

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1406

Vragen van het lid **Grinwis** (ChristenUnie) aan de Ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Klimaat en Groene Groei over *onderhoud en verduurzaming van VvE's* (ingezonden 10 februari 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 24 maart 2026). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 1287.

Vraag 1

Hoe luidt uw reactie op het onderzoek van Vereniging Eigen Huis (VEH), waaruit blijkt dat bijna één op de vijf VvE's over onvoldoende reserves beschikken om de komende jaren noodzakelijk onderhoud te kunnen betalen?¹ Kunt u dit duiden, mede in het licht van het feit dat er al sprake is van achterstallig onderhoud bij VvE's, zoals u al in een recente Kamerbrief stelt (Kamerstuk 30 196, nr. 855)?

Antwoord 1

Het is goed dat VEH aandacht vraagt voor de positie van VvE's. Uw Kamer ontving begin 2025 de evaluatie van de Wet verbetering functioneren VvE's. Eén van de conclusies luidde dat een deel van de VvE's niet genoeg reserveert om het benodigde onderhoud uit te kunnen voeren en dat een substantieel deel van de onderhoudsplannen niet voldoet aan de huidige eisen.² Ik heb hierover geen precieze cijfers. De cijfers van VEH zijn afkomstig van een niet willekeurige steekproef, waardoor de cijfers niet geplakt kunnen worden op alle VvE's in Nederland. Als appartementseigenaren willen beoordelen of de maandelijkse vve-bijdrage en het reservefonds voldoende zijn voor het benodigde onderhoud en verduurzaming, dan biedt een meerjarenonderhoudsplan uitkomst mits dat actueel en van goede kwaliteit is (meer hierover bij vraag 7).

Vraag 2

Bent u het eens dat verduurzaming vaak niet haalbaar is voor VvE's als het uitvoeren van groot onderhoud niet mogelijk is, terwijl groot onderhoud en verduurzaming juist ook vaak goed samen kunnen gaan?

¹ <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/orientatie/maandelijkse-vve-bijdrage>

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 30 196, nr. 833

Antwoord 2

Ja, als het uitvoeren van groot onderhoud financieel niet haalbaar is, dan is verduurzaming doorgaans ook niet haalbaar. VvE's sparen doorgaans niet voor verduurzaming, maar slechts voor instandhouding van het gebouw. Tegelijkertijd is voor verduurzaming subsidie beschikbaar. Als een VvE onderhoud laat uitvoeren zijn er kosten die sowieso gemaakt worden (begeleidingskosten, steigerwerk, kraan, arbeidskosten). Het is dus slim om het geplande onderhoud uit het meerjarenonderhoudsplan te combineren met verduurzaming. Vergeleken met een aantal jaar geleden zijn er in iedere stad nu succesverhalen, zoals bijvoorbeeld verwoord in het boek «De Lange Hordenloop».³ Desalniettemin erken ik dat het voor veel VvE's niet eenvoudig is. Steeds minder mensen zijn actief lid van een vereniging, dat speelt ook bij VvE's. Terwijl VvE-leden juist gezamenlijk tot een plan moeten komen en vervolgens van alles moeten regelen. Daarom zijn verschillende vormen van ondersteuning beschikbaar voor VvE's. Zo kunnen VvE's gebruikmaken van financiering via Nationaal Warmtefonds, via het Toekomstbestendig Onderhoudsfonds VvE's en via gemeentelijke regelingen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Daarnaast zijn er subsidieregelingen, zowel voor de voorbereiding van de verduurzaming als voor de energiebesparende maatregelen. Stichting Milieu Centraal heeft een landelijk kenniscentrum waar appartementseigenaren sinds deze maand telefonisch terecht kunnen.⁴

Vraag 3

Bent u het eens met 56% van de appartementseigenaren die een oplossing zien in betere financieringsmogelijkheden? Erkent u dat goede leenmogelijkheden voor VvE's belangrijk zijn, zodat ook de appartementen die onderdeel van de VvE's zijn, goed onderhouden en verduurzaamd kunnen worden?

Antwoord 3

Bij vraag 1 heb ik mijn reactie gegeven op de cijfers van VEH. Ik erken dat goede leenmogelijkheden een uitkomst, vaak zelfs noodzaak, zijn voor veel VvE's die aan de slag willen met onderhoud en verduurzaming. Via het Toekomstbestendig Onderhoudsfonds VvE's, gemeentelijke regelingen bij SVN en Nationaal Warmtefonds hebben VvE's de mogelijkheid om te lenen. Hoe aantrekkelijker de voorwaarden, hoe sneller VvE's aan de slag gaan. Lenen is in bijna alle gevallen veel aantrekkelijker dan sparen. Een belangrijk voordeel van lenen is de zekerheid. Hiermee bedoel ik de zekerheid dat de uitvoering op relatief korte termijn kan starten, waarna de baten volgen zoals energiebesparing en meer wooncomfort. Bovendien betekent lenen dat de kosten worden gespreid, bijvoorbeeld over een looptijd van twintig jaar.

Vraag 4

Klopt het dat één van de leenmogelijkheden waar u in de eerder genoemde brief naar verwijst, namelijk bij het Nationaal Warmtefonds, primair gericht is op energiebesparende maatregelen en dat onderhoud hooguit beperkt kan worden meegenomen? Zo ja, erkent u dat dit veel VvE's met (achterstallig) onderhoud nog onvoldoende helpt? Zo nee, hoe beoordeelt u dan de reikwijdte van deze regeling voor onderhoudsvraagstukken? Bent u bereid het Nationaal Warmtefonds aantrekkelijker te maken voor VvE's, zowel qua leenmogelijkheden als qua rentekorting?

Antwoord 4

Ja, het klopt dat het Warmtefonds primair gericht is op energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, warmtepomp en zonnepanelen. Ik ben het met u eens wat betreft onderhoud. Mijn departement heeft daarom vorig jaar groen licht gegeven om te verkennen hoe het financieren van onderhoud past binnen de juridische kaders en budget. Ik verwacht dat het Nationaal Warmtefonds dit najaar onderhoud kan financieren bij VvE's. Eind 2024 startte het Toekomstbestendig Onderhoudsfonds VvE's en er zijn diverse gemeente-

³ Frank Steenkamp (2024) De Lange Hordenloop, een lesje verduurzaming van twee Amsterdamse VvE's, hoofdstuk 3.

⁴ Kenniscentrum VvE's is bereikbaar via telefoonnummer 0850232662 en via vve.milieucentraal.nl.

lijke regelingen bij SVn voor het financieren van onderhoud. Zie verder bij vraag 5 over de aantrekkelijkheid van de leenvoorwaarden.

Vraag 5

Klopt het dat u in de brief ook verwijst naar het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), maar dat het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's van SVn alleen toegankelijk is voor VvE's vanaf acht appartementen, terwijl het grootste deel van de VvE's in Nederland kleiner is? Hoe verhoudt dit zich tot de doelstelling om juist ook kleinere VvE's in beweging te krijgen? Kunt u daarnaast reflecteren op de vraag of de rentecondities, die marktconform zijn en indicatief tegen de 6% liggen (afhankelijk van de looptijd) wel voldoende drempelverlagend zijn voor VvE's met beperkte reservefondsen?

Antwoord 5

Het is belangrijk dat het Toekomstbestendig Onderhoudsfonds VvE's is gestart waarmee VvE's onderhoud kunnen financieren. Dit is inderdaad voor VvE's vanaf acht appartementen. In 2025 zijn aan 23 VvE's leningen verstrekt met 639 appartementen voor in totaal 5,6 miljoen euro. Dit fonds is relatief nieuw en gaat naar verwachting groeien. Het fonds biedt een oplossing voor VvE's waarin sprake is van gemengd bezit. Daarnaast zijn er via SVn gemeentelijke regelingen beschikbaar voor grote VvE's. In bepaalde gemeenten is voor kleine VvE's een financiering mogelijk via Svn met borg van Nationale Hypotheekgarantie; dit betreft een pilot. Nationaal Warmtefonds financiert verduurzaming bij zowel grote als kleine VvE's, en zal dat straks ook doen voor onderhoud.

U vraagt mij om te reflecteren op de leenvoorwaarden. Ik denk dat het heel terecht is dat we afgelopen jaren met overheidsmiddelen een lagere rente mogelijk hebben gemaakt bij Nationaal Warmtefonds. Met de huidige voorziene rijksbijdrage is dat nog mogelijk tot ongeveer eind 2027. Voor een vervolg hierop bij Nationaal Warmtefonds en eventuele uitbreiding naar het Toekomstbestendig Onderhoudsfonds en Svn, moet naar andere voorwaarden en/of aanvullende middelen worden gekeken.

Vraag 6

Deelt u de conclusie dat de thans beschikbare leningen niet toereikend zijn om het achterstallige onderhoud bij VvE's op grote schaal weg te werken en dat daarmee ook de verduurzaming in gevaar komt? Zo ja, bent u bereid middelen in te zetten om – naast bestaande verduurzamingsleningen – te komen tot een landelijk dekkend en goed toegankelijk VvE-onderhoudsfonds (dus ook voor kleine VvE's) met redelijke rentecondities in de orde van grootte van de huidige verduurzamingsleningen (rond de 3,5%)? Zo nee, welke alternatieven ziet u dan om de onderhoudsproblemen weg te werken?

Antwoord 6

Ik snap uw zorgen over de beschikbare leenmogelijkheden en ga hierover graag in gesprek met uw Kamer. U vraagt mij te komen tot een landelijk dekkend onderhoudsfonds, of naar alternatieven te kijken om onderhoudsproblemen weg te werken. Of dit nodig is, hangt onder andere af van de verdere verkenning bij Nationaal Warmtefonds. Naast financiering is het belangrijk om VvE's te ondersteunen met advies. Zodra een VvE deskundige en onafhankelijke procesbegeleiding inschakelt, groeit het draagvlak onder de appartementseigenaren voor het uitvoeren van onderhoud en verduurzaming. Om deze eerste drempel weg te nemen, subsidiëren we procesbegeleiding vanuit de «Subsidieregeling Verduurzaming voor VvE's» (SVVE) vanuit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Vanuit de SVVE is nog 89 miljoen euro beschikbaar. We zien een stijging van de aanvragen en verwachten dat deze regeling ruim voor 2030 is benut. Daarnaast kunnen appartementseigenaren naast de landelijke helpdesk van het kenniscentrum voor verduurzaming ook terecht bij gemeentelijke VvE-loketten, zoals in Tilburg, Groningen, Zoetermeer en Rotterdam.

U vraagt mij of de huidige instrumenten toereikend zijn. Voor appartementseigenaren is het een enorme uitdaging om een onderhouds- en verduurzamingsproject te organiseren, maar er is dus ondersteuning beschikbaar en er zijn subsidie- en leenmogelijkheden. Mijn zorg gaat uit naar VvE's waar niet alleen achterstallig onderhoud een belemmering is, maar waar bredere

problematiek speelt, zoals op gebied van leefbaarheid en veiligheid. Dit vraagt om ondersteuning vanuit alle betrokken partijen.

Vraag 7

Hoe luidt uw reactie op de bevindingen uit het onderzoek dat 28% van de eigenaren zich zorgen maakt over de betaalbaarheid van de VvE-bijdrage op de lange termijn en voor 3% van de bewoners de huidige bijdrage al nauwelijks betaalbaar is? Erkent u dat het belangrijk is dat een betaalbare VvE-bijdrage van belang is, zeker voor huishoudens met de laagste inkomens? Hoe zet u zich daarvoor in?

Antwoord 7

Bij vraag 1 heb ik mijn reactie gegeven op de vragenlijst. Ik herken de zorg over betaalbaarheid, dat is ook de reden dat Nationaal Warmtefonds afgelopen zomer is gestart met een vangnetregeling voor stijgende VvE-bijdragen; de VvE-Ledenlening. Echter, ik denk dat het vooral belangrijk is dat de hoogte van de VvE-bijdrage voorspelbaar is. Daarom is het belangrijk dat VvE's een actueel en realistisch meerjarenonderhoudsplan bijhouden en uitvoeren. Bij voorkeur kijken ze daarbij dertig jaar vooruit en houdt het plan rekening met verduurzaming. Ik ben daarom voornemens om wettelijk meer te regelen met het onderhoudsplan. Dit zorgt voor meer bewustwording bij VvE's.

Vraag 8

Erkent u dat de VvE-ledenlening voor appartementseigenaren met een laag inkomen, waar u in de genoemde brief naar verwijst, alleen toegankelijk is wanneer de VvE een Energiebespaarlening bij het Warmtefonds heeft afgesloten (dus niet wanneer een andere manier van financieren tot een bijdrageverhoging leidt) en dat er meer beperkingen gelden, waaronder een inkomensgrens van € 2.250 voor alleenstaanden en € 39.500 voor meerpersoonshuishoudens? Meent u dat deze ledenlening desondanks voldoende toegankelijk is voor appartementseigenaren die moeite hebben om de stijging van de maandelijkse bijdrage te kunnen betalen? Zo ja, waarom?

Antwoord 8

Nationaal Warmtefonds is vorig jaar de VvE-ledenlening gestart voor appartementseigenaren met een laag inkomen in een VvE die leent bij Nationaal Warmtefonds. De ledenlening dempt de stijgende VvE-bijdrage. Dit is mogelijk dankzij subsidie van het Rijk. De overheidsbijdrage per ledenlening is veel hoger dan de overheidsbijdrage aan renteloze leningen aan particulieren. Ik vind dat verdedigbaar, omdat we hiermee onzekerheid wegnemen bij alle leden van een VvE. Door de huidige inkomensgrenzen te hanteren gaat de overheidsbijdrage naar de doelgroep waar de behoefte het grootst is en daarmee ook het effect. Daarom is de ledenlening niet een oplossing voor alle appartementseigenaren die moeite hebben met een stijgende bijdrage.

Vraag 9

Bent u bereid om te zorgen voor een toegankelijker ledenlening en hier bijbehorende middelen voor uit te trekken? Zo ja, wanneer kunt u de Kamer informeren over de vormgeving hiervan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

De overheidsbijdrage aan de ledenlening dekt het Rijk vanuit het Sociaal Klimaatfonds van de Europese Commissie. Dit fonds is alleen bedoeld voor de mensen die dat het hardst nodig hebben, daarom is gekozen voor deze inkomensgrens. Als we de inkomensgrens verhogen, dan kan de ledenlening niet gedekt worden met Europese middelen.

Vraag 10

Bent u bereid om, in het kader van de verbeteren van (de ondersteunings- en versnellingsmogelijkheden voor) onderhoud en verduurzaming en de hierboven aan de orde gestelde problematiek en gelet op uw VvE-Versnellingsagenda verduurzaming, regelmatig te overleggen met organisaties als VvE Belang en Vereniging Eigen Huis? Wanneer heeft u deze

organisaties voor het laatst gesproken, wat kwam daaruit en welke opvolging heeft u daaraan gegeven?

Antwoord 10

Om goed te begrijpen wat VvE's nodig hebben, ben ik doorlopend in gesprek met gemeenten, bouwbedrijven, intermediairs en uiteraard met appartementseigenaren. Dat soort gesprekken zijn de basis voor de VvE-Versnellingsagenda verduurzaming. Er is dan ook doorlopend contact met vertegenwoordigers van appartementseigenaren en VvE's, waaronder VvE Belang en Vereniging Eigen Huis. Ik ben op bezoek gegaan bij een VvE in Zoetermeer en ben zeer onder de indruk dat appartementseigenaren een ambitieus onderhouds- en verduurzamingsproject voor elkaar hebben gekregen. Met begeleiding van de gemeente leren de VvE's van elkaar en dat is van grote meerwaarde. Het landelijk kenniscentrum helpt ook met het delen van best practices en bevordert kennisoverdracht van reeds ervaren VvE's aan VvE's die nog moeten beginnen met verduurzaming.