**Versnellen verduurzaming woningen in Verenigingen van Eigenaren (VvE's): Samenwerkingsafspraken Rijksoverheid (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), G4 (gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) en gemeenten Alkmaar, Almere, Breda, Delft, Dordrecht, Eindhoven, Gouda, Groningen, Leiden, Schiedam en G40.**

**Partijen:**

1. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Hugo de Jonge, hierna te noemen: "BZK";

Partij genoemd onder 1 handelend in de hoedanigheid van bestuursorgaan en hierna te noemen: het Rijk;

2. De Gemeente Amsterdam, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Dirk de Jager (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Amsterdam";

3. De Gemeente Den Haag, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Arjen Kapteijns (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Den Haag";

4. De Gemeente Rotterdam, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Chantal Zeegers (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Rotterdam";

5. Gemeente Utrecht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Lot van Hooijdonk (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Utrecht";

6. De Gemeente Alkmaar, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Christian Schouten (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Alkmaar";

7. Gemeente Almere, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Alexander Sprong (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Almere";

8. Gemeente Breda, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: NAAM (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Breda";

9. De Gemeente Delft, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Maaike Zwart (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Delft";

10. De Gemeente Dordrecht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Tanja de Jonge (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Dordrecht";

11. De Gemeente Eindhoven, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Rik Thijs (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Eindhoven";

12. De Gemeente Gouda, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Michel Klijmij-Van der Laan (wethouder), hierna te noemen: "Gemeente Gouda";

13. De Gemeente Groningen, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Philip Broeksma (wethouder), hierna te noemen: “Gemeente Groningen”;

14. G40 Stedennetwerk, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Tanja de Jonge (duo voorzitter), hierna te noemen: “G40 Themagroep Duurzaamheid”;

15. De Gemeente Leiden, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Yvonne van Delft (wethouder), hierna te noemen: “Gemeente Leiden”;

16. Gemeente Schiedam, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: Frans Hamerslag(wethouder), hierna te noemen: “Gemeente Schiedam”;

Partijen genoemd onder 2, 3, 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen: G4;
Partijen genoemd onder 6 tot en met 16 hierna gezamenlijk te noemen: Gemeenten;

Ale Partijen hierna allen tezamen te noemen: Partijen.

**OVERWEGINGEN:**

A. Het Rijk heeft in het Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving[1] het doel gesteld dat de gebouwde omgeving in 2050 $CO_2$-emissievrij moet zijn.
B. Gemeenten hebben zich aan dit klimaatdoel of nog een scherper klimaatdoel gecommitteerd.
C. Er ligt een enorme opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, waar het Rijk, provincies en gemeenten ieder grote inspanningen op doen. Er is echter versnelling nodig, zowel voor het halen van klimaatdoelen als voor bestrijden van energiearmoede en verbetering van de leefbaarheid.
D. In de grotere steden zijn veel koop- en huurwoningen onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (hierna VvE). In de G4 is dat in totaal gemiddeld 50% van alle woningen[2]. Meer dan de helft van alle VvE’s in Nederland ligt in de G4. Dit maakt het verduurzamen van VvE’s één van de belangrijkste opgaven in deze grote steden.
E. VvE’s stuiten bij het verduurzamen van het VvE-gebouw op diverse uitdagingen. Voorbeelden zijn het organiseren van voldoende draagvlak, hoge eisen van financiers, hogere marktrentes (bij groot onderhoud), het verkrijgen van een geldig meerderheidsbesluit van diverse eigenaren en het onderscheid tussen verduurzaming van gezamenlijke en privé delen van de woning. Er is bij VvE’s veel versnelling te behalen omdat het gaat om de collectieve aanpak van veel woningen, die bijvoorbeeld door appartementseigenaren met beperkte financiële draagkracht, of onduidelijkheid over het mandaat van het bestuur of de VvE, allemaal niet worden verduurzaamd. Nu ontwikkelen verschillende gemeenten eigen maatregelen om de verduurzaming bij VvE’s te versnellen. Hierdoor is er een ongelijk speelveld voor VvE’s ontstaan.
F. BZK, gemeenten en stakeholders werken nauw samen om de specifieke problemen van VvE’s bij de verduurzamingsopgave scherp te krijgen en aan te pakken. De Kamerbrief en bijbehorende *Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer*

[1] Bijlage bij TK 2021-2022, 32847, nr. 911.
[2] In Den Haag: 70% van 267.654, Amsterdam 53% van 458.397, Rotterdam 41% van 319.210, Utrecht 25% van 162.451 woningen, totaal G4: 601.797 van 1.207.000 woningen (50%) onderdeel van een VvE.

*van VvE's (hierna: de Versnellingsagenda)*[3] vormen het vertrekpunt voor deze onderlinge samenwerking.

G. Partijen hebben de versnellingsagenda in deze samenwerkingsovereenkomst nader uitgewerkt in uitvoeringsafspraken en erkennen met deze samenwerkingsovereenkomst elkaar nodig te hebben om voor deze doelgroep de juiste ondersteuningsmaatregelen te bieden; het Rijk op het gebied van een uniforme verduurzamingsaanpak door het ontzorgen van gemeenten en VvE's, verbeteren van de landelijke financiering en de in de Versnellingsagenda aangekondigde aanpassingen in wet- en regelgeving; gemeenten voor de kennis van de wijken en directe benadering van VvE's, het laagdrempelig aanbieden van advies en ondersteuning, koppeling met andere opgaven in de wijken en eventueel maatwerk van maatregelen per wijk/buurt.

H. Het integraal verduurzamen van het VvE-gebouw staat in de Versnellingsagenda centraal. Het Nationaal Warmtefonds werkt aan het aantrekkelijker maken van de voorwaarden om als VvE geld te lenen voor de financiering van de verduurzamingsmaatregelen. Momenteel worden hierbij door VvE's nog meerdere barrières ervaren, waardoor sommige VvE's geen gebruik maken van de beschikbare financiering vanuit het Nationaal Warmtefonds en geen verduurzamingsmaatregelen treffen. Eigenaar-bewoners zonder leenruimte in VvE's ervaren soms rechtsongelijkheid, omdat zij niet van een lening met zachte voorwaarden gebruik kunnen maken, terwijl eigenaren van grondgebonden woningen dit onder bepaalde voorwaarden wel kunnen. Voor VvE's zijn verbeteringen nodig om ze daadwerkelijk tot investeringen over te kunnen laten gaan en daarmee de kans bij veel meer VvE's te vergroten op een positieve besluitvorming over verduurzamingsmaatregelen:

I. BZK, G4, G40, gemeenten Dordrecht, Groningen, Schiedam werken samen aan de uitvoering van de VvE-versnellingsagenda verduurzaming, en hebben hierover geregeld overleg. Zij bespreken de voortgang op onderstaande afspraken en actuele obstakels en ontwikkelingen en welke acties daarop genomen worden. Ook wisselen zij kennis uit en leren van de ervaringen in het veld.

**KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

**Artikel 1 Definities**

In dit convenant (en de daarbij behorende bijlagen) wordt verstaan onder:

a. De minister: de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna te noemen BZK;
b. SVVE: Subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars;
c. Vangnetregeling: regeling als onderdeel van een lening aan een VvE die ertoe strekt individuele appartementseigenaren met weinig financiële draagkracht extra te ondersteunen;
d. Zeer energiezuinig pakket: een integraal pakket voor de verduurzaming van VvE's waarvoor in de SVVE subsidie kan worden gevraagd;
e. Soortenmanagementplan: een beleidsplan gericht op het versterken van de staat van instandhouding van beschermde diersoorten binnen een gemeente of enkele

[3] Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) | Brief | Rijksoverheid.nl. TK 2022-2023, 30196 en 32847, nr. 817.

gemeenten, berustend op ecologisch onderzoek, dat wordt opgesteld met als doel het dienen als onderbouwing voor het aanvragen van een ontheffing, vergunning of vrijstelling van een verbod ten aanzien van beschermde diersoorten, als bedoeld in artikel 3.3, 3.8 en artikel 3.10, tweede lid, van de Wet natuurbescherming en artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g van de Omgevingswet, dan wel ten aanzien van hun voorplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren, ter versnelling van de energiebesparende isolatie van de thermische schil van gebouwen in de gebouwde omgeving.

**Artikel 2 Doel**

Het doel van dit convenant is om afspraken vast te leggen over de volgende inzet van Partijen voor het versnellen van de verduurzaming van VvE's:

- Verbetering van financieringsmogelijkheden en een vangnetregeling. Gezocht wordt naar een oplossing voor appartementseigenaren in een VvE met een (te) beperkte financiële draagkracht om te verduurzamen. Hierbij gaat het zowel om individueel maatwerk als een oplossing voor een VvE als geheel indien de overgrote meerderheid van de VvE bestaat uit eigenaren met beperkte financiële draagkracht.
- Vereenvoudigen besluitvorming en verbeteren positie VvE-bestuur. De wettelijke kwaliteitseisen die aan bestaande woningen worden gesteld zijn minimaal. Wel geldt dat de appartementseigenaren gezamenlijk eigenaar zijn van het gebouw en verantwoordelijk zijn voor de instandhouding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De VvE beheert deze gemeenschappelijke bouwdelen. Onduidelijkheid over het mandaat in een VvE ten aanzien van verduurzamingsmaatregelen leidt tot veel vertraging en terughoudendheid in de besluitvorming.
- Onafhankelijk en deskundig advies. VvE-besturen bestaan uit vrijwilligers en zijn geen professionele opdrachtgevers. Toch staan zij soms voor besluiten over ingrijpende en kostbare investeringen. Onafhankelijke expertise van een bouwkundig ingenieursbureau, bijvoorbeeld een architectenbureau, is dan onontbeerlijk. Deze bureaus zijn ook verzekerd voor de adviezen die zij geven. Een enkel energieprestatieadvies (EPA) maatwerkadvies is onvoldoende om VvE's goed te begeleiden en deskundig te adviseren. Naast bouwkundige en technische kennis is er voor de begeleiding van de VvE's ook financiële en juridische kennis nodig. Bovendien moeten de overige VvE-leden betrokken worden in de plan- en besluitvorming, waarbij vaak hulp nodig is. Hiervoor is kennis van procesbegeleiding en groepsdynamiek essentieel.
- Enkele andere knelpunten bij de verduurzaming van VvE's met betrekking tot natuurinclusief isoleren en zonnepanelen.

Partijen spreken concreet af zich in te zullen spannen voor het volgende:

1. **Verbetering financieringsmogelijkheden en vangnetregeling**
    a. Het verzoek van de G4 voor een landelijke VvE-rentekorting is inmiddels door het Ministerie ingewilligd. Het Nationaal Warmtefonds is per 25 mei 2023 gekomen met een landelijke rentekorting voor VvE's, waardoor de investeringen voor meer huishoudens haalbaar worden en woningcorporaties in gemengde VvE's makkelijker kunnen participeren door het minimale renteverschil ten opzichte van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Partijen monitoren of deze korting de haalbaarheid voldoende optimaliseert en of een korting kan worden gecontinueerd.

b. Partijen spreken af dat er zo snel mogelijk een landelijke vangnetregeling ‘vooraf’ komt voor appartementseigenaren met beperkte draagkracht, waarbij gemeentelijke regelingen aanvullend kunnen zijn op de vangnetregeling die wordt opgezet vanuit het Nationaal Warmtefonds. Een vangnetregeling voor appartementseigenaren met beperkte draagkracht, voordat zij deelnemen aan een VvE-lening, is belangrijk voor de versoepeling van de besluitvorming binnen VvE’s. Er moeten voldoende oplossingen zijn voor huishoudens die geen financiële ruimte hebben om een hogere VvE-bijdrage te betalen, in de vorm van een verhoogde maandelijkse bijdrage, een eenmalige storting of beide. De nuancering dat de verwachte besparing op de energiekosten minder effect heeft bij eigenaren met (onzichtbare) energiearmoede wordt hierbij meegenomen. Bij een goed functionerend vangnet neemt ook het risico af voor financiers, zoals het Nationaal Warmtefonds. Voor de regeling worden de ervaringen uit onder andere Tilburg, Amsterdam en Groningen benut met vormen van extra financiële hulp op individuele basis, het verzilveren van overwaarde (verzilverhypotheek) en/of garantiestellingen om de benodigde investeringen in verduurzaming voor een VvE mogelijk te maken. Het vangnet richt zich nadrukkelijk op appartementseigenaren met beperkte financiële draagkracht in de fase voordat de lening wordt aangevraagd. Partijen spannen zich in voor een vangnet maar erkennen dat het creëren van een vangnet (juridisch) complex is en een extra bijdrage van gemeenten of rijk vergt, waarvoor nog geen dekking is.
c. Voor appartementseigenaren in kleine VvE’s, die tijdens de looptijd van de lening minder financieel draagkrachtig worden, zijn er bestaande regelingen die een vangnet bieden, zoals de NHG-borg bij leningen voor kleine VvE's van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en de lening bij het Nationaal Warmtefonds voor kleine VvE's. Partijen onderzoeken of door dit vangnet de eis voor unanimiteit voor de Energiebespaarlening voor kleine VvE’s bij het Nationaal Warmtefonds kan worden versoepeld. Partijen gaan daarnaast in gesprek over nut en noodzaak van een dergelijke vorm van een vangnetregeling tijdens de looptijd van de lening voor appartementseigenaren in grote VvE’s.
d. Partijen spreken daarnaast af om te onderzoeken of bij de landelijke leningsfaciliteiten zoals het Nationaal Warmtefonds het maximale leenbedrag per appartement verhoogd kan worden en onderhoud ook meegefinancierd kan worden. Meer VvE’s kunnen dan landelijk terecht voor een lening en worden zo minder afhankelijk van de aanwezigheid van lokale leningsfaciliteiten. Ook wordt gezamenlijk onderzocht of de looptijd van het renteaanbod voor VvE’s kan worden verlengd, zodat zij meer tijd hebben voor de besluitvorming.
e. Als er een grote vastgoedeigenaar (niet zijnde een woningcorporatie) deel uitmaakt van een VvE (aandeel van meer dan 50%), is lenen bij het Nationaal Warmtefonds voor de gehele VvE nu niet mogelijk. BZK beziet met het Nationaal Warmtefonds of verruiming op dit vlak mogelijk is. Daarnaast wordt gezamenlijk onderzocht of een zogenaamde opt-out voor (groot) appartementseigenaren mogelijk kan worden gemaakt, zonder dat dit nadelige effecten heeft voor appartementseigenaren die hiervan geen gebruik maken. Voor verhurende appartementseigenaren is er vaak geen noodzaak om mee te doen met een dergelijke lening, omdat zij hun aandeel in de kosten zelf (goedkoper) kunnen financieren.

f. In 2023 zijn de voorwaarden in de SVVE voor het Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) verruimd met de mogelijkheid om gelijkwaardigheid aan te mogen tonen als bepaalde maatregelen (technisch) niet mogelijk zijn. Hier wordt gebruik van gemaakt en de afspraak is om met deze werkwijze voldoende ervaring op te doen. Partijen inventariseren allereerst de ervaringen die vanaf 2024 worden opgedaan met de ruimere mogelijkheid van gelijkwaardigheid. Als het effect van deze verruiming aantoonbaar niet volstaat of niet uitvoerbaar blijkt, spreken Partijen af te onderzoeken op welke concrete wijze het ZEP-pakket wel aantrekkelijker en uitvoerbaarder kan worden gemaakt voor VvE's, zodat meer VvE's in grotere stappen verduurzamen. In afstemming met het Nationaal Warmtefonds wordt onderzocht hoe de ZEP-voorwaarden voor de SVVE en de VvE-Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds zo gelijk mogelijk kunnen zijn. Hiervoor zal bijvoorbeeld worden gekeken naar de berekeningssystematiek, naar een eventuele aanpassing van de leenfaciliteit van het Nationaal Warmtefonds voor VvE's of naar een andere benadering van de maatregeleisen bij de lening met een looptijd van 30 jaar (mogelijk bij het ZEP-pakket).
g. Partijen spreken af in afstemming met het Nationaal Warmtefonds te onderzoeken of 30-jarige financiering mogelijk is voor enkelvoudige maatregelen met een levensduur van meer dan 30 jaar. Dit gaat vooral om isolerend glas en bijbehorende kozijnvervanging en de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening zoals een warmtenet. Ook wordt onderzocht of incidenteel een langere looptijd mogelijk kan worden gemaakt bij financiering van het ZEP-pakket, bijvoorbeeld 40 jaar. De wenselijkheid hiervan voor een VvE wordt in dit onderzoek meegewogen.
h. Partijen spreken af te onderzoeken of verruiming van de verduurzamingsmaatregelen naar groot onderhoud mogelijk is bij de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds of dat dit kan worden opgenomen in financieringsmogelijkheden door andere partijen zoals SVn. SVn heeft aangegeven in 2024 te starten met een VvE-lening voor onderhoud met marktconforme rente. Partijen monitoren deze lening en de ervaringen van VvE's hiermee.
i. Sinds januari 2024 zijn de leennormen ook voor appartementseigenaren verruimd waardoor zij gemakkelijker via het Energiebespaarbudget van hun eigen hypotheekverstrekker kunnen verduurzamen. Partijen spreken af dat VvE's op de hoogte worden gebracht van de verschillende financiële mogelijkheden voor verduurzaming. BZK zorgt ervoor dat actuele informatie op de website Verbeterjehuis.nl beschikbaar is. Gemeenten en adviseurs kunnen zowel via de Verbeterjehuis.nl als via het landelijke VvE-verduurzamingsloket informatie halen en doorverwijzen naar deze website.
j. Een ander belangrijk obstakel voor VvE's om de verduurzamingsaanpak op te starten is de benodigde voorfinanciering van de onderzoekskosten in de planvormingsfase. VvE's kunnen sinds 2024 weliswaar vanuit de SVVE achteraf subsidie aanvragen voor de kosten van verduurzamingsonderzoek en verduurzamingsadvies, maar het lukt grotere VvE's vaak niet dit bedrag voor te financieren. Daarnaast zijn de planvormingskosten hoger dan het beschikbare subsidiebedrag. Om de planvormingskosten van de VvE geheel voor te financieren loopt er een pilot voor een lening met het Nationaal Warmtefonds in

combinatie met garantstelling vanuit de deelnemende gemeenten. Partijen spreken af de pilot te monitoren en afhankelijk van de uitkomsten te onderzoeken of en in hoeverre voorfinanciering landelijk beschikbaar kan worden gesteld en op welke wijze.

k. Partijen beseffen dat de ambities hoog zijn, maar dat niet alle gewenste wijzigingen gelijktijdig door het Nationaal Warmtefonds opgepakt kunnen worden.

**2. Vereenvoudigen besluitvorming en verbeteren positie VvE-bestuur**

a. Partijen spreken af te onderzoeken of en op welke wijze kan worden verduidelijkt dat verduurzaming onderdeel is van het in stand houden van het gebouw en daarmee onomstotelijk onderdeel is van de kerntaak van een VvE. Dit gebeurt in ieder geval door aan te sluiten bij de informatievoorziening die dient om appartementseigenaren zich bewust te maken van hun rol in de eigen VvE. Het aangekondigde wetsvoorstel voor het aanpassen van de VvE-besluitvormingsregels voor verduurzamingsmaatregelen zal de rol van de VvE bij verduurzaming ook bevestigen.

b. Partijen spreken af dat bij de uitwerking op wetsniveau van het vereenvoudigen van de VvE-besluitvormingsregels voor verduurzamingsmaatregelen aandacht is voor het VvE-besluit met combinatie van onderhoudsmaatregelen en verduurzamingsmaatregelen. Streefdatum voor de inwerkingtreding van het wetsvoorstel voor het aanpassen van de besluitvormingsregels voor verduurzamingsmaatregelen is 1 juli 2026. Deze wetswijziging geldt automatisch voor alle VvE’s. De wet staat namelijk boven de individuele splitsingsaktes van VvE's.

c. Partijen spreken af dat zij zich gezamenlijk inspannen om de voorwaarden die financiers stellen bij leningen gelijk te laten zijn aan de vernieuwde eisen die met de wetswijziging over de besluitvormingsregels gaan gelden. Hiervoor dient eerst een vangnetregeling voor niet-kunners beschikbaar te zijn.

d. BZK onderzoekt of en op welke wijze het wijzigen van de splitsingsakte op wetsniveau kan worden vereenvoudigd en onderzoekt de noodzaak van verduidelijking van de beheerstaak van de VvE ongeacht de verdeling van privé- en gemeenschappelijke delen zoals vastgelegd in de splitsingsakte van de VvE. In de jurisprudentie is de beheerstaak van de VvE al breder erkend dan de gemeenschappelijke delen, bijvoorbeeld bij gevaarzetting door risico op koolmonoxidevergiftiging.

e. Partijen spreken af zich gezamenlijk in te spannen om VvE’s via de wijkaanpak vroegtijdig en separaat van eigenaren van grondgebonden woningen te betrekken bij het aardgasvrij maken van de wijk. Hiervoor wordt in ieder geval vanuit het landelijke VvE-verduurzamingsloket voor gemeenten aandacht besteed. De termijnen uit de komende Wet gemeentelijke instrumenten warmtevoorziening (Wgiw) worden hierbij gehandhaafd. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de VvE voldoende tijd (minimaal 12 maanden) heeft om tot een goed besluit te komen tussen het moment dat de prijs voor aansluiten bekend is en het aansluitmoment. Daarnaast wordt via het landelijke VvE-verduurzamingsloket gewerkt aan het vergroten van de juridische kennis over VvE’s (inclusief de inhoud van de splitsingsaktes) bij gemeenten en warmtepartijen.

f. Partijen spreken af dat VvE's worden geholpen bij het activeren en professionaliseren van hun VvE. Hierbij ligt de focus op de kwetsbare wijken waar individueel maatwerk vaker nodig is. Partijen onderzoeken gezamenlijk of en op welke wijze op wetsniveau in specifieke gevallen het afdwingbaar opschalen van kleine VvE's in kwetsbare wijken mogelijk kan worden gemaakt.
g. Partijen spreken af te onderzoeken hoe een vorm van gebouwlabel kan worden gehanteerd voor de energetische staat van het hele gebouw van de VvE. Dit vereenvoudigt en stimuleert de gezamenlijke aanpak die noodzakelijk is in een VvE.

3. **Onafhankelijk en deskundig advies**
   a. Partijen zijn het eens dat er landelijke trainingen/opleidingen noodzakelijk zijn voor procesbegeleiders. Partijen werken samen aan de ontwikkeling hiervan. Op dit moment zijn er namelijk onvoldoende goede bureaus beschikbaar voor deze opgave. De trainingen worden ontwikkeld met gebruik van de opgedane kennis in de werkpraktijk. Ook voor beheerders en andere VvE-professionals zal worden bekeken op welke wijze kan worden voorzien in de trainingsbehoefte. Partijen onderzoeken of een registratie voor goede procesbegeleiders voor VvE's kan worden opgezet.
   b. Partijen spreken af om in 2026 te monitoren of de aangepaste subsidievoorwaarden van de SVVE voor verduurzamingsonderzoeken en energieadvies in de praktijk aansluiten op de behoefte van VvE's en op de eisen voor de VvE-Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds. Ook wordt gemonitord of deze vervolgens aanpassing behoeft. De mogelijkheid dat gemeenten namens de VvE subsidie aanvragen voor onderzoek en advies, wordt ook bij de monitoring meegenomen.

4. **Overige knelpunten**Naast de hierboven genoemde knelpunten spelen er nog andere belemmerende aspecten op het gebied van natuurvriendelijk isoleren conform de Omgevingswet en op het gebied van zonnepanelen:
   a. In afwachting van de landsbrede uitrol van gemeentelijke soortenmanagementplannen (SMP's) biedt de tijdelijke richtlijn natuurinclusief isoleren een tussenoplossing voor grondgebonden woningen van particuliere eigenaren. Partijen spreken af dat het Ministerie op korte termijn samen met het bevoegd gezag (de provincies) bespreekt in hoeverre een uniforme methode kan worden gehanteerd en welk type woningen/complexen (met welke relevante kenmerken zoals aantal woningen, aantal bouwlagen, hoogte/omvang gevel en onder welke voorwaarden) onder de landelijke lijn natuurvriendelijk isoleren valt. Gemeenten spannen zich ondertussen in om zo snel mogelijk de benodigde SMP's op te stellen, zodat ook eigenaren van andere typen woningen/complexen verder kunnen met isolerende maatregelen zonder dat zij afzonderlijk hiervoor kostbaar en tijdrovend ecologisch onderzoek moeten laten uitvoeren. Gemeenten zijn hierbij wel afhankelijk van voldoende financiële tegemoetkoming (zie ook punt 4c).
   b. Gezien de landsbrede plicht tot het doen van ecologisch onderzoek bij na-isolatie van gevels en daken is er een grote vraag naar ecologen ontstaan die

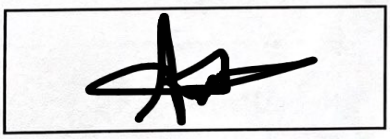
het aanbod ver overstijgt. Naast de forse kosten van dergelijk onderzoek, dat door de schaarste verder in prijs stijgt, is dit een tweede belemmering in de voortgang van na-isolatie. Partijen constateren dat de beschikbare provinciale subsidieregelingen voor het opstellen van SMP's niet voldoen voor deze grote opgave. Deze dekken minder dan de helft van de kosten. Daarbij komt nog dat er meer investeringen nodig zijn dan voor het opstellen van de initiële SMP's. Ook de verdere uitvoering en monitoring vergt inzet van geld en personeel en hier moeten oplossingen voor gevonden worden. Partijen spreken af dat er daarom gewerkt blijft worden aan alternatieve onderzoeksbenaderingen en innovatieve technieken, die tijd, geld en inzet van ecologen besparen bij het in kaart brengen van verblijfplaatsen, om te zorgen dat zo meer geld over blijft voor het nemen van mitigerende maatregelen en de verdere uitvoering en monitoring.

c. Partijen zetten zich er gezamenlijk voor in dat het bevoegd gezag (de provincies) zoveel mogelijk gelijke maatstaven hanteert in de vergunningverlening en bespreken of er een uniforme duidelijke werkwijze kan komen voor het toepassen van gebiedsontheffingen.

d. Partijen spreken af gezamenlijk het plaatsen van zonnepanelen op VvE-daken te stimuleren en te onderzoeken welke manier van aansluiten het beste past bij welk type VvE. Aspecten als netcongestie, collectief energieverbruik en administratieve verrekening worden hierbij meegenomen. Hiervoor wordt verder inzichtelijk gemaakt welke knelpunten hierbij een rol spelen en welke oplossingen hiervoor mogelijk zijn. Eén van de knelpunten die wordt meegenomen is het ontbreken van een wettelijke mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht op gemeenschappelijke daken.

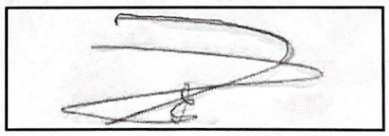
Aldus opgemaakt en overeengekomen:

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**



Naam: Annemarie Küppers
Functie: Plv. directeur
Plaats: Den Haag
Datum: 19 juni 2024

**Gemeente Amsterdam**



Naam: Dirk de Jager
Functie: Wethouder
Plaats: Amsterdam
Datum: 19 juni 2024

**Gemeente Den Haag**

Naam: A. Kapteyns
Functie: wethouder
Plaats: ~~Rotterdam~~ Den Haag
Datum: 19 juni 2024

**Gemeente Rotterdam**

Naam: Ch. Zeegers
Functie: wethouder
Plaats: Rotterdam
Datum: 19 juni 2024

**Gemeente Utrecht**

Naam: Lot van Hooijdonk
Functie: Wethouder
Plaats: Utrecht
Datum: 26 juni 2024

**Gemeente Alkmaar**

Naam: Christian Schouten
Functie: Wethouder
Plaats: Alkmaar
Datum: 1 juli 2024

**Gemeente Almere**

Naam: Alexander Sprong
Functie: Wethouder
Plaats: Almere
Datum: 19 juni 2024

**Gemeente Breda**

Naam: Peter Bakker
Functie: wethouder
Plaats: Breda
Datum: 19 juni 2024

**Gemeente Delft**

Naam: A. M. Zwart
Functie: wethouder
Plaats: Delft
Datum: 19-6-2024

**Gemeente Dordrecht**

Naam: Tanja de Jonge
Functie: Wethouder
Plaats: Dordrecht
Datum: 19-6-2024

**Gemeente Eindhoven**

Naam: Rik Thijs
Functie: Wethouder
Plaats: Eindhoven
Datum: 19 juni 2024

**Gemeente Gouda**

Naam: Michel Klijmij-van der Laan
Functie: Wethouder
Plaats: Gouda
Datum: 21 juni 2024

**Gemeente Groningen**

Naam: Philip Broeksma
Functie: Wethouder
Plaats: Groningen
Datum: 19 juni 2024

**Stedennetwerk G40**

Naam: Vz Themagroep Duurzaamheid
Functie: Tanja de Jonge
Plaats: Dordrecht
Datum: 19-6-2024

**Gemeente Leiden**

Naam: Yvonne van Delft
Functie: Wethouder
Plaats: Leiden
Datum: 20 juni 2024

**Gemeente Schiedam**

Naam: Frans Hamersly
Functie: Wethouder
Plaats: Schiedam
Datum: 19 jun. 2024