do your thing

De vergeten factor.

Er ontstaan VvE's door kadastrale splitsing van oudere gebouwen. Wat betekent dat voor verduurzaming?

Sophie Kraaijeveld
Sector Banker Real Estate
ING Business Banking Nederland

Mei 2025

Colofon

Deze inhoudelijke bijdrage is gemaakt met als doel om een thema verder uit te diepen. Een thema dat aansluit bij nieuwe ontwikkelingen in een of meerdere sectoren. Aan deze bijdrage over verduurzaming van woningen in VvE's is medewerking verleend door:

- Kees Oomen, VvE Belang
- Robert Keurentjes, VvE Beheer Amsterdam
- Thijs Franssen, Nationaal Warmtefonds

Auteur
Sophie Kraaijeveld

Vormgeving
Straight, Amsterdam

Publicatiedatum
Mei 2025

Disclaimer
De tekst uit deze publicatie is een samenvatting ter informatie en is gebaseerd op betrouwbaar geachte bronnen. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. ING kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele fouten. De uitingen zijn uitsluitend afkomstig van de auteur(s); ze mogen niet worden aangepast zonder goedkeuring vooraf. Het gebruik van (delen van) dit rapport is alleen toegestaan met duidelijke bronverwijzing. Voor het vermenigvuldigen of openbaar maken van deze publicatie is de nadrukkelijke toestemming vooraf vereist van ING.

Kijk voor meer informatie op ing.nl/sector

De samenleving is in transitie naar een economie met weinig CO2-uitstoot. Dat geldt zowel voor onze klanten als voor ING. We financieren veel duurzame activiteiten, maar we financieren er nog altijd meer die dat niet zijn.

Bekijk de vooruitgang die we boeken op ing.com/climate

Inhoud

1. Waarom ontstaan nieuwe VvE's en wat is de impact op verduurzaming? 4

2. Snelle groei aantal woningen in een VvE. **5**
Aantal woningen in een VvE stijgt sneller dan groei totale woningvoorraad 5
Vooral veel meer gemengde VvE's 6

3. Oorzaken groei woningen in een VvE. **7**
Meer meergezinswoningen gebouwd dan eengezinswoningen 7
Nieuwe VvE's opgericht voor oudere woningen 7

4. Energielabels van woningen in VvE's. **10**

5. Besluitvorming en financiering grootste hindernissen bij verduurzamen woningen in een VvE. **11**
Besluitvorming complex 11
Het verduurzamen van gebouwen kost veel geld 11

6. Meer woningen in een VvE remt verduurzaming woningvoorraad. **14**

7. Een versnelde duurzame toekomst voor VvE's is mogelijk. **15**

Bronnen **16**

1. Waarom ontstaan nieuwe VvE's en wat is de impact op verduurzaming?

De Rijksoverheid, gemeenten en provincies zetten flink in op het stimuleren van de verduurzaming van appartementen in (gemengde) VvE's. Voorbeelden hiervan zijn de Versnellingsagenda uit 2023 en de Kamerbrief van 5 december 2024 van minister Mona Keijzer die laten zien dat zowel aan de praktische als wel aan de financiële hobbels wordt gewerkt.

Die stimulering is nodig en goed, maar over het **aanpakken van de oorzaak van het ontstaan van veel gemengde VvE's** wordt weinig geschreven.

De huidige uitpondgolf door private beleggers kan, net als de vele verkopen door woningcorporaties in de eerste 15 jaar van deze eeuw, zorgen voor een groei van nieuwe gemengde VvE's met oudere woningen. Dat remt de verduurzaming.

Steeds meer woningen zijn onderdeel van een VvE

In 2022 hoorde bijna 1 op de 5 woningen[1] bij een VvE, dus 20%. In 2016 was dit nog 15%. De 5% groei is te danken aan nieuwbouw en het splitsen van bestaande appartementencomplexen door verhuurders, die de appartementen vervolgens verkopen, wat leidt tot nieuwe VvE's.

Het ontstaan van **nieuwe VvE's met oudere woningen is geen gunstige ontwikkeling voor de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad.** Het verduurzamen van woningen binnen een VvE is lastiger dan bij woningen met één eigenaar, omdat gezamenlijke beslissingen over investeringen nodig zijn. Bovendien is de financiering van investeringen lastiger in een VvE, omdat niet alle leden dezelfde motivatie hebben.

In de komende hoofdstukken laten we zien hoe snel het aantal woningen in VvE's groeit, wat deze ontwikkeling drijft en wat de gevolgen zijn voor de verduurzaming. Vervolgens geven we handvatten en concrete voorstellen om het energiezuinig maken van oudere woningen in een VvE op gang te houden en wie hiervoor aan zet zijn.

[1] In dit e-book worden de afzonderlijke appartementsrechten in een VvE ook wel aangeduid als 'woningen' of 'appartementen'.

2. Snelle groei aantal woningen in een VvE.

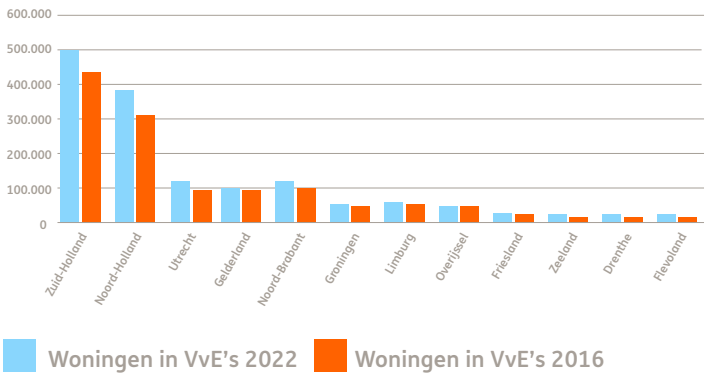
Op 1 januari 2022 waren er in Nederland 135.085 VvE's met minimaal één woning[2], een stijging van 8% ten opzichte van 1 september 2015. Bijna de helft van alle VvE's is klein, met maximaal 3 adressen. En de overgrote meerderheid (bijna 79%) van alle VvE's heeft maximaal 12 adressen.

Kleine VvE's bestaan vooral uit oudere woningen en heel grote VvE's hebben vaker woningen die vanaf 2005 gebouwd zijn. Bijvoorbeeld: van alle VvE's met 4 t/m 6 adressen heeft 80% woningen die gebouwd zijn voor 1965.

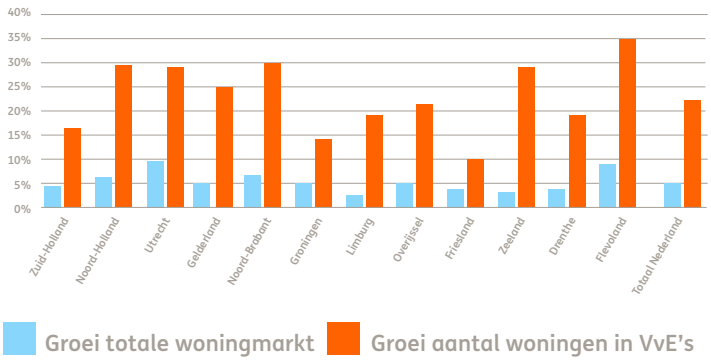
Aantal woningen in een VvE stijgt sneller dan groei totale woningvoorraad

Op 1 januari 2022 waren ongeveer 1,5 miljoen woningen onderdeel van een VvE. Dat is 18% van de totale woningvoorraad. Op het meetmoment van 1 september 2015 waren er bijna 1,2 miljoen woningen onderdeel van een VvE (15% van de totale woningvoorraad).

Totaal aantal woningen in een VvE



Groei aantal woningen in een VvE tussen 2016 en 2022



Bron: CBS

Het aantal woningen in een VvE is in iets meer dan 6 jaar met circa 265.000 woningen gegroeid en dat is relatief veel sneller dan de groei van de totale woningvoorraad. De totale woningvoorraad groeide in deze periode 5,25% (van 7,6 mln naar ruim 8 mln), terwijl het aantal woningen in een VvE groeide met 22,5%.

22,5%
Groei aantal woningen in een VvE tussen 2016 en 2022

5,25%
Groei totale woningvoorraad tussen 2016 en 2022

De meeste woningen in een VvE bevinden zich in de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland (samen goed voor ruim 62%). De grootste absolute groei tussen 1 september 2015 en 1 januari 2022 bevond zich ook in deze provincies (samen +157.000). Vermeldenswaardig is dat in de provincie Noord-Brabant het aantal woningen in een VvE ook sterk groeit, namelijk met ruim 30%.

"De meeste woningen in een VvE bevinden zich in de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland (samen goed voor ruim 62%)."

[2] Een VvE met één woning bevat daarnaast bedrijfsmatig vastgoed, bijvoorbeeld een winkel.

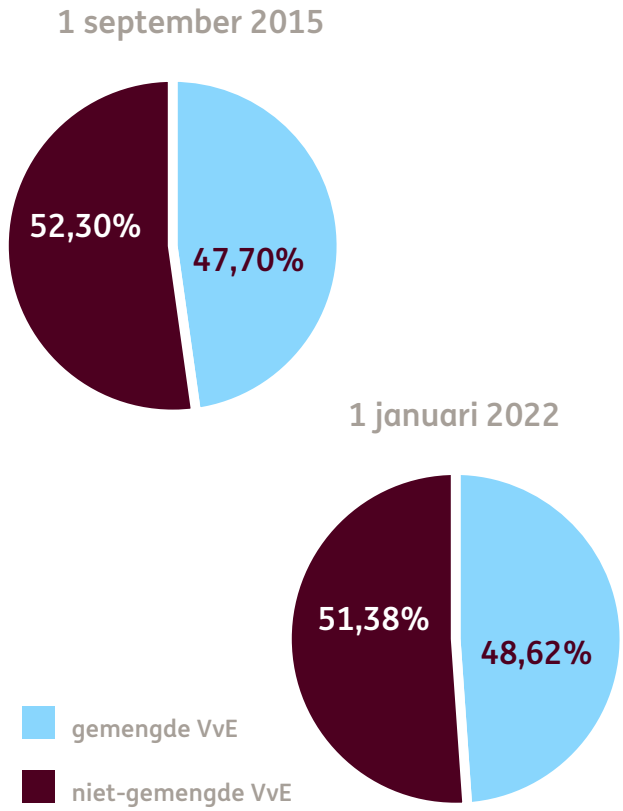
Vooral veel meer gemengde VvE's

Een gemengde Vereniging van Eigenaars ontstaat wanneer zich in het gebouw zowel huurwoningen als koopwoningen bevinden. Verhuurders kunnen zijn: woningcorporaties, institutionele beleggers en/of private beleggers.

Van de 10.000 extra VvE's tussen 2016 en 2022 is 60% een gemengde VvE. Van de eerder genoemde groei van 265.000 woningen in een VvE, betreft 134.000 extra woningen in een gemengde VvE.

Het bezit van woningen in een gemengde VvE verschuift in de onderzochte periode richting overige verhuurders (anders dan een woningcorporatie). Op 1 januari 2022 zijn van de ruim 425.000 huurwoningen er ongeveer 269.000 in het bezit van een private en/of institutionele verhuurders ofwel 63%.
Op 1 september 2015 bedroeg dat percentage nog 54% (bijna 175.000 woningen op een totaal van ongeveer 322.000).

"Het aantal gemengde VvE's groeit relatief harder dan het totale aantal VvE's."



3. Oorzaken groei woningen in een VvE.

Vanaf 1 september 2015 tot 1 januari 2022 zijn er relatief (veel) meer woningen bij gekomen die deel uitmaken van een VvE dan woningen die geen onderdeel zijn van een VvE.

Wat drijft de groei van het aantal woningen in een VvE? Daar zijn 2 hoofdoorzaken voor aan te wijzen;

1. meer nieuwbouw van meergezinswoningen; en
2. nieuw opgerichte VvE's met oudere woningen.

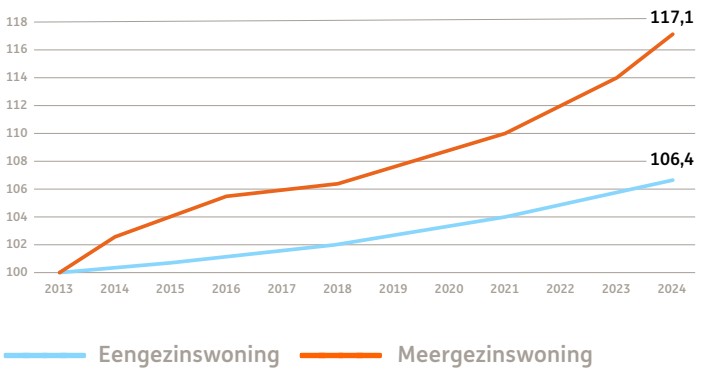
Hieronder worden deze oorzaken nader toegelicht.

Meer meergezinswoningen gebouwd dan eengezinswoningen

In het laatste decennium zijn meer meergezinswoningen aan de woningvoorraad toegevoegd dan eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn gebouwen waarin meerdere gezinnen wonen. Denk aan flats, appartementen, studio's, etc.
In 2016 was 35,5% van de totale woningvoorraad een meergezinswoning en in 2022 was dat percentage gestegen naar 36,2%.

Ontwikkeling voorraad naar woningtype

Indexcijfers, 2013 = 100



De sterke(re) groei van meergezinswoningen wordt veroorzaakt door demografische ontwikkelingen; huishoudens worden al jaren kleiner en de bevolking groeit. Volgens de Primos-prognose telde een huishouden in 2009 gemiddeld 2,23 personen en is dat in 2024 gedaald naar 2,11.

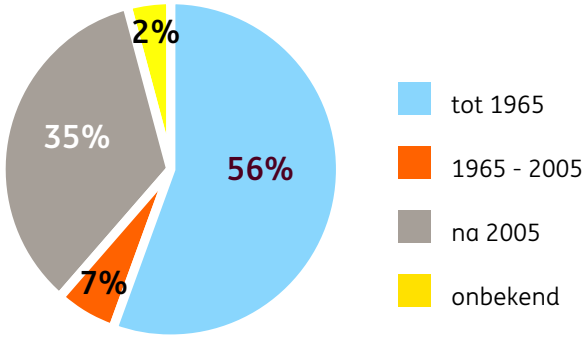
Meergezinswoningen worden vooral gerealiseerd voor één- en tweepersoonshuishoudens. De gemiddelde woning in een appartementencomplex telde in 2024 80m^2.[3] In 2014 was dat nog 82m^2. Woningen worden steeds kleiner en het aantal kleine woningen groeit. Op dit moment is 5,9% van de totale woningvoorraad een woning met een oppervlakte onder de 50m^2. In 2012 was dat 4,5% (PBL).

De groei van meergezinswoningen resulteert in een groei van VvE's als er in het gebouw (of 'complex') meerdere eigenaren zijn.

Nieuwe VvE's opgericht voor oudere woningen

Niet alleen de toename van het aantal nieuwbouwwoningen zorgde voor een toename van het aantal woningen in VvE's. Opvallend is dat er vooral meer VvE's zijn bijgekomen met daarin oudere woningen.

Verdeling van groei aantal VvE's tussen 2016 en 2022 naar bouwjaar



Van de totale groei tussen 2016 en 2022 van ongeveer 10.000 VvE's betreft **meer dan de helft (56%) VvE's met woningen die gebouwd zijn voor 1965.**

Er zijn dus tussen 2016 en 2022 nieuwe VvE's opgericht voor *oudere woningen*. Dat komt doordat alle woningen in het gebouw eerst van één eigenaar waren, deze eigenaar het gebouw heeft gesplitst[4] en vervolgens een deel verkoopt aan een andere verhuurder of iemand die er zelf gaat wonen (eigenaar / bewoners). Dit proces wordt ook wel **uitponding** genoemd.

[3] Bron: CBS.
[4] Kadastraal, zie kader

Eerder schreven we dat in de onderzochte periode (2016-2022) er:

a) vooral gemengde VvE's bijkwamen; en dat
b) het bezit in VvE's verschoof van woningcorporaties naar 'overige verhuurders'.

Het ontstaan van de gemengde VvE's kan verklaard worden door het feit dat woningcorporaties in het verleden veel woningen verkochten aan eigenaar-bewoners. Het kadaster bracht de verkopen door woningcorporaties van 2009 – 2022 in kaart.
Hieruit blijkt dat corporaties vooral tot 2017 veel woningen verkochten en dan voornamelijk aan eigenaar-bewoners (55% van hun woningen). Het Kadaster schreef dat woningcorporaties vaker woningen met een relatief minder goed energielabel verkocht aan koopstarters. Ruim 45% van de verkochte woningen had label C of lager.

De verschuiving van woningbezit naar 'overige verhuurders' zien we vooral in de periode na 2015 toen de verkopen van corporaties aan eigenaar-bewoners afnam. Corporaties verkopen in de jaren hierna vooral onderling of aan investeerders.

Naast het verkopen van woningen door woningcorporaties aan eigenaar-bewoners komen er nog andere transacties voor die leiden tot de oprichting van een gemengde VvE. Hieronder benoemen we deze transacties:

1. Woningcorporatie verkoopt aan andere woningcorporatie
2. Belegger verkoopt aan andere belegger
3. Belegger verkoopt aan woningcorporaties
4. Belegger verkoopt aan bewoner

Kadastraal splitsen

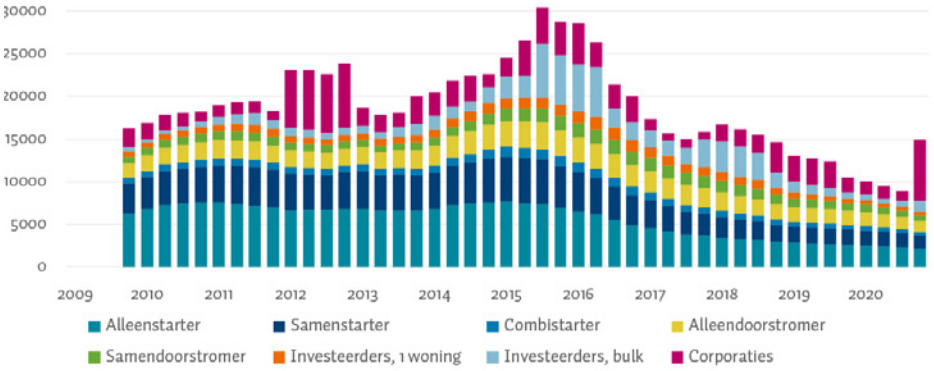
Wanneer één gebouw juridisch gesplitst wordt in zelfstandige wooneenheden of bedrijfsruimten. Er ontstaan dan appartementsrechten of lidmaatschapsrechten. Er moet een notariële akte van splitsing opgemaakt worden (de splitsingsakte) waarin de appartementsrechten een eigen kadastraal registratienummer krijgen. In de splitsingsakte staan ook de breukdelen. De breukdelen bepalen de mate van zeggenschap in de VvE. De VvE ontstaat bij de splitsing in appartementsrechten.

1. Woningcorporatie verkoopt aan andere woningcorporatie

Dat woningcorporaties woningen aan elkaar verkopen komt voor. Ze doen dat bijvoorbeeld omdat deze woningen niet in hun beleid passen. Ze staan bijvoorbeeld buiten het werkgebied. Of corporaties verkopen bezit aan elkaar omdat ze financiële middelen nodig hebben en toch willen dat het een sociale huurwoning blijft.

Tegelijkertijd gaat het in deze gevallen vaak om hele gebouwen of complexe en niet om individuele appartementen. Het ontstaan van een nieuwe VvE, omdat een woningcorporatie het bezit splitst en vervolgens deels verkoopt aan een andere corporatie is dan ook niet erg gebruikelijk.

Verkopen van woningcorporaties naar type koper (voortschrijdend 4-kwartalentotaal)



Bron: Kadaster

“De huidige uitpondgolf door vastgoedinvesteerders kan, net als het uitponden door woningcorporaties begin deze eeuw, leiden tot de oprichting van nieuwe VvE’s met daarin oudere woningen.”

Robert Keurentjes, VvE Beheer Amsterdam

“Als gevolg van de bruteringsoperatie[5] in 1996 hebben veel corporaties gebouwen gesplitst en woningen verkocht. Vanaf het begin van deze eeuw tot ongeveer 2015 ontstonden er daardoor veel gemengde VvE’s. Ik schat in dat in meer dan 50% van de VvE’s waarin corporaties zitten zij tenminste 50% van het aantal woningen (en dus stemrecht) bezitten.”

2. Belegger verkoopt aan andere belegger

In dit geval is één belegger volledig eigenaar van het gebouw. Vervolgens splitst de eigenaar het gebouw en verkoopt één of meerdere woningen aan een andere belegger. Dit kan voorkomen, als de belegger bijvoorbeeld geld nodig heeft. Het is echter geen gemakkelijke weg. Het is minder omslachtig om in dat geval het hele gebouw in één keer te verkopen. Bovendien lijkt het (economisch) niet aanlokkelijk.
De maandhuur die de nieuwe verhuurder met de verhuurde woning ontvangt blijft gelijk. Om een acceptabel rendement te maken kan hij dus niet teveel voor de woning betalen. Dat betekent dat de verkoper niet teveel voor de woning kan vragen.

3. Belegger verkoopt aan woningcorporaties

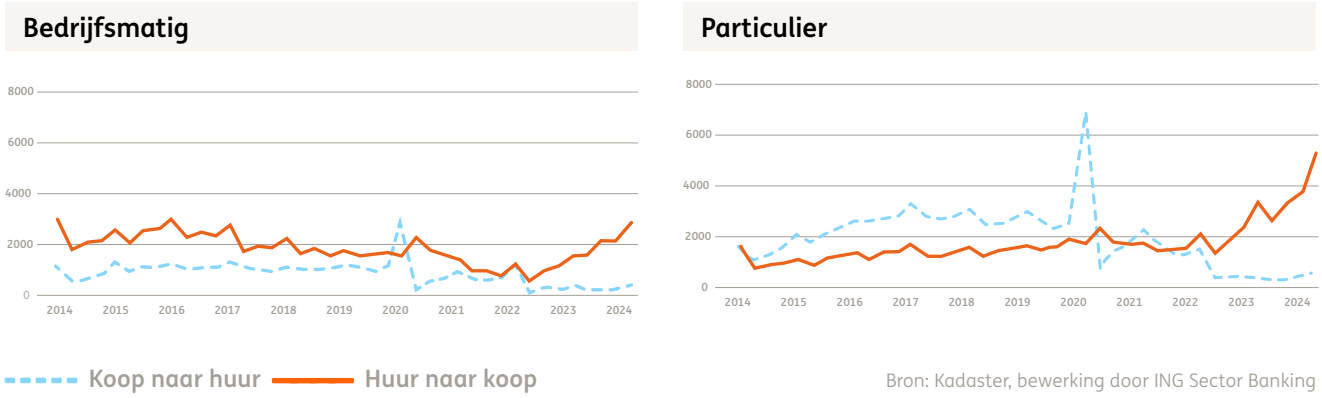
Tegenwoordig komt deze situatie praktisch niet meer voor, omdat een nieuwbouwwoning niet duurder is voor een woningcorporatie dan een bestaande woning. En bovendien komen er hierdoor geen extra woningen bij, terwijl één van de belangrijkste doelstellingen van woningcorporaties het vergroten van de (huur)woningvoorraad is.

4. Belegger verkoopt aan bewoner

Door de recente ontwikkelingen op de woningmarkt[6] is uitponding voor verhuurders aantrekkelijk geworden. Het directe rendement (huur minus kosten) is minder aantrekkelijk geworden dan het indirecte rendement (verkoop zonder zittende huurder). De woningprijzen zijn de laatste jaren hard gestegen en door de hoge leegwaarde (waarde van de woning zonder huurder) is het voor een belegger aantrekkelijk de woning te verkopen aan iemand die er zelf gaat wonen.

De 4e kwartaal cijfers 2024 van het Kadaster laten zien dat zowel bedrijfsmatige (de eigenaar is een vennootschap) als particuliere (de eigenaar is een natuurlijk persoon) beleggers sinds het begin van 2023 meer verkopen aan eigenaar-bewoners dan aankopen. Oftewel: huurwoningen worden koopwoningen.
In hoeverre de recente uitpondgolf het ontstaan van nieuwe VvE’s veroorzaakt is niet duidelijk, daar zijn nog geen cijfers van. Het is echter aannemelijk dat als complexen gesplitst worden om te verkopen aan eigenaar-bewoners, er nieuwe, gemengde VvE’s zullen ontstaan.

Investeerders Van huur naar koop en van koop naar huur



Bron: Kadaster, bewerking door ING Sector Banking

[5] De privatisering waarbij Nederlandse woningcorporaties financieel zelfstandig werden door het wegstrepen van overheidssubsidies tegen hun schulden aan de overheid.
[6] Zoals invoering Wet op de Betaalbare Huur, verhoogde overdrachtsbelasting, veranderende rente, gewijzigde box 3-regels, verbod op tijdelijke verhuur.

4. Energielabels van woningen in VvE's.

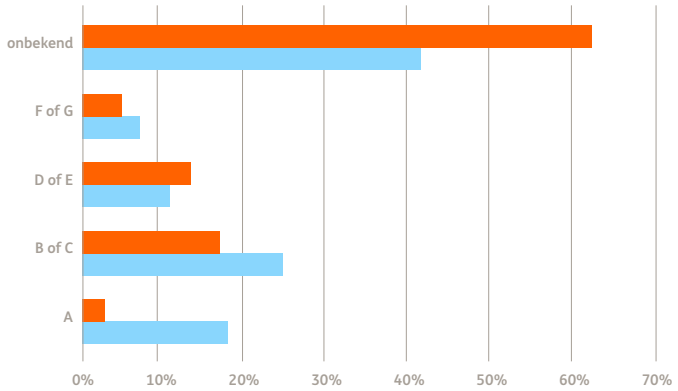
Op 1 september 2015 hadden de meeste woningen in Nederland nog geen energielabel. 65% van de woningen in een VVE en 62%[7] van woningen niet in een VvE hadden geen energielabel.

Vanaf 2015 zijn er veel woningen van een energielabel voorzien. Vanaf toen kwamen er namelijk sancties op het ontbreken van een energielabel bij verkoop of verhuur van een woning. Op 1 januari 2025 hebben bijna 5,6 miljoen woningen in Nederland een energielabel, dat is ongeveer 70% van de totale woningvoorraad van 8,1 miljoen.[8]

In 10 jaar tijd zijn dus veel Nederlandse woningen voorzien van een energielabel. Dan is het interessant om te zien of de energielabels van woningen in een VvE zich anders ontwikkelen dan de energielabels van woningen die niet in een VvE zitten.

Er zijn nog geen nieuwere cijfers van energielabels van woningen in een VvE dan per 1 januari 2022. Daarom nemen we voor de vergelijking ook de energielabels van woningen in de totale woningvoorraad ook per 1 januari 2022.

Verdeling energielabels totale woningvoorraad



Bron: RvO bewerking door ING Sector Banking

> **"Uitgeponde woningen hebben vaker een lager energielabel dan verhuurde woningen."**

Op 1 januari 2022 had 63% van de woningen in een VvE een energielabel versus 57% van de woningen die niet in een VvE zitten. De verdeling van de woningen naar energielabel is als volgt:

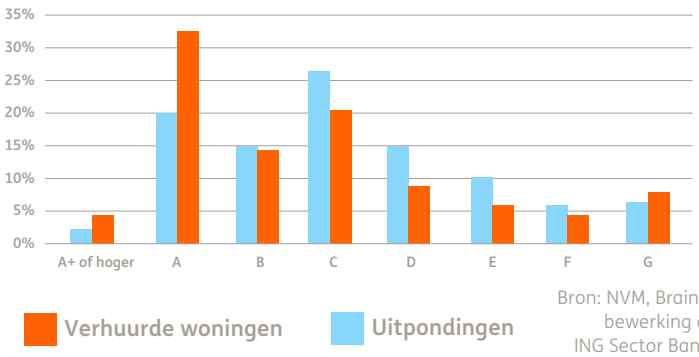
	Energielabels van woningen niet in een VvE		Energielabels van woningen in een VvE	
	01-01-2022	01-01-2016	01-01-2022	01-09-2015
A	17%	3%	20%	3%
B of C	25%	18%	23%	16%
D of E	10%	14%	14%	12%
F of G	5%	4%	5%	4%
onbekend	43%	61%	37%	65%

We zien dat met name het aantal woningen met een label A toeneemt. Dat is logisch, want dit zijn vooral de nieuw gebouwde woningen die direct van een label voorzien worden. Het percentage woningen met een lager energielabel, D t/m G, is bij woningen die niet in een VvE zitten afgenomen, terwijl dit percentage bij woningen die wel onderdeel uitmaken van een VvE juist is toegenomen.
Maar hieruit kan niet direct worden geconcludeerd dat de labelontwikkeling van woningen in een VvE slechter is dan bij niet-VvE woningen. Het aantal onbekende labels bij VvE-woningen is namelijk sneller afgenomen dan bij niet-VvE woningen. VvE-woningen hebben vaker een energielabel dan niet-VvE woningen. Dat zijn niet alleen nieuwe woningen (met A-label), maar ook oudere woningen die een label hebben gekregen. Uitponding kan een reden zijn dat er een energielabel is geregistreerd. Er vindt dan immers een verkoop plaats waarbij het hebben van een energielabel verplicht is.

Een uitgeponde woning is niet per definitie een slecht onderhouden woning en/of een woning met een laag energielabel, zo onderzocht NVM Business. Vergeleken met verhuurde woningen in dezelfde periode (2023) hebben uitgeponde woningen wel vaak een lager energielabel, namelijk C, D of E en minder vaak een A.

Energielabel van uitpondwoningen

Sinds 2023 door NVM-makelaars verkochte uitpondwoningen vs controlegroep van sinds 2023 door NVM-makelaars verhuurde bestaande bouwwoningen



Bron: NVM, Brainbay, bewerking door ING Sector Banking

[7] Voor woningen die niet in een VVE zaten zijn deze cijfers gemeten op 1 januari 2016.
[8] Bron: RVO

5. Besluitvorming en financiering grootste hindernissen bij verduurzamen woningen in een VvE.

In het vorige hoofdstuk zagen we dat het aandeel "onzuinige" woningen (met energielabel D, E, F of G) in een VvE hoger is dan bij woningen die geen onderdeel uitmaken van een VvE. Uitgeponde woningen hebben ook vaker een lager energielabel dan een verhuurde woning. Bij de verduurzaming van de totale woningvoorraad in Nederland spelen woningen in VvE's dus een grote rol.

Echter, **verduurzamen van woningen in een VvE is lastiger dan woningen die van één eigenaar zijn.** De uitvoering van verduurzamingsmaatregelen is complex. De grootste hindernissen zijn besluitvorming en financiering.

Besluitvorming complex

Uit het onderzoek van I&O Research blijkt dat vooral kleinere VvE's (minder dan tien woningen) en VvE's waarvan de woningen ouder zijn dan 1945 geen of een inactief VvE bestuur hebben. Als deze kleine oude VvE's wel een bestuur hebben is het vaak zo dat in de splitsingsakte bepaald is dat voor het nemen van besluiten een unanieme (100%) instemming nodig is.

Bij 39% van de door I&O Research ondervraagde populatie geldt dat besluiten worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid (twee-derde of drie-vierde). Dat betekent dat als niet iedereen of veruit de meeste (eigenaar) bewoners vóór het nemen van verduurzamingsmaatregelen stemt, het plan niet doorgaat.

Naast een minimum percentage vóór-stemmers (mensen die het eens zijn met de voorstellen van de VvE-vergadering over – in dit geval – duurzaamheid) is in de splitsingsakte meestal ook een quorum opgenomen voor besluiten over verduurzamingsinvesteringen. Dat betekent dat er een minimaal percentage van de VvE-leden op de vergadering aanwezig moet zijn om de besluiten geldig te verklaren (een opkomsteis).

Bij gemengde VvE's is de besluitvorming nog ingewikkelder

Als een woningcorporatie een grote eigenaar is van woningen in een gemengde VvE geldt dat de corporatie voor besluiten ook nog instemming nodig heeft van haar huurders.
Die instemming geldt dan naast de reguliere regels van de VvE.

Kees Oomen, VvE Belang:

"Het nemen van besluiten over verduurzaming is bij een VvE met alleen koopwoningen al ingewikkeld. Bij gemengde en bij heel kleine (minder dan 5 woningen) VvE's is besluitvorming echter nóg complexer."

Woningcorporaties hebben de laatste 20 jaar meer dan 30.000[9] woningen verkocht aan particulieren. In Amsterdam bijvoorbeeld maakt 38% van alle woningen deel uit van een gemengde VvE. Corporaties hebben daarvan 9% in handen, overige verhuurders 11% en particuliere eigenaren 18% (cijfers 1 januari 2022).

Om de besluiten over verduurzaming te vergemakkelijken is er een voorstel om de wet per medio 2026 te wijzigen. Als de wet doorgaat, is een (gewone) meerderheid van 50% +1 van de stemmen voldoende voor het nemen van deze beslissingen. Daarnaast is er dan geen opkomsteis meer van toepassing voor te nemen van besluiten (waaronder verduurzamingsmaatregelen).

Commissie Duurzaamheid

Los van de besluitvorming, blijkt in de praktijk dat er voor verduurzaming van het gebouw trekkers nodig zijn, meestal in de vorm van een Commissie Duurzaamheid binnen de vereniging. Mensen die actief zijn binnen de VvE en het project willen oppakken. Zonder deze gemotiveerde mensen, die hun tijd willen besteden aan het uitzoeken van de mogelijkheden, het uitleggen van de plannen en het meekrijgen van de leden in de plannen, zal van verduurzaming niets terecht komen.
Bij kleinere VvE's is dit vaker een probleem dan bij grote VvE's. Er zijn dan minder leden waaruit 'geput' kan worden voor deze functie. Zoals toegelicht in hoofdstuk 2, bestaat bijna 80% van het aantal VvE's uit maximaal 12 adressen. Zij zullen dus vaak hulp van buiten de VvE nodig hebben. Indien het een gemengde VvE betreft zou de woningcorporatie of private verhuurder als de 'trekker' kunnen fungeren. Vaak doen ze dat, maar vooral als ze een meerderheidsaandeel in de VvE hebben.

Meer weten over de juridische context van besluitvorming binnen VvE's?

Luister naar de podcast van ING Sector Banking Real Estate op Spotify.

Juridische vastgoedupdate – Januari 2025 - VvE's

[9] Bron: https://www.nul20.nl/dossiers/moeizame-verduurzaming-binnen-vves

Het verduurzamen van gebouwen kost veel geld

Vaak gaat het niet alleen om investeringen voor verduurzaming, maar ook om achterstallig onderhoud. Veel VvE's hebben jarenlang alleen het hoognodige gereserveerd om de maandelijkse bijdrage laag te houden. Hierdoor is er niet genoeg geld voor grote renovaties. Er moet dus op een andere manier geld gevonden worden:

- **Eenmalige bijdrage van de leden**
  Aan de leden kan gevraagd worden een éénmalige bijdrage te storten. Het nadeel hiervan is dat niet ieder lid voldoende spaargeld heeft of dat uit wil geven aan verduurzaming van het gebouw.

- **Subsidie**
  De Rijksoverheid heeft de Subsidieregeling verduurzaming verenigingen van eigenaars (SVVE) in het leven geroepen. Deze subsidie geldt voor advies over verduurzamings-maatregelen, de maatregelen zelf en voor oplaadpunten-advies en basislaadinfrastrucuur. Eind januari 2025 resteert nog € 36,7 mln van dit subsidie-budget. Meer informatie: SVVE: Subsidieregeling verduurzaming voor VvE's.

- **Geldlening**
  In de praktijk blijkt dat subsidie en/of een bijdrage van de leden de kosten vaak niet dekt. Er zal dus geleend moeten worden. Sinds 1 januari 2018 is het wettelijk gezien mogelijk dat een VvE een lening aangaat. De leden zijn niet aansprakelijk voor de gehele schuld, maar alleen voor het eigen breukdeel conform de akte van de splitsing.

Bij wie kan er geld geleend worden?

De volgende instanties hebben speciale leningen die gebruikt kunnen worden door VvE's:
- Nationaal Warmtefonds VvE Energiebespaarlening - Warmtefonds
- SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) voor VvE's met maximaal 7 appartementen (Stimuleringslening kleine VvE)
- SVn voor VvE's vanaf 8 appartementen (Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's - SVn)
- TEN31 Bank (VvE Lening)

Het Nationaal Warmtefonds en SVn bieden leningen aan die (deels) gefund worden door de overheid. Bij het Nationaal Warmtefonds is dat de Rijksoverheid en bij SVn zijn dat diverse gemeenten, provincies, (overheids)banken en Invest-NL. Het Nationaal Warmtefonds gebruikt ook leningen van Nederlandse banken.

Het Nationaal Warmtefonds biedt voor alle VvE's in heel Nederland dezelfde leningen terwijl dat voor sommige producten van SVn geografisch kan verschillen. Beide instanties bieden een lagere rente dan TEN31, omdat dit een commerciële partij is.

Nederlandse banken verstrekken geen directe leningen aan VvE's. Zij verstrekken wel hypotheekleningen aan eigenaren van de individuele appartementsrechten in een VvE.

Naast de bovengenoemde organisaties heeft VvE-Belang samen met Collin Crowdfund een lening voor VvE's opgezet. Deze lening wordt gefund door investeerders. Het rentetarief zal hoger liggen dan bij het Nationaal Warmtefonds en de producten via SVn.

Niet-kunners versus niet-willers

Over een lening moet rente betaald worden en er moet afgelost worden. Dat verhoogt de maandelijkse lasten. Niet ieder lid van de VvE kan of wil dit opbrengen.

Mensen met een klein inkomen kunnen moeite hebben om de verhoging van de maandelijkse servicekosten aan de VvE te voldoen. In sommige gevallen wordt deze bijdrage met meer dan 100% verhoogd. Het vergt een persoonlijke aanpak en onderzoek om ervoor te zorgen dat deze mensen tóch meekunnen in de verduurzaming van het gebouw.

Er zijn ook leden die niet mee willen doen aan de geldlening, omdat ze bijvoorbeeld liever in één keer de financiering op tafel leggen. Dat is vaker het geval bij een woningcorporatie of private belegger. Zij hebben het geld al of kunnen elders goedkoper lenen. Het is op dit moment wettelijk nog niet mogelijk voor deze eigenaren om niet mee te doen met de lening (**opt-out**). In de versnellingsagenda van 2023 is aangekondigd dat er onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van een dergelijke opt-out*.

* Onder speciale voorwaarden is bij het Toekomstbestendig onderhoudsfonds van SvN voor professionele verhuurders mogelijk om deel te nemen aan de lening en direct af te lossen.

Zo geregeld?

De geldverstrekkers hanteren hun eigen voorwaarden en condities. En elk verduurzamingsplan heeft zijn specifieke eigenschappen. Daarom past niet elke financiering op elk plan. Het vergt tijd om uit te zoeken welke financiering voor een project het meest geschikt is. En in sommige gevallen is er 'gestapelde financiering' nodig, ofwel meerdere varianten. Dat kan een combinatie zijn van eigen geld en een lening, maar ook van meerdere geldverstrekkers.

Financiering voor gemengde VvE's

Voor gemengde VvE's is het moeilijker dan voor 'normale' VvE's om financiering te verkrijgen, omdat de kredietverstrekkers voorwaarden verbinden aan het maximale breukdeel dat verhuurders mogen hebben in de VvE. Daarnaast is er vaker sprake van een verschil in financiële situatie en zijn daardoor de wensen van de leden voor wat betreft een lening verschillend. Een 'opt out' (zie kader 'niet-kunners versus niet-willers') is wettelijk nog niet mogelijk.

Thijs Franssen, Nationaal Warmtefonds:

"Een opt-out regeling kan voordelig zijn voor eigenaren die uit eigen middelen kunnen financieren, maar heeft ook nadelen.

Zo staat het op gespannen voet met belangrijke beginselen binnen een VvE als solidariteit, gelijkheid en de verdeling van de kosten van de VvE op basis van de in de statuten vastgelegde kostenverdeelsleutel. Bij gebruikmaking van een opt-out ontstaat er onderscheid tussen de wijze waarop eigenaren hun breukdeel in de kosten van een (verduurzamings)project financieren.

Dit resulteert in een verschil in de VvE-bijdrage tussen appartementseigenaren (met eenzelfde soort appartement) die gebruik maken van een opt-out en de eigenaren die meedelen in de lasten van de lening die de VvE aangaat om hun breukdeel in het project te financieren."

6. Meer woningen in een VvE remt verduurzaming woningvoorraad.

Omdat leden van een VvE **gezamenlijk moeten beslissen** over vaak grote investeringen en daarbij horende uitgaven is het verduurzamen van appartementen lastiger dan van eengezinswoningen. Niet iedereen heeft dezelfde (intrinsieke) motivatie om te verduurzamen en dezelfde financiële mogelijkheden.

Onze woningvoorraad bestaat steeds meer uit woningen die deel uitmaken van een VvE. Dat is enerzijds een logisch gevolg van het feit dat er steeds meer meergezinswoningen worden gebouwd, omdat het gemiddelde huishouden in Nederland kleiner wordt. Maar er zijn ook veel nieuwe VvE's gekomen met daarin oudere woningen.

Deze nieuwe VvE's met oudere woningen ontstaan door de splitsing van gebouwen in appartementsrechten en vervolgens de verkoop van de afzonderlijke appartementen aan andere eigenaren, voornamelijk eigenaar-bewoners. Op deze manier ontstaat direct een gemengde VvE. In het verleden hebben vooral woningcorporaties bezit gesplitst en verkocht.

VvE-woningen hebben procentueel vaker een A-label als gevolg van nieuwbouw, maar ook vaker een D t/m G label dan niet-VvE woningen. Uitgeponde woningen hebben vaker een label C, D, E of F dan verhuurde woningen.

Veel private (zowel particulier als institutionele) beleggers ponden op dit moment woningen uit. Ze verkopen de appartementen in een gebouw aan een nieuwe eigenaar, vaak de bewoner. Deze uitpondgolf is een direct gevolg van veranderende wetgeving en fiscale maatregelen waardoor verhuren (vooral in grote steden) niet meer (voldoende) loont.

Er zijn op dit moment nog geen cijfers in hoeverre de uitpondgolf leidt tot nieuwe VvE's, maar het is aannemelijk dat, net zoals destijds bij de verkoop door corporaties gebeurde, er meer nieuwe VvE's met oudere woningen zullen ontstaan.

Als een corporatie of een private belegger gaat uitponden in onaangebroken bezit (het hele gebouw is nog in handen van de corporatie of private belegger) dan betekent dat dus dat de verduurzaming van deze appartementen moeilijker wordt.

> **"Niet verduurzamen is geen optie. Regelgeving gaat het eisen, de bank vraagt erom en bovendien zal er steeds minder vraag komen naar niet-duurzame woningen in verband met stijgende energielasten."**

Als eigenaar van verhuurde woningen in een onaangebroken complex is het dus goed om een afweging te maken wanneer te verduurzamen (indien nodig): vóór of na splitsing en uitponding. Bij een uitpondstrategie zullen na splitsing de woningen bij leegkomst (vertrek van de huurder) verkocht worden. Het kan echter enige jaren duren voordat alle woningen in een gebouw zijn verkocht. Ondertussen wordt de verduurzaming-eis steeds nijpender, maar ook lastiger, omdat er steeds meer verschillende eigenaren zijn.

Verhuurders beslissen per uitpond-project of ze eerst gaan verduurzamen. De keuze hangt af van de moeite en het rendement. Verduurzamen is moeilijker met een VvE, dus maatschappelijk gezien is het beter om dit te doen voor splitsing en verkoop.

Als een verhuurder besluit te verduurzamen voor uitponding dan kan de meerwaarde van een energiezuinige woning daarvoor een reden zijn. Woningen met betere energielabels zijn meer waard.[10] Een verbetering van energielabel D naar B verhoogt de waarde gemiddeld met 4,9%, volgens de NVM.

EPBD IV (Energy Performance Building Directive)

De EPBD IV is een richtlijn die deel uitmaakt van de bredere Europese Green Deal en heeft als doel de energieprestaties van gebouwen te verbeteren en de CO^2-uitstoot te verminderen.

Om invulling te geven aan deze Europese richtlijn heeft Minister Mona Keijzer op 7 maart 2025 aangekondigd **dat huurwoningen met energie labels E, F en G worden uitgefaseerd**. Hiertoe worden minimum energieprestatie-vereisten voor huurwoningen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) opgenomen. De doelstelling is om de regeling per 1 juli 2026 in het Bbl op te nemen met **inwerkingtreding per 1 januari 2029.**

Ook verhuurders in een gemengde VvE worden verplicht te verduurzamen, als de VvE positief besluit over het verduurzamen van de gezamenlijke delen.

[10] Woningen met een beter energielabel krijgen ook meer WWS punten waardoor meer huur gevraagd kan worden. Bij een uitpondstrategie is dit echter niet relevant, omdat leeg gekomen woningen verkocht worden.

7. Een versnelde duurzame toekomst voor VvE's is mogelijk.

Overheid en gemeenten bieden al diverse regelingen om verduurzaming van woningen in een VvE te stimuleren.
Deze initiatieven helpen, maar zijn niet altijd toereikend voor VvE's om daadwerkelijk verduurzamingsmaatregelen te treffen. Deze stappen kunnen de overheid, investeerders en financieringsinstanties zetten om te versnellen:

A. Voor de overheid

Maak het weer aantrekkelijk voor private beleggers om te investeren in hun woningbezit. Dat kan de uitpondgolf stoppen, waardoor de rem op de verduurzaming afneemt.

Als beleggers hun huurwoningen niet meer verkopen, omdat er een acceptabel[11] rendement te maken is, zal dit zorgen voor

- **a)** een evenwichtiger verdeling tussen huur- en koopwoningen in Nederland en
- **b)** voor meer duurzame huurwoningen. Huurwoningen met een E, F of G label worden namelijk per 1 januari 2029 uitgefaseerd, terwijl dit voor koopwoningen niet geldt.

De overheid kan met aanpassing van wettelijke en/of fiscale regels de aantrekkelijkheid voor het investeren in woningen vergroten.

B. Voor de overheid

Het mogelijk maken van de opt-out zorgt ervoor dat in geval een lening wordt aangetrokken ter financiering van de verduurzaming niet alle eigenaren verplicht een lening hoeven aan te gaan, maar ook op een andere manier de verduurzamingsmaatregelen kunnen financieren (bijvoorbeeld met eigen geld). Hierdoor is de kans dat er door de leden van de VvE vóór het nemen van verduurzamingsmaatregelen wordt gestemd groter.

"Wees alert op het feit dat de uitpondgolf leidt tot de oprichting van nieuwe VvE's met oudere woningen, wat de verduurzaming bemoeilijkt."

Sophie Kraaijeveld, Sector Banker Real Estate ING

C. Voor financieringsfondsen, zoals het Nationaal Warmtefonds

Verruimen van mogelijkheden voor gemengde VvE's om financiering aan te trekken. Voor gemengde VvE's waar het aandeel private verhuurders hoger is dan 50% is het vaak nog niet mogelijk om een VvE-lening aan te trekken. Dat betekent dat de eigenaar-bewoners in een dergelijke VvE ook geen lening bij een fonds kunnen krijgen (zolang de opt-out nog niet geldt).

D. Voor investeerders

Verhuurders die een geheel complex in bezit hebben, zouden verduurzamingsmaatregelen moeten treffen voordat zij gaan splitsen en uitponden. Besluitvorming en financiering verlopen dan gemakkelijker wat tijd en geld scheelt.

[11] Het vereiste rendement op woningen hoeft niet hoog te zijn, omdat het risico op leegstand laag is. Gemiddeld wordt een rendement tussen de 3% en 5% aangehouden.

Bronnen

Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 | CBS

Aantallen en kenmerken van verenigingen van eigenaren | CBS

Energielabels van woningen, 2010 t/m 2022 | Compendium voor de Leefomgeving (clo.nl)

Moeizame verduurzaming binnen vve's | NUL20

Eindelijk actuele cijfers: in Amsterdam 249.000 woningen in vve's | NUL20

https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-12/Monitor-Verduurzaming-Gebouwde-Omgeving-2024.pdf

https://open.overheid.nl/documenten/fc99a80b-b963-47c4-b65d-9daf94bb2ad9/file

Verkopen woningcorporaties: alle data op een rij - Kadaster.nl zakelijk

Steeds minder corporatiewoningen verkocht - ESB

Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen - ESB

Investeerders 3e kwartaal 2024: Investeerders verkochten meer woningen - Kadaster.nl zakelijk

Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) | Brief | Rijksoverheid.nl

Richtlijnen energie - Overzicht EU-beleid Nederlandse bouw en vastgoedsector

Kamerbrief over financiële mogelijkheden voor woningeigenaren en VvE's om te verduurzamen | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

SVOH: Voorwaarden | RVO.nl

Moeten corporaties woningen opkopen nu beleggers ervan af willen? | NUL20

Een Woning Splitsen in Appartementen: Hoe Werkt Dat? - VvE.nl

leidraad-verkoop-aedes-april-2023

Woningen voor kleine huishoudens

Energielabels van woningen, 2010 t/m 2023 | Compendium voor de Leefomgeving

Boek: De lange hordenloop - Een lesje verduurzaming van twee Amsterdamse VvE's (Frank Steenkamp)

Met dank aan

Kees Oomen (VvE Belang)
Robert Keurentjes (VvE Beheer Amsterdam)
Thijs Franssen (Nationaal Warmtefonds)