



atlas research

Duurzaam verenigd

Evaluatie Wet verbetering
functioneren verenigingen van
eigenaars

Nancy Blaker
Joran Veldkamp
Francine Burema
Lennard van Wanrooij
Rein Halbersma
Jornt Mandemakers

mei 2024

Eindredactie

Atlas Research
Capital C, 4^e etage
Weesperplein 4a
1018 XA Amsterdam
020 2371400
info@atlasresearch.nl
www.atlasresearch.nl

© Atlas Research, Amsterdam, 2024

In opdracht van het Wetenschappelijk
Onderzoek- en Datacentrum (WODC)

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Een wezenlijk deel van de in totaal 8,2 miljoen woningen in Nederland begin 2024 bestaat uit gebouwen die door middel van een splitsingsakte opgedeeld zijn in verschillende appartementsrechten. Deze appartementsrechten kunnen los verkocht worden, waarmee sinds 1972 simultaan een vereniging van eigenaars (hierna: VvE) wordt opgericht. Er waren op 1 januari 2022 ruim 135 duizend VvE's met in totaal bijna 1,4 miljoen woningen. Op 1 januari 2018 trad de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (hierna en waar dat geen verwarring kan opleveren: de Wet) in werking, met als doel om te stimuleren dat VvE's jaarlijks een minimumbedrag reserveren voor groot onderhoud en dat ze overgaan tot (verdere) verduurzaming van het gebouw. Er zijn echter aanwijzingen dat VvE's niet of te weinig reserveren, wat leidt tot achterstallig onderhoud en een te beperkte verduurzaming.

VvE's bestaande uit minimaal één woning moeten voldoende geld beschikbaar hebben voor noodzakelijk onderhoud en herstel van hun gebouwen. Dit kunnen zij in principe op twee manieren doen: conform de uiteengezette plannen in het opgestelde meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP) of door elk jaar minimaal 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw te reserveren. Naast deze twee opties om te sparen kunnen VvE's er ook voor kiezen om geen geld te sparen. Dit kan wanneer dat in het splitsingsreglement zo is bepaald, als de bank van de betreffende eigenaar een bankgarantie heeft afgegeven aan de VvE of wanneer de VvE met een meerderheid van minimaal tachtig procent (vier vijfde meerderheid) besluit helemaal geen geld te storten in het reservefonds. Daarnaast is met de Wet de mogelijkheid tot het verstrekken van leningen aan VvE's verduidelijkt. Als een VvE een lening verkrijgt, is iedere eigenaar alleen aansprakelijk voor diens eigen (breuk)deel van de lening, waarbij eventuele schulden (en aansprakelijkheid) bij een verhuizing overgaan naar de nieuwe appartementsrechteigenaar.

Het doel van het voorliggende onderzoek is het evalueren van de Wet, waarbij het in het bijzonder gaat om twee aspecten: het MJOP en het verstrekken van leningen aan VvE's. De probleemstelling van het onderzoek is tweeledig:

1. Op welke wijze, met welke doelen en met welke effecten zetten VvE's het MJOP in, dat is ingevoerd met de Wet?
2. In welke mate zijn er sinds de inwerkingtreding van de Wet meer leningen verstrekt aan VvE's en, als dat het geval is, in welke mate zijn daarmee onderhouds- en/of

verduurzamingsmaatregelen getroffen en in welke mate draagt het bij aan de CO₂-doelstellingen?

Het onderzoek is uitgevoerd langs de volgende vier lijnen:

1. [H2] Deskresearch; waarin we relevante literatuur, beleidsdocumenten, mediaberichtgeving en jurisprudentie bestuderen.
2. [H3] VvE-vragenlijst; waarin we een gestratificeerde steekproef van VvE-leden trekken en een vragenlijst uitzetten en analyseren ($n = 811$).
3. [H4] Analyse Woononderzoek Nederland (WoON); waarin we een trendanalyse doen van gegevens over het functioneren van VvE's op basis van drie WoON-enquêtes (2015, 2018, 2021).
4. [H5] Interviews en focusgroepen; waarbij we stakeholders en experts uit het veld spreken in focusgroepen en individuele belanghebbenden interviewen.

Deskresearch

We hebben diverse relevante bronnen geïnventariseerd: eerdere onderzoeken over VvE's, Kamerstukken, jaarverslagen van fondsen die leningen verstrekken, (wetenschappelijke) beleidsliteratuur en mediaberichtgeving. Dit laatste hebben we gedaan door tussen november 2023 en 8 maart 2024 op combinaties van "VvE" met de dikgedrukte kernwoorden bij de onderzoeksvragen (zie paragraaf 1.2) te zoeken. Verder hebben we naar gerechtelijke procedures gezocht door gebruik te maken van de openbare database van gepubliceerde uitspraken op www.rechtspraak.nl.

In verschillende eerdere onderzoeken komt naar voren dat het overgrote deel van de VvE's over een MJOP beschikt. Schattingen na de inwerkingtreding van de Wet op 1 januari 2018 variëren tussen de 84 en 92 procent. Dit aandeel is duidelijk toegenomen ten opzichte van een decennium geleden; in onderzoeken uit 2010 en 2012 lag het aandeel met een MJOP nog tussen de 35 en 50 procent. De hoogte van de periodieke bijdrage is daarnaast sterk toegenomen de afgelopen jaren: van gemiddeld rond de 65 euro per maand in de periode 2010–2012, naar 190 euro per maand in 2021.

Uit eerder onderzoek blijkt ook dat het hebben van een MJOP afhankelijk is van de omvang van de VvE: vrijwel alle grote VvE's lijken inmiddels een MJOP te hebben, bij de kleine(re) VvE's is dit aandeel wat kleiner. Eerder onderzoek toont verder aan dat het overgrote deel van de VvE's geld reserveert voor groot onderhoud conform de in het MJOP uiteengezette plannen, en dat een minderheid geld reserveert via de andere opties, zoals reserveren op

basis van 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw. Een relatief klein deel heeft volgens eerder onderzoek geen reservefonds.

Om meer inzicht te krijgen in procedures die te maken hebben met de Wet is de openbare database www.rechtspraak.nl doorzocht. Hieruit kunnen we niet concluderen hoeveel rechtszaken sinds de inwerkingtreding van de Wet hebben plaatsgevonden. Er zijn echter wel enige relevante voorbeelden gevonden van rechtszaken over het MJOP en gerelateerde onderwerpen zoals het reservefonds, en het afsluiten van een lening door een VvE. Twee uitspraken waarin de eiser een VvE-lid was dat het oneens was met het besluit van de VvE om over te gaan tot een lening, laten zien dat de Wet de VvE in het gelijk heeft gesteld bij het aangaan van een lening op grond van artikel 5:126 lid 4 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Uit twee andere uitspraken blijkt dat de Wet kan worden toegepast bij procedures over het afdwingen van een beslissing over het reservefonds bij slapende VvE's. Aan de andere kant laat een van deze uitspraken zien dat de rechter geen oplossing kan bieden als een VvE-lid stelt dat de bijdrage aan het reservefonds op basis van het MJOP aantoonbaar niet hoog genoeg is voor het benodigde onderhoud. De reservering moet aansluiten bij de inhoud van het MJOP, maar de rechter oordeelt niet of de inhoud van het MJOP voldoet voor het benodigde onderhoud.

Op basis van jaarstukken van het Nationaal Warmtefonds (hierna: NWF) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) valt er een stijgende lijn te zien in het aantal aan VvE's verstrekte leningen in 2022 en 2023 ten opzichte van 2021 en eerder. Het verstrekte bedrag van Energiebespaarleningen van het NWF aan VvE's steeg van 33 miljoen euro in 2021 naar 122 miljoen euro in 2022. Deze 122 miljoen euro in 2022 is verdeeld over 390 uitstaande leningen, wat in absolute aantallen nog vrij beperkt is.

Onderzoek omtrent conflicten tussen eigenaren onderling demonstreert dat kleine VvE's hier vaker mee te maken lijken te hebben dan grote VvE's. Evenzeer achten leden van kleine VvE's de omgang met burens vaker als een belangrijke uitdaging dan grote(re) VvE's. Bijna zes op de tien leden van kleine VvE's vindt de geldende juridische verplichtingen niet nodig voor hun VvE en regelt de zaken liever onderling op een informele manier.

Het aandeel VvE's dat een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (hierna: DMJOP) heeft opgesteld is volgens een recent onderzoek slechts vijf procent. Financiering en verhoging van de periodieke bijdrage komen in de literatuur naar voren als de grootste struikelblokken voor verduurzamingsmaatregelen.

VvE-vragenlijst

We hebben een vragenlijst uitgezet door gebruik te maken van het NIPObase panel van Verian (voorheen: Kantar Public). Verian maakt gebruik van een maandelijkse online screening onder 30 tot 40 duizend respondenten. Door middel van de screening is de enquête alleen terechtgekomen bij geschikte respondenten, namelijk (mede-)eigenaren van een appartement (bijvoorbeeld een flat, boven- of benedenwoning of maisonnette) die lid zijn van een VvE. Een aanvullende screeningsvraag maakte het mogelijk om de steekproef te trekken met de gewenste stratificatie naar VvE-omvang. We hebben een indeling in grootteklasse gehanteerd, die grotendeels aansluit bij een onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS) naar de aantallen VvE's in 2022: 1 t/m 3 woningen, 4 t/m 6 woningen, 7 t/m 10 woningen, 11 t/m 20 woningen, 21 t/m 50 woningen en meer dan 50 woningen. In totaal hebben 811 VvE-leden deelgenomen aan de enquête.

Het overgrote deel van de VvE's van de respondenten heeft een MJOP opgesteld (82%). De omvang van de VvE is hierin erg belangrijk: de grotere VvE's beschikken vrijwel altijd over een MJOP, terwijl dit bij de kleinste groep VvE's in maar vier van de tien gevallen zo is. De grootste VvE's (meer dan 40 woonappartementsrechten) hadden bovendien vaak al voor de inwerkingtreding van de Wet een MJOP; de andere VvE's hebben dit vaker recent opgesteld. Vrijwel alle respondenten zien het belang van een MJOP voor de VvE in, alleen de kleinere VvE's hebben hierover vaker twijfels. Deze groep rapporteert menigmaal dat de VvE geen MJOP nodig heeft om voldoende te sparen voor onderhoud. Een aanzienlijk deel van de MJOP-en kijkt niet tien jaar of langer vooruit en/of bevat geen inschatting van de totale kosten en/of rekent deze kosten niet gelijkmatig toe over de jaren – en voldoet daarmee niet aan drie van de vier wettelijk eisen van het MJOP. Het actualiseren van de MJOP-en gaat daarentegen wel goed: slechts acht procent voldoet niet aan de wettelijke eis dat het MJOP maximaal vijf jaar oud mag zijn en bijna de helft van de MJOP-en wordt zelfs jaarlijks geüpdatet. Het voldoen aan de (vier) wettelijke eisen van het MJOP neemt *grosso modo* toe met de omvang van de VvE.

Het overgrote deel van de VvE's heeft een reservefonds (84%). Tien procent van de VvE's heeft met een vier vijfde meerderheid besloten niet te storten in het reservefonds, bij twee procent heeft de bank van een eigenaar die niet wil storten een bankgarantie afgegeven aan de VvE en vier procent van de respondenten geeft een andere reden waarom de VvE geen reservefonds heeft. Wederom is omvang een belangrijke factor: de grote VvE's hebben namelijk bijna altijd een reservefonds. Het merendeel van de VvE's met een reservefonds spaart conform het MJOP (grote VvE's beduidend vaker) en circa een op de

zeven spaart 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw (kleine VvE's beduidend vaker).

Belangrijke kanttekening bij gegevens over het MJOP, reservefonds en sparen is dat de mogelijkheid bestaat dat een deel van de respondenten wellicht minder goed geïnformeerd is over het reilen en zeilen van de VvE en deze onderwerpen. Veertien procent van de respondenten met een reservefonds geeft aan niet te weten hoe er gespaard wordt binnen de eigen VvE (conform MJOP, 0,5% herbouwwaarde of op een alternatieve manier). Dit is een indicatie hoe groot deze groep *zou kunnen zijn*.

Het geringe gerapporteerde aantal leningen dat sinds de inwerkingtreding van de Wet verstrekt is aan VvE's in de enquête (57) is ongeveer even vaak gebruikt voor onderhoud als voor verduurzaming (of een combinatie van beide). De grootste verstrekker van deze leningen zijn volgens de respondenten banken. Slechts een op de tien respondenten geeft aan dat er behoefte is aan een toekomstige lening voor onderhoud en/of verduurzaming.

Een voorzien neveneffect van de Wet is verbetering van het algehele onderhoud van VvE-gebouwen, omdat VvE's na inwerkingtreding van de Wet (meer) moeten reserveren voor onderhoud en betere toegang hebben tot leningen. Met de staat van het onderhoud zit het over het algemeen goed; slechts vijf procent geeft aan dat de staat van onderhoud slecht of matig is. Tevens voldoen de VvE's van de respondenten dikwijls aan de wettelijke eisen van de VvE, zoals een inschrijving bij de Kamer van Koophandel (hierna: KvK), het jaarlijks houden van een algemene ledenvergadering (hierna: ALV), het hebben van een separate bankrekening, en dergelijke. Ook dit neemt toe met de VvE-omvang.

Tussen de twintig en dertig procent van de respondenten heeft ooit mee te maken gehad met een betalingsachterstand of een (juridisch) conflict binnen de VvE. De (juridische) conflicten komen vaker voor bij de grote(re) VvE's in de steekproef. Recente (juridische) conflicten, die plaatsvonden in de laatste vijf jaar, blijken een veelvoud aan redenen te kunnen hebben (bijvoorbeeld de kosten van ontstane schade).

De meeste respondenten vinden duurzaamheid (heel) belangrijk voor de VvE. Hier is een duidelijke tweedeling tussen grotere VvE's (waar dit aandeel groter is) en de kleinste VvE's (waar dit aandeel kleiner is). Belemmeringen die worden genoemd hebben opvallend vaak te maken met de financiering van energiebesparende maatregelen. Het kostenplaatje blijkt dus het grootste struikelblok in de weg naar verduurzaming bij VvE-gebouwen.

Analyse WoON

In dit deelonderzoek brengen we de situatie van VvE's voorafgaand, tijdens en na invoering van de Wet in kaart middels een analyse over het longitudinale Woononderzoek Nederland (hierna: WoON). Dit is een driejaarlijkse grote nationaal-representatieve enquête in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en **Koninkrijksrelaties** (hierna: BZK). Dit onderzoek gebruikt data van WoON 2015, 2018 en 2021 om zo het functioneren van VvE's voor, tijdens en na invoering van de Wet in kaart te brengen, waarbij de focus ligt op ontwikkelingen tussen 2018 en 2021. We kijken hierbij zowel naar directe effecten als potentiële neveneffecten. Verder bekijken we of de effecten verschillen naar de grootte van VvE's. Tot slot zoomen we in op VvE's in de vier grootste gemeenten (G4: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht), waar kleine VvE's vaker voorkomen.

Samenvattend kunnen we op basis van de analyse van het WoON stellen dat het functioneren van VvE's, sinds de invoering van de Wet in 2018, in het algemeen licht verbeterd is in 2021 op indicatoren met betrekking tot randvoorwaarden voor onderhoud. Zo hebben in 2021 immers meer VvE's een MJOP en reservefonds, maar ook vaker een jaarlijkse ALV en een gezamenlijke verzekering. Opvallend is dat VvE's in 2021 wel minder vaak een gezamenlijke rekening en KvK-inschrijving hebben. Kleine VvE's, met name voorkomend in de G4, waren (wel) op alle zes deze uitkomsten verbeterd in 2021 ten opzichte van 2018.

Wat betreft de vier onderzochte neveneffecten (tevredenheid met de woning, tevredenheid met de woonomgeving, sociale cohesie en waardering voor onderhoud), gold voor alle vier dat er sprake was van een stijging tussen 2018 en 2021. Uitgesplitst naar subgroepen, was deze algehele stijging ook zichtbaar bij middelgrote VvE's en bij VvE's in niet-G4-gemeenten, terwijl bij de kleinste en grootste VvE's en bij VvE's in de G4 er zowel stijgingen als dalingen te zien waren wat betreft de neveneffecten. Het meest opvallend was de afname voor waardering voor onderhoud bij VvE's in de G4, mogelijk veroorzaakt door een strengere beoordeling bij de beantwoording van duurzaamheidsitems gezien de toegenomen aandacht hiervoor.

Centraal in dit deelonderzoek staat de vraag hoe het functioneren van VvE's verbeterd is tussen 2018 en 2021. De vergelijking met 2015 voor verschillende VvE-groottes was bemoeilijkt door een andere vraagstelling naar VvE-grootte destijds. Voor 2021 geldt dat corona zowel een lagere respons op WoON kan hebben veroorzaakt als van invloed kan zijn geweest op de beantwoording van de vragen. Ten slotte kunnen eventuele effecten onvolledig zichtbaar zijn bij de vergelijking van data uit 2018 met die uit 2021, zowel als gevolg van eventuele vroege anticipatie op als latere adaptatie van de invoering van de Wet.

Al met al kan op basis van dit deelonderzoek worden aangenomen dat het functioneren van VvE's na invoering van de Wet licht verbeterd is; het sterkst in kleine VvE's, die met name in de G4 voorkomen. Dit is ook zichtbaar in de onderzochte neveneffecten, vooral wat betreft tevredenheid met de woonomgeving en sociale cohesie. Bij deze conclusies kunnen we er echter niet automatisch van uitgaan dat er sprake is van een causaal effect van de invoering van de Wet, aangezien ook andere factoren kunnen hebben bijgedragen aan de ontwikkelingen die we bij dit onderzoek uitgelicht hebben.

Interviews en focusgroepen

In vier focusgesprekken met 23 experts en stakeholders en interviews met zes VvE-beheerders en zes VvE-leden, komen meerdere bevindingen naar voren. Ten eerste zijn de deelnemers het eens dat het aantal VvE's met een MJOP sinds de inwerkingtreding van de Wet is toegenomen en dat dit een positieve ontwikkeling is, omdat het MJOP een effectieve tool is om het benodigde onderhoud voor een toekomstige periode duidelijk in beeld te brengen voor VvE's. In de praktijk bestaan echter grote verschillen tussen de kwaliteit van de MJOP-en door het ontbreken van vormvereisten. Er is meer aandacht nodig voor wat een goed MJOP behelst, naast de vier eisen die momenteel in de Wet staan (zoals de minimale actualisatiefrequentie). De meningen zijn verdeeld wat betreft de optie om jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde te reserveren en de *escapes*, zoals om met een vier vijfde meerderheid van de stemmen te besluiten om niet te sparen. Het wordt daarnaast vooral als onwenselijk gezien als grotere VvE's geen MJOP (zouden) hebben.

Het ontbreken van duidelijke kwaliteitseisen aan het MJOP zorgt ervoor dat het moeilijk is voor toezichthouders om te bepalen wanneer een MJOP tekortschiet. Hierdoor hebben bijvoorbeeld rechters niks om aan te toetsen bij gerechtelijke procedures. Een andere algemene conclusie is dat er in de praktijk weinig toezicht is op het functioneren van VvE's.

Toezicht op naleving van de Wet is zo ingericht dat dit intern - door de VvE's zelf - geregeld moet worden. Er zijn geen externe toezichthouders, zoals bijvoorbeeld een onafhankelijke autoriteit, de gemeente of banken, die toezien op de bedragen die VvE's reserveren of controleren of de uiteengezette plannen in een MJOP daadwerkelijk worden gerealiseerd. Stakeholders en experts wekken de suggestie dat toezicht mogelijk meer van banken en hypotheekverstrekkers zou moeten komen. Het gebrek aan toezicht gecombineerd met een gebrek aan vormvereisten van het MJOP maakt handhaving van de Wet bijzonder lastig.

Er worden sinds de invoering van de Wet meer leningen afgesloten (via SVn en NWF), maar in absolute cijfers zijn dit er nog erg weinig. Een belangrijke reden hiervoor is een gebrek

aan partijen die deze leningen aan VvE's willen verstrekken. Nederlandse banken verstrekken in de praktijk vrijwel geen leningen aan VvE's – de Duitse bank TEN31 doet dit wel, waar bij stakeholders enige zorgen over zijn door de beperkte dossiervorming en de onzekerheid van de toekomstige rente.

De meningen zijn verdeeld over nut en noodzaak van een DMJOP, mede omdat het niet duidelijk is hoe een dergelijk DMJOP eruit zou moeten zien. Meerdere gespreksdeelnemers zouden liever zien dat er eerst meer aandacht wordt besteed aan het verbeteren van de kwaliteitseisen van het MJOP. Verder zijn er veel vragen over de uitvoerbaarheid van een wettelijk verplicht DMJOP, omdat een VvE enkel wettelijk verplicht is om de gezamenlijke onderdelen van het pand te *onderhouden* voor instandhouding, en niet om te *verduurzamen*. Een DMJOP gaat dus voorbij aan de – beperkte – huidige wettelijke verplichting van een VvE. De brancheverenigingen zijn kritisch over het invoeren van een DMJOP, maar zouden wel graag zien dat VvE's meer inzicht krijgen wat voor (wettelijk verplichte) duurzaamheidsmaatregelen ze moeten treffen naar de klimaatdoelen naar 2050 toe.

Verder wordt meermaals het punt gemaakt dat VvE's niet verplicht zouden moeten zijn tot meer verduurzaming dan (grondgebonden) woningeigenaren waar geen VvE actief is. Mocht een DMJOP ingevoerd worden voor VvE's, dan zou deze dus gebaseerd moeten zijn op de (toekomstige) wettelijk verplichte verduurzamingsmaatregelen die voor alle eigenaars gelden, zodat een DMJOP uitvoerbaar en handhaafbaar zou zijn. Het voorstel om alleen bepaalde verduurzamingsmaatregelen toe te voegen aan het bestaande MJOP – en niet een apart DMJOP op te stellen – komt in meerdere gesprekken voorbij. Er wordt in de gesprekken regelmatig gesproken over dat eigenaars nu al vaak niet genoeg (willen of kunnen) sparen voor een MJOP, laat staan dat hier nog een verplicht DMJOP bovenop komt. VvE's lopen bij het sparen voor een MJOP al regelmatig tegen de financiële limieten aan van de leden – dit probleem wordt groter als er ook verplicht sparen voor verduurzaming bovenop komt. Uit de interviews met VvE-leden komt vooral naar voren dat bij verduurzaming een overtuigende businesscase belangrijk is, waarbij andere VvE-leden het makkelijkst te overtuigen zijn van wettelijk verplichte en kostenbesparende duurzaamheidsmaatregelen.

Conclusies

De verschillende deelonderzoeken in dit rapport wijzen erop dat de grote meerderheid van de VvE's een reservefonds en/of een MJOP heeft (grote VvE's vaker dan kleine VvE's), en dat dit aantal is toegenomen sinds de inwerkingtreding van de Wet. Verder is de consensus uit de gesprekken en interviews dat er niet zozeer zorgen zijn over de kwantiteit van VvE's met

een MJOP, maar meer over de kwaliteit van het MJOP. Uit onze enquête blijkt dat een substantieel deel van de MJOP-en niet voldoet aan de vier huidige eisen van een MJOP, zoals tien jaar vooruit kijken of een gelijkmatige toerekening van kosten over de jaren. Het merendeel van de VvE's met een reservefonds spaart conform het MJOP (grote VvE's beduidend vaker) en circa een op de zeven VvE's spaart 0,5 procent van de herbouwwaarde van het VvE-gebouw (kleine VvE's beduidend vaker).

De conclusie uit de verschillende deelonderzoeken is dat er sinds de inwerkingtreding van de Wet vaker wordt geleend door VvE's voor onderhoud en verduurzaming (of een combinatie van beide), en dat er minder weerstand is bij VvE's om te lenen omdat VvE-leden alleen aansprakelijk zijn voor hun breukdeel. Uit onze enquête blijkt dat de VvE van een deel van de respondenten een lening bij een bank had aangevraagd. Uit de interviews en gesprekken blijkt echter dat Nederlandse banken (vrijwel) geen leningen aan VvE's verstrekken, maar dat er wel buitenlandse banken zijn die dit doen (voornamelijk TEN31).

De indruk van stakeholders en experts is dat voornamelijk rechtszaken over reserveren met een MJOP niet vaak voorkomen, omdat de rechter niks heeft om aan te toetsen door het ontbreken van vormvereisten aan het MJOP. Op www.rechtspraak.nl is inderdaad een voorbeeld gevonden van een gepubliceerde uitspraak waarin bevestigd wordt dat het niet in strijd is met de Wet dat er aantoonbaar te weinig wordt gereserveerd conform een MJOP voor onderhoud van een complex. Daarnaast zijn er ook voorbeelden gevonden van rechtszaken die aantonen dat de Wet wel gebruikt kan worden om het aanvragen van een lening door de VvE mogelijk te maken en om een slapende VvE een beslissing te laten nemen over het reservefonds.

Ander recent onderzoek toonde aan dat maar een klein deel van de VvE's een DMJOP heeft, maar dat de meerderheid het belangrijk vindt dat de woning energiezuinig is. De resultaten uit onze eigen enquête tonen ook aan dat de meeste VvE-leden duurzaamheid (heel) belangrijk vinden, maar dat de kosten een struikelblok zijn voor verduurzaming. De verschillende deelnemers aan de interviews en gesprekken zijn kritisch over het invoeren van een DMJOP, mede door de financiële limieten waar VvE's nu al regelmatig tegenaan lopen. Liever zien zij meer aandacht voor de vormvereisten van het MJOP, waar ook (potentieel) wettelijk verplichte verduurzamingsmaatregelen in opgenomen kunnen worden – mits dit ook geldt voor (grondgebonden) eigenaren die niet in een VvE zitten.