

Datum : 12 juli 2021  
Betreft : Het Nationaal Isolatieprogramma en de Vereniging van Eigenaars

Geachte mevrouw Hamer,

De afgelopen maanden is er veel geschreven over het belang van isolatie. Isolatie wordt erkend als een belangrijke en noodzakelijk oplossing in de verduurzaming van de gebouwde omgeving; veel instanties willen een tandje bij zetten.

Onze organisaties, Stichting VvE Belang en Vastgoedmanagement Nederland, komen op voor de belangen van de Verenigingen van Eigenaars (VvE's) en hun professionele beheerders in Nederland. Juist omdat de rol van de VvE in verduurzaming tot nu toe sterk onderbelicht is gebleven, richten wij ons tot u door middel van deze brief. Dat de rol van de VvE onderbelicht is gebleven, blijkt uit het volgende:

1. Op 16 maart 2021 verscheen het [position paper](#) van Bouwend Nederland c.s. over een Nationaal Isolatieprogramma. Op 18 maart 2021 volgde de [brief](#) van minister Ollongren over de standaard voor woningisolatie. Vervolgens hebben op 30 april jl. verschillende partijen binnen het vastgoeddomein een [gezamenlijke brief](#) geschreven waarin wordt gepleit voor ondersteuning van de overheid bij het isoleren van huurwoningen en koopwoningen. De laatste groep zou gestimuleerd moeten worden door middel van een vouchersysteem.
2. Berenschot presenteerde op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken een onderzoek naar de mogelijke invullingen van een isolatiesubsidie voor woningisolatie.

Anders dan u zou verwachten zijn de VvE's in Nederland niet vertegenwoordigd bij deze acties. Dat terwijl zij ca. 25% van het particuliere woningbezit vertegenwoordigen; het gaat hier om 125.000 VvE's met maar liefst 1,2 miljoen woningen! Om deze reden schrijven wij u vandaag aan: om aanvullend aan deze oproepen de belangrijke 'VvE'-kant van het verhaal te laten horen.

Het belang van isolatie is evident. Het is een elementaire stap die past in de eerste fase van de Trias Energetica. Isolatie is bovendien over het algemeen redelijk eenvoudig toe te passen. Isolatie verdient het daarom om beter gestimuleerd te worden door middel van een subsidieregeling.

### **VvE's**

De CO<sub>2</sub>-besparing binnen de gestapelde bouw in Nederland kan oplopen tot enkele megatonnen bij het doorvoeren van goede isolatie aan de schil van het gebouw. Alleen al om deze reden is het verstandig te investeren in een goede subsidieregeling voor VvE's.

VvE's in Nederland zijn in ongeveer 50% van de gevallen gemengd. Dat wil zeggen dat er huurders en eigenaars in een complex wonen. Voor beide groepen gelden vaak verschillende regels, maar de VvE is wel het orgaan dat verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals de schil.

Een vouchersysteem dat zich richt op een subsidie per huishouden zal voor VvE's niet werken om de volgende redenen:

1. Op de eerste plaats omdat het niet de individuele eigenaar is die verantwoordelijk is voor de uitvoering (en financiering) van de duurzaamheidsmaatregelen. De rechtspersoonlijkheid bezittende Vereniging van Eigenaars is daarvoor verantwoordelijk.
2. Op de tweede plaats heeft de VvE te maken met verhurende eigenaars, die andere belangen hebben bij de maatregelen en vaak onder andere (subsidie-)regelingen vallen met alle complicaties van dien.

### Eigen regeling voor VvE's

Gezien het vouchersysteem daarom beperkend is roepen de ondertekenaars van deze brief een eigen regeling voor VvE's in Nederland uit te werken, zowel voor gemengde als niet gemengde VvE's. Op deze manier kunnen de 1,2 miljoen woonappartementen onder VvE's versneld verduurzamen en zetten we met Nederland een stap richting de doelstellingen voor de gebouwde omgeving.

Deze regeling zou ruimhartig en laagdrempelig moeten zijn, in die zin dat subsidie mogelijk is vanaf één maatregel. Er kan een prikkel in de regeling worden opgenomen voor het uitvoeren van meer dan een maatregel, om zo aan te zetten tot het treffen van meer maatregelen. Dit zou echter geen verplichting moeten zijn. Het is voor VvE's al moeilijk genoeg om één maatregel uit te voeren. Veel VvE's willen de verduurzaming zelf stap voor stap uitvoeren. Deze regeling zou niet opgenomen moeten zijn in de ISDE, maar een zelfstandig karakter moeten hebben. Overigens dient een dergelijke regeling meer maatregelen te bevatten dan alleen isolatie van de schil. Ook onderdelen die leiden tot het aardgasvrij worden, het waterzijdig inregelen van installaties en warmteterugwinning moeten onderdeel van de regeling zijn. De proces- en advieskostenregeling voor VvE's zoals deze momenteel in de SEEH staat, zou daarnaast moeten worden verlengd en uitgebreid. Met deze begeleidingskosten voor VvE's is veel geld gemoeid maar gebleken is dat de begeleiding wel essentieel en effectief is.

Om de verduurzamingsuitdaging voor 1,2 miljoen VvE-woningen de komende 10 jaar aan te gaan zal er 500 miljoen euro per jaar beschikbaar moeten komen voor alle VvE's in Nederland. Indien de keuze wordt gemaakt om te werken met een vouchersysteem, dan zou het een voucher op naam van de VvE moeten zijn die gerelateerd is aan het aantal appartementsrechten in het gebouw.

We hopen dat bovenstaand betoog u ervan heeft overtuigd dat een aparte regeling voor VvE's - een essentieel onderdeel van de verduurzaming in de gebouwde omgeving. Tot op heden is dit vergeten terwijl het significant kan bijdragen aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen. Stichting VvE Belang en Vastgoedmanagement Nederland zijn van harte bereid om hun steentje bij te dragen aan een dergelijke regeling. Mochten er aanvullend vragen zijn, vernemen we dat graag.

Met vriendelijke groet,



**Stichting VvE Belang**

C.J.C.M. Oomen



**Vastgoedmanagement Nederland**

R. Brinkhuijsen