

Inspraakreactie

Betreft: Wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars
Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Datum: 10 september 2026

Aanleiding

IVBN reageert graag op het Wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars (VvE's). In het voorgestelde wetsvoorstel worden verschillende wijzigingen aangebracht die van belang zijn voor institutionele en professionele investeerders welke in hun portefeuilles actief zijn binnen gemengde VvE's¹. IVBN zet zich actief in voor duurzaamheid, onder meer via deelname aan het Klimaatakkoord voor de gebouwde omgeving. De leden van IVBN dragen bij aan een leefbare en toekomstbestendige gebouwde omgeving, met aandacht voor betaalbaarheid, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid. Daarnaast investeren zij jaarlijks in de verduurzaming van grote aantallen huurwoningen.

Via routekaarten streven IVBN-leden naar volledig 'Paris-Proof' woningportefeuilles. Ondanks deze inzet blijkt in de praktijk dat een groot aantal (gemengde) VvE's nog steeds voor grote verduurzamingsopgaven staan en dat dit lastig van de grond komt. Vaak is het een uitdaging voor beleggers om alle deelnemers mee te krijgen in een verduurzamingsproject. De afgelopen tijd zijn er gesprekken gevoerd met het veld om tot oplossingen te komen voor deze problematiek.

IVBN is zeer positief over het wetsvoorstel. Met name de wijziging in het besluitvormingsregime naar 50%+1 is een lang gekoesterde wens. Dit zal naar verwachting de verduurzaming van gebouwen accelereren. Om de verduurzaming en onderhoud binnen (gemengde) VvE's zo goed mogelijk te versnellen, geeft IVBN graag de volgende verbeterpunten mee, welke worden uitgesplitst in de drie wijzigingen:

1. Besluiten bij meerderheid van 50%+1
2. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) naar 30 jaar
3. Sneller en eenvoudiger opstalrecht

Besluiten bij meerderheid van 50%+1

Zoals gesteld is IVBN positief over dit voorstel. Deze wijziging zal naar verwachting bijdragen aan een snellere verduurzaming van gebouwen. Het geeft ook duidelijkheid en voorspelbaarheid, aangezien voorheen het instemmingsregime afhankelijk was van de splitsingsakte.

Stem de VvE-besluitvorming beter af op de vereisten voor huurdersinstemming

Verduurzaming leidt in het algemeen tot lagere energielasten voor huurders. Het is daarom redelijk en noodzakelijk dat beleggers (een deel van) de door hen te maken kosten voor verduurzaming op lange termijn

¹ Een gemengde VvE wordt bedoeld als een VvE waarin zowel eigenaar-bewoners als verhuurders eigenaar zijn van appartementen, waardoor koop- en huurwoningen binnen hetzelfde complex voorkomen.

terug kunnen verdienen door een huurverhoging. De belegger moet hiertoe 70% goedkeuring van huurders. Met de huidige (hogere) VvE-drempels van doorgaans $\frac{2}{3}$ of $\frac{3}{4}$ had een belegger met een minderheidsbelang binnen de VvE vaak toch voldoende zeggenschap om te voorkomen dat een verduurzamingsbesluit werd genomen waarvoor onder zijn huurders onvoldoende draagvlak bestond om de investering via een huurverhoging op termijn (deels) te kunnen compenseren.

Door de verlaging van de VvE-drempel naar 50%+1 verandert dit. Ook wanneer de belegger vanwege onvoldoende draagvlak onder zijn huurders tegen een verduurzamingsmaatregel stemt, kan een meerderheid van de overige eigenaren de maatregel aannemen. De belegger moet dan via de VvE wel bijdragen aan de investering, terwijl hij de kosten niet (gedeeltelijk) via een huurverhoging kan terugverdienen. Om die redelijke huurverhoging alsnog te realiseren, resteert een gang naar de kantonrechter, met extra tijd, kosten en onzekerheid over de uitkomst tot gevolg.

IVBN pleit er daarom voor om in het wetsvoorstel expliciet aandacht te besteden aan de samenloop tussen de verlaagde besluitvormingsdrempel binnen VvE's en de 70%-instemmingseis voor huurders. Door deze instemmingseis eveneens te verlagen naar 50%+1 ontstaat een betere aansluiting tussen het besluit van de VvE en de mogelijkheid tot het doorvoeren van een passende huurverhoging in relatie tot verduurzaming.

Daarnaast is duidelijkheid nodig over de betekenis van een VvE-besluit bij een eventuele gang naar de kantonrechter. IVBN pleit ervoor te verduidelijken in hoeverre een rechtsgeldig genomen VvE-besluit tot verduurzaming meeweegt bij de beoordeling van de redelijkheid van de huurverhoging. Dit kan de rechtsgang voorspelbaarder en efficiënter maken.

Maak werk van beleid rondom vereenvoudigde splitsingsaktewijzigingen

In sommige gevallen worden verduurzamingsprojecten gecombineerd met "grote" besluiten, waarvoor het zware instemmingsregime (unanimiteit/80%)² dient. Een voorbeeld is een gemeenschappelijke ruimte die privé wordt of andersom, waarbij deze gemeenschappelijke ruimte en rol speelt in het verduurzamingsproject. Voor leden die verduurzaming willen combineren met verdichting/optopping of andere ingrepen die de splitsingsakte raken, geldt deze versoepeling niet. Omdat unanimiteit hiervoor benodigd is, strandt het verduurzamingsproject onnodig. Deze problematiek wordt o.a. ook bevestigd door onderzoek van Berenschot in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening³.

IVBN heeft vernomen dat er onderzoek wordt gedaan naar een mogelijke vereenvoudiging van de splitsingsakte-procedure. Hier kijken IVBN-leden naar met veel interesse, aangezien besluitvorming, de kosten en voorbereiding van de wijzigingen als grootste hindernissen worden ervaren. Inconsistentie in meerderheidsvereisten zorgt voor onduidelijkheid en drukt ook op de waarde van het complex. Zorg ervoor dat duidelijk wordt wat beleggers kunnen verwachten, aangezien dit de voorspelbaarheid en de investeringsbereidheid ten goede komt. Wanneer de splitsingsakte-procedure wijzigt, is het voor ontwikkelaars van belang dat de modellen splitsingsakten⁴ hierop aangepast worden. Idealiter ziet IVBN het lichte regime van toepassing worden voor wijzigingen in de splitsingsakte die betrekking hebben tot verduurzaming van een gebouw.

² Zie het Sint Martinuskerk-arrest, Hoge Raad 24 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:286

³ A. Meijering et al., Verduurzaming en de rol van de splitsingsakte: een onderzoek naar de noodzaak van splitsingsaktewijzigingen en hindernissen die daarmee gepaard gaan bij verduurzaming, Berenschot: Utrecht 2025

⁴ Zie <https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/modelreglement/>

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) naar 30 jaar

IVBN onderschrijft de in de Memorie van Toelichting beschreven probleemschets. Een periode van 10 jaar is niet toereikend genoeg om onderhouds- en verduurzamingsplan op te stellen. Bovendien is het opstellen van een dergelijk plan voor veel VvE's een lastig proces. Het gevolg kan daardoor zijn dat slechts het minimale wordt geraamd (lees: noodzakelijk onderhoud). Door het verhogen van de wettelijke periode naar 30 jaar werkt dit mogelijk als een nudge om op een langere termijn te kijken naar onderhoud en klimaatadaptatie.

IVBN heeft geen aanvullende opmerkingen op dit voorstel.

Sneller en eenvoudiger opstalrecht

IVBN erkent het doel achter de versoepeling van het opstalrecht. Het is een reële verbetering voor installaties, zoals zonnepanelen op de daken, leidingen van warmtenetten, WKO-installaties, en andere verduurzamingsmaatregelen die voorheen een splitsingsakte-wijziging vereisten. Het versoepelt soms ingewikkelde en kostbare procedures voor beleggers. Tegelijkertijd heerst er onzekerheid over dit voorstel, met name op juridisch vlak.

Maak onderscheid tussen privé en gemeenschappelijk bij subsidies en leningen

Een makkelijker te vestigen opstalrecht helpt, maar de verwachting blijft dat dit niet alle problemen oplost rond subsidies en leningen voor privé en gemeenschappelijke delen binnen de VvE. Dit geldt bijvoorbeeld voor de ISDE en SVOH.

De VvE-Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds wordt door de VvE als collectief afgesloten en terugbetaald via de VvE-bijdrage. Omdat de VvE wettelijk alleen bevoegd is voor gemeenschappelijke zaken, kan zij in beginsel niet rechtsgeldig een lening afsluiten of het reservefonds inzetten voor maatregelen die tot het privégedeelte behoren. Zo zijn cv-ketels en warmtepompen doorgaans privé, terwijl WKO-installaties vaak gemeenschappelijk zijn.

Als een subsidie of lening privé- en gemeenschappelijke delen op één stok neemt, is het niet altijd duidelijk welk deel van de investering via de collectieve subsidie of lening gefinancierd mag worden en welk deel de eigenaren zelf moeten financieren. Hierbij ontstaat het risico dat een VvE-besluit wordt aangevochten.

Maak daarom voor subsidies en leningen nog explicieter onderscheid tussen privé en gemeenschappelijk. Een suggestie is verduidelijken hoe een VvE een gemengd verduurzamingspakket correct kan financieren, bijvoorbeeld via een gecombineerde leenconstructie bij het Warmtefonds waarbij het collectieve deel via de VvE loopt en het privé-deel via de individuele eigenaar, zonder dat dit de VvE-besluitvorming blokkeert of vertraagt. Maak middelen vrij om VvE's hier goed over te informeren.

Zorg voor blijvende monitoring van risico's

Aan de versoepeling van het opstalrecht kunnen juridische en praktische risico's verbonden zijn. De gevolgen van het eenvoudiger kunnen vestigen van een opstalrecht zijn op voorhand niet volledig te overzien en kunnen in de praktijk leiden tot onvoorziene knelpunten of geschillen.

IVBN pleit er daarom voor om de gevolgen van deze wijziging periodiek te evalueren en daarbij eventuele knelpunten en geschillen in de praktijk te monitoren. Betrek daarbij nadrukkelijk zowel verhuurders als huurders, zodat kan worden bijgestuurd wanneer de wijziging tot ongewenste effecten leidt.

Conclusie

Concluderend is IVBN tevreden op hoofdlijnen over het wetsvoorstel Versnelling verduurzaming VvE's. Alle beleidsmaatregelen helpen mee in het stimuleren van verduurzaming van VvE's, iets waar professionele en institutionele investeerders volledig achter staan. Desondanks blijven bepaalde aandachtspunten onopgelost, wat met name ligt in de inconsistentie in meerderheidsvereisten. IVBN ziet graag dat de genoemde aandachtspunten in het wetsvoorstel worden toegelicht en opgelost, zodat er daadwerkelijk een échte slag kan worden geslagen in de verduurzaming van alle VvE-complexen.

IVBN is de branchevereniging van institutionele en professionele vastgoedinvesteerders in Nederland. Wij verenigen professionele en institutionele vastgoedinvesteerders die voor de lange termijn willen investeren in een duurzame, leefbare en toegankelijke leefomgeving.