schatting te komen van het aantal relevante rechtszaken dat sinds de inwerkingtreding van de Wet heeft plaatsgevonden is een uitgebreider onderzoek nodig op (niet openbare) database(s) van alle uitspraken. Dit valt buiten de scope van dit onderzoek.

Hoewel we hiermee geen antwoord kunnen geven op de vraag hoeveel relevante rechtszaken hebben plaatsgevonden, geven de relevante rechtszaken wel indicatieve inzichten. Om deze te vinden op www.rechtspraak.nl is gezocht naar uitspraken waar de zoektermen "Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars" of "Wet verbetering functioneren" in voorkomen, in de periode na de inwerkingtreding van de Wet (op 1 januari 2018) tot 1 januari 2024. Hierbij zijn geen verdere zoekfilters toegepast om zo geen relevante uitspraken in de selectie te missen. Dit leverde slechts vier rechtszaken op, waarbij nadere inspectie uitwijst dat er twee relevant zijn voor het huidige onderzoek. In de eerste rechtszaak²⁶ eist een VvE-lid dat het besluit van de VvE om een Energiebespaarlening af te sluiten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) voor 350 duizend euro nietig wordt verklaard, omdat het in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. De rechter stelt de eiser in het ongelijk door te verwijzen naar de Wet (artikel 5:126 lid 4 BW), die stelt dat de VvE bevoegd is om een lening af te sluiten tenzij het expliciet anders vermeld

²⁵ Bij de zoekopdracht zijn alleen zaken geselecteerd die vallen onder het civiel recht en het bestuursrecht. Internationaal publieksrecht en strafrecht worden voor dit onderzoek niet relevant geacht en uitgesloten. Verder is gekozen voor zaken in de eerste aanleg, waarbij bijvoorbeeld zaken in cassatie of hoger beroep niet worden geselecteerd.

²⁶ ECLI:NL:RBOVE:2019:1217

staat in het reglement van de VvE. Verder oordeelt de rechter dat het besluit van de VvE redelijk en billijk is, omdat de lening slechts leidt tot een beperkte verhoging van de maandelijkse bijdrage (maximaal € 11,80 per appartementsrecht), met de lening bespaard wordt op de energiekosten van de VvE-leden, en met een gekwalificeerde meerderheid is gestemd voor het aangaan van de lening. De tweede rechtszaak²⁷ is vergelijkbaar, waarbij de eiser een VvE-lid is dat het niet eens is met het besluit van de VvE om over te gaan tot een lening, en waarbij de rechter de eiser om dezelfde redenen (op basis van artikel 5:126 lid 4 BW) in het ongelijk stelt. De Wet heeft in deze twee gevallen de VvE dus ondersteund bij het aangaan van een lening.

Tot slot is op www.rechtspraak.nl gezocht op de zoekterm "artikel 5:126" (uit het Burgerlijk Wetboek, hierna: BW) in de periode tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2024. Naast de bevoegdheid voor VvE's om een lening aan te gaan, beschrijft dit wetsartikel onder andere ook de verplichting van een VvE om een reservefonds te hebben voor onderhoud. In de periode sinds de inwerkingtreding van de Wet zijn 68 uitspraken gepubliceerd waarin dit relevante wetsartikel genoemd wordt, en in vijftien hiervan wordt ook het reservefonds genoemd. Slechts twee van deze rechtszaken hadden betrekking op het instellen van een reservefonds.²⁸ In de eerste rechtszaak²⁹ (in hoger beroep) eist een lid van een slapende VvE dat een algemene ledenvergadering (hierna: ALV) wordt gehouden en een besluit wordt genomen over het instellen van een reservefonds. Het VvE-lid wordt hier in het gelijk gesteld en de andere VvE-leden moeten op straffe van een dwangsom deelnemen aan een ALV en een reservefonds instellen. De tweede rechtszaak³⁰ betreft een VvE-lid dat de vaststelling van het reservefonds door de VvE nietig wil verklaren omdat er bepaalde onderhoudswerkzaamheden niet zijn opgenomen in het MJOP die wel nodig zijn (onder andere onderhoud aan het trappenhuis en vervanging van garagedeuren). De rechter oordeelt dat het besluit niet nietig kan worden verklaard omdat het niet in strijd is met artikel 5:126 lid 2 BW, aangezien het gereserveerde bedrag niet lager is dan wat in het MJOP vermeld staat en het MJOP verder aan de wettelijke eisen voldoet. Uit de uitspraak blijkt dat de VvE uiteindelijk zelf heeft besloten een nieuw en uitgebreider MJOP op te stellen, maar dit kon dus niet bij de rechter worden afdwongen. Uit deze twee voorbeelden blijkt dat de Wet kan worden toegepast bij een gerechtelijke procedure over het afdwingen van een beslissing over het reservefonds bij slapende VvE's. Aan de andere kant laat het laatste

²⁷ ECLI:NL:RBNHO:2019:9327

²⁸ De andere dertien betroffen bijvoorbeeld een rechtszaak over een VvE-lening die al beschreven is in de vorige alinea, zaken die gaan over de splitsingsakte, en zaken waarin geen beslissing is genomen.

²⁹ ECLI:NL:GHARL:2022:6420

³⁰ ECLI:NL:RBMNE:2023:264

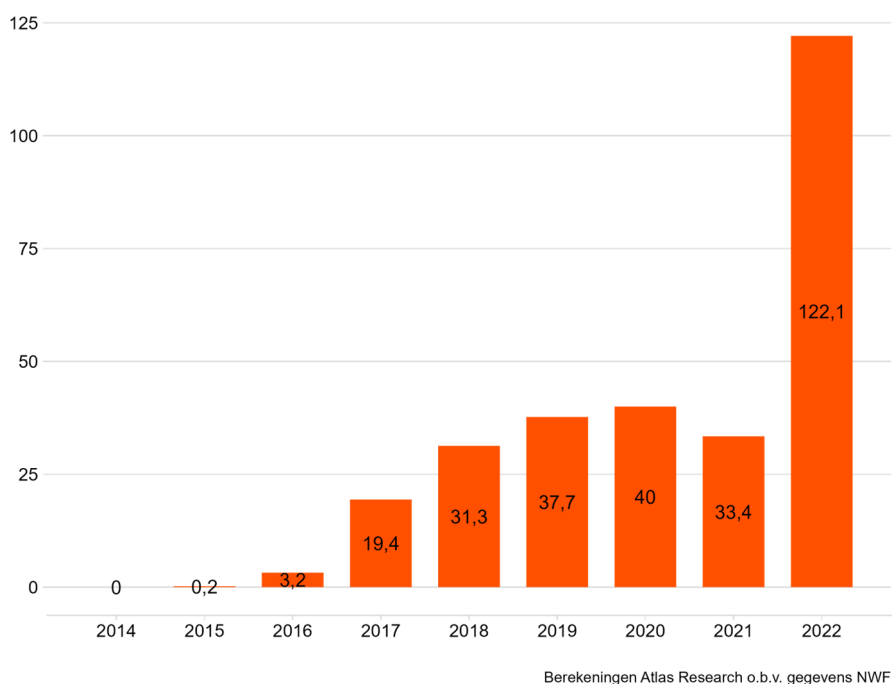
voorbeeld zien dat de rechter geen oplossing biedt als een VvE-lid stelt dat de bijdrage aan het reservefonds niet hoog genoeg is om het nodige onderhoud aan het VvE-gebouw uit te voeren. De reservering moet aansluiten bij de inhoud van het MJOP, maar de rechter oordeelt (naast de vier wettelijke eisen ervan, zoals de actualisatiefrequentie) niet over de inhoud van het MJOP.

2.4 Leningen, neveneffecten en DMJOP

Leningen

Jaarstukken van het NWF, een fonds dat financiering biedt voor de verduurzaming van gebouwen van eigenaar-bewoners, VvE's en scholen, wijzen op een stijgende lijn van de aan VvE's verstrekte leningen sinds de oprichting in 2014. Het totale verstrekte bedrag voor Energiebespaarleningen aan VvE's steeg van ruim 33 miljoen euro in 2021 naar ruim 122 miljoen euro in 2022 (Figuur 2.2). Het totale aantal uitstaande leningen was met 390 in 2022 echter nog vrij beperkt. Ook SVn, een fonds dat financieringsoplossingen biedt voor verschillende doelgroepen om gebouwen te verduurzamen en/of te verbouwen, laat in 2022 en 2023 ten opzichte van de jaren daarvoor een voorzichtige stijging in het aantal verstrekte leningen aan VvE's zien. Leningen van SVn hebben betrekking op diverse lokale regelingen, waarbij gemeenten zelf bepalen wat ze aan onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen bij VvE's stimuleren. Uit de gegevens is dus niet te halen of de via SVn verstrekte leningen gebruikt zijn voor onderhouds- of energiebesparende maatregelen (of een combinatie van beide).

Figuur 2.2 Ontwikkeling aantal door NWF verstrekte leningen aan VvE's in miljoenen euro's



Neveneffecten

Een voorzien neveneffect van de Wet is dat de algehele staat van onderhoud van VvE-gebouwen verbetert, omdat VvE's geld moeten reserveren voor onderhoud en een betere toegang (zouden moeten) hebben tot leningen. Het andere deel van de populatie woningeigenaren, die waar *geen* VvE actief is, vertoont alarmerende signalen. Een van de conclusies van het Grote Woningonderhoud Onderzoek³¹ is dat de helft van alle woningeigenaren onderhoud uitstelt (Centraal Beheer, 2023a). Het vaakst wordt het uitstellen van het voegwerk buiten (43%) en in de badkamer (24%) genoemd. De 766 respondenten rapporteerden de toegenomen kosten van onderhoud als de voornaamste reden voor het uitstelgedrag. Het onderzoek richtte zich echter op woningeigenaren waar geen VvE actief is. Wat de staat van onderhoud bij VvE-gebouwen is, komt in hoofdstuk 3 (VvE-vragenlijst) en 5 (focusgroepen en interviews) aan bod. Samenhangend met de hoge onderhoudskosten als belangrijke reden voor uitstel geven Nederlanders in het eerste kwartaal van 2023 voorts aan dat verduurzaming van de woning minder hoog op het prioriteitenlijstje staat dan eerder (Centraal Beheer, 2023b). De stijgende prijzen van boodschappen hebben ervoor gezorgd dat de focus op de eigen portemonnee ligt.

Een onvoorzien neveneffect van de Wet zou een stijging in conflicten en geschillen gerelateerd aan de Wet zijn. Er zijn aanwijzingen dat er de laatste jaren meer geschillen plaatsvinden tussen eigenaar-bewoners en aannemers (NOS, 2023). Van de rechtsbijstandsverzekeraars waar *Nieuwsuur* rondvraag deed, was de stijging in het aantal conflicten bij DAS Rechtsbijstand het grootst: een verdubbeling in 2022 ten opzichte van 2021. Ook bij Univé Rechtshulp (32%), ARAG Rechtsbijstand (40%)³² en Achmea Rechtsbijstand (41%) waren forse stijgingen in 2022 ten opzichte van 2021 zichtbaar. Verklaringen die door onder meer het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) worden gegeven, zijn een tekort aan aannemers en een enorme stijging van de bouwkosten (die beide samenhangen met een te krappe woningmarkt). De bovenmatige stijging van de bouwkosten komt ook naar voren als belangrijke oorzaak waarom VvE's onvoldoende sparen in een artikel van Matrixian (2023). De toename in geschillen tussen eigenaar-bewoners en aannemers lijkt dus niet samen te hangen met de inwerkingtreding van de Wet.

Eerder onderzoek omtrent (informele) conflicten tussen eigenaren onderling demonstreert dat kleine VvE's hier vaker mee te maken lijken te hebben. In het VEH-onderzoek van 2022 is 27 procent van de respondenten van kleine VvE's het (helemaal) eens met de stelling "Er

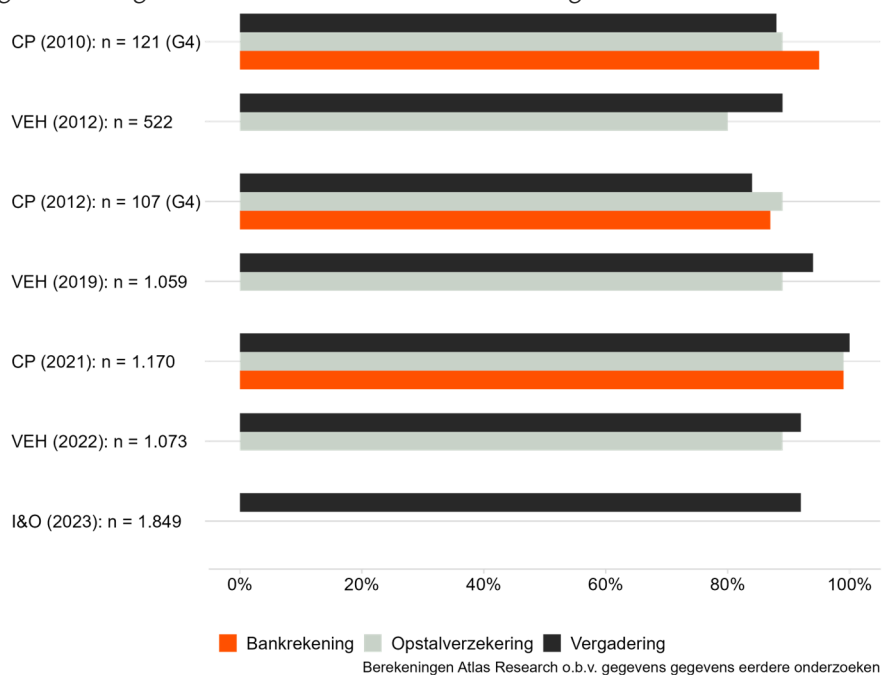
³¹ Het Grote Woningonderhoud Onderzoek is geïnitieerd door Centraal Beheer en uitgevoerd door onderzoeksbureau MeMo2.

³² Bij projecten van meer dan vijfduizend euro.

zijn conflicten binnen mijn VvE”, terwijl dit voor respondenten van middelgrote en grote VvE’s in elf en veertien procent van de gevallen geldt (Dembinski et al., 2022). Evenzeer achten leden van kleine VvE’s in dat onderzoek de omgang met burens vaker als een belangrijke uitdaging (19%) dan middelgrote (15%) en grote VvE’s (10%). Hoe deze conflicten zich hebben ontwikkeld over de tijd, en of dit te relateren is aan de Wet, is onbekend.

Er zijn daarnaast algemene kenmerken van een VvE die wat meer raken aan het functioneren van de VvE, die niet direct betrekking hebben op een van de onderzoeksvragen of een neveneffect zijn van de Wet. VvE’s zijn sinds 1 januari 2008 wettelijk verplicht tot inschrijving in het Handelsregister bij de KvK. Bij het Companen-onderzoek uit 2021 (Klouwen et al., 2021) waren vrijwel alle VvE’s bij de KvK ingeschreven (99%), maar dit was niet geheel verrassend omdat de steekproef (mede) is getrokken uit het KvK-register. In het VEH-onderzoek uit 2022 (Dembinski et al., 2022) was het aandeel 77 procent, maar zonder de respondenten die “weet ik niet” op deze vraag hebben geantwoord, zou dit 94 procent zijn.³³ Cijfers in dezelfde orde van grootte komen naar voren bij het hebben van een bankrekening, een opstalverzekering, en minimaal één keer per jaar vergaderen tijdens een ALV (Figuur 2.3).

Figuur 2.3 Gegevens eerdere onderzoeken over algemene kenmerken van de VvE



³³ Het aandeel respondenten dat “weet ik niet” antwoordde op de vraag of de VvE is ingeschreven bij de KvK was het grootst bij de grote VvE’s (26%). Bij de middelgrote en kleine VvE’s was dit respectievelijk vijftien en acht procent.

Een opvallende gerelateerde bevinding is dat de ruime meerderheid van leden van kleine VvE's (59%) aangeeft dat de geldende (juridische) verplichtingen voor hun VvE niet nodig zijn en dat ze dit soort zaken liever onderling (informeel) regelen (Dembinski et al., 2022).

Een ander relevant aspect dat naar voren komt uit de literatuur is dat de kennis van eigenaren over bepaalde aspecten van de VvE (manier van omgang, beheer, financiën, etc.) bij de aankoop van een appartement of een boven- of benedenwoning middelmatig is (Valk & Compiet, 2023). Negen van de tien eigenaren heeft er bij de aankoop wel op gelet of er een VvE actief was, maar slechts negentien procent van de 431 eigenaren met een eerste koopappartement in die steekproef heeft zich ook daadwerkelijk (goed) verdiept in wat lid zijn een VvE inhoudt, en in feite dus waar ze voor tekenen.

DMJOP en verduurzaming

Een DMJOP is een MJOP waarin buiten de (toekomstige) onderhoudsplannen ook verduurzamingsmaatregelen zijn opgenomen. In de praktijk komt een DMJOP beduidend minder vaak voor dan een MJOP. Slechts vijf procent van de VvE's in een recent gepubliceerd onderzoek heeft een DMJOP opgesteld (Hilhorst et al., 2023). Het kostenplaatje van wat met een DMJOP samenhangt, blijkt het grootste struikelblok voor VvE-leden (Dembinski et al., 2022). Bovendien zijn er vaak verschillende belangen binnen een VvE. Daardoor gaat de besluitvorming, met name over verduurzaming, binnen VvE's doorgaans moeizaam (zie ook Hoops, 2020). Er is een wetgevingstraject gestart dat deze besluitvorming in de toekomst makkelijker moet maken. In de VvE-versnellingsagenda Verduurzaming wordt aangestipt dat vijftig procent plus één stem van de aanwezige stemmen genoeg zou moeten zijn, in plaats van de huidige gekwalificeerde meerderheid van twee derde of drie vierde van de stemmen in een vergadering waar tenminste twee derde of drie vierde van de stemmen vertegenwoordigd is. Om dit te realiseren is echter een wetswijziging nodig, waardoor dit plan op zijn vroegst in werking kan treden in 2026 (Volkshuisvesting Nederland, 2023).

Of VvE's een DMJOP hebben (opgesteld) of maatregelen voor verduurzaming hebben getroffen is een andere vraag. Wat betreft verduurzamingsmaatregelen bleek dat 89 procent van de geënquêteerde VvE's in het Companen-onderzoek (Klouwen et al., 2021) energiebesparende maatregelen had getroffen. Hierbij maken de onderzoekers de kanttekening dat dit percentage 72 procent zou zijn wanneer ze VvE's die enkel hun tl- door ledverlichting hebben vervangen niet meenemen. Bijna negen op de tien appartementseigenaren (89%) vindt het belangrijk dat een woning energiezuinig is, alhoewel liefst vier van de tien appartementseigenaren (41%) aangeven dat hun VvE geen (verdere) plannen heeft om toekomstige verduurzamingsmaatregelen te gaan uitvoeren (Hilhorst et al., 2023).

3 VvE-vragenlijst

In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de uitgezette online vragenlijst onder VvE-leden. In paragraaf 3.1 gaat in op de methodologische aanpak en de wijze van dataverzameling. Vervolgens bespreken we in paragraaf 3.2 de algemene kenmerken van de steekproef, waarna we de uitkomsten van de vragenlijst gegroepeerd naar de verschillende onderzoeksvragen behandelen. Achtereenvolgens gaan we in paragraaf 3.3 in op het MJOP, reservering en begroting, komen in paragraaf 3.4 toezicht en procedures aan bod en bespreken we in paragraaf 3.5 leningen, neveneffecten (zoals de staat van onderhoud) en het DMJOP. We sluiten af met een deelconclusie in paragraaf 3.6.

3.1 Methode

In veel eerder onderzoek naar VvE's waren de kleine, veelal minder actieve VvE's (zoals benoemd in hoofdstuk 2) relatief ondervertegenwoordigd. Dit is problematisch voor het doel van dit onderzoek, want het zijn juist de kleine inactieve VvE's waar zich de meeste problemen voordoen, zowel qua financiële draagkracht en besluitvorming als bouwtechnisch in relatie tot verduurzaming (Siewers, 2019; WMANL, 2018). Het includeren van kleine VvE's zien we als essentiële voorwaarde om gefundeerde en representatieve antwoorden te kunnen geven op de onderzoeksvragen. Om respondenten te kunnen screenen naar VvE-omvang, hebben we gekozen voor een online panel als aanvliegroute om de vragenlijst uit te zetten. Door de steekproef naar VvE-grootte te stratificeren ondervangen we mogelijke representativiteitsproblemen (en selectieve non-respons) naar VvE-omvang. Ook verwachten we zo niet alleen voorzitters of penningmeesters, maar juist ook reguliere VvE-leden te identificeren. Dit heeft als voordeel dat we niet alleen actieve VvE's, maar ook 'slapende', inactieve VvE's includeren.³⁴ Deze strategie heeft als potentieel nadeel dat een deel van de respondenten wellicht minder geïnformeerd is over het functioneren van de VvE. Door middel van de antwoordcategorie "weet ik niet" bij bepaalde vragen (bijvoorbeeld hoe er wordt gespaard) krijgen we een indicatie wat de omvang van deze groep *zou kunnen* zijn.

Om de vragenlijst onder leden van VvE's uit te zetten, maken we gebruik van het NIPObase panel van Verian (voorheen: Kantar Public). Verian maakt gebruik van een maandelijkse online screening onder 30 tot 40 duizend respondenten via het kwalitatief hoogwaardige NIPObase panel.³⁵ Door middel van de screening is de enquête alleen terechtgekomen bij

³⁴ Zie <https://www.vve.nl/kennisbank/vve-juridisch/slapende-vves-de-vergeten-entiteiten-binnen-vastgoed>

³⁵ <https://www.kantar.com/nl/expertise/onderzoek/panels-en-doelgroepen/nipobase-panel>

geschikte respondenten, namelijk (mede-)eigenaren van een appartement (bijvoorbeeld een flat, boven- of benedenwoning of maisonnette) die lid zijn van een VvE.³⁶ Een aanvullende screeningsvraag maakte het mogelijk om de steekproef te trekken met de gewenste stratificatie naar VvE-omvang. We hebben een indeling in grootteklasse gehanteerd, die grotendeels aansluit bij een onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS) naar VvE-aantallen in 2022: 1 t/m 3 woningen, 4 t/m 6 woningen, 7 t/m 10 woningen, 11 t/m 20 woningen, 21 t/m 50 woningen en meer dan 50 woningen.³⁷

De enquête is gericht op het beantwoorden van de acht onderzoeksvragen en verzamelt diverse achtergrondkenmerken van onder meer de respondent zelf (eigen rol binnen de VvE, woontijd, houding ten opzichte van verduurzaming), de VvE (aantal appartementsrechten, het reservefonds, het MJOP, voldoen aan wettelijke eisen), de eigen woning en verschillende buurtkenmerken. In overleg met de begeleidingscommissie en Verian heeft Atlas Research de volledige lijst met enquêtevragen samengesteld (zie bijlage 2). Drie dagen na het verspreiden van de enquête onder de gescreende populatie hadden 811 respondenten de enquête ingevuld, waarmee het doel van een netto steekproefgrootte van achthonderd respondenten behaald was en de dataverzameling werd stopgezet. Alle vragenlijsten zijn ingevuld tussen woensdag 10 en vrijdag 12 januari 2024. Na de dataverzameling leverde Verian een databestand aan Atlas Research met de ruwe antwoorden. Het databestand bevat geen naar personen herleidbare gegevens, maar is door Verian wel aangevuld met enkele demografische achtergrondkenmerken uit het NIPObase panel.

3.2 Algemene kenmerken steekproef

In deze paragraaf presenteren we enkele relevante kenmerken van de 811 respondenten. Dit betreft de VvE-grootte(klasse), de geografische spreiding, het bouwjaar en energielabel van het gebouw, en de leeftijd, woontijd en eigen rol van de respondent binnen de VvE. Ten opzichte van de screeningsvraag hebben we de grens tussen de twee laatste grootteklassen verlaagd van vijftig naar veertig woningen. Deze indeling sluit zo exact aan op de indeling gehanteerd bij onze secundaire analyse van het WoON-onderzoek (hoofdstuk 4). We merken op dat er zes gevallen zijn waar het aannemelijk is dat een respondent lid is van dezelfde VvE als één andere respondent in de steekproef. Het aantal opgegeven

³⁶ Vanwege de aard van de screeningsvragen (of iemand eigenaar van een appartement en lid van een VvE is) zijn alleen respondenten geïncludeerd van VvE's met minimaal één woning. Dit is gevalideerd met de enquêtevraag over het aantal woonappartementsrechten, waar geen van de respondenten "0" heeft ingevuld.

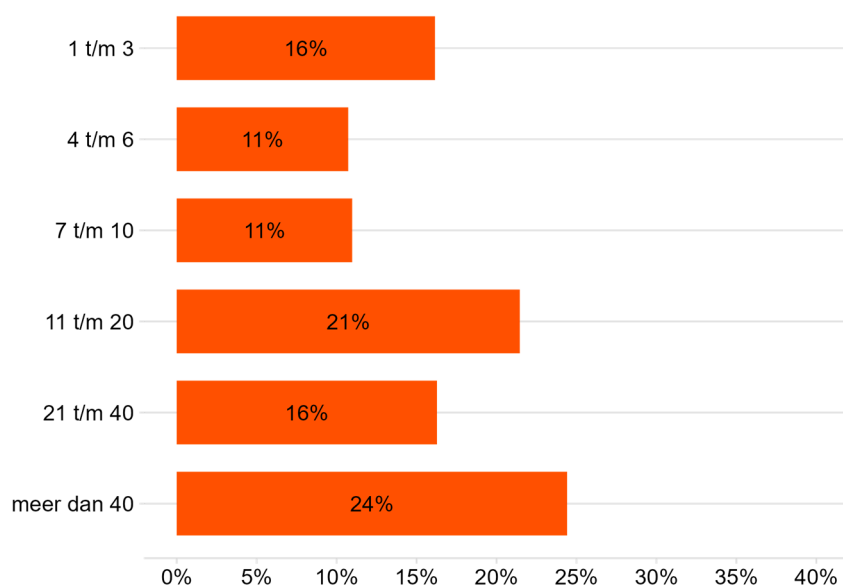
³⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/aantallen-en-kenmerken-van-verenigingen-van-eigenaren-2022>. We hebben de CBS-grootteklassen van meer dan vijftig woningen samengevoegd, omdat deze klassen samen maar een paar procent van de landelijke verdeling behelzen.

(woon)appartementenrechten en de waarden op relevante kenmerken (zoals het bouwjaar van het complex, de WOZ-waarde van de VvE, het postcodegebied en vragen over het MJOP) zijn identiek aan elkaar, terwijl antwoorden op de vragen over de individuele respondent (zoals leeftijd) wel van elkaar verschillen. Het gaat hier slechts om een zeer beperkt aandeel van de steekproef (6 x 2 respondenten = 1,5%). Bij de bespreking van de resultaten in dit hoofdstuk zullen we daarom onveranderlijk spreken over zowel 811 respondenten en VvE's, al ligt het feitelijke aantal unieke VvE's (waarschijnlijk) op of rond de 805.

VvE-omvang³⁸

Alle onderscheiden grootteklassen zijn goed vertegenwoordigd in de steekproef (zie *Figuur 3.1*). De gestratificeerde trekking heeft zijn werk gedaan, want in elke categorie vallen minimaal 87 VvE-leden (11%). Bovendien bestaan de geënquêteerde VvE-leden voor zestien procent uit de allerkleinste VvE's van 1 t/m 3 (woon)appartementenrechten, die naar verwachting vaker niet-actief of slapend zullen zijn en in eerder onderzoek ondervertegenwoordigd waren.

Figuur 3.1 VvE-omvang in aantal woonappartementenrechten (n = 811)



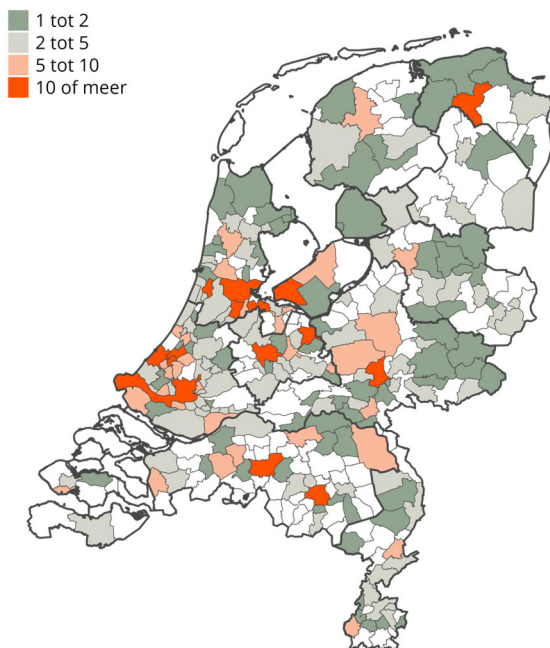
Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

³⁸ Er bestaan kleine verschillen tussen de omvang van de VvE op basis van wat respondenten hebben geantwoord op de screeningsvraag ("Uit hoeveel woningen bestaat het gebouw van dit appartement?") en op de surveyvraag ("Uit hoeveel woonappartementenrechten bestaat de VvE?"). De beschrijvende resultaten waren vrijwel identiek.

Geografische spreiding

Zes op de tien VvE's van de respondenten bevinden zich in de Randstedelijke provincies (Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht). Bijna een kwart van de VvE's van de respondenten is gesitueerd in de G4-gemeenten: acht procent in zowel de gemeente Amsterdam als de gemeente Den Haag, vijf procent in de gemeente Rotterdam en nog eens drie procent in de gemeente Utrecht. Dit grote aandeel VvE's in de Randstad komt overeen met de CBS-onderzoeken over peiljaren 2015 (71%) en 2022 (65%), en tevens ook met het Companenonderzoek uit 2021 (57%). Deze bijna tweehonderd respondenten uit G4-gemeenten zijn relatief vaak lid van een VvE bestaande uit 1 t/m 3 (24%), 4 t/m 6 (19%) en meer dan 40 woonappartementsrechten (32%). *Figuur 3.2* geeft de geografische spreiding weer van de VvE-leden in de steekproef op gemeenteniveau, waarbij de grote(re) steden duidelijk oplichten en er VvE's uit veel verschillende delen van het land geïnccludeerd zijn.

Figuur 3.2 Geografische spreiding van de VvE's van de 811 respondenten



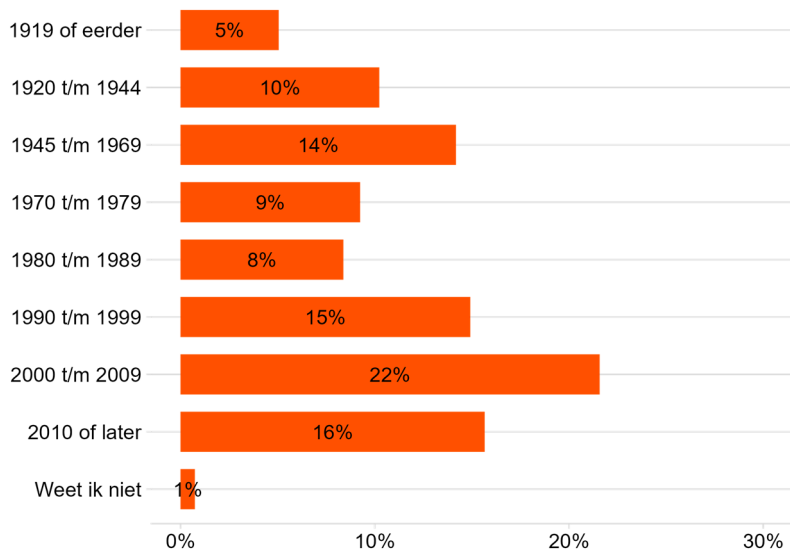
Berekeningen Atlas Research o.b.v. panel Verian

Bouwjaar en energielabel

Bijna de helft van de complexen van de respondenten heeft een bouwjaar van tussen 1945 en 2000 (46%). Ook zijn er veel nieuwbouwwoningen met bouwjaar 2000 of later in de steekproef (38%). De overige vijftien procent stamt uit de vooroorlogse bouwperiode (en één procent van de respondenten weet het bouwjaar van het complex niet). De landelijke aantallen van de CBS-onderzoeken komen op een groter aandeel vooroorlogse woningen

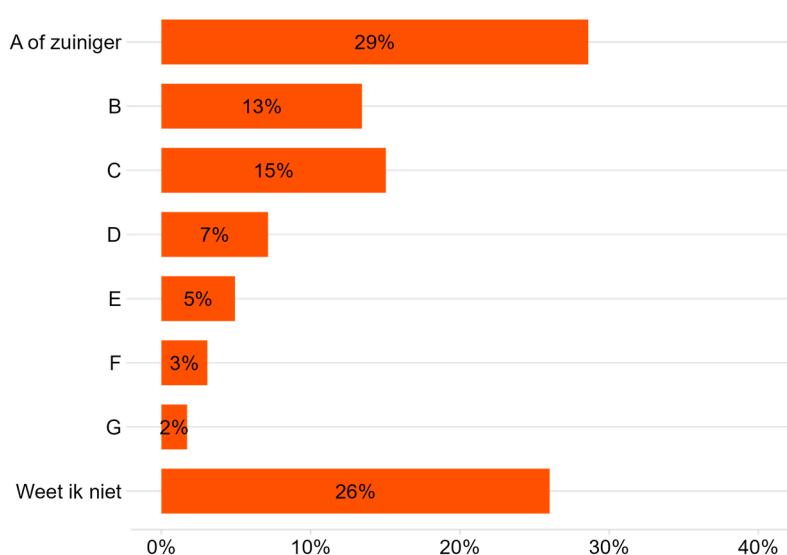
uit. Wat betreft het energielabel van de woning van de respondenten valt op dat meer dan een kwart dit niet weet (zie *Figuur 3.4*). Van de respondenten die het energielabel wel weten heeft twee derde een label van C of zuiniger. Dit is in lijn der verwachting gezien het grote aandeel jonge woningen, die vaker voorzien zijn van een energiezuinig label.

Figuur 3.3 Verdeling (gebouwen van) VvE-leden naar bouwperiode (n = 811)



Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

Figuur 3.4 Verdeling (woningen van) VvE-leden naar energielabel (n = 811)

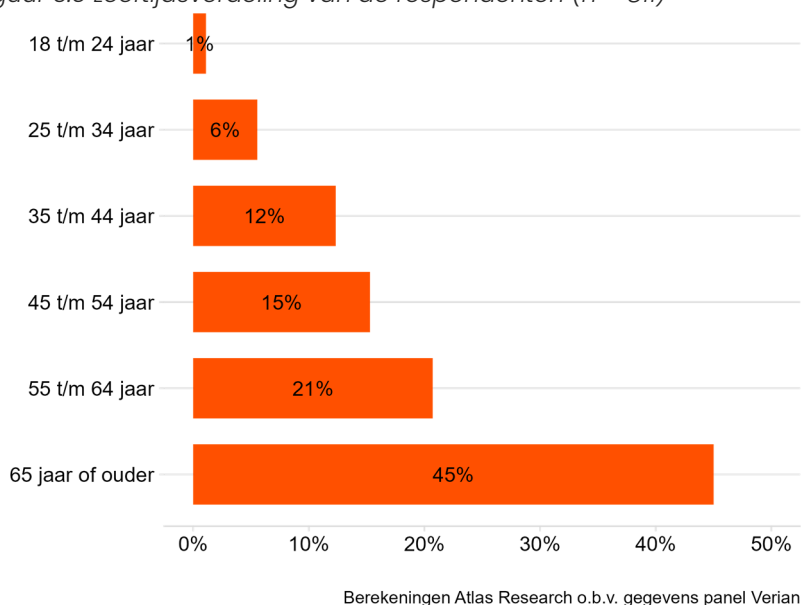


Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

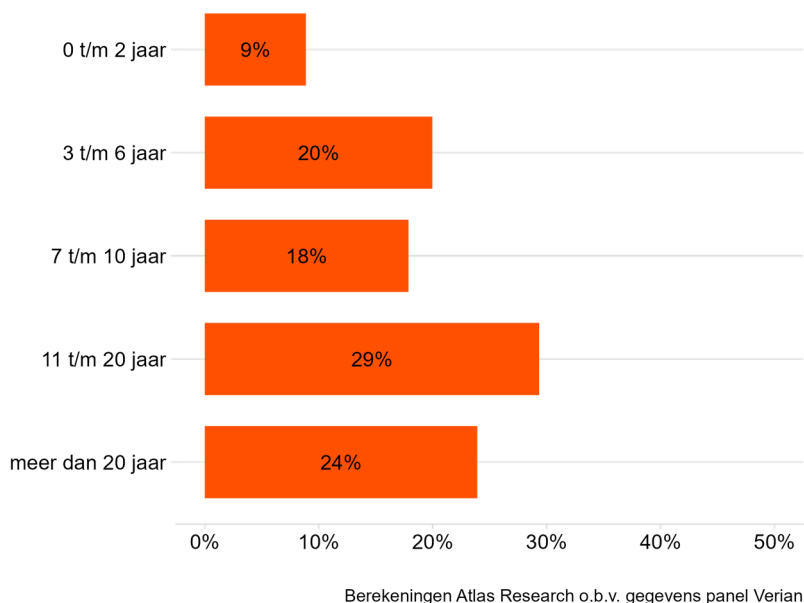
Leeftijd en woongedrag

De gemiddelde leeftijd van de respondenten ligt met zestig jaar vrij hoog. Twee derde is 55 jaar of ouder (zie *Figuur 3.5*). Slechts zeven procent van de respondenten bestaat uit jongvolwassenen en starters. Dit is niet verrassend, want de landelijke aantallen van de CBS-onderzoeken laten ook een groot aandeel personen van vijftig jaar of ouder (53%) en een klein aandeel personen van jonger dan dertig jaar (15%) zien binnen VvE's. Gerelateerd aan de oude steekproef observeren we in *Figuur 3.6* dat meer dan de helft van de geënquêteerden langer dan tien jaar in het huidige complex woonachtig is. De groep die in de afgelopen twee jaar in de woning is getrokken is met negen procent relatief klein.

Figuur 3.5 Leeftijdsverdeling van de respondenten (n = 811)



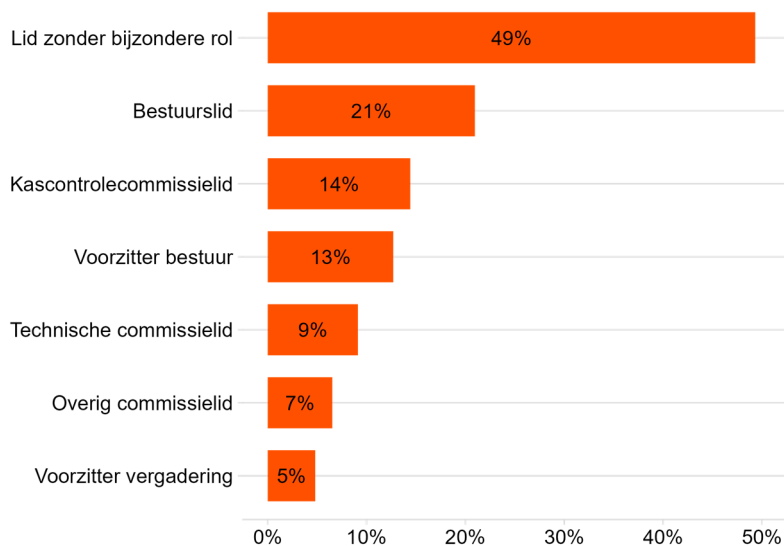
Figuur 3.6 Woongedrag van de respondenten (n = 811)



Rol binnen VvE

Ongeveer de helft van de respondenten is lid van de VvE zonder bijzondere rol (Figuur 3.7). Vier op de tien zijn bestuurslid of voorzitter (van het bestuur of vergadering) en daarnaast zit ongeveer dertig procent in één of meerdere commissies. De weergegeven percentages tellen op tot meer dan honderd, omdat VvE-leden meerdere rollen kunnen vervullen.

Figuur 3.7 Rol van de respondent binnen VvE (n = 811)



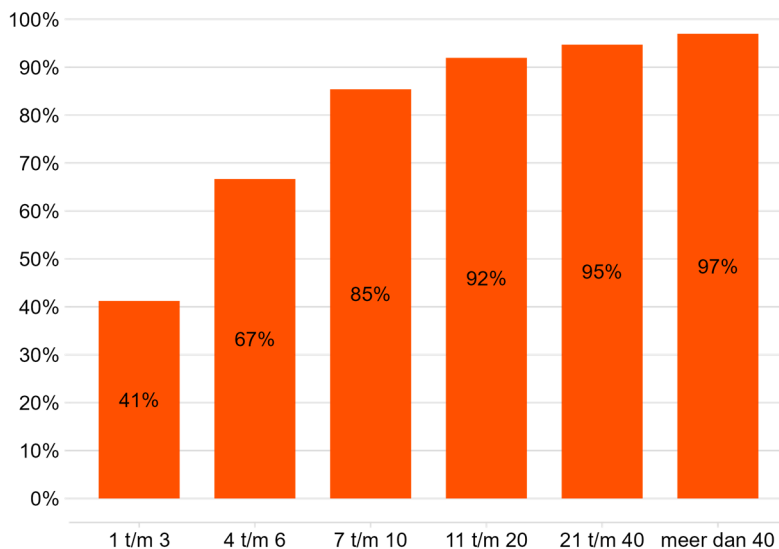
Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

3.3 MJOP, reservering en begroting

MJOP

Het overgrote deel van de respondenten geeft aan een MJOP te hebben (82%). Meer dan de helft (56%) heeft dit ook al langer dan vijf jaar en had dit dus al voor of ten tijde van de invoering van de Wet op 1 januari 2018. De aanwezigheid van een MJOP verschilt naar VvE-omvang (Figuur 3.8). Hoe groter de VvE, hoe vaker die een MJOP heeft opgesteld. In de VvE's van meer dan twintig woonappartementenrechten is een MJOP in minimaal 95 procent van de gevallen aanwezig, terwijl maar 41 procent van de kleinste groep VvE's een MJOP heeft. Het aandeel respondenten dat (begin 2024) aangeeft sinds vorig jaar of sinds één tot drie jaar een MJOP te hebben, ligt voor de groep grootste VvE's op tien procent. Bij de andere VvE-grootteklassen varieert dit tussen de 17 en 21 procent. De VvE's van meer dan veertig woonappartementenrechten beschikken dus al relatief langer over een MJOP, de andere VvE's hebben dit relatief vaker recent opgesteld.

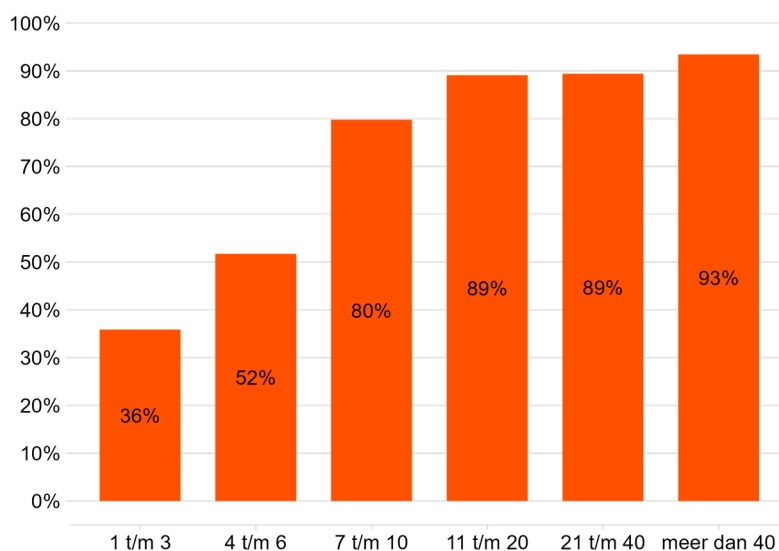
Figuur 3.8 Aanwezigheid MJOP naar VvE-omvang (n = 811)



Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

Bijna alle VvE-leden met een MJOP vinden een MJOP (heel) belangrijk (93%). Deze vraag is niet gesteld aan respondenten van wie de VvE geen MJOP heeft. De omvang van de VvE maakt uit in de houding van respondenten jegens het MJOP. Enkel de kleinste VvE's van maximaal zes woonappartementenrechten hebben twijfels over het belang van een MJOP (zie *Figuur 3.9*). Dit komt overeen met de observatie uit eerdere onderzoeken dat kleine(re) VvE's vaker dan grote VvE's de zaken onderling informeel met elkaar regelen, en dus minder de behoefte hebben aan een (eventueel professioneel opgesteld) MJOP.

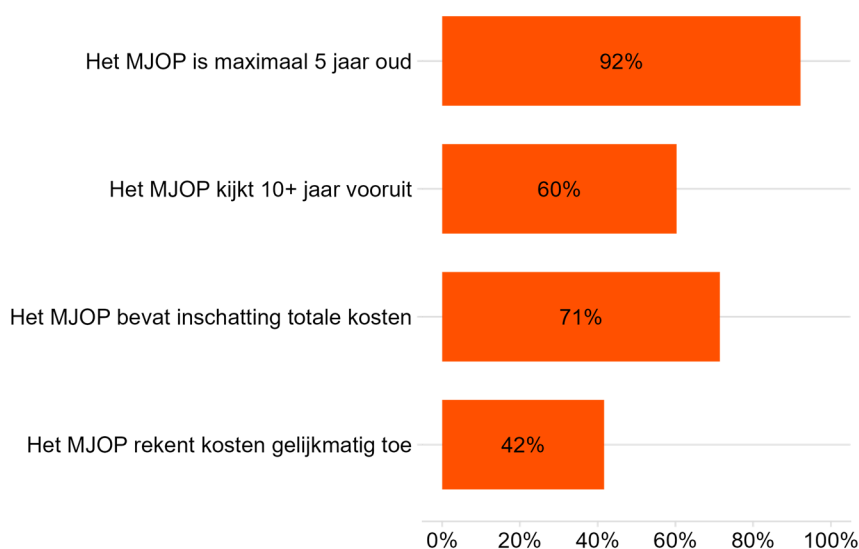
Figuur 3.9 Aandeel dat het MJOP (heel) belangrijk vindt voor de VvE naar VvE-omvang (n = 665)



Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

Uit *Figuur 3.10* komt naar voren dat een aanzienlijk deel van de MJOP-en niet voldoet aan de vier door de Wet gestelde eisen. Vier van de tien respondenten geven aan dat het onderhoudsplan niet tien jaar of langer vooruitkijkt, bijna drie op de tien MJOP-en bevatten geen inschatting van de totale kosten (29%) en vaker niet dan wel worden de totale kosten gelijkmatig toegerekend over de jaren (58%). Met de updatefrequentie van de MJOP-en zit het daarentegen goed: slechts acht procent voldoet niet aan de wettelijke eis dat het MJOP maximaal vijf jaar oud mag zijn. De meeste MJOP-en worden zelfs jaarlijks van een update voorzien (46%). Alleen de VvE's bestaande uit 1 tot en met 3 woonappartementenrechten zitten daar met 39 procent iets onder, in de andere VvE-groottesklassen varieert dit tussen de 45 en 49 procent. Samen met de VvE's van 4 tot en met 6 woonappartementenrechten updaten de kleinste VvE's het MJOP relatief vaker naar eigen behoefte in plaats van met een vaste frequentie. Aan deze laatste antwoordoptie, het updaten van het MJOP naar eigen behoefte, hangt een mate van onzekerheid. Achttien procent van de respondenten rapporteert dit en deze MJOP-en kunnen in theorie zowel niet als wel aan de wettelijk eis voldoen dat het MJOP maximaal vijf jaar oud mag zijn. Enkel de acht procent van de respondenten die aangeeft elke vijf tot tien jaar het MJOP te updaten (8%), voldoet strikt genomen niet aan de vereiste actualisatiefrequentie – maar dit is naar alle waarschijnlijkheid dus een onderschatting. Dit geldt ook andersom: we kunnen met zekerheid stellen dat minimaal 74 procent van de MJOP-en aan de vereiste actualisatiefrequentie voldoet, maar ook dit is een waarschijnlijk een onderschatting van het daadwerkelijke aandeel. Het voldoen aan alle vier de wettelijke eisen van het MJOP neemt *grosso modo* toe met de omvang van de VvE.

Figuur 3.10 Wettelijke eisen van de MJOP-en (n = 665)



Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

Een opvallende andere bevinding is dat 31 procent van de respondenten aangeeft dat in het MJOP van de VvE een combinatie van verduurzamings- en onderhoudsmaatregelen is opgenomen. De MJOP-en bevatten dus regelmatig ook componenten die raken aan verduurzaming en zijn niet puur en alleen gericht op herstel- en onderhoudswerkzaamheden.

Als belangrijkste reden voor de afwezigheid van een MJOP wordt genoemd dat men het niet nodig vindt om voldoende te sparen voor groot onderhoud (39%). Deze beweegreden speelt vooral bij kleine VvE's: maar liefst 79 procent van de respondenten met deze motivatie is lid van een VvE met maximaal zes appartementsrechten. Dit is in lijn met de eerdere constatering dat kleine(re) VvE's de zaken vaker onderling informeel met elkaar regelen, en blijkt tevens uit open antwoorden als "we regelen het onderling in goed overleg" en "als buren goed overleggen" bij de antwoordcategorie "Anders: namelijk:". Wat uit dit open veld nog meer naar voren komt, is dat veel onderhoudsplannen nog in de maak zijn of in de nabije toekomst opgesteld gaan worden ("nog niet aan toegekomen", "wordt aan gewerkt", "moet nog gebeuren, betreft nieuwbouw", "er moet in 2024 een nieuwe komen").

Reservefonds en (manieren van) sparen

De gemiddelde periodieke VvE-bijdrage (ook wel servicekosten, ledenbijdrage of voor-schotbijdrage genoemd) van de respondenten bedraagt 188 euro per maand. De 23 respondenten die rapporteerden dat ze meer dan zeshonderd euro per maand aan servicekosten betalen, zijn als uitbijters beschouwd en niet meegenomen in *Figuur 3.II*. De bulk van de respondenten betaalt tussen de honderd en driehonderd euro per maand als VvE-bijdrage. De gemiddelde periodieke VvE-bijdrage neemt toe met de VvE-omvang.

Figuur 3.II Gemiddelde periodieke bijdrage dan wel servicekosten (n = 788)

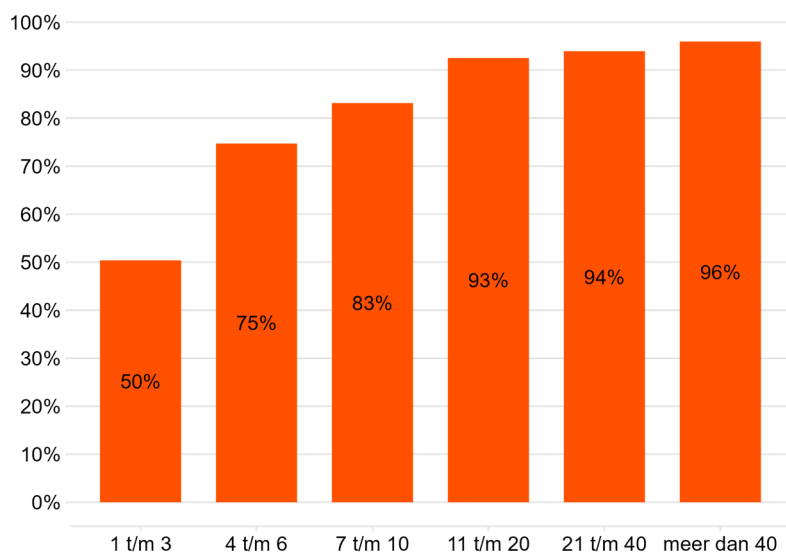


Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

Van de ondervraagde VvE's beschikt 84 procent over een reservefonds voor regulier groot onderhoud. Hetzelfde patroon is zichtbaar als bij veel van de eerder besproken gegevens; de aanwezigheid ervan neemt toe naarmate de VvE groter is (zie *Figuur 3.12*). Het contrast is echter minder sterk dan bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van het MJOP het geval is. De kleine VvE's, bestaande uit 1 tot en met 3 woonappartementsrechten, hebben in de helft van de gevallen een reservefonds. Bij de andere VvE-grootteklassen is dit in minimaal drie van de vier gevallen aanwezig.

Elf procent van de respondenten geeft aan geen aparte reservering (reservefonds) voor groot onderhoud te hebben omdat de VvE met een (gekwalficeerde) vier vijfde meerderheid heeft besloten niet te sparen in een reservefonds. Het onderhoud wordt daarmee per keer uit eigen vermogen betaald. Dit speelt hoofdzakelijk bij kleine VvE's; 73 procent van de respondenten die dit hebben besloten, is lid van een VvE bestaande uit maximaal zes woonappartementsrechten. In enkele gevallen heeft de VvE geen reservefonds omdat er door de bank van een eigenaar die niet wil storten een bankgarantie is afgegeven aan de VvE (dit speelt bij vijftien VvE's, corresponderend met bijna twee procent). De overige bijna vier procent noemt uiteenlopende redenen voor het niet hebben van een reservefonds, bijvoorbeeld dat men simpelweg niet (gericht) spaart.³⁹

Figuur 3.12 Aanwezigheid reservefonds naar VvE-omvang (n = 811)

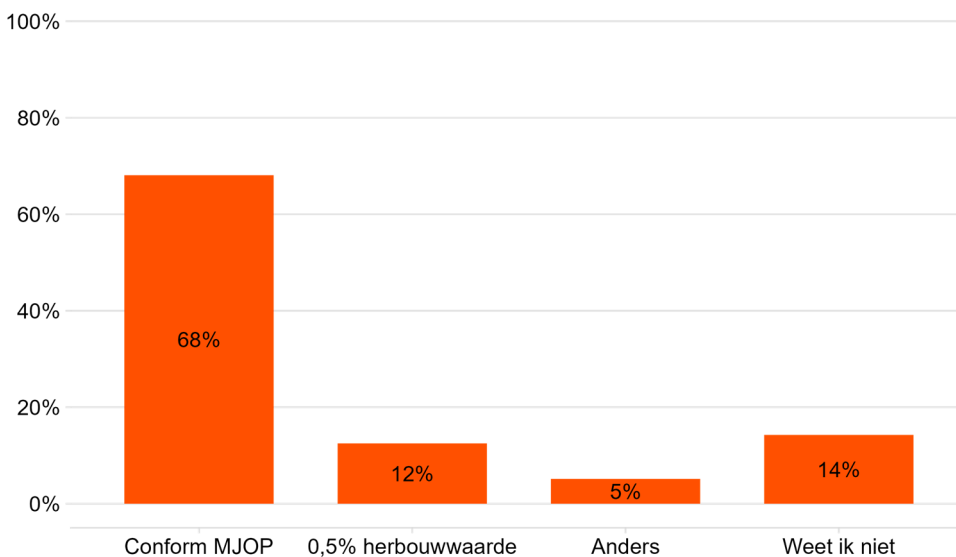


Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

³⁹ Men kan ook afwijken van de spaarplicht wanneer dat in het splitsingsreglement zo is bepaald. Dit wordt echter door geen van de respondenten genoemd in de antwoordcategorie "overig, namelijk".

Figuur 3.13 laat zien dat veertien procent van de respondenten met een reservefonds aangeeft niet te weten hoe er gespaard wordt binnen de eigen VvE. Dit is een indicatie van de omvang van de groep respondenten die wellicht minder goed geïnformeerd is over het functioneren van de VvE, zoals aangestipt in paragraaf 3.1. Van de respondenten die wel weten op welke manier de VvE geld reserveert (van VvE's met een reservefonds), spaart het overgrote deel conform de uiteengezette plannen in het MJOP (79%). Daarnaast maakt vijftien procent gebruik van de (andere wettelijk vastgelegde) optie om 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw te reserveren. De overige 35 respondenten (6%) geven verschillende andere constructies op voor het storten in het reservefonds, zoals een X bedrag per maand afdragen, een mix van de twee hoofdsmaken om te sparen of dat het (al) in de (maandelijkse) servicekosten geïnccludeerd zit. De kleinste VvE's, bestaande uit 1 tot en met 3 woonappartementenrechten, sparen beduidend vaker op basis van 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw (36%) en beduidend minder vaak conform het MJOP (51%) dan de grote(re) VvE's.

Figuur 3.13 Manieren van sparen in reservefonds voor groot onderhoud (n = 680)



Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

3.4 Toezicht en procedures

Vragen met betrekking tot het proces van toezicht op de bedragen die VvE's reserveren, vallen buiten de scope van dit deelonderzoek (zie *Tabel 1.1*). Er zijn dan ook geen vragen over gesteld in de enquête. De respondenten zijn wel bevroegd over betalingsachterstanden van individuele eigenaren aan de VvE en over het plaatsvinden van (eventueel juridische) conflicten binnen de VvE. Deze onderwerpen komen aan bod bij de bespreking van de neveneffecten in paragraaf 3.5.

3.5 Leningen, neveneffecten en DMJOP

Leningen

Slechts 57 van de geënquêteerde VvE-leden (7%) geeft aan dat de VvE sinds de inwerking-treding van de Wet (op 1 januari 2018) een lening heeft gekregen van een bank, fonds of andere geldverstrekker (zie *Figuur 3.14*). Opvallend is dat banken het vaakst worden genoemd als geldverstrekker (32%), terwijl uit de focusgesprekken en interviews naar voren komt dat Nederlandse banken nog niet of nauwelijks zijn ingestapt in deze markt. De 57 verstrekte leningen zijn ongeveer even vaak voor verduurzamings- als voor onderhoudswerkzaamheden (respectievelijk 32% en 31%) gebruikt, en in een kwart van de gevallen voor een combinatie van beide. Van alle respondenten geeft elf procent aan dat er in de eigen VvE een (toekomstige) behoefte bestaat om een lening aan te gaan.

Figuur 3.14 Geldverstrekker van verkregen lening sinds 1 januari 2018 (n = 57)



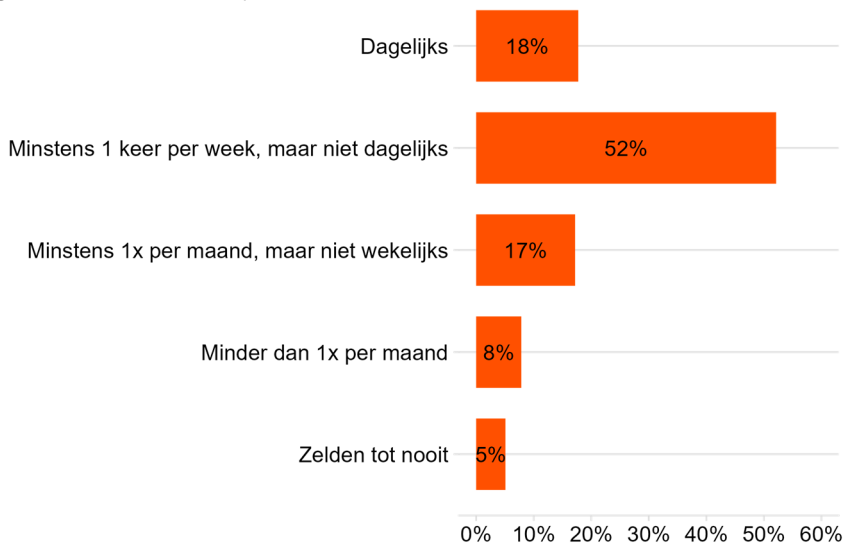
Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

Neveneffecten

De algemene staat van onderhoud van het appartementsgebouw wordt in 75 procent van de gevallen als goed of uitstekend bestempeld. Slechts vijf procent geeft aan dat de algemene staat van onderhoud slecht of matig is. Er zijn 105 geënquêteerden die vinden dat (het gebouw van) de VvE achterstallig onderhoud heeft. Dit aandeel is met dertien procent iets groter dan het aandeel dat de algemene staat van onderhoud als slecht of matig beschouwt. Vooral het schilderwerk (42%), de panelen en kozijnen (37%) en het dak (38%) worden genoemd als bouwdelen met het meeste achterstallige onderhoud. Over het algemeen is het beeld over de staat van onderhoud van VvE-gebouwen positief.

De meeste VvE-leden zien hun burens vaak (Figuur 3.15). Zeven op de tien respondenten geven aan ten minste een keer per week contact te hebben. Opvallend is dat dit aandeel niet toeneemt met VvE-omvang, maar dat dit bij VvE's van 11 tot en met 20 woonappartementsrechten het grootst is (82%). Daarnaast voelt bijna negen op de tien respondenten zich thuis in de buurt en heeft slechts drie procent een besliste verhuishwens. Met de sociale cohesie en woontevredenheid van de respondenten lijkt het dus wel goed te zitten.

Figuur 3.15 Contactfrequentie met de burens (n = 727, de zelfbewoners)



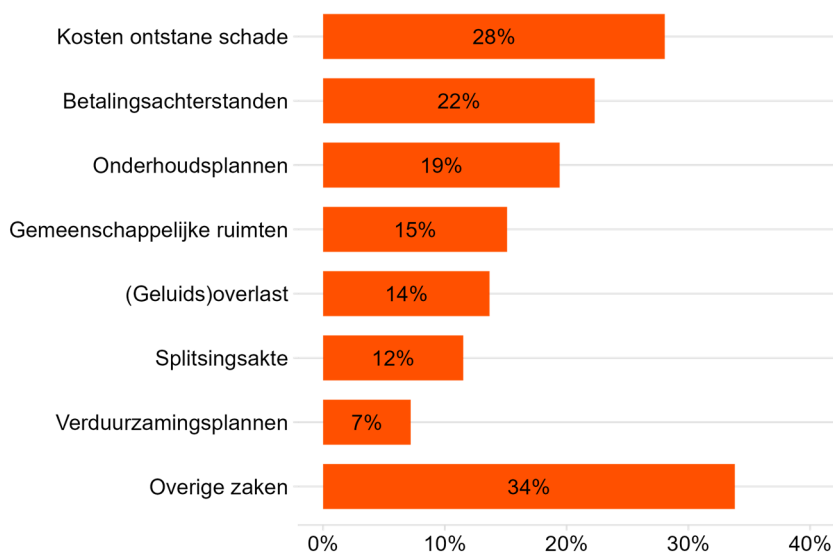
Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

De respondenten zijn ook bevraagd over betalingsachterstanden binnen de VvE. Bijna dertig procent van de respondenten geeft aan ooit problemen over betalingsachterstanden van individuele leden van de VvE te hebben gehad. Bij de grootse VvE's, bestaande uit 21 tot en met 40 en meer dan 40 woonappartementsrechten, is dit percentage met respectievelijk 36 en 43 procent het hoogst. Bij de andere, kleinere grootteklassen varieert het aandeel

respondenten dat ooit te maken heeft gehad met betalingsachterstanden van individuele leden tussen de 22 en 25 procent.

Het aandeel (juridische) conflicten dat ooit binnen de VvE's van de respondenten is voorgevallen is 24 procent. Dit aandeel neemt toe met de grootte van de VvE. Die 24 procent is ongeveer in gelijke mate verdeeld over (juridische) conflicten die op het moment van uitvragen spelen (7%), in de afgelopen vijf jaar (10%) of langer dan vijf jaar geleden gespeeld hebben (7%). De (juridische) conflicten die op het moment van uitvragen spelen of in de laatste vijf jaar gespeeld hebben, blijken een veelvoud aan oorzaken te kunnen hebben: onenigheid over de kosten van ontstane schade (28%), betalingsachterstanden (22%), onderhoudsplannen (19%) en overige zaken (34%) worden het meest genoemd (Figuur 3.16).

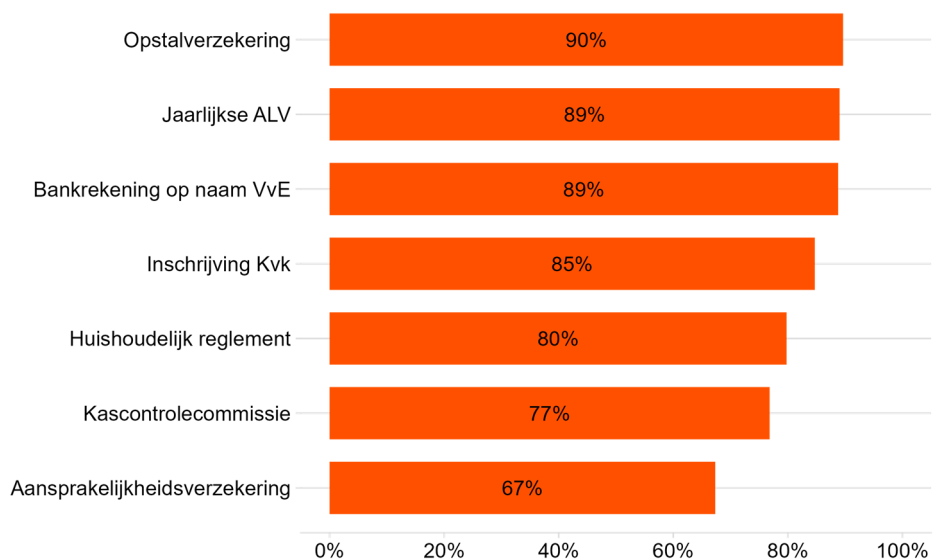
Figuur 3.16 Redenen voor recente (juridische) conflicten binnen de VvE (n = 139)



Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

In Figuur 3.17 zijn enkele wettelijke eisen en andere kenmerken van de VvE weergegeven. Dit zijn geen directe neveneffecten van de Wet, maar raken wel aan de algemene vraag hoe goed een VvE functioneert. Het overgrote deel van de geënquêteerde VvE's voldoet aan de weergegeven wettelijke eisen en kenmerken van de VvE. Bijna negentig procent staat ingeschreven bij de KvK, heeft een separate bankrekening op naam van de VvE, belegt minimaal één keer paar jaar een ALV en heeft een opstalverzekering. Minder frequent, maar nog steeds vaak aanwezig zijn een aansprakelijkheidsverzekering, kascontrolecommissie of huishoudelijk reglement (dit laatste is niet wettelijk verplicht). Grote(re) VvE's voldoen (nog) vaker aan deze kenmerken en wettelijke eisen van de VvE dan kleine(re) VvE's.

Figuur 3.17 Wettelijke eisen en andere kenmerken van VvE's (n = 811)

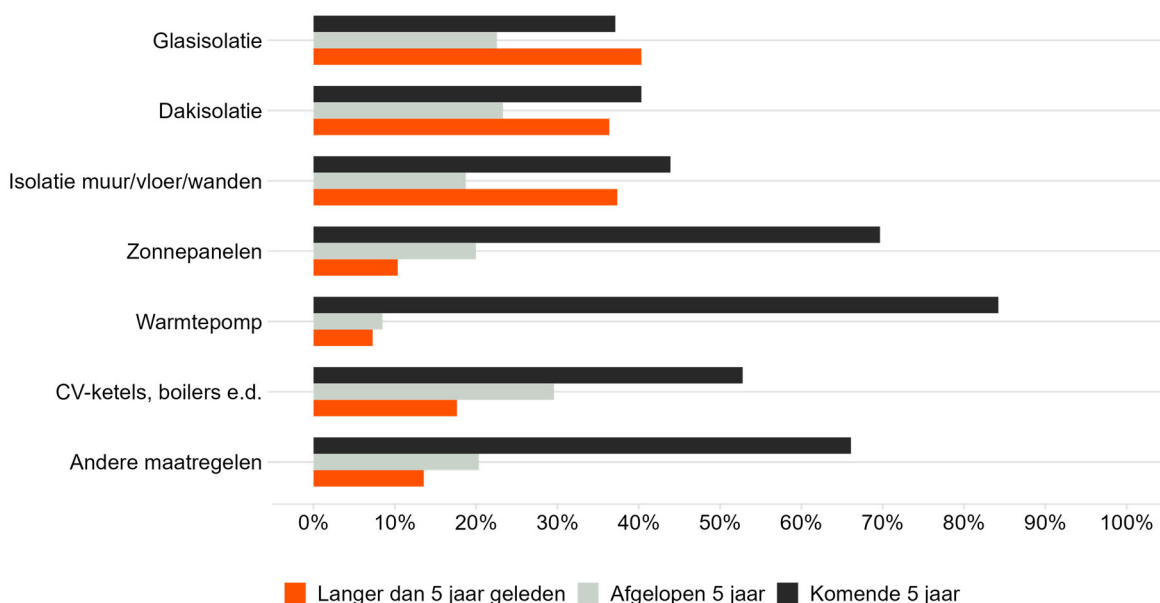


Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

DMJOP en verduurzaming

Specifieke enquêtevragen over het DMJOP zijn niet aan de respondenten voorgelegd (zie Tabel 1.1). Ze zijn wel bevraagd over hun houding jegens verduurzamingsmaatregelen en VvE-plannen daartoe. Er staan flink wat energiebesparende maatregelen op de planning bij de ondervraagde (leden van) VvE's (Figuur 3.18). Vooral het aansluiten op een warmtepomp (85%) en het aanleggen van zonnepanelen (70%) staan op de rol om de komende vijf jaar gerealiseerd te worden. Van de maatregelen die de afgelopen vijf jaar al gerealiseerd zijn wordt het vervangen van boilers en cv-ketels het meest genoemd.

Figuur 3.18 Gerealiseerde en geplande energiebesparende maatregelen (n = 811)

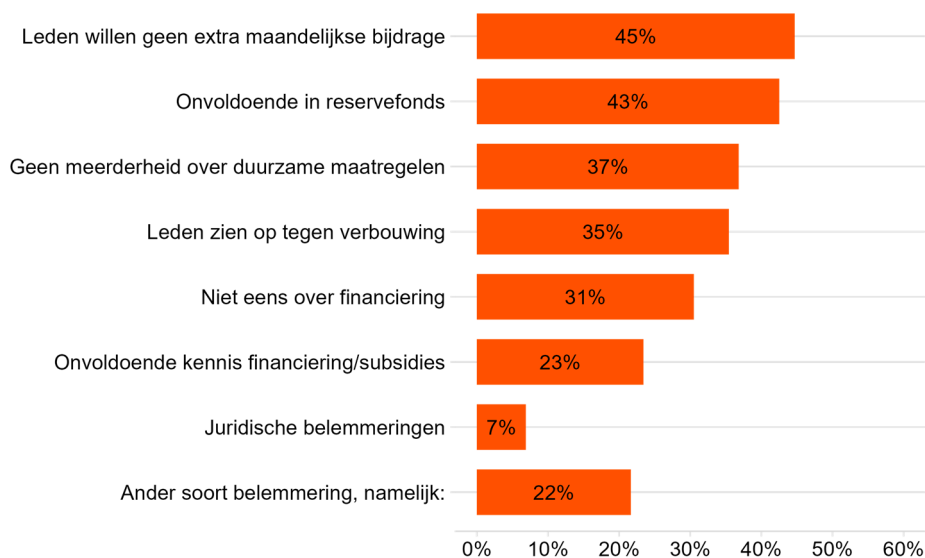


Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

Twee van de drie respondenten vindt het (heel) belangrijk dat de VvE investeert in energiebesparende maatregelen. In dit aandeel is een duidelijke tweedeling tussen respondenten van VvE's tot en met tien woonappartementenrechten (maximaal 57%) en respondenten van VvE's met 11 of meer woonappartementenrechten (minimaal 73%) zichtbaar. Er zijn amper verschillen uitgesplitst naar bouwjaar van het complex of energielabel van de woning. Alleen respondenten van wie het VvE-gebouw stamt uit de twee vooroorlogse bouwperiodes (1919 of eerder en 1920 tot en met 1944) wijken af van de rest: van deze respondenten vindt respectievelijk maar 46 en 55 procent dat investeren in energiebesparende maatregelen (heel) belangrijk is. Ook respondenten in G4-gemeenten, en dan met name de kleinere VvE's, vinden investeren in verduurzaming relatief minder belangrijk. De groep respondenten die wat betreft duurzaamheid een neutraal standpunt lijkt in te nemen en aangeeft dit niet belangrijk, maar ook niet onbelangrijk te vinden, is daarnaast met 26 procent opvallend groot.

Van de respondenten verwacht 37 procent de komende vijf jaar niet tegen belemmeringen te gaan aanlopen bij verduurzaming binnen de eigen VvE. De respondenten die wel een of meerdere beren op de weg naar verduurzaming zien, geven hoofdzakelijk redenen op die te maken hebben met het kostenplaatje van verduurzamingsmaatregelen (Figuur 3.19). Het vaakst wordt genoemd dat VvE-leden geen extra maandelijkse bijdrage voor verduurzamingsmaatregelen willen betalen (45%) of dat het reservefonds nog onvoldoende gevuld is voor het uitvoeren van dit soort initiatieven (43%).

Figuur 3.19 Belemmeringen bij toekomstige verduurzaming (n = 508)



Berekeningen Atlas Research o.b.v. gegevens panel Verian

3.6 Deelconclusie

Het overgrote deel van de VvE's van de respondenten heeft een MJOP opgesteld (82%). De omvang van de VvE is hierin erg belangrijk: de grotere VvE's beschikken vrijwel altijd over een MJOP, terwijl dit bij de kleinste groep VvE's in maar vier van de tien gevallen aanwezig is. De grootste VvE's (meer dan 40 woonappartementsrechten) hadden bovendien vaak al voor de inwerkingtreding van de Wet een MJOP; de andere VvE's hebben dit vaker pas recent opgesteld. Vrijwel alle respondenten zien het belang van een MJOP voor de VvE in, alleen de kleinere VvE's hebben hierover vaker twijfels. Deze groep rapporteert ook menigmaal dat de VvE geen MJOP nodig heeft om voldoende te sparen voor onderhoud. Een aanzienlijk deel van de MJOP-en kijkt niet tien jaar of langer vooruit en/of bevat geen inschatting van de totale kosten en/of rekent deze kosten niet gelijkmatig toe over de jaren – en voldoet daarmee niet aan drie van de vier wettelijke eisen van het MJOP. Het actualiseren van de MJOP-en gaat daarentegen wel goed: slechts acht procent voldoet niet aan de wettelijke eis dat het MJOP maximaal vijf jaar oud mag zijn en bijna de helft van de MJOP-en wordt zelfs jaarlijks geüpdatet. Het voldoen aan de (vier) wettelijke eisen van het MJOP neemt *grosso modo* toe met de omvang van de VvE.

Veel VvE's hebben een reservefonds (84%). Een op de tien VvE's van de respondenten heeft met een vier vijfde meerderheid besloten niet te storten in een reservefonds, bij twee procent is er door de bank van een eigenaar die niet wil storten een bankgarantie afgegeven aan de VvE en vier procent heeft een andere reden waarom de VvE geen reservefonds heeft. Wederom is omvang een belangrijke factor: de grotere VvE's hebben namelijk bijna altijd een reservefonds. Het merendeel van de VvE's met een reservefonds spaart conform het MJOP (en grote VvE's beduidend vaker) en circa een op de zeven spaart 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw (en kleine VvE's beduidend vaker).

Belangrijke kanttekening bij gegevens over het MJOP, reservefonds en sparen is dat de mogelijkheid bestaat dat een deel van de respondenten wellicht minder goed geïnformeerd is over het reilen en zeilen van de VvE en deze onderwerpen. Van de respondenten met een reservefonds geeft veertien procent aan niet te weten hoe er gespaard wordt binnen de eigen VvE (conform MJOP, 0,5% herbouwwaarde of op een alternatieve manier). Dit is een indicatie hoe groot deze groep *zou kunnen* zijn.

Het geringe gerapporteerde aantal leningen dat sinds de inwerkingtreding van de Wet verstrekt is aan VvE's in de steekproef (57) is ongeveer even vaak gebruikt voor onderhoud als voor verduurzaming (of een combinatie van beide). De grootste verstrekker van deze

leningen zijn volgens de respondenten banken. Slechts een op de tien respondenten geeft aan dat er behoefte is aan een toekomstige lening voor onderhoud en/of verduurzaming.

Een voorzien neveneffect van de Wet is verbetering van het algehele onderhoud van VvE-gebouwen, omdat VvE's na inwerkingtreding van de Wet (meer) moeten reserveren voor onderhoud en betere toegang hebben tot leningen. Met de staat van het onderhoud zit het over het algemeen goed; slechts vijf procent geeft aan dat de staat van onderhoud slecht of matig is. Tevens voldoen de VvE's van de respondenten dikwijls aan de wettelijke eisen van een VvE, zoals een KvK-inschrijving, een jaarlijkse ALV, een separate bankrekening, en dergelijke. Ook dit neemt toe met de VvE-omvang.

Betalingsachterstanden en (juridische) conflicten komen af en toe voor. Tussen de twintig en dertig procent van de respondenten heeft hier ooit mee te maken gehad binnen de VvE. De (juridische) conflicten komen vaker voor bij de grote(re) VvE's. Recente (juridische) conflicten, die plaatsvonden in de laatste vijf jaar, blijken een veelvoud aan redenen te kunnen hebben (bijvoorbeeld de kosten van ontstane schade of de inhoud van MJOP-en).

De meeste respondenten vinden duurzaamheid (heel) belangrijk voor de VvE. Hier is een duidelijke tweedeling tussen grotere VvE's (waar dit aandeel groter is) en de kleinste VvE's (waar dit aandeel kleiner is). Belemmeringen die worden genoemd, hebben opvallend vaak te maken met de financiering van energiebesparende maatregelen. Het kostenplaatje blijkt dus het grootste struikelblok in de weg naar verduurzaming bij VvE-gebouwen.

4 Analyse WoON

In dit hoofdstuk brengen we de situatie van VvE's voorafgaand, tijdens en na invoering van de Wet in 2018 in kaart middels een gegevensanalyse over het longitudinale Woononderzoek Nederland (WoON). Het WoON is een grote nationaal-representatieve enquête, die elke drie jaar in opdracht van het ministerie van BZK wordt uitgezet. Wij gebruiken de data van WoON 2015, 2018 en 2021 en kunnen zo het functioneren van VvE's voor, tijdens en na de invoering van de Wet in kaart brengen. Hierbij ligt de focus op ontwikkelingen die plaatsvonden tussen 2018 en 2021. We analyseren trends in uitkomsten die raken aan het functioneren van VvE's en aan potentiële neveneffecten van de invoering van de Wet. Verder bekijken we of de effecten van de invoering van de Wet verschillen naar VvE-grootte. Tot slot zoomen we in op VvE's in de vier grootste gemeenten (G4: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), waar kleine VvE's vaker voorkomen.

4.1 Methode

In 2015, 2018 en 2021 hebben respectievelijk 62.668, 67.523 en 46.658 respondenten de WoON-enquête ingevuld. Voor de trendanalyses hebben we respondenten geselecteerd die de vraag "Is er een VvE actief?" met "Ja" hadden beantwoord, omdat enkel bij een bevestigend antwoord hierop vervolgvragen over het functioneren van de VvE zijn gesteld. Daarbij hebben we nog gefilterd op huiseigenaren, waarmee huurders van VvE-woningen zijn uitgesloten. Tot slot zijn respondenten uitgesloten die de vraag wat de grootteklasse van hun VvE is niet konden beantwoorden. Bij het WoON worden door middel van oversampling onderbelichte groepen vaker gevraagd voor deelname. Om nationaal-representatieve uitkomsten te krijgen, is het belangrijk rekening te houden met een weegfactor. We hebben gekozen voor de weegfactor voor het huishouden, omdat elk huishouden stemrecht heeft in de besluitvorming van de VvE. Zodoende bedraagt de uiteindelijke steekproef in de analyses voor 2015, 2018 en 2021 respectievelijk 3.674, 4.593 en 3.582 respondenten. Gewogen naar huishouden corresponderen deze aantallen met respectievelijk ruim 485, 623 en 644 duizend huishoudens in de Nederlandse populatie. In het vervolg van deze paragraaf laten we enkel gewogen percentages en gemiddelden zien.

Naast de hoofdanalyses over alle geselecteerde respondenten, hebben we specifiek gekeken naar de uitwerking van de Wet voor verschillende VvE-grootteklassen. Hierbij hebben wij classificaties gehanteerd die aansluiten bij hoe het ministerie van BZK zelf eerder heeft gerapporteerd in publicaties over VvE-grootteklassen: VvE's bestaande uit minder dan 7 woningen, 7 t/m 20 woningen, 21 t/m 40 woningen en meer dan 40 woningen. Hierbij

merken we op dat de vraagstelling naar de VvE-grootteklasse in 2015 afweek van die in de andere jaren. In 2015 werd namelijk gevraagd naar het aantal eigenaren in het gebouw, terwijl in 2018 en 2021 werd gevraagd naar het aantal woningen in de VvE. Ook hebben we uitsplitsingen gemaakt naar VvE's in gemeenten die wel of niet tot de G4 behoren.

We hebben gekeken naar zes uitkomsten die elke drie jaar zijn uitgevraagd en die iets zeggen over het functioneren van de VvE's, te weten:

1. Aanwezigheid van een ALV;
2. Aanwezigheid van een gezamenlijke verzekering;
3. Inschrijving bij de KvK;
4. Aanwezigheid van een gezamenlijke rekening;
5. Aanwezigheid van een onderhoudsplan;
6. Aanwezigheid van een reservering voor onderhoud.

Wat betreft het laatste item merken we op dat in 2021 is gevraagd of er wel of geen geld wordt gereserveerd voor groot onderhoud, wat de vraagstelling voor specifiek deze variabele iets anders maakte dan in 2015 en 2018 (zonder toevoeging van 'groot').

Om de potentiële neveneffecten van de invoering van de Wet in kaart te brengen, hebben we gekeken naar de volgende vier uitkomsten die driejaarlijks zijn uitgevraagd:

1. Tevredenheid met de woning;
2. Tevredenheid met de woonomgeving;
3. Mate van sociale cohesie;
4. Mate waarin de respondent vindt dat de eigen woning goed is onderhouden.

Om goede vergelijkingen over de tijd te kunnen maken, hebben we enkele bewerkingen op de antwoordopties van deze enquêtevragen toegepast:

- De antwoordopties bij de vragen over tevredenheid met de woning en woonomgeving ("Zeer ontevreden", "Ontevreden", "Niet tevreden, maar ook niet ontevreden", "Tevreden" en "Zeer tevreden") zijn omgerekend naar scores van 1 t/m 5.
- De originele 10-puntsschaal waarmee respondenten aangeven hoe zij de sociale cohesie in hun omgeving waardeerden hebben we gehalveerd.
- De vraag omtrent onderhoud was oorspronkelijk geformuleerd als de mate waarin de respondent de eigen woning slecht onderhouden vindt, waarbij de

antwoordopties “Helemaal mee eens”, “Mee eens”, “Niet mee eens, maar ook niet mee oneens”, “Mee oneens” en “Helemaal mee oneens” waren. De eerste antwoordoptie is omgerekend naar een 1 en de laatste naar een 5. Hiermee is de vraag in essentie geherformuleerd naar in hoeverre de respondent de eigen woning goed in plaats van slecht onderhouden vindt.

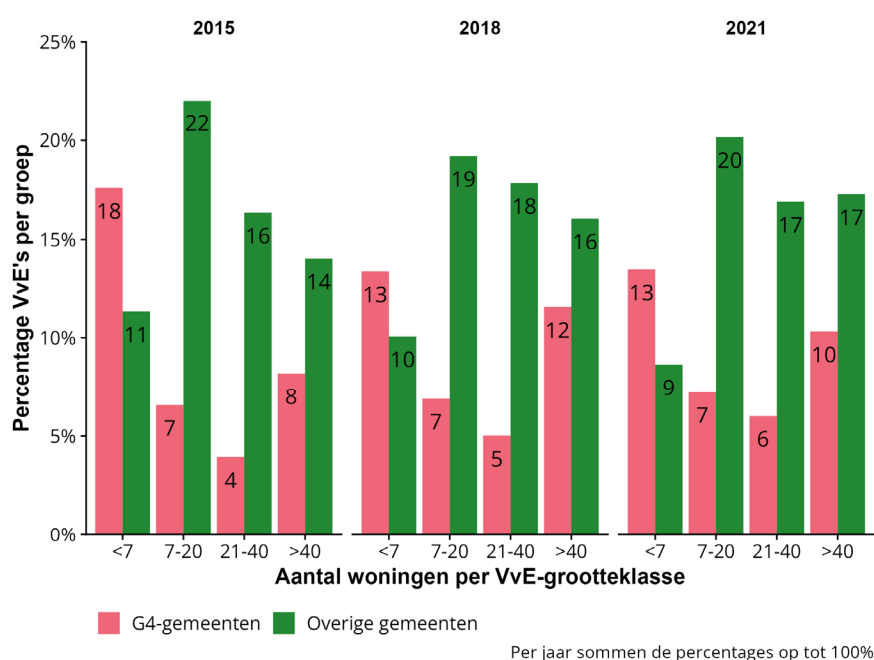
Op deze wijze lopen de scores voor alle vier de neveneffecten van 1 t/m 5, waarbij de meest positieve waardering een 5 inhoudt. Daarmee zijn alle antwoordopties numeriek en is het mogelijk om gewogen gemiddelden te berekenen.

4.2 Resultaten

VvE's in het WoON

Figuur 4.1 laat zien hoe de respondenten in de drie peiljaren over de verschillende grootteklassen en gemeentegroepen zijn verdeeld. De kleinste groep, namelijk de 3,9% van de respondenten die in 2015 in een VvE uit 21 tot en met 40 woningen in een G4-gemeente woonde, representeerde (rekening houdend met de weegfactor voor huishouden) 19.156 huishoudens in Nederland dat jaar. In de grafiek is duidelijk zichtbaar dat de VvE-grootteklasse van minder dan zeven woningen vaker voorkomt in G4-gemeenten dan in de overige gemeenten, terwijl dit voor de andere VvE-grootteklassen andersom is.

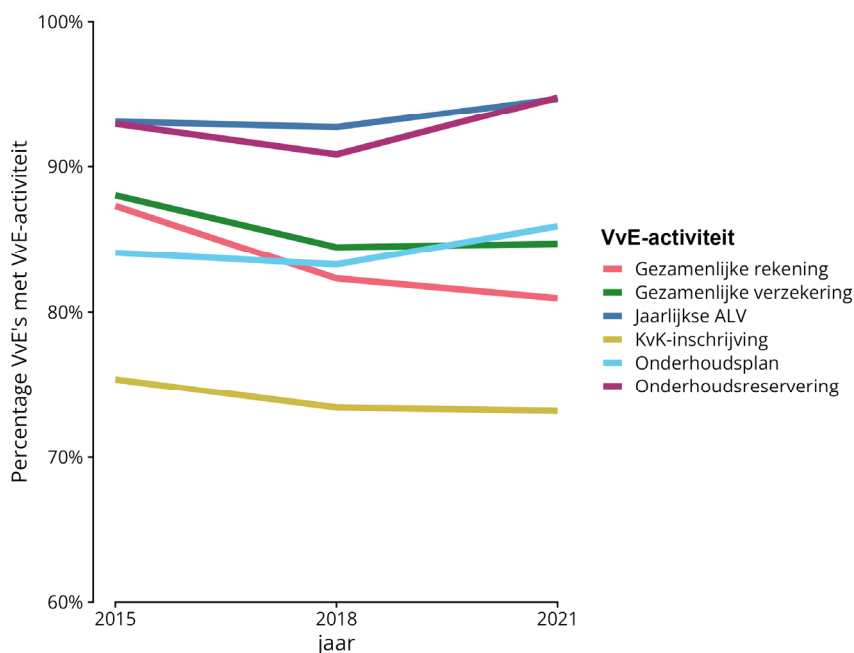
Figuur 4.1 Percentage VvE's naar VvE-grootteklasse en gemeentegroep



Functioneren VvE's

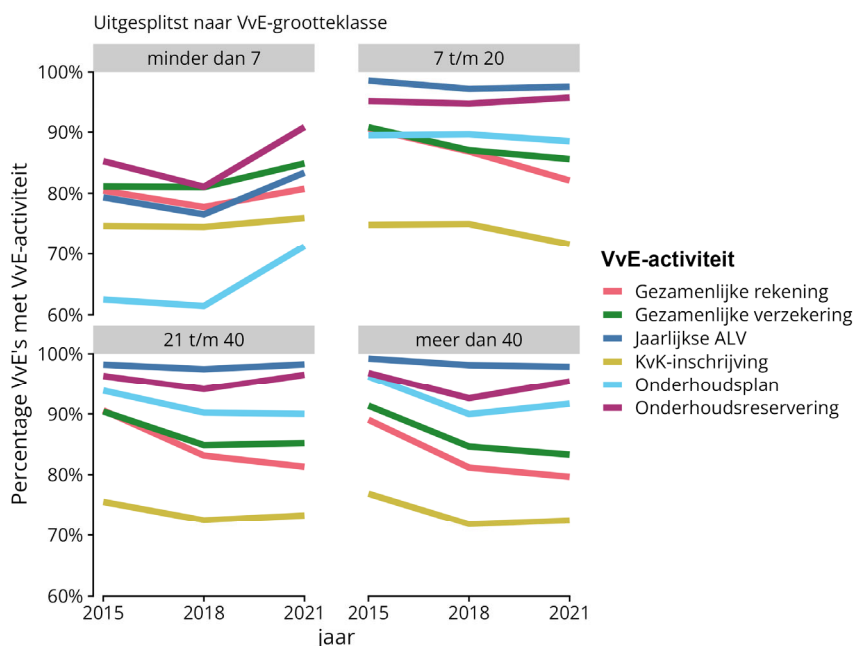
In onderstaande grafiek (Figuur 4.2) zien we per VvE-activiteit bij welk percentage van de VvE's deze voorkomt in 2015, 2018 en 2021. Voor alle zes de VvE-activiteiten zijn de percentages in 2018 lager dan in 2015. Daarna zijn de percentages VvE's met een KvK-inschrijving of gezamenlijke rekening licht verder gedaald tussen 2018 en 2021, terwijl de percentages voor de andere vier VvE-activiteiten in die periode zijn toegenomen.

Figuur 4.2 Het functioneren van VvE's op basis van zes VvE-activiteiten



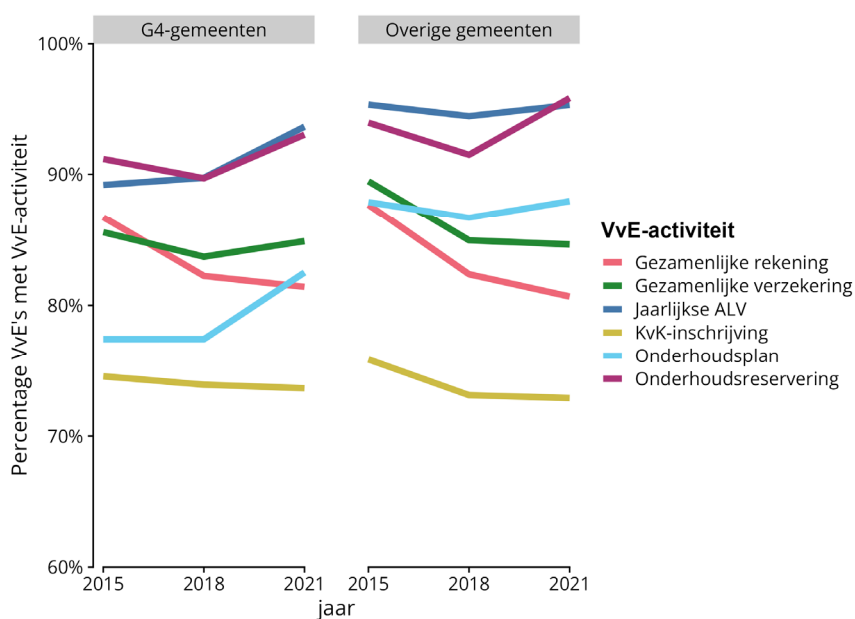
Het algemene beeld dat de percentages van de VvE-activiteiten dalen tussen 2015 en 2018 is zichtbaar voor elke grootteklasse (zie Figuur 4.3). De sterkste stijgingen zien we vervolgens tussen 2018 en 2021 bij de VvE's bestaande uit minder dan zeven woningen. De stijgingen zijn voor de VvE-activiteiten "Jaarlijkse ALV", "Onderhoudsplan" en "Onderhoudsreservering" groter dan voor de andere drie VvE-activiteiten. Bij de VvE-groottesklassen bestaande uit zeven woningen of meer zien we kleinere verschillen tussen 2018 en 2021. Voor deze VvE-groottesklassen geldt dat het percentage VvE's dat geld reserveert voor onderhoud toeneemt, het percentage met een gezamenlijke verzekering afneemt, en de resultaten met betrekking tot de overige vier uitkomsten wisselend zijn.

Figuur 4.3 Het functioneren van VvE's op basis van zes VvE-activiteiten naar grootteklasse



Een vergelijking van VvE's in de G4 ten opzichte van VvE's in overige gemeenten laat zien dat de uitgangspersentages in de G4 voor alle activiteiten lager zijn dan in de overige gemeenten (zie Figuur 4.4). In beide groepen dalen de percentages overwegend in 2018, met uitzondering van de aanwezigheid van een jaarlijkse ALV en onderhoudsplan bij VvE's in de G4. De percentages VvE's met een ALV, reservering voor onderhoud en onderhoudsplan stijgen vervolgens in 2021 in beide groepen, waarbij deze stijgingen sterker zijn voor VvE's in

Figuur 4.4 Het functioneren van VvE's op basis van zes VvE-activiteiten naar gemeentegroep

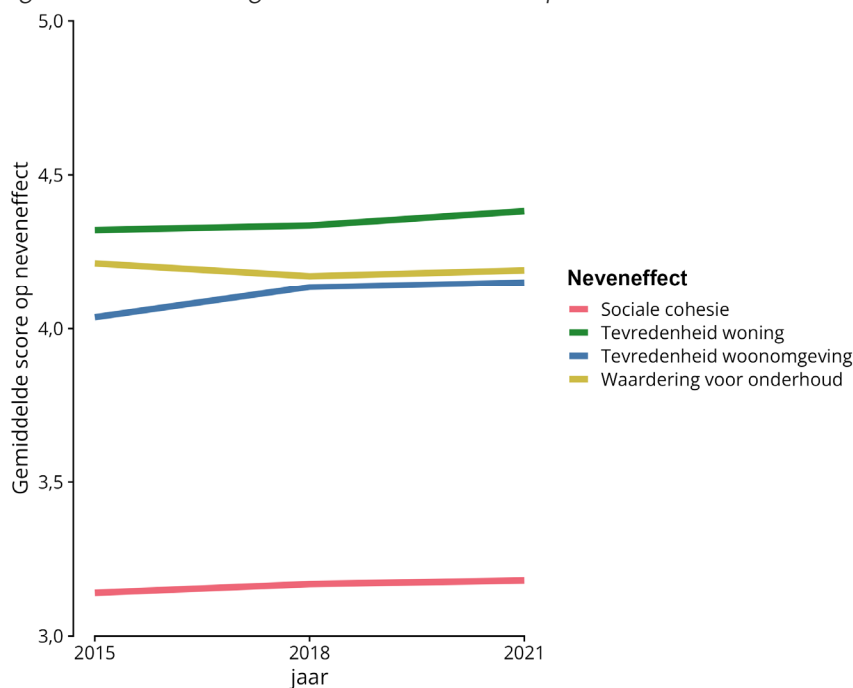


de G4. Het percentage VvE's met een gezamenlijke verzekering stijgt voor VvE's in de G4 en daalt voor die in overige gemeenten. Zowel VvE's in de G4 als in de overige gemeenten hebben in 2021 minder vaak een KvK-inschrijving en gezamenlijke rekening dan in 2018.

Neveneffecten

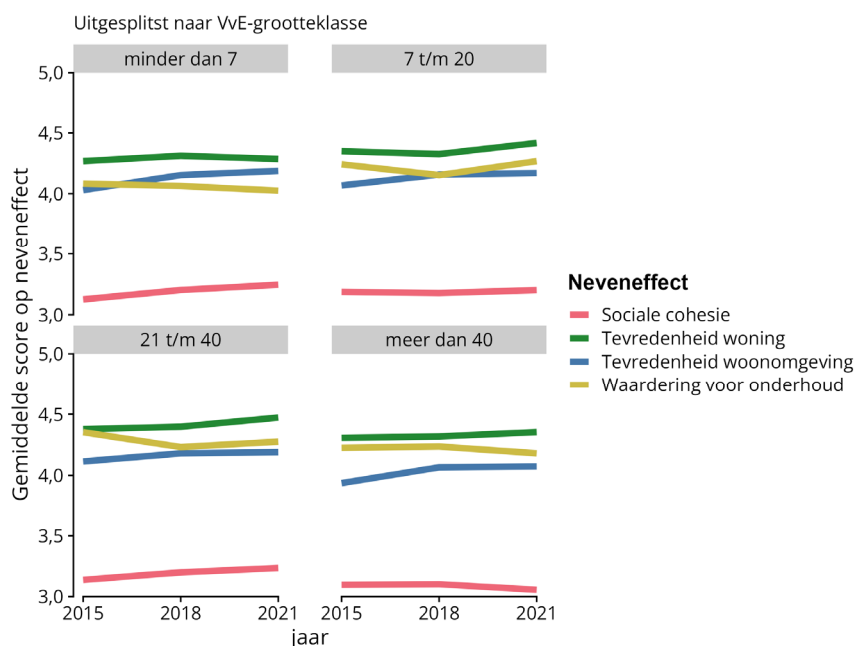
Wat betreft de neveneffecten was er tussen 2015 en 2018 sprake van een stijging van de sociale cohesie en tevredenheid met de woning en woonomgeving (Figuur 4.5). De mate waarin de respondenten tevreden waren met het onderhoud aan hun woning, is in die periode licht gedaald. Tussen 2018 en 2021 namen alle vier de scores vervolgens licht toe.

Figuur 4.5 Beoordelingen van VvE-bewoners op vier neveneffecten



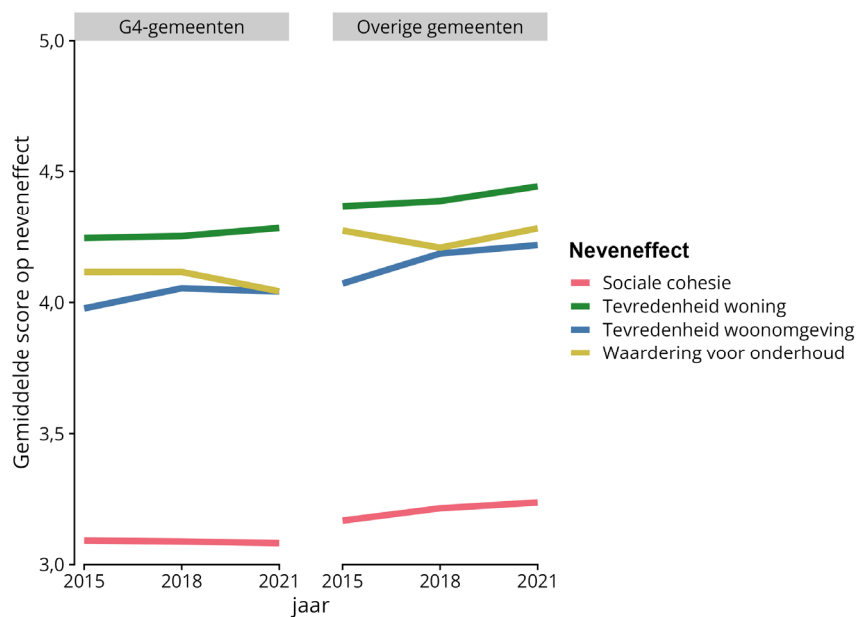
Uitgesplitst naar verschillende grootteklassen was er in beide periodes overwegend sprake van zowel een stijging van de sociale cohesie als van tevredenheid met de woonomgeving (zie Figuur 4.6). Enkel tussen 2018 en 2021 daalde de sociale cohesie enigszins voor VvE's bestaande uit meer dan 40 woningen. Tevredenheid met de woning daalde licht tussen 2018 en 2021 voor de kleinste VvE's, waar deze bij alle vier de groepen was gestegen tussen 2015 en 2018 en deze stijging zich voor de andere drie groepen wel had doorgezet in 2021. Tevredenheid met het onderhoud daalde tussen 2015 en 2018 bij de VvE's bestaande uit 7 tot en met 20 woningen en 21 tot en met 40 woningen, maar steeg vervolgens weer in 2021. In die periode nam de tevredenheid met het onderhoud in de kleinste en grootste VvE's juist af.

Figuur 4.6 Beoordelingen van VvE-bewoners op vier neveneffecten naar grootteklasse



Wanneer we VvE's in de G4 en in overige gemeenten separaat bekijken, is helder dat de baselinescores reeds lager waren voor VvE's in de G4 (zie Figuur 4.7). Vervolgens zien we enkel een stijging wat betreft tevredenheid met de woning tussen 2018 en 2021 bij de VvE's in de G4. VvE's in overige gemeenten stegen op alle vier deze uitkomsten tussen 2018 en 2021.

Figuur 4.7 Beoordelingen van VvE-bewoners op vier neveneffecten naar gemeentegroep



4.3 Deelconclusie en discussie

Op basis van de analyse van het WoON kunnen we stellen dat het functioneren van VvE's, sinds de invoering van de Wet in 2018, in het algemeen licht verbeterd is in 2021 op indicatoren met betrekking tot randvoorwaarden voor onderhoud. In 2021 heeft immers een groter deel van de VvE's een MJOP (in WoON verwoord als een onderhoudsplan) en een reservefonds (in WoON verwoord als een reservering van financiële middelen voor onderhoud). Ook hebben VvE's in 2021 vaker een jaarlijkse ALV, wat ertoe geleid kan hebben geleid dat er ook vaker een gezamenlijke verzekering wordt afgesloten. Tegelijkertijd is het aandeel VvE's met een KvK-inschrijving nagenoeg constant gebleven en valt op dat VvE's in 2021 minder vaak een gezamenlijke rekening hebben dan voorheen, ondanks dat het aandeel met een MJOP en reservefonds wel was gestegen. VvE's bestaande uit minder dan 7 woningen, die met name in de G4 voorkomen, lijken zich het meest in positieve zin te hebben ontwikkeld sinds de invoering van de Wet. Deze groep liet op alle zes de activiteiten een positieve ontwikkeling zien. VvE's in de G4 scoorden in 2018 lager dan VvE's in overige gemeenten, maar lieten vervolgens een sterkere verbetering zien in 2021.

Voor de vier onderzochte neveneffecten (tevredenheid met de woning, tevredenheid met de woonomgeving, sociale cohesie en waardering voor onderhoud) is er sprake van een stijging op alle vier de indicatoren tussen 2018 en 2021. Hierbij merken wij nog op dat drie van de onderzochte neveneffecten direct iets zeggen over tevredenheid (met de woning, met de woonomgeving en met het onderhoud), terwijl het neveneffect sociale cohesie ook laag kan zijn zonder dat men daar ontevreden mee is. Uitgesplitst naar VvE-grootteklassen is de algehele stijging op de neveneffecten zichtbaar wanneer we specifiek kijken naar middelgrote VvE's. De tevredenheid met de woonomgeving en sociale cohesie namen toe in deze periode voor WoON-respondenten van VvE's bestaande uit minder dan 7 woningen. De tevredenheid met de woning en met het onderhoud namen voor deze groep juist af. De score op deze laatste indicator nam ook iets af bij de grootste VvE's bestaande uit meer dan 40 woningen.

Er zijn ook verschillen in de neveneffecten tussen VvE's in de G4 en in overige gemeenten. In de G4 nam de tevredenheid met de woning licht toe, bleven de sociale cohesie en tevredenheid met de woonomgeving nagenoeg constant, maar nam de tevredenheid met het onderhoud wat af. VvE's in overige gemeenten stegen juist op deze vier indicatoren. Dit kan erop duiden dat de hoofdeffecten die het sterkst waren bij kleine VvE's en bij VvE's in de G4, zich nog niet direct vertalen naar een subjectieve maat als een hogere waardering voor het onderhoud en de woning. Aan de andere kant zullen respondenten bij de beantwoording van deze vraag, ook factoren hebben meegenomen die niet beïnvloed zijn door

gevolgen van VvE-besluitvorming. Ook kan meespelen dat VvE-leden als gevolg van de toegenomen aandacht voor onderhoud en duurzaamheid naar aanleiding van de invoering van de nieuwe Wet, een strengere beoordeling zijn gaan hanteren bij de beantwoording van enquêtevragen over dit onderwerp.

Centraal in dit onderzoek staat de vraag hoe het functioneren van VvE's is verbeterd tussen 2018, ten tijde van de invoering van de Wet, en 2021. Daarbij is getracht ook een vergelijking te maken met de situatie voor die tijd, in 2015. Dat is echter bemoeilijkt door de destijds andere operationalisatie van VvE-grootteklassen. Hierdoor moeten de getallen uitgesplitst naar grootteklasse van 2015 met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Daarnaast valt op dat de respons op de WoON-enquête in 2021 lager was dan in voorgaande jaren. Mogelijk heeft corona hierin een rol gespeeld, waardoor minder mensen geneigd waren de enquête in te vullen. Respondenten kunnen items over tevredenheid met de woonomgeving of sociale cohesie ook anders zijn gaan beantwoorden als gevolg van corona. Mensen waren immers vaker thuis en dat kan invloed hebben op hoe zij hun woning en woonomgeving zien en beleven. Verder is het goed mogelijk dat er reeds trends ontstonden tussen 2015 en 2018 als gevolg van anticipatie op de invoering van de Wet. Aan de andere kant is er soms ook sprake van latere adaptatie, waarbij de effecten van de invoering van de Wet mogelijk pas bij de WoON-enquête van 2024 duidelijker zichtbaar worden. Deze gegevensanalyse herhalen over WoON 2024 zou hier duidelijkheid over kunnen bieden.

Het is ook van belang te onderkennen dat we een belangrijke groep bewoners van VvE-complexen niet hebben geïnccludeerd, namelijk huurders van VvE-woningen. Juridisch gezien vormt dit geen probleem, omdat huurders geen stemrecht hebben in de VvE-besluitvorming. Daarentegen hebben we enkel VvE-eigenaren geïnccludeerd die zelf woonachtig zijn in de woning waar zij eigenaar van zijn. Dit zorgt ervoor dat de scores niet beïnvloed kunnen zijn door bijvoorbeeld vertegenwoordigers van woningcorporaties of particuliere verhuurders in VvE's, die wellicht de VvE-activiteiten en uitkomsten over de neveneffecten anders zouden beoordelen dan de daadwerkelijke bewoners.

Al met al kan op basis van de analyse van de WoON-enquêtes worden aangenomen dat het functioneren van VvE's na invoering van de Wet licht verbeterd is. De sterkste verbetering heeft zich voorgedaan bij de kleine VvE's, die met name in de G4 voorkomen. Dit komt ook terug in de onderzochte neveneffecten, vooral wat betreft tevredenheid met de woonomgeving en sociale cohesie. We kunnen er echter niet van uitgaan dat hier sprake is van een causaal effect van de invoering van de Wet. Het is immers mogelijk dat andere

factoren hebben bijgedragen aan de ontwikkelingen die we in dit deelonderzoek uitgelicht hebben.

5 Interviews en focusgroepen

In dit hoofdstuk beschrijven we het proces en de resultaten van de twaalf afgenomen interviews met individuele belanghebbenden en de vier focusgroepen met relevante (vertegenwoordigers van) stakeholders en experts uit het veld. Het doel van dit deelonderzoek was om verdiepende kwalitatieve informatie op te halen over de werking van de Wet in de praktijk. Een uitputtend overzicht van de deelnemers is te vinden in bijlage 3.

5.1 Methode

Focusgesprekken

In februari 2024 zijn vier online focusgesprekken gehouden met ieder vier tot negen deelnemers vanuit verschillende perspectieven, die in verschillende mate de onderwerpen hebben besproken die raken aan de onderzoeksvragen (*Tabel 5.1*). Contactgegevens van potentiële deelnemers zijn verkregen via de begeleidingscommissie en benaderd via e-mail om namens hun organisatie deel te nemen. De focusgesprekken zijn ingedeeld in vier groepen. In de eerste focusgroep namen vertegenwoordigers van brancheverenigingen deel. In het tweede focusgesprek lag de nadruk op de bestuurlijke en juridische kant van de Wet, met voornamelijk deelnemers werkzaam op het gebied van VvE's bij gemeenten. In de focusgroep *Financieel en hypothecair* werd onder meer gesproken met twee landelijke fondsen (NWF en SVn). Bij de laatste focusgroep zaten onderzoekers aan tafel, met expertise in zakelijk recht, eigendomsrecht, goederenrecht en energietransitie in de bouw.

Tabel 5.1 Overzicht behandelde onderwerpen (rijen) in de focusgesprekken (kolommen)

Onderwerp	Brancheverenigingen	Bestuurlijk en Juridisch	Financieel en hypothecair	Onderzoekers
MJOP	✓		✓	✓
Reservering	✓		✓	✓
Begroting	✓		✓	✓
Toezicht	✓	✓	✓	✓
Procedures	✓	✓		✓
Leningen	✓		✓	✓
Neveneffecten	✓	✓	✓	✓
DMJOP	✓	✓	✓	✓
Deelnemers	6	9	4	4

Interviews

Het aantal te interviewen personen was van tevoren vastgesteld op maximaal twaalf (zes VvE-beheerders en zes VvE-leden). De professionele VvE-beheerders zijn via e-mail benaderd voor deelname. We hebben daarbij gepoogd VvE-beheerders uit grote steden en verdeeld over het land te bereiken. De zes deelnemers betroffen (vertegenwoordigers van) VvE-beheerders met werkgebieden in en rondom Rotterdam, Amsterdam, Zwolle, Twente, Utrecht, Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen. Daarnaast zijn respondenten van onze uitgezette enquête – die expliciet aangaven geïnteresseerd te zijn in deelname – benaderd voor een online interview. Via deze weg zijn in totaal zes interviews met VvE-leden gehouden. De betrokkenheid van deze VvE-leden varieerde van regulier lid tot lid van een VvE-commissie of bestuurder van de VvE. Alle interviews vonden plaats in februari en maart 2024.

Gang van zaken focusgesprekken en interviews

De focusgesprekken duurden elk een tot anderhalf uur, met toepassing van de Chatham House Rule – hierdoor ligt de nadruk in de rapportage meer op *wat* er gezegd is maar niet zozeer op *wie* het gezegd heeft.⁴⁰ De interviews duurden ieder een half uur tot drie kwartier en deelnemers werden er na *informed consent* op gewezen dat hun bijdrage niet op herleidbare wijze in het rapport naar voren zou komen. De focusgesprekken en interviews werden na expliciete toestemming van de deelnemers opgenomen. Deelnemers werden bij aanvang geïnformeerd over de aanleiding en doelstelling van het voorliggende onderzoek. Bij elk gesprek waren vanuit het onderzoeksteam een gespreksleider en een notulist aanwezig. De gespreksleider liep met de deelnemers en geïnterviewden de verschillende gespreksonderwerpen door, met in de focusgesprekken extra aandacht voor het naar voren brengen van de verschillende opinies en perspectieven aan tafel. De opgestelde gespreksverslagen zijn gecontroleerd door de interviewer en vervolgens gedeeld met de deelnemer(s) voor eventuele aanvullingen en verbeteringen.

Analyse

Op basis van alle focusgesprekken en interviews zijn in totaal zestien gespreksverslagen opgesteld. Uit deze verslagen zijn relevante inzichten gedestilleerd die betrekking hebben op de deelonderwerpen, met een focus op informatie die bijdraagt aan het beantwoorden van de onderzoeksvragen. De inzichten zijn langs de volgende thema's ingedeeld:

1. Het MJOP, de reservering en begroting
2. Toezicht en (gerechtelijke) procedures

⁴⁰ <https://www.chathamhouse.org/about-us/chatham-house-rule>

3. Leningen
4. Neveneffecten van de Wet
5. Nut en noodzaak van een DMJOP

5.2 MJOP, reservering en begroting

Als VvE's met tenminste één woning kiezen om via het MJOP een begroting te maken en geld te reserveren, dan zijn er vier wettelijke eisen aan het MJOP:

1. Het MJOP is maximaal vijf jaar oud;
2. Het MJOP kijkt minimaal tien jaar vooruit;
3. Het MJOP bevat een inschatting van de totale kosten;
4. Het MJOP bevat een evenredige toerekening van deze kosten over de jaren.

De andere optie om te reserveren voor onderhoudswerkzaamheden is jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde van het complex sparen. Er kan van deze twee opties worden afgeweken wanneer dat in het splitsingsreglement zo is bepaald, als de VvE met een vier vijfde meerderheid besluit helemaal geen geld te storten of als de bank van een eigenaar die niet wil storten een bankgarantie heeft afgegeven aan de VvE. In de focusgesprekken en interviews met stakeholders is besproken hoe de MJOP-en in de praktijk werken, met een focus op de periode na inwerkingtreding van de Wet op 1 januari 2018.

Hoe werkt het MJOP in de praktijk?

De indruk die in de verschillende gesprekken wordt gewekt is dat het overgrote deel van VvE's een MJOP heeft en dat dit aandeel sinds 2018 toeneemt. Hierover wordt meermaals gesteld dat dit sterk afhangt van de VvE-grootte: kleine VvE's hebben veel minder vaak een MJOP dan grotere. Bovendien wordt de noodzaak van een MJOP voor kleine(re) VvE's door verschillende partijen aan tafel als minder belangrijk bestempeld.

Volgens de professionele VvE-beheerders die we interviewden heeft negentig tot honderd procent van hun VvE's een MJOP. Wat dit grote aandeel deels kan verklaren, is dat de meeste VvE-beheerders aangaven weinig tot geen zaken te doen met kleine VvE's. Dit kan zijn omdat het in de praktijk te duur is voor kleine VvE's of omdat beheerders een minimum hanteren van bijvoorbeeld twintig of dertig appartementsrechten voordat ze met een VvE in zee gaan. Doorgaans gaven de VvE-beheerders aan dat de standaardpraktijk is om met een MJOP te werken om de begroting te bepalen; alternatieven worden alleen in bijzondere gevallen toegepast. Bij nieuwe VvE's wordt over het algemeen door de beheerder,

eventueel met een externe partij, een MJOP opgesteld die doorgaans aan bepaalde standaarden moet voldoen.⁴¹ Dit is noodzakelijk, omdat MJOP-en bij binnenkomst in de portefeuille (als VvE's deze überhaupt al hebben) enorm verschillen in inhoud en kwaliteit.

In de focusgesprekken *Brancheverenigingen*, *Bestuurlijk en juridisch* en *Financieel en hypothecair* werd aangegeven dat het ontbreken van een duidelijke definitie en vormvereisten van een MJOP een groot probleem is, wat leidt tot MJOP-en van zeer wisselende vorm en kwaliteit. Uit het focusgesprek *Bestuurlijk en juridisch* volgt de aanbeveling om een standaardmodel of checklist te ontwikkelen die VvE's kunnen toepassen bij het opstellen van hun MJOP. en om voor gecertificeerde beheerders meer normen te stellen (bijvoorbeeld wat betreft de conditiemeting van het pand). Over het algemeen is de indruk dat de huidige vier wettelijke eisen van het MJOP erg minimaal zijn en weinig houvast geven.

Alle VvE-beheerders gaven aan de MJOP-en op te stellen volgens de hierboven genoemde wettelijke eisen. Regelmatig wordt nog ruimer vooruitgekeken dan het minimum van tien jaar, door bijvoorbeeld twintig, dertig of zelfs vijftig jaar vooruit te kijken – een langere horizon dan tien jaar is tevens bij het aanvragen van leningen vaak een vereiste. Ook wordt het MJOP volgens de beheerders doorgaans jaarlijks geactualiseerd, in plaats van de wettelijke verplichting van om de vijf jaar. De algemene indruk van VvE-beheerders is dat het MJOP een handige tool is om de begroting vast te stellen voor onderhoudswerkzaamheden.

De geïnterviewde VvE-leden zijn allen positief over het concept van een MJOP – het is in hun ogen een goede manier om voor eigenaars in een VvE duidelijk in beeld te brengen welke kosten te verwachten zijn de komende jaren. Sommige VvE-leden geven aan dat hun VvE al voor het ingaan van de Wet een MJOP had, anderen geven aan het in aanloop van of na invoering van de Wet te hebben opgesteld. De VvE-leden geven allen aan dat hun VvE reserveert conform het MJOP, maar het verschilt per lid hoeveel kennis ze hebben over de vorm en kwaliteit van het MJOP van hun VvE. Doorgaans staat het MJOP volgens de VvE-leden op de agenda in de jaarlijkse vergadering.

De indruk uit de focusgesprekken en interviews is dat de meeste VvE's begroten en geld reserveren met behulp van een MJOP. Dit betekent niet dat er ook *genoeg* gereserveerd wordt voor alle nodige onderhoudswerkzaamheden, mede door de wisselende kwaliteit

⁴¹ Dit wisselt per beheerder, maar beheerders die SKW zijn gecertificeerd moeten aan bepaalde standaarden voldoen. Zie voor meer informatie over de beoordelingsrichtlijn voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars (5016) de website van SKW (www.skgikob.nl). Verder zijn veel VvE-beheerders lid van de Branchevereniging VvE Beheerders (BVVB), waar leden sinds april 2023 verplicht zijn een keurmerk te behalen dat elke twee jaar opnieuw getest wordt door een onafhankelijk certificerings- en keuringsinstelling. Zie <https://keurmerk.nl/keurmerken/gast-paginas/bvvb/> voor meer informatie.

van de MJOP-en. In verschillende focusgroepen en interviews wordt het punt gemaakt dat het geen wettelijk vereiste is het gereserveerde bedrag (periodiek) te indexeren. Dit gebeurt in de praktijk dan ook lang niet altijd en kan voor problemen zorgen, omdat de kosten van bijvoorbeeld bouwmaterialen wel flink toenemen. De meeste VvE-beheerders geven aan wel te indexeren (of indexeren belangrijk te vinden). In de praktijk is er echter een verschil tussen wat de professionele VvE-beheerders adviseren en waar de VvE's uiteindelijk voor kiezen. Ook wanneer VvE-beheerders adviseren om te indexeren, kunnen de VvE-leden stemmen tegen een verhoging van de maandelijkse bijdrage die dit teweegbrengt. Vooral eigenaars die op kortere termijn verwachten te verhuizen zullen minder geneigd zijn deze indexering te willen doen. In de interviews met VvE-leden en VvE-beheerders komt naar voren dat, ook als VvE's zelf inzien dat een verhoging van de maandelijkse bijdrage echt nodig is, ze soms simpelweg tegen de financiële limieten van de eigenaars in de VvE aanlopen.

De financiële limieten van eigenaars in VvE's komen vaker voorbij in de verschillende focusgesprekken en interviews als reden waarom er niet genoeg gereserveerd wordt. Het is dus regelmatig niet alleen een kwestie van genoeg *willen* reserveren (bijvoorbeeld omdat eigenaars niet willen investeren in een pand waar ze niet lang van plan zijn te blijven), maar ook van genoeg *kunnen* reserveren. In de focusgroep *Bestuurlijk en juridisch* komt naar voren dat de werkelijke kosten van benodigde onderhoudswerkzaamheden tot wel tientallen procenten hoger kunnen uitvallen dan oorspronkelijk begroot in het MJOP. Een schatting van de gespreksdeelnemers is dat de helft van de VvE's niet genoeg in het reservefonds heeft zitten om de kosten voor onderhoud te betalen. Ook wordt in deze focusgroep het punt gemaakt dat een MJOP volgens de huidige vier wettelijke eisen ook niet "compleet" hoeft te zijn. In de praktijk betekent dit dat er regelmatig MJOP-en zijn die maar een deel van de nodige onderhoudswerkzaamheden bevatten (bijvoorbeeld wel begroten voor het vervangen van een lift, maar niet voor het toekomstige onderhoud van die nieuwe lift).

De verschillende experts en stakeholders vinden een MJOP een goede manier om de toekomstige kosten van onderhoud voor VvE's in beeld te brengen, maar door het ontbreken van vormvereisten, de wisselende kwaliteit van de MJOP-en in de praktijk en de financiële limieten van eigenaars blijft het een probleem dat VvE's regelmatig niet genoeg reserveren voor onderhoud. Juridische experts in de focusgroepen kwamen met een aantal concrete voorstellen over mogelijke eisen die aan een MJOP gesteld zouden kunnen worden om zo een einde te maken aan de wisselende kwaliteit en ervoor te zorgen dat VvE's genoeg reserveren – en daarmee het MJOP een belangrijkere rol te geven:

- Meetmethoden zoals NEN-normen toevoegen;

- Condiëmetingen op reguliere basis verplichten (bij actualisatie MJOP);
- Looptijd van het MJOP verlengen van tien naar dertig jaar;
- Verplicht periodieke indexatie van de bedragen in een MJOP opnemen;
- Btw opnemen bij elke kostenpost in het MJOP ten behoeve van de transparantie (er worden nu vaak nog verschillende btw-tarieven gehanteerd).

Andere opties dan een MJOP om de begroting te bepalen

Er zijn verschillende meningen over de andere opties die VvE's hebben om te storten in het reservefonds. Over de optie om jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde te reserveren, zijn zowel positieve en negatieve geluiden te horen. Positief is dat het in ieder geval een duidelijke normstelling is, in tegenstelling tot de inhoud van een MJOP. Als er niet aan wordt voldaan is dat in ieder geval duidelijk aan te tonen. Men is echter doorgaans van mening dat 0,5 procent van de herbouwwaarde niet genoeg is om aan de daadwerkelijke onderhoudskosten te voldoen en sparen conform het MJOP beter is. Niet iedereen is het hiermee eens – 0,5 procent is volgens een professionele beheerder vaak hoger dan wat er conform een MJOP wordt gereserveerd (vooral als het MJOP niet van goede kwaliteit is). Een ander aangedragen nadeel van het sparen van 0,5 procent van de herbouwwaarde is dat er geen rekening wordt gehouden met stijgende bouwkosten. Dit is echter ook het geval bij een MJOP (tenzij de kosten regelmatig geïndexeerd worden). Er was ook een voorbeeld van een VvE-beheerder die de twee hoofdsmaken combineert en begroot via een MJOP, maar tegelijkertijd eist dat dit minstens 0,5 procent van de herbouwwaarde moet zijn.

Anders dan conform het MJOP of jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde sparen wordt door deelnemers doorgaans bestempeld als een onwenselijke "escape" – vooral voor grote VvE's zou dit geen optie moeten zijn. In het focusgesprek *Brancheverenigingen* wordt de mening gedeeld dat hoe groter de VvE is, hoe groter de noodzaak is voor een MJOP (ten behoeve van een overzicht van de onderhoudskosten) en hoe onwenselijker het is dat ze gebruikmaken van een escape. In de focusgroep *Onderzoekers* wordt gesteld dat kleine VvE's het onderhoud ook onderling (informeel) kunnen regelen en dat het ontbreken van een MJOP dus niet per se een probleem vormt. Dat het in het splitsingsreglement zo is geregeld dat er niet gereserveerd hoeft te worden, is niet ter sprake gekomen.

5.3 Toezicht en procedures

Toezicht op naleving van de Wet moet door de VvE's zelf geregeld worden. Er zijn geen externe toezichthouders die bijvoorbeeld toezien op de bedragen die VvE's reserveren. In theorie kan de gemeente via de kantonrechter actie ondernemen bij slapende VvE's. De

gemeente kan een vergadering afdwingen (via art. 5:127a BW, de machtigingswet) of bij achterstallig onderhoud ingrijpen. Volgens de bestuurlijke en juridische organisaties aan tafel gebeurt dit in de praktijk alleen in uitzonderlijke gevallen, omdat de focus bij de gemeenten ligt op het aanmoedigen van VvE's om actiever te worden zonder daarbij over te gaan op gerechtelijke procedures. De dreiging met een gerechtelijke procedure is doorgaans voldoende om slapende VvE's in actie te laten komen. De gemeenten komen verder alleen in actie nadat er (ernstige) problemen gesignaleerd zijn. Ook in de andere drie focusgesprekken en de interviews is de algemene indruk dat ingrijpen door de gemeente weinig voorkomt, en dat de gemeente alleen zicht heeft op het functioneren van de VvE als deze al in een activeringstraject zit. De financiële en hypothecaire stakeholders benadrukken dat de gemeente moeilijk toezicht kan houden en moeilijk kan handhaven omdat het onduidelijk is waar het MJOP van een VvE aan zou moeten voldoen. Ook is het niet realistisch dat de gemeente de MJOP-en van alle VvE's in de gemeente overziet.

Ook in de focusgroepen komt naar voren dat toezicht op de bedragen die VvE's reserveren in zijn geheel vanuit intern – dus vanuit de VvE's zelf – moet komen. Sommige gespreksdeelnemers dragen aan dat dit meer vanuit de banken en hypotheekverstrekkers zou moeten gebeuren. Deelnemers refereren hierbij aan een systeem waarmee de VvE's een soort energielabel krijgen toegewezen, zodat banken dit kunnen inzien bij het verstrekken van een hypotheek. Het ministerie van BZK is deze mogelijkheid op het moment van schrijven aan het verkennen. Ook wordt het voorbeeld genoemd dat fondsen die leningen verstrekken nu al inzicht hebben in het functioneren van de VvE. Zo controleren ze bijvoorbeeld het reservefonds en mogen er geen betalingsachterstanden van VvE-leden aan de VvE zijn. Dit toezicht vindt plaats bij het verstrekken van de lening, maar bij grote(re) dossiers kan er ook controle plaatsvinden tijdens de looptijd van de lening. Niet genoeg reserveren kan dus als gevolg hebben dat een VvE niet kan lenen bij fondsen zoals het NWF en SVn.

De professionele VvE-beheerders hebben inzicht in het functioneren van de VvE's en stellen veranderingen voor als zij deze nodig achten. Denk daarbij aan het (laten) opstellen van een MJOP als deze nog niet aanwezig is, het opstellen van een nieuw MJOP als de kwaliteit van het huidige onderhoudsplan volgens de beheerder niet voldoet, of het indexeren van de maandelijkse bijdrage. De eisen die beheerders aan het MJOP stellen verschillen echter, en de VvE kan ervoor kiezen om het advies van de beheerder niet op te volgen. De VvE-beheerder kan de samenwerking stopzetten of überhaupt niet aangaan als de VvE niet aan bepaalde eisen voldoet en/of het advies van de beheerder niet opvolgt.

Vanuit de VvE-leden zelf wordt opvallend vaak genoemd dat niemand toezicht lijkt te hebben op het bestaan van een reservefonds bij VvE's en dat de Wet niet actief wordt gehandhaafd. Hier zijn verschillende meningen over. Sommigen vinden het onwenselijk dat de overheid ingrijpt in het functioneren van de VvE terwijl anderen van mening zijn dat als je een Wet invoert deze ook gehandhaafd moet worden. Dit raakt aan de vraag hoe ver de overheid kan, mag en wil ingrijpen in de particuliere sector.

De algemene indruk uit de focusgroepen en interviews is dat er weinig geprocedeerd wordt over de inhoud van het MJOP of de hoogte van de reservering. Wanneer dit wel gebeurt, heeft de rechter niks om aan te toetsen door het ontbreken van duidelijke richtlijnen (wat is een goed MJOP en wanneer wordt er voldoende gespaard?). Er vinden wel regelmatig conflicten plaats binnen de VvE volgens de beheerders en leden.

5.4 Leningen

De algemene indruk uit de gesprekken met stakeholders en experts is dat ze een positief effect van de Wet zien, omdat de weerstand tegen lenen lager is geworden bij VvE's. Ook is de indruk dat er sinds de inwerkingtreding van de Wet meer leningen worden afgesloten bij het NWF en de SVn. De conclusie uit de verschillende gesprekken is echter ook dat er in absolute cijfers nog altijd zeer weinig leningen worden afgesloten door VvE's (in lijn met de bevindingen uit hoofdstuk 3). Een aantal mogelijke verklaringen dat hiervoor wordt genoemd:

- 1) De moeizame besluitvorming binnen VvE's over het aangaan van een lening;
- 2) Het relatief complexe proces van het aanvragen van een lening bij NWF en SVn;
- 3) Een gebrek aan partijen die leningen (willen) verstrekken aan VvE's.

De moeizame besluitvorming binnen de VvE over het aangaan van een lening is gerelateerd aan de huidige gekwalificeerde meerderheidseis van twee derde of drie vierde van de stemmen in een vergadering waar ten minste twee derde of drie vierde van de stemmen vertegenwoordigd. Er is een wetgevingstraject gestart om te zorgen dat in de toekomstig vijftig procent plus één stem van de aanwezige stemmen genoeg zou moeten zijn. Hierbij wordt de door deelnemers de kanttekening geplaatst dat er dan wel meer kans is op conflicten binnen de VvE, wanneer leden niet mee willen of kunnen betalen aan de lening. In de gesprekken met VvE-leden komt verder het belang naar voren van het maken van een goede "businesscase" bij verduurzamingsbesluiten – waarom wil de VvE iets uitvoeren en wat levert het de VvE-leden op? Maatregelen die wettelijk verplicht zijn (of

worden) en die een (directe) besparing opleveren zijn dan het meest overtuigend voor de VvE-leden om mee in te stemmen.

Het proces voor het aanvragen van een lening bij NWF en SVn wordt in meerdere gesprekken complex en tijdrovend genoemd,⁴² mede door de uitgebreide dossiervorming die nodig is. Verschillende VvE-beheerders geven aan hun VvE's te ondersteunen bij het aanvragen van een dergelijke lening, maar voor VvE's zonder die steun is het mogelijk ingewikkeld ("complexe materie voor welwillende amateurs"). Ook worden voorbeelden genoemd waar de onderhoudsopgave van een complex zo groot is dat het de verstrekingsnorm van het NWF overstijgt.⁴³ Verder wordt benoemd dat er geen financiering verstrekt kan worden voor aanpassingen aan gebouwdelen die volgens de splitsingsakte niet gemeenschappelijk zijn (zoals sommige leidingen). Dit, of het daarvoor noodzakelijke wijzigen van de splitsingsakte zelf, zou vereenvoudigd moeten worden. Een gerelateerd punt is dat verstrekkers van leningen (ook) een gekwalificeerde meerderheid eisen voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen.

Uit de verschillende gesprekken blijkt dat VvE's wel met een relatief simpelere procedure een lening kunnen aanvragen bij de Duitse bank TEN31 – deze bank komt in meerdere gesprekken en interviews voorbij als grote speler op de markt. De meningen zijn verdeeld over de leningen die TEN31 verstrekt aan VvE's, omdat het door sommige experts gezien wordt als een meer risicovolle optie door beperkte dossiervorming en de onzekerheid van de toekomstige rente. Dat VvE's naar een buitenlandse bank gaan (ook de Turkse Akbank en een Bulgaarse bank worden als opties genoemd) voor hun lening komt mede doordat Nederlandse banken in de praktijk (nog) vrijwel geen leningen verstrekken aan VvE's. Een mogelijke verklaring die in de focusgesprekken en interviews wordt gegeven is de regelgeving omtrent de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: Wwft). Een vertegenwoordiger van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)⁴⁴ geeft onderschrijvend en aanvullend hierop aan dat de financieringsbehoefte van VvE's erg specifiek is en veel detailuitwerking vraagt en kennis veronderstelt, onder andere gerelateerd aan de Wwft. Voor het ingaan van de Wet wilden VvE's geen leningen aangaan omdat de leden toen volledig aansprakelijk waren. Sinds 1 januari 2018 is het aantrekkelijker voor VvE's om te lenen (omdat VvE-leden sinds inwerkingtreding van de Wet alleen aansprakelijk zijn

⁴² Ook huiseigenaren waar geen VvE actief is, haken vaak om deze redenen af bij het aanvraagproces van subsidies voor verduurzaming: één op de drie eigenaren die aan de ISDE-aanvraag begint, maakt deze niet af (VEH, 2023).

⁴³ Met een VvE Energiebespaarlening van het NWF kan € 34.000 worden gefinancierd per appartementsrecht.

⁴⁴ De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft schriftelijke input geleverd op de vragen die zijn gesteld in het focusgesprek *Financieel en hypothecair*.

voor hun breukdeel) maar willen Nederlandse banken juist geen leningen verstrekken aan VvE's. Deze paradox zorgt ervoor dat er weinig opties zijn voor VvE's om een lening aan te gaan.

5.5 Neveneffecten

Uit de verschillende gesprekken komt de algemene indruk naar voren dat eigenaars in VvE's zich door invoering van de Wet meer bewust zijn geworden van de noodzaak van een gedegen onderhoudsplan. VvE-beheerders en VvE-leden vinden het prettig dat ze aan de Wet kunnen refereren om anderen in de VvE te overtuigen van het opstellen van en het sparen volgens een MJOP – mogelijk zijn conflicten over reserveren binnen VvE's door het bestaan van de Wet makkelijker opgelost. Aan de andere kant wordt meermaals het punt gemaakt dat hoe meer regels er komen waar de VvE zich aan moet houden, hoe complexer het werk van een VvE wordt en hoe lastiger het wordt om vrijwilligers te vinden.

VvE's zijn zich na de inwerkingtreding van de Wet bewuster van de noodzaak van onderhoud, maar er wordt ook gesproken van een tweedeling. Er zijn VvE's die de zaken steeds beter op orde krijgen en sparen conform een MJOP (voornamelijk de VvE's met een professionele beheerder) en een andere groep VvE's die steeds verder achteropraakt en waar slechts gelimiteerd zicht op is ("door de Wet wordt het kaf van het koren gescheiden"). Daarnaast komt ook het gespreksonderwerp van diversiteit binnen VvE's en de conflicterende belangen aan bod, wat voor wrijving kan zorgen. De huidige Wet voorziet niet in het feit dat niet elke eigenaar dezelfde wensen, belangen en financiële draagkracht heeft.

5.6 DMJOP

De meningen zijn verdeeld over nut en noodzaak van een DMJOP, mede omdat het niet duidelijk is hoe een dergelijk DMJOP eruit moet zien. Meerdere deelnemers zouden liever zien dat er eerst meer aandacht besteed wordt aan het verbeteren van de kwaliteitseisen van het MJOP. Verder zijn er veel vragen over de uitvoerbaarheid van een (potentieel) wettelijk verplicht DMJOP, omdat een VvE enkel wettelijk verplicht is om de gezamenlijke onderdelen van het pand te *onderhouden* voor instandhouding, en niet te *verduurzamen*. Een DMJOP gaat dus voorbij aan de huidige – beperkte – wettelijke verplichting van een VvE. De brancheverenigingen zijn kritisch over het invoeren van een DMJOP, maar zouden wel graag zien dat VvE's meer inzicht krijgen wat voor (potentieel wettelijk verplichte) duurzaamheidsmaatregelen ze moeten treffen naar (de klimaatdoelen van) 2050 toe.

Verder wordt meermaals het punt gemaakt dat VvE's niet verplicht zouden moeten zijn tot meer verduurzaming dan woningeigenaren waar geen VvE actief is. Mocht een DMJOP ingevoerd worden voor VvE's, dan zou dit dus gebaseerd moeten zijn op de (potentieel) wettelijk verplichte verduurzamingsmaatregelen die voor alle eigenaars gelden. Zoals naar voren komt in de focusgroep *Financieel en hypothecair* is dat de enige manier waarop een DMJOP uitvoerbaar en handhaafbaar zou zijn. Het voorstel in deze focusgroep is om wettelijk verplichte duurzaamheidseisen mee te nemen in een MJOP. Daarnaast wordt gesteld dat de overheid de focus meer zou moeten leggen op *wat* er moet gebeuren qua verduurzaming (bijvoorbeeld voor 2050 van het gas af of eisen stellen aan het energielabel) dan *hoe* het uitgevoerd wordt (met het invoeren van een verplicht DMJOP voor VvE's). Het voorstel om alleen bepaalde verduurzamingsmaatregelen toe te voegen aan het bestaande MJOP – en niet een apart DMJOP op te stellen – komt ook in meerdere gesprekken voorbij.

In de gesprekken komt regelmatig naar voren dat eigenaars nu al vaak niet genoeg (willen of kunnen) sparen voor een MJOP, laat staan dat hier nog duurzaamheidseisen bovenop komen. VvE's lopen bij het sparen voor een MJOP al regelmatig tegen de financiële limieten aan van de leden – dit probleem wordt groter als er ook verplicht sparen voor verduurzaming bovenop komt. In de focusgroep *Onderzoekers* is de consensus dat lenen voor verduurzaming een meer realistische optie is voor VvE's dan sparen voor verduurzaming. Bij lenen voor verduurzaming gaat de maandelijkse bijdrage net als bij sparen voor verduurzaming omhoog, maar is er mogelijk een directe kostenbesparing door de lagere energiekosten. Bij sparen voor verduurzaming zou je dan én een hogere maandelijkse bijdrage én hoge energiekosten hebben – vooral voor eigenaars die in de (nabije) toekomst plannen te verhuizen is dit een erg onaantrekkelijke optie. Zoals benoemd in de interviews met VvE-leden is het belangrijk om een overtuigende businesscase te hebben, zodat genoeg eigenaars willen instemmen met de verduurzamingsplannen.

5.7 Deelconclusie

In vier focusgesprekken met 23 experts en stakeholders en twaalf interviews met individuele VvE-beheerders en VvE-leden over de werking van de Wet in de praktijk, komen meerdere conclusies naar voren. Ten eerste zijn de deelnemers het eens dat het aantal VvE's met een MJOP toeneemt en dat dit een positieve ontwikkeling is, omdat het MJOP een effectieve manier is om het nodige onderhoud voor een bepaalde periode duidelijk in beeld te brengen. In de praktijk zijn er grote verschillen tussen de kwaliteit van de MJOP-en, voornamelijk door het ontbreken van duidelijke vormvereisten. Er is meer aandacht nodig voor wat een goed MJOP behelst (naast de huidige vier eisen die in de Wet voorgeschreven worden). De

meningen zijn verdeeld over de optie om jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde te reserveren of met een vier vijfde meerderheid van de stemmen te besluiten om niet te sparen. Het wordt vooral als onwenselijk gezien dat grotere VvE's geen MJOP hebben.

Het ontbreken van duidelijke kwaliteitseisen aan het MJOP zorgt ervoor dat het moeilijk is voor toezichthouders om te bepalen wanneer een MJOP tekortschiet. Zo hebben rechters niks om aan te toetsen bij procedures. Een andere algemene conclusie is dat er in de praktijk weinig toezicht is op het functioneren van VvE's. Het gebrek aan toezicht, gecombineerd met een gebrek aan vormvereisten van het MJOP maakt handhaving van de Wet bijzonder lastig. Er worden sinds het invoeren van de Wet meer leningen afgesloten, maar in absolute zin zijn dit er nog erg weinig. Een belangrijke reden hiervoor is een gebrek aan partijen die deze leningen verstrekken. Nederlandse banken verstrekken in de praktijk vrijwel geen leningen aan VvE's; de Duitse bank TEN31 doet dit wel, maar hier zijn enige zorgen over vanwege de beperkte dossiervorming en de onzekerheid van de toekomstige rente.

De meeste deelnemers zijn kritisch over het invoeren van een DMJOP. Liever zouden zij eerst meer aandacht zien voor de vormvereisten van het MJOP, waarin ook bepaalde (potentieel wettelijk verplichte) verduurzamingsmaatregelen zouden kunnen worden opgenomen – mits dit ook voor grondgebonden eigenaren geldt die niet in een VvE zitten. Veelvoorkomende kritische punten die aangedragen worden, zijn het ontbreken van een wettelijke basis voor het verplichtstellen van verduurzaming door VvE's en de financiële limieten voor het reguliere onderhoud waar VvE's (nu) al tegen aanlopen.

6 Conclusies

In dit hoofdstuk beantwoorden we thematisch de onderzoeksvragen en trekken we conclusies op basis van de bevindingen uit de deelonderzoeken zoals behandeld in de hoofdstukken 2 tot en met 5. Het gaat om de bevindingen uit de deskresearch van hoofdstuk 2, de enquête onder 811 VvE-leden uit hoofdstuk 3, onze secundaire analyse van de WoON-onderzoeken uit hoofdstuk 4 en de interviews en focusgesprekken uit hoofdstuk 5.

6.1 MJOP

In deze paragraaf bespreken we de conclusies ten aanzien van onderzoeksvraag 1:

1. MJOP

- a. Hoeveel VvE's hebben sinds inwerkingtreding van de Wet een MJOP opgesteld?
- b. In hoeverre voldoen die MJOP-en aan de door de Wet gestelde eisen (zoals maximaal vijf jaar oud, minimaal tien vooruitkijkend en een evenredige kosten-toerekening per jaar)?

Uit de deskresearch (hoofdstuk 2) blijkt dat de meerderheid van VvE's over een MJOP beschikt. Schattingen van het aantal VvE's met een MJOP na 2018 komen uit op 92 procent (Klouwen et al., 2021), 86 procent (VEH, 2019) en 84 procent (Hilhorst et al., 2023). Uit eerder onderzoek blijkt ook dat het wel of niet aanwezig zijn van een MJOP afhankelijk is van de omvang van de VvE. Uit een recente enquête onder VvE's bleek dat bij VvE's met vijf of minder appartementsrechten 67 procent een MJOP had, tegenover 78 procent bij VvE's met zes t/m tien appartementsrechten en 97 procent van VvE's met meer dan tien appartementsrechten (Dembinski et al., 2022).

In de online enquête onder 811 VvE-leden die voor dit onderzoek werd uitgezet (hoofdstuk 3) zien we ook dat een groot deel van de VvE's een MJOP hanteert (82%). Daarnaast bevestigt de enquête ook hoezeer de grootte van de VvE uitmaakt voor het hebben van een MJOP (zie *Figuur 3.8*), vergelijkbaar met de resultaten van Dembinski et al. (2022). Wij besteedden echter ook aandacht aan de allerkleinste VvE's met maximaal drie appartementsrechten. In onze enquête heeft circa veertig procent van de respondenten in een VvE met maximaal drie woonappartementsrechten een MJOP en bij VvE's met vier tot en met zes woonappartementsrechten is dit 67 procent. In grotere VvE's neemt het aandeel vervolgens gestaag toe, met 85 procent bij zeven tot en met tien appartementsrechten, naar 97 procent voor de grootste VvE's (meer dan 40 woonappartementsrechten). Uit de WoON-enquête

(hoofdstuk 4) komen vergelijkbare percentages naar voren: in 2021 (de meest recente meting) had ongeveer twee derde van de kleinere VvE's (minder dan zeven appartementsrechten) een MJOP en bij de grotere VvE's ligt dit aandeel rond de negentig procent. Dit beeld werd ook bevestigd in de interviews en focusgroepen (hoofdstuk 5), waar het beeld werd geschetst dat veel VvE's een MJOP hebben en dat dit toeneemt met de omvang van de VvE.

Er zijn signalen dat het aantal VvE's met een MJOP sinds de inwerkingtreding van de Wet is toegenomen. Uit de deskresearch (hoofdstuk 2) bleek dat onderzoeken die werden uitgevoerd vóór het ingaan van de wet lagere percentages rapporteerden van VvE's met een MJOP, bijvoorbeeld 35 procent (Companen, 2012), 50 procent (Companen, 2012), en 78 procent (VEH, 2012). Resultaten uit het WoON (hoofdstuk 4) geven aan dat er voornamelijk bij de kleinere VvE's (minder dan zeven appartementsrechten) mogelijk een stijging te zien is sinds het ingaan van de Wet. In 2018 had ongeveer zestig procent van de VvE's met minder dan zeven appartementsrechten een MJOP, wat in 2021 gestegen was naar ongeveer zeventig procent. Daarnaast was er een grotere toename in VvE's met een MJOP in de G4 tussen 2018 en 2021 dan elders (al blijft het absolute aandeel van VvE's met een MJOP in 2021 kleiner in de G4 dan elders). Ook gaven VvE-beheerders in interviews (hoofdstuk 5) aan dat ze bij VvE's in hun portefeuille een MJOP (laten) opstellen als deze nog niet aanwezig is. De beheerders geven aan dat het door het bestaan van de Wet makkelijker is om VvE's te overtuigen van de noodzaak van een MJOP.

De vier wettelijke eisen aan een MJOP zijn dat het maximaal vijf jaar oud mag zijn, minimaal tien jaar vooruit moet kijken, een inschatting van de totale kosten bevat en een evenredige kostentoe rekening per jaar hanteert. Uit de resultaten van onze enquête blijkt dat een substantieel deel van de MJOP-en hier waarschijnlijk niet aan voldoet, behoudens de actualisatiefrequentie. Tussen de 74 en 92 procent van de MJOP-en van de respondenten wordt binnen de vijf jaar van een update voorzien. Merk op dat de bandbreedte van achttien procent komt door de respondenten die hebben aangegeven het MJOP naar eigen behoefte te actualiseren. VvE's met een MJOP voldoen dus in de praktijk waarschijnlijk slechts deels aan de vier wettelijke eisen, waarbij geldt dat hoe groter de VvE is, hoe vaker er wel aan de vier eisen voldaan wordt. Dat een deel van de MJOP-en niet voldoet aan de vier wettelijke eisen sluit aan bij de zorgen die in onze interviews en focusgesprekken (hoofdstuk 5) werden geuit over de kwaliteit van MJOP-en. Daarbij viel op dat de geïnterviewde VvE-beheerders juist aangaven dat de MJOP-en van VvE's in hun portefeuille wél grotendeels aan de vier wettelijke eisen van het MJOP voldoen. Deze beheerders hadden echter voornamelijk grote VvE's in hun portefeuille.

Een belangrijk aandachtspunt van het MJOP wat tijdens de interviews en gesprekken (hoofdstuk 5) naar voren kwam is dat er niet zozeer zorgen waren over de kwantiteit van de MJOP-en, maar meer over de kwaliteit. De consensus van de experts en stakeholders was dat de huidige vier door de Wet gestelde eisen aan het MJOP niet voldoende zijn. Er moet een uitgebreidere normstelling komen van hoe een (goed) MJOP eruit ziet en aan welke eisen deze moet voldoen. Voorbeelden van aanvullende eisen die door de gesprekspartners werden geopperd zijn het toevoegen van meetmethoden (zoals Nen-normen), het verplichten van conditiemetingen op reguliere basis, verplichten van periodiek indexeren, de minimale looptijd verlengen naar dertig jaar en btw opnemen bij elke kostenpost.

6.2 Reservering en begroting

In deze paragraaf bespreken we onderzoeksvragen 2 en 3:

2. Reservering

- a. Wat is het percentage VvE's dat conform de door de Wet gestelde eisen, voldoende geld reserveert voor onderhoud en/of verduurzaming?
- b. Is dat percentage verbeterd sinds de inwerkingtreding van de Wet?

3. Begroting. Welk deel van de VvE's reserveert geld voor onderhoud en/of verduurzaming op basis van:

- a. Een MJOP
- b. 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw
- c. Een alternatieve wijze

Uit onze enquête (hoofdstuk 3) blijkt dat de grote meerderheid van VvE's beschikt over een reservefonds (84%) en dat dit aandeel toeneemt naarmate de VvE groter is. Dit percentage loopt uiteen van vijftig procent bij de kleinste VvE's (maximaal drie appartementsrechten) tot 96 procent bij de grootste VvE's (meer dan veertig appartementsrechten). Uit de analyse van de data uit het WoON (hoofdstuk 4) blijkt dat het percentage van VvE's met een onderhoudsreservering voornamelijk is toegenomen bij de kleinere VvE's (minder dan zeven appartementsrechten) tussen 2018 en 2021.

De zestien procent van de respondenten uit onze enquête (hoofdstuk 3) zonder reservefonds heeft of met een vier vijfde meerderheid besloten niet te storten in een reservefonds (10%), of heeft van de bank van een eigenaar die niet wil storten een bankgarantie gekregen (2%) of heeft een andere reden waarom de VvE geen reservefonds heeft (4%). In feite voldoet van deze drie groepen dus alleen die laatste vier procent niet aan het reserveren

conform de Wet (in deze groep zitten geen VvE's waarbij in het splitsingsreglement is geregeld dat niet gereserveerd hoeft te worden). Van de VvE's met een reservefonds (84%), reserveert het overgrote deel geld conform de Wet. Van de respondenten die weten op welke manier er geld gereserveerd wordt, spaart 79 procent conform het MJOP (grote VvE's beduidend vaker) en spaart vijftien procent jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde (kleine VvE's beduidend vaker). De overige zes procent van deze groep stort bijvoorbeeld een X bedrag per maand in het reservefonds of past een mix van de twee genoemde hoofdsmaken om te sparen toe, maar voldoet daarmee strikt genomen niet aan het sparen conform de Wet. Belangrijk om hierbij in acht te nemen is dat veertien procent van de respondenten met een reservefonds niet weet op welke manier er gespaard wordt binnen de eigen VvE (een indicatie van de groep die minder geïnformeerd is over het reilen en zeilen van de VvE). We weten dus van vier procent van de totale steekproef plus zes procent van de respondenten met een reservefonds die weten hoe er gespaard wordt, dat ze niet conform de Wet reserveren (in totaal circa acht procent).

Er wordt dus in de meeste gevallen conform de Wet geld gereserveerd door VvE's, maar of dat voldoende is voor het daadwerkelijke onderhoud is nog maar de vraag (zoals verschillende geïnterviewden en gespreksdeelnemers tevens aangaven). De algemene indruk uit de interviews en gesprekken was dat VvE's nog regelmatig (schatting van vijftig procent) niet voldoende reserveren voor het benodigde onderhoud, bijvoorbeeld omdat er in de MJOP-en vaak geen rekening wordt gehouden met een stijging van kosten, VvE's voor onvoorziene kostenposten komen te staan of omdat de MJOP-en niet compleet zijn (niet alle onderhoudswerkzaamheden staan erin). Verder is de indruk uit de gesprekken en interviews dat VvE's over het algemeen al helemaal niet voldoende sparen voor verduurzaming (schatting van minstens tachtig procent). Een MJOP is in de ogen van de gespreksdeelnemers een goed handvat, maar biedt (in de huidige vorm) geen garantie dat er genoeg gespaard wordt voor onderhoud en dus al helemaal niet voor verduurzaming. Dat laatste is in principe ook logisch, een MJOP in de huidige vorm is in beginsel niet in het leven geroepen voor verduurzamingsmaatregelen.

Het belang van sparen op basis van een MJOP is volgens de verschillende deelnemers aan de focusgesprekken en interviews (hoofdstuk 5) voornamelijk groot voor grote(re) VvE's. Bij kleinere VvE's kan het ook informeel geregeld worden. Het ontbreken van een onderhoudsplan kan echter wel een probleem vormen bij zeer oude panden met een grote onderhoudsopgave, vooral als de financiële middelen van de eigenaars ontoereikend zijn. Dit laatste probleem wordt door stakeholders en experts vaak gezien in de G4.

In de gesprekken en interviews (hoofdstuk 5) worden door meerdere deelnemers zorgen geuit dat sparen op basis van 0,5 procent van de herbouwwaarde niet resulteert in voldoende sparen voor onderhoud, omdat er bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met stijgende kosten. Dit speelt uiteraard ook bij een MJOP, tenzij de kosten regelmatig geïndexeerd worden. Het wordt als prettig ervaren dat het een duidelijke normstelling is, maar de keuze voor 0,5 procent van de herbouwwaarde wordt door meerdere deelnemers (maar niet iedereen) als te laag gezien.

6.3 Toezicht

In deze paragraaf worden de bevindingen omtrent onderzoeksvraag 4 besproken:

4. Toezicht

- a. Hoe verloopt het proces van toezicht op de bedragen die VvE's reserveren voor het bekostigen van groot onderhoud en/of verduurzaming?
- b. Wie heeft daarbij welke beslissingsbevoegdheid?
- c. Tot welke uitkomsten leidt het toezicht?

Op basis van de deskresearch (hoofdstuk 2), onze enquête (hoofdstuk 3), en het WoON (hoofdstuk 4) werd niet duidelijk hoe het proces verloopt van toezicht op de bedragen die VvE's reserveren, wie daarbij de toezichthouders (en beslissingsbevoegden) zijn, en tot welke uitkomsten dit leidt. In de gesprekken en interviews met stakeholders en experts (hoofdstuk 5) is uitgebreid aandacht besteed aan dit onderwerp. De algemene consensus is dat toezicht door externe partijen in de praktijk in zijn geheel ontbreekt. Toezicht vindt voornamelijk intern plaats, al zou dit volgens experts meer moeten liggen bij banken en hypotheekvertrekkers. Zij kunnen de staat van de VvE meenemen in hun besluit over het verstrekken van een hypotheek voor een woning in die VvE. De fondsen die leningen verstrekken, krijgen ook inzicht in het functioneren van de VvE's. Als uit het dossier van de VvE's blijkt dat er niet genoeg is gereserveerd voor onderhoud of als er betalingsachterstanden zijn, kan de lening worden geweigerd. Deze verstrekkers van leningen hebben echter slechts zicht op een zeer beperkt aandeel van VvE's – het NWF verstreekte in 2022 maar 390 keer een lening aan een VvE.

Er wordt opgemerkt door verschillende deelnemers aan de gesprekken dat gemeenten in theorie via de kantonrechter een vergadering kunnen afdwingen bij slapende VvE's (art. 5:127a BW, de machtigingswet) en kunnen ingrijpen bij achterstallig onderhoud. In de praktijk komen alleen enkele VvE's bij de gemeente in beeld waar problemen spelen en is het

niet realistisch dat een gemeente toezicht houdt op (alle) reservefondsen van VvE's. Het toezicht op de bedragen die VvE's reserveren, is dus zeer beperkt.

6.4 Procedures

In deze paragraaf komen we tot de beantwoording van onderzoeksvraag 5:

5. Procedures

- a. Hoeveel gerechtelijke procedures hebben plaatsgevonden sinds de inwerking-treding van de Wet om de verplichte minimale reservering af te dwingen?
- b. Voldoet een gang naar de rechter als pressie- of handhavingsmiddel?
- c. Hoeveel procedures zijn er gevoerd over:
 - i. Het MJOP
 - ii. Het aangaan van een lening door een VvE
 - iii. Andere aan de Wet gerelateerde onderwerpen

Op basis van de deskresearch in hoofdstuk 2 is duidelijk geworden dat met behulp van de openbare database op www.rechtspraak.nl geen eenduidig antwoord gegeven kan worden op deze onderzoeksvragen. Ook de andere deelonderzoeken wijzen dit niet uit. Hiervoor is een uitgebreid(er) jurisprudentieonderzoek nodig op de volledige database van uitspraken (niet alleen de gepubliceerde uitspraken).

De indruk van de gespreksdeelnemers (hoofdstuk 5) is dat er weinig gerechtelijke procedures plaatsvinden om een minimale reservering af te dwingen. Een reden hiervoor is dat rechters te weinig hebben om aan te toetsen; voornamelijk wanneer wordt gereserveerd conform een MJOP. De zorg is dat het MJOP nog te vormvrij is. In hoofdstuk 2 is een aantal voorbeelden uitgelicht van rechtszaken die hebben plaatsgevonden sinds de inwerking-treding van de Wet. Een ervan is een rechtszaak⁴⁵ waarbij een VvE-lid eiste dat het besluit van de VvE over de hoogte van de VvE-bijdrage nietig zou worden verklaard, omdat het MJOP niet compleet zou zijn en er zo dus te weinig aan het reservefonds werd bijgedragen. Volgens de uitspraak stelde de eiser dat bepaalde onderdelen van het complex die onderhoud nodig hebben, ontbraken in het MJOP. Dit was echter geen reden om de beslissing van de VvE over de bijdrage aan het reservefonds nietig te verklaren. De hoogte van de reservering kwam overeen met de inhoud van het MJOP en was dus niet in strijd met de Wet (artikel 5:126 BW). Dit voorbeeld bevestigt de zorgen van de gespreksdeelnemers.

⁴⁵ ECLI:NL:RBMNE:2023:264

Andere relevante voorbeelden op www.rechtspraak.nl wijzen uit dat de rechter de Wet kan aanhalen om VvE's in het gelijk te stellen wat betreft het aangaan van een lening, als een individueel VvE-lid het niet eens is met deze beslissing. In twee voorbeelden eiste een VvE-lid dat de beslissing voor het aangaan van een lening nietig zou worden verklaard. In beide gevallen stelde de rechter de VvE in het gelijk, omdat de beslissing volgens het reglement van de VvE is genomen, er niet expliciet in het reglement staat vermeld dat de VvE geen leningen mag aangaan en de rechter de lening redelijk en billijk acht. Een ander voorbeeld is een rechtszaak waarbij een VvE-lid (in hoger beroep) met succes een ALV heeft kunnen afdwingen van de VvE, zodat er een beslissing kan worden genomen over het instellen van een reservefonds. In sommige gevallen kan een gang naar de rechter dus wel voldoen als pressie- of handhavingsmiddel.

6.5 Leningen

In deze paragraaf gaan we in op onderzoeksvraag 6:

6. Leningen

- a. Hoeveel VvE's hebben sinds inwerkingtreding van de Wet een lening gekregen van een bank of een andere geldverstrekker?
- b. Waar zijn verstrekte leningen voor gebruikt?

Uit de deskresearch (hoofdstuk 2) blijkt dat er leningen verstrekt worden aan VvE's door NWF en SVn. Energiebespaarleningen van het NWF aan VvE's zijn de afgelopen jaren toegenomen. Het verstrekte bedrag aan VvE's steeg van 33 miljoen euro in 2021 naar 122 miljoen euro in 2022. Deze 122 miljoen euro is verdeeld over 390 leningen. Ook uit de focusgroepen en interviews (hoofdstuk 5) is de indruk dat het aantal leningen toeneemt sinds de inwerkingtreding van de Wet, maar dat het in absolute cijfers nog beperkt is. In onze enquête (hoofdstuk 3) heeft zeven procent van de respondenten (57 respondenten) aangegeven met de eigen VvE een lening te hebben afgesloten sinds de inwerkingtreding van de Wet op 1 januari 2018. Deze leningen aan VvE's worden even vaak voor verduurzaming als voor onderhoudswerkzaamheden ingezet, en in een kwart van de gevallen voor beide doeleinden. Ongeveer een tiende van alle ondervraagde VvE-leden geeft aan behoefte te hebben om in de toekomst een lening aan te gaan met hun VvE.

De indruk van de gespreksdeelnemers (hoofdstuk 5) is dat de weerstand om te lenen bij VvE's is afgenomen, omdat VvE-leden nu alleen voor het eigen aandeel in de lening aansprakelijk zijn. Nederlandse banken zijn tegelijkertijd minder geneigd om leningen te

verstrekken aan VvE's, aangezien de banken door de bestaande regelgeving controle moeten uitvoeren op (alle) individuele VvE-leden. Desalniettemin blijkt uit onze enquête (hoofdstuk 3) dat er wel degelijk VvE's zijn die een lening bij een bank hebben afgesloten. Van de 57 respondenten waar dit het geval is, worden banken het vaakst genoemd als verstrekker. Zoals blijkt uit de interviews en gesprekken (hoofdstuk 5) worden er inderdaad leningen afgesloten door VvE's bij banken, maar gaat dit voornamelijk om de Duitse bank TEN31. In de praktijk lijken Nederlandse banken nog (vrijwel) geen leningen te verstrekken aan VvE's. Experts en stakeholders waarschuwen dat de rente voor een lening bij TEN31 in de toekomst kan stijgen en er beperkte dossiervorming plaatsvindt. Er worden dus vaker leningen afgesloten door VvE's sinds de inwerkingtreding van de Wet, maar de aantallen blijven in absolute zin beperkt. Volgens de verschillende experts en stakeholders zijn er enkele knelpunten die dit verklaren, namelijk:

- 1) De moeizame besluitvorming binnen VvE's over het aangaan van een lening;
- 2) Het relatief complexe proces van het aanvragen van een lening bij NWF en SVn;
- 3) Een gebrek aan partijen die leningen (willen) verstrekken aan VvE's.

6.6 Neveneffecten

In deze paragraaf komt onderzoeksvraag 7 aan bod:

7. Neveneffecten

- a. Zijn er voorziene of onvoorziene neveneffecten van de Wet?
- b. Zo ja, hoe zouden die kunnen worden ondervangen?

Een voorzien neveneffect van de Wet is verbetering van het algehele onderhoud van VvE-gebouwen, omdat VvE's na inwerkingtreding van de Wet (meer) moeten reserveren voor onderhoudswerkzaamheden en betere toegang hebben tot leningen. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de meerderheid (75%) van de geënquêteerde VvE-leden de algemene staat van onderhoud als goed of uitstekend omschrijft. Ook blijkt uit deze enquête dat de meerderheid van de VvE-leden (die hun eigen pand bewonen) minstens wekelijks contact heeft met hun bureaus (70%) en zich thuis voelt in de buurt (88%). Dat is een positieve constatering wat betreft het onderhoud en de sociale cohesie, maar kan niet worden toegeschreven aan de inwerkingtreding van de Wet in 2018.

Uit onze analyse van het WoON (hoofdstuk 4) blijkt verder dat tevredenheid met het onderhoud van de woning tussen 2018 en 2021 licht is gestegen, net zoals tevredenheid met de

woning over het algemeen, tevredenheid met de woonomgeving en de ervaren sociale cohesie. Opvallend is dat de tevredenheid met het onderhoud van de woning voor inwoners van G4-gemeenten tussen 2018 en 2021 juist gedaald is. Ook hier kan geen conclusie worden getrokken over een causaal verband met het inwerkingtreden van de Wet op 1 januari 2018. Uit de interviews en gesprekken is verder niet zozeer de indruk dat het onderhoud verbeterd is, maar wel dat VvE's zich mogelijk meer bewust zijn geworden van de noodzaak voor onderhoud omdat het nu in een wet verankerd is.

6.7 DMJOP

Tot slot bespreken we onderzoeksvraag 8:

8. **DMJOP.** Hoe denken betrokkenen over:
 - a. Nut en noodzaak van een DMJOP;
 - b. De te stellen eisen aan een DMJOP.

Een DMJOP is momenteel een stuk minder populair dan een MJOP. Recent onderzoek schat in dat slechts vijf procent van de VvE's een DMJOP heeft opgesteld (Hilhorst et al., 2023). De (financiële) kosten komen uit de literatuur naar voren als het grootste struikelblok (Dembinski et al., 2022). De verschillende deelnemers aan onze interviews en focusgesprekken zien het nut en de noodzaak in van verduurzaming, maar niet zozeer van het opleggen van een potentieel wettelijk verplicht DMJOP. Er wordt doorgaans gepleit voor meer aandacht voor de eisen die aan het MJOP worden gesteld en daar mogelijk bepaalde verduurzamingsmaatregelen in op te nemen. Er zijn signalen dat dit in de praktijk ook al wordt toegepast, bijna een op de drie respondenten van onze enquête (hoofdstuk 3) gaf namelijk aan dat het MJOP van de VvE een combinatie van verduurzamings- en onderhoudsmaatregelen bevat. Volgens stakeholders (hoofdstuk 5) zouden de mogelijke eisen voor bepaalde verduurzamingsmaatregelen in een MJOP moeten gelden voor alle woningeigenaars en dus niet alleen voor eigenaars in een VvE, en bovendien handhaafbaar moeten zijn. De kritiek op het idee van een DMJOP is met name gebaseerd op het ontbreken van een wettelijke basis, omdat de wettelijke taak van VvE's (ondanks de bevoegdheid ervoor) niet over verduurzaming gaat. Een deel van de VvE's loopt daarnaast met een MJOP al tegen de financiële limieten van VvE-leden aan, laat staan met een DMJOP. Daar komt bovendien bij, zoals naar voren kwam in de focusgroep *Onderzoekers* en uiteengezet is in paragraaf 5.6, dat het meer voor de hand ligt te lenen voor verduurzamingsmaatregelen dan te sparen.

Bijlage 1:

Begeleidingscommissie

Dit onderzoek kende een door het WODC ingestelde begeleidingscommissie. Deze bestond uit de volgende leden, met onafhankelijke en inhoudelijk adviserende bijdragen vanuit hun eigen expertise voor de uitvoering en waarborging van de wetenschappelijke kwaliteit van het onderzoek:

- prof. dr. ir. Henk Visscher, voorzitter, Technische Universiteit Delft;
- mr. dr. Mechteld van der Vleuten, Van der Vleuten interim- & projectsupport/RST advocaten;
- Linde Kattenberg L.D., Universiteit Maastricht;
- mr. Barbara Weeink, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK);
- mr. Noura ten Kate, ministerie van Justitie en Veiligheid (JenV);
- drs. Theo van Mullekom, WODC.

De onderzoekers zijn verantwoordelijk voor de inhoud van het rapport. De onderzoeksbevindingen zijn geen weergave van standpunten van de leden van de begeleidingscommissie, het WODC of de ministeries van BZK en JenV.

Bijlage 2: Enquête onder VvE's

Algemeen

1. Sinds wanneer bent u (mede-)eigenaar van uw appartement? (JJJJ)

Als u (mede-)eigenaar van meerdere appartementen bent, kies dan het appartement waar u het meeste van weet in relatie tot de VvE en kenmerken van de woning.

.....

2. Woont u zelf in het appartement waar u (mede-)eigenaar van bent?

- A. Ja
- B. Nee

De VvE

3. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

Vul op elke regel een aantal in

..... woonappartementen

..... appartementsrechten bedrijfsruimte (bijv. winkel of een kantoor)

..... appartementsrechten overig (bijv. parkeerplaats, garage, gesplitste berging)

4. Welk aandeel van de woonappartementen wordt momenteel verhuurd of is voor verhuur bestemd?

- A. Geen van de woonappartementen
- B. Minder dan 25%
- C. 25 tot 50%
- D. 50 tot 75%
- E. Meer dan 75%
- F. Weet ik niet

5. Hoe kan de verdeling van appartementsrechten in de VvE het beste worden omschreven?

- A. Een groot deel van de appartementsrechten is in handen van een woningcorporatie

- B. Een groot deel van de appartementsrechten is in handen van één of enkele particuliere eigenaren (met meerdere appartementsrechten)
- C. De appartementsrechten zijn min of meer gelijk verdeeld over de eigenaren

6. Welke kenmerken zijn van toepassing op de VvE? (meerdere antwoorden mogelijk)

De VvE:

- A. Staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK)
- B. Heeft minimaal één keer per jaar een Algemene Leden Vergadering (ALV)
- C. Heeft een gezamenlijke opstalverzekering
- D. Heeft een gezamenlijke aansprakelijkheidsverzekering
- E. Heeft een aparte bankrekening die op naam van de VvE staat
- F. Heeft een huishoudelijk reglement
- G. Heeft een kascontrolecommissie
- H. Geen van deze

7. Heeft de VvE een professionele externe beheerder?

- A. Ja
- B. Nee → ga naar vraag 10 [ROUTING]

8. Welke taken worden door de externe VvE-beheerder uitgevoerd? (meerdere antwoorden mogelijk) [WORDT OVERGESLAGEN ALS 7 IS B NEE]

- A. Administratief beheer
- B. Financieel beheer
- C. Organisatorisch beheer (denk aan vergaderingen organiseren, notuleren, e.d.)
- D. Dagelijks technisch beheer (denk aan klein dagelijks onderhoud, verhelpen storingen, e.d.)
- E. Bouwkundig beheer
- F. Overige taken

9. Welk rapportcijfer geeft u voor de dienstverlening van de VvE-beheerder?

Rapportcijfer: [WORDT OVERGESLAGEN ALS 7 IS B NEE]

10. Wat is uw rol binnen de VvE? (meerdere antwoorden mogelijk)

- A. VvE-lid zonder bijzondere rol
- B. Bestuurslid van de VvE

- C. Voorzitter van het VvE-bestuur
- D. Voorzitter van de vergadering van de VvE
- E. Kascontrolecommissie van de VvE
- F. Technische commissie van de VvE
- G. Overige commissie binnen de VvE

11. Zijn er wel eens betalingsachterstanden geweest van VvE-leden aan de VvE (periodieke bijdrage)?

- A. Ja, op dit moment
- B. Ja, in de afgelopen vijf jaar (maar nu niet meer)
- C. Ja, langer dan vijf jaar geleden (maar nu niet meer)
- D. Nee
- E. Weet ik niet

12. Zijn er wel eens (juridische) conflicten voorgevallen in de VvE?

- A. Ja, op dit moment
- B. Ja, in de afgelopen vijf jaar (maar nu niet meer)
- C. Ja, langer dan vijf jaar geleden (maar nu niet meer) → ga naar vraag 15 [ROUTING]
- D. Nee → ga naar vraag 15 [ROUTING]
- E. Weet ik niet → ga naar vraag 15 [ROUTING]

13. U gaf aan dat er weleens (juridische) conflicten zijn voorgevallen in de VvE. Waar gingen deze over? (meerdere antwoorden mogelijk) [WORDT OVERGESLAGEN ALS 12 is C, D of E]

- A. Onenigheid over betalingsachterstanden van leden van de VvE
- B. Onenigheid over de kosten van ontstane schade aan appartementen in het gebouw
- C. Onenigheid over (veranderingen aan) gemeenschappelijke ruimten in het gebouw
- D. Onenigheid over onderhoudsplannen
- E. Onenigheid over verduurzamingsplannen
- F. Onenigheid over (geluids)overlast
- G. Onenigheid over de splitsingsakte
- H. Onenigheid over overige zaken
- I. Weet ik niet

14. Hoe zou u de algehele sfeer in de VvE omschrijven?

- A. Slecht
- B. Matig

- C. Redelijk
- D. Goed
- E. Uitmuntend

Reservering en onderhoud

15. Hoeveel bedraagt de maandelijkse bijdrage (ook wel servicekosten, ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd) aan de VvE?

Instructie tekst:

Als u het niet precies weet, geef dan een schatting.

€.....

16. Heeft de VvE een aparte onderhoudsreservering (reservefonds) voor groot onderhoud?

- A. Ja
- B. Nee, want de VvE beschikt over een bankgarantie voor groot onderhoud → ga naar vraag 18 [ROUTING]
- C. Nee, want de VvE heeft met 80% of meer van de appartementseigenaren besloten niet te sparen in een reservefonds. Het onderhoud wordt daarmee per keer uit eigen vermogen betaald → ga naar vraag 18 [ROUTING]
- D. Nee, andere reden, namelijk: → ga naar vraag 18 [ROUTING]

17. Op welke manier wordt er geld gespaard in het reservefonds voor groot onderhoud?

[WORDT OVERGESLAGEN ALS 16 is B, C of D NEE]

- A. Een minimale jaarlijkse reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw
- B. De benodigde reserveringen conform het meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
- C. Anders, namelijk:
- D. Weet ik niet

18. Beschikt de VvE over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)? En zo ja, sinds wanneer?

- A. Ja, sinds afgelopen jaar
- B. Ja, sinds één tot drie jaar
- C. Ja, sinds drie tot vijf jaar
- D. Ja, langer dan vijf jaar
- E. Nee → ga naar vraag 22 [ROUTING]

19. Hoe belangrijk of onbelangrijk vindt u het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor de VvE? [ROUTING, WORDT OVERGESLAGEN ALS 18 is E]

- A. Heel belangrijk
- B. Belangrijk
- C. Niet belangrijk en niet onbelangrijk
- D. Onbelangrijk
- E. Heel onbelangrijk

20. Hoe vaak wordt het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) ongeveer geactualiseerd? [ROUTING, WORDT OVERSLAGEN ALS 18 is E NEE]

- A. Jaarlijks
- B. Elke twee jaar
- C. Elke twee tot vijf jaar
- D. Elke vijf tot tien jaar
- E. Naar behoefte

21. Welke kenmerken zijn van toepassing op het meerjarenonderhoudsplan (MJOP)? (meerdere antwoorden mogelijk) [ROUTING, WORDT OVERSLAGEN ALS 18 is E NEE]

- A. Het MJOP is opgesteld door een professionele partij
- B. Het MJOP kijkt tien jaar of verder vooruit
- C. Het MJOP bevat een inschatting van de totale kosten van de geplande werkzaamheden
- D. Het MJOP rekent de kosten gelijkmatig toe aan de onderscheiden jaren
- E. Het MJOP combineert verduurzamings- en onderhoudsmaatregelen
- F. Geen van deze

22. Waarom beschikt uw VvE niet over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)? (meerdere antwoorden mogelijk) [ROUTING, ALLEEN STELLEN ALS 19 is E]

- A. We hebben geen MJOP nodig om voldoende te sparen voor onderhoud
- B. Het laten opstellen van een MJOP door een professionele partij is te duur
- C. Een MJOP is te ingewikkeld
- D. We kunnen het niet eens worden over een MJOP
- E. Anders, namelijk ...

Onderhoud en Verduurzaming

23. Wat is het energielabel van uw huidige appartement?

- A. A of zuiniger
- B. B
- C. C
- D. D
- E. E
- F. F
- G. G
- H. Weet ik niet

24. Wat is het bouwjaar van het appartementsgebouw?

- A. 1919 of eerder
- B. 1920 t/m 1944
- C. 1945 t/m 1969
- D. 1970 t/m 1979
- E. 1980 t/m 1989
- F. 1990 t/m 1999
- G. 2000 t/m 2009
- H. 2010 of later
- I. Weet ik niet

25. Wat is de staat van onderhoud van het appartementsgebouw?

- A. Slecht
- B. Matig
- C. Redelijk
- D. Goed
- E. Uitmuntend

26. Is er in het algemeen sprake van achterstallig onderhoud?

- A. Ja
- B. Nee → ga naar vraag 28 [ROUTING]

27. Welke bouwdelen betreft dit achterstallig onderhoud? (meerdere antwoorden zijn mogelijk)

- A. Dak

- B. Dakgoten.
- C. Lift
- D. (Houten) panelen en kozijnen
- E. Balkons
- F. Betondelen
- G. Schilderwerk
- H. Fundering
- I. Verwijderen van asbest
- J. Installaties
- K. Anders, namelijk.....

28. Welke energiebesparende maatregelen heeft de VvE al gerealiseerd of is de VvE van plan om de komende 5 jaar te realiseren dan wel verbeteren?

Is de afgelopen 5 jaar gerealiseerd	Is eerder dan 5 jaar geleden gerealiseerd	Gaaf de komende 5 jaren gerealiseerd of verbeterd worden
--	--	--

- Isolerend glas: Triple/HR+++ of HR(+ /++)
- Isolatie van dak verbeteren
- Isolatie van muur, vloer of wanden verbeteren
- Zonnepanelen plaatsen
- Warmtepomp installeren
- CV-ketel of andere installaties (boilers e.d.) vernieuwen
- Andere energiebesparende maatregelen

29. Tegen welke belemmeringen verwacht u dat de VvE in de komende vijf jaar zal aanlopen bij de verduurzaming in uw complex? (meerdere antwoorden mogelijk)

- A. We kunnen het niet eens worden (geen meerderheid bij besluitvorming) over welke duurzame maatregelen nodig zijn
- B. We kunnen het niet eens worden over de financiering
- C. Het reservefonds bevat onvoldoende middelen
- D. De VvE-leden willen geen extra maandelijkse bijdrage inleggen
- E. Er is onvoldoende inzicht in de mogelijkheden voor financiering en subsidies
- F. Juridische belemmeringen (bijvoorbeeld een grooteigenaar die dwarsligt of het niet kunnen vestigen van opstalrecht op de gemeenschappelijke gedeelten)
- G. De VvE-leden zien op tegen de benodigde verbouwing bij verduurzaming
- H. Ander soort belemmering(en), namelijk:
.....
- I. Geen belemmeringen

30. Heeft de VvE sinds 1 januari 2018 een externe financiering (lening) gekregen?

- A. Ja, via een bank
- B. Ja, via het Nationaal Warmtefonds
- C. Ja, via het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten)
- D. Ja, via crowdfunding
- E. Ja, via een andere geldverstrekker
- F. Ja, maar ik weet niet waar vandaan
- G. Nee → ga naar vraag 31 [ROUTING]

31. Waar is de lening voor gebruikt? [ROUTING, WORDT OVERSLAGEN ALS 30 is G NEE]

- A. Verduurzaming (denk aan isolatie, zonnepanelen, warmtepomp, e.d.)
- B. Onderhoud (denk aan schilderwerk en onderhoud aan kozijnen, gevels, dak, e.d.)
- C. Allebei
- D. Weet ik niet

32. Bestaat er bij de VvE behoefte aan externe financiering (lening) voor toekomstige verduurzaming en/of het uitvoeren van (achterstallig) onderhoud?

- A. Ja
- B. Nee
- C. Weet niet

33. Hoe belangrijk of onbelangrijk vindt u het dat de VvE investeert in energiebesparende maatregelen?

- A. Heel belangrijk
- B. Belangrijk
- C. Niet belangrijk en niet onbelangrijk
- D. Onbelangrijk
- E. Heel onbelangrijk

Woning en woonomgeving

34. Wat is de WOZ-waarde van uw appartement?

Ga uit van peildatum 2022

..... duizend euro

Dat wil ik niet zeggen

[ROUTING, vragen 35-37 alleen stellen als antwoord op vraag 2 JA is.]

35. Hoe vaak heeft u contact met uw burens?

- A. Dagelijks
- B. Minstens 1 keer per week, maar niet dagelijks
- C. Minstens 1x per maand, maar niet wekelijks
- D. Minder dan 1x per maand
- E. Zelden tot nooit

36. Geef aan in hoeverre u het eens bent met de volgende stelling: Ik voel mij thuis in deze buurt.

- A. Helemaal mee eens
- B. Mee eens
- C. Niet mee eens en niet mee oneens
- D. Mee oneens
- E. Helemaal mee oneens

37. Wilt u binnen 2 jaar verhuizen?

- A. Beslist niet
- B. Eventueel wel, misschien
- C. Ik zou wel willen, maar ik kan niets vinden
- D. Beslist wel
- E. Ik heb al een andere huisvesting gevonden

Hartelijk dank voor het invullen van deze vragenlijst.

We graag met een aantal van de deelnemers aan dit onderzoek verder willen praten over het reilen en zeilen van VvE's.

Bent u bereid om eind januari/begin februari telefonisch geïnterviewd te worden? Het interview duurt ongeveer 30 minuten. U ontvangt hiervoor een vergoeding van € 35. Als u hiertoe bereid bent dan geeft u toestemming dat Atlas Research contact met u kan opnemen voor het afnemen van een telefonisch interview.

- A. Ja, ik wil geïnterviewd worden en ben akkoord dat Atlas Research mijn contactgegevens ontvangt
- B. Nee, ik wil niet benaderd worden voor een interview

[Alleen indien vraag 37 antwoord A]

38. Fijn dat u hieraan wilt deelnemen. Zou u hieronder uw naam, e-mailadres en telefoonnummer willen opgeven?

Het is overigens niet zeker dat u wordt benaderd. Er zal een selectie worden gemaakt uit de aanmeldingen.

Naam:_____

Emailadres:_____

Telefoonnummer:_____

Bijlage 3: Interviews en focusgroepen

De in hoofdstuk 5 beschreven interviews en focusgroepen met stakeholders en deskundigen uit het veld vonden online plaats via Microsoft Teams tussen 5 februari en 15 maart 2024. De gesprekken vonden plaats onder de zogeheten Chatham House Rule: dat wil zeggen dat we in dit rapport niet herleidbaar naar individuen en individuele organisaties citeren wat er gezegd is.⁴⁶ Hieronder geven we de functies en affiliaties van de gesproken personen weer.

Focusgesprek: Brancheverenigingen

- Bestuurslid, Branchevereniging VvE Beheerders (BVVB);
- Bestuurslid, Vastgoedmanagement NL (VGM NL);
- Directeur Organisatie en Public Affairs, VvE Belang;
- Juridisch beleidsadviseur, Vereniging Eigen Huis (VEH);
- Juridisch adviseur, Vereniging Eigen Huis (VEH);
- Secretaris RvB en RvC; Hef Wonen

Focusgesprek: Bestuurlijk en juridisch

- Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG);
- Gemeente Den Haag;
- Gemeente Rotterdam;
- Gemeente Utrecht;
- Gemeente Groningen;
- Programmacoördinator Verduurzaming voor VvE's, VvE-010;
- Voorzitter, Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL);
- Beleidsmedewerker, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK);
- Wetgevingsjurist, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK);

Focusgesprek: Onderzoekers

- Bijzonder hoogleraar, Open Universiteit (OU); expertise in o.a. zakelijke rechten
- Hoogleraar, Rijksuniversiteit Groningen (RUG); expertise in o.a. goederenrecht
- Hoogleraar, Vrije Universiteit (VU); expertise in o.a. eigendomsrecht

⁴⁶ <https://www.chathamhouse.org/about-us/chatham-house-rule>

- Lector, Hogeschool Utrecht (HU); expertise in o.a. energietransitie in de bouw

Focusgesprek: Financieel en hypothecair

- Accountmanager, Nationaal Warmtefonds (NWF);
- Fondsdirecteur, Nationaal Warmtefonds (NWF);
- Accountmanager, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
- Product Owner verduurzaming, Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Schriftelijke input aangeleverd door: Beleidsadviseur, Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)

Interviews: VvE-beheerders (6)

- VvE Diensten Nederland Rotterdam
- Appartement Services Nederland (te Zwolle)
- VvE Beheer Amsterdam
- Vastgoedbeheer Twente
- Gedeeld Eigendom (te Utrecht)
- Tijmen Kroes (te Apeldoorn)

Interviews: VvE-leden (6)

- Zes respondenten die zijn geworven na deelname aan de enquête via Verian

Bijlage 4: Literatuurlijst

Centraal Beheer (2023a). Helft van Nederlandse woningeigenaren stelt onderhoud uit. Het Grote Woningonderhoud Onderzoek. Geraadpleegd op 5 maart 2024, van <https://www.centraalbeheer.nl/verzekeringen/woonverzekering/onderzoek-woningonderhoud>

Centraal Beheer (2023b). Dure boodschappen zetten rem op verduurzamen van woningen. Geraadpleegd op 5 maart 2024, van <https://nieuws.centraalbeheer.nl/dure-boodschappen-zetten-rem-op-verduurzamen-van-woningen>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2016). Aantallen en kenmerken van verenigingen van eigenaren. Een verkennend onderzoek. Den Haag: CBS.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022. Den Haag: CBS.

Companen (2010). Stand van zaken VvE's in Nederland. Arnhem: Companen.

Companen (2012). Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen. Arnhem: Companen.

Dembinski, J., Compiet, K., Bakker, M. & Valk, N. (2022). Uitdagingen voor VvE's. Amersfoort: Vereniging Eigen Huis & Ruigrok NetPanel.

Hilhorst, E., Doms, B., Martens, D. & Bak, D. (2023). Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave. Amsterdam: I&O Research.

Hoops, B. (2020). De verduurzaming van VvE's: Hoe kunnen wij de Tragedy of the anticommons vermijden? *WPNR Weekblad voor Privaatrecht Notariaat en Registratie*, 2020(7297), 662-673.

Kernpublicatie WoON2015 (2016). Wonen in beweging. Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Kernpublicatie WoON2018 (2019). Ruimte voor wonen. Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Kernpublicatie WoON2021 (2022). Wonen langs de meetlat. Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Klouwen, B., C. Tiekstra & S. Venema (2021). Onderzoek reserveren en presteren. Arnhem: Companen.

Matrixian (2023). Meer dan de helft VvE's voldoet niet aan wettelijke spaarnormen. Wat doet dit met de woningwaarde? Geraadpleegd op 13 december 2023, van <https://matrixian.com/meer-dan-de-helft-vves-voldoet-niet-aan-wettelijke-spaarnormen-wat-doet-dit-met-de-woningwaarde/>

Nationaal Warmtefonds (2023). Jaarverslag 2022. Hilversum: Nationaal Warmtefonds.

NOS (2023). Overgeleverd aan een aannemer: aantal conflicten stijgt fors. Geraadpleegd op 4 maart 2024, van <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2461018-overgeleverd-aan-een-aannemer-aantal-conflicten-stijgt-fors>

Siewers, C. (2019). Onderzocht: kleine VvE's. In *Notariaat magazine, editie 3, jaargang 19* van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Valk, N., & Compiet, K. (2023). Kennis van VvE bij aankoop appartement. Amersfoort: Vereniging Eigen Huis en Ruigrok Netpanel.

Vereniging Eigen Huis (2012). Het nationale VvE-onderzoek 2012. Amersfoort: Vereniging Eigen Huis & Marlyse-Research.

Vereniging Eigen Huis (2019). Rapportage: Het Nationale VvE-onderzoek 2019. Amersfoort: Vereniging Eigen Huis & Marlyse-Research.

Vereniging Eigen Huis (2023). Een derde huiseigenaren haakt af bij subsidieaanvraag verduurzaming. Geraadpleegd op 5 maart 2024, van <https://www.eigenhuis.nl/nieuws/een-derde-huiseigenaren-haakt-af-bij-subsidieaanvraag-verduurzaming>

Vleuten, M.C.E. van der (2014). Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's. Heerlen: Open Universiteit.

Volkshuisvesting Nederland (2023). Verduurzaming van VvE-gebouwen wordt makkelijker. Geraadpleegd op 29 februari 2024, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/09/04/verduurzaming-van-vve-gebouwen-wordt-makkelijker>

Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland [WMANL] (2018). Rapport Kleine VvE's. Oosterhout.