

Problemen binnen VvE's verhinderen verduurzaming Nederlandse woningen

- Ties Keyzer
- Mark Schrader
verslaggever Nieuwsuur

Voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) blijkt het vaak bijzonder lastig om woningen te verduurzamen. Een gebrek aan middelen, beperkte toegang tot subsidies en meningsverschillen onder de bewoners staan aanpassingen in de weg. En dat terwijl er door stijgende energiekosten haast gemaakt moet worden met energiebesparing.

In tegenstelling tot een particuliere huiseigenaar is een VvE-lid geen baas over de eigen woning, maar deelt de verantwoordelijkheid en zeggenschap met alle bewoners van het wooncomplex. Dit 'appartementenrecht' betekent dat huiseigenaren gezamenlijk beslissen over uitgaven voor onderhoud, maar ook voor verduurzaming.

Voor een normale uitgave, bijvoorbeeld aan een lekkend dak, is een meerderheid nodig van 50 procent plus één stem. Aan een verduurzamingsbesluit gaan in de regel meerdere ledenvergaderingen vooraf, waarbij steeds tweederde van de leden aanwezig moet zijn én tweederde het voorstel moet steunen.

Dat sámen, maakt het ingewikkeld.

Kees Oomen, VvE Belang

De maatregelen die VvE's moeten nemen, zijn vaak ingrijpend omdat het een heel flatgebouw of appartementencomplex betreft. En dat terwijl de bewoners veel minder te besteden hebben dan woningcorporaties die hun flatgebouwen beheren.

Ook profiteert niet iedereen meteen van duurzame ingrepen: dakisolatie doet weinig voor de inwoners op de begane grond. "Maar je moet alles samen betalen, en samen uitvoeren", zegt Kees Oomen van de vereniging VvE Belang. "Dat *samen*, maakt het ingewikkeld."

Emotionele vergaderingen

Door de stijgende energiekosten zitten bewoners steeds verder klem. Een hoge energierekening betekent interen op de spaarrekening. Maatregelen die nodig zijn voor een lager energieverbruik zijn voor sommige VvE-leden daarom onbetaalbaar.

Als de VvE-bijdrage omhoog moet, levert dat emotionele vergaderingen op, ziet Michel Kerpel, directeur van beheer- en adviesbureau FOCUS Vastgoed. "Iemand die roept: jullie gaan hier vanavond een besluit nemen of ik hier kan blijven wonen of niet, want ik ben hier echt aan het overleven."

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat in 2030 de eerste anderhalf miljoen woningen verduurzaamd zijn. In 2050 moeten alle zeven miljoen woningen van het

aardgas af en voorzien zijn van isolatie. Van deze zeven miljoen maakt 15 procent deel uit van een VvE, in grote steden is dat soms meer dan de helft van de woningen.

VvE's die het onderling wel eens zijn en de middelen bijeenbrengen, komen in een stroperig proces van formulieren en een veelvoud van loketjes terecht. "Op het formulier voor subsidie, en het formulier voor een lening moet precies dezelfde informatie staan. Toch zijn de formulieren totaal verschillend", zegt VvE-bestuurder Peter Buisman.

Oomen van VvE Belang pleit er daarom voor om het appartementsrecht te versoepelen, zodat er in de toekomst ook voor verduurzaming slechts een meerderheid van 50 procent plus 1 stem nodig is. Oomen ziet dit als een noodzakelijke aanpassing om de klimaatdoelen te halen. Al zal dat ook meer dwang betekenen voor bewoners die grote uitgaven moeilijk kunnen betalen.

Experts pleiten tegenover *Nieuwsuur* verder voor goede beschikbaarheid van subsidieregelingen, goede leningvoorwaarden, minder bureaucratie en makkelijkere besluitvorming. Dat moet VvE's helpen om serieus werk te maken van energiebesparing.