



## De Duurzame VvE: quick guide Stap 2.3: Financieringsmogelijkheden

Esther van Bentum (Backhoom), Remko Cremers (Alliander),  
Nicole de Koning (TNO), Jeroen Kwant (VvE Metea), John van Winden  
(vb&t vve diensten), Christiaan Brester (LENS)

Datum:  
Augustus 2017

Dit is een resultaat in het kader van:  
Topsector Energie - Samenwerking Topsector Energie en Maatschappij  
TESE115014 De Duurzame VvE





### Introductie

Er zijn diverse opties om duurzaamheidsmaatregelen te financieren. Erg belangrijk is om daarbij vooraf inzichtelijk te hebben wie de investering doet (meestal de VvE) en bij wie de besparing dan wel de opbrengst komt te liggen.

Indien zowel de investering als de besparing of opbrengst bij de VvE liggen is het eenvoudiger om daaraan een sluitende begroting te koppelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van Led verlichting in de algemene ruimten.

Indien de investering bij de VvE ligt en de besparing of opbrengst bij de leden van de VvE moeten hierover goede afspraken gemaakt worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan gevelisolatie waarbij de investering door de VvE wordt gedaan maar het een besparing in de stookkosten voor de individuele leden oplevert.

Dit document<sup>1</sup> geeft een overzicht van financieringsmogelijkheden en een aantal overwegingen.

### Financiering van Duurzaamheidsmaatregelen

Omdat er in de regel in het MJOP geen posten zijn opgenomen voor het verduurzamen van een gebouw zijn er in de meeste gevallen niet direct gelden beschikbaar om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Hieronder volgt een korte opsomming van de mogelijkheden die de VvE heeft:

- In het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) duurzaamheidsmaatregelen opnemen.
  - o Nadeel: er dient eerst gespaard te worden voordat tot uitvoering van de maatregel over gegaan kan worden. Het is dus meer een langere termijn optie.
  - o Voordeel: het levert geen verhoging van de bijdragen op.
- Een eenmalige extra VvE bijdrage vragen aan de leden.
  - o Nadeel: het kan een flinke aanslag op de portemonnee van de leden zijn waarbij het niet zeker is of de leden deze ook kunnen betalen.
  - o Voordeel: er kan direct begonnen worden met uitvoering en het levert ook direct een besparing op.
- Een lening afsluiten bij een bank.
  - o Nadeel: De VvE gaat een verbintenis aan voor langere termijn met renteaflossingen waardoor de besparing kleiner wordt. Het heeft een kostenverhogend effect op de VvE bijdrage waardoor het wellicht lastiger is om het appartement te verkopen. Een lening afsluiten bij een bank is vaak lastig omdat de VvE geen onderpand kan bieden op de af te sluiten lening.
  - o Voordeel: er kan direct begonnen worden met de uitvoering van de maatregel(s). Indien de kosten van de lening afgezet worden tegen de opbrengst / besparing en op basis daarvan een rendement berekend wordt dan kan het juist heel goed zijn om over te gaan tot een lening. Hierbij moet dus duidelijk worden dat de opbrengsten van de maatregel hoger zijn dan de extra kosten die de leden betalen.

---

<sup>1</sup> Binnen TNO heeft deze rapportage het volgende rapportnummer: TNO 2017 R10837



- Lenen via crowdfunding.
  - o Nadeel: Net als bij een bancaire lening gaat de VvE een verbintenis aan voor langere termijn met renteaftlossingen waardoor de besparing kleiner wordt. Het heeft een kosten verhogend effect op de VvE bijdrage waardoor het wellicht lastiger is om het appartement te verkopen. Het is makkelijker om een lening te krijgen omdat hier andere regels gelden dan bij bancaire leningen.
  - o Voordeel: er kan direct worden begonnen met de uitvoering van de maatregel(s). Indien de kosten van de lening afgezet worden tegen de opbrengst / besparing en op basis daarvan een rendement berekend wordt dan kan het juist heel goed zijn om over te gaan tot een lening. Hierbij moet dus duidelijk worden dat de opbrengsten van de maatregel hoger zijn dan de extra kosten die de leden betalen.
  
- Gebruik maken van subsidie. Er zijn zowel landelijke subsidies als gemeentelijke subsidies op het gebied van verduurzaming van de VvE. Deze kunnen elkaar deels overlappen of aanvullen.
  - o Voordeel: het verlaagt de kosten van de maatregel en daarmee wordt het rendement verhoogd.
  - o Nadeel: De doorlooptijd van het traject om tot uitvoering van een maatregel te komen is veelal 2- 4 jaar. Subsidies zijn vaak minder lang beschikbaar. Men kan er dus niet op vertrouwen dat subsidies die bij aanvang van het doorrekenen van de maatregel beschikbaar zijn op het moment van besluitvorming en uitvoering nog altijd beschikbaar zijn. Hierdoor is het risicovoller om subsidies mee te nemen in het doorrekenen van maatregelen.
  
- Lenen uit het eigen reservefonds.
  - o Voordeel: Door gelden te gebruiken die op de spaarrekening van de VvE staan, die pas in een later stadium voor onderhoudswerkzaamheden gebruikt hoeven te worden, heeft de duurzaamheidsmaatregel geen kostenverhogend effect voor de leden.
  - o Nadeel: vaak is het niet mogelijk om met de opbrengst / besparing van de maatregel tijdig de investering terug te storten in het reservefonds. In dit geval zal er gekeken moeten worden naar een combinatie van een van de eerder genoemde maatregelen.
  
- ESCO partij betrekken (ESCO staat voor 'Energy Service Company')
  - o Voordeel: de uitvoerende partij (ESCO) heeft direct belang bij de kwaliteit en continuïteit van het werk. De terugverdientijd wordt teruggebracht naar nihil; er is direct voordeel. ESCO partijen kunnen profiteren van fiscale voordelen.
  - o Nadeel: rendement op de investering is iets lager omdat de ESCO ook rendement moet behalen. De ESCO leent zich voor slechts enkele maatregelen (LED en ZonPV).



## Overwegingen met betrekking tot het afsluiten van Leningen

Er zijn veel aanknopingspunten om te beredeneren dat het niet toegestaan is voor een VvE om een lening aan te gaan.

- De VvE heeft geen onderpand.
- Art 126.1 De VvE dient een reservefonds aan te houden voor toekomstig onderhoud. Dit geeft impliciet aan dat het niet de bedoeling is dat er geleend wordt voor onderhoud.
- Art. 5.113. Iedereen die op het moment van ontstaan van de schuld eigenaar is, is hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld. Wordt het appartement verkocht dan blijft men aansprakelijk voor de schuld. De schuld wordt niet automatisch aan de nieuwe eigenaar overgedragen.
- De Notaris hoeft niets te melden over de schuld van de VvE. Het is dus van groot belang om hiervan zelf melding te maken, c.q. hiernaar zelf te informeren.
- Het kan gezien worden als een extra eenmalige bijdrage. De opdracht tot uitvoering van een maatregel kan pas gegeven worden als het geld in kas is. Bij het aangaan van een lening is het mogelijk dat het geld er niet is. Dit levert dus een risico op; de opdrachtverstrekking kan als niet correct worden gezien en worden aangevochten.

Er is één belangrijk punt om aan te geven dat het aangaan van een lening wel is toegestaan. Als het niet verboden is, dan is het toegestaan. In de Model Reglementen staan nergens specifiek dat het niet is toegestaan om geld te lenen.

## Nieuwe wetgeving

In de nieuwe wetgeving<sup>2</sup> verbetering functioneren verenigingen van eigenaars is het in het algemeen toegestaan om een geldlening aan te gaan tenzij het specifiek is verboden doordat het opgenomen is in de akte.

Banken kunnen nog steeds terughoudend zijn om leningen te verstrekken aan een VvE omdat er nog steeds geen onderpand is.

### Overwegingen bij de keuze wel of geen lening af te sluiten

- Een lening van de VvE zal de waarde van de woning mogelijk negatief beïnvloeden.
- Bij overdracht van het appartement moet de schuld gemeld worden bij de notaris zodat de aansprakelijkheid ook overgaat naar de nieuwe eigenaar.
- Waarvoor Lenen: achterstallig onderhoud of extra investeringen in de verduurzaming.
  - o Voor achterstallig onderhoud is lenen niet verstandig omdat je achter de feiten aan blijft lopen en/of een hoge VvE bijdrage krijgt vanwege het reserveren van toekomstig onderhoud én de aflossing van de lening.
  - o Verduurzaming heeft ook een financiële besparing van vaste lasten tot gevolg. Lenen voor lagere energielasten is een acceptabel doel.

---

<sup>2</sup> [https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34479\\_wet\\_verbetering\\_functioneren](https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34479_wet_verbetering_functioneren)



### Websites

Het Nationaal Energiebespaarfonds - Energiebespaarlening  
<https://www.energiebespaarlening.nl/>

Crowdfunding via VvE Belang  
<https://www.vvebelang.nl/crowdfunding/>

VvE Centraal - de mogelijkheden tot financiering  
<https://www.vvecentraal.nl/2014/12/09/externe-financiering-van-de-vve-ja-nee/>

Nederland VvE – kan een Vve geld lenen  
<https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/kan-een-vve-geld-lenen/>

VvE Recht - Financiering en beheer van Verenigingen van Eigenaars  
<http://www.vverecht.nl/2013/09/financiering-en-beheer-van-verenigingen-van-eigenaars/>

VvE Belang – Subsidies en financiering  
<https://www.vvebelang.nl/energieloket/subsidies-en-financiering/>

Voor duurzaamheidsleningen die door gemeenten worden verleend dient de website van de betreffende gemeente geraadpleegd worden.

Energie subsidiewijzer  
<http://www.energiesubsidiewijzer.nl/>

Rijksdienst voor ondernemend Nederland  
<http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidie-energiebesparing-eigen-huis/vereniging-van-eigenaren>

Voor subsidieregelingen die door gemeenten worden verstrekt, dient de website van de betreffende gemeente geraadpleegd worden.

*© 2017. Dit document is een resultaat van het STEM-project 'De Duurzame VvE', een samenwerking tussen TNO, Alliander, Hoom, VvE Metea, VB&T Groep en Lens Energie. Alle rechten worden voorbehouden. Hoewel dit document met zorg is samengesteld kunnen onjuistheden of onvolledigheden niet worden uitgesloten. De samenwerkende partijen aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit het gebruik of de inhoud van dit document. Dit document mag ongewijzigd worden verspreid onder handhaving van deze copyright-notice. Bij verwijzingen in andere publicaties naar de samenwerkende partijen als auteurs van dit document mag geen gebruik worden gemaakt van de logo's van deze partijen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.*