

Consultatiereactie Vastgoed Belang op het wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars

Datum: 21-9-2026

Vastgoed Belang, de branchevereniging voor private woningbeleggers- en verhuurders, reageert graag op het wetsvoorstel Versnelling verduurzaming en onderhoud VvE's. Met dit wetsvoorstel wil de regering VvE-besluiten over verduurzaming, onderhoud en de financiering daarvan vereenvoudigen. Onder meer door bestaande drempels in de besluitvormingsregels te verlagen en onderhoud en verduurzaming makkelijker in samenhang uit te kunnen voeren. Wij ontvangen dan ook signalen van verhuurders die wel willen verduurzamen, maar door ingewikkelde VvE-besluitvorming, onvoldoende instemming van huurders en beperking op de financieringsruimte achterblijven bij de verduurzaming van hun panden.

Particuliere woningverhuurders spelen van oudsher een belangrijke rol in de verduurzaming van bestaand vastgoed. Vastgoed Belang is een uitgesproken voorstander van verduurzaming van woningen. Wij staan daarom achter de doelstellingen van het wetsvoorstel, maar zien ook enkele praktische knelpunten die in het huidige wetsvoorstel niet terugkomen. Deze obstakels zorgen ervoor dat de beoogde effecten van de voorgestelde wijzigingen niet (volledig) kunnen worden behaald.

Wij adviseren de regering onderstaande aanbevelingen over te nemen om de versnelling van verduurzaming en onderhoud in VvE's écht te realiseren;

1) Verlaag akkoorddrempel huurders

Het wetsvoorstel tracht verduurzaming van woningen in VvE-verbanden te versnellen door de besluitvorming binnen de VvE te vereenvoudigen. Onder andere door de wijziging waarbij besluiten over verduurzaming, onderhoud en de financiering daarvan kunnen worden genomen met een meerderheid van 50% + 1 van de uitgebrachte stemmen, ongeacht de hogere meerderheid die veel splitsingsreglementen nu nog voorschrijven. Dit neemt een belangrijk obstakel weg bij verhuurders, maar adresseert nog niet de instemmingsvereiste bij huurders.

VvE's bestaan vaak uit koop- én huurwoningen. Commerciële verhuurders blijven, i.t.t. koopwoningen, gebonden aan de regels van het huurrecht. Voor bepaalde verduurzamingsmaatregelen blijft instemming van de huurder vereist of kan een huurder de uitvoering juridisch tegenwerken. In het wetsvoorstel en de memorie van toelichting wordt het instemmingsrecht van huurders niet benoemd. Het huidige instemmingsrecht van huurders gaat nog steeds uit van de 70%-regeling; de wijziging van het instemmingsrecht van huurders is na de internetconsultatie van 2024 nog niet in werking getreden.

Vastgoed Belang pleit om ook voor huurders aan te sluiten bij het uitgangspunt dat geldt binnen de VvE: een meerderheid van 50% + 1 procent van de uitgebrachte stemmen. De gedachte achter het huidige wetsvoorstel is immers dat er meer collectieve besluitvorming wordt geïntroduceerd in het verduurzamen van woningen in VvE's. Verder verzoeken wij de regering ook om aandacht te besteden aan de samenloop tussen beide voorstellen.

2) (Duidelijkheid over) toegang tot financiële ondersteuning voor private verhuurders

Wij ontvangen signalen van verhuurders waarbij zij vaak met twee opties worden geconfronteerd:

- Verduurzamen met slechtere investeringsvoorwaarden; of
- Helemaal afzien van verduurzaming omdat de investering financieel onverantwoord is.

Particuliere verhuurders kunnen, anders dan woningcorporaties en eigenaar-bewoners, op individuele basis geen gebruik maken van het Warmtefonds. Voor VvE's bestaat daarnaast de VvE Energiebespaarlening. Deze aantrekkelijke lening is open voor VvE's als rechtspersoon, maar het blijft onduidelijk hoe deze regeling zich precies verhoudt tot VvE's met veel woningen van particuliere verhuurders. Waar voor VvE's met corporatiewoningen op de website van het Nationaal Warmtefonds specifieke informatie en voorzieningen beschikbaar zijn, ontbreekt een vergelijkbare toelichting voor VvE's met particuliere verhuurders.

Juist bij omvangrijke verduurzamingsprojecten is duidelijkheid over de financieringsmogelijkheden een belangrijke randvoorwaarde voor een positief investeringsbesluit. En, aangezien de ambitie van het wetsvoorstel een snellere verduurzaming van woningen is, en particuliere verhuurders een aanzienlijk deel van de woningvoorraad bezit, achten wij stimulering van de particuliere verhuurder onmisbaar voor de landelijke verduurzamingsdoelen.

Vastgoed Belang pleit daarom voor:

- 1) een gelijkwaardige toegang voor individuele particuliere verhuurders tot publieke financieringsinstrumenten, zoals het Warmtefonds of een vergelijkbare regeling, zodat zij onder vergelijkbare voorwaarden kunnen investeren in verduurzaming, en;
- 2) om expliciet te verduidelijken welke financieringsmogelijkheden binnen het Warmtefonds beschikbaar zijn voor VvE's waarin particuliere verhuurders participeren, waaronder VvE's waarin zij de meerderheid vormen.

Bovendien adviseren wij om een opt-outregeling te introduceren, waardoor VvE-deelnemers die een verduurzaming uit eigen middelen willen financieren dat kunnen doen zonder deel te nemen aan externe financiering.

3) Verplichte verlenging van het MJOP naar 30 jaar als extra obstakel

Particuliere verhuurders maken investeringen voor het lange termijn. Het staat VvE's ook onder huidige wetgeving al vrij om een MJOP met een looptijd van 30 jaar op te stellen. VvE's die behoefte hebben aan een langere planningshorizon kunnen daar dus nu al voor kiezen. Het wetsvoorstel maakt deze langere looptijd verplicht voor VvE's die hun reserveringsplicht op een MJOP baseren.

Vastgoed Belang ziet dat de belangrijkste belemmeringen voor particuliere verhuurders in de haalbaarheid van verduurzamingsprojecten, de beperkte toegang tot financiering, de instemming van huurders en in de onzekerheid over toekomstige wet- en regelgeving ligt. Een verplichte verlenging van het MJOP naar 30 jaar neemt deze obstakels niet weg.

Integendeel, een verplicht 30-jarig MJOP verlangt van particuliere verhuurders dat zij investeringskeuzes maken over een periode waarin de wettelijke en financiële randvoorwaarden moeilijk voorspelbaar zijn. Hierdoor bestaat het risico dat onderhoudsplannen regelmatig

VASTGOED BELANG

moeten worden aangepast (extra administratieve lasten) zonder dat dit leidt tot meer (of snellere) verduurzaming.

Bovendien stijgt door een 30-jarig MJOP het vermogen dat in het reservefonds moet worden opgebouwd. Dit verhoogt naar verwachting de VvE bijdrage voor eigenaren. Voor particuliere verhuurders heeft dit een aanvullend financieel effect: voor particuliere verhuurders behoort zijn aandeel in het vermogen van de VvE tot de rendementsgrondslag van box 3. Een hogere vermogensopbouw binnen de VvE kan daardoor leiden tot een groter box 3-vermogen van de individuele particuliere verhuurder, terwijl de verhuurder niet vrij over deze middelen beschikt. Vastgoed Belang verzoekt de regering daarom de financiële en fiscale gevolgen van de verlenging van het MJOP naar 30 jaar expliciet in kaart te brengen; voorkomen moet worden dat een maatregel die is bedoeld om verantwoord langjarig onderhoud te bevorderen, tegelijkertijd leidt tot een onevenredige lastenverzwaring voor particuliere woningeigenaren en verhuurders.

Vastgoed Belang is van mening dat, omdat het huidige wettelijke termijn voor een MJOP de belemmeringen van verduurzaming niet wegneemt, een verplichte planningshorizon van 30 jaar hoofdzakelijk de administratieve lasten vergroot, de fiscale behandeling van verplicht opgebouwde VvE-reserves onvoldoende recht doet aan dit gebonden karakter én niet bijdraagt aan versnelling van de verduurzaming.

4) Vereenvoudiging van het opstalrecht lost besluitvormingsknelpunten van VvE's maar deels op

De huidige juridische regels omtrent eigendom kunnen het complex maken om externe partijen eigenaar te laten blijven van installaties die op of aan gemeenschappelijke delen van een appartementencomplex worden aangebracht. De voorgestelde versoepeling van het opstalrecht neemt hiervoor een belangrijke belemmering weg. Dit kan financierings- en exploitatiemodellen vergemakkelijken en draagt bij aan het voorkomen van complexe juridische procedures voor eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders.

Vastgoed Belang ondersteunt daarom de versoepeling; tegelijkertijd constateren wij dat financiering van collectieve verduurzamingsprojecten binnen VvE's hiermee niet per definitie eenvoudig wordt maakt. Juist in gemengde VvE's (waarin eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders en woningcorporaties gezamenlijk eigenaar kunnen zijn) blijven uiteenlopende financiële mogelijkheden voor verduurzamingsmaatregelen bestaan.

Zo is het van belang dat duidelijk is welk deel van een collectieve verduurzamingsinvestering door subsidies kan worden gedekt, welk deel door de VvE gezamenlijk moet worden gefinancierd en welk deel voor rekening komt van de individuele appartementseigenaars. Ook wanneer een verduurzamingsmaatregel juridisch goed mogelijk is door versoepeling van het opstalrecht, moet de VvE kunnen besluiten over de wijze waarop het niet door subsidies of eigen middelen gedekte gedeelte wordt gefinancierd.

Vastgoed Belang is van mening dat naast de versoepeling van het opstalrecht het ook gewenst is dat gemengde VvE's voldoende worden geïnformeerd over hoe zij een lening bij het Warmtefonds kunnen aangaan zonder onderlinge onenigheid te hebben over de juiste financieringsconstructie.

5) Waardeer verduurzaming beter in het WWS

Voor particuliere verhuurders is de bereidheid om in een VvE in te stemmen met (omvangrijke) verduurzamingsinvesteringen afhankelijk van de mogelijkheid om deze investeringen op een

VASTGOED BELANG

verantwoorde wijze terug te verdienen. Dat verschilt niet van de afweging die eigenaar-bewoners en woningcorporaties maken voordat zij besluiten tot een dergelijke investering. De afgelopen jaren hebben particuliere verhuurders echter onder meer te maken gekregen met:

- De invoering van de Wet betaalbare huur, waardoor de huurinkomsten van een groot deel van de gereguleerde en middenhuurvoorraad zijn beperkt;
- Wijzigingen in het huidige box 3-stelsel, waardoor verhuurders belasting betalen over niet-ontvangen huurinkomsten en géén gebruik kunnen maken van de tegenbewijsregeling;
- Strengere en wijzigende regels rondom verduurzaming, energielabels en gemeentelijke bovenwettelijke eisen.

Vastgoed Belang pleit daarom voor een betere waardering van verduurzaming binnen het WWS, onder andere door woningen met energielabel C of beter extra te waarderen en de aftrekpunten voor woningen met energielabel E, F en G af te schaffen.

6) Maak kostenaf trek mogelijk in box 3

Een vereenvoudiging van de VvE-besluitvorming leidt tot (snellere) verduurzaming wanneer particuliere verhuurders de noodzakelijk financiële ruimte hebben om investeringen te doen. Voor particuliere verhuurders die hun huurwoning aanhouden in box 3 ontbreekt nu echter de mogelijkheid om gebruik te maken van de tegenbewijsregeling.

Aangezien verduurzamingsinvesteringen de exploitatiekosten verhogen, en deze uitgaven momenteel niet in box 3 aftrekbaar zijn bij de bepaling van hun werkelijke rendement, is Vastgoed Belang van mening dat dit gebrek een obstakel vormt in de verduurzamingsopgave – en dat kostenaf trek in box 3 zodoende de effectiviteit van het voorliggende voorstel aanzienlijk zou vergroten. Ook onder het voorgestelde stelsel van de Wet werkelijk rendement worden verduurzamingsinvesteringen aangemerkt als verbeteringskosten, waardoor zij niet direct aftrekbaar zijn; pas bij verkoop van de woning komen deze investeringen tot uitdrukking bij de berekening van de vermogenswinst.

Vastgoed Belang verzoekt de regering daarom te onderzoeken of verduurzamingsinvesteringen fiscaal gelijk kunnen worden behandeld aan onderhoudskosten, zodat de kosten gedurende de exploitatie aftrekbaar zijn.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-wisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

Meer informatie: www.vastgoedbelang.nl | c.flinterman@vastgoedbelang.nl | 06 203 182 90