

DE VvE ALS KNOOPPUNT VAN DE ENERGIETRANSITIE EN BESTAANSONZEKERHEID

Voor u ligt een oplegger bij het onderzoek naar de samenstelling van de huishoudens in Verenigingen van Eigenaars (VvE's) in Nederland. Specifiek wordt in dit onderzoek gekeken de financiële positie van huishoudens in VvE's die voor een renovatie- en verduurzamingsopgave staan. In deze oplegger bespreken we¹ de aanleiding voor dit onderzoek en een aantal van de belangrijkste resultaten die in het rapport worden gepresenteerd.

VvE's staan voor een grote renovatie- en verduurzamingsopgave

Met het oog op de klimaatdoelstellingen van 2030 en 2050 heeft het Rijk een breed instrumentarium opgetuigd om de gebouwde omgeving (sneller) te verduurzamen. Daarbij is voor VvE's een aparte versnellingsagenda ontwikkeld die helpt om onder meer de besluitvorming en uitvoering vereenvoudigen. In totaal zijn zo'n 1,4 miljoen woningen onderdeel van een VvE, waarvan zo'n 660.000 in handen zijn van eigenaar-bewoners. Zij zitten in een fundamenteel andere positie dan eigenaren van grondgebonden woningen: als de VvE besluit tot renovatie en verduurzaming van het pand, moeten alle individuele eigenaren meebetalen, ongeacht hun eigen stem. Voor degenen met onvoldoende inkomen en vermogen kan zo de woonzekerheid op het spel komen te staan, als zij de directe investering of lening die uit een dergelijk besluit volgt, niet kunnen betalen. Als het lukt om voldoende leden te mobiliseren, kan de renovatie en verduurzaming worden tegengehouden. Verduurzaming en woonzekerheid staan zo op gespannen voet binnen een groot aantal VvE's.

1 op de 5 eigenaar-bewoners loopt risico op financiële problemen na verduurzaming en renovatie: 140.000 huishoudens in totaal

Uit verschillende gemeenten komen al langere tijd signalen naar boven dat VvE's met deze problematiek worstelen. Tot nu toe was echter onduidelijk hoe omvangrijk deze problematiek precies was. Met het hier gepresenteerde onderzoek maken we duidelijk hoeveel huishoudens financieel risico lopen en brengen we ook andere kenmerken van deze huishoudens in kaart, zoals huishoudsamenstelling, leeftijd en VvE-grootte en -samenstelling.² Dit hebben we gedaan op zowel landelijk als lokaal niveau, zodat gemeenten op basis van dit onderzoek hun beleid kunnen vormgeven. Uit deze analyse blijkt allereerst dat één op de vijf huishoudens³ in VvE's financiële risico's loopt als gevolg van de verduurzaming en renovatie van VvE's.⁴

46.000 eigenaren kunnen door verduurzaming en renovatie door bestaansminimum zakken

Als we verder inzoomen, zien we dat zo'n 46.000 eigenaar-bewoners in een woning met verduurzamingsopgave wonen, en een inkomen onder 150% van het sociaal minimum hebben. Uit onderzoek van IPW-Klimaatwerk⁵ blijkt

¹ Het betreft hier de interpretaties en conclusies van IPW-Klimaatwerk en de opdrachtgevers van het onderzoek, die onderaan de volgende pagina staan weergegeven.

² De analyse is gedaan op basis van CBS-microdata uit het jaar 2024.

³ Het betreft huishoudens die eigenaar-bewoner zijn van de woning.

⁴ Hiertoe rekenen we de groep in een C/D/E/F/G-label met een inkomen onder de sociale huurgrens.

⁵ Zie [link](#).

dat deze groep niet meer structureel rond kan komen bij verduurzamingsscenario's van 50.000 euro per woning – geen ongebruikelijk bedrag voor VvE's met een slecht label en achterstallig onderhoud. Bestaande vormen van ondersteuning volstaan voor deze groep vaak niet.

115.000 eigenaren hebben zeer weinig spaargeld

Het valt op dat veel eigenaar-bewoners onvoldoende vrij vermogen hebben om op terug te vallen voor de investeringen in het pand; in totaal 115.000. Een-derde daarvan heeft een inkomen onder de sociale huurgrens en woont in een woning met verduurzamingsopgave⁶, en loopt dus het risico ook met inkomen de benodigde investeringen niet te kunnen opvangen. Ongeveer negen van de tien eigenaren met weinig spaargeld heeft wel overwaarde op de woning.

Oud en Jong

Van de groep met een inkomen tot de sociale huurgrens in een woning met verduurzamingsopgave, is ruim 40% van een leeftijd boven de AOW-grens. Dat betekent dat een significant deel van de groep met financiële risico's van AOW-leeftijd is, en daarmee beperkte mogelijkheden heeft om bijvoorbeeld extra te verdienen om de hogere kosten te kunnen dragen. Verder valt op dat huishoudens met kinderen relatief vaak in een slecht geïsoleerd appartement wonen. Uit eerder onderzoek van IPW-Klimaatwerk is bekend dat juist die huishoudens moeite hebben om extra maandlasten te dragen.

Dankwoord

Dit onderzoek is uitgevoerd door SEO Economisch Onderzoek en IPW-Klimaatwerk. De inzet van SEO is bekostigd door MilieuCentraal, het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De inzet van het Instituut voor Publieke Waarden-Klimaatwerk is bekostigd vanuit de bredere subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voor uitvoering van het actieonderzoek naar het VvE-vangnet. Wij danken hen hartelijk voor het mogelijk maken van dit onderzoek.

Voor vragen kunt u contact opnemen met IPW-Klimaatwerk via mees@klimaatwerk.nu



⁶ Hiertoe rekenen we C/D/E/F/G-labels.